

Kaavan laatija  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

A:N MIELIPIDE 29.6.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA

Mielipide: Mielipide nro 1

Mielipiteenä esitetään mm. että Itä-Suomen vesioikeuden päätös 1992 Verlan juoksu-  
sutuksista tulee kumota kokonaan. Ja että KSS Energian voimalaitosoikeudet on  
poistettava sekä Siikakosken että ja Verlan voimalaitokseen. Verlan juoksutukset  
vaikuttavat Niska- ja Suolajärven vedenpinnan tasoon sekä haitallisesti Sonnanjär-  
ven vedenpinnan tasoon ja virtaamiin. Sonnanjärven vedenpinnan lasku on aiheut-  
tanut mm. vesistön rehevöitymistä ja mielipiteen esittäjän laituri on jäänyt kuivalle  
maalle. Verlan juoksuksista esitetään olevan häiriötä mm. pohjavesille ja muulle  
luonnonympäristölle.

Vastine: Verlan voimalaitosoikeuksia tai veden juoksumääriä ei ratkaista tällä osayleis-  
kaavan muutoksella. Luvanvaraisesti toimivan voimalaitoksen alue on perusteltua  
osoittaa osayleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi huomioiden aluee-  
seen kohdistuvat rakennusperinnön suojelutavoitteet.

Mielipiteessä esitetyt näkökohdat Verlan juoksuksia koskien toimitetaan  
osayleiskaavan muutostyötä ohjaavien viranomaisten tiedoksi.

**Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Kaavan laatija  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

**B:N MIELIPIDE 16.6.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA**

Mielipide: Mielipide nro 2

Mielipiteessä tuodaan esille, että Verlan kokkokalliolla oleva "hiidenkirnu" ei ole hiidenkirnu vaan rapautumiskuoppa, jonka syntyhistoria ja -tapa on aivan toinen.

Verlan kohdalla asiasta löytyy tosi vähän oikeaa tietoa. Geologian tutkimuskeskuk-  
sen sivuilla on yksi lause: "Rapakivialueilla ovat yleisiä, ja säännöllisesti hiiden-  
kirnuihin sekoitettuja, rapakiven kiteytymisen loppuvaiheessa syntyneisiin miaro-  
liittisiin kideonkaloihin muodostuneet rapautumiskuopat, joista esimerkkeinä mai-  
nittakoon Ahvenanmaan Brunnskoppankittel ja Verlan "hiidenkirnu". Rapautumis-  
kuoppa on hiidenkirnua harvinaisempi.

Vastine:

Verlan hiidenkirnua / rapautumiskuoppaa on yleisesti nimitetty hiidenkirnuksi.  
Geologisen kohteen synty tapa ei ole ollut tarkemmin tiedossa kaavaluonnosta laa-  
dittaessa. Kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille geologisen kohteen oikea  
synty tapa. Toisaalta kohteella olisi hyvä käyttää myös vakiintunutta nimitystä.

**Esitetään, että Kokkokallion "hiidenkirnu" osoitetaan osayleiskaavaehdotuk-  
sessa arvokkaan geologisen muodostuman kohdemerkinnällä ja kaavamää-  
räyksenä todetaan, että merkinnällä on osoitettu Kokkokallion hiidenkirnu  
(rapautumiskuoppa).**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Kaavan laatija  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

C:N MIELIPIDE 16.6.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA

Mielipide: Mielipide nro 3

Mielipiteenä pyydetään korjaamaan mahdolliset virheet ja epä johdonmukaisuudet Verlan osayleiskaavan kaavaselostuksessa ja sen liitteissä.

- Kaavaselostus kohta 2.2 : "Verlan voimalaitoksen alueen omistaa Kouvolan Seudun Sähkö oy" Uusin voimalaitos on kuitenkin sekä Koskelan koskitilan 286-444-27-1, että myllytontin järjestäytymättömän osakaskunnan 286-444-878-1 alueella. Kyseisillä alueilla on lukuisia omistajia. Voima laitos toimii alueella vuokrasopimuksen perusteella.
- Sivulla 17 oleva viittaus ojittamattomaan suohon tulisi poistaa kaava-alueeseen kuulumattomana.
- Kohtaan 3.7.6 erityisalueet tulisi lisätä teksti : Myllytontilla 286-444-878- 1 sijaitsevan myllyn toimintaedellytykset ja kehittäminen yhdyskuntateknisen huollon kannalta tulee huomioida osayleiskaavassa.
- Kaavaselostuksen liitteet: Sivulla 66 oleva talokartan kuvaus kohteesta 3: "Selänpään entinen mylly" ei ole kohdallaan. Mylly on edelleen käytössä.

Vastine:

**Esitetään, että kaavaselostuksen kohdan 2.2 omistajatietoja täsmennetään mielipiteen mukaisesti.**

**Esitetään, että kaava-alueen ulkopuolinen suokohde poistetaan kaavaselostuksen kuvasta 11.**

**Esitetään, että Verlan myllytontilla 286-444-878- 1 sijaitsevan myllyn toimintaedellytykset ja kehittäminen yhdyskuntateknisen huollon kannalta huomioidaan kaavaselostuksen kohdassa 3.7.6 erityisalueet.**

**Sivulla 66 olevalla myllyn kuvauksella tarkoitetaan ilmeisesti vuonna 2011 tehdyn rakennusinventoinnin kuvausta. Vanhaa vuonna 2011 hyväksyttyä selvitystä ei ole mahdollista kaavan laatijan toimesta muuttaa.**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Kaavan laatija  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

D:N MIELIPIDE 16.6.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA

Mielipide: Mielipide nro 4

Mielipiteenä pyydetään kaavaselostuksen liitteessä sivun 85 kartassa olevat virheet voimalaitosalueen omistussuhteissa ja käyttämään virallisissa asiakirjoissa järjestytyneestä osakaskunnasta 286- 444-876-1 sen lyhentämätöntä nimeä: "Vähä-Selänpään Vesialueen Osakaskunta"

Vastine: Sivulla 85 olevalla kartalla tarkoitetaan ilmeisesti vuonna 2011 tehdyn rakennusinventoinnin karttaa. Vanhaa vuonna 2011 hyväksyttyä selvitystä ei ole mahdollista kaavan laatijan toimesta korjata.

**Esitetään, että Vähä-Selänpään Vesialueen Osakaskunta tuodaan esille kaavaselostuksen kohdassa 2.2 vesialueen omistajana.**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Kaavan laatija  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

E:N MIELIPIIDE 15.6.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA

Mielipide: Mielipide nro 5

Kaavasta ei huomautettavaa, ainoastaan omistussuhteista alueilla.

1. Selänpään puoleinen voimalaitostontti on Vähä-Selänpään osakaskunnan omistama koskitila, jossa KSS Energia on ainoastaan vuokralla.
2. Selänpään puoleinen mylly toimii edelleen eikä ole entinen, kuten papereissa esitetään.

Vastine:

1. **Esitetään, että kaavaselostuksen kohdan 2.2 omistajatietoja täsmennetään.**

2. Virheelliset kuvaukset entisestä myllystä sisältyvät vuoden 2011 rakennusinventointiin. Vanhaa vuonna 2011 hyväksyttyä selvitystä ei ole mahdollista kaavan laatijan toimesta korjata.

**Esitetään, että toimiva Selänpään mylly tuodaan esille kaavaselostuksessa, ja että voimalaitosalueen ET-1 alueen kaavamääräyksiin lisätään, että alue on varattu voimalaitos- ja teollisuuskäytön lisäksi Selänpään myllyn toimintaan.**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Kaavan laatija  
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

VASTINE

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

F:N MIELIPIDE 13.6.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA

Mielipide: Mielipide nro 6

Rakennuspaikka tulee merkitä jo rakennetuksi rakennukseksi.

Perustelut:

Tiloilla 12:43 ja 12:132 on kaksi pientalorakennusta (omakotitalot ovat rakennettu  
n. 1902 ja 1939). Toinen rakennuksista on merkitty rakennuspaikaksi (avoin neliö).  
Mielipiteenä pyydetään, että myös tämä rakennus saa oikean merkinnän.

Vastine: **Esitetään, että kiinteistöillä 12:43 ja 12:132 sijaitsevat kaksi omakotitaloa  
merkitään molemmat vanhoiksi asuinrakennuspaikaksi.**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

10.6.2019

Kouvolan kaupunki

G:N MIELIPIDE 26.5.2017 VERLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SEKÄ  
JAALAN ITÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN 2. LUONNOKSESTA

Mielipide: Mielipide nro 7

Mielipiteenä vaaditaan seuraavaa;

1. Rakennusoikeus UPM: n kiinteistössä 12: 176

Mielipiteenä vastustetaan UPM: n tontille 12: 176 esitettyä liian suurta rakennusoikeutta. Rakennusalue sijoittuu lisäksi liian tiiviinä lähelle tonttiani. Jo nyt olemassa olevien mökkien Saukko, Orava, Mäyrä ja Jänis käytöstä syntyy meluhaittoja siellä metelöivien mökinvuokraajien johdosta, joka vain pahenisi väkimäärän lisääntyä.

Mielipiteen esittäjän kiinteistön 12:165 (Villa Lydia) ja UPM:n tontin 12:176 väliin oli aiemmassa luonnoksessa merkitty yleinen uimaranta, jonka sijoitus on Villa Lydian kannalta erityisen huono. Ko. uimarannaksi merkitty tontinosa työntyy kaapeana kiilana Villa Lydian päärakennuksen ja järven väliin. Jos ko. tontin osaan tehdään uimaranta, häiriintyy Villa Lydian piharauha ja käyttö pahoin. Esitämme, että uimaranta on pidettävä nykyisellä paikallaan tontilla 12:176 olevien mökkien Saukko/Orava ja Mäyrä/Jänis välissä. Siinä on hyvin tilaa vaikka käyttö lisääntyisikin ja valmis hiekkapohjainen rannanosa. Toinen vaihtoehto uimarannalle voisi olla luonnokseen merkitty V-1 alue mökkialueen koillispuolella, jossa siitä ei aiheudu häiriötä kenellekään.

2. Rakennusoikeus kiinteistön 12: 165 (Villa Lydia) koillis/pohjoispuolella (onko osa kiinteistöä 12:176 vai 12:107?)

Kyseessä oleva rakennuspaikka on kiinteistön 12: 165 (Villa Lydia) koillis/pohjoispuolella oleva alue, sekä myös UPM:n tontin 12: 176 vieressä (vai onko osa ko. kiinteistöä?).

Mielipiteenä vastustetaan ko. tontille esitettyä liian suurta rakennusoikeutta. Alueelle suunniteltu liian iso rakennusmassa ja siitä muodostuva lomakylä muuttaa alueen luonteen täysin. Rakennusten valtava massa sijoittuisi aivan liian tiiviinä lähelle tonttiani ja piharauha häiriintyy todella pahoin.

Iso-Kamposen puolellekin on jätetty uusien rakennuspaikkojen väliin M-alueet, joiden avulla saadaan yksityisyyttä ja alueen piharauha säilyy. Mielipiteenä edellytetään, että samaa periaatetta noudattaen tämän alueen rakennusalue sijoitetaan niin, että syntyy etäisyyttä ja piharauha säilyy.

3. Rakennusoikeus mielipiteen esittäjän tontilla 12:165, Verlantie 253 A

Tontille tulisi saada sijoittaa kaksi loma-asuntorakennusta ja yhteenslasketuksi kerosalaksi 250 m<sup>2</sup>. Villa Lydian mökki on tällä hetkellä pieni ja sitä olisi tarvetta

laajentaa. Nykyinen mökki on sijoitettu rinteeseen siten, että sen laajentaminen ei ole mahdollista. Kyseisen Honkarakenteen mökkityypin laajennus pitäisi tehdä rakennuksen takaosaan ja se ei ole mahdollista rakennuksen takana olevan jyrkän rinteeseen johdosta .

Jotta laajennus olisi mahdollista, tontille on merkittävä oikeus rakentaa kaksi loma-asuntoa.

4. Rakennusoikeus mielipiteen esittäjän tontilla 12:145, Verlantie 276 Tontille tulisi saada sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Tontti on poikkeuksellinen ja sen halkaisee Verlantie ja isoin osa tonttia on tien itäpuolella. Nykyinen rakennus on pienellä alalla Verlantien länsipuolella aivan tiessä kiinni ja rakennusoikeutta ei pysty hyödyntämään tälle alalle. Nyt karttaan merkitty musta neliö on väärässä osaa tonttia. Tien itäpuolella olevalla tontin osalla on pieni sauna ja puutavaraliiteri.

Jotta rakennusoikeutta pystyisi käyttämään tontille tulisi saada sijoittaa kaksi asuinrakennusta, joista toinen tulisi Verlantien toiselle puolelle tontin itäosaan.

Vastine:

1. Osayleiskaavan tavoitteena on edistää Verlan maailmaperintökohteen ja siihen tukeutuen myös lähiympäristön matkailupalvelujen kehittämistä. Kyseinen alue toimii nykyisin matkailukäytössä. Alue sopii mm. sijaintinsa ja nykyisen maankäytön puolesta hyvin matkailupalvelujen rakentamiseen. Alueen sijainti on erittäin edullinen Verlan tehdasmuseoalueeseen nähden. Alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja ja alueen rakentamien voidaan toteuttaa Verlan maailmaperintökohteen rakennussuojeluarvoja vaarantamatta. Osayleiskaavalla on perusteltua osoittaa alue matkailupalvelujen alueeksi ja mahdollistaa alueen kehittäminen tulevaisuudessa.

Kyseisen matkailupalvelujen alueen mahdollista lisärakentamista ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa mielipiteen esittäjän kiinteistön viereiselle rannanosalle. Matkailupalvelujen alueen RM-1 aluerajausta on perusteltua täsmentää tältä osin.

**Esitetään, että RM-1- aluetta supistetaan länsireunasta siten, että alueen länsireunaan osoitetaan n. 30 m leveä kaistale MU- aluetta (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta).**

2. Osayleiskaavan tavoitteena on edistää Verlan maailmaperintökohteen ja siihen tukeutuen myös lähiympäristön matkailupalvelujen kehittämistä. Kyseinen alue sijaitsee aivan vanhan matkailupalvelujen alueen vieressä ja alueen sijainti on erittäin edullinen Verlan tehdasmuseoalueeseen nähden. Alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja ja alueen rakentamien voidaan toteuttaa Verlan maailmaperintökohteen rakennussuojeluarvoja vaarantamatta. Osayleiskaavalla on perusteltua osoittaa alue matkailupalvelujen alueeksi ja mahdollistaa alueen kehittäminen tulevaisuudessa.

Kyseisen matkailupalvelujen alueen mahdollista lisärakentamista ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa välittömästi mielipiteen esittäjän kiinteistön viereiselle alueelle. Matkailupalvelujen alueen RM-2 aluerajausta on perusteltua täsmentää tältä osin.

**Esitetään, että RM-2- alue rajataan uudelleen siten, että alueen eteläosaan (kiinteistön 12:165 pohjoispuolelle) osoitetaan n. 20 m leveä kaistale MU- aluetta (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta). Vastaavasti RM-2- aluetta laajennetaan hieman pohjoisen suuntaan.**



3. Mielipiteen esittäjän kiinteistö 12:165 on osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa vanhana lomarakennuspaikkana (RA).

Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m<sup>2</sup>. Ensimmäisen enintään 1½-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 m<sup>2</sup> tai 70 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Toisen enintään yksikerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.

Osayleiskaava mahdollistaa RA- rakennuspaikoille kahden loma-asunnon rakentamisen. Ensimmäinen loma-asunto voi olla enintään 140 k-m<sup>2</sup> ja toinen enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle 12:165 ei ole perusteltua osoittaa mielipiteenä esitettyä muita RA- rakennuspaikkoja korkeampaa 250 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta.

**Esitetään, että kaavaluonnosta ei ole perusteltua muuttaa mielipiteen perusteella tältä osin.**

4. Kiinteistön 12:145 vanha rakennuspaikka muodostuu kahdesta osasta. Vanhaa rakennuspaikkaa kuvaava symboli on perusteltua osoittaa nykyisen päärakennuksen paikalle kiinteistön Verlantien länsipuoliselle palstalle.

Osayleiskaava suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaan kokoispinta-alaltaan jo rakentuneelle mitoittavalta pinta-alaltaan n. 1900 m<sup>2</sup>:n kiinteistölle ei ole perusteltua osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Kaksiosainen kiinteistö muodostaa yhden rakennuspaikan. Koko kiinteistön pinta-ala on käytettävissä rakentamisalueena. Yleiskaavamääräyksen mukaan kullekin AT-1-alueen rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku voi olla korkeintaan kaksi (II), sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m<sup>2</sup>.

**Esitetään, että kiinteistön 12:145 vanhan rakennuspaikan symboli siirretään kiinteistön Verlantien länsipuolen palstalle.**

Hämeenlinnassa 10.6.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes  
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617