

KOUVOLAN KAUPUNKI

VERLAN OSAYLEISKAAVA

(VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS SEKÄ
JAALAN ITÄOSAN JA VALKEALAN POHJOISOSAN
RANTAYLEISKAAVOJEN MUUTOS)

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus 10.6.2019



Tämä kaavaselostus koskee 10.6.2019 päivättyä kaavakartta-aineistoa.

YLEISKAAVAN TUNNISTETIEDOT

Yleiskaavan nimi	Verlan osayleiskaava (Verlan osayleiskaavan muutos ja laajennus sekä Jaalan itäosan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavojen muutos)
Yleiskaavatunnus	286 YK6/4
Diaari / TELA	288/10.02.00/2013
Kaavan laadittaja	Kouvolan kaupunki Tekniikka- ja ympäristöpalvelut PL 32, 45701 Kuusankoski Yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen puh: 020 615 7169 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi
Kaavan laatija	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa Yhteyshenkilö: Arto Remes Sibeliuksenkatu 11B1, 13100 Hämeenlinna puh: 040 1629193 email: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
Kaavavaiheet	Kaavan vireille tulo 3.6.2009 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 3.6.-3.7.2009 Valmisteluvaiheen kuuleminen - Kaavaluonnos nähtävillä 26.10.-25.11.2011 ja 17.5. – 16.6.2017 Kaavaehdotus nähtävillä XX.X. – XX.X.20XX Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan XX.XX.20XX § XX. Voimaantulo: XX.XX.20XX

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

Alue sijaitsee Pohjois-Kymenlaaksossa noin 30 kilometrin päässä Kouvolan keskustasta. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 164 ha, josta vesipinta-ala on noin 45 ha. Alueeseen kuuluu Vähä-Kamposen ja Suolajärven rantaviivaa yhteensä noin 6,5 km.

Suunnittelualueeseen sisältyy UNESCO:n Verlan maailmanperintökohteen alue. Maailmaperintökohteen alueeseen kuuluu nykyisin tehdasmuseona toimiva Verlan puuhiomo ja pahvitehdas, tehtaan ympäristön entiset työväen asuinalueet sekä Verlankosken voimalaitoksen alue.

Alueen halki kulkeva vesireitti ja sitä ympäröivät korkeat, osin jyrkkäpiirteiset, mäki-alueet ovat alueen näkyvintä luonnonympäristöä. Verlankosken ympäristöä hallitsee Verlan tehdasmuseon alue ja sähkölaitoksen rakennukset. Vähä-Kamposen itärannalla on vanhoja tehtaantyöntekijöiden taloja, joista suurin osa on nykyään vuokrattavia loma-asuntoja. Vähä-Kamposen itärannan eteläosassa sijaitsee maisemassa näkyvä Vennukanniemi. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu Verlan kyläalue. Tiivis vanha kyläasutus ja Kokkokallion mäki-alue sekä Vähä-Kamposen rannalla sijaitsevaa maatilatalouskeskusta ympäröivät peltoalueet ovat alueen länsiosan ympäristön keskeisiä maisemaelementtejä. Verlan tehdasmuseon alueella on majoituspalveluja ja alueella toimii lounaskahvila sekä myyntiputeja. Kesäisin auki oleva kyläkauppa ja ravintola sijaitsevat kylän keskustassa. Lähimmät muut kaupalliset palvelut sijaitsevat Jaalan kirkonkylällä.



Verlan osayleiskaavan muutos- ja laajennus- sekä Jaalan itäosan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavojen muutosalue sijaitsee entisten Jaalan ja Valkealan kuntien rajalla Pohjois-Kymenlaaksossa noin 30 kilometrin päässä Kouvolan keskustasta. Jaala ja Valkeala liittyivät Kouvolaan vuoden 2009 alusta.

KUVA 1. Suunnittelualueen sijainti.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	6
1.1	YLEISKAAVAN TARKOITUS	6
1.2	KAAVAPROESSIN VAIHEET	6
1.3	YLEISKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ	8
2	PERUSTIEDOT	9
2.1	SUUNNITTELUTILANNE	9
2.1.1	Maakuntakaava	9
2.1.2	Yleiskaava	10
2.1.3	Rakennusjärjestys	10
2.1.4	Muut alueella tehdyt ja tehtävät selvitykset	10
2.2	MAANOMISTUS	11
2.3	LUONNONYMPÄRISTÖ	12
2.3.1	Topografia	12
2.3.2	Kallio- ja maaperä	13
2.3.3	Luonnonympäristö	14
2.3.4	Maisemakuva	20
2.4	KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT	22
2.4.1	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)	22
2.4.2	Rakennusinventointi	22
2.4.3	UNESCO:n maailmanperintöalue	25
2.4.4	Muinaismuistot	30
2.5	VÄESTÖ	31
2.6	PALVELUT JA ELINKEINOTOIMINTA	32
2.7	LIIKENNE	33
2.8	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	34
2.8.1	Vesihuolto	34
2.8.2	Energiahuolto	34
3	OSAYLEISKAAVOITUKSEN TAVOITTEET	35
3.1	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET VIREILLETULOVAIHEESSA	35
3.2	OHJAUSVAIKUTUS	36
3.3	VALTAKUNNALLISET JA MAAKUNNALLISET TAVOITTEET	36
3.4	RAKENNUSSUOJELUPÄÄTÖKSEN JA SELVITYSAINEISTOJEN ASETTAMAT TAVOITTEET	37
3.5	LIIKENNE	38
3.6	VESIHUOLTO	38
3.7	ERI MAANKÄYTTÖMUOTOJEN TAVOITTEET	38
3.7.1	Loma- ja matkailupalvelujen rakentaminen	38
3.7.2	Asuinrakentaminen	38
3.7.4	Virkistysalueet	39
3.7.5	Suojelualueet	39
3.7.6	Erityisalueet	39
3.7.7	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	39
4	RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET	39
4.1	SUUNNITTELUPERIAATTEET	39
4.1.1	Emätilaperiaate	39
4.1.2	Muunnetun rantaviivan periaate	41
4.1.3	Samana maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen	41
4.1.4	Olemassa olevat rakennusyksiköt	41
5	RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET	42
5.1	MITOITUKSEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT	42
5.2	MITOITUSVYÖHYKKEET	42
6	VERLAN KYLÄALUEEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET	43
6.1	YKSITYISKOHTAISEN KYLÄSUUNNITTELUN ALUE	43
6.2	KYLÄYLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET	43
6.3	KYLÄYLEISKAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT	43
6.4	MITOITUSPERIAATTEET	44
7	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	45
7.1	OHJAUSVAIKUTUS	45
7.2	YLEISPERUSTEET	45
7.3	KOKONAISRAKENNE JA MITOITUS	47

7.4	MAAILMANPERINTÖALUE LÄHIYMPÄRISTÖINEEN	49
7.4.1	Rakennussuojelualueet	50
7.4.2	Muu osa maailmanperintöalueesta	51
7.4.3	Maailmanperintöalueen lähiympäristö.....	51
7.4.4	Liikenneyhteydet	52
7.4.5	Luonnonympäristön erityispiirteet	52
7.5	VERLAN KYLÄALUE.....	53
7.5.1	Asuinalueet.....	53
7.5.2	Matkailupalvelujen alueet	53
7.5.3	Teollisuusalueet.....	54
7.5.4	Yhdyskuntateknisen huollon alueet	54
7.5.5	Liikenneyhteydet	54
7.5.6	Virkistysalueet.....	54
7.5.7	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	55
7.5.8	Luonnonympäristön erityispiirteet	55
7.5.9	Rakennetun ympäristön erityispiirteet	55
7.6	RANTA-ALUEET	56
7.6.1	Loma-asuntoalueet	56
7.6.2	Matkailupalvelujen alueet	57
7.6.3	Asuinalueet.....	57
7.6.4	Venevalkamat /satamat.....	58
7.6.5	Liikenneyhteydet	58
7.6.6	Virkistysalueet.....	59
7.6.7	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	59
7.6.8	Luonnonympäristön erityispiirteet	60
7.6.9	Rakennetun ympäristön erityispiirteet	60
7.6.10	Kiinteät muinaisjäännökset	60
8	OSALLISPALAUTTEEN HUOMIOIMINEN KAAVAN VALMISTELUSSA	61
8.1	VALMISTELUVAIHEEN VIRANOMAISLAUSUNNOT.....	61
8.2	VALMISTELUVAIHEEN MIELIPITEET	61
8.3	MUUT MUUTOKSET	61
9	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	62
9.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET JA MAAKUNTAKAAVAA	62
9.2	VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN.....	63
9.3	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	63
9.4	YHDYSKUNTARAKENNE JA LIIKENNE.....	64
9.5	SOSIAALISET VAIKUTUKSET	65
9.6	MAANOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU	65
9.7	ELINKEINOT JA TALOUS	65
10	TOTEUTTAMINEN.....	66
10.1	OIKEUSVAIKUTUKSET	66
10.2	TOTEUTTAMINEN	67

LIITTEET

1	SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS JA ERI YLEISKAAVAMUOTOJEN ALUEET
2	OTE KYMENLAAKSON MAAKUNTAKAAVASTA
3	VERLAN OSAYLEISKAAVA (2001)
4	OTE JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVASTA
5	LUONTOSELVITYS (LUONTOSELVITYS KOTKANSIIPI / PETRI PARKKO 19.5.2010)
6	ARKEOLOGINEN INVENTOINTI (MUSEOVIRASTO / KREETTA LESELL 2009)
7	RANTA-ALUEIDEN EMÄTILASELVITYS JA MITOITUSLASKELMA
8	YHTEENVETO ALUEEN RAKENTAMISTILANNESELVITYKSESTÄ
9	VERLAN RAKENNUSINVENTOINNIN TALOKARTTA (HANNA-RIITTA TOIVANEN 2010-2011)
10	YMPÄRISTÖMINISTERIÖN VAHVISTAMA VERLAN MAAILMANPERINTÖALUEEN RAKENNUSSUOJELU-PÄÄTÖS (YM14/531/2014)
11	VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS N:O 18/561/92

MUUT KAAVA-ASIAKIRJAT

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
VERLAN OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSINVENTOINTI (HANNA-RIITTA TOIVANEN 2010-2011)
VERLAN OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSINVENTOINNIN TÄYDENTÄMINEN (ARKKITEHTUURITOIMISTO ARKHALTIA OY, KARI MUSTONEN 2017)

1

TIIVISTELMÄ

1.1

YLEISKAAVAN TARKOITUS

Työn tarkoituksena on laatia UNESCO:n Verlan maailmanperintökohteen ja sen lähiympäristön alueelle sekä Verlan kyläalueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka huomioi ja turvaa alueen rakennetun ja luonnonympäristön ominaispiirteet sekä erityisarvot kuitenkin mahdollistaen myös Verlan tehdasmuseon ja siihen liittyvien matkailutoimintojen kehittämisen sekä Verlan kyläalueen elinvoimaisuuden tukemisen.

Verlan maailmanperintökohde lähiympäristöineen

Osayleiskaavoituksen päätarkoituksena on etenkin Verlan maailmanperintökohteen ainutlaatuisuuden säilyttäminen ja vaaliminen. Samalla selvitetään Verlan tehdasmuseon ja siihen liittyvien matkailutoimintojen lisärakentamisen ja muun kehittämisen tarpeet. Osayleiskaavan tavoitteena on tukea Verlan tehdasmuseon sekä siihen liittyvien matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämistä. Verlan maailmanperintökohteen alueella ja siihen liittyvillä virkistys- sekä maa- ja metsätalousalueilla osayleiskaava laaditaan yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana ja osayleiskaavalla ohjataan rakentamisen lupaharkintaa sekä muuta maankäyttöä.

Ranta-alueet

Lukuun ottamatta Verlan maailmanperintökohteeseen kuuluvia ranta-alueita osayleiskaava laaditaan ranta-alueiden osalta MRL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena ranta-osayleiskaavana siten, että Kouvolan kaupunki voi myöntää yleiskaavan perusteella rakennusluvut alueen loma-, asuin- ja matkailupalvelujen rakentamiselle. Ranta-alueiden tavanomaiset vanhat loma- ja asuinrakennuspaikat osoitetaan lähtökohtaisesti nykytilanteen mukaisina rakennuspaikkoina. Yleiskaavalla voidaan osoittaa alueen matkailuelinkeinon tukemiseksi myös tavanomaisesta rantarakentamista poikkeavia matkailupalvelujen alueita. Rantojen rakentamisalueista pyritään muodostamaan yhtenäisiä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaviivaa säilyy riittävästi.

Verlan kyläalue

Osayleiskaavalla yksilöidään ja osoitetaan Verlan kyläalueen vanhat rakennuspaikat. Kyläalueen uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan erityisesti vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisu, liittyminen vesihuoltoverkostoon ja olevaan tiestöön, sopeutuminen vanhaan rakennettuun ympäristöön ja sijoittuminen kylän yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Uudet rakentamisalueet pyritään sijoittamaan kylän yhdyskuntarakenteen kannalta luonteville alueille. Kaavalla mahdollistetaan myös palvelu- ja elinkeinotoimintojen sijoittuminen alueelle. Verlan kyläalueen osalta tavoitteena on laatia osayleiskaava MRL 44§:n mukaisena kyläyleiskaavana siten, että yleiskaavaa voidaan näillä alueilla käyttää asuinrakentamisen ja myös matkailurakentamisen rakennuslupien myöntämisen perusteena.

1.2

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

2007-2008	Verlan osayleiskaavan muutoksen valmistelu on aloitettu vuonna 2007. Jaalan kunnanhallitus päätti kaavan laatimisesta 26.6.2007 ja Valkealan kunnanhallitus 16.6.2008.
kesä 2008	Luontoselvityksen laatiminen (Luontoselvitys Kotkansiipi / Petri Parkko, raportti valmistui 23.2.2009)
26.5.2009	Kaavan vireille tulon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely Kouvolan teknisessä lautakunnassa.
3.6.2009	Kuulutus kaavan vireille tulosta kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (Kouvolan sanomat ja Pohjois-Kymenlaakso).
3.6.-3.7.2009	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma yleisesti nähtävillä.
5.6.2009	UPM Kymmene oy:n esitys niiden omistuksessaan olevien Verlan maailmanperintöalueen rakennusten rakennussuojelusta, joita ei ollut aikaisemmin rakennussuojelulla suojeltu.

2009	Osayleiskaavan laajennusalueen arkeologisen selvityksen laatiminen (Museovirasto / Kreetta Lesell)
kevät 2009, syksy 2009, kevät 2010	Liito-oravaselvityksen laatiminen keväällä 2009, laajennusalueen luontoselvityksen laatiminen syksyllä 2009 ja laajennusalueen liito-oravaselvityksen laatiminen keväällä 2010 (Luontoselvitys Kotkansiipi / Petri Parkko, yhdistetty luontoselvitysraportti valmistui 19.5.2010).
3.2.2010	Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Kouvolan kaupungin, Kymenlaakson liiton, Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen ja Museoviraston edustajat.
2010	Kysely Verlan Kyläalueen kiinteistöjen mahdollisesta vuokrauskäytöstä ja osayleiskaavan lähtökohdista.
2010-2011	Rakennusinventoinnin laatiminen (Hanna-Riitta Toivanen)
18.10.2011	Kaavaluonnoksen hyväksyminen teknisessä lautakunnassa.
26.10.-25.11.2011	Verlan osayleiskaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä.
6.3.2012	Viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Kouvolan kaupungin, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja kaavan laatijan edustajat.
18.12.2014	Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen Verlan maailmanperintökohdetta koskeva rakennussuojelupäätös.
22.2.2016	Viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Kouvolan kaupungin, Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen ja kaavan laatijan edustajat. Neuvottelussa käsiteltiin mm. suunnittelualueen laajentamista Verlan kyläalueelle ja Verlan kyläalueen kaavoittamista MRL 44 §:n mukaisena kyläkaavana.
02 / 2016	Maanomistajakysely kiinteistöjen rakentamistilanteesta ja lisärakentamistarpeista.
31.3.2016	Ympäristöministeriö vahvisti Verlan maailmanperintökohdetta koskevan rakennussuojelupäätöksen (YM14/531/2014).
20.1.2017	Viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Kouvolan kaupungin, Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen, Kymenlaakson museon, Museoviraston, UPM Kymmene oyj:n ja kaavan laatijan edustajat. Neuvottelussa käsiteltiin alustava uusi osayleiskaavaluonnos.
25.4.2017	Verlan osayleiskaavaluonnoksen käsittely ja hyväksyminen Kouvolan kaupungin teknisessä lautakunnassa.
17.5. – 16.6.2017	Verlan osayleiskaavaluonnos pidettiin 2. kerran yleisesti nähtävillä. Viranomaisista Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Kouvolan kaupungin maaseutupalvelut antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Lisäksi kaavaluonnoksesta esitettiin kuusi mielipidettä.

Kaavaehdotusvaihe

syksy 2017- kevät 2018	Rakennusinventoinnin täydennyksen laatiminen (Kari Mustonen, Arkkitehtuuritoimisto ARKHALTIA OY) Inventoinnin tarkastus ja kohteiden arvotus (Kirsi Toivonen, Kymenlaakson museo ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupunkisuunnittelu, kevät 2018)
16.1.2019	Viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Kouvolan kaupungin, Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen, Kymenlaakson museon, Museoviraston, UPM Kymmene oyj:n, Verlan tehdasmuseon ja kaavan laatijan edustajat. Neuvottelussa käsiteltiin alustava osayleiskaavaehdotus.
XX.XX.2019	Verlan osayleiskaavaehdotuksen käsittely ja hyväksyminen Kouvolan kaupungin teknisessä lautakunnassa.
XX.X. – XX.X.2019	Verlan osayleiskaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä.

Verlan maailmanperintökohde lähiympäristöineen

Verlan maailmanperintökohteen alue on osoitettu osayleiskaavassa valtioneuvoston 6.5.1993 päätöksellä ja ympäristöministeriön 31.3.2016 päätöksellä suojelluilta osin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina alueina (SRS). Rakennus- suojelupäätöksillä suojellut yksittäiset rakennukset on osoitettu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina rakennuksina. Osayleiskaavan SRS- alueella sijaitseva Verlan tehdasmuseon alue on osoitettu yleiskaavassa lisämääreellä /RM-3 matkailupalvelujen alueeksi. Verlan tehdasmuseoon liittyvien vuokramökkien alueet on osoitettu matkailupalvelujen alueina (/RM-4) ja Vähä-Kamposen pohjoisrannalle on osoitettu palvelualue (/P). Ympäristöministeriön rakennussuojelupäätöksen mukaisen alueen virkistyskäytössä olevat osat on osoitettu virkistysalueina (/V) ja kalliomaalauksen alue muinaismuistolain nojalla suojeltuna alueena (/SM).

Rakennussuojelupäätöksiensä ulkopuoliset Verlan maailmanperintöalueen osat on osoitettu yleiskaavassa pääosin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltaviksi tarkoitettuina alueina (SRS-1). Verlan tehdasmuseon käyttöä palveleva pysäköintialue on osoitettu lisämääreellä /LP yleiseksi pysäköintialueeksi ja pysäköintialueen pohjoispuolinen ranta-alue lisämääreellä /V virkistysalueeksi. Verlan voimalaitoksen alue on osoitettu lisämääreellä /ET-1 yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ja voimalaitoksen pohjoispuolella sijaitseva yhteisalue matkailupalvelujen alueeksi (/RM-4). Yksityinen vanha rakennuspaikka on osoitettu erillispientalon rakennuspaikaksi (/AO-2) ja virkistyskäytössä olevat SRS-1- alueen osat on osoitettu lisämääreellä /V virkistysalueiksi.

Verlan maailmanperintökohteeseen maisemallisesti ja myös toiminnallisesti kytkeytyvät itä- ja pohjoispuoliset tausta-alueet on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueiksi (V) sekä maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2).

Ranta-alueet

Lukuun ottamatta Verlan maailmanperintökohteeseen kuuluvia ranta-alueita osayleiskaava on laadittu ranta-alueiden osalta MRL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rakennusten rakentamiseen (MRL 72 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueille (RA), loma- ja matkailupalvelujen alueelle (RM-1 ja RM-5) ja erillispientalojen alueille (AO ja AO-1). Lisäksi rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten- ja saunojen rakentamiseen maatilojen talouskeskusten alueilla (AM).

Osayleiskaavalla on osoitettu kolme vanhaa lomarakennuspaikkaa (RA), 16 vanhaa erillispientalon rakennuspaikkaa (AO, AO-1) ja yksi maatilatalouskeskuksen alue (AM). Ranta-alueille on osoitettu yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO-1). Muutoin ranta-alueiden uusi rakentaminen on keskitetty kahdelle matkailupalvelujen alueelle (RM-1 ja RM-5) Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alueelle. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M, MU), virkistysalueiksi (V-1) ja maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA) osoitettujen ranta-alueiden loma- ja asuinrakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakentamisalueille.

Osayleiskaava turvaa alueen merkittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilymisen. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu ranta-alueiden virkistyskäyttöarvot sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot. Osayleiskaavassa on osoitettu Vähä-Kamposen itärannan Verlan maailmanperintöalueen eteläpuolinen ranta-alue ja Ven-nukanniemen alue virkistysalueeksi. Myös Verlan tehdasmuseon eteläpuolinen Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alue ja maailmanperintöalueen pohjoispuolinen Suolajärven ranta-alue säilyvät virkistyskäyttöalueina. Vähä-Kamposen länsirannalla sijaitsevaa maatilatalouskeskusta ympäröivät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi pelto-alueiksi (MA).

Verlan kyläalue

Verlan kyläalueen osalta yleiskaava on laadittu MRL 44§:n mukaisena kyläyleiskaavana. Osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rakennuksen rakentamiseen

(MRL 44 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille kyläalueille (AT-1) ja matkailupalvelujen alueille (RM-2).

Osayleiskaavalla on osoitettu 32 vanhaa asuinrakennuspaikkaa ja 19 uutta asuinrakennuspaikkaa kaavan kyläalueille AT-1. Lisäksi osayleiskaavan kyläalueella AT on kaksi vanhaa rakennuspaikkaa, jotka poikkeavat rakentamisen määrän ja käyttötarkoituksen osalta tavanomaisista asuinrakennuspaikoista. Pääosa uusista asuinrakennuspaikoista on sijoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäen kyläalueen suurille vanhoille rakennuspaikoille. Kokkokallion eteläpuolelle on osoitettu uusi seitsemän uuden asuinrakennuspaikan alue vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisun mukaisesti. Osayleiskaavalla osoitetut asuinrakennuspaikat tukeutuvat Verlan nykyiseen kylärakenteeseen ja olevaan tiestöön. Rakennuspaikat on liitetty tai ne ovat liitettävissä vesihuoltoverkoston. Alueen eteläosaan on osoitettu alueen matkailuelinkeinon tukemiseksi uusi matkailupalvelujen aluevaraus (RM-2). Kyläalueen eteläosassa sijaitsevan Verlan sahan alue on osoitettu yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M-1, MU-1) ja virkistysalueiksi (V-2) osoitettujen alueiden loma- ja asuinrakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakentamisalueille (AT-1 ja RM-2).

Kyläyleiskaavan alueelle sijoittuvan Kokkokallion lakialue on osoitettu virkistysalueeksi (V-2) ja Kokkokallion alue muutoin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Kokkokallion laella oleva hiidenkirnu (rapautumiskuoppa) on osoitettu geologisesti arvokkaana kohteena (ge). Kaavaratkaisussa on myös huomioitu kyläalueen luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot. Verlan tehdaskylän ympäristön arvokkaimmat rakennuskohteet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuullisesti arvokkaina rakennuksina (sr) sekä kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuullisesti arvokkaimmat tehdaskylän ympäristön osat alueina, joiden ympäristö säilytetään (/s). sr- ja /s- kaavamerkinnot perustuvat Verlan osayleiskaavan rakennusinventointiin 2010-2011 ja Verlan osayleiskaavan rakennusinventointiin täydentämiseen 2017. Osayleiskaavalla ohjataan alueen korjaus- ja uudisrakentamista kyläalueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Kaavalla pyritään myös edistämään alueen vanhojen rakennusten kunnossapito- ja korjausrakentamista tukemalla mahdollisuutta noudattaa rakennusten alkuperäistä rakentamistapaa ja rakennusten alkuperää tukevien teknisten ratkaisujen käyttämistä.

2 PERUSTIEDOT

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

2.1.1 Maakuntakaava

Verlan alue sisältyy Kymenlaakson maakuntakaavaan, maaseutu ja luonto, jossa käsitellään maaseutualueita ja yhteysverkoston kokonaisuutta sekä taajama-aluevarauksia niiltä osin kuin ne rajattiin ensimmäisen vaihekaavan *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualueen ulkopuolelle (vahvistettu 28.5.2008 ja 18.1.2010). Ympäristöministeriö on päätöksillään 14.12.2010 vahvistanut maakuntakaavan *Maaseutu ja luonto*.

Vaihemaakuntakaavoissa *Energiamaakuntakaava* (vahvistettu 10.4.2014, KHO 9.2.2016) sekä *Kauppa- ja merialue* (vahvistettu 26.11.2014) ei ole osoitettu suunnittelualueelle uusia aluevarauksia.

Maakuntakaavassa Verlan kyläalue on merkitty loma- ja matkailualueeksi, jolla on säilytettävää, vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita. Vanha tehdasalue on merkitty UNESCON maailmanperintökohteeksi. Sekä kylä- että tehdasalue on esitetty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Tehdasalueen pohjoispuolella sijaitsevat, noin 7000 vuotta vanhat kalliomaalaukset on merkitty muinaismuistokohteeksi. Alueen halki kulkevat yhdystie sekä pyöräily-, patikointi- ja melontareitit. LIITE 2 – Ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta

Kymenlaakson liitto valmistelee uutta maakuntakaavaa 2040. Uusi maakuntakaava on ollut luonnoksena julkisesti nähtävillä 27.8.-7.10.2018.

2.1.2 Yleiskaava

VERLAN OSAYLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 8.6.1999 päivätty Verlan osayleiskaava, joka on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa. LIITE 3 – Verlan osayleiskaava 2001

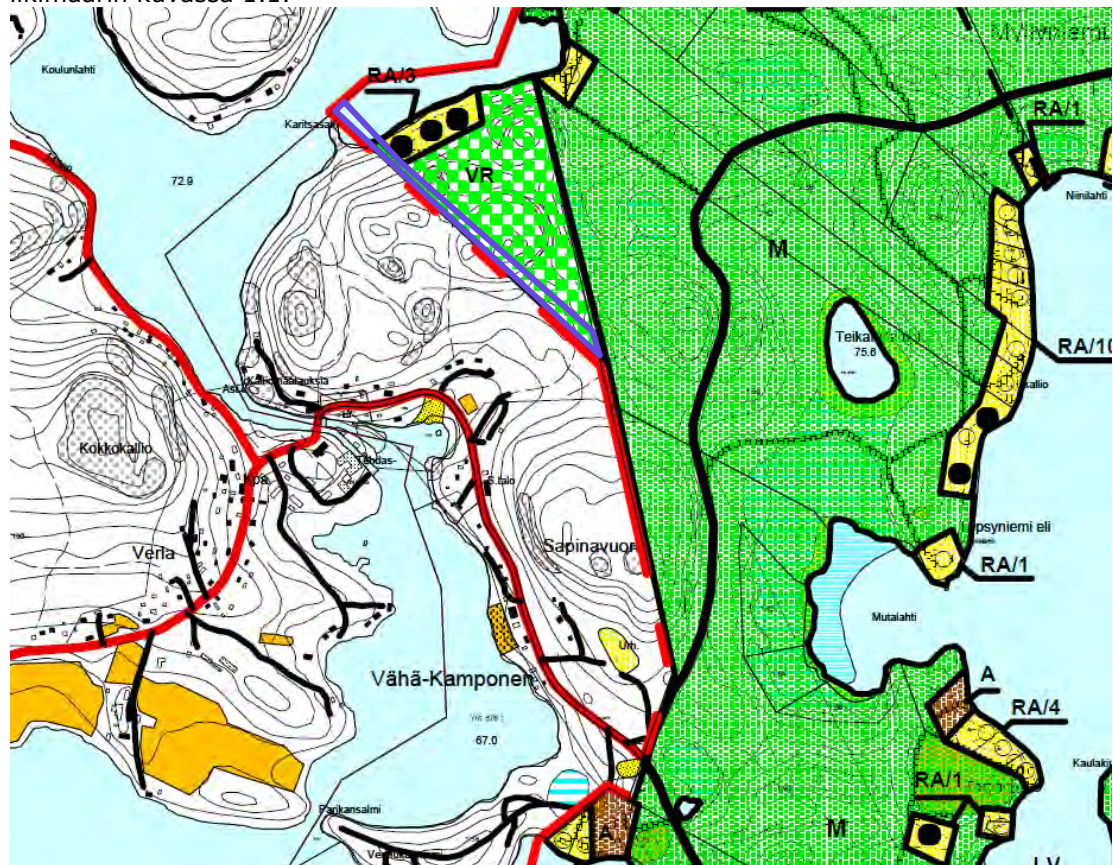
Osayleiskaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje 15.3.1999 ja maisemahoitosuunnitelma 30.12.1998.

JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVA

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 14.4.2003 hyväksytty oikeusvaikutteinen Jaalan itäosan rantayleiskaava. LIITE 4 – Ote Jaalan Itäosan rantaosayleiskaavasta

VALKEALAN POHJOISOSAN RANTAYLEISKAAVA

Kapea kaistale suunnittelualueen pohjoisosan Suolajärven ranta-alueesta (Karitsasalmen pohjoispuolella) kuuluu 21.5.2007 hyväksytyn ja 25.11.2009 voimaan tulleen oikeusvaikutteisen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan alueeseen. Tämä rantayleiskaavan VR- ja vesialueen kaistale on rajattu mukaan tähän Verlan osayleiskaavaan sen vuoksi, että Verlan maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen rajaus voidaan esittää kaavateknisesti ko. alueen osalta kokonaan tässä osayleiskaavassa. Rantayleiskaavan muutosalue on esitetty likimäärin kuvassa 1.1.



Kuva 1.1. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta. Rantayleiskaavan muutosalue on esitetty likimäärin sinisellä viivalla.

2.1.3 Rakennusjärjestys

Kouvolan rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2010.

2.1.4 Muut alueella tehdyt ja tehtävät selvitykset

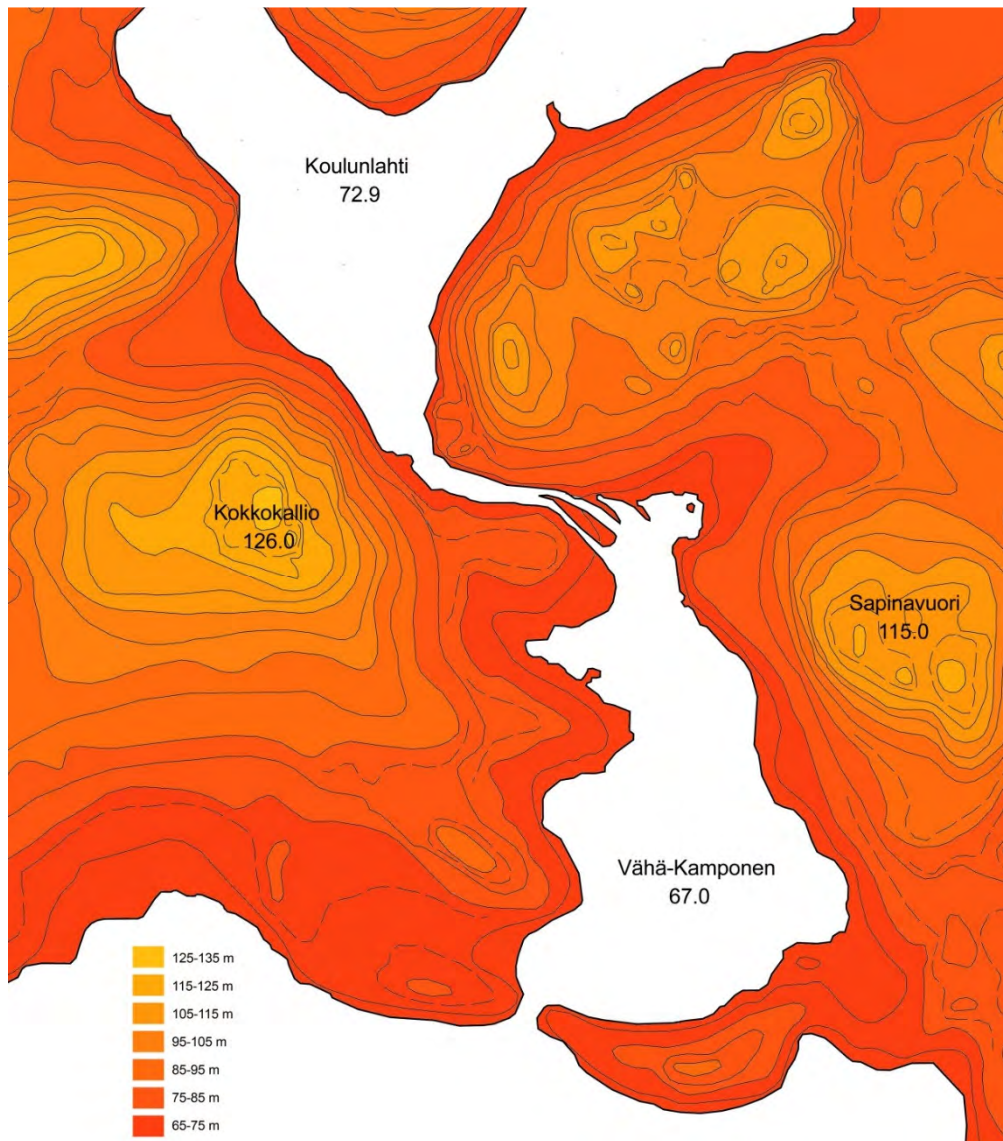
Suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä on valmistunut ja käytössä osayleiskaavatyössä seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Rakennushistoriallinen selvitys, Timo Lievonen, Kymenlaakson maakuntamuseo, 1995.
- Maisemaselvitys, kasvillisuus selvitys ja eläimistöinventointi on laadittu Verlan nykyisen vuonna 1999 voimaan tulleen osayleiskaavan yhteydessä.
 - Maisemaselvityksestä vastasi Maisemasuunnittelu-Hemgård.
 - Kasvillisuus selvityksen tekijänä on ollut Frank Hering & Mette Godenhjalm, Helsingin yliopisto, Kotkan tutkimus- ja koulutusyksikkö, 1997.
 - Eläimistöselvityksen on laatinut Seppo Karjalainen, 1997.
- Ennen Verlan nykyisen osayleiskaavan virallista nähtävällepanoa on laadittu vesihuollon suunnitelma syksyllä 1998, jossa määriteltiin vedenhankinnan ja jätevesihuollon periaatteet.
- Verlan tieympäristön kohentaminen, Tarveselvitys, Tiehallinto, 2007.
- Osayleiskaavan osalta luontoselvityksiä on päivitetty seuraavasti: Muutosalueen luontoselvitys valmistui helmikuussa 2009 ja laajennusalueen joulukuussa 2009. Liito-oravaselvitys laadittiin keväällä 2009 ja laajennusalueen liito-oravaselvitys keväällä 2010. Yhdistetty luontoselvitysraportti valmistui 19.5.2010. Luontoselvitykset on laatinut Petri Parkko Luontoselvitys Kotkansiivestä.
- Arkeologinen inventointi Museoviraston toimesta valmistui joulukuussa 2009.
- Verlan osayleiskaavan rakennusinventointi 2010-11, Hanna-Riitta Toivanen
- Verlan kyläkeskustan kehittämissuunnitelma (Diplomityö Sini Suontausta 2010)
- Ranta-alueiden emätilaselvitys ja mitoituskalkelma (Ympäristösuunnittelu Oy 2016, päivitys 2019)
- Verlan kyläalueen rakentamistilanneselvitys (Kouvolan kaupunki / Ympäristösuunnittelu Oy 2016)
- Kouvolan liikenneturvallisuussuunnitelma (Kaakkois-Suomen ELY- keskus 2017)
- Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen (Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia oy, Kari Mustonen 2017) sekä inventoinnin tarkastus ja kohteiden arvotus (Kirsi Toivanen, Kymenlaakson museo ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupunkisuunnittelu, kevät 2018)

2.2

MAANOMISTUS

Suunnittelun alueen suurin maanomistaja on UPM-Kymmene Oyj, joka omistaa Verlan tehdasalueen ja pääosan osayleiskaavaan kuuluvista Vähä-Kamposen ja Suolajärven itäpuolen alueista. Suunnittelun alueen länsipuolen alueella on yksityinen suurmaanomistaja. Verlan kyläalueen vanhojen rakennuspaikkojen alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Verlan voimalaitoksen alueen omistaa pääosin Kouvolan Seudun Sähkö Oy. Voimalaitosalueen Verlan myllytontin kiinteistön 286-444-878-1 omistaa järjestäytymätön osakaskunta. Kiinteistöllä oleva Selänpään mylly toimii edelleen. Kiinteistö on Kouvolan Seudun Sähkö Oy:llä vuokralla. Vähä-Selänpään vesialueen osakaskunta omistaa osayleiskaavan alueelta Iso-Kamposen ja Suolajärven itäpuolen vesialueita.



KUVA 3. Verlan topografia.

2.3.2 Kallio- ja maaperä

Suunnittelualan kallioperä koostuu porfyirisestä rapakivigraniitista. Verlan alue liittyy Kaakkois-Suomen eli Viipurin laajaan rapakivimassiiviin, joka koostuu rapakivigraniitin erilaisista muunnoksista. Rapakivigraniitit ovat kallioperämme nuorimpia syväkivilajeja. Ne eivät olleet mukana vuorenpoimutusliikunnoissa, vaan tunkeutuivat vanhempaan kallioperään useissa vaiheissa 1640 - 1700 milj. vuotta sitten.

Kaava-alueen maaperä koostuu pohjois- ja koillisosin kalliomaasta, kaakossa karkeasta hiedasta, hiekasta ja sorasta, lounaassa hiesusta ja hienosta hiedasta ja keskiosin moreenista.

muutosalueen luontoselvitys on tehty kesällä 2008 ja liito-oravaselvitys keväällä 2009. Laajennusalueen luontoselvitys on tehty syksyllä 2009 ja liito-oravaselvitys keväällä 2010. LIITE 5 – Luontoselvitys 19.5.2010.

Luontoselvityksen arvokkaat luontokohteet

Yhteenveto kaavan luontoselvityksen arvokkaista luontokohteista on esitetty alla olevissa taulukoissa ja rajaukset kuvissa 6-11.

Metsälain arvokkaat elinympäristöt

	KOHDE	LUONTOSELVITYS-KARTTA, KUVIO	KAAVAKARTAN KOHDE-NUMERO
LEHTOLAIKUT	Kokkokallion pohjoispuolen lehtolaikku	kartta 2, kuvio 1	1.1
	Kokkokallion pohjoispuolen lehtolaikku 2	kartta 2, kuvio 2	1.2
	Kulttuurivaikutteinen lehtolaikku	kartta 3	1.3
	Vähä-Kamposen länsireunan lehtolaikku	kartta 4	1.4
JYRKÄNTEET ALUSMETSI- NEEN	Jyrkänne	kartta 2, kuvio 4	1.5
	Sapinavuoren jyrkänne	kartta 5	1.6
	Jyrkänne	kartta 6, kuvio 2	1.7
KALLIOT, KIVIKOT, LOUHIKOT	Jäkäläkallio	kartta 2, kuvio 5	1.8
	Jäkäläkallioalue	kartta 2, kuvio 7	1.9
	Kokkokallio	kartta 2, kuvio 8	1.10
	Edustava kallioalue	kartta 6, kuvio 2	1.7
	Jäkäläkallioita	kartta 6, kuvat 5-7	1.11-13
NORON VARSI	Sapinavuoren pohjoispuolen noron varsi	kartta 6, kuvio 1	1.14

Muut arvokkaat elinympäristöt

KOHDE	ARVO	LUONTOSELVITYS-KARTTA, KUVIO	KAAVAKARTAN KOHDE-NUMERO
Karitsaniemi	Puusto hyvin vanhaa	kartta 6, kuvio 8	2.1
Säästömetsä	Puusto on luonnontilan kaltaista. Metsästä on muodostumassa arvokas luontokohte.	kartta 6, kuvio 9	2.2
Vennukan-niemi	Edustava Salpau-selän harjumuodos-telma	kartta 7	2.3
Metsäsaare-ke	Jalopuita, mutta annettava kehittyä luonnontilaisem-maksi	kartta 8	2.4

Muita arvokkaita lajikohteita

KOHDE	LUONTOSELVITYS- KARTTA, KUVIO	KAAVAKAR- TAN KOH- DENUMERO
Uhanalaisen (vaarantunut, VU) rantakäärmeen esiintymispaikka	Museoalueen piha- piiri	-
Uhanalaisen (vaarantunut, VU) hyönteislajin minttunirpun esiintymispaikka	Myllyalue	-
Silmälläpidettävän (NT) kovakuoriaislajin orvoisotylpön esiintymispaikka	Tehdasmuseon py- säköintialue	-
Silmälläpidettävän (NT) kelta-apilan kasvupaikka	kartta 9	3.1
Kymenlaaksossa harvinaisen sarjatalvikin kasvupaikka	kartta 5	1.6
Suuren petolinnun pesä	kartta 3	3.2



Kuva 6. Ote luontoselvityksen kartasta 2. Arvokkaita elinympäristöjä: lehtolaikkuja (kuviot 1-3), kallioita ja jyrkänteitä (kuviot 4-8) sekä muu arvokas elinympäristö (kuvio 9).



Kuva 7. Ote luontoselvityksen kartasta 3. Kulttuurivaikutteinen lehtolaikku on rajattu karttaan vihreällä. Suuren petolinnun pesäpaikka on merkitty sinisellä tähdellä.



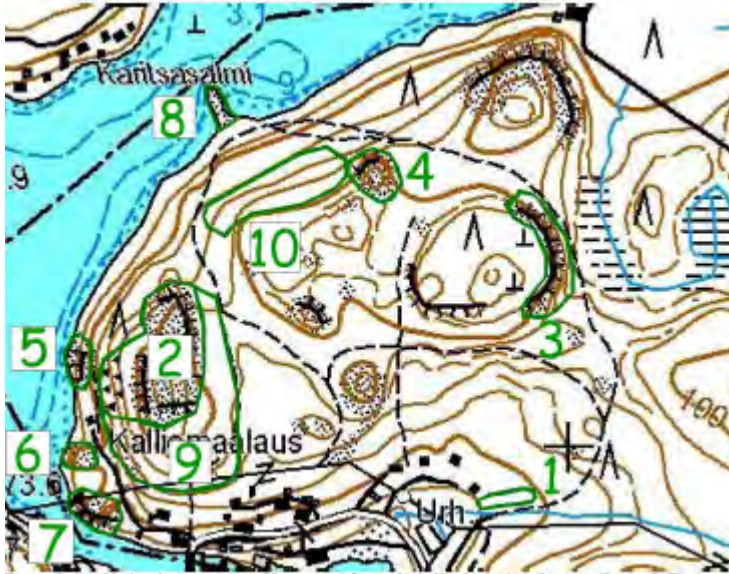
Kuva 8.

Kuva 8. Ote luontoselvityksen kartasta 4. Vähä-Kamposen itäreunan lehtolaikku ja vadan kasvupaikka on rajattu karttaan vihreällä.



Kuva 9.

Kuva 9. Ote luontoselvityksen kartasta 5. Sapinavuoren jyrkäne alusmetsineen on rajattu karttaan vihreällä.



Kuva 10. Ote luontoselvityksen kartasta 6. Arvokkaita elinympäristöjä: Noron varsi (kuvio 1), kallioalueita ja jyrkänteitä (kuviot 3–7). Muita arvokkaita elinympäristöjä: Niemenkärki (kuvio 8) ja säästömetsä (kuvio 9) sekä liito-oravalle sopiva metsä (kuvio 10).



Kuva 11. Ote luontoselvityksen kartasta 7. Maisemallisesti arvokas harjumuodostelma on rajattu karttaan sinisellä.

Liito-oravaselvitys

Kaavan luontoselvityksen mukaan Verlan kaava-alueella on useita luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäslajille liito-oravalle sopivia elinympäristöjä, joilta ei keväiden 2009 ja 2010 liito-oravaselvityksissä kuitenkaan löytynyt merkkejä lajin esiintymisestä. Luontoselvitysraportissa esitetään, että liito-oravalle sopiviksi elinympäristöiksi arvioidut metsäkuviot on syytä huomioida tulevaisuudessa, mikäli niitä uhkaavat rakentaminen tai hakkuut. Luontoselvityksen maastotöiden perusteella liito-oravan kulkuyhteydet muihin metsiin näyttävät katkenneen, sillä edes kolohaapojen alta ei ole löytynyt lajin ulostepapanoita. Luontoselvityksessä liito-oravalle sopivat kohteet eivät edellytä suojelua edistävää kaavamerkintää.

Luontoselvityksen muita huomioita

Yleiskaava-alueelta ei löytynyt v. 2008 maastotöissä EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) sudenkorentolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lummelampikorentoa tai sirolampikorentoa saattaa tulevaisuudessa löytyä alueen poukamista vesikasvillisuuden lisääntyessä. Alueelta tuskin löytyy merkittäviä lisääntymispaikkoja lajeille.

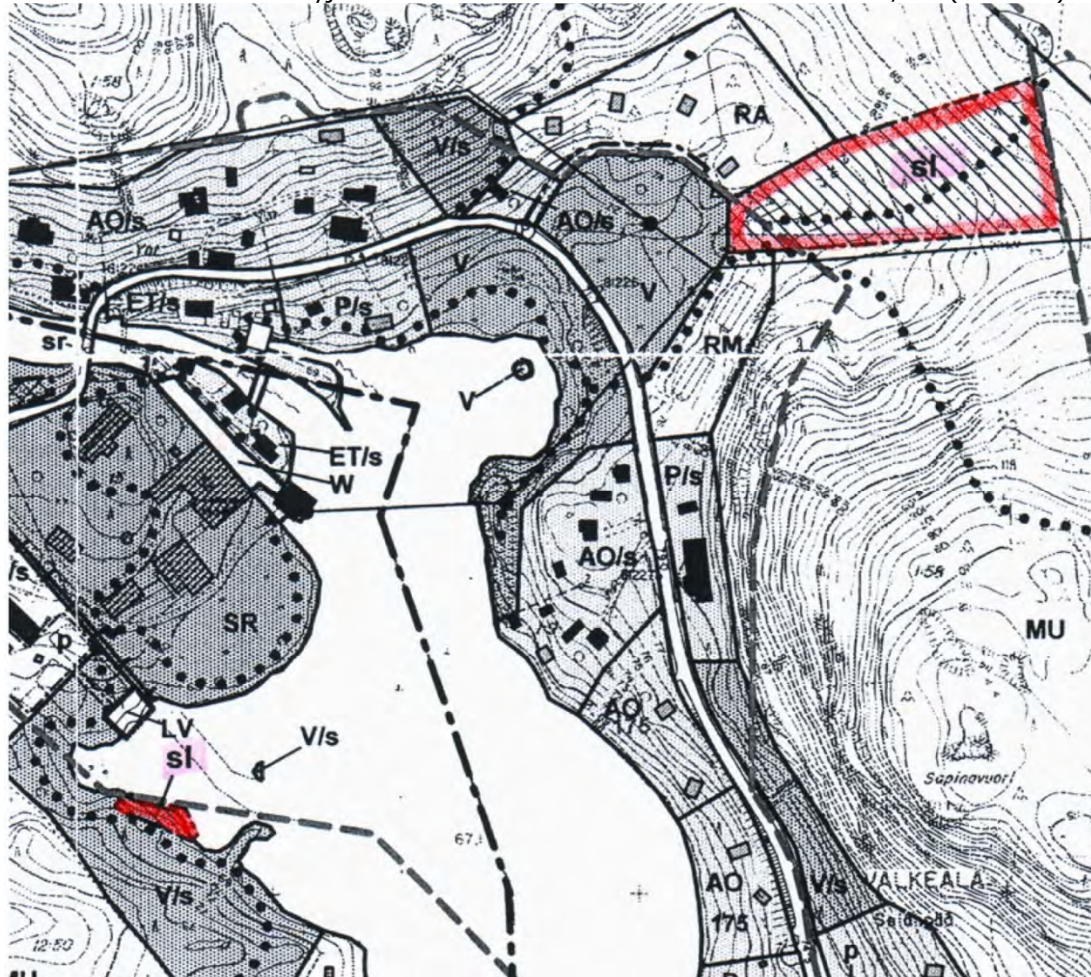
Vähä-Kamposen länsirannalla olevalta harjumuodostelmalta ei löytynyt kevään 2010 maastotöissä uhanalaisen (vaarantunut, VU) kangasvuokon kasvupaikkoja. Metsän pohjakasvillisuus saattaa olla hieman liian rehevää lajille.

Verlan alue on suosittu matkailukohde ja historiallisesti sekä maisemallisesti arvokas kokonaisuus, jonka metsiä tulisi hoitaa myös maisema-arvot huomioiden. Tämä hyödyttää samalla alueen luontoarvojen säilymistä. Alueen vanhassa kulttuurimiljöössä viihtyvät monet uhanalaiset hyönteislajit, jotka hyötyvät alueen pysymisestä avoimena. Kaikenlainen liiallinen siistiminen ja asfaltointi hävittävät alueelta kuivien hiekkaisen paikkojen kasvit, jolla uhanalaiset lajit elävät. Tämä tulee huomioida alueen hoidon ja käytön suunnittelussa.

Verlan osayleiskaavan 2001 luontokohteet

Verlan 2001 vahvistetussa osayleiskaavassa on Verlan kaavaan merkitty neljä kohdetta sl-merkinnällä. Vähä-Kamposen itärannan suunnittelualueen lähteikkö ja puronvarsi, todettiin uuden luontoselvityksen maastotöissä keuhällä 2010 tuhoutuneeksi tai selvästi heikentyneeksi. Länsirannan vadan kasvupaikka ei osoittautunut erityisen edustavaksi kohteeksi, eikä sitä voida luokitella tervaleppäluhdaksi. Paikalla kasvaa tervaleppää rannassa kapeana vyönä. Koska vadalla ei ole suojelu- tai uhanalaisuusstatusta, ei kohde edellytä sl-merkintää (kuva 12).

Voimassa olevassa osayleiskaavassa 2001 sl-merkinnällä osoitettu kallionaluslehdon alue on arvioitu uudessa luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi (kuva 6, luontoselvityksen kartta 2, kuvio 2), joka tulisi jättää rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Luontoselvityksessä esitetään, että vuoden 2001 osayleiskaavassa sl-merkinnällä osoitetun Kokkokallion eteläpuolisen kedon luontoarvot tulisi arvioida kesällä. Tällainen kohde ei säily ilman hoitoa, joten todennäköisesti se on heikentynyt tai hävinnyt. Selvityksen mukaan edellä esiteltyjen kohteiden merkinnäksi kaavassa riittää MU/luo (kuva 13).



Kuva 12. Verlan 2001 vahvistetun osayleiskaavan sl-alueista lähteikkö ja puronvarsi sekä vadan kasvupaikka.



Kuva 13. Verlan 2001 vahvistetun osayleiskaavan sl-alueista kallionaluslehto ja Kokkokallion eteläpuolinen keto.

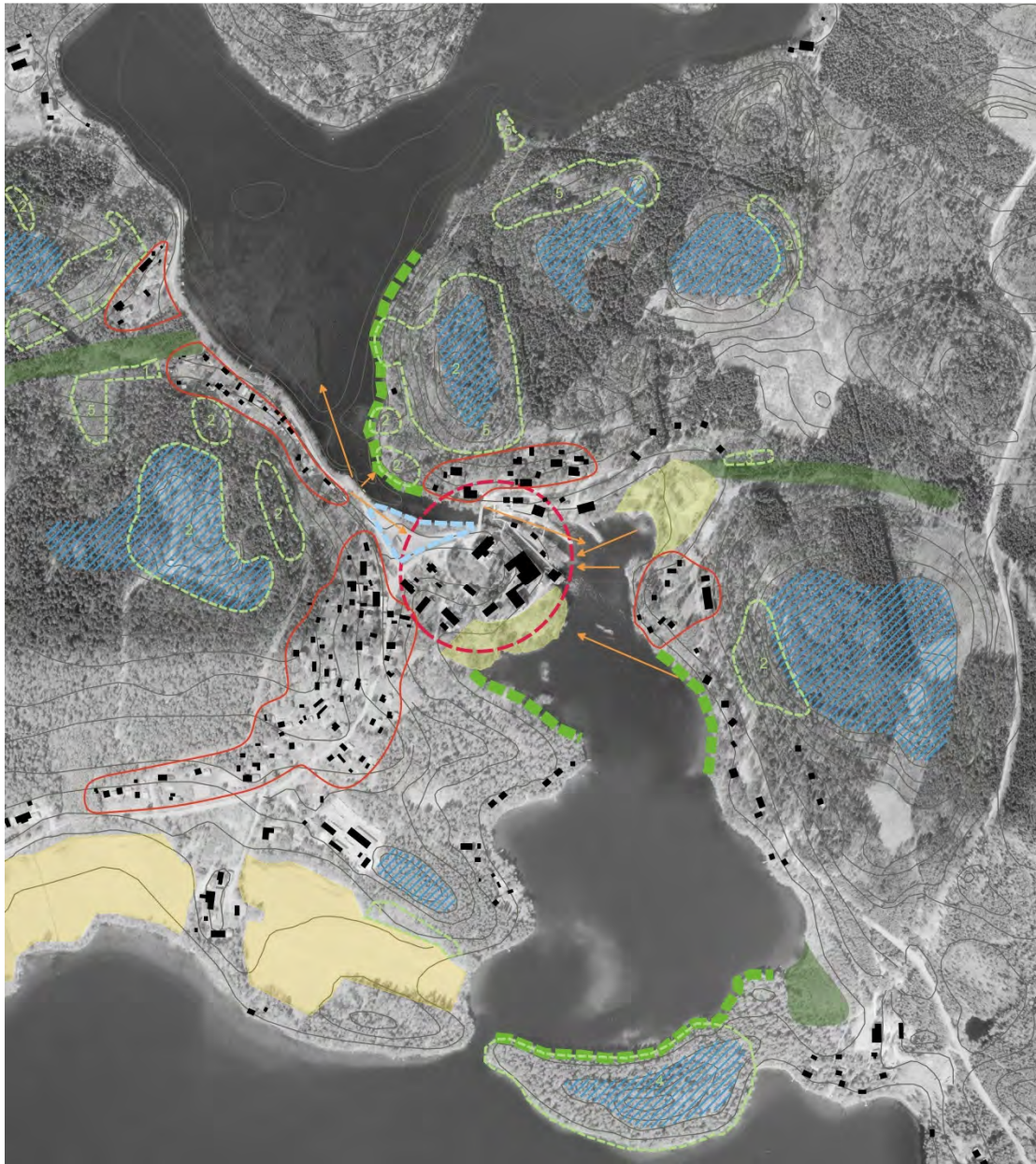
2.3.4











Maisemakuva

Verlan keskeisintä paikkaa kosken ääressä hallitsee tehdasalue ja sen komea arkkitehtuuri, joka näkyy vesistöjen yli pitkälle kaakkoon entiseen saapumissuuntaan. Verlan kyläasutus levittäytyy tehdasalueen ympärille kulkureittien varsille. Tätä rakennettua ympäristöä kehystävät korkeat metsäiset mäet.

Verlan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat elinympäristöt sijoittuvat asutuksen ulkopuolelle metsäisille alueille.

Maisemalliseksi häiriötekijäksi nousee nykyinen kylän keskusta hallitseva avoin pysäköintialue tehdasmuseon luoteispuolella. Alue sijaitsee maanteiden risteyskohdassa ja siitä johtuen opasteiden, kylttien ja ilmajohtojen määrä on suuri.



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|
|  | Verlan tehdasalue ja koski |  | Muut arvokkaat avoimet maisematilat |
|  | Rakennushistoriallisesti arvokas kyläalue |  | Maisemallinen häiriötekijä |
|  | Selänne |  | Arvokkaat elinympäristöt |
|  | Painanne | 1) Lehtolaikku | |
|  | Tärkeä näkymä | 2) Kallio ja jyrkäne | |
|  | Tärkeä maisematilaa rajaava reunavyöhyke | 3) Noron varsi | |
|  | Kulttuurihistoriallisesti arvokas pelto | 4) Maisemallisesti arvokas härjumuodostalma | |
| | | 5) Muu arvokas elinympäristö | |

Kuva 14. Maisema-analyysi.

2.4 KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

2.4.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Pääosa suunnittelualueesta on Verlan teollisuusympäristön valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Verlan teollisuusympäristön RKY- alueen kuvaus:

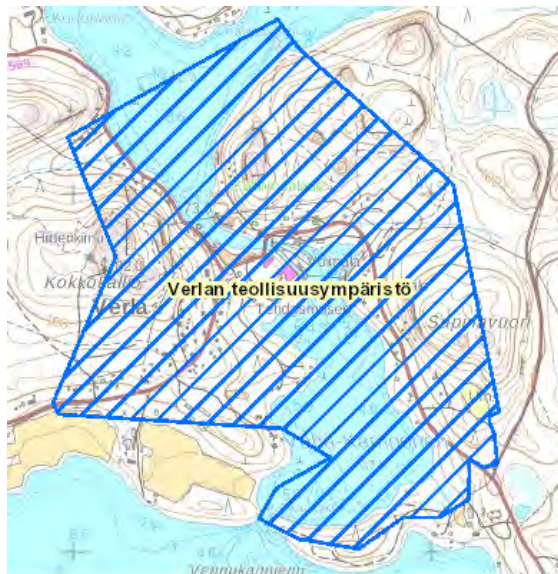
Verlan tehdas on ainutlaatuinen 1800- ja 1900-luvun vaihteen teollisuusmiljö. Puuhiomo ja pahvitehdas muodostavat eheän tehdaskokonaisuuden Suomen metsäteollisuuden varhaisvuosilta. Verla on valittu 1996 UNESCO:n maailmanperintölistalle ja se on valtakunnallisesti arvokas maisemanähtävyys.

Arkkitehti Edward Dippellin suunnittelemat puuhiomo, pahvitehdas ja kuivaamo ovat rikkasmuotoista tiliarkkitehtuuria. Koristeellinen Patruunan pytinki on rakennettu vuosina 1885 ja 1898 (E. Dippell). Puistomaisella piha-alueella on lisäksi huvimaja, palokaluvaja sekä kalkkitiilinen tarvikevarasto ja mylly. Tehdas on säilynyt pääosin 1800- ja 1900-luvun vaihteen asussa antaen alkuperäisine koneineen ainutlaatuisen kuvan tuon ajan teollisuusmiljööstä.

Verlankosken vesivoimaa on hyödynnetty rakentamalla sen partaalle voimalaitoksia kolmessa vaiheessa 1920-luvulta 1990-luvulle. Patorakenteiden lisäksi kosken partaalla ovat voimalaitokset vuosilta 1954 ja 1995.

Teollisuusyhdyksuntaan kuuluu maantien varrelle kasvanut Jaalan kylä virran länsipuolella sekä vanhat työväestön asuntoalueet, jotka sijaitsevat osaksi kosken itärannalla.

Verlan padotun kosken yläpuolella on suoraan vedestä kohoavassa kallioseinämässä punavärillä tehtyjä kiveä maalausia. Niissä on kuvattu mm. hirviä ja ihmishahmoja.



Kuva 15. Verlan teollisuusympäristön RKY- alueen rajaus (Museoviraston tietopalvelu)

2.4.2 Rakennusinventointi

Verlan osayleiskaavan muutosta varten on laadittu rakennusinventointi 2010-2011 (Hanna-Riitta Toivanen (FM)). Osayleiskaavan muutosalueen laajentuessa Verlan rakennusinventointia on täydennetty 2017-2018 (Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia oy, Kari Mustonen) tehdasalueen länsipuoliselle kyläalueelle.

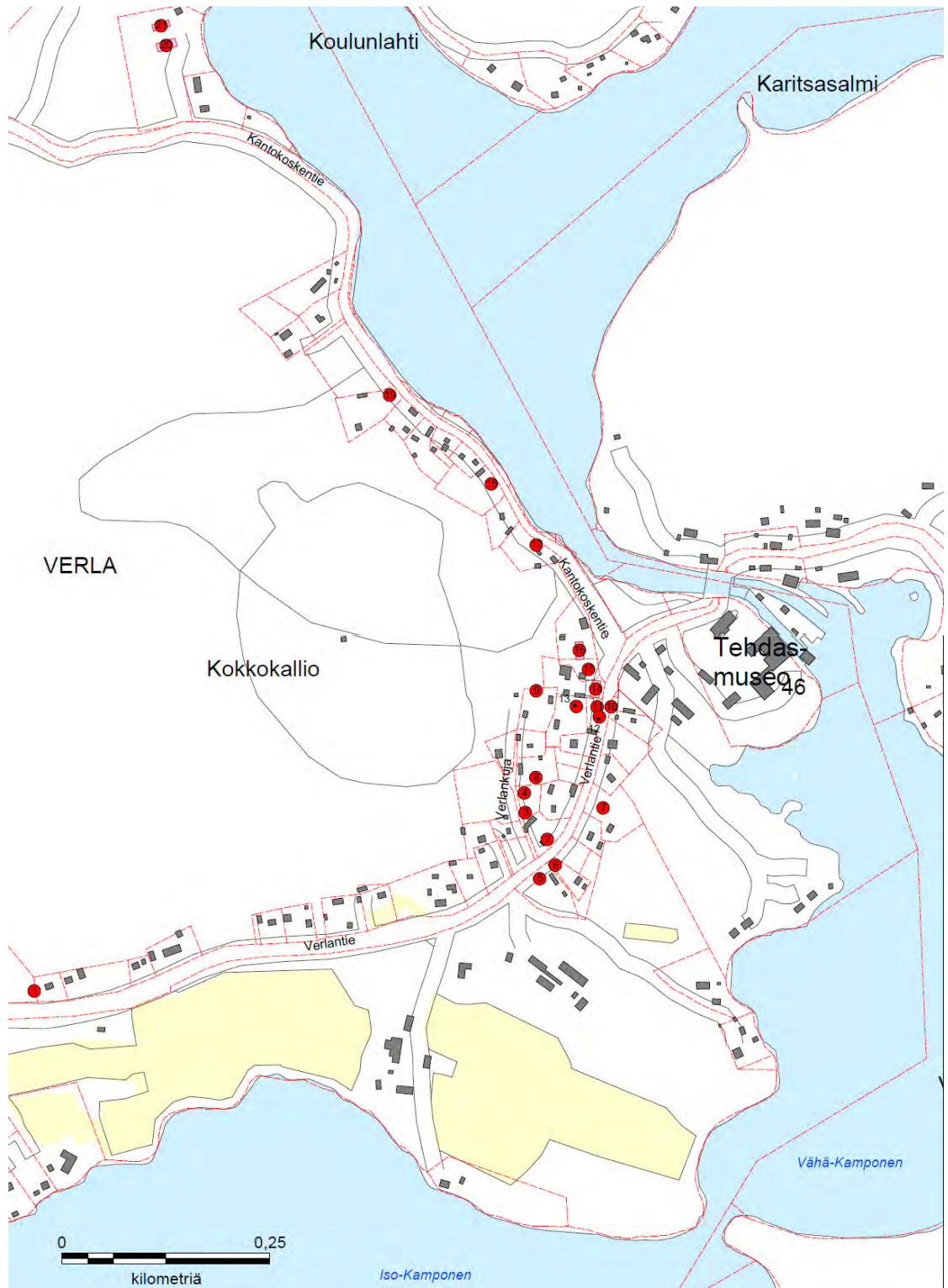
Verlan rakennusinventoinnissa 2010-2011 alueen kulttuurinen merkitys todettiin erittäin suureksi ja monitahoiseksi. Alueella on esihistoriaa kalliomaalausten ja rökkiöhautojen muodossa. Historialliselta ajalta periytyy tieverkoston perusrakenne, joka on säilynyt pääpiirteissään samanlaisena nykypäiviin asti. Verlan tehdasalue on ainutlaatuinen 1900-luvun

vaihteen teollisuusmiljö. Puuhiomo ja pahvitehdas muodostavat eheän kokonaisuuden Suomen metsäteollisuuden varhaisvuosilta. Teollisuusympäristöön kuuluvat myös vanhat työväen asuntoalueet kosken molemmin puolin. Inventoinnissa rakennukset luokiteltiin kolmeen luokkaan: A- suojeltava kohde, B – harkinnanvaraisesti suojeltava kohde, C- kohde voidaan jättää suojelun ulkopuolelle. Rakennusinventointi on kaavaselostuksen erillisenä liitteenä. LIITE 9 – Rakennusinventoinnin 2010-2011 talokartta.

Verlan rakennusinventoinnin täydennyksessä 2017-2018 inventoitiin 191 rakennusta tai rakennelmaa. Täydennysinventoinnissa on käytetty samanlaista rakennusten ja rakennelmien arvoluokitusta, kuin Hanna-Riitta Toivonen on käyttänyt Verlan tehdasalueen rakennuskulttuuri-inventoinnissa 2010-2011. Inventoinnin maastotutkimuksessa on tarkasteltu arvotuksen osalta rakennuksen sijoittumista, massaa, yleisilmettä, muutettavuutta alkupe- räiseen asuun, pihatilan luomista yms. Verlan kylämaisemaan sopivuutta. Täydennysinven- toinnin tarkistustyön sekä molempien rakennusinventointien kohteiden arvotuksen ovat täydentäneet rakennustutkija Kirsi Toivonen Kymenlaakson museolta ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kuvolan kaupunkisuunnittelusta keväällä 2018.

Kirsi Toivosen ja Hannu Purhon rakennuskohteiden arvotuksen mukaiset Verlan tehdasky- län ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat rakennuskohteet on esitetty alla olevassa taulukossa sekä kuvan 15.1 kartalla.

Nro	Kiinteistötunnus	Rak.tunnus	Osoite	Rakennu- svuosi	Suo- jelu	Inventointi
1	286-470-12-57	286-470-12-57	Verlantie 196 47850 VERLA	1939	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
2	286-470-12-8	100737458D	Verlankuja 3 47850 VERLA	1922	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
3	286-470-12-42	100737486A	Verlankuja 9 47850 VERLA	1936	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
4	286-470-12-42	1007374859	Verlankuja 9 47850 VERLA	1936	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
5	286-470-12-29	100737471U	Verlantie 257 47850 VERLA	1920	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventointi 2010-11
6	286-470-12-40	1007374815	Verlantie 259 47850 VERLA	1929	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventointi 2010-11
7	286-470-12-10	100737460F	Verlantie 269 47850 VERLA	1920	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventointi 2010-11
8	286-470-12-41	1007374837	Verlankuja 11 47850 VERLA	1920	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
9	286-470-12-14	100737466N	Verlankuja 19 47850 VERLA	1890	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
10	286-470-12-67	100737505X	Verlantie 279 47850 VERLA	1939	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventointi 2010-11
11	286-470-12-145	1007472188	Verlantie 276 47850 VERLA	1881	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
12	286-470-12-145	-	Verlantie 276 47850 VERLA	?	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
13	286-470-12-38	1007374782	Verlantie 280 47850 VERLA	1928	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
14	286-470-12-44	-	Verlantie 282 47850 VERLA	?	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
15	286-470-12-16	100737467P	Verlantie 284 47850 VERLA	1920	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
16	286-470-12-46	100737492H	Verlantie 286 47850 VERLA	1930	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
17	286-470-12-17	100737468R	Kantokoskentie 799 47850 VERLA	1920	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
18	286-470-12-185	1007472753	Kantokoskentie 789 47850 VERLA	1920	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
19	286-470-12-33	100737474X	Kantokoskentie 771 47850 VERLA	1925	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
20	286-470-12-171	100747236U	Kantokoskentie 724 47850 VERLA	1927	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017
21	286-470-12-171	286-470-12-171-3	Kantokoskentie 724 47850 VERLA	1924	sr	Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentäminen 2017



Kuva 15.1 Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokaimmat rakennuskohteet

2.4.3 UNESCO:n maailmanperintöalue

Yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemiseksi on UNESCO:n vuonna 1972 hyväksymä kansainvälinen sopimus. Maailmanperintösopimuksen tavoitteena on kansojen välisen yhteistyön avulla osoittaa ja turvata maailman keskeisten kulttuuriperintökohteiden arvot ja säilyminen. Vuoden 2017 maaliskuuhun mennessä sopimukseen oli liittynyt 191 valtiota. Suomi ratifioi sopimuksen 1987.

Maailmanperintöluetteloon pääseminen edellyttää kulttuuriperintökohteelta, että se on ihmillisen luovuuden mestariteos tai poikkeuksellisen merkittävä todiste olemassa olevasta tai jo hävinneestä kulttuurista. Kohde voi olla merkittävää historiallista aikakautta edustava rakennustyyppi tai kuvastaa tietyn kulttuurin perinteistä asutusta. Se voi myös liittyä taapahtumiin, eläviin perinteisiin, aatteisiin, uskontoihin ja uskomuksiin tai taiteellisiin ja kirjallisiin teoksiin.

Verla on hyväksytty Unescon maailmanperintökohteeksi vuonna 1996. Yleissopimus velvoittaa sopimuksen tehnyttä valtiota huolehtimaan alueellaan sijaitsevan kulttuuri- ja luonnonperinnön määrittämisestä, suojelemisesta, säilyttämisestä, esittelemisestä sekä tuleville sukupolville välittämisestä (Yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta). Suomessa opetusministeriö on allekirjoittanut yleissopimuksen, jonka alaisena Museovirasto vastaa operatiivisesti kulttuuriperintöä koskevista asioista. UNESCO:n maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemiseksi 1972 hyväksytyn yleissopimuksen mukaan Maailmanperintöluetteloon on merkitty Verlan kohteen suojavyöhyke hyväksymisen yhteydessä vuonna 1996 (kuva 18).

Verlan rakennussuojelu

Maailmanperintökohteen Verlan puuhiomo ja pahvitehdas ympäristöineen on suojeltu rakennussuojelulain nojalla valtioneuvoston päätöksellä 6.5.1993 (N:O 18/561/92). UPM Kymmene Oyj laittoi yleiskaavaprosessin aikana 5.6.2009 vireille suojeluesityksen koskien UPM-Kymmene Oyj:n omistamia niitä rakennuksia Verlan maailmanperintöalueella, joita ei aikaisemmin ollut rakennussuojelulailla suojeltu. Kaakkois-Suomen ELY-keskus määräsi 18.12.2014 päätöksellä (Dnro KASELY/56/07.01/2010) Verlan maailmanperintöalueella sijaitsevat kaksi aluetta sekä niillä sijaitsevat 30 rakennusta, niihin liittyvät maakellarit, muut rakennelmat ja pihapiirit sekä tieympäristöt suojeltavaksi rakennussuojelulain (60/1985) nojalla. Ympäristöministeriö vahvisti ELY-keskuksen tekemän rakennussuojelupäätöksen 31.3.2016 (Dnro YM 14/531/2014) (kuvat 16 ja 17).

LIITE 10 – Ympäristöministeriön vahvistama Verlan maailmanperintöalueen rakennussuojelupäätös (YM14/531/2014) ja LIITE 11 – Valtioneuvoston päätös N:O 18/561/92.

Ympäristöministeriön 31.3.2016 vahvistamalla rakennussuojelupäätöksillä on suojeltu seuraavat kohteet (kuva 16):

Suojelukohteet

Verlan puuhiomo- ja pahvitehtaan länsipuolella sijaitsevat puutavaran kuljetukseen ja käsittelyyn liittyvät rakennukset

Saha (F5). Pystyrimalaudoitettu, punamullattu 1935 (piirustukset on allekirjoittanut W.W. Alm joulukuussa 1934) valmistunut saha, joka on hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan tekninen laitteisto ja koneisto mukaan lukien.

Raamitavarasuojelu (FB). Pulpettikattainen, pystyrimalaudoitettu punamultainen puutavararakatos, joka on hyvin säilynyt. Rakentamisvuosi ei ole tiedossa.

Talli, öljyvarasto ja vaunuvaaja (07). 1930-luvun lopulla rakennettu pystyrimalaudoitettu puurakennus. Tallina toiminut eteläosa on sementtitiilinen. Rakennuksen toiseen pätyyn on myöhemmin rakennettu WC-tilat.

Polttopuiden sahaus- ja pilkkomisvaaja (08). Punamullattu huopakatteinen ja pystyrimalaudoitettu varastorakennus. Päädyssä olevat ovet on koristeellisesti vinolaudoitettu. Hyvin säilyneen vajan rakentamisvuosi ei ole tiedossa.

Lautavarasto (M3). Vuodelta 1935 oleva pitkänomainen, tiilikatteinen ja punaiseksi maalattu lautavarasto on hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan.

Uittoradan konehuone. Ulkoasultaan, sisätilailtaan sekä koneiston ja laitteiston osalta hyvin säilynyt uittoon liittyvä rakennus. Se on rakennettu 1960-luvun alussa, kun Verlassa siirryttiin irtoutosta nippu-uittoon.

Nippu-uittoon liittyviä rakenteita ovat myös osittain säilyneet kiskot, vaijeripyörä ja tiepuomin kannattimet.

Tehtaan työväen asuinrakennukset ulkorakennuksineen sijaitsevat entisen Valkealan kunnan puolella. Ne ryhmittyvät etupäässä Selänpään asemalle kulkevan tien varteen.

Asuintalo (VB1). Vaaleankellertävä ja ponttilaudoitettu hirsirakennus, ns. Ilmosen virkamiestalo sijaitsee jyrkässä rinteessä ent. Valkealan puolella. Osin kaksikerroksisessa talossa on kuusiruutuiset ikkunat ja koristeelliset vuorilaudat. Julkisivuja jäsenteele vaaka- ja pystylauditus. Rakennus on osa 1886 Jaalan puolelle rakennettua ns. kasöörintaloa ja on siirretty (valmistunut) nykyiselle paikalleen, betoniperustukselle 1931. Tehtaan toiminnan päätyttyä rakennus jaettiin useammaksi asunnoksi Kymi-yhtiön lomakylän loma-asunnoiksi. Rakennuksen vanhat tulisijat, kaakeli- ja peltikuoriuunit ovat säilyneet. Rakennus on liitetty 2000-luvun alussa vesi- ja viemäriverkostoon ja asuntoihin on tehty keittiö ja WC-tilat. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään huonon kunnan vuoksi.

Asuintalo (VB2). Vuonna 1890 valmistunut työväen asuinkasarmi on yksikerroksinen vinkkelirakennus. Ulkovuori on punamullattu ja ikkunat vuorilautoineen valkoiset. Rakennuksessa oli 1900-luvun alkupuolella kauppapuoti. Rakennuksen alkuperäiseen huonejakoon on tehty muutoksia. Se on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon 2000-luvun alussa ja siihen on tehty keittiö ja WC-tilat peruskorjauksen (2009-10) yhteydessä. Rakennuksessa on nykyisin tehdasmuseon toimisto- ja työtiloja. Pihapiiriin kuuluu kellari sekä liiteri- ja ulkokuonerakennus.

Asuintalo (VB3). Virkamiestaloksi rakennettu hirsinen rakennus on vuodelta 1890. Vaaleaksi maalattua rakennusta koristaa vaaka- ja pystylaudoitettu vuoraus, koristeelliset ikkunoiden vuorilaudat sekä päädyssä oleva lasinen veranta. Rakennus on katettu betonitiilikatteella. Sisätilojen muutosten yhteydessä osa tulisijoista on säilynyt. Rakennus on toiminnut tehtaan toiminnan aikana virkailijoiden asuinkäytössä, lomakylän aikana virkistyskäytössä, vuokrattavana loma-asuntona ja nykyisin asuntona. Pihapiiriin kuuluu ulkorakennus.

Asuintalo (VB4). Vuonna 1890 rakennettu punamullattu ja valkoisin vuorilaudoin koristeltu hirsirunkoinen työväenmökki, ns. Vilkmänien mökki on rakennettu rinteeseen. Sisätilailtaan alkuperäisenä säilynyt mökki on lomakylän virkistyskäytössä. Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon 2000-luvun alussa, jolloin siihen tehtiin keittiö ja WC. Tällä hetkellä rakennus ei ole käytössä. Pihapiirissä on pulpettikattoinen ulkorakennus.

Asuintalo (VBS). Vuodelta 1890 peräisin oleva ns. Richterien talo sijaitsee maantien kuppeessa rinteiden puolella. Hirsirakennus on punamullattu ja sen kuistia on laajennettu 1920-luvulla. Ikkunoiden koristeelliset vuorilaudat ovat samalta ajalta. Sisätilailtaan alkuperäisenä säilynyt mökki on lomakylän virkistyskäytössä. Rakennus on liitetty 2000-luvun alussa vesi- ja viemäriverkostoon ja sen asuntoihin on rakennettu WC- ja keittiötilat Talon pihapiirissä on pengerryksiä. Pihapiiriin kuuluu ulkorakennus ja kivistä tehty maakellari.

Asuintalo (VB6). Pienikokoinen ns. Leivon mökki sijaitsee aivan kosken tuntumassa. Nurkkakiville pystytetty hirsirakenteinen työläismökki on pystyrimalaudoitettu ja sen ikkunoita ympäröivät koristeelliset vuorilaudat. Erittäin hyvin säilynyt, vuonna 1880 rakennettu työväenmökki on Verlan alueen vanhimpia asuinrakennuksia. Rakennuksen ulkuvuoraus on uusittu.

Asuintalo (VB7). Pienikokoinen punamullattu ns. Lipun torppa sijaitsee tien varressa maaseudillisesti tärkeässä paikassa Selänpään suunnasta lähestyessä. Torppa on yksi alueen vanhimmista rakennuksista. Perimätiedon mukaan torppa on entinen venäläisen rajavartijan tupa 1700-luvun puolivälistä. Tuoreemman tutkimustiedon valossa kyseessä saattaisi olla yksi Valkealan ruotujakoisen sotaväen sotilastorppista, joka on siirretty Verlaan 1870-luvun alussa. Rakennus on erittäin hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan. Alkuperäiseen kiinteään sisustukseen kuuluu uuni, ovia sekä listoi-

tusta. Rakennuksen päädyssä on lautarakenteinen liiteri. Rakennus on kunnostettu perusteellisesti vuonna 2004, sisätilat vuonna 2012.

Asuintalo (VB9). Vuodelta 1895 peräisin oleva punamullattu hirsirakenteinen työväen asuinrakennus, jossa on valkoisin vuorilaudoin koristellut ikkunat. Kuisti on lisätty myöhemmin. Erittäin alku- peräisenä säilynyt työläisasuintalo on nykyisin tyhjiällä. Rakennus on kärsinyt voimakkaasta perustusten painumisesta, joka on aiheuttanut vaurioita rakennukseen. Pihapiiriin kuuluu ulkorakennus.

Asuintalo (VB10). Seppälänmäen tehtaan työväen asuinrakennus sijaitsee kalliomäellä ja sen pihasta avautuu näkymä tehtaalle. Rakennus on punamullattu pystylaudoitettu hirsirakennus, jossa on koristeelliset valkoiset vuorilaudat. Hyvin säilynyt rakennus on todennäköisesti 1800-luvun lopulta. Rakennus on liitetty 2000-luvun alussa vesi- ja viemäriverkostoon ja siihen on rakennettu WC- ja keittiötilat. Rakennus on toiminut tehtaan toiminnan päätyttyä lomakylän virkistyskäytössä. Pihapiiriin kuuluu ulkorakennus.

Asuintalo (VB13). Vuonna 1895 rakennettu punamullattu, pystyrimoin vuorattu työväen asuintalo. Rakennuksessa on koristeelliset valkoiset ikkunoiden vuorilaudat. Avokuisti on myöhäisempi lisä. Sisätilaltaan alkuperäisenä säilynyt mökki on lomakylän virkistyskäytössä. Rakennus on liitetty 2000-luvun alussa vesi- ja viemäriverkostoon ja siihen on rakennettu WC- ja keittiötilat. Pihapiiri rajautuu rantaan ja siihen kuuluu liiteri ja ulkokuonera-kennus.

Asuintalo (VB14). Pienikokoinen ns. Arkon mökki on punamullattu ja siinä on valkoiset vuorilaudat. Vuonna 1898 rakennettu työväen rakennus on hyvin säilynyt. Sisätilaltaan alkuperäisenä säilynyt mökki on lomakylän virkistyskäytössä. Rakennus on liitetty 2000-luvun alussa vesi- ja viemäriverkostoon. Pihapiiriin on siirretty myöhemmin hirsirunkoinen, vaakalautoituksella vuorattu saunarakennus, jossa on WC- ja saunatilat. Pihapiirissä on puretun aitan peruskivet sekä puutarhaan liittyviä pengerryksiä.

Seurantalo (VB16). Hirsirunkoinen pystyrimalautoitettu okrankeltaiseksi maalattu seurantalotalo on rakennettu juhlatilaksi vuonna 1919 Thesleffin lahjoituksella. Rakennus muutettiin asunnoiksi vuonna 1923 ja palautettu seuratalokäyttöön 1947. Rakennusta on kunnostettu entistään vuonna 2009-2011. Rakennus liitettiin kunnostuksen yhteydessä vesi- ja viemäriverkostoon ja siihen on rakennettu WC- ja keittiötilat. Rakennus on sisätilailtaan erittäin hyvin säilynyt. Sisätiloihin kuuluvat aulatilat ja juhlahuone näyttämörakenteineen. Kiinteät sisätilan rakenteet ovat peltiuunit, seinä- ja kattopaneelit, sisäovet sekä listat. Pihapiiriin kuuluu ulkorakennus, maakellari sekä vanha kaivo.

Ulkorakennus (VU1a). Ilmosen talon pihapiiriin kuuluva pyramidikatteinen, punaiseksi maalattu ulkorakennus. Rakennuksen ulkoasu noudattaa alueelle tyypillistä puupanelointia ja yksityiskohtien hillittyä, koristeellista muotokieltä. Hyvin säilyneen ulkorakennuksen ajoituksesta ei ole tarkkaa tietoa.

Ulkorakennus (VU2). VB2 asuinrakennuksen pihapiiriin kuuluva punainen liiteri- ja ulkokuonera-kennus. Hyvin säilyneen ulkorakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa.

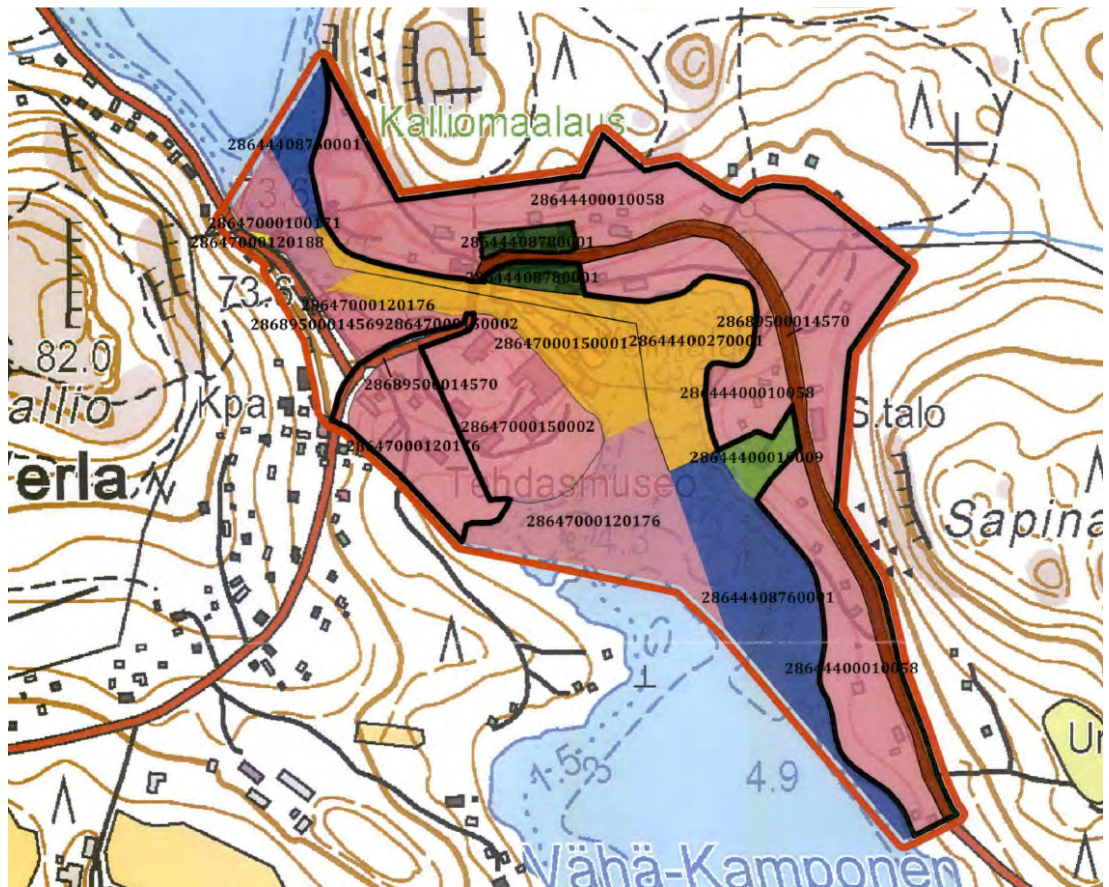
Ulkorakennus (VU3). Virkamiesrakennuksen pihapiiriin kuuluva punainen, pystyrimalautoitettu ulkorakennus. Huonokuntoisen ulkorakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa.

Ulkorakennus (VU4). Pulpettikattoinen ulkorakennus sijaitsee rinteessä Vilkmänien mökin yläpuolella. Huonokuntoisen ulkorakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa.

Ulkorakennus (VU5a). Richterin taloon kuuluva punamullattu ulkorakennus. Hyvin säilyneen ulkorakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa. Ulkorakennus on perusteellisesti kunnostettu 2011.

Kellari (VUSc). Richterin talon pihapiirissä sijaitseva kivistä tehty maakellari. Kellarin ajoitus ei ole tiedossa. Kellarin maanpäälliset osat on perusteellisesti kunnostettu vuonna 2011.

Ulkorakennus (VU9). Työläismuseon pihapiirissä sijaitseva osittain hirsirunkoinen, osittain lautarakenteinen liiteri- ja ulkokuonera-kennus. Hyvin säilyneen ulkorakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa. Rakennus on perusteellisesti kunnostettu 2003.



Kuva 17. Kartta rakennussuojelupäätöksellä (YM14/531/2014) suojellusta alueesta (musta viiva) (ote rakennussuojelupäätöksen liiteaineistosta)

Ympäristöministeriö on vahvistanut suojeltua aluetta ja suojeltuja kohteita koskien seuraavat suojelumääräykset:

- 1a. Suojeltuja rakennuksia ja rakennelmia ei saa purkaa. Rakennusten ja rakennelmien ulkoasu ja vakiintunut asema ympäristössä sekä rakennusten sisätilojen ominaispiirteet on säilytettävä siten, kun ne suojelupäätöksen kohdassa Suojeluesityksen kohteet (kts. Suojelukohteiden kuvaukset edellä) on kuvailtu.
- 1b. Rakennusten VB6, VB7, VB9, VB16 ja uittokämpän huonejako ja kiinteä sisustus on säilytettävä. Sahan laitteisto ja uittoradan konehuoneen kiinteä sisustus ja tekninen laitteisto on säilytettävä.
2. Suojeltua aluetta, rakennuksia ja rakennelmia tulee hoitaa ja käyttää niiden kulttuurihistoriallista arvoa heikentämättä. Korjaustyöt on toteutettava perinteisiä materiaaleja käyttäen ja siten, että ne ovat rakennusten ja rakennelmien ominaispiirteisiin sopivia.
3. Suojellulla alueella ympäristön ominaisluonne on säilytettävä mukaan lukien alueelle tyypillinen kasvillisuus ja avoin maisema. Ympäristössä olevat laitteet ja rakenteet kuten nippu-uittoon liittyvät kiskot pyörineen, tiepuomin kannattimet, kalliossa olevat kiinnityskoukut ja raudat sekä työväen asuinrakennuksiin liittyvät pihamaan pengerrykset on säilytettävä. Verlantien linjaus alueella on säilytettävä ja tien pinnoite sekä korkeusasema tulevissa kunnostustoimenpiteissä tulee suunnitella ja toteuttaa ympäristöön ja lähirakennuksiin soveltuvaksi liikenneturvallisuuskohdat huomioiden.
4. Muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä lukuun ottamatta normaaleja kunnossapitotoimenpiteitä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.

LIITE 10 – Ympäristöministeriön vahvistama Verlan maailmanperintöalueen rakennussuojelupäätös (YM14/531/2014)

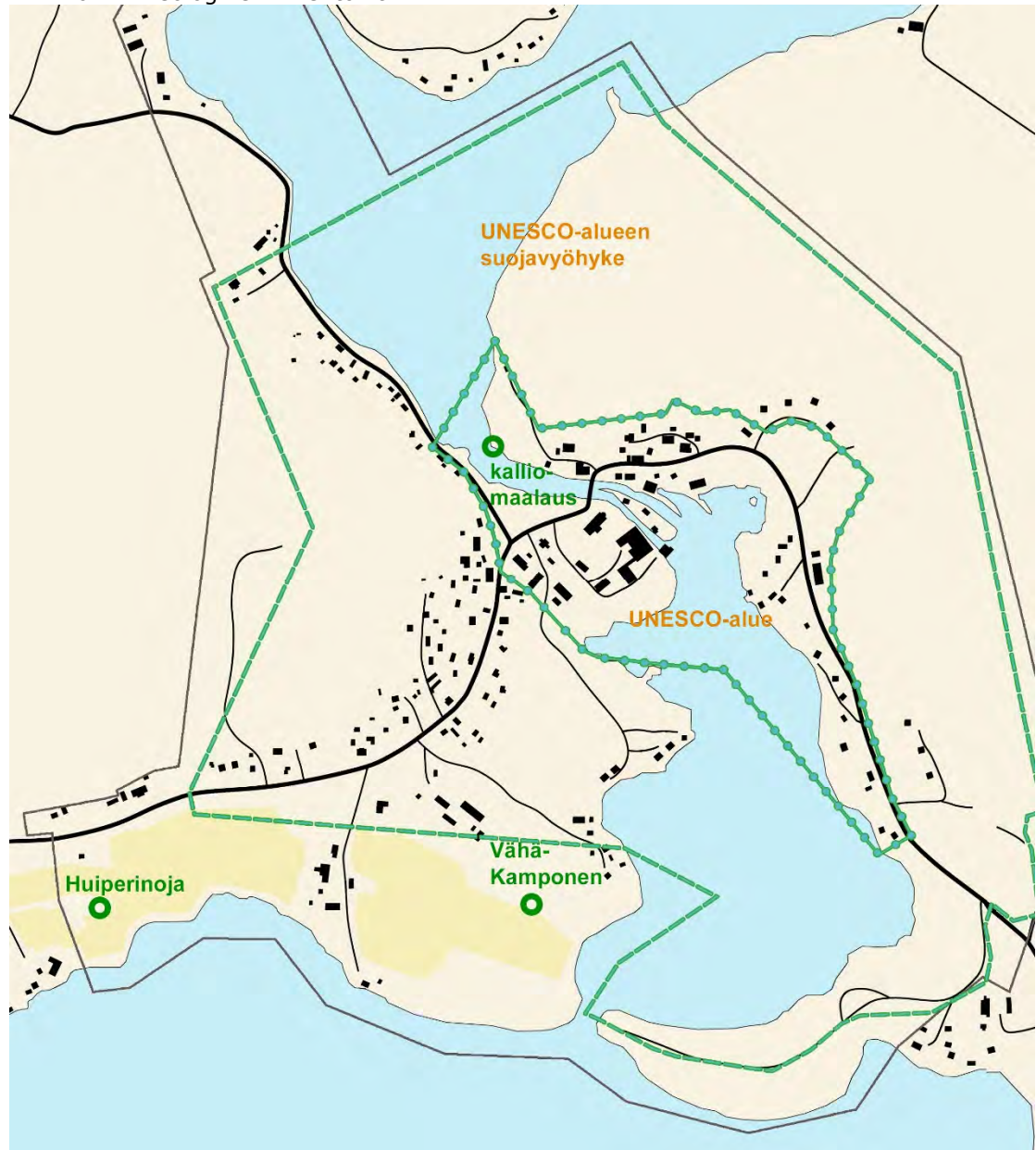
2.4.4

Muinaismuistot

Verlan tehtaan pohjoispuolella Verlankosken yläjuoksulla on n. 7000 vuotta vanha esihistoriallinen kalliomaalaus. Pystysuoraan kallioseinään on maalattu hirviä ja ihmisiä.

Museoviraston arkeologian osasto laati osayleiskaavaa varten arkeologisen inventoinnin joulukuussa 2009. Inventoinnissa alueella havaittiin kahdessa kohtaa rökkiöitä. Kyläalueen eteläpuolella pellon laidalla sijaitseva Vähä-Kamposen rökkiökohde on todennäköisesti historiallisen ajan viljelyrökkiö, mutta esihistoriallisen ajan hautarökkiötulkintaakaan ei voi täysin sulkea pois. Vähä-Kamposen rökkiökohde on määritetty selvityksessä kiinteäksi muinaisjännökseksi. Huiperinojan rökkiökohde sijaitsee länsiosassa kaava-aluetta pellon metsäsaarekkeessa. Huiperinojan rökkiöt on arvioitu selvityksessä Vähä-Kamposen rökkiökohdetta epämääräisemmäksi ja todennäköisesti uudemmiksi. Ne ovat todennäköisesti peltoraunioita. Tämä kohde on arvioitu mahdolliseksi muinaisjännökseksi (kuva 18).

LIITE 6 – Arkeologinen inventointi



KUVA 18. UNESCO-alueen raja (vihreä palloviiva) ja sen suojavyöhyke (vihreä katkoviiva) sekä muinaismuistot (vihreä ympyrä). Kaava-alue on osoitettu harmaalla viivalla.

2.5

VÄESTÖ

Tehtaan toiminnan aikana 1900-luvulla koko Verlan asukasmäärästä suurempi osa asui Jaalan puolella, vaikka tehtaan työntekijöiden asuminen jakautui varsin tasaisesti puoliksi. Valkealan puolen tehtaan asunnot on hiomon lakkauttamisen jälkeen tyhjennetty ja niiden asukkaat lähteneet kuka minnekin, kun taas Jaalan puolen asukkaista moni on jäänyt omaan taloonsa asumaan pysyvästi tai siirtynyt käyttämään sitä loma-asuntona.

Tänä päivänä entisen Valkealan kunnan puolella sijaitsevia asuintaloja vuokrataan matkailijoille tehdasmuseon ja UPM-Kymmene Oyj:n toimesta. Varsinaista kyläasutusta on Verlan kylän alueella ja suunnittelualueeseen kuuluvilla ranta-alueilla. Alueella on noin 50 yksityisten henkilöiden omistamaa vanhaa asuinrakennuspaikkaa, joista suurinta osaa kuitenkin käytetään nykyään loma-asuntona. Alueella on 15-20 vakituisesti asuttua asuinrakennuspaikkaa ja asukkaita vajaa 50 henkilöä. LIITE 8 – Yhteenveto alueen rakentamistilanneselvityksestä.



KUVAT 19 JA 20. UPM-Kymmene Oyj:n omistamia vuokramökkejä.

Maailmanperintökohteena Verla on ainutlaatuinen nähtävyys ja matkailukohde. Verlan tehdasmuseon alue tarjoaa monipuolisia matkailupalveluja. Tehdasmuseon alueella on mm. ravintola- ja majoituspalveluita, useampi käsityöläisputiikki ja näyttelytiloja. Tehdasmuseon alueella ja sen lähiympäristössä on tarjolla erilaisia aktiviteetteja. Kokkokallion luontopolku ja Metsätietopolku tarjoavat mahdollisuuden tutustua alueen luonnonympäristöön ja suomalaiseen metsätalouteen.

Verlantien varressa tehdasmuseon länsipuolella toimii kesäisin Werlan Hovi- niminen ravintola. Vähän syrjemmällä Verlan kyläalueen eteläpuolella on Verlan saha ja Valkealan puolella juuri kunnostettu seurantalo, joka toimii juhla- ja kokouspaikkana sekä harrastetilana. Lisäksi alueella toimii muutamia maa- ja metsätalousyrittäjiä.

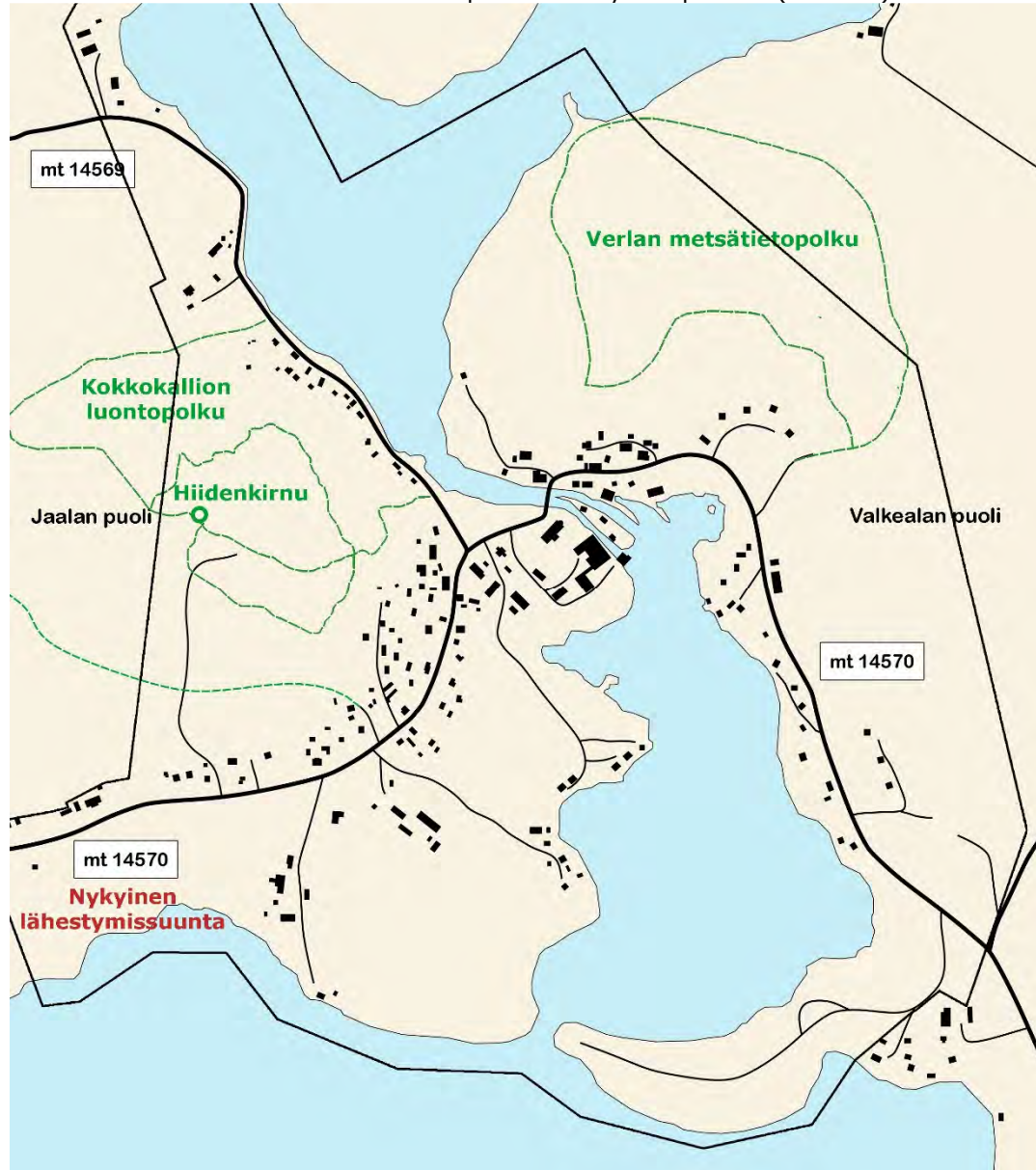


KUVA 21. Suunnittelualan palvelut ja elinkeinonharjoittajat. Kaava-alue on rajattu mustalla viivalla.

Maantie 14570 (Verlantie) kulkee Verlan halki ylittäen Verlankosken. Verlan kylän keskustasta siitä haarautuu maantie 14569 (Kantokoskentie). Opastus ja ajo Verlan tehdasmuseolle tapahtuu nykyisin kylän länsipuolelta maantietä 14570 pitkin. Tiehallinnon Kaakkois-Suomen tiepiiri on tehnyt Verlan tieympäristön kohentamisen tarveselvityksen vuonna 2007. Siinä on mm. tarkasteltu tulosuunnan muuttamista sekä pysäköintipaikkojen määrää ja sijainteja. Verlantien parantamistarpeet on tunnistettu myös Kouvolan liikenneturvallisuuksuunnitelmassa 2017, jonka toimenpidesuositukseen sisältyy esitys esisuunnitelman laatimisesta Verlan kohdan jalankulun ja pysäköinnin olosuhteiden parantamiseksi.

Useimmille ainoa tapa päästä Verlaan tai Verlasta muualle on oma auto, taksi tai järjestetty ryhmäkuljetus, sillä Verlaan ei liikennöi julkisia kulkuneuvoja. Asiointitaksi reitillä Verla – Pöyrylä – Nisuus – Jaala kk ajaa kutsuperiaatteella tiistaisin. Verlan heikko julkinen liikenne vaikuttaa suuresti autottomien kyläläisten elämään sekä autottomien turistiryhmien, kuten monien ulkomaalaisten turistien, museoalueelle pääsemiseen.

Verlassa ei ole kevyen liikenteen väyliä. Ulkoilu- ja luontopolkuina alueella toimii Kokkokallion luontopolku ja Verlan metsätietopolku. Kokkokalliolla on myös yksi Kymenlaakson suurimmista hiidenkirnuista. Kummallakin poluilla on hyvät opasteet (kuva 22).



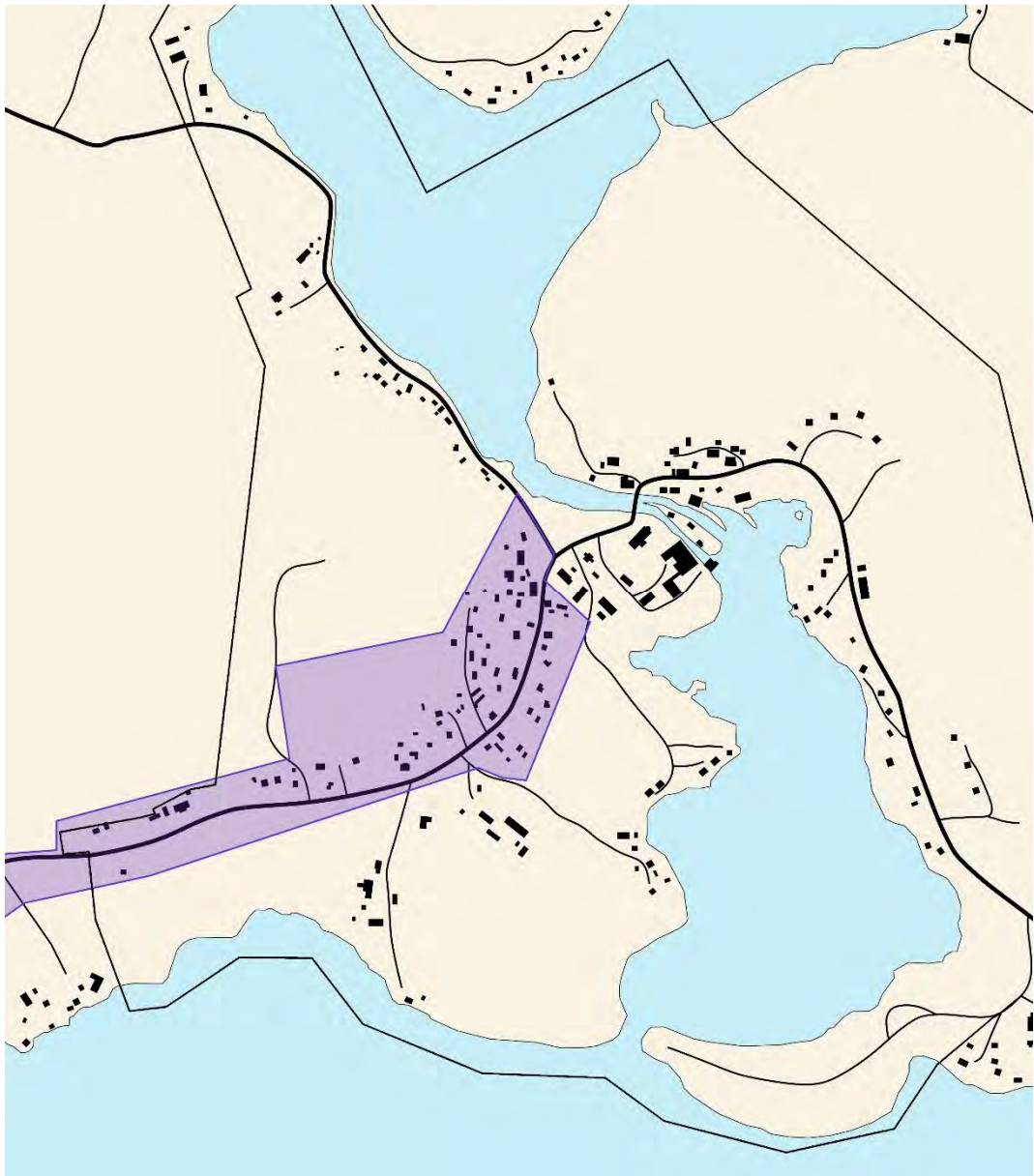
KUVA 22. Verlan liikenne- ja virkistysreitit. Kaava-alue rajattu mustalla viivalla.

2.8 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

2.8.1 Vesihuolto

Kouvolan Veden toiminta-alueeseen kuuluu osa Verlan kyläalueen asutuksesta. Toiminta-alueella on vesi- ja viemärijohdot (kuva 23).

Kouvolan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa on kartoitettu toiminta-alueen reunamia sekä haja-asutusalueita. Verlan osalta ei kuitenkaan ole muutoksia luvassa ja yhdyskuntatekniikan toiminta-alueen ulkopuolisten uusien rakennusalueiden osalta vesihuollon mahdollinen toteuttaminen hoidetaan vesiosuuskunnin.



Kuva 23. Verlan yhdyskuntatekniikan toiminta-alue (violetti). Kaava-alue on rajattu mustalla viivalla.

2.8.2 Energiahuolto

Kaava-alueella Verlankoskessa sijaitsee KSS-Energian Verlan voimalaitoksen kaksi sähkölaitosyksikköä. Alueella on kattava jakelujännitteinen sähköverkko.

3 OSAYLEISKAAVOITUKSEN TAVOITTEET

3.1 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET VIREILLETULOVAIHEESSA

Kaavatilanne

- Pääosalla suunnittelualueella on voimassa 8.6.1999 päivätty Verlan osayleiskaava, joka on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa. Osayleiskaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje 15.3.1999 ja maisemahoitosuunnitelma 30.12.1998.

- Iso-Kamposen länsipuolen ranta-alueella suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Jaalan kunnanvaltuuston 14.4.2003 hyväksymä oikeusvaikutteinen Jaalan itäosan rantayleiskaava.

Tavoitteet vireille tulovaiheessa

Suunnittelun lähtökohtana on Verlan kylän ja tehdasmiljöön ainutlaatuisuuden säilyttäminen ja vaaliminen.

- Yleiskaavan merkittävä tavoite on alun pitäen ollut Verlan osayleiskaavan rakennusoikeuden ja rakennuskannan kokonaisvaltainen tarkastelu. Mitkä rakennukset ja rakennusoikeudet ovat tehdasmuseon kannalta oleellisia. Lähtökohtana oli ns. uusien aluevarauksien kriittinen tarkastelu ja tarvittaessa poistaminen.

- Kaavoituksen yhteydessä selvitetään museon todelliset tarpeet lisärakennuksille ja mahdollisuudet niiden sijoittamiseksi alueelle.

- Uutena asiana vanhaan Verlan osayleiskaavaan verrattuna tullaan ehdottamaan maailmanperintökohteen rakennusten suojelemista rakennussuojelulain (60/85).

- Alueelta on valmistunut v. 2007 tarveselvitys Verlan tieympäristön kohentamiseksi. Yleiskaavassa selvitetään Verlan sisääntuloliikenteen jakautumista molemmille sisääntuloreiteille (Verlantielle ja Kantokoskentielle) sekä nykyisten ja uusien paikoitusalueiden sijainteja ja suuruuksia. Varsinkin suurten tapahtumien yhteydessä on todettu selvää tarvetta uusien pysäköintialueiden osoittamiseksi.

- Päivitetään historiallisten rakennusten käyttötarkoitus ja kaavamerkinnot.

- Sähkölaitoksen uusien rakennusten ja yksityisten maanomistajien rakennusten sekä alueella tarpeelliseksi katsottavien rakennusten arkkitehtoninen ilme ja parantamismahdollisuudet arvioidaan ja selvitetään rakennussuojelulain soveltamisen vaikutukset näihin.

- Verlan osayleiskaavan laajennus- ja Jaalan itäosan rantayleiskaavan muutosalueella tutkitaan mahdollisen uudisrakentamisen sijoittumista ja määrää ja sen sopeutumista alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

- Yleiskaavan merkittäväksi tavoitteeksi rakennuskannan ja -oikeuden osalta asetettiin tehtaan lopettamisen ajankohdan tilanteen ennallistaminen. Yleiskaavalla selvitetään, mitkä tehtaan sulkemisen jälkeiset rakennuskohteet ovat sopusoinnussa Verlan tehdasmuseon kanssa. Tarvittaessa poistetaan voimassaolevan yleiskaavan rakennusoikeuksia, joita ei pidetä museon kannalta suotavina.

- Matkailun kehittäminen alueella tukee myös Verlan tehdasmuseon toimintaedellytyksiä. Osallisuuskyselyissä todettiin Verlan kyläalueen kokonaisuutena tarjoavan tavanomaisesta poikkeavat ja poikkeuksellisen hyvät olosuhteet matkailupalvelujen ja majoituksen lisäämiselle. Etenkin Jaalan puolen vanhat asuinrakennukset nähtiin tulevaisuuden mahdollisuutena majoituspalveluiden lisäämiseksi.

Verlan maailmanperintökohde lähiympäristöineen

Verlan maailmaperintökohteen alueella ja siihen liittyvillä virkistys- sekä maa- ja metsätalousalueilla osayleiskaava laaditaan yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana ja osayleiskaavalla ohjataan rakentamisen lupaharkintaa sekä muuta maankäyttöä. Verlan maailmanperintöalue lähiympäristöineen on esitetty liitekartalla 1 (Alue, jonka osalta yleiskaava laaditaan ilman MRL 44§:n ja MRL 72 §:n oikeusvaikutuksia)

Ranta-alueet

Lukuun ottamatta Verlan maailmanperintökohteeseen kuuluvia ranta-alueita osayleiskaava laaditaan ranta-alueiden osalta MRL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena ranta-osayleiskaavana siten, että Kouvolan kaupunki voi myöntää yleiskaavan perusteella rakennusluvut alueen loma-, asuin- ja matkailupalvelujen rakentamiselle. MRL 72 §:n mukaisen rantaosayleiskaavan alue on esitetty liitekartalla 1.

Verlan kyläalue

Verlan kyläalueen osalta tavoitteena on laatia osayleiskaava MRL 44§:n mukaisena kyläyleiskaavana siten, että yleiskaavaa voidaan näillä alueilla käyttää asuinrakentamisen rakennuslupien myöntämisperusteena. MRL 44 §:n mukaisen kyläkaavan alue on esitetty liitekartalla 1.

VALTAKUNNALLISET JA MAAKUNNALLISET TAVOITTEET

Osayleiskaavassa tulee huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- **Edistetään** koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- **Luodaan edellytykset** vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. - **Edistetään** palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. - **Merkittävät** uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

- **Edistetään** valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. - **Turvataan** kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvaus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- **Varaudutaan** sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. - **Ehkäistään** melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ym-

päristö- ja terveyshaittoja. - **Haitallisia** terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- **Suuronnettomuusvaaraa** aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. - **Otetaan huomioon** yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- **Huolehditaan** valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. - **Edistetään** luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. - **Huolehditaan** virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. - **Luodaan** edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- **Varaudutaan** uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

- **Turvataan** valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

3.4 RAKENNUSSUOJELUPÄÄTÖKSEN JA SELVITYSAINEISTOJEN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. (MRL 9§).

Rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Osayleiskaavalla pyritään edistämään suunnittelualueen arvokkaan kulttuuriympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilymistä.

UPM Kymmene Oyj:n omistamat Verlan maailmaperintökohteeseen kuuluvat alueet ja rakennukset osoitetaan osayleiskaavassa rakennussuojelulain nojalla suojeltuina alueina/rakennuksina valtioneuvoston rakennussuojelupäätöksen N:O 18/561/92 ja ympäristöministeriön 31.3.2016 rakennussuojelupäätöksen (YM 14/531/2014) mukaisesti. Rakennussuojelupäätöksiin kuulumattomien maailmanperintöalueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennuskannan arvot sekä Verlan tehdaskylän ympäristön rakennuskannan mahdolliset erityisarvot huomioidaan kaavan rakennusinventointeihin perustuen.

Luonnonympäristö

Kaavan luontoselvityksessä esille tulleet luonnonympäristön erityisarvot ja ominaispiirteet turvataan ensisijaisesti uuden rakentamisen sijoittamisella ja / tai kaavamääräyksin. Arvokkaiksi inventoidut alueet pyritään säilyttämään uuden rakentamisen ulkopuolella, mikäli se on maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yleiskaavan kohtuullisuuden mukaan mahdollista. Arvokkaiden alueiden mahdollinen uusi rakentaminen tulee sijoittaa alueen erityisarvot huomioiden tapauskohtaista harkintaa noudattaen.

Arkeologia

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltua. Osayleiskaavalla turvataan suunnittelualueella sijaitsevien kiinteiden muinaisjäännösten säilyminen. Tavoitteena on, että näille alueille ei osoiteta uusia rakentamisalueita tai muuta alueen nykytilaa merkittävästi muuttavaa maankäyttöä.

Muuta

Muut selvitysaineistot huomioidaan rantayleiskaavoituksessa tapauskohtaista harkintaa noudattaen riittävällä tavalla.

3.5 LIIKENNE

Osayleiskaavan rakentamisalueet osoitetaan tukeutuen jo olemassa olevaan tieverkostoon. Alueen liikennejärjestelyissä huomioidaan v. 2007 valmistunut tarveselvitys Verlan tieympäristön kohentamiseksi sekä Kouvolan liikenneturvallisuussuunnitelma 2017.

3.6 VESIHUOLTO

Vesi- ja viemärlaitoksen sekä vesiosuuskuntien toiminta-alueella rakentamisalueet tulee liittää olevaan vesihuoltoverkostoon. Vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella osayleiskaavalla osoitettavien rakentamisalueiden vesihuolto tulee pystyä lähtökohtaisesti järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä kaupungin määräyksiä.

Osayleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta rakennuspaikkakohtaisia vesihuoltojärjestelyjä. Kaavalla voidaan kuitenkin ohjata vesihuollon toiminta-alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen / rakentamisalueiden liittämistä vesihuoltoverkostoon.

3.7 ERI MAANKÄYTTÖMUOTOJEN TAVOITTEET

3.7.1 Loma- ja matkailupalvelujen rakentaminen

- Ranta-alueiden tavanomainen vanha loma-asuminen osoitetaan lähtökohtaisesti nykytilanteen mukaisesti lomarakennuspaikkoina.

- Osayleiskaavoituksen tavoitteena on tukea ja kehittää alueen matkailuelinkeinotoimintaa maailmanperintökohteen alueella sekä muualla kaava-alueella. Yleiskaavassa voidaan osoittaa tavanomaisesta rantarakentamista poikkeavia matkailupalvelujen alueita.

- Loma- ja matkailupalvelujen rakentamisalueista pyritään muodostamaan yhtenäisiä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaviivaa jää riittävästi.

3.7.2 Asuinrakentaminen

- Ranta-alueen rakennusoikeutta laskettaessa asuinrakennuspaikka mukaan lukien maatalon talouskeskus ja lomarakennuspaikka ovat mitoituksellisesti samanarvoisia sijainniltaan vastaavilla paikoilla (1 rakennusyksikkö).

- Vanhat asuinrakennuspaikat osoitetaan osayleiskaavassa lähtökohtaisesti asuinrakennuspaikkoina riippumatta niiden nykyisestä käyttötarkoituksesta.

- Alueen maatilojen talouskeskusten alueet osoitetaan talouskeskusten alueina ja niiden kehitystarpeet pyritään huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin.

- Verlan kyläalueen uusi rakentaminen osoitetaan lähtökohtaisesti vakituiseen asumiseen.

- Osayleiskaavalla voidaan tukea olevien lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia asuinrakennuspaikoiksi erityisesti Verlan kyläalueella.

- Verlan kyläalueen uusien asuinrakentamisalueiden sijoittelussa huomioidaan erityisesti vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisu, liittyminen vesihuoltoverkostoon ja olevaan tietöön, sopeutuminen vanhoihin rakennuspaikkoihin ja sijoittuminen kylän yhdyskuntarakenteen kannalta. Uudet rakentamisalueet pyritään sijoittamaan kylän yhdyskuntarakenteen kannalta luonteville alueille.

3.7.4 Virkistysalueet

Suunnittelussa tulee huomioida alueeseen kohdistuvat valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset virkistyskäyttötarpeet. Osayleiskaavoituksessa huomioidaan erityisesti Verlan maailmaperintökohteeseen liittyvien ranta- ja tausta-alueiden virkistyskäyttötarpeet.

3.7.5 Suojelualueet

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä kaavan selvitysten perusteella ole tullut esille tarvetta osoittaa uusia luonnonsuojelualueita.

3.7.6 Erityisalueet

Kaava-alueella Verlankoskessa sijaitsee KSS-Energian Verlan voimalaitoksen kaksi sähkölaitosyksikköä. Sähkölaitosten merkitys yhdyskuntateknisen huollon kannalta tulee huomioida osayleiskaavassa. Myös Verlan myllytontilla 286-444-878- 1 sijaitsevan myllyn toimintaedellytykset ja kehittäminen yhdyskuntateknisen huollon kannalta tulee huomioida osayleiskaavassa.

3.7.7 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Osayleiskaavoituksessa huomioidaan alueen maa- ja metsätalousalueisiin kohdistuvat virkistyskäyttötarpeet sekä ulkoilun ohjaamistarpeet. Osayleiskaavoituksessa otetaan huomioon, että maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittamisedellytykset säilyvät eikä kaavalla aiheuteta maa- ja metsätalouselinkeinolle kohtuuttomia rajoituksia.

MRL 72 §:n mukaisten ranta-alueiden sekä MRL 44 §:n mukaisen kyläalueen loma- ja asuinrakennusoikeudet siirretään osayleiskaavalla maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta maanomistajakohtaisesti kaavan rakentamisalueille.

4 RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

4.1 SUUNNITTELUPERIAATTEET

Ranta-alueiden osalta kaavoituksessa noudatetaan soveltuvin alueella osin voimassa olevan Jaalan itäosan rantayleiskaavan suunnitteluperiaatteita. Verlan maailmaperintöaluetta ei tarkastella näiden ranta-alueiden suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, koska alueen nykyinen ja osayleiskaavalla osoitettava tuleva maankäyttö poikkeaa merkittävästi ranta-alueiden tavanomaisesta loma- ja asuinrakentamisesta.

4.1.1 Emätilaperiaate

Emätilan rajaamisajankohta ja määritelmä

Osayleiskaavan ranta-alueiden suunnittelussa käytetään emätilan rajaamisajankohtana ajankohtaa **1.7.1959**. Emätilatarkastelu tehdään koskemaan ainoastaan tämän osayleiskaavan aluetta.

Rantasuunnittelun emätila on siten ajankohdan 1.7.1959 mukainen tila tämän osayleiskaavan alueella. Rantasuunnittelun emätila voi olla ennen 1.7.1959 rekisteröity ja edelleen voimassa oleva kiinteistö tai rantasuunnittelun emätila voi muodostua useista nykyisin voimassa olevista 1.7.1959 jälkeen emätilasta muodostuneista kiinteistöistä.

Emätilan rakennusoikeus

Kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennusyksiköinä perustuen muunnetun rantaviivan pituuteen ja ranta-alueen mitoitusarvoon.

Emätilan rantarakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoitusluvulla (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Saatua yhden desimaalin tarkkuudella laskettu luku pyöristetään siten, että jos desimaaliosa on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,5, pyöristäminen tapahtuu ylöspäin lähimpään kokonaislukuun. Vastaavasti jos desimaaliosa on pienempi kuin 0,5 pyöristäminen tehdään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Saatua luku kertoo kantatilan omarantaisten rakennusyksikköjen enimmäislukumäärän. Eli jos pyöristämätön luku on 2,5, rakennuspaikkojen lukumääräksi tulee kolme. Mikäli taas rakennusoikeuslaskelman pyöristämätön luku on 2,4 rakennuspaikkojen lukumääräksi tulee kaksi.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö rantarakennusoikeutta mitoittavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön.

Emätilan käyttämä rakennusoikeus

Emätilan hyödyntämäksi (käytetyksi) rakennusoikeudeksi katsotaan emätilojen tämän osayleiskaavan ranta-alueen nykyinen rakentamistilanne lukuun ottamatta Verlan maailmanperintöalueen rakentamista. Osayleiskaavalla osoitetaan vanhoina rakennuspaikkoina emätilalle tai emätilasta muodostuneille tiloille rakennetut rakennuspaikat sekä voimassa olevat rakennus- ja poikkeusluvut.

Rantaetäisyyden ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen vaikutus emätilan hyödyntämisen rakennusoikeuden laskentaan

Osayleiskaavan ranta-alueella sijaitseva loma- tai asuinrakennuspaikka tai maatilan talouskeskuksen alue lasketaan pääsääntöisesti yhtenä (1) rakennusyksikkönä riippumatta rakennuspaikan rantaetäisyydestä.

Taustamaastossa sijaitseva rakennuspaikka voidaan jättää tapauskohtaisen harkinnan perusteella laskematta emätilan käyttämäksi rantarakennusoikeudeksi, jos rakennuspaikalla ei ole esim. kiinteistö- tai maasto-olosuhteista johtuen toiminnallista yhteyttä vesistön rantaan eikä kaavalla tätä yhteyttä muodosteta.

Jos kaava-alueella taustamaastossa sijaitsevaan olemassa olevaan loma- tai asuinrakennuspaikkaan tai maatilan talouskeskukseen liittyy rantasauna, niin saunan ja rakennuspaikan/maatilan talouskeskuksen muodostama kokonaisuus lasketaan yleiskaavassa yhtenä (1) rakennusyksikkönä.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan käyttämä rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta.

Mikäli emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutta enemmän kuin nyt laadittavan rantayleiskaavan mitoitusperusteilla emätilalle voitaisiin osoittaa, ei emätilalle osoiteta uusia rakennusyksiköitä.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö rantarakennusoikeutta mitoittavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön.

Mikäli jonkin emätilan alueella on emätilan kokonaisrakennusoikeus ylitetty, niin naapurina olevan emätilan rakennusoikeus ei siitä vähene.

Kohtuullisuusharkinta

Mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa jossain tapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan lopputulokseen voidaan niistä poikkeamista harkita. (**Kohtuullisuusharkinta**). Mahdollista kohtuullisuusharkintaa tulee soveltaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun lähtökohdista yhtenäisesti koko kaavan laajuudessa.

4.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Käytetyssä mitoitustavassa rantaviivan pituutena käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta.

Todellinen rantaviivan pituus mitataan 1:10 000 kartoilta pienet rantaviivan mutkat oikein.

Muunnetun rantaviivan pituus saadaan muuntamalla todellisen rantaviivan pituutta seuraavasti:

1. Kun niemen tai kannaksen leveys on alle 50 metriä, lasketaan rantaviivaan vain niemen tai kannaksen kanta.
2. Kun niemen tai kannaksen leveys on 50-100 metriä, rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 50%.
3. Kun niemen tai kannaksen leveys on 100-150 metriä, rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 75%.
4. Alle 50 metriä leveän vesistön osalla (lahti, salmi ja joki) rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 50%.
5. Kun vesistön leveys on 50-150 metriä, rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 75%.
6. Selvästi rakennuskelvottomia pehmeikköjä tai suo- ja jyrkännerantoja ei oteta huomioon muunnetun rantaviivan pituutta laskettaessa.
7. Sellaiset kiinteistön osat, jotka ovat rantaviivasta mitattuna enintään 40 metriä syvyydeltään, ei oteta huomioon mitoitusrantaviivaa laskettaessa.

4.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

Samalle maanomistajalle kuuluvia eri kiinteistöjä käsitellään mitoituksellisesti pääsääntöisesti emätilaperiaatteen määräämällä tavalla, jolloin jokaisen kiinteistön rakennusoikeus määräytyy emätilaperiaatteen mukaan.

Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä voidaan tarkastella osayleiskaavan alueella yhtenä kokonaisuutena rakennuspaikkoja sijoitettaessa. Rakennusoikeutta voidaan siirtää tilalta toiselle, jos esim. luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen, yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan järjestäminen tai muu kaavan tavoitteiden mukainen maankäyttötarkaisu sitä perustelee. Rakennusoikeuksien siirroissa tulee huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate.

4.1.4 Olemassa olevat rakennusyksiköt

Olemassa olevilla rakennusyksiköillä tarkoitetaan Jaalan itäosan rantayleiskaavaan perustuvia rakennuspaikkoja, rakennettuja loma- ja asuinrakennusyksiköitä tai erillisiä saunan rakennuspaikkoja sekä sellaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, joille on myönnetty voimassa olevasta kaavasta poikkeamislupa /rakennuslupa. Rakennusyksikkö voi muodostua myös taustamaaston rakennuspaikasta ja siihen kuuluvasta erillisestä rantasaunasta.

Osayleiskaavassa huomioidaan olemassa olevat rakennuspaikat, eli vaikka vanha rakennuspaikka olisi esim. jollain tavoin kaavan pääperiaatteiden vastainen, rakennuspaikka merkitään kaavaan ja huomioidaan tilan mitoituksessa. Yleiskaava ei siis estä vanhojen rakennusten peruskorjausta tai uusimista. Vanhan rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy olemassa olevien rakennusten lukumäärän ja rakennusten kerrosalan mukaisesti, mikäli yleiskaavalla määritelty rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on vallitsevaa tilanetta pienempi.

5 RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET

5.1 MITOITUKSEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT

Osayleiskaavalla määritetään rantarakennusyksiköiden määrä ja sijoittuminen rantavyöhykkeellä. Rantarakennusoikeus määritetään ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti.

Osayleiskaavan mitoitusarvot perustuvat Jaalan itäosan rantayleiskaavaan sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitusperusteisiin. Verlan maailmanperintöaluetta ei tarkastella näiden ranta-alueiden mitoitusperiaatteiden mukaisesti, koska alueen nykyinen ja osayleiskaavalla osoitettava tuleva maankäyttö poikkeaa merkittävästi ranta-alueiden tavanomaisesta loma- ja asuinrakentamisesta.

5.2 MITOITUSVYÖHYKKEET

Mitoitus 5 - 6 rakennusyksikköä / muunnettu rantaviiva-km.

- Jaalan itäosan rantayleiskaavan mitoitusperuste
- Iso-Kamposen länsipuolen ranta-alue

Osayleiskaavassa käytetään korkeampaa mitoitusarvoa, koska kaavan ranta-alue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa, tiheämpi rakentaminen tukee selvästi alueen elinkeinoelämää ja alue sijaitsee kylän yhteydessä (Jaalan itäosan rantayleiskaavan mitoitusperuste)

Edellä esitetystä mitoitusperiaatteesta voidaan harkita poikkeamista, mikäli rakennusoikeus osoitetaan osayleiskaavalla tavanomaisen loma- tai asuinrakentamisen sijaan matkailupalvelujen alueena Verlan kylän elinvoimaisuuden tukemiseksi.

Mitoitus 3 - 4 rakennusyksikköä / muunnettu rantaviiva-km.

- Jaalan itäosan rantayleiskaavan mitoitusperuste
- Maailmanperintökohteeseen kuulumaton Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alue
- Maailmanperintökohteeseen kuulumaton Suolajärven länsipuolen ranta-alue

Osayleiskaavassa käytetään korkeampaa mitoitusarvoa, koska kaavan ranta-alue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa, tiheämpi rakentaminen tukee selvästi alueen elinkeinoelämää ja alue sijaitsee kylän yhteydessä (Jaalan itäosan rantayleiskaavan mitoitusperuste)

Edellä esitetystä mitoitusperiaatteesta voidaan harkita poikkeamista, mikäli rakennusoikeus osoitetaan osayleiskaavalla tavanomaisen loma- tai asuinrakentamisen sijaan matkailupalvelujen alueena Verlan kylän elinvoimaisuuden tukemiseksi.

Mitoitus 4 rakennusyksikköä / muunnettu rantaviiva-km.

- Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitusperuste
- Maailmanperintökohteeseen kuulumaton Iso- ja Vähä-Kamposen itäpuolen ranta-alue
- Maailmanperintökohteeseen kuulumaton Suolajärven itäpuolen ranta-alue
- Mitoitusvyöhykkeen rakennusoikeus voidaan ohjata ainoastaan tämän osayleiskaavan matkailupalvelujen alueille

Edellä esitetystä mitoitusperiaatteesta voidaan harkita poikkeamista, mikäli rakennusoikeus osoitetaan osayleiskaavalla tavanomaisen loma- tai asuinrakentamisen sijaan matkailupalvelujen alueena Verlan kylän elinvoimaisuuden tukemiseksi.

Mitoitusvyöhykkeet on esitetty liitekartalla 1.

6 VERLAN KYLÄALUEEN SUUNNITTELU- Ja MITOITUSPERIAATTEET

6.1 YKSITYISKOHTAISEN KYLÄSUUNNITTELUN ALUE

Maailmanperintökohteen länsipuolella sijaitsevat Verlan kylän keskeiset rakentamisalueet ja kylän läheiset maa- ja metsätalousvaltaiset alueet on rajattu osayleiskaavassa yksityiskohtaisen kyläsuunnittelun alueeksi (Liite 1). Rajausperusteena on ollut nykyinen kylän yhdyskuntarakenne sekä alueiden tukeutuminen vesi- ja viemäriverkostoon ja tiestöön. Tällä alueella rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan osayleiskaavassa kiinteistökohtaisesti. Mitoitusperusteena käytetään kiinteistöjen pinta-alaa.

6.2 KYLÄYLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET

Nykyuotoinen maankäyttö- ja rakennuslain säännös kyläyleiskaavasta (MRL 44 §) tuli voimaan 21.4.2017.

MRL 44 § 1 mom: "Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä (rakennusluvun erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella) myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella".

Kyläyleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelulle asetetut tavoitteet, yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) ja valtakunnalliset alueidenkäyttövaatimukset. Lisäksi maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Yleiskaavassa huomioidaan maakuntakaavan asettamat maankäyttötavoitteet. Yleiskaava tarkentaa maakuntakaavan asettamia maankäyttötavoitteita perustuen yleiskaavan selvitysaineistoihin ja yksityiskohtaisempaan suunnittelutarkkuuteen

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty yksityiskohtaisemmin selostuksen kohdassa 3.3.

6.3 KYLÄYLEISKAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

Verlan kylässä oli vakituisia asukkaita vajaa 30 henkilöä vuonna 2010. Verlan kyläosayleiskaavan alueella sijaitsee n. 30 loma- tai asuinrakennuspaikkaa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kyläosayleiskaavan alueelle ei ole rakentunut uusia asuinrakennuksia.

Verlan kyläaluetta koskevaa väestöennustetta ei yleiskaavatyössä ole ollut käytettävissä. Tavoitteena kuitenkin on, että osayleiskaavan laatimisella voitaisiin edistää Verlan kyläalueen väestönkasvua ja kaavalla pyritään luomaan edellytyksiä aiempaa positiivisemmalle väestökehitykselle.

Kyläyleiskaavoituksen tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa Verlan kyläalueen kehittymisen tarpeet on ratkaistu ainakin 10 vuoden aikajänteellä. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan MRL 44 §:n mukaisesti laadittavan kyläosayleiskaavan alueella kiinteistökohtaisesti. Tämä tarkoittaa, että rakennuspaikkojen määrä sidotaan kaavan laadintahetken kiinteistöjakoon.

Verlan kyläosayleiskaavoituksen lopputulokseksi tavoitellaan toteutuskelpoista ja eheää kylärakennetta. Asuinrakennuspaikkojen määrä ja sijainti ratkaistaan eri maanomistajien kannalta tasapuolisella tavalla. Verlan kyläalueen toimiva vesihuoltoverkko vaikuttaa kyläyleiskaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen sijoituksen edullisuuteen.

Verlan kyläalueen asuinrakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan erityisesti vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisu, liittyminen vesihuoltoverkostoon ja olevaan tiestöön, sopeutuminen vanhoihin rakennuspaikkoihin ja sijoittuminen kylän yhdyskuntarakenteen kannal-

ta. Uudet rakentamisalueet pyritään sijoittamaan kylän yhdyskuntarakenteen kannalta luonteville alueille.

Kyläosayleiskaavalla pyritään osoittamaan uudet rakentamisalueet tukeutuen jo olemassa olevaan tieverkostoon. Kyläosayleiskaavalla ei osoiteta sitovasti kiinteistö- tai rakennuspaikkakohtaisia tieyhteyksiä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi kiinteistönmuodostamislain perusteella. Kulkuyhteyksiä voidaan tarkastella osayleiskaavassa yhteystarpeina tai merkitä kulkuyhteydet yleiskaavan ohjeellisina linjauksina.

Suunnittelussa huomioidaan tarvittaessa alueen luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet ja erityisarvot.

Kaavassa otetaan huomioon, että maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittamisedellytykset säilyvät.

6.4 MITOITUSPERIAATTEET

Yksityiskohtaisen kyläsuunnittelun alueeksi rajatulla Verlan kyläalueen osalla (liite 1) mitoituserusteena käytetään tilan pinta-alaa Maanmittauslaitoksen vuoden 2015 raja-aineiston mukaisesti seuraavasti:

- Jos pinta-alaltaan yli 5000 m²:n kiinteistöllä on ennestään rakentamisaluetta, kyseistä aluetta ei lasketa mukaan uutta rakentamista mitoitettavaan pinta-alaan
- Tilan maa- ja metsätalouskäytössä olevilla alueilla lasketaan pinta-ala kokonaan rakennusoikeutta mitoittavaksi alaksi. (Mitoittava pinta-ala)

Tilakohtainen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy mitoitettavan pinta-alan perusteella seuraavasti:

MITOITUSTAULUKKO

Mitoittava pinta-ala yhteensä	Rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä
alle 2000 m ²	1
2000 m ² – 5000 m ²	1-2
5000 m ² – 2 ha	2
2 ha – 5 ha	3
5 ha – 10 ha	5
10 ha – 15 ha	7
15 ha – 25 ha	9

Verlan kylän yksityiskohtaisen kyläsuunnittelun alueen raja-aineiston raja-alue on esitetty liitekartalla 1.

7 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

7.1 OHJAUSVAIKUTUS

Verlan maailmanperintökohteen alueella ja siihen liittyvillä virkistys- sekä maa- ja metsätalousalueilla osayleiskaava on laadittu aluevarausyleiskaavana ja osayleiskaavalla ohjataan rakentamisen lupaharkintaa sekä muuta maankäyttöä.

Verlan kyläalueen osalta yleiskaava on laadittu MRL 44§:n mukaisena kyläyleiskaavana. Osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rakennusten rakentamiseen (MRL 44 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille kyläalueille (AT-1) ja matkailupalvelujen alueille (RM-2).

Lukuun ottamatta Verlan maailmanperintökohteeseen kuuluvia ranta-alueita osayleiskaava on laadittu ranta-alueiden osalta MRL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rakennusten rakentamiseen (MRL 72 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueille (RA), loma- ja matkailupalvelujen alueelle (RM-1, RM-5) ja erillispientalojen alueille (AO, AO-1). Lisäksi rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten- ja saunojen rakentamiseen maatilan talouskeskuksen alueella (AM).

7.2 YLEISPERUSTEET

Osayleiskaava on laadittu kaavan tavoitteiden sekä suunnittelu- ja mitoituserusteiden mukaisesti. Verlan maailmanperintökohteen osalta valtioneuvoston 6.5.1993 ja ympäristöministeriön 31.3.2016 rakennussuojelupäätökset määrittelevät osayleiskaavasuunnittelun lähtökohdat. Yleiskaavassa on lisäksi huomioitu erityisesti Verlan tehdasalueen merkitys matkailukohteena. Kaavassa on huomioitu myös mm. rakentamistilanteen, kiinteistöolosuhteiden, maasto-olosuhteiden, rakennetun ympäristön arvojen, maiseman ja luonnonolojen, yleisten virkistyskäyttötarpeiden sekä alueen elinkeinotoiminnan asettamat lähtökohdat suunnittelutyölle.

Verlan maailmanperintökohde lähiympäristöineen

Verlan maailmanperintöalueen suojelunäkökohdat ovat täsmentyneet yleiskaavaprosessin aikana ympäristöministeriön rakennussuojelupäätökseen 31.3.2016 perustuen. Vanhassa osayleiskaavassa maailmanperintöalueelle osoitetut rakentamisen aluevaraukset on poistettu kaavasta ja maailmanperintöalue on osoitettu osayleiskaavassa valtioneuvoston 6.5.1993 päätöksellä ja ympäristöministeriön 31.3.2016 päätöksellä suojelluilta osin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina alueina (SRS). Rakennussuojelupäätöksillä suojellut yksittäiset rakennukset on osoitettu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina rakennuksina.

Yleiskaavalla tuetaan Verlan tehdasmuseon matkailuelinkeinotoimintojen kehittämistä. Osayleiskaavan SRS- alueella sijaitseva Verlan tehdasmuseon alue on osoitettu yleiskaavassa lisämääreellä /RM-3 matkailupalvelujen alueeksi. Verlan tehdasmuseoon liittyvien vuokramökkien alueet on osoitettu matkailupalvelujen alueina (/RM-4) ja Vähä-Kamposen pohjoisrannalle on osoitettu palvelualue (/P). Ympäristöministeriön rakennussuojelupäätöksen mukaisen alueen virkistyskäytössä olevat osat on osoitettu virkistysalueina (/V) ja kalimaalauksen alue muinaismuistolain nojalla suojeltuna alueena (/SM).

Rakennussuojelupäätöksiensä ulkopuoliset Verlan maailmanperintöalueen osat on osoitettu yleiskaavassa pääosin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltaviksi tarkoitettuina alueina (SRS-1). Verlan tehdasmuseon pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi lisämääreellä /LP ja pysäköintialueen pohjoispuolinen rantakaistale virkistysalueeksi (/V). Verlan voimalaitoksen alue on osoitettu lisämääreellä /ET-1 yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ja voimalaitoksen pohjoispuolella sijaitseva yhteisalue matkailupalvelujen alueeksi (/RM-4). Vähä-Kamposen itärannalla sijaitseva yksityinen vanha rakennuspaikka on osoitettu erillispientalon rakennuspaikaksi (/AO-2) ja virkistyskäytössä olevat muut SRS-1- alueen osat on osoitettu lisämääreellä /V virkistysalueiksi.

Verlan maailmanperintökohteeseen maisemallisesti ja myös toiminnallisesti kytkeytyvät itä- ja pohjoispuoliset tausta-alueet on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueiksi (V) sekä maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2).

Ranta-alueet

MRL 72 §:n mukaisen osayleiskaavan alueelle on osoitettu kolme vanhaa lomarakennuspaikkaa (RA), 16 vanhaa erillispientalon rakennuspaikkaa (AO, AO-1) ja yksi maatilan talouskeskuksen alue (AM). Ranta-alueille on osoitettu yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO-1). Muutoin ranta-alueiden uusi rakentaminen on keskitetty kahdelle matkailupalvelujen alueelle (RM-1 ja RM-5) Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alueelle. Unesco-alueen suojavyöhykkeelle tehdasmuseon eteläpuolelle osoitettu matkailualue on muodostettu Hirsniemen vanhaa majoitusmökkialuetta taustamaastoon laajentamalla. Suojavyöhykkeen ulkopuolelle Parikansalmen eteläpuolelle on osoitettu kokonaan uusi matkailupalvelujen alue. Uudet matkailualuevaraukset vahvistavat alueen nykyisten toimintojen elinvoimaisuuden säilymistä ja mahdollistavat uusien entistä monipuolisempien palvelujen tarjoamisen.

Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M, MU), virkistysalueiksi (V-1) ja maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA) osoitettujen ranta-alueiden loma- ja asuinrakennusoikeus on siirretty kaavassa osoitetuille rakentamisalueille.

Osayleiskaava turvaa alueen merkittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilymistä. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu ranta-alueiden virkistyskäyttöarvot sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot. Vähä-Kamposen itärannan Verlan maailmanperintöalueen eteläpuolinen ranta-alue ja Vennukanniemen alue on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi. Myös Verlan tehdasmuseon eteläpuolinen Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alue ja maailmanperintöalueen pohjoispuolinen Suolajärven ranta-alue säilyvät virkistyskäyttöalueina. Vähä-Kamposen länsirannalla sijaitsevaa maatilan talouskeskusta ympäröivien peltojen rakennusmahdollisuuksia on selvitetty rakennusinventoinnin ja maisemaselvityksen yhteydessä sekä ranta-alueiden emätilaselvityksessä. Peltoaukeat on todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja ne tulisi säilyttää rakentamattomina, maisemallisesti aukeina. Peltorantojen rakennusoikeudet on siirretty kaavassa osoitetuille rakentamisalueille ja pellot on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

Verlan kyläalue

MRL 44 §:n mukaisen kyläosayleiskaavan kyläalueille AT-1 on osoitettu yhteensä 32 vanhaa asuinrakennuspaikkaa ja 19 uutta asuinrakennuspaikkaa. Lisäksi osayleiskaavan kyläalueella AT on kaksi vanhaa rakennuspaikkaa, jotka poikkeavat rakentamisen määrän ja käyttötarkoituksen osalta tavanomaisista asuinrakennuspaikoista. Pääosa uusista asuinrakennuspaikoista on sijoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäen kyläalueen suurille vanhoille rakennuspaikoille. Kokkokallion eteläpuolelle on osoitettu uusi seitsemän uuden asuinrakennuspaikan alue vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisun mukaisesti. Osayleiskaavalla osoitetut asuinrakennuspaikat tukeutuvat Verlan nykyiseen kylärakenteeseen ja olevaan tiestöön. Rakennuspaikat on liitetty tai ne ovat liitettävissä vesihuoltoverkostoon. Alueen eteläosaan on osoitettu alueen matkailulinkeihin tukemiseksi uusi matkailupalvelujen aluevaraus (RM-2). Kyläalueen eteläosassa sijaitsevan Verlan sahan alue on osoitettu yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M-1, MU-1) ja virkistysalueiksi (V-2) osoitettujen alueiden rakennusoikeus on siirretty kyläalueen (at-1) osalta kaavassa osoitetuille rakentamisalueille (AT-1 ja RM-2).

Kyläyleiskaavan alueelle sijoittuva Kokkokallion lakialue on osoitettu virkistysalueeksi (V-2) ja Kokkokallion alue muutoin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Kokkokallion laella oleva hiidenkirnu (rapautumiskuoppa) on osoitettu geologisesti arvokkaana kohteena (ge). Kaavaratkaisussa on myös huomioitu kyläalueen luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot. Verlan tehdaskylän ympäristön arvokkaimmat rakennuskohteet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaina rakennuksina (sr) sekä kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat tehdaskylän ympäristön osat alueina, joiden ympäristö säilytetään (/s). sr- ja /s- kaavamerkinnot perustuvat Verlan osayleiskaavan rakennusinventointiin 2010-2011 ja

Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentämiseen 2017. Osayleiskaavalla ohjataan alueen korjaus- ja uudisrakentamista kyläalueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Kaavalla pyritään myös edistämään alueen vanhojen rakennusten kunnossapito- ja korjausrakentamista tukemalla mahdollisuutta noudattaa rakennusten alkuperäistä rakentamistapaa ja rakennusten alkuperää tukevien teknisten ratkaisujen käyttämistä.

7.3 KOKONAISRAKENNE JA MITOITUS

Yleiskaavalla on osoitettu aluevarauksia seuraavasti:

Maailmanperintöalue lähiympäristöineen

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue / MATKAILUPALVELUJEN ALUE (SRS/RM-3)	3,33
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue / MATKAILUPALVELUJEN ALUE (SRS/RM-4)	4,91
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue / PALVELUALUE (SRS/P)	1,00
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue / VIRKISTYSALUE (SRS/V)	2,88
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue / VENEVALKAMA/SATAMA (SRS/LV)	0,04
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue / MUINAISMUISTOLAIN NOJALLA SUOJELTU ALUE (SRS/SM)	0,19
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltavaksi tarkoitettu alue / ERILLISPIENTALOJEN ALUE (SRS-1/AO-2)	0,37
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltavaksi tarkoitettu alue / VIRKISTYSALUE (SRS-1/V)	0,56
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltavaksi tarkoitettu alue / MATKAILUPALVELUJEN ALUE (SRS-1/RM-4)	0,21
Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltavaksi tarkoitettu alue / YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE (SRS-1/ET-1)	0,91
Yleinen pysäköintialue (SRS-1/LP)	0,39
Venevalkama-alue (LV)	0,02
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2)	16,72
Virkistysalue (V)	18,75
Vesialueet (W)	6,68
YHT.	56,96

Verlan kyläalue

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)
Kyläalue (AT/s)	0,72
Kyläalue (AT-1)	6,63
Kyläalue (AT-1/s)	1,79
Teollisuus- ja varastoalue (T)	1,13
Virkistysalue (V-2)	3,07
Matkailupalvelujen alue (RM-2)	0,86
Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1)	2,44
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1)	13,10
YHT.	29,74

Ranta-alueet

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)
Erillispientalojen alueet (AO)	1,19
Erillispientalojen alue (AO/s)	0,60
Erillispientalojen alueet (AO-1)	1,73
Erillispientalojen alueet (AO-1/s)	0,80
Maatilojen talouskeskusten alue (AM)	1,16
Virkistysalueet (V-1)	12,83
Loma-asuntoalueet (RA)	1,60
Matkailupalvelujen alue (RM-1)	0,95
Matkailupalvelujen alue (RM-5)	0,96
Venevalkammat/satamat (LV)	0,26
Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)	1,89
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)	8,34
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)	6,48
Vesialueet (W)	38,67
YHT.	77,46

Ranta-alueiden mitoitus

MRL 72 §:n mukaisen osayleiskaavan alueella on todellista rantaviivaa 3,83 km ja muunnettua mitoitusrantaviivaa 3,21 km. Osayleiskaavalla on osoitettu kolme vanhaa lomarakennuspaikkaa (RA), 16 vanhaa erillispientalon rakennuspaikkaa (AO, AO-1) ja yksi maatilan talouskeskuksen alue (AM). Tehdasmuseoalueen eteläpuolella Vähä-Kamposen länsirannalla sijaitsevalle Hirsniemen vuokramökkialueelle on rakentunut neljä lomamökkiä ja rantasauna. Ranta-alueille on osoitettu yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO-1). Muutoin ranta-alueiden uusi rakentaminen on keskitetty kahdelle matkailupalvelujen alueelle (RM-1) Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alueelle (Hirsniemen alue ja Parikansalmen eteläpuolinen uusi alue). Verlan tehdasmuseon eteläpuoliselle osin jo rakentuneelle matkailupalvelujen alueelle on osoitettu yhteensä viiden omarantaisen rakennusyksikön rakennusoikeus ja Parikansalmen eteläpuoliselle matkailupalvelujen alueelle kolmen omarantaisen rakennusyksikön rakennusoikeus.

Ranta-alueiden rakentamisen nykyinen keskimääräinen mitoitus on 6,3 rakennusyksikköä / todellinen ranta-km ja 7,5 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Osayleiskaavan toteutuessa ranta-alueiden rakentamisen keskimääräiseksi mitoitukseksi tulee 7,6 rakennusyksikköä / todellinen ranta-km ja 9,0 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Vanhat omarantaiset ja takamaastoon sijoittuvat rakennuspaikat on laskettu edellä mitoituslaskelmasa yhtenä rakennusyksikkönä sijainnista riippumatta. Tehdasmuseon eteläpuolisen matkailupalvelujen RM-1- alueen neljä vuokramökkiä on laskettu nykytilanteen mukaisiksi rakennusyksiköiksi.

Kyläalueen mitoitus

MRL 44 §:n mukaisen kyläosayleiskaavan alueen pinta-ala on 30,41 ha. Osayleiskaavalla on osoitettu 32 vanhaa asuinrakennuspaikkaa ja 19 uutta asuinrakennuspaikkaa kaavan kyläalueille (AT-1, AT-1/s). Lisäksi osayleiskaavan kyläalueella (AT/s) on kaksi vanhaa rakennuspaikkaa, jotka poikkeavat rakentamisen määrän ja käyttötarkoituksen osalta tavantavomaisista asuinrakennuspaikoista. Kahden asuinrakennusyksikön rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan alueelle osoitetulle matkailupalvelujen alueelle (RM-2). Kiinteistökohtaiset mitoitus tiedot on esitetty taulukossa 2. Kyläalueen asuinrakennuspaikkojen määrä lisääntyy n. 56 % yleiskaavan toteutuessa.

Asuinalueiden (AT-1, AT-1/s ja AT/s) pinta-ala on yhteensä 9,14 ha. Uusista asuinrakennuspaikoista 12 on osoitettu nykyisen kylärakenteen sisään alueen suurimmille vanhoille rakennuspaikoille. Kokonaan uusi seitsemän asuinrakennuspaikan alue (AT-1) on osoitettu

voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti Kokkokallion etelärinteiden alaosaan nykyisen kylärakenteen yhteyteen. Uuden AT-1- alueen pinta-ala on 1,96 ha.

Osayleiskaava varaa kyläyleiskaavan alueesta yhteensä n. 31 % asuinrakentamiseen (AT-1, AT-1/s ja AT/s). Asuinrakennusalueiden pinta-alue lisääntyy yhteensä n. 4,0 ha. Noin puolet asuinalueiden pinta-alan lisäyksestä on kylärakenteen sisään alueen suurimmille vanhoille rakennuspaikoille osoitettuja uusia asuinrakennuspaikkoja ja noin puolet Kokkokallion etelärinteiden alaosaan osoitettua uutta AT-1- aluetta.

Kiinteistötunnus	RN:o	Kiinteistön pinta-ala	Maanomistajan kiinteistöjen pinta-alat yhteensä	Mitoitettava pinta-ala	Käytetty rakennusoikeus	Kaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat	Huom.
28647000120003	12:3	0,2246		0,22	1	1	
28647000120005	12:5	0,1635		0,16	1		
28647000120006	12:6	0,1654		0,17	1		
28647000120008	12:8	0,1593		0,16	1		
28647000120010	12:10	0,2985		0,30	1	1	
28647000120011	12:11	0,1280		0,13	1		
28647000120013	12:13	0,1074		0,11	1		
28647000120014	12:14	0,2008		0,20	1	1	
28647000120016	12:16	0,0836	0,3012	0,30	AT	AT	AT-alueella
28647000120037	12:37	0,0026					
28647000120044	12:44	0,2150					
28647000120028	12:28	0,0970	0,1619	0,16	1		
28647000120133	12:133	0,0648					
28647000120029	12:29	0,2686		0,27	1	1	
28647000120035	12:35	0,4425		0,44	1	1	
28647000120038	12:38	0,2161		0,22	1	1	
28647000120040	12:40	0,0957	0,3187	0,32	1	1	
28647000120130	12:130	0,1001					
28647000120131	12:131	0,1229					
28647000120041	12:41	0,1735		0,17	1		
28647000120042	12:42	0,0929		0,09	1		
28647000120043	12:43	0,1891	0,2545	0,25	2		
28647000120132	12:132	0,0654					
28647000120046	12:46	0,2569		0,26	AT	AT	AT-alueella
28647000120056	12:56	0,2773		0,28	1	1	
28647000120057	12:57	0,1107		0,11	1		
28647000120061	12:61	0,1111	0,2350	0,24	1	1	
28647000120093	12:93	0,0148					
28647000120119	12:119	0,1091					
28647000120067	12:67	0,0615		0,06	1		
28647000120075	12:75	0,1209	0,1415	0,14	1		
28647000120102	12:102	0,0206					
28647000120076	12:76	0,1580		0,16	1		
28647000120077	12:77	0,1111		0,11	1		
28647000120087	12:87	0,1651	0,1846	0,18	1		
28647000120096	12:96	0,0195					
28647000120088	12:88	0,4388		0,44	1	1	
28647000120095	12:95	0,1029	0,1045	0,10	1		
28647000120129	12:129	0,0016					
28647000120100	12:100	0,0831		0,08	1		
28647000120118	12:118	0,0739			0		Lisäpalsta
28647000120141	12:141	0,2086		0,21	1	1	
28647000120145	12:145	0,1934		0,19	1		Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta
28647000120148	12:148	0,2173		0,22	1	1	
28647000120181	12:181	22,0000		20,63	1	7 + RM-2 700 krs-m²	AT-1-alue 0,24 ha ja T-alue 1,13 ha ei mitoiteta rakennusoikeutta

Taulukko 2. Kyläalueen mitoitukselaskelma.

7.4

MAAILMANPERINTÖALUE LÄHIYMPÄRISTÖINEEN

Unesco:n Verlan maailmanperintökohteen alue on rajattu osayleiskaavassa un- viivamerkinneillä. Kyseessä on Unescon maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemiseksi 1972 hyväksytyyn yleissopimuksen mukaan Maailmanperintöluetteloon 1996 merkitty kohde (no 751). Yleiskaavalla määrätään, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen maa- ja vesiympäristön muutostöistä tulee neuvotella Museoviraston kanssa.

Unescon maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemiseksi 1972 hyväksytyyn yleissopimuksen mukaan Maailmanperintöluetteloon 1996 merkityn kohteen suojavyöhyke on osoitettu kaavassa sv- viivamerkinneillä.

7.4.1 Rakennussuojelualueet

Verlan maailmanperintökohteen alue on osoitettu osayleiskaavassa valtioneuvoston 6.5.1993 päätöksellä ja ympäristöministeriön 31.3.2016 päätöksellä suojelluilta osin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina alueina (**SRS**).

SRS- aluetta koskevat suojelumääräykset on annettu valtioneuvoston päätöksessä 18/561/92 ja ympäristöministeriön päätöksessä YM 14/531/2014. Ympäristöministeriön päätös YM 14/531/2014 on selostuksen liitteenä 10 ja valtioneuvoston päätös 18/561/92 on selostuksen liitteenä 11.

Yleiskaavalla määrätään, että SRS- alueiden muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa, jolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.

Verlan maailmanperintöalueella sijaitsevat ympäristöministeriön päätöksellä 31.3.2016 suojellut 30 rakennusta sekä aiemmalla valtioneuvoston päätöksellä 18/561/92 suojellut rakennukset on osoitettu yleiskaavassa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina rakennuksina.

Rakennuksia koskevat suojelumääräykset on annettu valtioneuvoston päätöksessä 18/561/92 ja ympäristöministeriön päätöksessä YM 14/531/2014. Ympäristöministeriön päätös YM 14/531/2014 on selostuksen liitteenä 10 ja valtioneuvoston päätös 18/561/92 on selostuksen liitteenä 11.

Osayleiskaavan SRS- alueella sijaitseva Verlan tehdasmuseon alue on osoitettu yleiskaavassa lisämääreellä /RM-3 matkailupalvelujen alueeksi. **SRS/RM-3- alue** on varattu Verlan ruukin museo-, majoitus- ja muille matkailupalveluille ja pienimuotoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen toiminnalle. Alueelle voidaan sijoittaa aluetta palvelevia huolto- ja teknisiä tiloja. Aluetta voidaan käyttää myös tapahtumien järjestämiseen. Tehdasmuseoalueen eteläosaan on osoitettu tehdasmuseon käyttöön tarkoitettu venevalkama/satama **SRS/LV-** aluevarausmerkinnällä.

Verlan tehdasmuseoon liittyvien vuokramökkien ja muiden matkailutoimintojen alueet on osoitettu matkailupalvelujen alueina **SRS/RM-4**, jotka on varattu matkailu- ja majoituspalveluille sekä pienimuotoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen toiminnalle.

Maailmanperintöalueen Vähä-Kamposen pohjoisrannalle ja itärannalle Seurantalon alueelle on osoitettu palvelurakentamisen aluevaraukset **SRS/P**. Alueille saa sijoittaa pienimuotoisia työ-, palvelu- ja majoitustiloja.

SRS-/RM-4 ja SRS-/P- alueilla sijaitsevia olemassa olevia rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiseen suojelupäätökseen (YM 14/531/2014) kuulumattomia rakennuksia voidaan peruskorjata nykyistä kokonaisalaa ylittämättä huomioiden suojelupäätöksen aluetta koskevat suojelumääräykset.

SRS- alueen rakentuneiden osien ulkopuoliset pääosin virkistyskäytössä olevat osat on osoitettu lisämääreellä /V. **SRS/V- alueet** on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön ja niiden metsänhoidossa tulee ottaa huomioon puuston maisemalliset arvot. SRS/V- alueille voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueille saa rakentaa ulkoilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia. SRS/V- alueella oleva nykyisin tehdasmuseon pysäköintialueena toimiva entinen tenniskenttäalue on osoitettu kaavassa tehdasmuseon käyttöön tarkoitettuna pysäköintialueena viivamerkinnällä (**lp**). Pysäköintialue toimii myös Verlan metsätietopolun lähtöpisteenä.

Maailmanperintöalueella sijaitseva kalliomaalauksen alue, joka on muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, on osoitettu yleiskaavassa **SRS/SM- alueena**. SRS/SM- alueella sijaitsee rakennussuojelupäätöksellä suojeltu uitto-kämpä. Yleiskaavalla määrätään, että alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

7.4.2 Muu osa maailmanperintöalueesta

Rakennussuojelupäätöksien ulkopuoliset Verlan maailmanperintöalueen muut osat on osoitettu yleiskaavassa pääosin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltaviksi tarkoitettuina alueina (**SRS-1**). Merkinnällä on osoitettu Unesco:n maailmanperintökohteeseen kuuluvat suojeltavaksi tarkoitetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet.

Verlan voimalaitoksen **SRS-1- alue** on osoitettu lisämääreellä **/ET-1** yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Alue on varattu voimalaitos- ja teollisuuskäyttöön sekä Selänpään myllyn toimintaan.

Voimalaitoksen pohjoispuolella sijaitseva yhteisalue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi **SRS-1/RM-4**. Alue on varattu matkailu- ja majoituspalveluille sekä pienimuotoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen toiminnalle. Alueella sijaitsevia olemassa olevia rakennuksia voidaan peruskorjata nykyistä kokonaisalaa ylittämättä huomioiden rakennusten kulttuurihistoriallinen merkitys osana Unescon:n maailmanperintökohteen aluetta.

Vähä-Kamposen itä- /koillisrannalla sijaitseva yksityinen vanha rakennuspaikka on osoitettu erillispientalon rakennuspaikaksi (**SRS-1/AO-2**). Yleiskaavalla määrätään, että rakennuspaikan rakennuksia voidaan peruskorjata nykyistä kokonaisalaa ylittämättä huomioiden rakennusten kulttuurihistoriallinen merkitys osana Unesco:n maailmanperintökohteen aluetta.

Verlan tehdasmuseon pohjoispuolella sijaitseva rakennussuojelupäätöksien alueeseen kuuluvaton tehdasmuseon pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (**SRS-1/LP**). Kaavalla määrätään, että LP- alueen rakenteiden, päällysteiden, valaismien ja pintamateriaalien tulee sopeutua ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Pysäköintialueen ja rannan välinen tehdasmuseon toimintaan keskeisesti liittyvä alue on osoitettu kaavassa virkistysalueeksi (**SRS-1/V**). Virkistysalueella sijaitsee kalliomaalauksen katselutasanne ja rannassa kulkee pitkospuita myöten Verlan historiatietopolku.

Rakentamisalueiden ulkopuoliset muut **SRS-1- alueiden** osat on osoitettu lisämääreellä **/V** virkistysalueiksi. SRS-1/V- alueet on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön ja alueiden metsänhoidossa tulee ottaa huomioon puuston maisemalliset arvot. SRS-1/V- alueille voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueille saa rakentaa ulkoilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

Katselutasanteen pohjoispuolelle on osoitettu nykyisinkin rantautumispaikkana toimiva alue venevalkamaksi/satamaksi (**LV**) ja LV- alueen pohjoispuolelle jäävä maailmanperintöalueeseen kuuluva kapea rantakaistale virkistysalueeksi (**V**).

7.4.3 Maailmanperintöalueen lähiympäristö

Tässä yhteydessä maailmanperintökohteen lähiympäristönä tarkastellaan maailmanperintöalueen itä- ja pohjoispuolista yleiskaava-alueita, jota ei kaavoiteta MRL 44 § tai 72 § mukaisena yleiskaavana.

Virkistysalueet (V)

Maailmanperintöalueeseen rajautuvat itä- ja pohjoispuoliset kaava-alueen osat on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueiksi (V).

Virkistysalueet (V) on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. Alueilla on luonnon ja maiseman arvoja, jotka tulee säilyttää. Alueiden metsänhoidossa tulee ottaa huomioon puuston maisemalliset arvot. Virkistysalueille (V) voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueille saa rakentaa Verlan tehdasmuseon ulkoilu-, liikunta-, virkistys- ja matkailutoimintaa palvelevia kerrosalaltaan enintään 50 m² rakennuksia sekä rakennelmia. Virkistysalueilla (V) sijaitsevia olemassa olevia rakennuksia voidaan peruskorjata ja rm-rakennusaloilla sijaitsevia rakennuksia rakentaa uudelleen nykyistä kokonaisalaa ylittämättä.

Virkistysalueiden (V) rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirasto.

Yleiskaavalla määrätään, että virkistysalueilla (V) ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Virkistysalueina (V) on osoitettu maailmaperintöalueeseen rajautuvat lähiympäristön virkistyskäytössä olevat alueet ja maisemallisesti keskeiset maaston lakialueet. Virkistysalueilla on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita.

Yleiskaavan virkistysalueella (V) kahdessa eri ryhmässä sijaitsevat Raili-Kaarina- mökit on osoitettu kaavassa rakennusaloina (**rm**), jolle saa sijoittaa Verlan tehdasmuseon käyttöön tarkoitettuja majoitus- ja muita matkailutoimintoja sekä virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia. Kaava turvaa rakennusten peruskorjaamisen ja uudelleenrakentamisen rakennusten nykyistä kokonaisalaa ylittämättä. Pohjoisemman neljän Raili-Kaarina- mökkiryhmän alueelle on varattu rakennusala (**et**), jolle saa sijoittaa Verlan tehdasmuseon käyttöön tarkoitettuja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Yleiskaavan virkistysalueella (V) sijaitsevat urheilukentän alue ja vanha soranottoalue on varattu kaavassa tehdasmuseon käyttöön tarkoitetuiksi pysäköintialueiksi viivamerkinnällä (**lp**).

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (MU-2)

Maailmanperintöalueen itä- ja pohjoispuolinen tausta-alue on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2).

MU-2- alue on tarkoitettu metsätalouden harjoittamiseen. MU-2- alueen metsien hoidossa ja metsiä uudistettaessa tulee ottaa huomioon niiden ulkoilukäyttö ja puuston maisemalliset arvot. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueelle saa rakentaa Verlan tehdasmuseon ulkoilu-, virkistys- ja matkailutoimintaa palvelevia kerrosalaitaan enintään 50 m² rakennuksia sekä rakennelmia.

MU-2- alueella liikkumista on jo ohjattu tapahtumaan alueelle rakennettuja ulkoilureittejä pitkin. Alueella kulkeva n. 2 km:n mittainen Verlan metsätietopolku on osoitettu kaavassa kaava-alueita koskevilta osin ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä. Yleiskaavassa on osoitettu myös MU-2- aluetta pitkin etelään Vennukkaniemeen suuntautuva ulkoilureitin yhteystarpeen kaavamerkintä, jonka tarkoituksena on edistää Verlan tehdasmuseon ympäristön laajempaa ulkoilureitistön kehittämistä.

7.4.4 Liikenneyhteydet

Maailmanperintöalueen maankäyttöratkaisu tukeutuu alueen oleviin liikenneyhteyksiin.

Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tullut esille erityisesti alueen kevyen liikenteen ja risteysalueiden turvallisuuden parantamistarve. Verlantien (yhdystie 14570) osuus maailmanperintöalueen osalta sekä Kantokoskentien (yhdystie 14569) osuus tehdasmuseon pysäköintialueen risteykseen saakka on osoitettu parannettavaksi tieosuudeksi, jonka parantamistarve koskee erityisesti kevyenliikenteen sekä Verlantien ja Kantokoskentien risteysalueen turvallisuuden parantamista. Teiden parantamistoimenpiteissä tulee huomioida rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltua aluetta koskevat suojelupäätöksen määräykset.

7.4.5 Luonnonympäristön erityispiirteet

Yleiskaavan luontoselvityksessä esille tulleet arvokkaat luontokohteet on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo). Kaavalla määrätään, että luontokohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Kunkin luonnonmerkin yhteydessä oleva kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 2.3.3 numerointiin.

7.5 VERLAN KYLÄALUE

Osayleiskaava on laadittu Verlan kyläalueen osalta oikeusvaikutteisena kyläosayleiskaavana siten, että osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat rakennuksen rakentamiseen (MRL 44 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille kyläalueille (AT-1) ja matkailupalvelujen alueille (RM-2). MRL 44 §:n mukaisen kyläosayleiskaavan alue on rajattu kaavakartalla kyläalueen rajan viivamerkinä (at-1).

7.5.1 Asuinalueet

Kyläalueet (AT-1, AT)

Yleiskaavan **kyläalueille AT-1** on osoitettu 32 vanhaa asuinrakennuspaikkaa ja 19 uutta asuinrakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on määritetty kyläosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti ja osoitettu kaavassa kiinteistökohtaisesti. Pääosa uusista asuinrakennuspaikoista on sijoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäen kyläalueen suurille pinta-alaltaan 2000-5000 m²:n kokoisille vanhoille rakennuspaikoille. Kokkokallion eteläpuolelle on osoitettu uusi seitsemän uuden asuinrakennuspaikan alue vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisun mukaisesti. Uuden AT-1- alueen pinta-ala on noin 1,96 ha.

AT-1- alueet on tarkoitettu pääasiassa vakituiseen asumiseen sekä palvelu- ja elinkeinotoimintaa varten, joille saa sijoittaa asuin- ja lomarakentamista sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, palvelu- ja majoitustiloja.

Kaavan laatimishetkellä jo toteutetut AT-1- alueen rakennuspaikat on yksilöity kaavassa mustilla neliöillä ja uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijainti sekä sen tilan alue, jolle rakennuspaikka kuuluu, on osoitettu avonaisella neliöllä.

Kullekin AT-1-alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerros-luku voi olla korkeintaan kaksi (II), sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m². Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus tai rakennusten lukumäärä poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.

Osayleiskaavalla osoitetut uudet kyläalueen AT-1 asuinrakennuspaikat tukeutuvat Verlan nykyiseen kylärakenteeseen ja olevaan tiestöön. Rakennuspaikat on liitetty tai ne ovat liitettävissä vesihuoltoverkostoon.

Yleiskaavassa osoitettu **kyläalue AT** on tarkoitettu pääasiassa vakituiseen asumiseen sekä palvelu- ja elinkeinotoimintaa varten. AT- alueelle on osoitettu kaksi vanhaa rakennuspaikkaa. AT- alueella sijaitsee mm. kesäkäytössä olevan ravintolan tiloja ja alue poikkeaa kyläalueen tavanomaisista asuin- tai vapaa-ajankäytössä olevista rakennuspaikoista. AT- alueen rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 20 % (e=0.2) rakennuspaikan pinta-alasta.

7.5.2 Matkailupalvelujen alueet

Kyläalueen eteläosaan on osoitettu Verlan alueen matkailuelinkeinon tukemiseksi uusi matkailupalvelujen aluevaraus (RM-2). RM-2- alueelle on siirretty kahden kyläalueen mitoitusperusteiden mukaisen rakennusyksikön rakennusoikeus saman maanomistajan muilta alueilta. RM-2- alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m².

RM-2- alue on tarkoitettu majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kahdeksan rakennusta. Rakennuksen kerros-luku saa olla enintään I ½. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m². Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään kulttuuri- ja luonnonympäristöön. Rakentamatta jäävä alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena.

Yleiskaavalla määrätään, että RM-2- alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. Lisäksi yleiskaavalla määrätään, että RM-2-alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

7.5.3 Teollisuusalueet

Kyläalueen eteläosassa sijaitsevan Verlan sahan alue on osoitettu yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

7.5.4 Yhdyskuntateknisen huollon alueet

Kokkokalliolla sijaitseva masto on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon kohdemerkinnällä (ET).

Alueen halki kulkeva 20 kV sähkölinja on osoitettu kaavassa sähkölinjan viivamerkinnällä.

7.5.5 Liikenneyhteydet

Kyläalueen osalta yleiskaavan maankäyttöratkaisu tukeutuu alueen oleviin liikenneyhteyksiin. Pääliikenneväylänä toimiva Verlantie (yhdystie 14570) on osoitettu kaavassa luokituksestaan yhdystienä. Pääosalle alueen vanhoista rakennuspaikoista kuljetaan suoraan Verlantieltä. Alueen pienemmät Verlantieltä lähtevät kokoojatiet on osoitettu yleiskaavassa pääsytien merkinnällä. Uudelle seitsemän uuden asuinrakennuspaikan AT-1- alueelle kuljetaan Kokkokallion mastolle menevän tien kautta. Ja uuden AT-1- alueen sisäinen tieyhteys on myös jo rakentunut valmiiksi.

7.5.6 Virkistysalueet

Kyläyleiskaavan alueelle sijoittuva Kokkokallion lakialue on osoitettu kaavassa **virkistys-alueeksi (V-2)**, joka on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. V-2- alueella on luonnon ja maiseman arvoja, jotka tulee säilyttää. Alueen metsänhoidossa tulee ottaa huomioon puuston maisemalliset arvot.

V-2- alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueelle saa rakentaa yleistä ulkoilu-, liikunta- ja virkistyskäyttöä palvelevia kerrosalaltaan enintään 50 m² rakennuksia sekä rakennelmia.

Yleiskaavalla määrätään, että V-2- alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että V-2-alueella ei sallita asuin- ja lomarakennuksien rakentamista. V-2-alueen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AT-1 ja RM-2-alueille.

V-2- alueella kulkeva Kokkokallion luontopolun osa on osoitettu kaavassa ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä.

7.5.7 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1)

Kokkokallion mäkialue on osoitettu yleiskaavassa lakialuetta lukuun ottamatta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Myös osa Verlantien eteläpuolisista kyläyleiskaavan metsäalueista on osoitettu MU-1- alueina.

MU-1- alueet on tarkoitettu metsätalouden harjoittamiseen. Metsien hoidossa ja metsiä uudistettaessa tulee ottaa huomioon niiden ulkoilukäyttö ja puuston maisemalliset arvot. MU-1- alueille voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueille saa rakentaa ulkoilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että MU-1-alueilla ei sallita asuin- ja lomarakennuksien rakentamista. MU-1-alueiden rakennusoikeus on siirretty kaavan AT-1 ja RM-2-alueille.

Kokkokallion MU-1- alueella liikkumista on jo ohjattu tapahtumaan alueen polkuverkostoa pitkin. Alueella kulkeva Kokkokallion luontopolku on osoitettu kaavassa ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä. Verlantien eteläpuolen MU-1- alueita pitkin on osoitettu ulkoilureitin yhteystarpeen kaavamerkintä, jonka tarkoituksena on edistää Verlan tehdasmuseon ympäristön laajempaa ulkoilureitistön kehittämistä.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1)

Kyläyleiskaavan metsätalousalueet, joilla ei ole katsottu olevan erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M-1). M-1- alueita on osoitettu Verlantien eteläpuolelle ja Verlan Sahan ympäristöön.

M-1- alueet on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että kaavan kyläalueeseen (at-1) kuuluvalla M-1-alueella ei sallita asuin- ja lomarakennuksien rakentamista. M-1-alueen rakennusoikeus on siirretty AT-1 ja RM-2-alueille. Maa- ja metsätaloutta varten tarpeellinen rakentaminen on sallittu.

7.5.8 Luonnonympäristön erityispiirteet

Yleiskaavan luontoselvityksessä esille tulleet arvokkaat luontokohteet on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (**luo**). Kaavalla määrätään, että luontokohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Kunkin luonnonmerkin yhteydessä oleva kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 2.3.3 numerointiin.

Kokkokallion laella oleva hiidenkirnu (rapautumiskuoppa) on osoitettu geologisesti arvokkaana kohteena (**ge**).

7.5.9 Rakennetun ympäristön erityispiirteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu Verlan kyläalueen rakennetun ympäristön erityisarvot. Verlan tehdaskylän ympäristön arvokkaimmat rakennuskohteet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaina rakennuksina (sr) sekä kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat tehdaskylän ympäristön osat alueina, joiden ympäristö säilytetään (/s). sr- ja /s- kaavamerkinnot perustuvat Verlan osayleiskaavan rakennusinventointiin (Hanna-Riitta Toivanen 2010-2011) ja Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentämiseen (Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia oy, Kari Mustonen 2017) sekä kohteiden arvotukseen (Kirsi Toivonen, Kymenlaakson museo ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupunkisuunnittelu, kevät 2018).

sr- kohdemerkinnöillä (turkoosi neliö vanhaa rakennuspaikkaa kuvaavan mustan neliön yhteydessä) on osoitettu Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat kohteet. Yleiskaavalla määrätään, että sr- kohdemerkinnällä osoitettujen rakennuksen korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. sr- kohdemerkinnän yhteydessä esitetty kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 2.4.2 numerointiin. Jos vanhalla asuinrakennuspaikalla sijaitsee useampi kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus, niin saman rakennuspaikan kaikki arvokkaat rakennukset on osoitettu kaavassa kuvausteknisesti yhdellä sr- kohdemerkinnällä. Tällöin sr- kohdemerkintään on liitetty kaikkien ko. kohdemerkintään liittyvien rakennusten kohdenumerot esim. sr/11,12.

Verlan kyläalueen kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat rakentamisalueet on osoitettu yleiskaavassa **alueina, joiden ympäristö säilytetään (AT-1/s, AT/s).**

Yleiskaavalla määrätään, että /s- alueiden kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että korjaus- ja uudisrakentaminen sopeutuvat mittakaavaltaan, julkisivu- ja vesikattomateriaaleiltaan sekä sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja arvokkaaseen ympäristöön. Muutoksissa tulee huomioida olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaat rakennukset, rakenteet ja tiestö. Lisäksi rakennusten muutostöistä ja uudisrakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavalla ohjataan AT-1/s ja AT/s- alueiden korjaus- ja uudisrakentamista kyläalueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Kaavalla pyritään myös edistämään alueen vanhojen rakennusten kunnossapito- ja korjausrakentamista tukemalla mahdollisuutta noudattaa rakennusten alkuperäistä rakentamistapaa ja rakennusten alkuperää tukevien teknisten ratkaisujen käyttämistä.

7.6 RANTA-ALUEET

MRL 72 §:n mukaisen rantaosayleiskaavan ranta-alueet on rajattu kaavakartalla ranta-alueen rajan viivamerkinällä. Merkinällä on osoitettu ranta-alueet, joiden rantarakennusoikeus on määritelty ranta-alueiden emätilaperiaatteen mukaisesti.

7.6.1 Loma-asuntoalueet

MRL 72 §:n mukaisen osayleiskaavan alueelle on osoitettu kolme vanhaa **lomarakennuspaikkaa (RA).**

Kaavan laatimishetkellä jo toteutetut lomarakennuspaikat on osoitettu mustilla ympyröillä. Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

RA- alueen rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m². Ensimmäisen enintään 1½-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 m² tai 70 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Toisen enintään yksikerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m².

RA- alueen loma-asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin enintään 15 m etäisyydelle toisistaan. Kerrosalaltaan enintään 30 m²:n yksikerroksisen saunarakennuksen saa rakentaa vähintään 15 metriä etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Loma- ja saunarakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla.

Mikäli RA- alueen rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.

7.6.2 Matkailupalvelujen alueet

Ranta-alueiden uusi rakentaminen on keskitetty pääasiassa kahdelle matkailupalvelujen alueelle (**RM-1 ja RM-5**) Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alueelle. Unesco-alueen suojavyöhykkeelle tehdasmuseon eteläpuolelle osoitettu matkailualue **RM-1** on muodostettu Hirsniemen vanhaa majoitusmökkialuetta taustamaastoon laajentamalla. Suojavyöhykkeen ulkopuolelle Parikansalmen eteläpuolelle on osoitettu kokonaan uusi matkailupalvelujen alue **RM-5**. Uudet matkailualuevaraukset vahvistavat alueen nykyisten toimintojen elinvoimaisuuden säilymistä ja mahdollistavat uusien entistä monipuolisempien palvelujen kehittämisen.

Hirsniemen matkailupalvelujen alueelle (RM-1) on osoitettu viiden omarantaisen rantarakennuspaikan rakennusoikeus siirtämällä rantarakennusoikeutta maanomistajan muilta kaavaan kuuluvilta ranta-alueilta. Hirsniemen jo vuokramökkikäytössä olevalle matkailupalvelujen alueelle on osoitettu yleiskaavalla rakennusoikeutta yhteensä 1000 k-m².

Parikansalmen eteläpuolinen kokonaan uusi matkailupalvelujen alue (RM-5) perustuu poikkeamisharkintaan kaavan mitoituseriaateista. Uusi matkailupalvelujen alue on osoitettu Verlan kylän elinvoimaisuuden tukemiseksi sijainniltaan ja maastoltaan matkailurakentamiseen edulliselle rannanosalle. Parikansalmen matkailupalvelujen alueelle on osoitettu yleiskaavalla rakennusoikeutta 600 k-m².

RM-1- ja RM-5- alueet on tarkoitettu majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia varten.

RM-1- alueen olemassa olevien rakennusten lisäksi alueelle voidaan sijoittaa enintään neljä uutta rakennusta. Yksittäisen uuden rakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m². Uusien enintään 1 1/2- kerroksisten matkailua palvelevien rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Yhden enintään yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 m², saa rakentaa 15 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Alueen olemassa olevia rakennuksia voidaan peruskorjata nykyistä kerrosalaa ylittämättä. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään kulttuuri- ja luonnonympäristöön. Rakentamatta jäävä alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. RM-1- alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. RM-1-alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

RM-5- alueelle voidaan sijoittaa enintään kuusi rakennusta. Yksittäisen enintään 1 1/2-kerroksisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 m². Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m. Yhden enintään yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 m², saa rakentaa 15 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään kulttuuri- ja luonnonympäristöön. Rakentamatta jäävä alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. RM-5-alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. RM-5-alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

7.6.3 Asuinalueet

MRL 72 §:n mukaisen osayleiskaavan alueelle on osoitettu 5 vanhaa omarantaista erillispientalon rakennuspaikkaa (AO) ja 11 takamaastossa sijaitsevaa erillispientalon rakennuspaikkaa (AO-1) sekä yksi maatilan talouskeskuksen alue (AM). Ranta-alueelle on osoitettu yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka (AO-1).

Erillispientalojen alueet (AO, AO-1)

Kaavan laatimishetkellä jo toteutetut erillispientalojen rakennuspaikat (AO, AO-1) on osoitettu kaavassa mustalla neliöllä. Uusi AO-1- alueen rakennuspaikka on kuvattu avonaisella neliöllä.

Kullekin AO- ja AO-1-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja. Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m². Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 280 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

AO- alueen rakennuspaikalla asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Kerrosalaltaan enintään 30 m²:n yksikerroksisen saunarakennuksen saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Asuin- ja saunarakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla.

AO-1- alueella Rakennukset tulee sijoittaa yleiskaavassa rakentamisalueeksi osoitetulle kiinteistön osalle. Asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Asuin- ja saunarakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työtilarakentamisen määrä saa olla enintään 20 % AO- ja AO-1-alueen rakennuspaikan sallitusta enimmäiskerrosalasta.

Mikäli AO- ja AO-1-alueen rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.

AO-1- rakennuspaikkojen ja rannan välissä kulkee yleinen tie (yhdistie 14569, Kantokoskentie). Kantokoskentien ja rannan välinen kapea kaistale on osoitettu rakennuspaikkojen kohdalta Verlan vanhan osayleiskaavan mukaisesti yleiseen käyttöön tarkoitetuksi virkistysalueeksi V-1- aluevarauksella.

MAATILAN TALOUSKESKUKSEN ALUE (AM)

Vähä-Kamposen länsirannalla sijaitsevan vanhan maatilan talouskeskuksen alue on osoitettu yleiskaavassa AM- aluevarauksella.

AM- alue on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalataloutta tai niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevien asunto-, tuontanto- ja talousrakennuksien rakentamiseen. AM-alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sauna-, talous- ja tuotantorakennuksia sekä palvelu- ja työtiloja. Asuin- ja saunarakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 600 m². Asuinrakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Kerrosalaltaan enintään 30 m²:n yksikerroksisen saunarakennuksen saa rakentaa vähintään 15 metriä etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Asuin- ja saunarakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla.

7.6.4 Venevalkamat /satamat

Suolajärven Koulunlahden ranta-alueella sijaitseva Verlan Seudun kyläyhdistyksen olemassa oleva veneranta on osoitettu yleiskaavassa venevalkamana / satamana (LV) ja Verlan tehdasmuseon eteläpuolelle Hirsniemen pohjoisrannalle on osoitettu uusi tehdasmuseon käyttöön tarkoitettu venevalkaman / sataman LV- aluevaraus.

7.6.5 Liikenneyhteydet

Yleiskaavan maankäyttöratkaisu tukeutuu ranta-alueiden osalta oleviin liikenneyhteyksiin.

7.6.6 Virkistysalueet

Vähä-Kamposen itärannan Verlan maailmanperintöalueen eteläpuolinen ranta-alue ja Venukanniemen alue on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi (V-1). Myös Verlan tehdasmuseon eteläpuolinen Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alue ja maailmaperintöalueen pohjoispuolinen Suolajärven ranta-alue säilyvät virkistyskäyttöalueina. Virkistysalueet turvaavat alueen rantoihin liittyviä virkistyskäyttöarvoja ja myös alueen merkittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilymisen asuin- ja lomarakentamisesta vapaina.

V-1- alueet on tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. V-1- alueilla on luonnon ja maiseman arvoja, jotka tulee säilyttää. V-1- alueille saa rakentaa pohjavedenottoa sekä Verlan tehdasmuseon ja yleistä ulkoilu-, liikunta- ja virkistyskäyttöä palvelevia kerrosalaltaan enintään 50 m² rakennuksia sekä rakennelmia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 momentin perusteella määrätään, että V-1- alueilla ei sallita asuin- ja lomarakennuksien rakentamista. V-1- alueiden asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AO, AO-1, AM, RA ja RM-1- ja RM-5-alueille.

V-1- alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Vähä-Kamposen ranta-alueen V-1- alueille (Venukanniemi-Tehdasmuseo) on osoitettu ulkoilureitin yhteystarpeen kaavamerkintä, jonka tarkoituksena on edistää Verlan tehdasmuseon ympäristön laajempaa ulkoilureitistön kehittämistä. Ulkoilureitistön kehittämiseen liittyen Parikansalmeen on osoitettu ulkoilureitin kehittämiskohteen kaavamerkintä, jonka alueelle voidaan sijoittaa ulkoilureitin vesistön ylitykseen tarvittavia rakenteita ja laitteita.

7.6.7 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M)

M- alueet on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita M- alueilla. M- alueiden asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AO, AO-1, AM, RA, RM-1- ja RM-5-alueille.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)

MU- alueet on tarkoitettu metsätalouden harjoittamiseen. MU- alueiden metsien hoidossa ja metsiä uudistettaessa tulee ottaa huomioon niiden ulkoilukäyttö ja puuston maisemalliset arvot.

MU- alueille voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita MU- alueilla. MU- alueiden asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AO, AO-1, AM, RA ja RM-1- ja RM-5-alueille.

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA)

Vähä-Kamposen länsirannalla sijaitsevaa maatilatalouskeskusta ympäröivien peltojen rakennusmahdollisuuksia on selvitelty rakennusinventoinnin ja maisemaselvityksen yhteydessä sekä ranta-alueiden emätilaselvityksessä. Peltoaukeat on todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja ne tulisi säilyttää rakentamattomina, maisemallisesti aukeina. Peltorantojen rakennusoikeudet on siirretty kaavassa osoitetuille rakentamisalueille ja pellot on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

MA- alueet on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Pellot ja muut avoimet alueet tulee säilyttää rakentamattomina sekä pyrkiä säilyttämään avoimina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita MA- alueilla. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO, AO-1, AM, RA, ja RM-1- ja RM-5-alueille.

7.6.8 Luonnonympäristön erityispiirteet

Yleiskaavan luontoselvityksessä esille tulleet arvokkaat luontokohteet on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (**luo**). Kaavalla määrätään, että luontokohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Kunkin luonnonmerkin yhteydessä oleva kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 2.3.3 numerointiin.

7.6.9 Rakennetun ympäristön erityispiirteet

Tehdasmuseon pohjoispuolisella Suolajärven ranta-alueella sijaitsevat Verlan tehdaskylän ympäristön arvokkaat rakennuskohteet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaina rakennuksina (sr) sekä kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat tehdaskylän ympäristön osat alueina, joiden ympäristö säilytetään (/s). Ranta-alueiden osayleiskaavan sr- ja /s- kaavamerkinnot perustuvat Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentämiseen (Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia oy, Kari Mustonen 2017) sekä kohteiden arvotukseen (Kirsi Toivonen, Kymenlaakson museo ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupunkisuunnittelu, kevät 2018).

sr- kohdemerkinnöillä (turkoosi neliö vanhaa rakennuspaikkaa kuvaavan mustan neliön yhteydessä) on osoitettu Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat kohteet. Yleiskaavalla määrätään, että sr- kohdemerkinnällä osoitettujen rakennuksen korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. sr- kohdemerkinnän yhteydessä esitetty kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 2.4.2 numerointiin. Jos vanhalla asuinrakennuspaikalla sijaitsee useampi kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus, niin saman rakennuspaikan kaikki arvokkaat rakennukset on osoitettu kaavassa kuvausteknisesti yhdellä sr- kohdemerkinnällä. Tällöin sr- kohdemerkintään on liitetty kaikkien kohteiden kohdemerkintään liittyvien rakennusten kohdenumerot esim. sr/20,21.

Ranta-alueiden osayleiskaavan kaava-alueen osalle sijoittuvat Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat rakentamisalueet on osoitettu **alueina, joiden ympäristö säilytetään (AO/s, AO-1/s).**

Yleiskaavalla määrätään, että /s- alueiden kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että korjaus- ja uudisrakentaminen sopeutuvat mittakaavaltaan, julkisivu- ja vesikattomateriaaleiltaan sekä sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja arvokkaaseen ympäristöön. Muutoksissa tulee huomioida olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaat rakennukset, rakenteet ja tiestö. Lisäksi rakennusten muutostöistä ja uudisrakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavalla ohjataan AO/s ja AO-1/s- alueiden korjaus- ja uudisrakentamista kyläalueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Kaavalla pyritään myös edistämään alueen vanhojen rakennusten kunnossapito- ja korjausrakentamista tukemalla mahdollisuutta noudattaa rakennusten alkuperäistä rakentamistapaa ja rakennusten alkuperäisiä tukevien teknisten ratkaisujen käyttämistä.

7.6.10 Kiinteät muinaisjäännökset

Ranta-alueiden osayleiskaavan alueella Verlan kyläalueen eteläpuolella pellon laidalla sijaitseva Vähä-Kamposen rökkiökohde on osoitettu yleiskaavassa muinaismuistolain nojalla rauhoitettuna muinaismuistokohteena (**SM**). Kaavalla määrätään, että kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on

muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

8 OSALLISPALAUTTEEN HUOMIOIMINEN KAAVAN VALMISTELUSSA

8.1 VALMISTELUVAIHEEN VIRANOMAISLAUSUNNOT

Kaavan valmisteluvaiheessa saadut viranomaislausunnot, viranomaisten työneuvottelu 19.1.2019 sekä rakennusinventoinnin täydentäminen huomioitiin kaavaratkaisussa seuraavasti:

- SM- alueen/kohteen kaavamääräys muutettiin Museoviraston lausunnossa esitettyyn muotoon: *Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta/kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.*
- SRS- alueen kaavamääräykseen lisättiin Museoviraston lausunnossa esitetty määräys: *Alueen muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa, jolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.*
- SRS-1- aluevarausta laajennettiin maailmaperintökohteen alueella koskemaan myös tehdasmuseon pohjoispuolista pysäköinti- ja virkistysaluetta (Muutos tehtiin Kaakkois-Suomen ELY- keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon ja Museoviraston 18.3.2019 lausunnon perusteella)
- Osayleiskaavan rakennusinventointia täydennettiin koskemaan myös Verlan kyläalueen rakennuskantaa Museoviraston ja Kymenlaakson museon lausuntojen perusteella
- Verlan tehdaskylän ympäristön arvokkaimmat rakennuskohteet osoitettiin kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaina rakennuksina (sr) sekä kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimmat tehdaskylän ympäristön osat alueina, joiden ympäristö säilytetään (/s). sr- ja /s- kaavamerkinnot osoitettiin Verlan osayleiskaavan rakennusinventointiin (Hanna-Riitta Toivanen 2010-2011) ja Verlan osayleiskaavan rakennusinventoinnin täydentämiseen (Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia oy, Kari Mustonen 2017) sekä kohteiden yhdenmukaiseen arvotukseen (Kirsi Toivonen, Kymenlaakson museo ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupunkisuunnittelu, kevät 2018) perustuen.
- sr- ja /s- kaavamerkintöjen määräyksissä huomioitiin Kymenlaakson museon lausunto

8.2 VALMISTELUVAIHEEN MIELIPITEET

- Kokkokallion hiidenkirnun kaavamerkinnot selitykseen lisättiin (rapautumiskuoppa) esitetyn mielipiteen perusteella
- vanhan asuinrakennuspaikan kohdemerkintä AT-1- alueella (kiinteistöllä 286-470-12-145) siirrettiin kiinteistön oikealle palstalle/päärakennuksen kohdelle (mielipiteen perusteella)
- AT-1- alueelle kiinteistölle 286-470-12-43 osoitettu yksi uuden asuinrakennuspaikan kohdemerkintä muutettiin vanhan asuinrakennuspaikan merkinnäksi olevaan rakentamislanteeseen perustuen (mielipiteen perusteella)
- RM-1- aluevarauksen rajausta täsmennettiin jättämällä MU- kaistale naapuritilan vanhan RA- paikan ja RM-1- alueen väliin
- RM-2- aluevarauksen rajausta täsmennettiin jättämällä MU- kaistale naapuritilan vanhan RA- paikan ja RM-1- alueen väliin
- /Et-1- aluevarauksen määräykseen lisättiin maininta Selänpään myllystä *"Alue on varattu voimalaitos- ja teollisuuskäyttöön sekä Selänpään myllyn toimintaan"*

8.3 MUUT MUUTOKSET

Kaavaluonnosta muutettiin viranomaisten työneuvottelun 19.1.2019 sekä kaavan laatijan / Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelun valmistelun perusteella mm. seuraavasti:

- MRL 44§ delegointimääräys muutettiin uusiksi MRL- muutos huomioiden
- Parikansalmen eteläpuolinen RM-1- alue muutettiin RM-5- alueeksi erotuksena toisesta jo osittain rakentuneesta RM-1- alueesta. Samalla RM-1- ja RM-5- alueiden kaavamääräyksiä täsmennettiin. Ja molempia alueita koskien lisättiin kaavamääräys: *RM-1- / RM-5-alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta*

koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. RM-1/RM-5- alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

- Kyläosayleiskaavan alueen lähivirkistysaluevaraus (VL) muutettiin MU-1- alueeksi
- MU-2- alueelle lisättiin Verlan tehdasmuseota palvelevan pienimuotoisen rakentamisen salliva kaavamääräys: *Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja alueelle saa rakentaa Verlan tehdasmuseon ulkoilu-, virkistys- ja matkailutoimintaa palvelevia kerrosalaltaan enintään 50 m² rakennuksia sekä rakennelmia.*
- Virkistysalueiden (V, V-1 ja V-2) kaavamääräyksiä täsmennettiin pienimuotoisen rakentamisen määrää koskevilta osin. Lisäksi V- ja V-1- alueiden määräyksiä täsmennettiin siten, että mahdollisen pienimuotoisen rakentamisen ym. tulee palvella Verlan tehdasmuseon / yleistä ulkoilu-, liikunta-, virkistys- ja matkailutoimintaa.
- V- alueelle lisättiin kaavamääräys: *Alueen rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kulttava Museovirastoa.*
- Kaava-alueen rajausta laajennettiin siten, että maailmanperintökohteen suoja-alue voidaan osoittaa sv- kaavamerkinnällä keskeisiltä osin tämän kaavan alueella. Kaava-alue laajentui alueen pohjoisosassa (Suolajärven itärannalla) Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan alueelle. Tältä osin kyse on Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutoksesta.
- Kaava- ja kuvausteknisinä muutoksina mm. ulkoilureittimerkinnät poistettiin kaava-alueen ulkopuolelta, rakennusalamerkinnät poistettiin RM- alueilta ja ohjeelliset rakennuspaikkojen rajamerkinnät poistettiin AT-1- alueilta. Lisäksi yleismääräykset päivitettiin huomioiden mm. aluevarausmerkintöihin tehdyt muutokset.

9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

9.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET JA MAAKUNTAKAAVAA

Osayleiskaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista monella tavalla. Erityisesti osayleiskaavalla on huolehdittu valtakunnallisesti arvokkaan Verlan maailmanperintökohteen ja Verlan teollisuusympäristön valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvojen turvaamisesta. Osayleiskaavassa on huolehdittu myös alueen luonnonperinnön turvaamisesta. Osayleiskaavalla myös edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Arvioidaan, että osayleiskaavassa toteutuvat alueeseen kohdistuvat keskeiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 14.12.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava, maaseutu ja luonto. Maakuntakaavassa Verlan kyläalue on merkitty loma- ja matkailualueeksi, jolla on säilytettäviä, vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita. Vanha tehdasalue on merkitty UNESCO:n maailmanperintökohteeksi. Sekä kylä- että tehdasalue on esitetty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Tehdasalueen pohjoispuolella sijaitsevat, noin 7000 vuotta vanhat kalliomaalaukset on merkitty muinaismuistokohteeksi. Alueen halki kulkevat yhdystie sekä pyöräily-, patikointi- ja melontareitit.

Verlan maailmanperintökohteen rakennussuojelu laajentui osana yleiskaavaprosessia, kun Ympäristöministeriö vahvisti ELY-keskuksen tekemän rakennussuojelupäätöksen 31.3.2016. Rakennussuojelupäätös on huomioitu osayleiskaavassa ja kaavalla edistetään myös rakennussuojelupäätösten ulkopuolisen maailmanperintöalueen eritysarvojen säilymistä. Toisaalta osayleiskaavalla on huomioitu Verlan tehdasmuseon ja sen ympäristön merkitys valtakunnallisena matkailukohteena ja osayleiskaavalla edistetään tehdasmuseon matkailuelinkeinon tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksia.

Osayleiskaavaa varten on laadittu myös muuta kaava-aluetta koskeva rakennusinventointi ja kaavalla edistetään Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaimpien rakennuskohteiden ja alueiden arvojen säilymistä.

Maailmanperintöalueella sijaitsevien kalliomaalauksen alue on osoitettu muinaismuistolain rauhoittamaksi muinaismuistoalueeksi.

Osayleiskaavassa on huomioitu Verlantien parantamistarve erityisesti kevyenliikenteen kannalta. Kaavassa on myös huomioitu alueen olevat virkistysyhteydet sekä virkistysyh-teyksien ja virkistysalueiden kehittämistarpeet.

Arvioidaan, että osayleiskaavassa on huomioitu maakuntakaavan ohjausvaikutus.

9.2 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Osayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys. Luontoselvityksessä esille tulleet arvokkaat luontokohteet on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo). Kaavalla määrätään, että luontokohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Arvokkaat luontokohteet on otettu huomioon myös yleiskaavan maankäyttöraikaisuissa. Uudet rakentamisalueet on pystytty pääosin rajaamaan siten, että arvokkaat luontokohteet jäävät rakentamisalueiden ulkopuolelle yleiskaavan virkistys- sekä maa- ja metsätalousvaltaisille alueille.

Uusi rakennusoikeus on sijoitettu pääosin vanhojen rakentamisalueiden yhteyteen tai alueille, joissa rakentaminen ei aiheuta merkittävää vaikutusta maiseman nykytilaan. Metsäiset maisemaa rajaavat reunavyöhykkeet sekä avoimet kulttuurihistorialliset peltoaukeat on huomioitu jättämällä ne rakentamisen ulkopuolelle. Salpausselän edustava harjumuodostelma, Vennukanniemi sekä vanhat ja maisemallisesti arvokkaat peltoaukeat on säästetty rakentamiselta. Osayleiskaavalla ei ole osoitettu merkittävästi muuttuvaa maankäyttöä luonnonmaiseman kannalta keskeisille alueen osille.

Maailmanperintöalueen itä- ja pohjoispuoliset luonnonmaiseman kannalta tärkeät mäki-alueet on osoitettu virkistysalueiksi (V), Vennukanniemi, Parikansalmen länsiranta ja tehdasmuseon eteläpuolinen Vähä-Kamposen länsiranta sekä tehdasalueen pohjoispuolinen Suolajärven itäranta on osoitettu virkistysalueiksi (V-1). Kokkokallion lakialue on osoitettu virkistysalueeksi (V-2). Vähä-Kamposen länsirannalla sijaitsevaa maatilan talouskeskusta ympäröivien pellot on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

Yleiskaavalla määrätään, että kaavan virkistysalueilla on luonnon ja maiseman arvoja, jotka tulee säilyttää. Virkistysalueiden metsänhoidossa tulee ottaa huomioon puuston maisemalliset arvot. Lisäksi yleiskaavalla on annettu kaavan virkistysalueita koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen määräys maisematyöluvasta. Osayleiskaavan virkistysalueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa (toimenpiderajoitus).

Osayleiskaavan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi alueen luonnonympäristön arvoihin. Kokonaisuutena arvioiden osayleiskaavalla edistetään alueen luonto- ja maisema-arvojen säilymistä.

9.3 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Verlan maailmanperintöalueen suojelunäkökohdat ovat täsmentyneet yleiskaavaprosessin aikana ympäristöministeriön rakennussuojelupäätökseen 31.3.2016 perustuen. Vanhassa osayleiskaavassa maailmanperintöalueelle osoitetut rakentamisen aluevaraukset on poistettu kaavasta ja maailmanperintöalue on osoitettu osayleiskaavassa valtioneuvoston 6.5.1993 päätöksellä ja ympäristöministeriön 31.3.2016 päätöksellä suojelluilta osin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina alueina (SRS). Rakennussuojelupäätöksillä suojellut yksittäiset rakennukset on osoitettu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltuina rakennuksina. Osayleiskaavassa on huomioitu myös rakennussuojelupäätöksien ulkopuolisen maailmanperintöalueen rakennetun ympäristön arvot ja edistetty myös maailmanperintöalueen rakennetun ympäristön arvojen säilymistä myös näiden alueiden osalta.

Osayleiskaavan laatiminen on osaltaan edistänyt Verlan maailmanperintökohteen rakennussuojelun toteutumista. Osayleiskaava on laadittu tehdasmuseon ja Museoviraston kanssa yhteistyössä siten, että aluetta voidaan edelleen kehittää myös elinvoimaisena matkailualueena. Osayleiskaava tukee Verlan tehdasmuseon alueen ja sen lähiympäristön matkailuelinkeinoitoimintojen kehittämistä.

Osayleiskaavaa varten on laadittu myös muuta kaava-alueetta koskeva rakennusinventointi ja kaavassa on huomioitu Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläku-
vallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja rakentamisalueet.

Osayleiskaavan kyläalueille AT-1 on osoitettu yhteensä 32 vanhaa asuinrakennuspaikkaa ja 19 uutta asuinrakennuspaikkaa. Pääosa uusista asuinrakennuspaikoista on sijoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäen kyläalueen suurille vanhoille rakennuspaikoille. Kokkokallion eteläpuolelle on osoitettu uusi seitsemän uuden asuinrakennuspaikan alue vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisun mukaisesti. Kokkokallion eteläpuoliselle alueelle osoitetut uudet asuinrakennuspaikat tukeutuvat olevaan tiestöön ja sijoittuvat hieman erilleen lähimmistä vanhoista rakennuspaikoista, eikä rakennuspaikkojen toteutuminen tule vaikuttamaan merkittävästi kyläalueen vanhaan rakennettuun ympäristöön. Nykyisen kylärakenteen alueelle sijoittuvien uusien asuinrakennuspaikkojen toteutuminen saattaa vaikuttaa paikallisesti vanhaan rakentuneeseen ympäristöön.

Osayleiskaavalla ohjataan Verlan tehdaskylän ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja kyläku-
vallisesti arvokkaimpien alueiden (/s) korjaus- ja uudisrakentamista kyläalueen kulttuuri-
historialliset arvot huomioiden. Kaavalla pyritään myös edistämään alueen vanhojen raken-
nusten kunnossapito- ja korjausrakentamista tukemalla mahdollisuutta noudattaa raken-
nusten alkuperäistä rakentamistapaa ja rakennusten alkuperää tukevien teknisten ratkaisu-
jen käyttämistä.

Osayleiskaavalla on osoitettu maailmanperintöalueen ulkopuolisille ranta-alueille kolme vanhaa lomarakennuspaikkaa, 16 vanhaa erillispientalon rakennuspaikkaa ja yksi maatilatalouskeskuksen alue. Ranta-alueille on osoitettu yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka. Muutoin ranta-alueiden uusi rakentaminen on keskitetty kahdelle matkailupalvelujen alueelle (RM-1 ja RM-5) Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alueelle. Unesco-alueen suojavyöhykkeelle tehdasmuseon eteläpuolelle osoitettu matkailualue (RM-1) on muodostettu Hirsniemen vanhaa majoitusmökkialuetta taustamaastoon laajentamalla. RM-1- alue on rajattu maasto-olosuhteet huomioiden siten, että kaavan mukainen RM-1- alueen rakentuminen ei vaikuta merkittävästi Verlan tehdasmuseon alueen rakennettuun ympäristöön. RM-1- matkailualuevarauksen rajauksessa on huomioitu myös alueen eteläpuolelle jäävät vanhat rakennuspaikat. Maailmanperintöalueen suojavyöhykkeen ulkopuolelle Parikansalmen eteläpuolelle on osoitettu kokonaan uusi matkailupalvelujen alue (RM-5). RM-5- alueen toteutuminen ei vaikuta merkittävästi nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

Arvioidaan, että kokonaisuutena osayleiskaava huomioi alueen rakennetun ympäristön erityisarvot ja että kaava edistää rakennetun ympäristön arvojen säilymistä. Kaavalla osoitettu uusi rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu olevaan rakennettuun ympäristöön.

9.4 YHDYSKUNTARAKENNE JA LIIKENNE

Osayleiskaavalla osoitetut uudet asuinrakennuspaikat tukeutuvat Verlan nykyiseen kylärakenteeseen ja olevaan tiestöön. Verlan kyläalueen rakennuspaikat ovat liitettävissä vesihuoltoverkostoon. Matkailupalvelujen laajenemisalueet sijoittuvat vanhastaan matkailukäytössä olevalle Verlan alueelle ja uudet matkailupalvelujen alueet nykyisten matkailupalvelualueiden välittömään läheisyyteen. Uudet majoitusalueet voivat hyödyntää Verlan nykyisiä matkailupalveluita ja sen valmista infraverkostoa.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisu tukeutuu alueen oleviin liikenneyhteyksiin. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tullut esille erityisesti alueen kevyen liikenteen ja risteysalueiden turvallisuuden parantamistarve. Verlantien (yhdystie 14570) osuus maailmanperintöalueen osalta sekä Kantokoskentien (yhdystie 14569) osuus tehdasmuseon pysäköintialueen risteykseen saakka on osoitettu parannettavaksi tieosuudeksi, jonka parantamistarve koskee erityisesti kevyenliikenteen sekä Verlantien ja Kantokoskentien risteysalueen turvallisuuden parantamista. Teiden parantamistoimenpiteissä tulee huomioida rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltua aluetta koskevat suojelupäätöksen määräykset.

Yleiskaavan laatimisen aikana on tullut esille tarve osoittaa Verlan alueelle venevalkamia vesiliikenteen rantautumispaikoiksi. Erityisesti on selvitetty mahdollisuutta osoittaa tehdasmuseon pysäköintialueen viereiseen rantaan nykyistä laajempi venevalkama / satama. Kyseisellä ranta-alueella venevalkamatoiminnan on kuitenkin katsottu vaikeuttavan maail-

maperintökohteen toimintaa, ja kun alueeseen kohdistuu Museoviraston lausunnon mukaan myös maailmanperintökohteeseen liittyviä suojeluarvoja, niin aluetta ei ole voitu osoittaa venevalkamakäyttöön. Osayleiskaavalla on kuitenkin osoitettu Suolajärven länsirannalle kalliomaalauksien katselutasanteen pohjoispuolelle nykyisinkin rantautumispaikkana toimiva alue sekä Koulunlahden ranta-alueella sijaitseva Verlan Seudun kyläyhdistyksen olemassa oleva veneranta venevalkamaksi/satamaksi (LV). Lisäksi kaavalla on osoitettu uusi venevalkama/satama Verlankosken alapuolelle Vähä-Kamposen Hirsniemen pohjoisrannalle sekä tehdasmuseon käyttöön tarkoitettu venevalkama/satama tehdasmuseo-alueen eteläosaan (SRS/LV)

Osayleiskaava turvaa alueen merkittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilymisen.

9.5 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Uusien matkailupalvelujen alueiden sekä alueelle osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen toteutuminen tukee Verlan olemassa olevien palveluiden säilymistä ja mahdollisten uusien palveluiden syntymistä. Osayleiskaavan sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueen yleiseen elinvoimaisuuden vilkastumiseen alueen matkailupalvelujen kehittämisen ja tavoitteena olevan asukasmäärän lisääntymisen myötä. Kaavan toivotaan edesauttavan uusien sosiaalisten suhteiden muodostumisessa ja pysyvän asutuksen työmahdollisuuksien lisääntymistä. Yleensä pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen suhteet ovat varsin hyvin toimivat ja molempia osapuolia hyödyntävät.

Yleiskaavassa on huomioitu alueeseen kohdistuvat yleiset virkistyskäyttötarpeet. Verlan tehdasmuseon alueen ja sen lähiympäristön alueet on osoitettu rakentamisalueita lukuun ottamatta yleiseen käyttöön tarkoitetuiksi virkistysalueiksi. Ulkoilun ohjaamistarve on huomioitu myös laajemmin tehdaskylän ympäristön metsäalueilla. Yleiskaavassa on varattu venevalkama- ja uimaranta-alueita, jotka tarjoavat niin matkailijoille kuin sisämaan tilojen omistajillekin mahdollisuuden nauttia alueen vesistöjen virkistysmahdollisuuksista. Arvioidaan, että yleiskaavalla osoitetut pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen alueet tarjoavat mahdollisuuden turvalliseen ja terveelliseen asumiseen.

9.6 MAANOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU

Osayleiskaavaan kyläosayleiskaavoitusta (MRL 44§) ja ranta-alueiden osayleiskaavoitusta (MRL 72 §) varten on laadittu suunnittelu- ja mitoitusperusteet. Kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden yhtenä tarkoituksena on turvata maaomistajien tasapuolinen kohtelu ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa. Osayleiskaava on pääosin laadittu suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti. Ainoastaan Parikansalmen eteläpuolinen kokonaa uusi matkailupalvelujen alue (RM-5) perustuu poikkeamisharkintaan kaavan mitoitusperiaatteista. RM-5-alue on osoitettu Verlan kylän elinvoimaisuuden tukemiseksi sijainniltaan ja maastoltaan matkailurakentamiseen edulliselle rannanosalle.

9.7 ELINKEINOT JA TALOUS

Yleiskaavan yhtenä tavoitteena on ollut tukea Verlaa kulttuurimatkailukohteena. Verlan tehdaskylän matkailukäytössä olevat alueet on huomioitu kaavaratkaisussa. Verlan tehdasmuseon alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (/RM-3), joka on varattu Verlan ruukin museo-, majoitus- ja muille matkailupalveluille ja pienimuotoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen toiminnalle. RM-3-alueelle voidaan sijoittaa aluetta palvelevia huolto- ja teknisiä tiloja ja aluetta voidaan käyttää myös tapahtumien järjestämiseen. Verlan tehdaskylän majoitusrakennusten alueet on osoitettu matkailupalvelujen alueiksi (/RM-4). RM-4-alueet on varattu matkailu- ja majoituspalveluille sekä pienimuotoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen toiminnalle. Lisäksi tehdaskylän alueelta on varattu alueen osa palvelurakentamista varten (/P). /P-alueelle saa sijoittaa pienimuotoisia työ-, palvelu- ja majoitustiloja.

Osayleiskaavalla on osoitettu kaksi uutta matkailupalvelujen aluetta (RM-1 ja RM-5) Vähä-Kamposen länsipuolen ranta-alueelle. Osayleiskaavalla mahdollistetaan uusien matkailu-

palvelutoimintojen rakentuminen alueelle ja näin edistetään Verlan elinvoimaisuutta matkailukohteena. Uusien matkailupalvelualueiden toteutuessa alueelle saadaan lisää majoituskapasiteettia ja uusia kävijöitä, jolloin edellytykset Verlan palvelujen säilymiselle ja kehittämiselle paranevat.

Osayleiskaavassa on huomioitu myös mahdollisuus hyödyntää olemassa olevia yksityisiä asuin- ja piharakennuksia majoitus- ja matkailukäytössä. Verlan kyläalueen AT-1- ja AT-alueet on osoitettu pääasiassa vakituisen asumiseen, mutta myös palvelu- ja elinkeinotoimintaa varten. AT-1- alueille saa sijoittaa asuin- ja lomarakentamista sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, palvelu- ja majoitustiloja. Majoitusmahdollisuuksien laajenemisen edistämiseksi toivotaan olevan myös positiivisia vaikutuksia Verlan elinvoimaisuuden kannalta.

Alueella sijaitsevan Verlan sahan alue on osoitettu yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi. Nykyisin maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet on osoitettu pääosin erilaisina maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, jotka on tarkoitettu metsätalouden harjoittamiseen. Alueen länsiosassa sijaitsevan maatilan talouskeskuksen peltoalueet säilyvät nykytilanteen mukaisti maa- ja metsätalouskäytössä. Osayleiskaava saattaa vaikuttaa metsien hakkuumahdollisuuksiin kaavassa osoitettujen arvokkaiden luontokohteiden alueilla. Myös vaatimus maisema-arvojen huomioimisesta metsien hoidossa ja metsiä uudistettaessa saattaa vaikuttaa metsien käsittelymahdollisuuksiin. Osayleiskaavassa osoitetuilla virkistysalueilla puiden kaatamista edellyttää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Kokonaisuutena arvioiden osayleiskaavassa on huomioitu alueen nykyiset elinkeinotoiminnot. Kaavalla on pyritty turvaamaan nykyiset elinkeinotoiminnot eikä kaavasta aiheutuva kohtuuton haittaa myöskään maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittamiselle. Osayleiskaavalla edistetään erityisesti Verlan alueen matkailuelinkeinon kehittämismahdollisuuksia. Kaavan myötä toivottava vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden määrän lisääntyminen saattaa parantaa myös alueella toimivien pienten yritysten ja elinkeinonharjoittajien toimintaedellytyksiä ja synnyttää parhaimmillaan myös uutta elinkeinotoimintaa. Osayleiskaavan toteutumisella arvioidaan olevan myös positiivisia taloudellisia vaikutuksia.

10 TOTEUTTAMINEN

10.1 OIKEUSVAIKUTUKSET

Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

1. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena ranta-alueella (MRL 72§)

- Tämän osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen (MRL 72 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueille (RA), loma- ja matkailupalvelujen alueille (RM-1, RM-5) ja erillispientalojen alueille (AO, AO-1). Lisäksi rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten- ja saunojen rakentamiseen maatilojen talouskeskusten alueilla (AM).

2. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena kyläalueella (MRL 44§)

- Tämän osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen (MRL 44 §) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille kyläalueille (AT-1) ja matkailupalvelujen alueille (RM-2).

3 . MRL 43 § 2. mom:n perusteella yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*)

MRL 72 §:n mukainen ranta-alue

- Uudisrakentaminen ei saa vaikeuttaa alueen käyttöä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

- Tässä osayleiskaavassa on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita yleiskaavan M-, MU-, MA- ja V-1- alueilla. M-, MU-, MA- ja V-1- alueiden rakennusoikeus on siirretty yleiskaavan AO, AO-1, AM, RA ja RM-1-alueille.

MRL 44 §:n mukainen ranta-alue

- Uudisrakentaminen ei saa vaikeuttaa alueen käyttöä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

- Tässä osayleiskaavassa on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita yleiskaavan M-1-, MU-1- ja V-2- alueilla. M-1-, MU-1- ja V-2- alueiden rakennusoikeus on siirretty yleiskaavan AT-1 ja RM-2- alueille.

4. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 42 §)

5. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella toissijaisia eli kaava määräyksineen syrjäyttää sen kanssa ristiriidassa olevat rakennusjärjestyksen määräykset.

6. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (MRL 42 §)

7. Tämä osayleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin Verlan osayleiskaavan sekä Jaalan itäosan rantayleiskaavan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan tätä osayleiskaavaa koskevilta osin.

10.2

TOTEUTTAMINEN

Kaavan rakentamisalueet toteutuvat maanomistajien hyödyntäessä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajien määräämän järjestyksen ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617