



KYMIJOEN RANTAOSAYLEISKAAVA, KESKIOSA KAAVALUONNOS 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	4
2.3. Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet	6
2.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.3.2. Kymenlaakson maakuntakaava	6
2.3.3. Kouvolan kaupungin rakennemalli	7
2.3.4. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava	7
2.3.5. Anjalankosken taajamayleiskaava	9
2.3.6. Asemakaavat	10
2.3.7. Mitoitusperiaatteet	10
2.3.8. Yhteenveto tehdyistä selvityksistä	10
2.3.9. Väestön kehitys ja ennusteet	11
2.3.10. Suunnittelualueen historia	11
2.4. Suunnitteluorganisaatio	12
3. SELVITYKSET.....	13
3.1. Selvitykset.....	13
3.1.1. Mitoitusperiaatteet	13
3.1.2. Emätilaselvitys	13
3.1.3. Palveluverkkoanalyysi.....	13
3.1.4. Maisemaselvitys	14
3.1.5. Luontoselvitys.....	16
3.1.6. Rakennuskulttuuriselvitys.....	16
3.1.7. Virkistyskäyttökysely ja virkistysmahdollisuudet	17
3.1.8. Tulvavaara-alue selvitys.....	19
3.2. Luettelo kaavan taustaselvityksistä	20
4. KAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT	21
4.1. Suunnittelun vaihtoehdot	21
4.2. Suunnitteluperiaatteet	21
4.2.1. Mitoitusperiaatteet	21

4.2.2.	Kaavaluonnoksen suunnittelu	21
4.2.3.	Kaavaehdotuksen suunnittelu	22
4.3.	Suunnitteluratkaisu	22
4.3.1.	Asuin- ja lomarakentamisen määrä	22
4.3.2.	Rakentamisalueiden sijoittaminen	22
4.3.3.	Palvelut ja työpaikat	23
4.3.4.	Viheralueet, virkistys ja uimarannat	23
4.3.5.	Liikenne ja liikkuminen	23
4.3.6.	Eritysalueet ja johdot	24
4.3.7.	Maa- ja metsätalous, peltoalueet	24
4.3.8.	Luonnonsuojelu ja luontoarvot	24
4.3.9.	Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	24
4.3.10.	Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet	25
4.3.11.	Muut merkinnät ja määräykset	25
4.3.12.	Yleiset määräykset	25
5.	KAAVAPROSESSI JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	26
5.1.	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus	26
5.1.1.	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	26
5.1.2.	Aloituskvaihe	26
5.1.3.	Luonnosvaihe	26
5.1.4.	Ehdotuskvaihe	26
5.1.5.	Hyväksyminen	27
5.1.6.	Viranomaisyhteistyö	27
5.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	27
5.3.	Kaavan suhde maakuntakaavaan	27
5.4.	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavoihin	28
5.4.1.	Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava	28
5.4.2.	Anjalankosken taajamayleiskaava	28
5.5.	Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019-2030	29
5.6.	Vaikutusten arviointi	29
5.6.1.	Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä	29
5.6.2.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen	30
5.6.3.	Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen	30
5.6.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen	30
5.6.5.	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	31
5.6.6.	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön	31
5.6.7.	Vaikutukset maisemaan	31
5.6.8.	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	32
5.6.9.	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	32

5.6.10.	Yritysvaikutusten arviointi	33
5.6.11.	Vaikutukset kauppaan ja palveluihin.....	33
5.6.12.	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi	33
5.6.13.	Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi	33
5.6.14.	MRL 73§:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset.....	33
5.7.	Yleiskaavan toteuttaminen.....	34
6.	LIITEAINEISTOT.....	35

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 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 Kurjenniemestä 1.8.2014. © Kouvolan kaupunki / Lentokuva Vallas Oy

LÄHDELUETTELO:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Esko Rossi Oy. 2011. Kymijoen pilaantuneet sedimentit, riskiarvio.

Kouvolan kaupunki / WSP Finland Oy. 2016. Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016.

TIIVISTELMÄ

Tarkoitus:

Rantayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten (MRL 72 § 2.mom). Rantayleiskaavan tarkoituksena on ohjata Kymijoen rannan käyttöä Korian ja Anjalan välillä niin, että kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille (MRL 44§).

Lomarakentamisen lisäksi kaavassa tutkitaan mahdollisuudet pysyvän ranta-asutuksen osoittamiseksi.

Selvitykset:

Kaavatyötä varten on laadittu seuraavat selvitykset: emätilaselvitys, maisemaselvitys, luontoselvitys, palveluverkkoanalyysi, kulttuuriympäristöselvitys, virkistyskäyttökysely ja tulvavaara-alue selvitys. Kymijoen rantaosayleiskaavan emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva mitoitusluvulla, saadaan emätilan rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Maisemaselvityksessä on tutkittu alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, tärkeitä näkymiä ja maamerkkejä, sekä tunnistettu kulttuuriympäristöarvot. Luontoselvityksessä on tutkittu alueen merkittävät luontoarvot, sisältäen myös palpakkokuorias- ja saukkoselvityksen. Palveluverkkoanalyysissä on määritetty palveluiden saavuttavuuden kannalta pysyvään asumiseen edullisimmat alueet. Tarkasteltuja näkökohtia ovat etäisyys ylä- ja alakouluun, vesi- ja viemäriverkostot, joukkoliikenneverkko ja etäisyydet linja-autopysäkkeihin ja kevyenliikenteen verkosto. Virkistyskäyttökyselyssä kysyttiin kuntalaisilta heidän nykyistä Kymijoen virkistyskäyttöä ja tarpeita. Tulvavaara-alue selvityksessä määritettiin paikkatieto-ohjelmalla kunkin Kymijoen osuuden kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan vaikutusalue, joka merkittiin kaavakarttaan.

Kaavaratkaisu:

Kaava-alueella on asuinkäytössä yhteensä 225 rakennuspaikkaa. Toteutuneita lomarakennuspaikkoja on 33 kpl. Lähtökohtana rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Uusia lomarakennuspaikkoja kaavaluonnoksessa on osoitettu 29 kpl. Kaavassa on osoitettu 47 uutta asuinrakennuspaikkaa ja 12 rakennuspaikkaa, joissa lomarakennuspaikka voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Tämä on 17 % kaava-alueen rakennuspaikoista eli kaava on laadittu MRL:n mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Rakennuspaikkojen koko on n. 5 000m². Kaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu vahvasti Kymijokeen ja kaavassa on osoitettu uusia virkistyskäyttökohteita Kymijoen varresta. Kyseessä on kaavaluonnos ja kaavaselostusluonnos, joita täydennetään kaavaehdotusta varten.

Vaikutusten arviointi:

Koska vesi- ja viemäriverkosto on kaava-alueella pääosin valmiina, ei niistä aiheudu kaupungille kustannuksia ja näin tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Myös kevyen liikenteen väyläverkosto on pääosin valmiina. Uudet asukkaat voivat hyödyntää olemassa olevia julkisen liikenteen reittejä, jolloin yksikkökustannukset pienenevät. Uutta asuinrakentamista ei ole osoitettu kauaksi olemassa olevista palveluista. Kaavaratkaisu perustuu maltillisen väestökehitysarvioon, jossa uusi rakentaminen keskittyy taajamiin ja niiden läheisyyteen. Kaavassa osoitettujen asuinrakennuspaikkojen toteutuessa kaava-alueen väestön kasvu olisi 100-150 henkilöä, arvioilta seuraavien 10-20 vuoden aikana. Uudet asuinrakennukset tuovat kaupungille kiinteistöverotuloja. Kaavassa on pyritty luontoalueiden yhtenäisyyteen ja jatkuvuuteen. Kaavassa on osoitettu uudet rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, kiinteistöjaotus huomioiden. Kaavassa esitetyt maankäytön muutokset eivät heikennä merkittävästi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakennusten etäisyys rantaviivasta, mikä turvaa Kymijoelta päin koetun maiseman säilymisedellytyksiä.

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.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi	Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosa
Osayleiskaavan tunnus:	286 YK3/3
Diaarinumero:	723/10.02.00/2017 ja 11473/10.02.00/2016
Kaavan laatija:	kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen, Kouvolan kaupunki / kaupunkisuunnittelu

1.2. Kaavaprosessi

Aloitusvaihe Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoitusperiaatteet

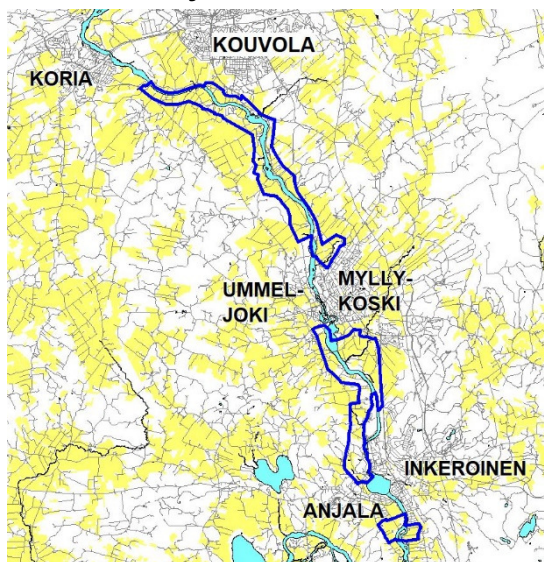
- Tekninen lautakunta 10.5.2016 § 101
- OAS nähtävillä 18.5.-20.6.2016
- Yleisötilaisuus 25.5.2017 Myllykosken yhteiskoululla
- Karttakysely Kymijoen ranta-alueiden virkistyskäytöstä 17.5.-30.7.2016
- Selvitysten laadinta: emätilaselvitys, maisemaselvitys, luontoselvitys, palveluverkkoanalyysi, kulttuuriympäristöselvitys

Luonnosvaihe

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe

1.3. Sijainti



Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee Kouvolan keskustan eteläpuolella, Kymijoen varressa. Rantayleiskaavan alue on Kymijoen varsi välillä Korja-Anjala, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita ja Alakylää.

Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 20 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 43 km.

Kuva 1 Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen rajausta sinisellä

1.4. Osayleiskaavan tarkoitus

Rantayleiskaavalla ohjataan Kymijoen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua ei MRL 72§:n mukaista poikkeamislupamenettelyä kaava-alueella tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 44§).

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kaavan tarkoituksena on laatia lähinnä lomarakennusten rakentamista ohjaava rantaosayleiskaava Kymijoen varteen (MRL 72 § 2.mom).

Suunnittelualueen erityispiirteenä on varsin mittava ympärivuotinen asutus, joten loma-asumisen ohella kaavassa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta, mikäli se on kyseiselle suunnittelualueen osalle loma-asumista luonteenomaisempaa. Kaavassa tutkitaan Kymijoen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja niiden tarpeita kaavallisesti.

Rantayleiskaavalla ohjataan Kymijoen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua ei poikkeamislupahakemuksia (MRL 72§) kaava-alueella tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 44§).

Kaava-alueen raja- ja sen tarkennus

Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 20 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 43 km.

Rantayleiskaava-alue (kuva 2) käsittää Kymijoen vartta seuraavasti:

- Vilppulasta ja Mäkikylästä Myllykoskelle ulottuvan asemakaavoittamattoman ranta-alueen. Jokisillan tien itäpuolta on ollut tarpeen ottaa mukaan kaava-alueeseen, koska se on MRL:n mukaista ranta- aluetta ja osin myös rantavyöhykettä.
- Myllykosken ja Anjalan välisen asemakaavoittamattoman ranta-alueen, mukaan lukien Nuorisokeskus Anjalan alue
- Kymijoen varren Marinkylän kohdalta alueen, jolla ei ole rantayleiskaavaa
- Rantayleiskaava-alueen ulkopuolelle on rajattu Anjalankosken taajamayleiskaavan virkistys-, teollisuus-, tuotanto-, palvelu- ja asuntoalueet (lainvoimainen 20.1.2004)

Rantayleiskaava-alueen raja- ja (kuva 2)

- Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Purhonojaan Vilppulassa
- Rantayleiskaava-alueeseen kuuluu Kymijoen varsi, n. 150-800 metriä sisämaahan päin.
- Etelässä, Anjalan eteläpuolella, rantayleiskaava-alue rajautuu Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavaan (lainvoimainen 26.2.2014)

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu OAS:ssa esitetystä kaavaluonnoksen suunnittelun yhteydessä. Kaavan tarkoituksena ei ole suunnitella Kouvolan taajamien tulevaisuuden maankäyttöä, mistä johtuen yleiseen virkistykseen, asemakaava-asumiseen ja teollisuuteen varattavia alueita ei ole otettu mukaan kaava-alueeseen.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Suunnittelualueen etelä- ja keskiosassa on voimassa Anjalankosken taajamayleiskaava (lainvoimainen 20.1.2004). Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Myllykoskella ja Ummeljoella, Inkeröissä ja Anjalassa.

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

Suunnittelualue koostuu Kymijokivarren laajoista peltoalueista, joilla sijaitsee maatiloja. Lisäksi suunnittelualueella on omakotitaloja ja lomarakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee 143 asuinrakennuspaikkaa, 72 maatilatalouskeskusta ja 48 vapaa-ajan asuinrakennusta (rakennus- ja huoneistorekisteri 16.3.2016). Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse vuokrattavia lomamökkejä tai – osakkeita.

Palvelut

Palveluiden osalta suunnittelualueen asutus tukeutuu läheisten taajamiin: Koria, Kouvolan keskusta, Myllykoski ja Anjala-Inkeroinen. Suunnittelualueen palveluverkkoa on kuvattu tarkemmin erillisessä palveluverkkoanalyysissä (Liite 3).

Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: Anjalantie (359), Kymenlaaksontie (367), Jokisillantie ja Keltakankaansuora. Lisäksi kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Kouvola-Kotka rautatie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee Anjalan historialliseen ympäristöön kuuluvat RKY-alueet Rabbelugnin kartano ja Anjalan kartano. Kaava-alueella sijaitsee useita Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suurin osa kaava-alueesta on vesiosuuskuntien vesi- ja viemärijohtoverkoston piirissä. Lisäksi osalla alueesta on Kymen Vesi Oy:n vesi- ja viemärijohtoverkostoa.

Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus

Kymijoen pilaantuneiden sedimenttien riskiarvio on valmistunut vuonna 2011 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus).

Ympäristöhaitat

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys (WSP 2016), jossa keskeisen melulähteet ovat maanteiden varret ja rautatie. Mäkikylän jätevedenpuhdistamo on hajuhaittaa aiheuttava kohde.

Maanomistus

Kouvolan kaupungilla on vain vähän maaomistusta kaava-alueella. Anjalan Nuorisokeskuksen lähialue ja Känkkäränmäki, Alakylän matonpesupaikka ja Myllykosken Vesistökeskuksen alue ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa.

Väestö ja työpaikat

Koko suunnittelualueella asuu 359 ihmistä (14.6.2017).

2.3. Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

2.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

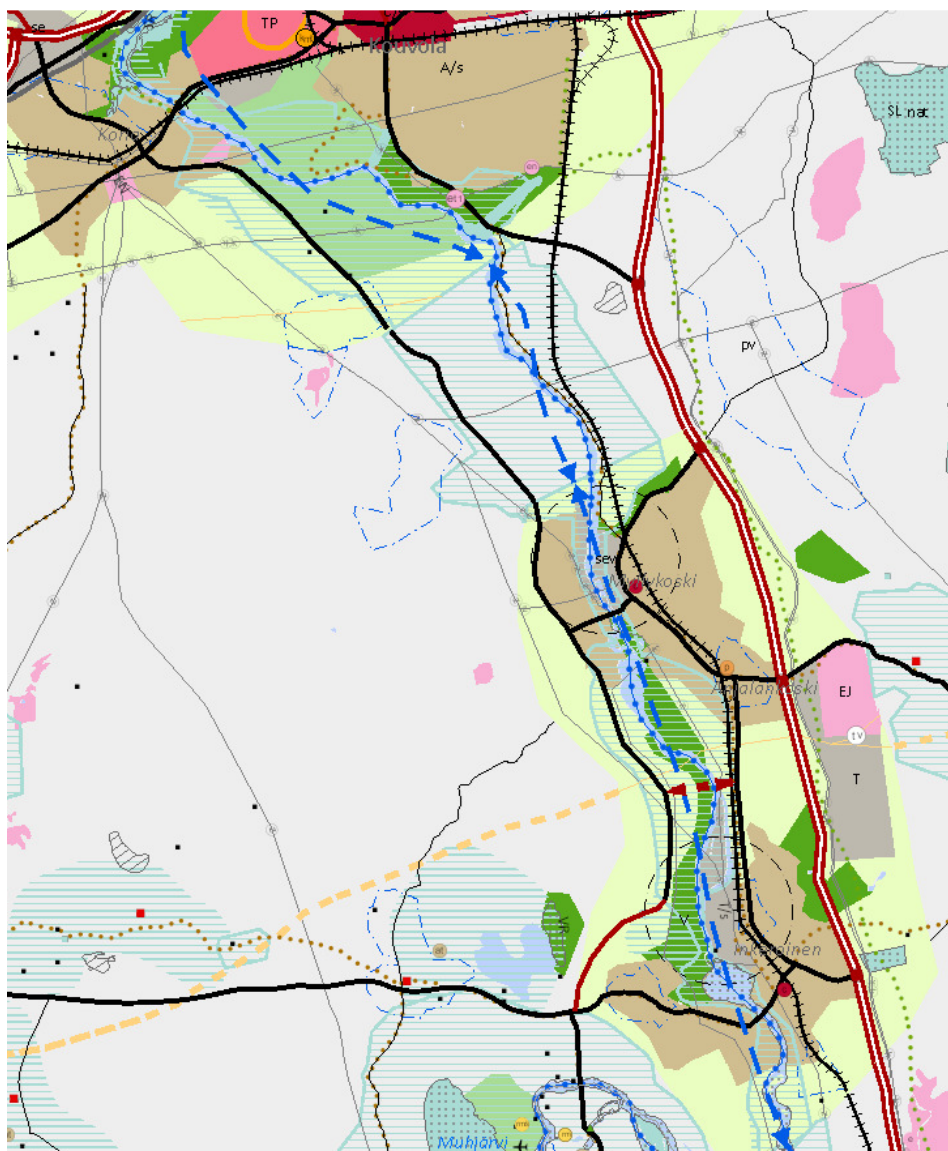
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet voimaan 14.12.2017. Tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen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

2.3.2. Kymenlaakson maakuntakaava

Suurimmassa osassa suunnittelualueesta on voimassa maakuntakaava taajamat ja niiden ympäristöt (vahvistettu 25.8.2008 ja 18.1.2010). Lopotti-Kurjenniemi-Yläpää –alueella on voimassa maaseutu ja luonto-maakuntakaava (vahvistettu 14.12.2010). Kauppa ja meri –maakuntakaavassa on osoitettu ylimaakunnalliset ulkoilureitit: melontareitti Kymijoella ja pyöräilyreitit Alakylällä ja Kymijoen varressa (vahvistettu 26.11.2014). Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n valmistelu on käynnissä.

Maakuntakaavassa on osoitettu sinisellä värillä vesiliikenteen yhteystarve Kymijoki Kuusankoskelta Suomenlahteen ja ylimaakunnallinen melontareitti Kymijoella. Kymijoen kulttuurimaisema on osoitettu maisema-alueena. Alakylä ja Värälän peltoalue on osoitettu MY-merkinnällä. Mäkikylän peltoalue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueena. Myllykosken pohjoispuoli ja Marinkylä on osoitettu M-merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Tuomiojan eteläpuoli on osoitettu virkistysalueena. Myllykosken ja Anjalan välinen alue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueena. Jokisillantien varteen on osoitettu ylimaakunnallinen pyöräilyreitti. Mäkikylän jätevedenpuhdistamo on osoitettu et1-merkinnällä. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu voimajohdot, maakaasulinja ja pohjavesialueet.

Maakuntakaavoissa on osoitettu suunnittelualueelle kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueet, virkistysalueet, ylimaakunnalliset ulkoilureitit, vesiliikenteen yhteystarve Kymijoesta Kuusankoskelta Suomenlahteen, sekä joukko viiva ja pistemäisiä kohdemerkintöjä. Maakuntakaavoissa on annettu suunnittelumääräys tulvaherkkyiden huomioimisesta, vaelluskalojen luontaisen lisääntymisen edistämisestä ja rakentamattoman rantaviivan säästämistä.



Kuva 3 Ote ajantasamaakuntakaavakartasta

2.3.3. Kouvolan kaupungin rakennemalli

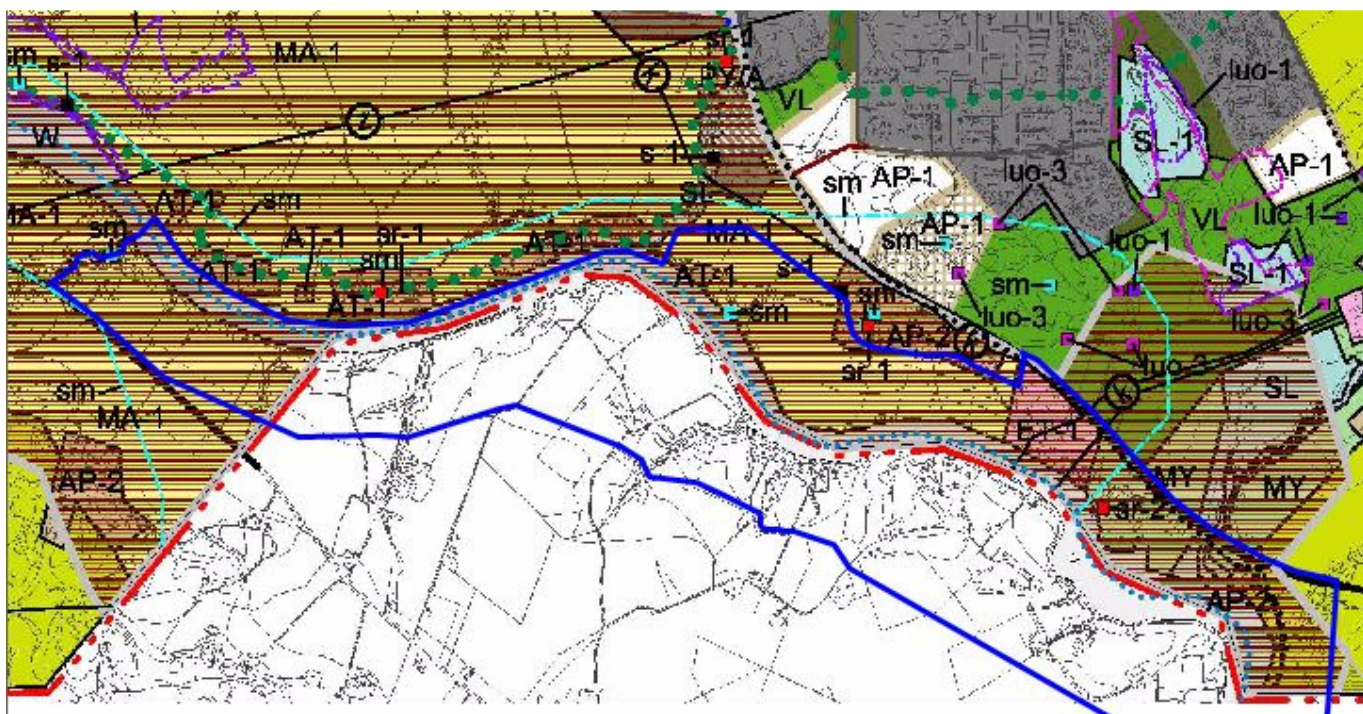
Kouvolan kaupungin rakennemalli on luonteeltaan kunnan kehittämistavoitteet sisältävä alueidenkäytön kehityskuva, jossa pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen kaupungin eri osien maankäytön kehittämisestä. Rakennemallissa esitetään kaupungin keskusverkko ja alueiden kehittämisen painopistealueet. Kouvolan rakennemallilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus määrittellä tavoitteita ja suuntaviivoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle kaavoitukselle. Suunnittelualue kattaa Kouvolan kaupungin koko alueen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013.

Suunnittelualue ei kuulu rakennemallin keskeiseen kaupunkialueeseen. Myllykosken ja Inkeroinen-Anjala alueiden osalta kaava-alue kuuluu aluekeskusten lähivaikutusalueeseen.

2.3.4. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Ko. kaavassa on osoitettu suunnittelualueella ranta-alueella sijaitsevat rantayleiskaavoitettavat

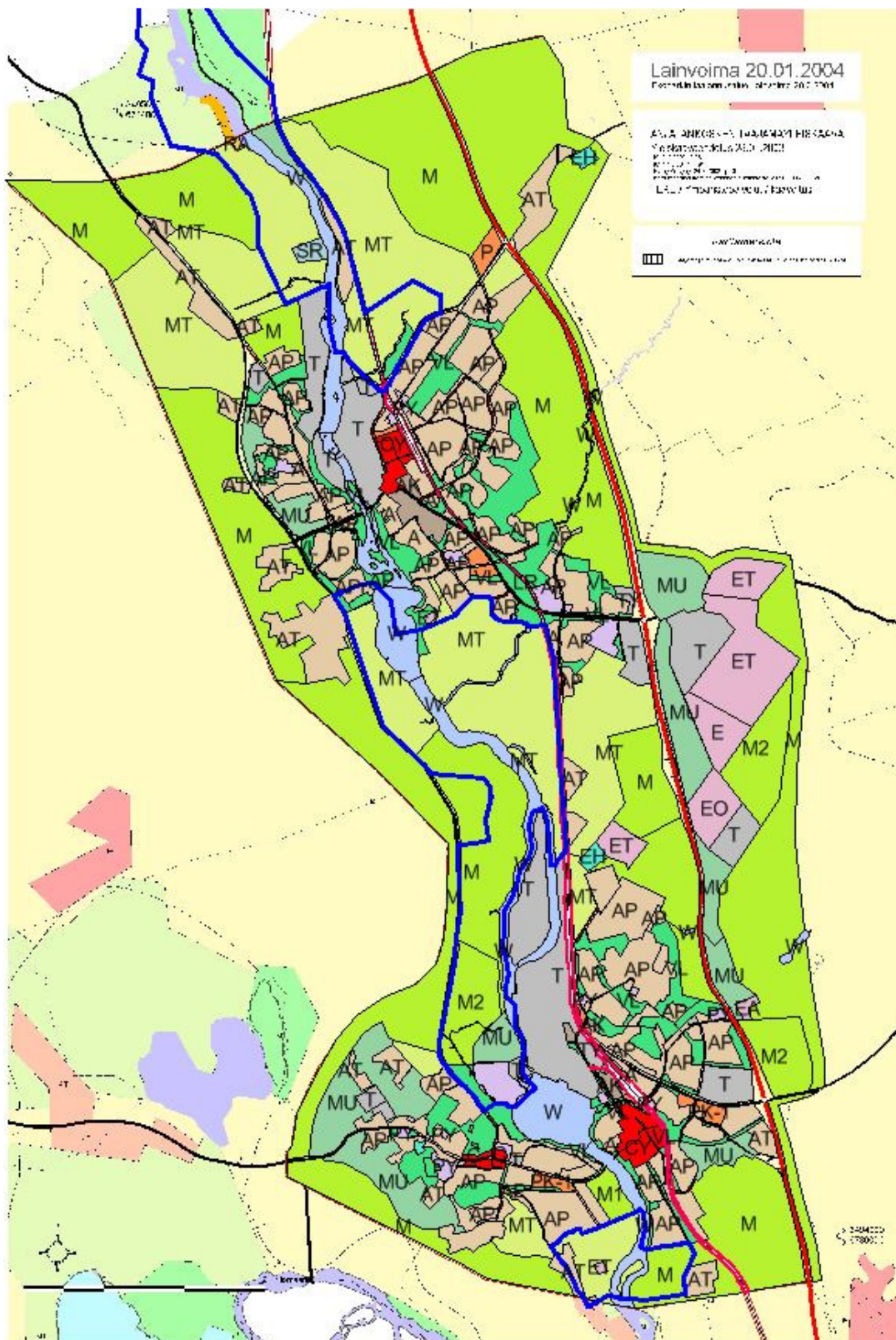
kyläalueet (AT-1), pientalovaltainen asuntoalue, jota ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-2), maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA-1), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET-1), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), muinaismuistokohteet ja -alueet (sm), valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, luontoarvot (luo), voimajohto (Z) ja ohjeellinen vesiliikennereitti (kuva 4).



Kuva 4 Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta ja rantaosayleiskaavan rajaus sinisellä

2.3.5. Anjalankosken taajamayleiskaava

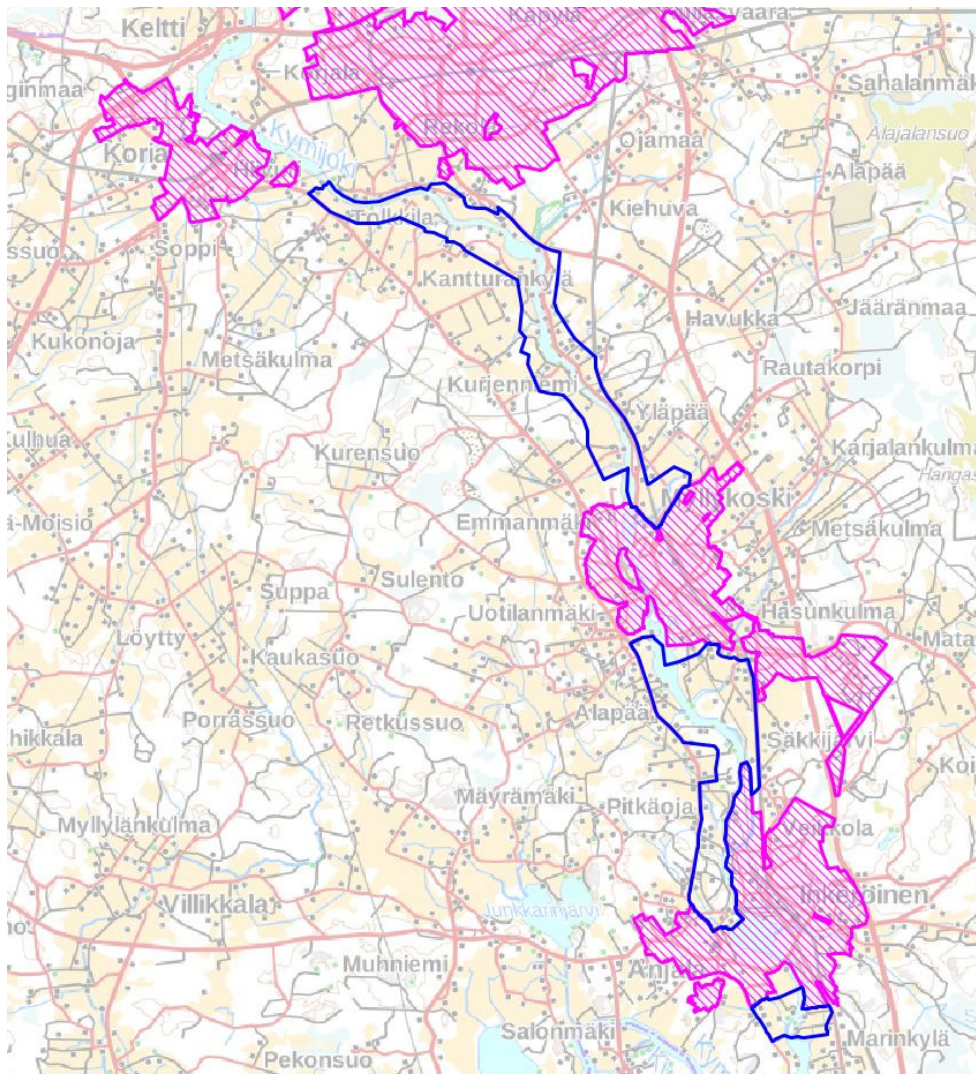
Suunnittelualueen etelä- ja keskiosassa on voimassa Anjalankosken taajamayleiskaava (lainvoimainen 20.1.2004). Ko. kaavassa on osoitettu suunnittelualueella kyläalueita (AT), pientalovaltainen asuntoalue – reservi (APr), lähivirkistysalueita (VL), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), pitkän aikavälin reservialuevaraus tuotantotoiminnoille (M2), rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR), loma-asuntoalue (RA), maatalousalue (MT), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), kehittämisalue, Natura-alue (nat), johdot (Z) ja maisemallisesti arvokkaat alueet, sekä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnat (→) (kuva 5).



Kuva 5 Anjalankosken taajamayleiskaava ja rantaosayleiskaavan rajausta sinisellä

2.3.6. Asemakaavat

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Myllykoskella ja Ummeljoella, Inkeröisissä ja Anjalassa. Asemakaavoitetun alueen rajat on esitetty vinoviivoituksella kuvassa 6. Suunnittelualueella ei sijaitse asemakaavoitettuja kohteita.



Kuva 6 Asemakaavoitettu alue punaisella ja rantaosayleiskaavan rajausta sinisellä

2.3.7. Mitoitusperiaatteet

Kaavan mitoituksen pääperiaatteet on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 10.5.2016 § 101. Rakennuspaikkojen määrä: Rantaosayleiskaavassa käytettävä emätilaselvityksen mitoitusluku on **6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri**.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu: Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959.

2.3.8. Yhteenveto tehdyistä selvityksistä

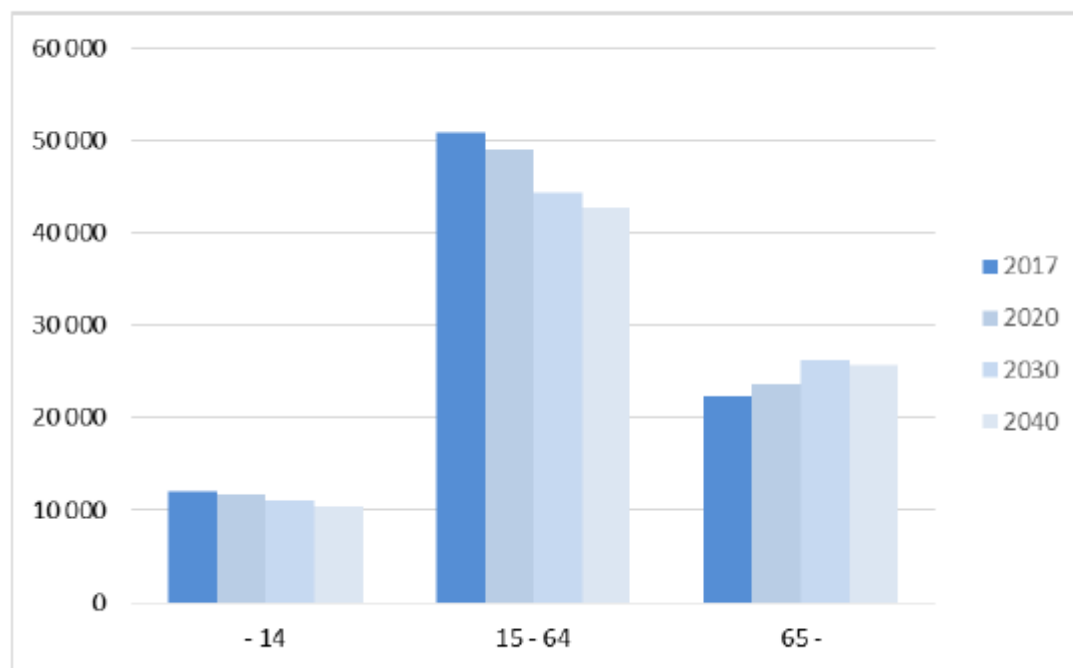
Kaavaa varten laaditaan emätilaselvitys (21.6.2016 Juate), palveluverkkoanalyysi (22.11.2016 Kouvolan kaupunki), maisemaselvitys (23.12.2016 Sito), luontoselvitys (7.11.2016 Luontoselvitys Kotkansiipi), rakennuskulttuuriselvitys-luonnos (8.6.2018 Kouvolan kaupunki) ja virkistyskäyttökysely (30.6.2017 Kouvolan kaupunki). Muutoin kaavassa tukeudutaan olemassa oleviin riittäviin selvityksiin (MRL 9§). Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä. Emätilaselvitykseen voi tutustua Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa.

Emätilaselvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti muunnetun rantaviivan pituus ja rantarakennusoikeuden määrä. Palveluverkkoanalyysissä on määritetty kouluverkon, vesi- ja viemäriverkoston,

kevyen liikenteen verkoston ja bussipysäkkien suhteen edullisimman alueen. Maisemaselvityksessä on analysoitu kaava-alueen maisemarakennetta, maisemakuva, tärkeitä näkymiä, kulttuuriympäristöjä ja virkistysmahdollisuuksia. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen lisäksi liito-orava-, saukko- ja palpakokokuoriasselvitykset. Rakennuskulttuuriselvityksessä on selvitetty alueen maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennuskulttuurikohteet. Virkistyskäyttökyselyssä on karttakyselyllä selvitetty alueen käyttäjien tietoja ja toiveita rantautumispaikoista, uimapaikoista, vene- ja kalastuspaikoista, hienoista näkymistä, ulkoilureiteistä ja arvostuksista.

2.3.9. Väestön kehitys ja ennusteet

Väestörakenteen muutosennuste 2017–2040



Lähde: Tilastokeskus

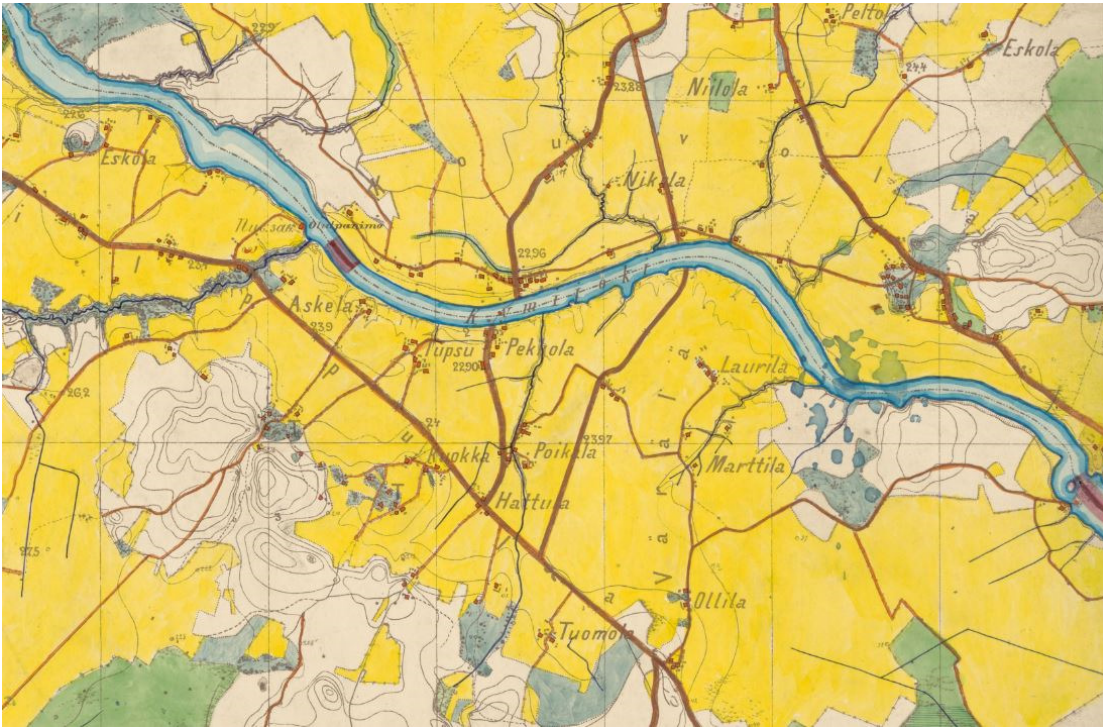
Taulukko 1. Kouvolan kaupungin väestörakenteen muutosennuste

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.

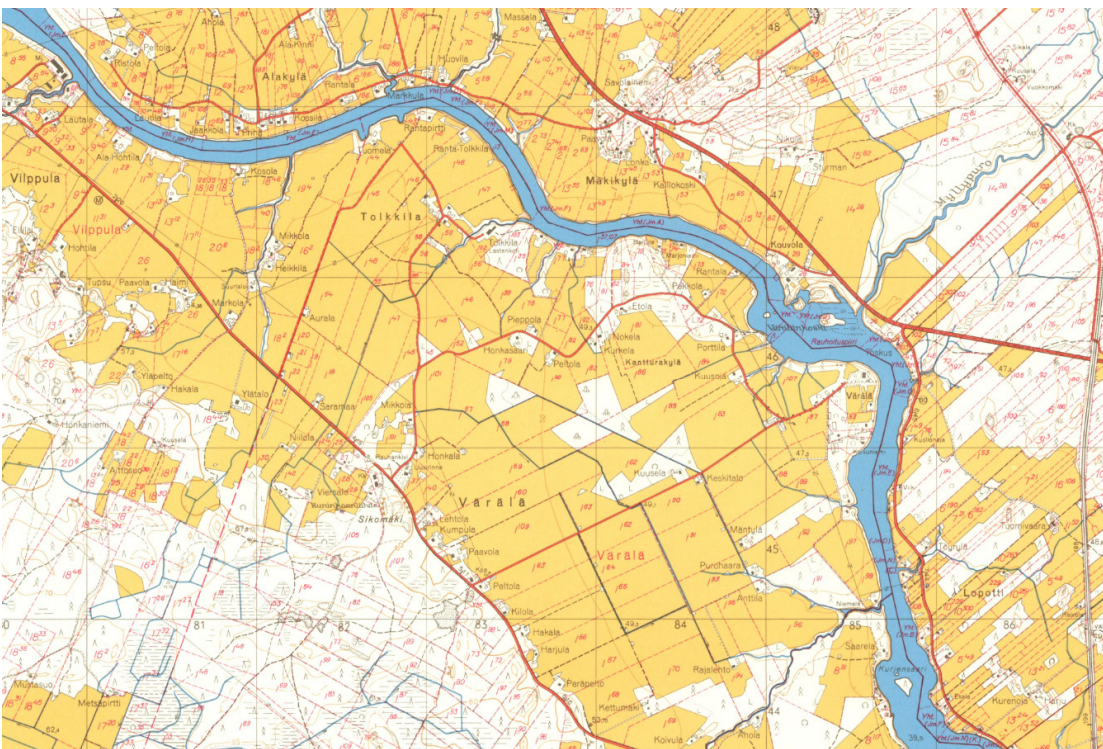
Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu.

2.3.10. Suunnittelualueen historia

Arvioiden mukaan Kymijoen ranta-alueet saivat vakituisen asutuksen vasta 1400-luvun puolella. Alueen läpi johdettiin silloin ns. Ylinen Viipurintie, joka yhdisti Hämeen ja Viipurin linnat. Tieyhteys ja siihen liittynyt Ruotsulan lauttapaikka toivat alueelle lisää väestöä. Yleisten teiden huolto oli keskiajalta 1900-luvun alkuun asti maata omistaneen väestön velvollisuus. Alueen lupaavan taloudellisen kehityksen katkaisi Hattujen sota (1741-43), jonka jälkeen laaditussa Turun rauhassa vuonna 1743 valtakuntien välinen raja siirtyi Kymijokeen. Kymijoen länsipuolella sijaitsi ruotsalainen Kymenkartanon lääni ja itäpuolella venäläinen Kymenkartanon provinssi. Pääosa kummankin alueen ihmisistä oli suomenkielisiä. Vuonna 1809 Suomi liitettiin kokonaisuudessaan Venäjään ja kolme vuotta myöhemmin Venäjä palautti Kymijoen itäpuoliset alueet, ns. vanhan Suomen autonomisen Suomen suurruhtinaskunnan yhteyteen, mutta Kymijoki säilyi lääninrajana. Veikko Talvi kirjoittaa Kouvolan historian 1. osassa, että Alakylän laajentuminen kiihtyi 1800-luvun alussa ja vuoden 1818 henkikirjan mukaan Kouvolan kylässä oli jo 44 taloa ja niissä 415 asukasta. 1850-luvun puoleen väliin mennessä kylän talojen lukumäärä oli kasvanut jo 56 ja asukkaita kylässä oli 530. Alakylän alueella on ollut Kymijoen varressa asutusta jonkin verran 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

Kymijoen rantaosayleiskaavan suunnittelusta vastaa Kouvola 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. Selvitykset

3.1.1. Mitoitusperiaatteet

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan mitoitusperiaatteet kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101), liite 2. Rantayleiskaavan mitoitusperiaatteiden lähtökohtana on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kaavan mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuttamiseksi käytetään läheisyyskertoimia niemille, kannaksille, vesistön leveydelle, saarille, luodoille ja lammille. Kertomalla mitoitusrantaviiva ko. kohdan mitoituskertomella saadaan laskettua muunnetun rantaviivan pituus. Koko kaava-alueella käytettävä mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Yleiskaavatyössä selvitetään kantatilatarkastelua varten kiinteistöjaotus poikkileikkausajankohtana. Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959.

3.1.2. Emätilaselvitys

Kymijoen rantaosayleiskaavan emätilaselvitys on valmistunut 21.6.2016 ja sen on laatinut Juate / Juha Poskela. Emätilaselvitykseen voi tutustua paperisena Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa. Kymijoen rantaosayleiskaavan emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva mitoitusluvulla, saadaan emätilan rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Rakentamattomien emätilojen osalta tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka.

Emätilaselvityksen perusteella kaavassa on osoitettu 76 uutta rakennuspaikkaa.

Lisäksi kaavassa on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolella olevalle Kurenojan kyläalueelle 7 uutta rakennuspaikkaa. Perusteluna tälle on sijainti palveluverkkoselvityksen edullisimmalla alueella ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jonka mukaisesti 1959 rakennustilanteen emätilat saavat kukin yhden rakennuspaikan ko. AT-alueelta.

3.1.3. Palveluverkkoanalyysi

Palveluverkkoanalyysin tehtävänä oli määrittää rantaosayleiskaavan alueelta vakitukselle asutukselle edullisimmat vyöhykkeet paikkatietanalyysien pohjalta. Palveluverkkoanalyysin on laatinut kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen Kouvolan kaupungilta ja se on liitteenä 3.

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. Kouvolassa oppilaat ovat oikeutettuja koulukuljetukseen, jos koulumatka ylittyy 1.- 2.-luokkien oppilailla 3 km, 3.- 9.-luokkien oppilailla 5 km ja esioppilailla 5 km. Palveluverkkoselvityksessä on määritetty katuverkkoa pitkin alakouluihin 3km etäisyys ja yläkouluihin 5km etäisyys. Vesi- ja viemäriverkoston osalta on määritetty alueet, jotka kuuluvat vesiosuuskuntien toiminta-alueisiin ja Kouvolan Veden ja Kymen Veden johtoverkostoihin.

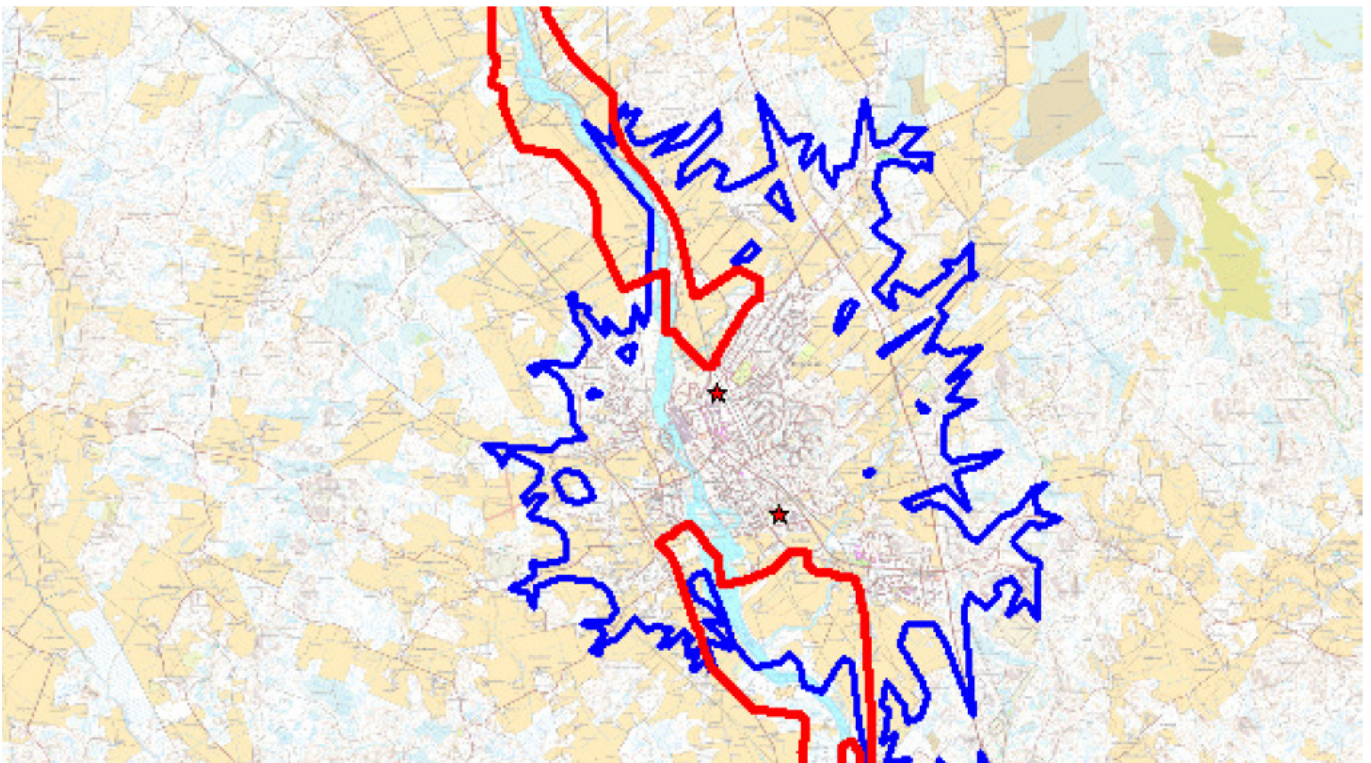
Palveluverkkoanalyysissä on käytetty kohtuullisena etäisyytenä linja-autopysäkillä 1 kilometriä tieverkkoa pitkin. Kevyen liikenteen verkosta on katsottu alueellinen kattavuus.

Edullisimmalle alueelle uuden vakituisen ranta-asutuksen osoittamisen myötä muodostuisi kuntataloudellisia tuloja kiinteistöverotuloista. Lisäksi joukkoliikenteeseen saataisiin lisää käyttäjiä ja näin yksikkökustannukset pienenisivät. Kohtuullinen kävelymatka (alle 1km) linja-autopysäkillä ja kevyen liikenteen väyläverkosto ovat ympäristöystävällisiä näkökohtia väestön liikkumiseen liittyen. Koska kaupungilla on kaava-alueella maanomistusta varsin vähän, ei kaupungille muodostu rakennuspaikkojen maanmyyntituloja. Koko kaupungin mittakaavassa tarkasteltuna edullisin alue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa olemassa olevien taajamien läheisyyteen, tukien nykyisten palveluiden käyttöä ja kunnan elinvoimaisuutta uusien asukkaiden myötä.

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. Lisäksi yhteys kevyenliikenteen väylälle on tärkeä turvalliselle koulutielle. Kevyen liikenteen väylän puuttuessa, voi kunnalle tulla esityksiä uusien kevyen liikenteen väylien rakentamiseksi ja koulukuljetusten järjestämiseksi vaaralliselle koulutielle. Kuntatalouden kannalta kaavan vaikutuksia kotipalvelujen ja kotisairaanhoidon reitteihin on hieman haastava arvioida. Uuden vakituksen asumisen määrä on sen verran maltillinen ja jakautuu ajallisesti usealle vuosikymmenelle, ettei uusiin päiväkotij- ja kouluinvestointeihin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

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.

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.



Kuva 9 Ote palveluverkkoselvityksestä: alle 5 km etäisyys yläkouluun katuverkkoa pitkin. Myllykoski.

3.1.4. Maisemaselvitys

Kymijoen rantaosayleiskaavan maisemaselvitys on valmistunut 23.12.2016 ja sen on laatinut Sito Oy, liite 4. Maisemaselvityksessä on kartoitettu kaava-alueen maisemarakenne, maisemakuvaltaan herkäät alueet ja tärkeät kokonaisuudet, maiseman solmukohdat, merkittävät näkymäsuunnat, maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja kohteet sekä mahdolliset maisemavauriot.

Selvitysalue sijoittuu maisemamaakuntajaossa Eteläisen rantamaan maisemamaakunnan Eteläisen viljelyseudun ja Kaakkoisen viljelyseudun vaihtumisvyöhykkeelle. Maisemarakenteessa selvitysalue sijaitsee jokilaaksossa, jossa topografia on melko tasaista eivätkä suhteelliset korkeuserot ole muutamaa kymmentä metriä suurempia. Selvitysalueen keskeinen vesielementti on Kymijoki, jonka vuolas virta mutkittelee savipainanteessa alueen halki. Joen rannat ovat erityisesti selvitysalueen pohjoisosassa korkeita ja viettäviä, ja joen uoma on selvästi muuta ympäristöä matalammalla. Etelää kohti joen rannat loivenevat ja vesipinnasta tulee näkyvämpi elementti maisemassa. Selvitysalueen vesistöllinen erityispiirre on valumavesien uurtamat syvät ja kapeat painanteet eli

raviinit, joita sijaitsee alueen pohjoisosassa. Selvitysalueen rakennettu ympäristö on pienipiirteistä maaseutuasutusta. Alueella on paljon yksittäisiä viljelytiloja sekä pieniä kylämäisiä asutuskeskittyymiä.

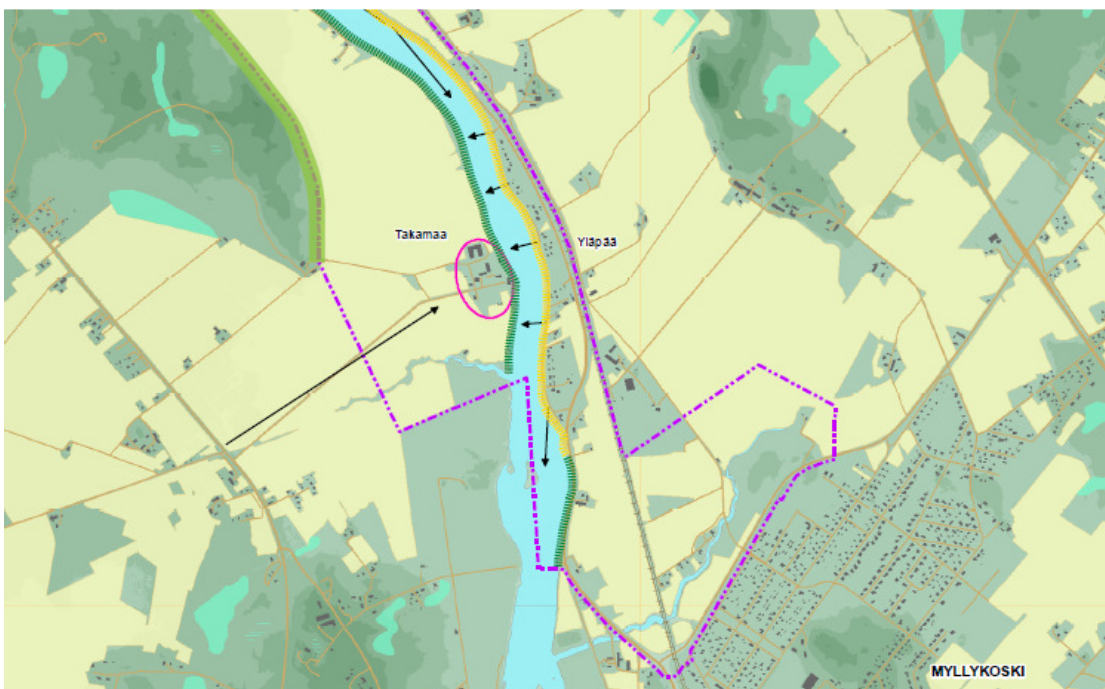
Maisemakuva on maisemarakenteen silmin havaittava ilmiasu. Selvitysalue jakautuu maisemakuvaltaan pääasiassa kolmeen maisematilaan: avoimet viljelyalueet, sulkeutuneet metsäiset selännealueet sekä suurelta osin sulkeutuneet tai puoliavoimet Kymijoen ranta-alueet. Avoimet viljelyalueet ja peltoaukeat hallitsevat tasaista jokilaaksoa erityisesti selvitysalueen pohjoisosassa. Peltoaukeita jäsentävät sulkeutuneet metsäiset selännealueet. Laajimmat yhtenäiset metsäalueet sijaitsevat selvitysalueen rajalla olevilla selänteillä. Kymijoen ranta-alueet ovat monin paikoin umpeenkasvaneet. Selvitysalueen pohjoisosassa Kymijoen rannat ovat lisäksi korkeita ja jyrkkiä, jolloin jokimaisema on luonteeltaan paikoin jopa sulkeutunut peltoalueilta tarkasteltuna. Joen rannat muuttuvat etelää kohti matalammiksi ja loivemmiksi. Myös kasvillisuus on matalampaa ja harvempaan kuin pohjoisosassa, jolloin jokimaisemaa voidaan pitää puoliavoimena.

Selvitysalueen vaihtelevissa maisematiloissa avautuu selkeimpiä näkymiä avoimien peltoaukeiden poikki. Maisemallisesti näkymää voidaan pitää tyypillisesti tärkeänä, jos näkymän päätteenä on joku kiinnostava kiintopiste, kuten erityinen rakennus, tai jos näkymä suuntautuu eheään avoimeen maisemakokonaisuuteen. Selvitysalueella tärkeimmät näkymät tukeutuvat pääasiassa jokilaakson viljelymaisemaan ja Kymijoen vesistöön.

Selvitysalueen merkittävimmän hierarkkisen pisteen muodostavat Korian sillat. Selvitysalueen toisen maamerkin muodostavat Myllykosken ja Anjalan paperitehtaat.

Selvitysalueelle sijaitsee yksi valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valtakunnallisesti arvokkaaksi osoitettu maisema-alue, Kymijoen laakso. Maisema-alue käsittää lähes kokonaisuudessaan selvitysalueen pohjoisen osan mukaan lukien Alakylän alueen. Selvitysalueelle sijoittuu vuosien 2010-2014 päivitys- ja täydennysinventointien perusteella arvokkaaksi ehdotettu maisema-alue, Kymijokilaakson kulttuurimaisema. Selvitysalueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu kohde Anjalan historiallinen ympäristö. Selvitysalueella ei sijaitse inventoituja perinnemaisemia Kaakkois-Suomen perinnemaisemat (2014) –selvityksen mukaan.

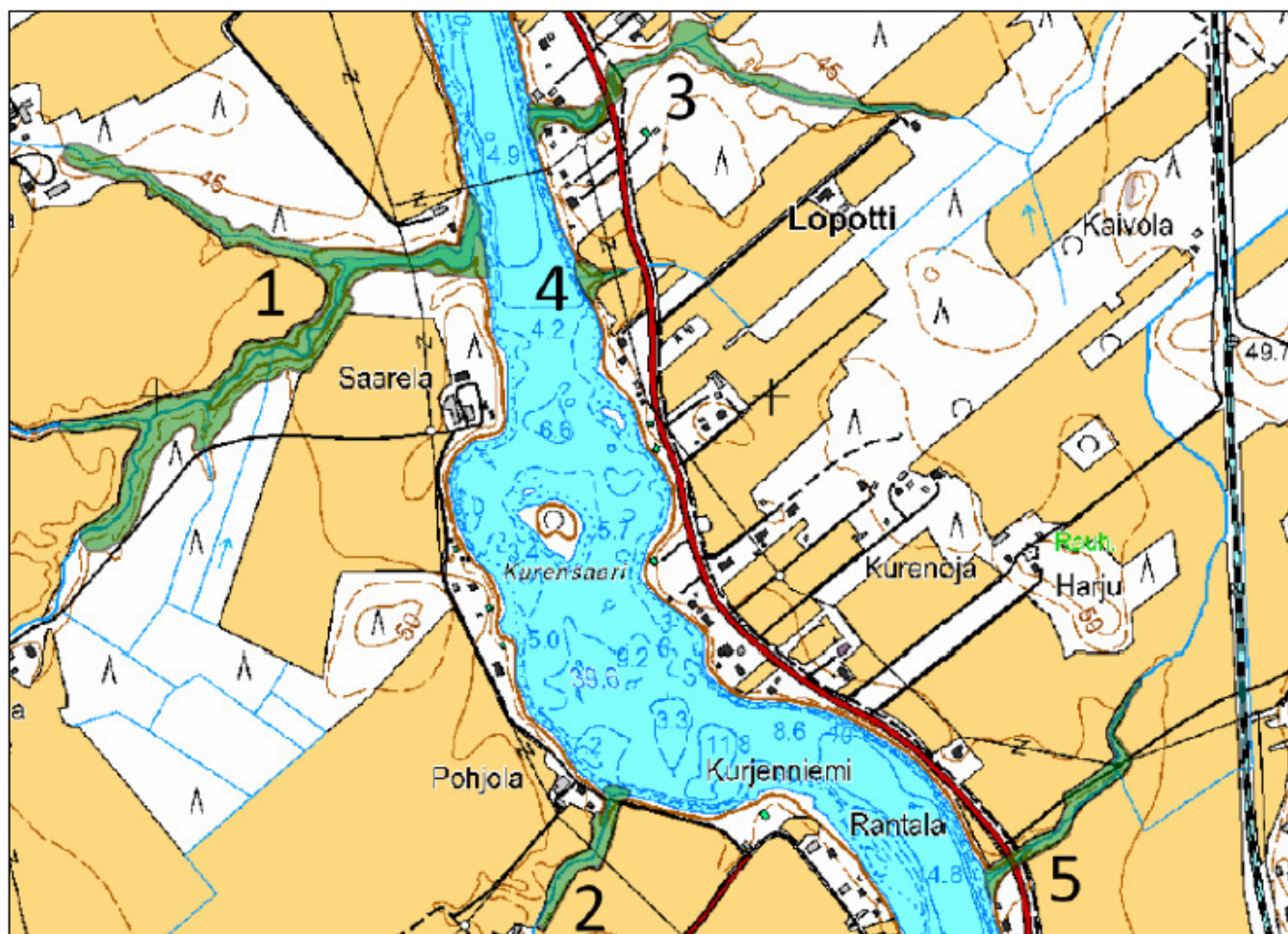
Selvitysalueen pohjoisosassa, Korian ja Värälän välillä sekä Alakylässä sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä yksittäisinä kohteina että laajempina alueina. Selvitysalueen keskiosassa, Kymijoen länsipuolella Rantakylässä sijaitsee kaksi inventoitua muinaisjäännöskohdetta. Selvitysalueen eteläosassa, Marinkylän alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöksiä.



Kuva 10 Ote maisemaselvityksen maisema-analysistä, tärkeät näkymät nuolilla. Takamaa – Yläpää, Myllykoski

3.1.5. Luontoselvitys

Kymijoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys on valmistunut 7.11.2016 ja sen on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi. Vuonna 2016 laaditussa luontoselvityksessä tutkittiin kaava-alueelta linnusto, liito-oravat, viitasammakko ja muut eläinlajit, sekä tehtiin kasvillisuus- luontotyyppi- ja hyönteisselvitykset. Luontoselvitys Kotkansiipi on täydentänyt luontoselvitystä vuonna 2017 seuraavasti: saukkoselvitys 28.3.2017 ja palpakkokuoriaisselvitys 31.7.2017. Kaava-alueen luontoselvitykset ovat liitteenä 5 ja nähtävillä paperisina Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa.



Kuva 11 Ote luontoselvityksestä, luontokohteet. Kurjenniemi ja Lopotti

3.1.6. Rakennuskulttuuriselvitys

Selvityksessä on tuotu esille suunnittelualueella olevat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennuskulttuurikohteet (Liite 6). Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristökohteiden aluerajaukset ovat Museoviraston RKY-inventointityön aikana määrittämät, eikä niihin ole tehty muutoksia. RKY-aluerajaukset on esitetty kaavakartalla.

Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina (s-2). Osa kohderajauksista risteää olemassa olevien muinaisjäännösalueiden ja -kohteiden kanssa. Osayleiskaavaan merkittyjä s-2 -kohteita koskevien muutostoimenpiteiden ja suunnittelun on oltava niiden säilymistä turvaavia. Rakennuksissa ja/tai rakennelmissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteen, kulttuurihistorian tai maisemakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kulttuurimaisemaan liittyvät maisematoimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että parhaimmassa tapauksessa niiden avulla olisi mahdollista palauttaa alueen historiallisia puistoistutuksia, puukujanteita ja muita maisemarakenteita.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY:

- Anjalan historiallinen ympäristö ja Rabbelugn

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet:

- Kouvolan Mäkikylä
- Kouvolan Alakylä
- Kouvolan kartanoalue (Jukko)
- Tolkkilan kartanoalue
- Värälän kartanoalue

Paikallisesti arvokkaat kohteet:

- Vanha tielinjaus Kouvolan kartanon läheisyydessä
- Vanha rantatie Kouvolan ja Myllykosken välillä
- Rantatie Yläpään kohdalla, Kymenrannantie
- Yhtenäiset 1950-luvun alkupuolen pientiloista muodostuneet kokonaisuudet
- Korja-Anjala tie
- Huhdanniementien ympäristö
- Ummeljoki
- Heikkilän sahan alue, Kurjenniemi
- Marinkylä

Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys luonnos on valmistunut 8.6.2018 ja sen on laatinut kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupungilta, liite 6.



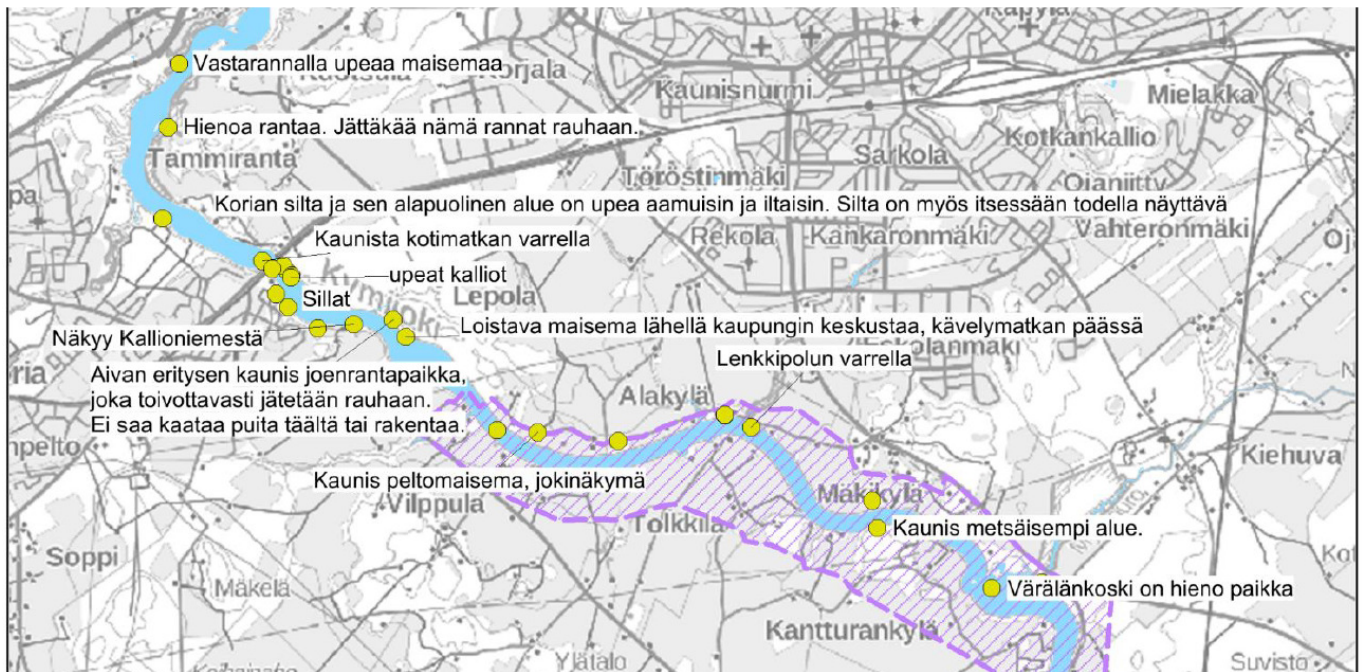
Kuva 12 Ote kulttuuriympäristöselvityksestä, RKY-alue. Rabbelsing. Kuva Lentokuva Vallas Oy 1.8.2014.

3.1.7. Virkistyskäyttökysely ja virkistysmahdollisuudet

Kymijoen rantojen virkistyskäytöstä on pidetty Kouvolan kaupungin toimesta karttakysely 17.5.-30.7.2016 ja kyselyn raportti on valmistunut 30.6.2017, liite 7. Lisäksi Kymijokivarren virkistyskäyttömahdollisuuksia on selvitetty osana Kymijoen maisemaselvitystä, liite 4, kappale 5.

Karttakyselyssä kartoitettiin miten ja missä ihmiset virkistyvät Kymijoen ranta-alueilla. Kyselyyn vastasi määräaikaan mennessä 90 henkilöä ja he tekivät kartalle 188 paikannusta. Käyttäjätietoa kerättiin tietoja Kymijoen rantojen rantautumis-, uinti- ja rantakalastuspaikoista, veneiden säilytyspaikoista, ihailtavista näkymistä sekä ulkoilureiteistä. Nykyisten käytössä olevien kohteiden lisäksi pyydettiin vastaajia merkitsemään kartalle toiveensa myös uusista rantautumis-, uinti- ja veneiden säilytyspaikoista. Eniten mainintoja sekä paikannus-, että arvostuskysymyksessä saivat jokinäkymät. Kyselyn perusteella Kymijokea käytetään varsin vähän uimiseen ja kalastukseen tai veneilyyn. Paikannukset sijoittuivat melko tasaisesti Keltin sillan ja Inkeröisten Marinkylän väliselle alueelle Kymijokea. Suurimmat keskittymät niin rantautumis-, uinti- ja rantakalastuspaikkojen kuin ihailtavien näkymien ja reittienkin osalta ovat asutustihentymien yhteydessä Korian sillan ympäristössä,

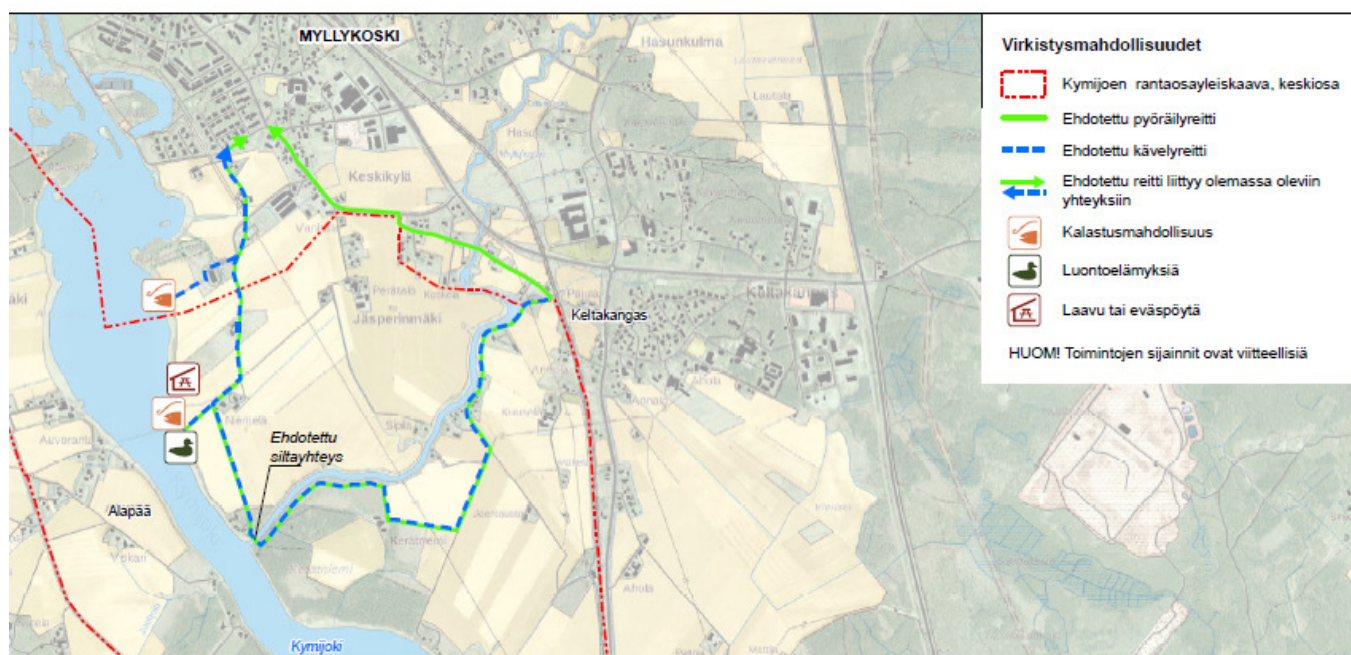
Myllykosken Koivusaassa sekä Inkeröisten taajaman ja Ankkapurhan alueella. Näillä alueilla ovat myös parhaimmat kaupungin tarjoamat rakenteet joen varrella virkistytymiseen, mm. virallisia ulkoilureittejä (luontopolut ja kuntopolut), tieverkostoa sekä kaupungin ylläpitämä maaumala, laavu ja matonpesupaikkoja. Toisaalta näissä paikoissa ei ole kaupungin virallisia venepaikkoja tai –laitureita, mikä osaltaan voi selittää joen suhteellisen vähäistä käyttöä veneilyyn.



Kuva 13 Ote virkistyskäyttökyselystä, suunnittelualueen suositut näkymät keltaisilla pisteillä. Alakylä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja kaupungin vuoropuheluun (ELY:n kirje 21.2.2018) liittyen on kaavassa tutkittu tarkemmin Kymijoen virkistys- ja ulkoilukäytön tehostamista. Rantayleiskaavassa on osoitettu Joenrannantien varteen kolme (3) uutta VR-1 –aluetta, jotka palvelevat kevyen liikenteen väylien kautta tapahtuvaa Kymijoen maisemien ihailua ja samalla toimivat melojille rantautumispaikkoina. Myllykoskelta etelää Kymijoen varresta on osoitettu kaksi (2) uutta rantautumispaikkaa melojille ja muille liikkujille. Nämä VR-1 kohteet palvelevat pyöräilyreittien käyttäjiä ja Kouvolan taajamien ulkoilijoita, rantautumispaikkana, veneen laskupaikkana ja lintujen bongauskohteena. Yhteenvetokartta kaava-alueen virkistyskäyttökohteista on liitteenä 8.

Osana Kymijoen maisemaselvitystä tutkittiin kaava-alueen virkistysmahdollisuuksia. Selvityksessä todetaan, että Korian siltojen ja Myllykosken välisellä jaksolla yleinen veneily, melonta ja SUP-lautailu voidaan järjestää kolmen tukikohdan varaan: Korian Kallioniemen rantaan, Alakylän mato-pesupaikalle sekä aivan Myllykosken pohjoispuolelle Yläpään kohdalla olevan Myllykosken vesistökeskuksen yhteyteen, joka jo tarjoaakin mahdollisuuden tällaiseen toimintaan. Kullekin paikalle voitaisiin rakentaa pieni venelaituri sekä luiska pienten veneiden, kanoottien ja kajakkien sekä SUP-lautojen vesillelaskua varten. Kallioniemen rantaan voitaisiin rakentaa leikki- ja liikuntapaikka. Kallioniemen rantaan voitaisiin lisäksi rakentaa esteetön pääsy. Purhanojan kohdalle maantien varteen voitaisiin rakentaa jonkinlainen mahdollisuus pysähtymiseen ja kauniin luonnon tarkasteluun. Alakylässä sijaitsevia Lautturannan-, Joenrannan- ja Sotatietä voidaan hyödyntää kävely- ja pyöräilyreitteinä. Sarkoja ja Pentsoja tarjoavat mahdollisuuden lintujen tarkasteluun. Värälänkoskella Myllypuron suisto voitaisiin varustaa lintutornilla. Kouvolan kaupunki voisi jatkossa selvittää yhteistyömahdollisuuksia vesistökeskuksen kehittämiseksi osana kaupungin virkistysalueverkostoa. Liite 4, kappale 5.



Kuva 14 Ote maisemaselvityksen virkistyskäyttömahdollisuuksien kartoituksesta. Myllykoskelta etelään.

Kaava-alueen virkistyskäyttöön liittyen on käyty keskusteluja Kymenlaakson Virkistysalueyhdistyksen kanssa, jossa todettiin, että ko. osuus Kymijokea ei muodosta pitkää melontareittiä, eivätkä melojat voi mennä lähelle voimalaitoksia. Kaava-alueen rannoille ei saa kohtuullisesti muodostettua ulkoilu- ja retkeilyreittejä. Melonnan osalta Kymijoen varsi Anjalan kartanolta etelään on kiinnostava. Matkailullisesti kaava-alueen hyödyntäminen esim. melontaan on vähäistä, eikä Virkistysalueyhdistyksellä ole resursseja kehittää kaava-aluetta, vaan mm. Repoveden alueen kehittäminen on etusijalla.

Kaava-alueen virkistyskäyttöön liittyen on selvitetty mahdollisuuksia osoittaa kaavassa Kymijoen rantaan uimarantoja. Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelujen näkemys (ympäristöjohtaja Hannu Frimanin suullinen lausunto 17.3.2017) asiasta oli seuraava: ”Kymijoella matalan virtaaman paikoissa on sedimenttiä ja mutapohja, joka on todennäköisesti pilaantunut. Kovan virtaaman paikoissa sedimenttiä on vähän. Lisäksi ongelmana on että sedimenttialueet muuttuvat Kymijoen virtauksen muuttuessa. Uimarantoja ei voida osoittaa pilaantuneiden pohja-aineksien alueille. Voimakkaan virtauksen alueille uimarannan perustaminen ei olisi turvallista.” Kymijoen pilaantuneiden sedimenttien riskiarviossa (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2011) todetaan, että altistuminen rantasedimentin ”syönnin” ja uintialtistuksen suhteen jäi epävarmuutta. Altistumisriskiksi muodostui suora kosketus jokiveteen ja pilaantuneeseen rantasedimenttiin, saantireittinä maan ja veden nieleminen ja rantasedimentin tarttuminen iholle. Lisäksi merkittävimpinä altistumisreitteinä olivat riskiarviossa kalojen syönni ja vesilintujen syönni. Edellä esitetyistä seikoista johtuen kaavassa ei osoiteta uimarantoja Kymijoen varteen. Uiminen ei ole terveysriski, eikä sitä ole syytä rajoittaa sedimenttien takia, mutta yleisen uimarannan perustamiselle ei ole virtaamasta ja toisaalta sedimenteistä johtuen tarkoituksenmukaista (vesistöpäällikkö Visa Niittyniemi, Kaakkois-Suomen ELY-keskus suullinen lausunto 25.5.2018).

3.1.8. Tulvavaara-alue selvitys

Kaava varten on laadittu tulvavaara-alue selvitys. Lähtötietona selvityksessä on käytetty Suomen ympäristökeskuksen tulvavaaravyöhykkeitä, vesistötulva (avovesi) vuodelta 2016. Ko. paikkatietoaineistosta on otettu Kymijoen todennäköisyydellä kerran 100 vuodessa toistuva tulva (1/100a, korkeusjärjestelmä N2000). Ko. aineistossa on määritetty Kymijoen eri osille tulvakorkeudet, esim. 40,62 m mpy.

Tulva-vaara-alue selvityksessä on käytetty lähtöaineistona Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineiston pistepilveä kaava-alueelta. Pistepilven erotuskyky on 0,5 pistettä/m² ja korkeuskeskivirhe 15 cm. Kouvolan kaupungin maastotietopalvelut on tuottanut pistepilvestä 3D-korkeusmallin. Realworks- ja 3DWin-ohjelmien avulla korkeusmallista on tuotettu vektorimuotoisen viivat ja korkeuskäyrät, joiden perusteella on tuotettu kaava-alueen osille määrätyn tulvakorkeuden mukaiset tulva-alueiden rajat, esim. korkeus 40,62 m. Tulva-alueet osoitetaan kaavakartalla tr-merkinnällä.

3.2. Luettelo kaavan taustaselvityksistä

Luonto

- Suunnittelualueen pohjoisosassa Punkkerinmetsästä ja Alakylältä on laadittu luontoselvitys, Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, Kymenlaakson Lintutieteellinen Yhdistys Ry 2015, kohde 35 Värälä-Tolkkilan pellot
- Anjalankosken taajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys, Hanna Johansson 2000

Arkeologia, maisema ja kulttuuriympäristö

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen yleisinventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura 2014
- Muinaisjäännösrekisterin kohteet, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2016
- John Lagerstedt, Pohjois-Kymenlaakso. Sotahistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, 2008
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy 2013
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2009
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus
- Kymijokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ympäristöjen hoito-ohjelma, Kouvolan seudun kuntayhtymä 1998
- Kymijoki – kulttuurihistoriallinen projekti, raportit 1995-1996
- Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö, työ käynnissä 2015-2016

Melu

- Kouvolan kaupungin meluselvitys, 10.3.2016, WSP Finland Oy

Maaperä

- Kymijoen pilaantuneet sedimentit riskiarvio, 10.2.2011 Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Esko Rossi Oy

Yleissuunnitelmat

- Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2015
- Kouvolan Kehä Inventointi 1/2 ja Suunnitelmaluonnos 2/2, 2012, Minna-Maija Sillanpää

4. KAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT

4.1. Suunnittelun vaihtoehdot

Kaavaluonnosta varten on tutkittu mitoitusluvun muutosten vaikutuksia uusien rakennuspaikkojen määrään.

4.2. Suunnitteluperiaatteet

4.2.1. Mitoitusperiaatteet

Rantaosayleiskaavalla on osoitettu mitoitukseen perustuva rantarakennusoikeus. Kaavassa käytetyt mitoitusperiaatteet on kuvattu liitteenä 2 olevassa dokumentissa ja kappaleessa 3.1.2. emätilaselvitys.

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, Miika Roukosen diplomityöstä keväällä 2017 saadut rakennustiedot, korkeusaineistot, tulva-alueetiedot, luontoselvityksen, meluselvityksen ja maisemaselvityksen tulokset, maanomistajilta saadut tiedot, sekä Kouvolan kaupungin maaseutupalveluiden saadut tiedot maataloista.

Viranomaisten työneuvottelu on pidetty 2.2.2018, jossa on esitelty kaavaluonnosmateriaalia. Työneuvotteluun liittyen Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tuonut esille (kirje 21.2.2018), että kaavassa tulisi osoittaa enemmän alueita yleiseen virkistykseen, rantamitoitusta tulisi tarkistaa maltillisemmaksi, kaavassa tulisi tarkastella myös muita mitoituslukuja ja minimirantaviivan pituus (100m) tulisi ottaa kaavassa käyttöön.

Kaavassa on tutkittu mitoitusluvun muutosten vaikutuksia uusien rakennuspaikkojen määrään: Kaava-alueen karttarantaviivan pituus on 45 740m ja muunnetun rantaviivan pituus 30 292m. Vapaan rannan osuus ennen kaavan laatimista on 52%. Kaava-alueella on rakennettu 291 rakennuspaikkaa eli käytetty mitoitus on 9,61 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (mrvm). Kaavan mukaisella mitoituksella (6 rak.paikkaa/mrvkm) alueelle tulee uusia rakennuspaikkoja 76 kpl, jolloin kaavan mukainen mitoitus on 12,12 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Lisäystä kaavalla 2,51 rak.paikkaa/mrvkm. Vapaan rannan osuus on 37% kaavan toteuduttua.

Kaavan lähtökohta:

6 rak.paikkaa/mrvkm = 69 uutta rak.paikkaa (12,12 rak.paikkaa/mrvkm)

Kaavan mitoitusvaihtoehtojen vertailu:

Lähtökohta ja ei kohtuullistettu = 53 uutta rak.paikkaa (11,36 rak.paikkaa/mrvkm), lisäksi

5 rak.paikkaa/mrvkm = 43 uutta rak.paikkaa (11,03 rak.paikkaa/mrvkm)

4 rak.paikkaa/mrvkm = 36 uutta rak.paikkaa (10,79 rak.paikkaa/mrvkm)

3 rak.paikkaa/mrvkm = 27 uutta rak.paikkaa (10,50 rak.paikkaa/mrvkm)

2 rak.paikkaa/mrvkm = 18 uutta rak.paikkaa (10,20 rak.paikkaa/mrvkm)

Käytetty rantarakennusoikeus kiinteistöittäin:

Rantayleiskaavan alueella on 696 kiinteistöä, joista 34 % on ylittänyt kaavan mitoituksen mukaisen rakennusoikeuden. 58 % kiinteistöistä on käyttänyt mitoituksen mukaisen rakennusoikeutensa. 8 %:lla kiinteistöjä (57kpl) on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja saavat kaavalla uudisrakennuspaikkoja.

Vertailu muihin Kouvolan rantayleiskaavoihin:

Kouvolan Kymijoen eteläosan rantayleiskaavan alue poikkeaa merkittävästi tästä kaavasta, koska siellä oli erämaa- aluetta ja luonnon- ja virkistysten kannalta arvokkaita alueita runsaasti (2 rak.paikkaa/mrvkm), sekä kyläalueita (4 rak.paikkaa/mrvkm) etäisyydet palveluihin ovat pitkät. Myös Kotkan pohjoisosan rantayleiskaavan alue

poikkeaa merkittävästi tästä kaavasta, koska siellä oli erämaa-aluetta (2 rak.paikkaa/mrvkm), sekä kyliä kaukana palveluista (5 rak.paikkaa/mrvkm). Elimäen Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavassa on tavanomaiselle jokialueelle käytetty mitoitusluku 6 rak.paikkaa/mrvkm. Etelä-Valkealan rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeessä II (jokireitit, joihin ei liity mainittavasti erityisiä rakentamista rajoittavia tekijöitä) mitoitus-luku on 6 rakennuspaikkaa / mrvkm. Valkealan kunnan pohjoisosan rantayleiskaavan ryhmän 1 (rannat, joilla ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja ja soveltuvat rakennettavuudeltaan hyvin lomarakentamiseen) mitoitusluku on 7 rakennuspaikkaa / mrvkm. 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 / mrvkm. Kouvola kaupungissa on käytetty yleisesti rantarakentamisen poikkeamislupien käsittelyssä mitoitusluku 5 rakennuspaikkaa / mrvkm.

Minimirantaviivan pituuden käyttö:

Kaava-suunnittelun lähtökohtana on ollut maanomistajien yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisuus. Valkealan, Jaalan ja Anjalankosken rantayleiskaavojen käytäntöjen mukaisesti rakentamattomalle kantatilalle on aina osoitettu yksi rantarakennuspaikka, jos se on rakennuskelpoinen alue. Lisäksi poikkeamislupien käsittelyssä on käytäntö ollut, että minimirantaviivan pituus on ollut 40 metriä ja mitoitus 5 rak.paikkaa/mrvkm. Poikkeamislupia on käsitellyt kunta ja valtio. Kaavan kohtuullisuuden arvioinnin perusteella rakentamattomalle emättilalle on osoitettu yksi rakennuspaikka, jos sen rantaviivan pituus on yli 30 metriä ja saunarakennuspaikka, jos sen rantaviiva on 20-30 metriä. Pidemmän minimirantaviivan käyttöönotto vasta kaavoitus vaiheessa ei olisi kohtuullinen maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

4.2.3. Kaavaehdotuksen suunnittelu

4.3. Suunnitteluratkaisu

4.3.1. Asuin- ja lomarakentamisen määrä

Rantayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (MRL 73§ 1.mom). Loma-asutuksen lisäksi kaavassa on selvitetty erityiskysymyksenä mahdollisuudet osoittaa ympärivuotista asutusta Kymijoen rannoille, erillisen palveluverkkoanalyysin tulosten perusteella (Liite 3). Rantayleiskaavan alueella on olemassa olevia, kaavassa osoitettuja, maatiloja (AM) 69 kpl, asuinrakennuspaikkoja (AP) 156 kpl ja lomarakennuspaikkoja (RA) 33 kpl. Asuinkäytössä on yhteensä siis 225 rakennuspaikkaa. Kaavassa on osoitettu 76 uutta rakennuspaikkaa. Palveluverkkoanalyysin tulosten perusteella edullisimmalla ympärivuotisen asuinrakentamisen alueella sijaitsee 47 uutta AP-paikkaa ja 12 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, jotka voidaan muuttaa asuinrakennuksiksi. Edullisimmalla alueella kunnallistekniikan verkko on valmiina, etäisyys kouluun, bussipysäkillä ja kevyenliikenteen väylälle on kohtuullinen. Uusia lomarakennuspaikkoja kaavaluonnoksessa on osoitettu 29 kpl. 59 uutta asuinrakennuspaikkaa koko kaava-alueen 348 rakennuspaikasta on 17 %, eli kaava voidaan katsoa MRL:n mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. AT-merkinnällä on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva Kurenjoen kyläalue, joka sijaitsee palveluverkkoselvityksen edullisimmalla alueella ja siksi sinne on osoitettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti uusia rakennuspaikkoja 7 kpl. Kaavan kohtuullisuuden arvioinnin perusteella rakentamattomalle emättilalle on osoitettu yksi rakennuspaikka, jos sen rantaviivan pituus on yli 30 metriä ja saunarakennuspaikka, jos sen rantaviiva on 20-30 metriä. Kaava täyttää MRL:n mukaiset vaatimukset.

4.3.2. Rakentamisalueiden sijoittaminen

Lähtökohtana rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emättilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Uudet rantarakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti vierekkäin ja tukeutuen olemassa olevaan rakennuskantaan, jotta yhtenäistä rakentamatonta aluetta jää riittävästi (MRL 73 1 mom 3.kohta). Asuinrakennuspaikkojen (AP) rakennuspaikkojen koko on Kouvola kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti n. 5000 m². Lomarakennuspaikkojen rakennuspaikan koko on n. 5000 m² (Kouvola kaupungin rakennusjärjestyksessä vähintään 3000 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 tulvavaara-alueet ovat rakennuskelvotonta aluetta.

4.3.3. Palvelut ja työpaikat

Rantayleiskaava-alueen työpaikat ovat lähinnä maatiloja (AM). Näiden lisäksi kaava-alueella sijaitsee Tolkkilan kartanon (R). TV-merkinnällä on osoitettu maatalouteen liittyvät erilliset varastoalueet.

4.3.4. Viheralueet, virkistys ja uimarannat

Kaavakartalla on osoitettu VR-merkinnällä virkistysalueita Alakylään, Kymijoen vesistökeskukseen, Salonsaaren länsipuolelta (Linjatie) ja Känkkäränmäen ympäristö. VR-alueet on tarkoitettu kuntalaisten yleiseen virkistymiseen. Myllykosken ja Anjalan välillä on osoitettu yksityisessä omistuksessa olevia metsäalueita MY-merkinnällä alueen maisema-arvoista johtuen ja tulevaisuudessa julkisyhteisöt voisivat hankkia näitä alueita ulkoiluun ja virkistykseen. VR-1-merkinnällä on osoitettu kolme (3) uutta kohdetta Jokisillantien varresta Kymijoen rannasta. Nämä VR-1 kohteet palvelevat pyöräilyreittien käyttäjiä ja Kouvolan taajamien ulkoilijoita, rantautumispaikkana, veneen laskupaikkana ja lintujen bongauskohteena. Sorsajoen yli on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve, joka mahdollistaisi Myllykoski-Niemelä-Kerätniemi-Keltakangas ulkoilureitin toteuttamisen ja alueen käyttämisen virkistystarkoituksessa. Myllykoskelta etelää Kymijoen varresta on osoitettu kaksi (2) uutta rantautumispaikkaa melojille ja muille liikkujille (VR-1 merkintä). Lisäksi yleiskaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu Korian Kallioniemen ranta-alueeseen, Alakylän ja Myllypuron luontopolkuihin, sekä Koivusaaren ulkoilualueeseen.

Kymijoen varren rannat ovat varsin monin paikoin rakennettuja ja laajat peltoalueet katkaisevat viheryhteyksiä. Metsäalueet, jotka toimivat viheryhteyksinä on osoitettu MY-merkinnällä.

Kaavakarttaan on osoitettu ohjeellisina melontareitteinä yhteydet Korian Kallioniemi – Myllykosken vesistökeskus ja Inkeröisten Koivusaari – Anjalan Känkkäränmäen pohjoispuoli (Linjatie). Melontareittiyhteydet mahdollistavat kaava-alueen käyttämisen melontaretkiä, maakuntakaavan mukaisesti.

Rantautumispaikat on osoitettu VR-merkinnällä, huomioiden kaupungin maanomistus. VR-1-merkinnällä on osoitettu viisi yleistä virkistyskäyttökohdetta, jotka olisi tarkoitus hankkia kaupungin omistukseen, jotta kuntalaiset pääsevät nauttimaan Kymijoesta useasta paikasta. Kaava-alueen ulkopuolella on useita veneenlaskupaikkoja, joiden kautta voidaan käyttää Kymijokea virkistykseen. Uusia ulkoilureittejä ei kaavassa ole osoitettu, johtuen kaupungin vähäisestä maanomistuksesta, pristaleisesta olemassa olevien rakennuspaikkojen sijainneista ja lisäksi alueen tieverkko toimii ulkoilureitteinä. Kaava-alueen virkistyskäyttökohteet on kuvattu kartalla, liitteessä 8.

Kymijoen virkistyskäyttökyselyn tuloksissa (Liite 7) toivottiin rantautumis-, uinti- ja rantakalastuspaikkoja ja tuotiin esiin ihailtavia näkymien ja ulkoilureittejä. Tuloksissa oli esitetty venepaikka Mäkikylään ja Myllykosken Vesistökeskukseen. Tämä kohteet on kaavassa osoitettu VR-merkinnällä virkistysalueina ja ne voivat tulevaisuudessa toimia myös venepaikkoina. Kyselyn tuloksissa esitettyjä uusia uimapaikkoja ei kaavassa ole osoitettu kovasta virtauksesta ja pilaantuneista sedimenteistä johtuen. Rantakalastukseen on mahdollisuus VR- ja VR-1-merkinnän kohteiden alueella, sekä jokamiesoikeuksin. Kyselyssä nousi esiin kaava-alueen pohjoisosan maisemalliset arvot ja suositut näkymät. Kaavassa on osoitettu VR-1-merkinnällä uusia paikkoja näkymien ihailuun. Kyselyssä nousi esiin arvotuksessa kaunis maisema ja kaavassa onkin varattu riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa mm. näkymien säilymiseksi ja maisema-arvot huomioiden.

4.3.5. Liikenne ja liikkuminen

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: Anjalantie (359), Kymenlaaksontie (367), Jokisillantie ja Keltakankaansuora. Lisäksi kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Kouvola-Kotka rautatie. Kaavakartalla on osoitettu ohjeellisia tieyhteyksiä uusille rakennuspaikoille. Uusien tieyhteyksien sijainnit ratkaistaan yksityistietoimituksen yhteydessä. Jokisillantien varrella uusilta rakennuspaikoilta on osoitettu liittyminen yleiseen tiehen olemassa olevia liittymiä käyttäen. LV-merkinnöillä on osoitettu venealkamat Kymijoella liikkumista ja osakkaiden veneiden säilytystä varten.

4.3.6. Erityisalueet ja johdot

Kaavassa on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueina (ET) Mäkikylän jätevedenpuhdistamo ja maakaasun siirtoputken asemat. 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. Rantavyöhykkeen ulkopuoliset metsäalueet, joilla ei ole erityistä maisema- tai luontoarvoa on osoitettu M-merkinnällä. Arvokkailla maisema-alueilla sijaitsevat pellot on osoitettu MA-merkinnällä.

4.3.8. Luonnonsuojelu ja luontoarvot

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet on osoitettu SL-merkinnällä. Perustettavat luonnonsuojelualueet on osoitettu SL-1 -merkinnällä. Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartalla luo ja luo-1 -merkinnöillä. Kaava-alueen eteläosassa Kymijoen Natura-alue on osoitettu nat-merkinnällä.

4.3.9. Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne

Museoviraston suojeluaineiston muinaisjäänne on osoitettu kaavakartalla sm -kohde ja -aluemerkinnöillä. Kaava-alueella sijaitsee 14 muinaisjäänne ja 7 muinaisjäänne-alue:

Mjtunnus	Kohdenimi	Tyyppi
pistemäiset kohteet		
1000013042	Värälä (Värälä) Tolkkila	asuinpaikat, , ,
1000012804	Värälä, Harjula	asuinpaikat, , ,
1000013040	Vilppula (Philpola by) Nieminen	asuinpaikat, , ,
1000010350	Perätalo	löytöpaikat, , ,
1000022979	Anjalan kartano	asuinpaikat, , ,
1000022810	Värälänkoski	taide, muistomerkit, , ,
1000018812	Kurjenniemi	kulkuväylät, , ,
1000018017	Vilppulan lauttavalkama 2	alusten hylät, , ,
1000007713	Vilppulan lauttavalkama	kulkuväylät, , ,
1000007701	Mäkikylä patteri n:o 6	puolustusvarustukset, , ,
1000007700	Mäkikylä patteri n:o 5	puolustusvarustukset, , ,
1000007589	Vilppulan patteri n:o 6	puolustusvarustukset, , ,
754010008	Anjalankoski	asuinpaikat, , ,
1000002100	Värälän kenttälainne	puolustusvarustukset, , ,
aluemäiset kohteet		
1000012770	Anjalan taistelupaikka	kiinteä muinaisjäänne
1000013086	Ummeljoki (Ummeljoki) Rantakylä	kiinteä muinaisjäänne
1000012814	Värälän taistelupaikka	kiinteä muinaisjäänne
1000025515	Kouvolan kylä, Mäkikylä	kiinteä muinaisjäänne
1000013039	Vilppula (Philpola by) Lautala	kiinteä muinaisjäänne
1000002100	Värälän kenttälainne	kiinteä muinaisjäänne
1000013042	Värälä (Värälä) Tolkkila	kiinteä muinaisjäänne

Anjalan historiallinen ympäristö on osoitettu kaavakartalla RKY-alueina. Maisema-alueet on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaina (vmma) ja maakunnallisesti arvokkaina (mma). Maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennukset ja rakennusryhmät on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteina (s-2).

Kaavakartalle on merkitty pistemäisinä kohteina alueella olevat kartanoympäristöt (Anjala, Rabbelugn, Värälä, Kouvola ja Tolkila). Kartanoalueen arvo on varsinaisen päärakennuksen ja siihen liittyvien sivu- ja talousrakennusten lisäksi alueen kasvistossa ja alueen liittymisessä sitä ympäröivään laajempaan kulttuurimaisemaan.

4.3.10. Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet

Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa todetaan, että alueiden käytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle. Lisäksi MRL 116§:n mukaan rakennuspaikalla ei saa olla tulvan vaaraa.

Rantayleiskaavan tulvavaara-alueet ovat mitoituksessa rakennuskelvotonta aluetta, mistä johtuen alueelle ei voida osoittaa uutta rakentamista. Rantayleiskaavan mitoituseriaa-alueissa on todettu, että uutta rakentamista ei voida osoittaa rakennuskelvottomille alueille ja että tulva-alueille ei osoiteta rakennusoikeutta. Tulvavaara-alueet (HW 1/100, keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva) on osoitettu kaavakartalla tr-merkinnällä. Kaavassa ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista alueille, jotka ovat tulva-alueen saartamia, sillä pysyvän asutuksen luokse tulee olla pääsy hälytysajoneuvolla myös tulva-aikaan.

Melualueelle ei voida osoittaa uutta rakentamista, koska loma-asutuksessa virkistyskäyttö täytyy turvata ja uutta rakentamista ei voida osoittaa toiminnoille jotka ovat melulle herkkiä toimintoja. WSP Finlandin vuonna 2016 laatimassa meluselvityksessä on esitetty Kymenlaaksontien ja Jokisillantien melualueet. Raideliikenteen melualue on osoitettu kaavakartalla me-merkinnällä. Jokisillantien n. 40 metriä leveä yli 55 dB:n melualue on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa, niin että uusien asuinrakennuksen ei tien puolelle jää riittävä suojainen oleskelualue. Käytännössä tämä tarkoittaa rannan ja tien keskilinjan väliseksi alueeksi n. 70 metriä.

Tulvavaarasta ja raideliikenteen melualueesta johtuen uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu kaavassa Hangasoja-Säkkijärvi -alueelle.

Olemassa olevat Seveso-alueet on osoitettu kaavakartalla. Seveso-alueille ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista.

4.3.11. Muut merkinnät ja määräykset

Kymijoen vesistö on osoitettu W-merkinnällä vesialueena. Vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet on osoitettu kaavakartalla pv-2 –merkinnällä. Likimääräinen todennäköisyydellä kerran sadassa vuodessa toteutuvan (1/100a) suurtulvan vaara-alue on osoitettu kaavakartalla tr-merkinnällä.

4.3.12. Yleiset määräykset

Yleisissä määräyksissä on kuvattu eri rakennusten etäisyydet vesistöön, vesi- ja jätehuollon ohjaus, meluntorjunta, maiseman huomioiminen ja kaavan oikeusvaikutukset.

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.

5.1.2. Aloitusvaihe

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoitusperiaatteet 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 Keskilaaksossa 19.5.2017. OAS ja kaavan mitoitusperiaatteet ovat olleet nähtävillä 18.5.-20.6.2016 Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaavahankkeen www.kouvola.fi/kymijokiroyk -sivulla. Yleisötilaisuus on järjestetty 25.5.2017 Myllykosken yhteiskoululla, 38 osallistujaa. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille on lähetetty tiedotekirje 10.6.2016.

Paikallislehdissä on ollut kaavahankkeeseen liittyen seuraavia artikkeleja:

- Keskilaakso 12.5.2016: "Kymijoen rantaosayleiskaava etenee"
- Kouvolan Sanomat 18.5.2016: "Ranta-alueen kaavoitus alkaa"
- PK-lehti 18.5.2016: "Kymijoen rantoja kaavoitetaan rakentamisen ohjaamiseksi"
- Keskilaakso 19.5.2016: "Kymijoen kaava esillä Myllykoskella"
- Kouvolan Sanomat 25.5.2016: "Kymijoelle ei uusia veneenlaskupaikkoja"
- Kouvolan Sanomat 26.5.2016: "Asukkaat toivovat rantoja ja ulkoilureittejä"
- Keskilaakso 2.6.2016: "Nyt vaikuttamaan"
- Kouvolan Sanomat 22.6.2016: "Kysely Kymijoen virkistyskäytöstä sai jatkoaikaa"
- Kouvolan Sanomat 7.8.2016: "Kymijoki on hyvässä vedossa"
- Kouvolan Sanomat 6.7.2017: "Kymijokea kelpaa katsella, kalastus jää vähemmälle"
- Kaupunkilehti Pohjois-Kymenlaakso 12.7.2017: "Kymijoen houkuttimena ovat kauniit maisemat"

OAS:sta antoivat mielipiteensä Kymenlaakson museo, Museovirasto, MTK Kaakkois-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso ja Gasum. Kymenlaakson museo pitää hyvänä asiana, että kaava-alueelle laaditaan rakennusinventointikohteiden arvotus sekä maisemaselvitys, joiden perusteella voidaan ohjata uudisrakentamista maiseman ja rakennussuojelun kannalta hyväksyttävälle alueelle ja paikoille. Museovirasto toteaa, että kun muuttuvan maankäytön alueet ovat tiedossa, on mahdollista arvioida paremmin kaavan vaikutuksia sekä maa- että vesialueiden arkeologiseen kulttuuriperintöön. MTK Kaakkois-Suomi toteaa lausunnossaan, että onko kaavan rajaaminen yli 200 metriä rantaviivasta tarkoituksenmukaista, maatalouden elinkeinollista vaikutusta ei ole mainittu OAS:ssa, eikä miten maa- ja metsätalouselinkeinot huomioidaan suunnittelussa. Lisäksi MTK Kaakkois-Suomi toteaa, että rantautumis- ja retkeilypaikat tulee ohjata valtion tai kunnan omistamille maille. Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso toteaa lausunnossaan, että maatalouden elinkeinollista vaikutusta ei ole mainittu OAS:ssa, rantautumis- ja retkeilypaikat tulee ohjata valtion tai kunnan omistamille maille ja kaava-alueen itäraja tulisi olla Jokisillantiessä.

5.1.3. Luonnosvaihe

Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen. Kaavoittajan vastineet.

5.1.4. Ehdotusvaihe

Muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta ja niiden huomioon ottaminen. Kaavoittajan vastineet.

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. Työneuvotteluun liittyen Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lähettänyt kaupungille kirjeen 21.2.2018.

5.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin: Tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Toimivan yhdyskunnan osalta kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakenteiden, tieverkon ja vesi- ja viemäriverkoston tehokkaan käytön. Olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston käyttö edistää luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. 47 uutta asuinrakennuspaikka on sijoitettu kaavassa yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmalle alueelle, tukien nykyistä palvelurakennetta, olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuen. Alueidenkäytön kehittäminen perustuu sijaintitekijöihin, jotka on huomioitu kaavan palveluverkkoselvitystä laadittaessa. Kaavaratkaisu perustuu maltilliseen väestökehitysarvioon, jossa uusi asuinrakentaminen keskittyy olemassa oleviin taajamiin ja niiden läheisyyteen. Toimivan yhdyskunnan osalta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta on hyödynnetty sijoittamalla uusi asutus olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Sijoittamalla uusi asuinrakentaminen olemassa olevien palveluiden läheisyyteen tuetaan kestävää liikkumista kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Tehokkaan liikennejärjestelmän osalta henkilöautoliikenteen tarvetta on pyritty pitämään mahdollisimman vähäisenä sijoittamalla uusi vakituinen asutus lähelle olemassa olevia kevyenliikenteen väyliä ja linja-autoliikenteen reittejä ja pysäkkejä.

Terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta kaavamääräyksissä on huomioitu Mäkikylän jätevedenpuhdistamon mahdollinen hajuhaitta-alue. Terveyshaittojen ennalta ehkäisemiseksi kaavassa ei ole osoitettu uimarantoja Kymijoen varteen. Sään ääri-ilmiöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia on ehkäisty osoittamalla kaavakartalla suurtulvan vaara-alueet. Tulvan vaara-alueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista. Melualueelle ei ole kaavassa osoitettu uutta loma-asutusta. Seveso-alueet on osoitettu kaavakartalla ja niille ei ole osoitettu uusia asuinrakennuspaikkoja.

Elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristöjen ja luonnonvarojen osalta kaavassa on osoitettu selvitysten mukaiset arvokkaat kohteet. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys on huolehdittu osoittamalla kaavassa tarpeelliset alueet VR-, VR-1- ja MY-merkinnöillä. Kaava ei pirsto merkittäviä yhtenäisiä luonnonalueita, eikä merkittäviä olemassa olevia ekologisia yhteyksiä. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on osoitettu kaavassa RKY-alueina, eikä niiden lähelle ole osoitettu uutta rakentamista. Yhtenäiset viljely- ja metsäalueet on osoitettu kaavassa MA-, M- ja MY-merkinnöillä.

Uusiutumiskykyisen energiahuollon osalta kaavassa on osoitettu voimajohto- ja kaasuputkilinjaukset olemassa oleviin johtokäytäviin.

5.3. Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa on osoitettu ylimaakunnallinen melontareitti ja melontareitille on osoitettu tarkemmat rantautumispaikat. Yleiskaavaratkaisu ei vaikeuta Kymijoen kanava – maakuntakaavamerkinnän toteuttamista tulevaisuudessa. Kanava voidaan toteuttaa nykyiseen Kymijokiuomaan tarvittaessa tulevaisuudessa. Maisema-arvot on huomioitu yleiskaavassa maisemamerkinnöin. Seveso-alueet on osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Seututiet, rautatiet ja pohjavesialueet ovat osoitettu

yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Maakuntakaavassa osoitettu Inkeröisten tieliikenteen yhteystarve Kymijoen yli on katsottu yleiskaavassa tarpeettomaksi yhteydeksi. Maakuntakaavan mukaisesti avoimet peltoalueet on osoitettu yleiskaavassa MA-merkinnällä ja metsäalueet MY-merkinnällä. Maakuntakaavassa osoitettuja virkistysaluerajauksia on tarkennettu huomioiden yleiskaavan tarkkuustaso ja kaupungin maanomistus. Yleiskaavassa on osoitettu VR-merkinnällä alueita Alakylästä, Myllykosken veneilykeskuksesta ja Känkkärämäeltä. Myllykosken ja Anjalan välillä on osoitettu yksityisessä omistuksessa olevia metsäalueita MY-merkinnällä alueen maisema-arvoista johtuen ja tulevaisuudessa kaupungin voisi hankkia näitä alueita ulkoiluun ja virkistykseen. Sorsajoen yli on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve, joka mahdollistaisi Myllykoski-Niemelä-Kerätniemi-Keltakangas ulkoilureitin toteuttamisen ja alueen käyttämisen virkistystarkoituksessa. Lisäksi yleiskaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu Korian Kallioniemen ranta-alueeseen, Alakylän luontopolkuun, Myllypuron luontopolkuun ja Koivusaaren ulkoilualueeseen. Maakuntakaavassa osoitettu Tuomiojan eteläpuolinen virkistysalue on jätetty yleiskaavaratkaisusta pois, koska Myllykosken asukkaiden virkistystä palvelee Saviniemen alue ja Myllykosken Vesistökeskus. VR-1-merkinnällä on kaavakartassa osoitettu kohteita, jotka mahdollistavat Kymijoen maisemien ihailun joen varressa. Mäkilän jäteveden puhdistamo on osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti ET-merkinnällä. Voimajohdot ja kaasulinjat on osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Keltakankaan eteläpuolella maakuntakaavassa osoitettu öljyjohdon yhteystarve on toteutettavissa MA- ja MY-alueiden kautta, huomioiden alueen luontoarvot, kunhan hankkeesta on tulevaisuudessa tarkempia suunnitelmia. Ylimaakunnalliset pyöräilyreitit voidaan toteuttaa olemassa olevaa pyörätie- ja tieverkkoa pitkin.

Maaseutu- ja luontomaakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti on rantaosayleiskaavassa otettu huomioon vesistön tulvaherkkyys määrittämällä suurtulvan vaara-alueet. Maakuntakaavamääräyksen mukaisesti on säästetty yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Kaavalla ei ole luotu esteitä vaelluskalojen luontaiseen lisääntymiseen.

5.4. Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavoihin

5.4.1. Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 6.1.2016. Osayleiskaavassa ja rantayleiskaavassa Alakylä ja Tolkila on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena ja maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Muinaismuistokohteet ja -alueet on osoitettu osayleiskaavassa ja rantayleiskaavassa Museoviraston tietojen mukaisesti sm-merkinnöillä. Alakylän alue on osoitettu keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa strategisen yleiskaavan mukaisella tarkkuustasolla AT-1-merkinnöillä (ranta-alueella sijaitseva kyläalue, jonka rakennusoikeus ratkaistaan rantayleiskaavalla tai -asemakaavalla) ja rantayleiskaavassa aluerajauksia on tarkennettu AP- ja AM-merkinnöillä. Mäkilän jätevedenpuhdistamo on osoitettu kummassakin kaavassa ET-merkinnällä yhdyskuntateknisen huollon alueena. Kouvolaan kartano on osoitettu osayleiskaavassa virheellisesti MY-alueena ja rantayleiskaavassa alue on osoitettu AM- ja AP-merkinnöillä. Jokisillan tien pohjoispään omakotitalot on osoitettu osayleiskaavassa ja rantayleiskaavassa AP-merkinnällä. Maakaasun siirtoputki on osoitettu kaavoissa asianmukaisella k-merkinnällä. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu Kymijoen ohjeellinen vesiliikennereitti.

5.4.2. Anjalankosken taajamayleiskaava

Anjalankosken taajamayleiskaava on saanut lainvoiman 20.3.2004. Anjalankosken taajamayleiskaavan pohjoisosassa, Kymijoen länsirannalla, on osoitettu pieni alue RA-merkinnällä loma-asuntoalue, joka on rantayleiskaavassa osoitettu myös loma-asuntoalueena. Taajamayleiskaavan pohjoisosassa, Kymijoen itärannalla, on osoitettu pieni alue MU-merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Ko. MU-alue on viljeltyä peltoa, jolla ei ole ulkoilun ohjaustarvetta ja se on osoitettu rantayleiskaavassa MA-merkinnällä maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Myllykosken pohjoispuolella on taajamayleiskaavassa yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta pohjoiseen, joka merkintä on vanhentunut, koska teollisuusalueelle on riittävät laajenemisen aluevaraukset Kymijoen itä- ja länsipuolella. Ko. laajenemisuusalue on osoitettu rantayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Tuomiojan eteläpuoli on taajamayleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Ko. alue on suurelta osin peltoa ja yksityisessä omistuksessa.

Myllykosken taajaman pohjoisosan ulkoilu- ja virkistyskäyttöön on osoitettu Saviniemen alue, eikä virkistysalueen laajentamiselle Tuomijoen varteen ole tarvetta. Tuomijoen eteläpuoli on osoitettu rantayleiskaavassa MA- ja MY-merkinnöillä.

Ummeljoen eteläpuolella rantayleiskaava-alueeseen on osoitettu Rantakylästä Mikkolanniemen eteläpuoli. Ko. alue on taajamayleiskaavassa APr (pientalovaltaisen asuntoalueen reservialue) ja lähivirkistysalueena (VL). Ummeljoella on myynnissä kaupungilla 22 AO-tonttia, voimassa olevissa asemakaavoissa on n. 80 AO-tonttia ja lisäksi taajamayleiskaavassa toteutumatonta AP-aluetta on n. 15 ha. Ummeljoen pientalotonttivarantoa voidaan pitää riittävänä ja siitä syystä APr-aluevarauksen eteläosa on tarpeeton. Taajamayleiskaavan APR-alueen eteläosa on mukana rantayleiskaavan alueessa ja sille on osoitettu emätilaselvityksen ja palveluverkkoanalyysin mukaisesti AP-rantarakennuspaikkoja.

Taajamayleiskaavassa Myllykosken Viialassa on Kymijoen rannassa virkistysaluevaraus Halkoniemessä. Rantayleiskaava-alueen ulkopuolelle rajattu virkistysalue, nykyisen pumppaamon ympäristössä, on riittävä taajaman laajenemisen näkökulmasta. Taajamayleiskaavan virkistysalueen eteläkärki on mukana rantayleiskaavan alueessa ja sille on osoitettu emätilaselvityksen ja palveluverkkoanalyysin mukaisesti AP-rantarakennuspaikkoja.

Anjalankosken taajamayleiskaavassa on osoitettu Anjalan pohjoispuolelle yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta pohjoiseen, joka merkintä on vanhentunut, koska teollisuustoiminnalle riittää nykyinen taajamayleiskaavan mukainen alue. Ko. yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta on osoitettu rantayleiskaavassa loma-asuntoalueena, maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA) ja olemassa olevina AP-rakennuspaikkoina. Lisäksi taajamayleiskaavassa osoitettu M2-tuotantotoiminnan reservialuevaraus, joka on ylimitoitusta ja tarpeeton ja alue onkin osoitettu rantayleiskaavassa virkistyskäyttöön osana Nuorisokeskuksen metsäaluetta.

Marinkylässä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta etelään on tarpeeton, sillä Inkeröisissä on myynnissä kaupungilla 45 AO-tonttia, lisäksi asemakaavavarantoa n. 30 AO-tonttia ja n. 70 ha taajamayleiskaavan AP-varantoa. Ko. alue on mukana rantayleiskaavan alueessa ja sille on osoitettu emätilaselvityksen ja palveluverkkoanalyysin mukaisesti AP-rantarakennuspaikkoja.

5.5. Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019-2030

Kaupunkistrategian 2019-2030 kasvukärkeä toiminnalliset liikunta- ja luontoympäristöt 24/7 tukien kaavassa on osoitettu uusia virkistyskäyttökohteita Kymijoen varteen VR-1-merkinnällä. Liikuttavin kaupunki – kasvukärjen mukaisesti uusi asuinrakentaminen on sijoitettu olemassa olevan joukkoliikenteen reittien läheisyyteen. Elinvoiman kasvu –strategiaohjelman mukaisesti ketterästi luontoon-tavoitetta tukee mm. Tolkkilan kartanon R-loma- ja matkailupalveluiden alue ja Anjalan nuorisokeskuksen ympäristön laaja virkistysalue. Hyvinvoinnin kasvu –strategiaohjelman mukaisesti eheään yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen liittyen, kaavassa on määritetty palveluverkkoanalyysin perusteella edullisuusvyöhykkeet uudelle vakitukselle ranta-asutukselle. Kaavassa on hyödynnetty sisäisen toiminnan linjausta vaihtoehtojen ennakoivasta arvioinnista, tutkimalla rantayleiskaavaluonnosta varten eri mitoitusvaihtoehtoja.

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 47 uutta AP-asuinrakennuspaikkaa. Uudet asuinrakennukset tuovat kaupungille kiinteistöverotuloja. Koska vesi- ja viemäriverkosto on näillä alueilla valmiina, ei niistä aiheudu kaupungille kustannuksia ja näin tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Myös kevyen liikenteen väyläverkosto ja tieverkko ovat pääosin valmiina. Uudet asukkaat voivat hyödyntää olemassa olevia julkisen liikenteen reittejä, jolloin yksikkökustannukset pienenevät. Kaupungille muodostuvia kustannuksia syntyy mm. koulukuljetusten järjestämisvastuusta ja vanhusten kotipalveluista. Uudet asuinrakennuspaikat on sijoitettu lähelle olemassa olevia joukkoliikenteen laatukäytäviä, jolloin koulukuljetukset voidaan toteuttaa pääosin bussikyyteinä, joiden keskimääräinen kustannus oli vuonna 2016 1200€/v/oppilas, kun taksikyytien kustannus olisi ka. 3700€/v/oppilas. Kaava-alueen väestönkasvun ollessa n. 100-150 henkilöä, olisi koulukuljetusta tarvitsevien oppilaiden määrän lisäys nykyisellä väestörakenteella kaava-alueella n. 5-10 henkilöä. Maltillisella väestömäärän kasvulla ei ole vaikutusta kouluverkkoon.

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

Yhdyskuntarakenteen osalta uudet asuinrakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevien taajamien läheisyyteen, jolloin liikenteestä aiheutuvat kustannukset ovat maltilliset. Melualueelle ei ole osoitettu uusia lomarakennuspaikkoja, 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 maan hankinnasta, katu-, vesi- ja viemäriverkoston rakentamisesta, eikä puistojen rakentamisesta. Kaavalla on suoraa taloudellista vaikutusta maanomistajiin: rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa. VR-1-kohteiden osalta ko. alueet tulisi hankkia kaupungin omistukseen ja rakentaa niille rantautumispaikat ja laiturit.

Kaavassa on osoitettu kaupungin omistamat virkistysalueet, jotka sijaitsevat Kymijoen varrella, hyvin saavutettavissa paikoissa.

5.6.3. Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen

Kaavaratkaisu perustuu maltillisen väestökehitysarvioon, jossa uusi rakentaminen keskittyy taajamiin ja niiden läheisyyteen. Suomen Ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä YKR:n aineiston mukaan Kouvolan väkiluku on kasvanut keskustaajamassa ja sen läheisyydessä ja vastaavasti prosentuaalisesti väestömäärä on vähentynyt vuosien 1990-2014 välillä eniten haja-asutusalueella, maaseudulla. Kaavassa on osoitettu 47 uutta AP-asuinrakennuspaikkaa ja 12 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, jotka voidaan muuttaa asuinrakennuspaikoiksi. Näiden 59:n asuinrakennuspaikkojen toteutuessa kaava-alueen väestön kasvu olisi 100-150 henkilöä, arvioilta seuraavien 10-20 vuoden aikana.

Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaisi 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.

5.6.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Melualueelle ei ole osoitettu uutta lomarakentamista, jolloin melulle altistuvien ihmisten määrä ei kaava-alueella kasva. Mäkitylän jätevedenpuhdistamon hajuhaitta-alue on osoitettu kaavakartalla, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä tiedoistasi ko. päästön olemassa olon. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu tulvavaara-alueelle, mikä vähentää ihmisiin ja vesistöön kohdistuvia turvallisuusriskejä. Uusia asuinrakennuspaikkoja ei ole osoitettu Seveso-vyöhykkeelle, jolloin asutus on sijoitettu riittävän etäälle ympäristöhäiriötä aiheuttavista laitoksista. Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista, mikä turvaa niiden olemassa olon.

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähelle taajamia, mikä turvaa lähipalveluiden säilymisen edellytykset. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähelle bussipysäkkejä, mikä tukee joukkoliikenteen järjestämistä ja tehostamisen edellytyksiä. Kymijoen hyödyntämisen edellytykset terveystuottoon mm. meloen paranevat kaavan myötä, kun

rantautumis- ja virkistätymispaikkoja on aiempaa useampi. Uudet virkistyskohteet myös edistävät olemassa olevien kevyenliikenteen väylien käyttöä terveysliikuntaan.

Kaavan virkistyskäyttökyselyssä tuotiin esille erityisesti jokinäkymien arvostus. Kaavassa on osoitettu VR- ja VR-1-merkinnöillä ranta-alueita, joilla jokimaiseman ihailuun ja luonnon tarkkailuun on mahdollisuus. Kaavassa osoitetut viisi uutta VR-1-aluetta luovat kattavan verkon Kymijoelta rantautumiseen ja vesistön ihailuun. Näihin paikkoihin on tarkoitus rakentaa myös laiturit ja veneenlaskuluiskat, jotta virkistäytyminen Kymijoella olisi helppoa. Virkistyskohteet on sijoitettu hyvien kevyenliikenteen yhteyksien läheisyyteen, huomioiden väestön sijoittumisen painopisteet. Kaavan emätilaselvityksessä käytetty mitoitusluku on maltillinen, millä on turvattu riittävät yhtenäiset rakentamattomat alueet ja vapaita alueita virkistyskäyttöön.

5.6.5. Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

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. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu lähelle kevyen liikenteen väyliä ja joukkoliikennettä, mikä tukee julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvua. Yleiseen tiehen rajoittuvien uusien rakennuspaikkojen ajoyhteydet voidaan toteuttaa olemassa olevien yksityistieliittymien kautta, jolloin liikenneturvallisuus ei heikkene. Veneliikenne Kymijoella lisääntyisi jonkin verran siinä tilanteessa, että kaavan osoittama kaikki rakentaminen toteutuisi. Pienveneilyn ja rakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistön laatuun on kuitenkin vähäinen. Uudet VR-1-kohteet on sijoitettu niin, että niille on turvallinen tien ylityspaikka kevyenliikenteen väylältä.

5.6.6. Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön

Kymijoen vesistön tilaan kaavan mukaisella rakentamisella ei ole negatiivista vaikutusta, koska uudet rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkostoon. Kymijoen vesialueelle ei kaavassa ole osoitettu rakentamista, mikä turvaa vesistön nykyistä tilaa. Luonnonmonimuotoisuus on turvattu osoittamalla kaavakartalla arvokkaat luontoalueet ja rajaamalla ne rakennusalueiden ulkopuolelle. Luontoselvitys on tuonut esiin uusia lajien esiintymispaikkoja, mitkä on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavassa on pyritty luontoalueiden yhtenäisyyteen ja jatkuvuuteen, esim. Myllypuron suulla. Kaavaratkaisu turvaa ekologisten käytävien katkeamattomuuden Kymijoen rannassa.

Pohjavesialueiden suojelutarpeet on huomioitu, eikä kaavassa ole osoitettu uutta rakentamista pohjavesialueelle. Kaavassa ei ole osoitettu riskiä aiheuttavia toimintoja pohjavesialueen läheisyyteen.

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty ja uutta rakentamista ei ole osoitettu arvokkaiden luontokohteiden alueelle. Vesialueella sijaitsevat arvokkaimmat luontokohteet on osoitettu kaavassa SL-1-merkinnällä (Sarkojan suu, osuus Tuomijoesta ja Hangasoja. Ollilanmäen ranta-alueen uusien rakennuspaikkojen asuinrakennukset sijoittuvat luontoarvojen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu turvaa luontoarvojen säilymisen.

5.6.7. Vaikutukset maisemaan

Kaava-alue sijoittuu osin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja osin maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaava-alueesta on laadittu maisemaselvitys, jossa on esitetty maisema-analyysi ja rakentamissuositukset maiseman kannalta, sekä avoimena säilytettävät tärkeät näkymät.

Kaavassa on osoitettu uudet rakennuspaikat pääosin olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, kiinteistöjaotus huomioiden. Näin uudisrakentamisen maisemavaikutus on maltillinen. Uusia tieyhteyksiä ei ole osoitettu keskeltä rakentamattomia peltoja, vaan ne on linjattu rakennuspaikkojen läheisyydestä. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakennusten etäisyyttä rantaviivasta, mikä turvaa Kymijoelta päin koetun rantamaiseman säilymisedellytyksiä. Pientalojen osalta kaavamääräyksissä on ohjattu istutuksia/maisemointia avoimilla peltoalueilla. Uusia rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu tärkeille näkymälinjoille.

Kaava-alueen pohjoisosa (Koria-Myllykoski) sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jossa kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu suhteessa tehtyyn maisemaselvitykseen. Mäkilän alueelle on sijoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa osin ensisijaisesti avoimena pidettävälle ranta-alueelle. Vaikutusta ei voida pitää

merkittävänä, koska rakennuspaikat muodostavat ryppään, jonka molemmille puolille jää avointa peltomaisemaa. Värälän Saarelassa ja Kurjenniemessä uusi lomarakennuspaikka on osoitettu ensisijaisesti avoimena pidettävälle rannalle, jolla on virkistysarvoja. Kyseiset kohdat eivät ole avointa maisemaa ja maanomistussyistä alueille ei voida osoittaa yleistä virkistystä, joten vaikutukset ovat vähäiset. Takamaalle, Rabbelungin kartanon pohjoispuolelle, on kaavassa osoitettu viisi uutta lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on sijoitettu lähelle nykyisiä rakennuspaikkoja, mahdollisimman etäälle kartanon RKY-alueesta, mutta ensisijaisesti avoimena pidettävälle rannalle, jolla on kulttuuri- ja luontoarvoja. Koska rakennuspaikkojen sijoittamista ei voida kokonaan evätä rantayleiskaavalla, voidaan esitetty ratkaisua pitää maisemavaikutuksiltaan hyväksyttävänä. Kaavassa esitetyt virkistyskohteet on sijoitettu Kymijoelle avautuvien näkymien kannalta suotuisiin paikkoihin.

Kaava-alueen keskiosa (Myllykoski-Anjala) sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jossa kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu suhteessa tehtyyn maisemaselvitykseen. Ollilanmäen rantaan on osoitettu merkittävä määrä uusia asuinrakennuspaikkoja (8kpl). Rakennuspaikat sijoittuvat ensisijaisesti avoimena pidettävälle ranta-alueelle, jolla on kulttuuri- ja luontoarvoja. Ranta-alue on kuitenkin sulkeutunutta, eikä sieltä ole tärkeitä näkymiä. Alueella on myös nykyistä rakentamista, jolloin uudet rakennukset on mahdollista sopeuttaa maisemaan. Ollilanmäen alueen osalta uudisrakentaminen muuttaa maisemaa selvästi nykyistä rakennetummaksi. Sorsajoen pohjoispuolelle on osoitettu merkittävä määrä uusia rakennuspaikkoja. Kaikki Sorsajoen rannalle esitetyt rakennuspaikat sijoittuvat ensisijaisesti avoimena pidettävälle ranta-alueelle. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin samoihin kohtiin vastarannan nykyisten rakennuspaikkojen kanssa. Näin ollen Sorsajoen varteen jää kokonaan rakentamattomia jaksoja. Koska rakennuspaikkojen sijoittamista ei voida kokonaan evätä rantayleiskaavalla, voidaan esitetty ratkaisua pitää maisemavaikutuksiltaan hyväksyttävänä. Neljä Kymijoen rannalle sijoitettua uutta rakennuspaikkaa sijoittuu nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen ja suljettuun maisematilaan. Kerätien sijaan sijoittuvat rakennuspaikat sijoittuvat metsään ja vastarannalla on jo olemassa olevia rakennuspaikkoja. Vaikutuksia näiden kaikkien osalta voidaan pitää vähäisinä. Hangasojan kohdalla on sijoitettu yhteensä neljä lomarakennuspaikkaa molemmille puolille jokea. Alueen ranta on metsäistä, eikä sieltä avaudu tärkeitä näkymiä joelle tai peltomaisemaan, siten maisemavaikutukset ovat vähäiset. Salonsaaren länsipuolelle on osoitettu yhteensä kahdeksan uutta lomarakennuspaikkaa. Kaikki rakennuspaikat sijoittuvat sulkeutuneelle ranta-alueelle, olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen. Rakentaminen ei estä tärkeiden näkymien säilymistä ja on maisemallisesti hyväksyttävää Salonsaaren rantojen säilyessä rakentamattomina.

Kaava-alueen eteläosa (Anjalasta etelään) sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jossa kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu suhteessa tehtyyn maisemaselvitykseen. Alueen länsirannalle on merkitty kolme uutta lomarakennuspaikkaa ja itärannalle kaksi uutta asuinrakennuspaikkaa. Molemmiin puolin jokea maisema on sulkeutunutta tai puoliavointa ja rakentaminen tukeutuu nykyisiin rakennuspaikkoihin. Rakentaminen sopeutuu siten maisemaan ja on vaikutuksiltaan vähäistä.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaavassa esitetyt maankäytön muutokset eivät heikennä merkittävästi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Rakentamisen laatua ohjaavilla kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa uudisrakentamisen maisemavaikutusten merkittävyyteen.

(Maisema-arkkitehti Kaisa Niilo-Rämän arvio)

5.6.8. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Uutta rakentamista ei ole osoitettu kulttuuriperintökohteiden alueelle, lukuun ottamatta Kouvolan kartanoa. Näin kaavaratkaisu turvaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet ja alueet. Kaavaratkaisu turvaa RKY-alueiden säilymistä.

5.6.9. Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaavassa on osoitettu aluemaisten muinaismuistokohteiden alueelle uutta rakentamista Värälän taistelupaikan alueelle, Ummeljoen Rantakylään ja Anjalan taistelupaikalle. Värälän taistelupaikan alueelle on osoitettu 12 uutta rakennuspaikkaa, Ummeljoen Rantakylän alueelle on osoitettu 2 uutta rakennuspaikkaa ja Anjalan taistelupaikan alueelle oppilaitokselle lisärakentamismahdollisuus. Muut muinaismuistoalueet (4 kpl) on rajattu rakentamistoiminnan ulkopuolelle. Pistemäisten muinaismuistokohteiden alueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista. Värälän taistelupaikan alueella uudet rakennuspaikat sijoittuvat viljellylle peltoalueelle, jossa maata

on muokattu. Huomioiden muinaismuistoaluiden laajuus ja uusien rakennuspaikkojen pieni koko ja rakennusoikeuden määrä, ei kaavalla ole merkittävää vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

5.6.10. Yritysvaikutusten arviointi

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevien maatilojen talouskeskusten toimintojen laajentamisen ja turvaa alkutuotannon. Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta maataloustuotantoon. M- ja MY-alueita voidaan käyttää jatkossakin metsätalouteen, ilman maisematyölupavaatimusta. Kaava mahdollistaa Nuorisokeskus Anjalan alueen kehittämisen ja Seveso-alueet turvaavat teollisuuslaitosten toimintaedellytykset. RM- ja R-merkinnät mahdollistavat matkailuun liittyvän yritystoiminnan kehittämisen Kymijoen rannoilla, edistäen näin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

5.6.11. Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

Uudet asuinrakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien taajamien läheisyyteen, mikä tukee olemassa olevien kauppojen ja palveluiden käyttöä.

5.6.12. Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi

Rantaosayleiskaavan maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla mitoituspäätösten mukaisesti laaditun emätilaselvityksen perusteella. Emätilaselvityksen mukainen kaavaratkaisu on maanomistajille tasapuolinen. Maanomistajat, joilla ei ole rantarakennusoikeutta, voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maa- ja metsätalouteen. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaavan suojelumääräysten ei katsota olevan kohtuuttomia maan/vesialueen omistajille. Rakentamattomien emätilojen osalta emätilaselvityksen tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka, jos sillä on rantaviivaa vähintään 30 metriä. Valkealan rantayleiskaavojen käytäntöjen mukaisesti rakentamattomalle kantatilalle on aina osoitettu yksi rantarakennuspaikka, jos se on rakennuskelpoinen alue (Kari Parjanne suullinen tiedoksianto 28.3.2018). Lisäksi poikkeuslupien käsittelyssä on käytäntö ollut, että minimirantaviivan pituus on ollut 40 metriä ja mitoitus 5 rak.paikkaa/mrvkm. Poikkeamislupia on käsitellyt kunta ja valtio.

5.6.13. Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi

Kaavassa ei ole osoitettu Kymijoen Natura-alueelle toimintoja. Kaavassa on osoitettu Natura-alueen läheisyyteen Kymijoen varteen viisi uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavaratkaisu ei muuta Natura-alueen käyttöä. Kaavan toteuttamisesta ei kohdistu suoria vaikutuksia Kymijoen Natura-alueen luontotyypeihin. Edellä esitetyn perusteella Natura-tarvearviointia ei ole tarpeellista laatia.

5.6.14. MRL 73§:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset

Rakentamisen soveltuvuutta rantamaisemaan on ohjattu kaavalla osoittamalla uudet rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, kiinteistöjaotus huomioiden. Näin uudisrakentamisen maisemavaikutus on maltillinen. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakennusten etäisyys rantaviivasta, mikä turvaa Kymijoelta päin koetun rantamaiseman säilymisedellytyksiä. Loma- ja asuinrakennuspaikkojen osalta kaavamääräyksissä on ohjattu istutuksia/maisemointia avoimilla peltoalueilla. Kaavan maisemavaikutusten arvioinnin on laatinut maisema-arkkitehti Kaisa Niilo-Rämä.

Luontoselvityksessä esiin tuodut luontoarvot, luonnon ominaispiirteet ja luonnonsuojelualueet on huomioitu kaavassa kaavamääräyksin. Luonnonsuojelun osalta kaava-alueen luontoarvot on selvitetty ja kaavassa on esitetty kaksi uutta perustettavaa luonnonsuojelualueita. Lisäksi luo-kohteille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Kaava-alueen maisema-arvot on tunnistettu maisemaselvityksessä ja osoitettu kaavassa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Keskelle peltoja ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Virkistystä varten on osoitettu Kymijoen melontareitti ja aluevaraukset Alakylästä, Myllykosken vesistökeskuksesta ja Känkkäränmäeltä. Lisäksi kaavassa osoitettuja metsäalueita voidaan hyödyntää virkistyskäytössä ja VR-1-kohteita. Vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen osalta alueen rakennuspaikat ovat liitettävissä vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Kymijoen kova virtaama ja pohjasedimentit on huomioitu ominaispiirteenä niin, ettei kaavassa ole osoitettu uimarantoja. Maaston ominaispiirteet on huomioitu tulva-aluerajauksissa.

Kaava-alueen mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 45km. Kaava-alueen rannat ovat varsin monin paikoin jo tiivistä rakennettuja. Ranta-alueella sijaitsee 291 olemassa olevaa rakennuspaikkaa eli 9,61 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Kaavan mitoitustilavuuden 6 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri tuottaa emätilaselvityksen perusteella 76 uutta rakennuspaikkaa. Rantaosayleiskaavan toteutuessa on mitoitettu 12,12 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Uudet rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjaotus huomioiden olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin on maksimoitu yhtenäiset rakentamattomat alueet. Kaavassa erityisesti Kymijoen länsirannalla on pitkiä yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita mm. Ranta-Tolkila, Kuusola, Rabbilampi, Alapää ja Känkkäränmäki. Kymijoen itärannalla yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita on mm. Jokisillan tien varrella, Keräniemi-Hangasojasäkkijärvi, sekä Tuomiojan ja Sorsajoen varrella. Ranta-alueella rantavyöhykkeen taakse ei kaavassa ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, vaan nämä alueet ovat lähes rakentamattomia.

Riittävää yhtenäistä rakentamatonta aluetta on tutkittu mittaamalla kaavakartalta vapaan rannan osuudet:

200m – ennen kaavaa = 23 kpl

400m – ennen kaavaa = 26 kpl

200m – kaavan toteuduttua = 20 kpl

400m – kaavan toteuduttua = 18 kpl

Huomioiden olemassa oleva runsas rakennuskanta ja kaavan mukainen maltillinen mitoitus, jää ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

5.7. Yleiskaavan toteuttaminen

Kymijoen rantaosayleiskaava välillä Korja-Ajala on laadittu maakäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 72§).

Yleiskaavan rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa, lukuun ottamatta VR-alueita, jotka ovat Kouvolan kaupungin 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 ranta-alueiden yleiskaavalla osoitetaan maksimirakennusoikeus ilman, että maanomistajilla on välttämättä minkäänlaista aikomusta toteuttaa kaavalla osoitettuja rakennuspaikkoja niitä myymällä, vuokraamalla tai rakentamalla.

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 Korja-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