

# Kaavaselostus

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020



## Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Kaavan tunnistetiedot.....	2
1.2	Rantaosayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset .....	2
2	Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet .....	4
2.1	Nykytilanne .....	4
2.2	Tavoitteet .....	5
3	Selvitykset.....	10
3.1	Luontoselvitys.....	10
3.2	Arkeologinen inventointi .....	10
3.3	Maisema-arviointi.....	10
3.4	Natura-arviointi .....	11
4	Kaavan kuvaus .....	12
4.1	Tutkitut vaihtoehdot ja perustelut.....	12
4.2	Kaavamerkintöjen ja määräysten selitykset .....	14
5	Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin ja tavoitteisiin.....	20
5.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	20
5.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	20
5.3	Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin .....	21
5.4	Kaavan suhde kaupunkistrategiaan .....	22
5.5	Yleiskaavan toteuttaminen .....	22
6	Vaikutusten arviointi.....	23
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, väestöön ja -talouteen .....	23
6.2	Vaikutukset liikenteen ja liikenneturvallisuuteen .....	23
6.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen.....	23
6.4	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön.....	24
6.5	Vaikutukset maisemaan.....	25
6.6	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	25
6.7	Vaikutukset maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.....	25
6.8	Vaikutukset elinkeinotoimintaan ja palveluihin.....	26
6.9	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi .....	26
7	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus.....	27
7.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen .....	27
7.2	Kaavatyön etenemisen vaiheet.....	27
7.3	Viranomaisyhteistyö .....	29
8	Yhteystiedot.....	30

**Liiteaineistot**

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2024
- Liite 2 Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 14.10.2021)
- Liite 3 Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 30.10.2021)
- Liite 4 Maisemavaikutusten arviointi (Kouvolan kaupunki 10.1.2022)
- Liite 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet
- Liite 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet
- Liite 7 Voimassa oleva kaavatilanne kaavamuutoskohteissa
- Liite 8 Kouvolan Iso Näätäjärven kirjoverkkoperhosselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 24.10.2022)
- Liite 9 Lintukymen Natura-arviointi (Faunatica Oy 21.12.2022)
- Liite 10 Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa (Kouvolan kaupunki 5.3.2020 – Tekninen lautakunta 17.3.2020 § 57)
- Liite 11 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelumuistio 11.5.2021
- Liite 12 Luonnoksen palautteen tiivistelmät ja vastineet 23.4.2024
- Liite 13 Muutoskohdeluettelo 23.4.2024
- Liite 14 Karttaparit ja muutosten kuvaus 23.4.2024, päivitetty 26.11.2024, tekninen tarkastus 5.2.2025
- Liite 15 Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnot Lintukymen Natura-arvioinnista
- Liite 16 Ehdotuksen palautteen tiivistelmät ja vastineet 26.11.2024, päivitetty lisäkuuleminen 5.2.2025

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020
Osayleiskaavan tunnus:	286 YK 6/5
Diaarinumero:	35/10.02.03/2022 ja 4161/10.02.03/2021
Kaavan laatija:	kaavoitusinsinööri Miia Blom (2023 alkaen), Kouvolan kaupunki kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen (2022 saakka), Kouvolan kaupunki

### Kaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tekninen lautakunta 9.3.2021 § 55</li> <li>• Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.3.-3.5.2021</li> <li>• Selvitysten laadinta: luontoselvitys, arkeologinen inventointi, maisema-arviointi</li> </ul>
Luonnosvaihe	Valmisteluvaiheen aineisto, kaavaluonnos 10.1.2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tekninen lautakunta 22.2.2022 § 45</li> <li>• Luonnos nähtävillä 23.3.-29.4.2022</li> <li>• Esittelytilaisuus 30.3.2022 (verkossa)</li> </ul> Selvitysten laadinta: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Iso Näätajärven kirjoverkkoperhosselvitys 24.10.2022</li> <li>• Lintukymen Natura-arviointi 21.12.2022, päivitetty 29.9.2023</li> </ul>
Ehdotuskvaihe	Kaavaehdotus 6.5.2024 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tekninen lautakunta 30.5.2024 § 109</li> <li>• Ehdotus nähtävillä 12.6.-12.7.2024</li> <li>• Kohdennettu lisäkuuleminen 8.1.-24.1.2025</li> </ul>
Hyväksymiskvaihe	Hyväksymiskaineisto 26.11.2024, tekninen tarkastus 5.2.2025

### 1.2 Rantaosayleiskaavan tarkoitus ja oikeuskvaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - rantaosayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain mukaisena oikeuskvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätuille alueille (AKL 44 §, 72 §).

Tekninen lautakunta on 9.3.2021 (§ 55) päättänyt käynnistää rantaosayleiskaavamuutoksen kaupungin pohjoisella järviolueella. Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisten maanomistajien tekemien hakemusten pohjalta. Kaavan tarkoituksena on päivittää rantayleiskaavassa olevia merkintöjä ja määräyksiä kaavamuutukseen kuuluvien kiinteistöjen osalta. Muutosten toteuttamisedellytyksiä on arvioitu ja kohteista on tehty karsintaa kaavatyön aloituskvaiheessa. Kaavamuutokset kohdistuvat yksittäisille kiinteistöille usean voimassa olevan oikeuskvaikutteisen rantaosayleiskaavan alueelle.

Kaavassa tutkitaan erityisesti vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuuksia loma-asumisesta vakituiseen asumiseen määritetyllä ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhykkeet sijoittuvat kyliin, taajamien lievealueille sekä edullisesti päätieverkkoon kytkeytyville alueille. Edullisuusvyöhykkeellä tarkoitetaan tässä yhteydessä alueita, jotka on määritetty erillisessä

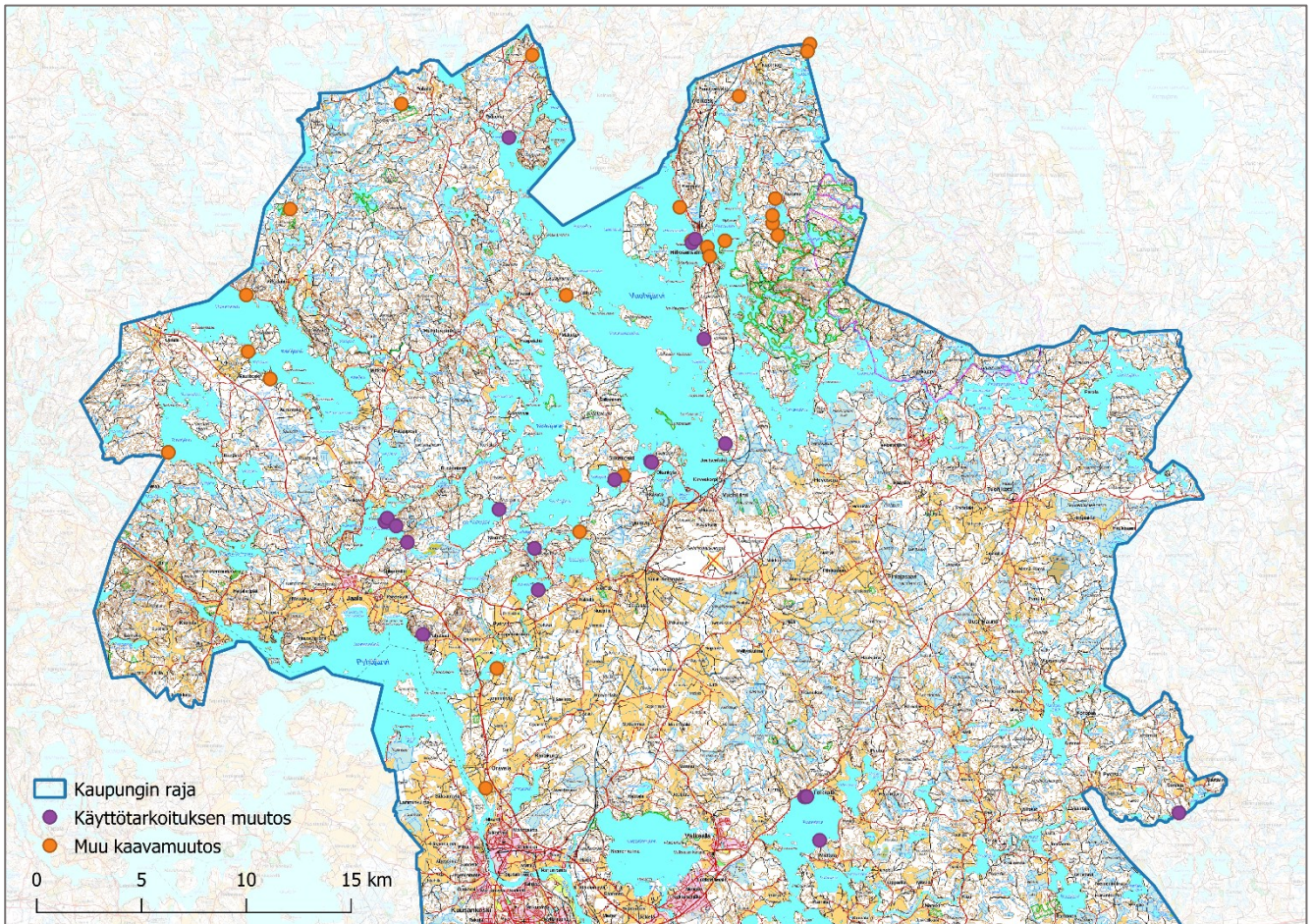
selvitysraportissa vakituisen asumisen näkökulmasta edullisiksi alueiksi. Edullisuusvyöhykkeiden rajaukset sisältävä raportti on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 17.3.2020 § 57 ja se toimii yhtenä lähtötietona kaavan muuttamiselle. Kaavatyön aikana perusteluja muutokselle on tarkistettu tapauskohtaisesti ja huomioitu viimeisimmät selvitysaineistot.

Alueiden käyttötarkoituksia on tutkittu muutettavan myös matkailupalveluiden käyttöön muutaman kohteen osalta. Kaavamuutoksella tarkistetaan muun ohella kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ajanmukaisemmaksi, sekä tutkitaan voimassa olevissa rantayleiskaavoissa kaavaan osoitettujen rakennusoikeuksien siirtoja uuteen paikkaan. Rakennuspaikkojen siirtoja tutkitaan saman omistajan kiinteistöjen välillä, tilalta tai palstalta toiselle perustellusta syystä.

## 2 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Nykytilanne

Suunnittelualue on koostunut aloitusvaiheessa määritetyistä yksittäisistä kaavakohteista (45 kpl), jotka sijaitsevat Kouvolan pohjoisosissa, entisten Jaalan ja Valkealan kuntien alueella (kuva 1).



Kuva 1. Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020-kaavamuutokseen alustavasti hyväksytyt kohteet (17.3.2021).

Kuvassa 1. on tuotu esille kaavakohteiden likimääräinen sijainti. Violetilla pisteellä on kuvattu niiden kohteiden sijainti, jossa on tutkittu käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuutta. Oransseilla pisteillä on kuvattu kohteita, joissa on tutkittu muuta kaavamuutosta.

Muutoskohteita on karsittu heti aloitusvaiheessa ja valittu tutkittavaksi ne, joilla edellytykset kaavan muuttamiseksi voivat täytyä. Hakemuksia on käsitelty noin 60 kiinteistön osalta. Muutosprosessiin hyväksyminen tarkoittaa asian tutkimista kaavamuutosprosessin avulla, se ei sido kuntaa kaavoittajana tai varmista muutokselle tavoiteltua lopputulosta. Työn edistämiseksi kohteiden määrää on rajattu, joten uusia muutostoiveita ei ole liitetty mukaan valmisteluvaiheen ollessa käynnissä.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Kaavamuutoskohteista osa on rakentuneita tavanomaisia rantarakennuspaikkoja tai maatiloja. Osassa kohteita kyseessä on luonnontilainen rakentumaton, mutta rakentamiseen kaavoitettu ranta-alue, johon kohdistuu muutoksia. Yksittäisissä siirtokohteissa tutkitaan rakennusoikeuden siirtoa alueelle, jossa ei ole ennestään toteutunut tai kaavoitettu rakentamista. Luonto- ja maisema-arvoja on kartoitettu erityisesti muuttuvan maankäytön alueilla. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia maisema-arvoja. Kohteiden alueilla voi olla maakunnallisia tai paikallisia maisema-arvoja ja yksi kohde rajautuu Pyhäjärven Natura 2000 -alueeseen.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue koostuu yksittäisistä kiinteistöistä, joista osalla sijaitsee rakennuksia. Suurin osa rakennuspaikoista on osoitettu voimassa olevissa rantayleiskaavoissa vapaa-ajan asumiseen. Rakennuksia suunnittelualueella on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 66.

### **Palvelut**

Suunnittelualueeseen kuuluvien kiinteistöjen lähipalvelut sijaitsevat Jaalan kirkonkylällä, Voikkaalla, Valkealassa, Vuohijärven kylässä sekä Kannuskoskella.

### **Liikenne**

Kaava-alueella liikkuminen tapahtuu suurimmaksi osaksi yksityisautoilla. Ainoastaan Valkealan Rapojärven pohjoisrannalla kolme rinnakkaista kaavamuuoskohdetta sijaitsevat alueella, jossa on mahdollista hyödyntää arjen liikkumisessa joukkoliikennettä. Osa suunnittelualueen kohteista tukeutuvat päätieverkolla Heinolantiehen (kantatie 46) ja Mikkelin tiehen (valtatie 15) sekä Valkeala-Voikoski välillä seututiehen 368. Vuosina 2023 ja 2024 Hillosensalmella on kesän sesonkiaikaan ollut juna- ja bussiyhteys. Kulku useimmille kiinteistöille tapahtuu olemassa olevan yksityistieverkon välityksellä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaavaa varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa ei ilmennyt tekijöitä, jotka olisivat vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Arkeologinen inventointi on selostuksen liitteenä 3. Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä on kiinteä muinaisjäännös Oravalan kartanon alueella. Kyseessä on historialliselle ajalle ajoitettu asuin- tai kylänpaikka, Oravala (Oravula) Vanhankylänpelto, (mj. rek. 1000012838). Aiempaan osayleiskaavatyöhön liittyen vuonna 2014 on tehty ennestään tunnetuihin muinaisjäännöksiin kohdistuva yleisinventointi, jossa kohteen on todettu olevan ennallaan. Oravalan kartanon alueella sijaitsee toinenkin kohde, historiallinen löytöpaikka, Oravala Vanhankylänpelto 3 (mj.rek. 1000047264). Kymenlaakson museo suoritti 3.7.2024 löytöpaikalle maastotarkastuksen, jonka yhteydessä tehdyn koekuopituksen ja siihen liittyneiden havaintojen perustella kävi ilmi, että Oravalan Vanhankylänpelto 3 on pienialainen irtolöytöpaikka. Koska kyseessä on arkeologinen löytöpaikka, ei kohdetta merkitä kaavaan.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Pääosa rakennuspaikoista sijaitsee alueella, jossa yhdyskuntatekninen huolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti. Alle kolmannes muutoskohteista sijaitsee vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkon alueella. Kouvolan veden toiminta-alueella ei sijaitse muutoskohteita.

### **Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus**

Kaavamuuoskohteet sijaitsevat suurimmaksi osaksi prekvartaarisen kallioperän paljastumien alueella. Lisäksi kohteita sijaitsee sora- ja hiekkamoreenin, kumpumoreenin sekä kerrallisen savi- ja silttikerrostumien alueella.

### **Maanomistus**

Suunnittelu kohdistuu alueelle, jossa maanomistus on yksityishenkilöillä, yrityksillä tai Kouvolan kaupungilla.

### **Väestö ja työpaikat**

Suunnittelualueella on vain vähän vakituista asutusta. Merkittävimmät työssäkäyntialueet ovat Kouvolan kaupunkialueen taajamissa ja Valkealan Kääpälässä.

## **2.2 Tavoitteet**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

### **Kymenlaakson maakuntakaava**

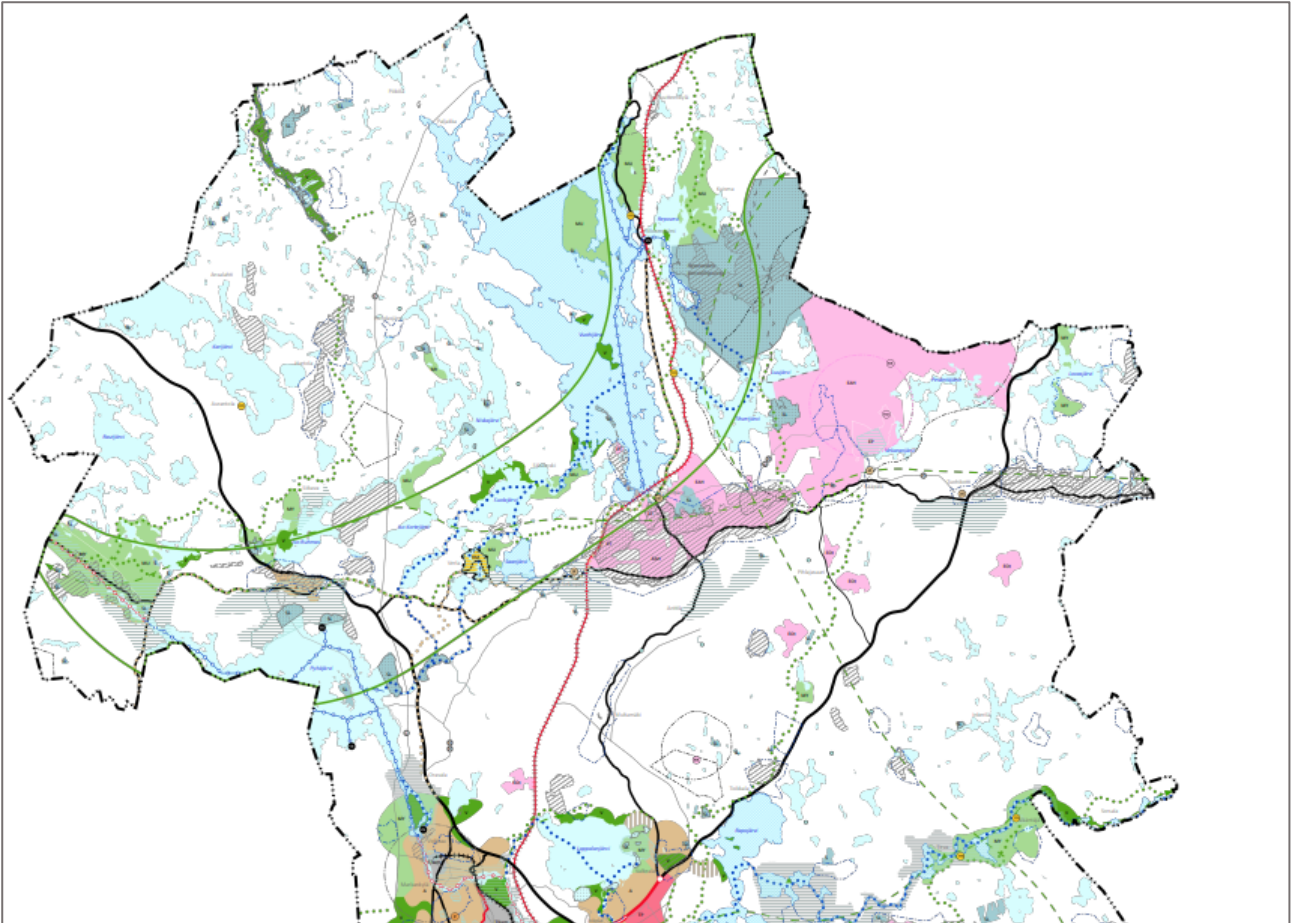
Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040 (kuva 2.). Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020 ja se on lainvoimainen. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Oravalan kartanon osalta kaavoitettavalla alueella sijaitsee maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY; Kymenranta-Hirvelän metsäalue), ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Kymenlaakson kulttuurimaisema ma/e). Lintukymellä kaavamuuoskohde sijoittuu Pyhäjärven luonnonsuojelu- ja Natura 2000-alueen välittömään läheisyyteen. Pyhäjärven itärannan Pahasaaren alueella kaavamuutos rajautuu pohjoispuolella sijaitsevaan Loukkaanvuoren kallioalueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas. Iso-Ruhmaan rannalla sijaitsevat kaavamuutoskohteet rajautuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen nimeltä Iso-Ruhmaksen kallioalue. Verukkaanlammen ranta-alueella muutoskohde sijaitsee Hemminmaan yksityismaiden luonnonsuojelualueella (SL). Iso Näätäjärvellä suunnittelualue rajoittuu Räsänharjun pohjavesialueeseen.

Siikakoskella sijaitsevat kaavamuutoskohteet sijaitsevat lähellä maakuntakaavan ranta- ja metsäaluetta (MU), joka on vesiretkeilyn ja maisemansuojelun kannalta merkittävä vesistö- ja ranta-aluekokonaisuus. Naatuksenniemen kaavamuutoskohde sijaitsee Voikosken-Orilammen metsäalueella (MU), jonka tarkoituksena on täydentää Orilammen matkailupalvelujen alueen ulkoilualueita. Alueen rakentamiselta vapaat rannat soveltuvat vesistöretkeilyyn ja muut rakentamattomat osat ulkoiluun ja retkeilyyn. Koskijärven länsipuolella sijaitsevat kaavakohteet sijoittuvat Repoveden-Koskijärven metsäalueelle (MU). Maakuntakaavaan on MU-merkinnällä osoitettu laaja-alaisia alueita, joiden käyttö tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kimolan kanava - Verla - Repovesi matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue sisältää useita muutoskohteita mm. Suolajärven, Vuohijärven ja Repoveden rannoilla, joissa tavoitteena on kehittää alueiden käyttöä matkailua palvelemaan rakentamiseen.

Suurin osa suunnittelualan kohteista sijaitsee alueilla, joihin ei kohdistu maakuntakaavan alue- ja kohdemerkintöjä, mutta joilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioitava koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset. Maakuntakaavassa on annettu suunnittelumääräys, joka koskee vesistöjen läheisyyteen suunniteltavaa rakentamista koko kaava-alueella. Suunnittelumääräys velvoittaa säästämään jäljellä olevaa yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa, jota tarvitaan virkistyksen ja luontomatkailun tueksi sekä luonnontilaisen vesi- ja rantamaiseman osien säilyttämiseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus. Suunnittelumääräysten sisältö vastaa rantojen maankäytönsuunnittelun yleisiä suunnitteluperiaatteita ja alueidenkäyttölain vaatimuksia.



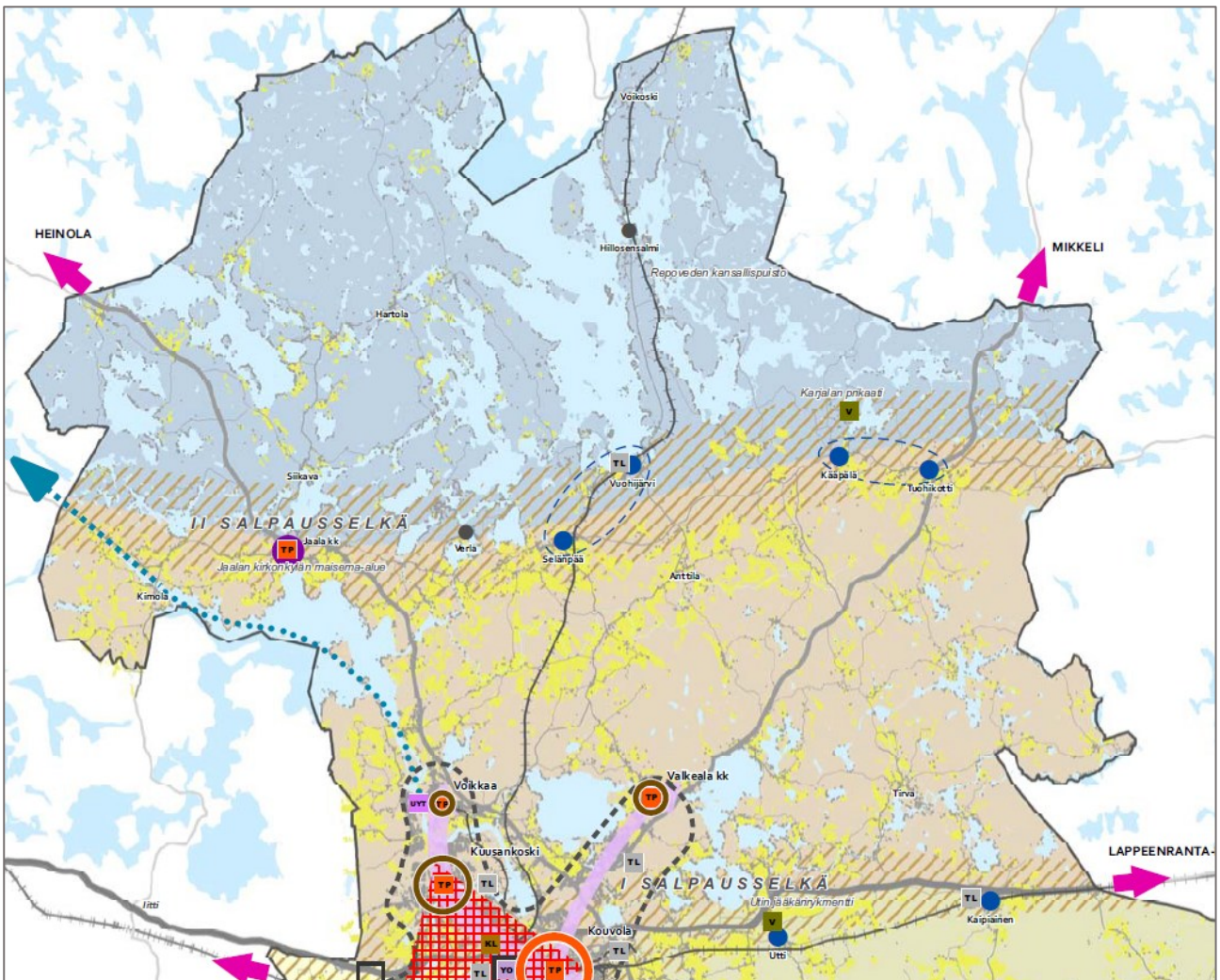


Kuva 2. Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040.

### **Kouvolan kaupungin rakennemalli**

Kouvolan kaupungin rakennemalli on kehittämistavoitteet sisältävä alueidenkäytön kehityskuva, jossa pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen kaupungin eri osien maankäytön kehittämiseksi. Rakennemallissa esitetään kaupungin keskusverkko ja alueiden kehittämisen painopistealueet. Kouvolan rakennemallilla ei ole alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus määritellä tavoitteita ja suuntaviivoja alueidenkäytölain mukaiselle kaavoitukselle. Suunnittelualue kattaa Kouvolan kaupungin koko alueen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013. Rakennemallin päivitys on käynnistynyt vuonna 2024, ja työ on ollut kesken tämän kaavan valmistuessa hyväksymiskäsittelyyn.

Suunnittelualue kuuluu viljelymaisemien pilkkomaan järvisetuun (ruskeat alueet) sekä metsäiseen järvisetuun (siniset alueet; kuva 3.)



Kuva 3. Ote Kouvolan rakennemallista. Ruskealla viljelymaiseman piikkoma järvisseutu ja sinisellä metsäinen järvisseutu.

### Yleiskaavat

Suunnittelualueen kiinteistöt sijaitsevat yhteensä seitsemällä voimassa olevalla rantaosayleiskaava-alueella. Kaavat ovat Jaalan itäosan rantayleiskaava (lainvoimainen 28.9.2006), Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (lainvoimainen 5.3.2007), Jaalan rantayleiskaavojen muutos (lainvoimainen 4.5.2016), Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (lainvoimainen 25.11.2009), Kinansaaren ja Korpimäen tilan rantaosayleiskaava sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutos (lainvoimainen 21.5.2014), ja Etelä-Valkealan rantayleiskaava (lainvoimainen 6.3.2001). Muutoksissa noudatetaan alkuperäisen kaavan tavoitteita sekä rantarakentamisen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita.

### Asemakaavat

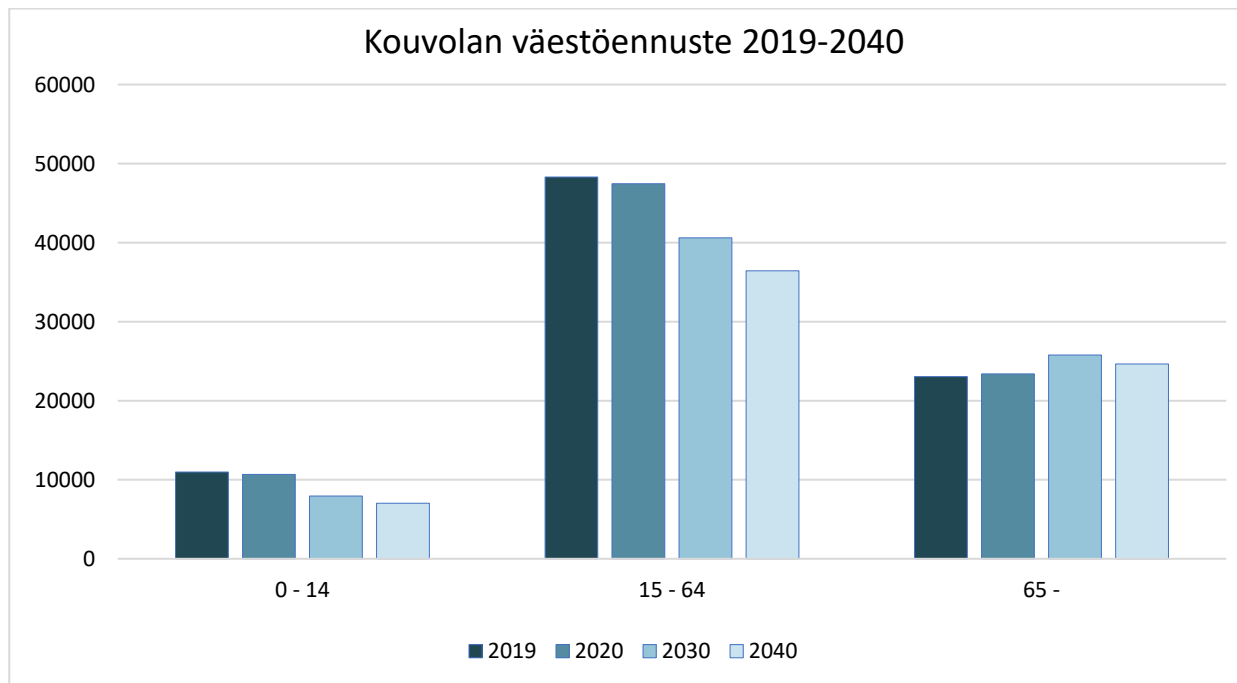
Osalla kohteista on voimassa ranta-asemakaava.

Nimi:	Vahvistettu:	Sijainti:	Karttalehti:
Harjulan ym. tilat	2.9.1983	Iso Kortejärvi, Nisus	12/24
Neulaniemen tila	14.11.1994	Siikajärvi, Siikakoski	15/24
Sivorin tila	19.8.1993	Okanlahti, Vuohijärvi	15/24
Laurinlahden ym. tilat	19.11.1986	Repovesi, Korpisaari	19/24
Maununniemi	20.7.1971	Repovesi, Hillosensalmi	19/24
Humalalammen ym. tilat	15.9.1992	Naatuksenniemi	19/24
Humalalammen ym. tilat	21.5.2014	Naatuksenniemi	19/24

## Väestön kehitys ja ennusteet

Kaupunkistrategia vuosille 2023-2032 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.9.2022 (§ 83). Kouvolaassa väestö jakautuu siten, että noin 75 % asuu kaupunkialueilla ja 25 % maaseudulla. Tilastokeskuksen väestöennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan (taulukko 1.). Ennusteessa Kouvolan väkiluvun odotetaan laskevan noin 15 prosenttiyksikköä.

Taulukko 1. Kouvolan väestöennuste 2019–2040 (lähde: Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste [[verkköjulkaisu](#)] 27.4.2021).



## Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - kaavan suunnittelusta vastaa Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö. Kaavaluonnoksen laatijana on luonnosvaiheeseen saakka toiminut kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen, ja työtä on koordinoanut yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen. Tammikuusta 2022 lähtien kavasuunnitteluun on osallistunut myös kavasuunnittelija Lotta Koivisto. Kaavaehdotusta on laatinut kaavoitusinsinööri Miia Blom. Kaavaan liittyviä suunnittelukysymyksiä on käsitelty teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen asettamassa rantarakentamisen ohjausryhmässä. Varsinaiset kaavaprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja lopullinen hyväksymispäätös kaupunginvaltuustossa.

### 3 Selvitykset

Kaavamuutoksen taustaselvityksiksi on laadittu useita selvityksiä vuosina 2020–2022. Selvitysraportit ovat kaavaselostuksen liitteenä. Muilta osin kaavamuutoksessa tukeudutaan olemassa oleviin riittäviin selvityksiin.

- Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 14.10.2021), liite 2
- Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 30.10.2021), liite 3
- Maisemavaikutusten arviointi (Kouvolan kaupunki 10.1.2022), liite 4
- Kouvolan Iso Näätajärven kirjooverkkoperhosselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 24.10.2022), liite 8
- Lintukymen Natura-arviointi (Faunatica Oy 21.12.2022), liite 9
- Selvitys vakituiselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa (Kouvolan kaupunki 5.3.2020 – tekninen lautakunta 17.3.2020 § 57), liite 10

#### 3.1 Luontoselvitys

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020-kaavan luontoselvitys on valmistunut 14.10.2021 ja sen on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi. Luontoselvityksessä tutkittiin muuttuvan maankäytön alueilta EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit, luonnonsuojelullisesti merkittävä uhanalaislajisto sekä arvokkaat elinympäristöt. Luontoselvitykseen ja sen tuloksiin voi tutustua kaavan liitteessä 2.

Luontoselvitystä on täydennetty vuoden 2022 aikana Iso Näätajärven kaavamuutoskohteen osalta. Kaavaluonnoksessa esitetty uusi sijainti lomarakennuspaikalle on todettu kirjooverkkoperhosen elinalueeksi, joten rakennuspaikkaa ei voida osoittaa alun perin suunniteltuun paikkaan järven pohjoispuolelle. Selvitysraportti on liitteessä 8.

#### 3.2 Arkeologinen inventointi

Kaavaa varten tehdyn arkeologisen inventoinnin on tehnyt Mikroliitti Oy. Arkeologisessa inventoinnissa on tutkittu kaava-alueen tai sen läheisyydessä sijaitsevat muinaisjäännökset sekä muut arkeologiset, suojeltavaksi katsottavat jäännökset. Inventoinnissa ei todettu muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Arkeologinen inventointi, käytetyt tutkimusmenetelmät ja tulokset on luettavissa liitteessä 3.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavatyöhön liittyen vuonna 2014 on tehty ennestään tunnettuihin muinaisjäännöksiin kohdistuva yleisinventointi tässä kaavassa tarkastelun alla olevan Oravalan kartanon alueella sijaitseviin kohteisiin. Alueella on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa merkitty asuinrakentamista muinaismuistoalueelle ja tässä kaavamuutoksessa tutkittavana on rakennusoikeuden siirto tältä alueelta toiseen paikkaan.

#### 3.3 Maisema-arviointi

Kaavaa varten on laadittu maisemavaikutusten arviointi Kouvolan kaupungin toimesta. Maisema-arvioinnissa on analysoitu muuttuvan maankäytön alueiden maisemavaikutuksia. Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, mutta muutamia kohteita sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tai rajautuu sellaiseen. Kuitenkin tämän kaavatyön aikana osa kohteista on pudonnut arvokkaiden maisema-alueiden luokituksesta, mm. maakunnallisesti arvokkaaksi (SYKE 2010) arvoitettu Siikakosken kyläkokonaisuus.

Kaavaa varten laaditussa maisema-arvioinnissa arvioitiin siirrettävien rakennuspaikkojen sekä uusien matkailupalvelualueiden vaikutuksia maisemaan. Kaavan maisemavaikutukset tavanomaisen rantarakentamisen osalta todettiin vähäisiksi suhteessa voimassa olevien kaavojen mahdollistamaan rantarakentamiseen. Merkittävimmät maisemalliset vaikutukset ovat kaavan matkailupalveluiden alueilla, joissa mahdollistetaan nykyistä kaavaa tehokkaampi rantarakentaminen. Tärkeiden näkymien rajauksessa ei ole huomioitu voimassa olevaa rantayleiskaavatilannetta, vaan tilanne maastossa. Esimerkiksi Naatuksenniemen ja

Hillosensaaren osalta on voimassa olevassa kaavassa rakentamattomia lomarakennuskortteleita, ja Hillosensalmen entisen koulun alue on osin rakentunut ja kaavoitettu matkailukäyttöön jo nykyisin. Näiltä osin synteesikartta antaa kaavallisesta tilanteesta poikkeavan tilannekuvan. Maisema-arviointiraportti on kaavaselostuksen liitteessä 4.

### **3.4 Natura-arviointi**

Lintukymellä laadittiin Natura-arviointi rantayleiskaavaan ehdotettujen uusien rakennuspaikkojen mahdollisista vaikutuksista Pyhäjärven Natura-alueeseen. Kaava-alueen lähirannat ja lähimmät vesialueet, joille maankäytön muutoksista voisi koitua haittavaikutuksia, eivät ole kokonaisuudessaan korvaamatonta elinympäristöä ja elinaluetta millekään Natura-alueen perusteena oleville pesiville tai muutonaikaisille lintulajeille, vaikka jotkin lajit voivatkin tulla toimeen myös siellä. Uusista rakennuspaikoista ei koidu merkittävää heikentävää vaikutusta luontotyypeille tai lajeille, joiden perusteella Pyhäjärven alue on liitetty Natura-alueverkostoon. Uusien asuinrakennuspaikkojen ja suojelualan väliin on jätettävä vähintään 20-30 m leveä metsävyöhyke. Natura-arviointiin voi tutustua tarkemmin liitteessä 9.

## 4 Kaavan kuvaus

Tässä osiossa on kuvattu kaavakartalla esitettävien ratkaisujen perustelut, tutkitut vaihtoehdot ja suunnitteluprosessin aikana aineistoon tehdyt muutokset. Kaavamääräyksistä on tuotu esille mihin ne kohdistuvat ja miltä osin kaava muuttuu eri kohteissa.

### 4.1 Tutkitut vaihtoehdot ja perustelut

Rantojen maankäytön ohjauksessa on olemassa vakiintuneita periaatteita, joita yleisesti noudatetaan. Rakennusoikeuden siirtoesitysten käsittelyssä kaavaan osoitettavan rakennusoikeuden uusi sijainti on pyritty osoittamaan olemassa olevan rakennuskannan viereen, jotta vapaata rantaa säilyisi mahdollisimman pitkänä yhtenäisinä rantaosuuksina. Siirrettävien rakennuspaikkojen sijoittaminen olemassa olevien viereen on myös maisemavaikutuksiltaan suositeltava vaihtoehto. Lisäksi maaston ja luonnon ominaispiirteet, mukaan lukien tulvavaara-alueet, on huomioitu rakennuspaikkojen uudelleen sijoittamisessa. Siirtokohteiden alkuperäisessä sijainnissa ranta osoitetaan rakentamiselta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaava määrää rakennuksen etäisyyden rantaviivasta käyttötarkoituksen ja koon mukaan sekä rakennusten sopeuttamisesta maisemaan, jolloin rakentamisen vaikutukset vesistömaisemaan ja pintavesiin pysyvät maltillisina. Luontoselvityksessä esille tulleet arvokkaat kohteet- ja alueet on huomioitu kaavaratkaisussa rakentamisen sijoittelussa ja arvot turvaavilla kaavamääräyksillä.

Kaavan yleismääräysten mukaisesti jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

#### Luonnos 10.1.2022

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - kaavamuutoksessa on muutettu yksittäisten kiinteistöjen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Osalla kaavaan kuuluvista kohteista mahdollistetaan valinnanvapaus vakituiseen ja loma-asumisen välillä RA/AP-kaavamerkinnällä. Kohteita sijaitsee teknisen lautakunnan hyväksymillä ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeillä. Lisäksi on tutkittu käyttötarkoituksen muutoskohteita, jotka ovat entisiä asuinpaikkoja tai elinkeino kytkeytyy osaksi rakennuspaikkaa. Kaavassa on myös kohteita, joissa kaavaan merkityjä rakennuspaikkoja siirretään maanomistajan omistamien kiinteistöjen sisällä. Tämän lisäksi kaavamääräyksiä päivitetään. Naatuksenniemen ja Hillosensaaren kohteissa esitetään uutta matkailutoimintoja tukevaa rakentamista alueelle, jotka on kaavoitettu tavanomaisiksi rantarakennuspaikoiksi. Verlan-Selänpään suunnalla Suolajärventien matkailupalveluiden kohteessa rakentaminen on jo suurimmaksi osaksi toteutunut.

Osa korttelirajauksista on piirretty nykyistä kiinteistöjaotusta yleispiirteisemmin ja laajemmaksi, koska muutoin rakennuspaikalle ei välttämättä muodostu kaavan mahdollistamaa enimmäisrakennusoikeutta, ja se myös antaa joustoa kaavan toteuttamiseen. Lunastusoikeutta rantayleiskaavassa rakennuskorttelialueeksi osoitettuun alueeseen ei ole, joten kiinteistön laajentaminen on mahdollista vain vapaaehtoisin kiinteistökaupoin. Näiltä osin rantayleiskaava eroaa ranta-asemakaavasta, mikä mahdollistaa myös yksityisten maanomistajien välisen rakennuspaikan osan lunastamisen. Myös tieyhteydet rakennuspaikoille ratkaistaan kaavasta riippumattomassa toimituksessa.

Siirrettävistä rakennuspaikoista viisi on kaavaluonnoksessa sijoitettu maanomistajan alkuperäisestä esityksestä poiketen toisaalle. Siikasella sijaitsevan kaavamuutoskohteen osalta on esitetty luontoselvityksen tuloksesta huolimatta rakennuspaikan siirtoa Pyypirtinsaaresta lähistöllä sijaitsevaan niemeen, koska näin saadaan pieni saari rakentamiselta vapaaksi. Kyseisen rakennuspaikan kaavamääräyksissä on otettu kantaa siihen, että rakennuspaikan maasto tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja rakentamisen kokonaismäärä tavanomaista pienempänä. Luontoselvityksen tulokset vaikuttivat luonnosvaiheessa myös Hillosensaaren suunnitellun matkailupalvelujen alueen rajauksen uudelleen tarkistamiseen. Liito-oravalle soveltuva elinympäristö osoitettiin kaavaan omilla merkinnöillään.

Loma-asumiseen ja erityisesti vakituiseen asumiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla vesihuolto tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä siten, kuin rakennuspaikan käyttö ja vallitseva lainsäädäntö edellyttävät.

### Ehdotus 12.3.2024

Kaavaehdotuksen muutoskohteet on listattu liitteessä 13. Liite 14 sisältää karttatiedoston, jossa on kohteen sijainti, kaavaehdotuskarttaote ja sen rinnalla ote voimassa olevasta ajantasayleiskaavayhdistelmästä. Jokaisen karttaparin vieressä on lyhyt kuvaus muutoksen laadusta, esimerkiksi ”käyttötarkoituksen muutos”. Rakennuspaikkojen siirtojen yhteydessä on ilmoitettu siirtokohteen toinen karttalehti.

Mikä ratkaisussa on muuttunut luonnokseen nähden:

- AP- ja RA-alueilla sallitaan olemassa olevien ylläpitäminen ja korjaus, ei uudisrakentamista silloin, kun on jo ylitetty rakentamisen sallittu enimmäismäärä. Poistettu määräys AP- ja RA-alueilla: ”Mikäli rakennuspaikalla on jo aikaisemmin myönnetty rakennuslupia, joiden seurauksena on rakennettuja rakennuksia, voidaan kyseisiä rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä. Kyseisen määräyksen tavoitteena on erityisesti säilyttää vanhojen rakennuspaikkojen miljö.”
- Poistettu määräyksestä teksti: ”Saunarakennuksessa peseytymistilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 60 % rakennuksen kerrosalasta”. Tältä osin sovelletaan rakennusjärjestystä.
- Lisätty uudet selvitysaineistot osaksi kaavaehdotusta
- Lisätty muutosten taustoja ja kuvaus nykytilanteesta alueella
- Tarkennettu muutosten perusteluja tarvittavilta osin
- Muutokset suhteessa voimassa olevaan kaavaan on päivitetty lukuun 5.3.
- Muutoskohdeluettelo lisätty liitteeksi nro 13.
- Muutettu Oravalan alueella muutoskohteen rajausta ja tavoitteita, lisätty muinaismuistoalueen tiedot
- Hillosensaaren Pulsanlahdesta poistetaan LV-merkintä pienialaisesta kohteesta

### Hyväksyminen 26.11.2024 (5.2.2025)

Palautteen johdosta ennen ehdotuksen lisäkuulemista tarkasteltiin uudelleen vaihtoehtoja useissa muutoskohteissa. Aineistoon tehdyistä muutoksista kuultiin osallisia erikseen. Lintukymen ranta-alueella tutkittiin 2-4 asuinrakennuspaikan sijoittamista siten, että rakennuspaikkojen ja rannan välille olisi muodostunut laajempi suojavyöhyke. Tämä tarkoittaa sitä, että rakentamiseen soveltuvia alueita etsittiin reilusti yli 100 metrin etäisyydellä rannasta. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakentamista oli esitetty suunnittelualueen korkeampiin maastonkohtiin. Näin ollen alavammat, peltomaisemaan tukeutuvat alueet eivät ole asuinrakentamisen tavoitteen kannalta yhtä suotuisia, kuin vesistömaisemaan avautuvat kumpareet tien varrella. Ratkaisuna hyväksymiskartalle esitetään vain yksi asuinrakennuspaikka Lintukymen ranta-alueelle paikkaan, jossa asuinrakentaminen ei heikennä alueella tunnettuja ympäristöarvoja. Hillosensalmen ja -saaren matkailupalveluiden alueiden kaavamääräyksiä tarkennettiin selkeämmin rakentamista ohjaamaan, osin 1.1.2025 voimaan tulleiden lakimuutosten johdosta.

Mikä ratkaisussa on muuttunut 6.5.2024 päivättyyn ehdotukseen nähden:

- Karttalehti 3/24 Lisätty ma-1-kaavamerkintä ja -määräys: ”Alueella on erityisiä maisemaan liittyviä arvoja. Maiseman erityispiirteet on otettava kaikessa alueen käytössä huomioon.” Kyseessä on Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavassa (2004) esitetty Karhulammen kallioselänne Linnajärven etelärannalla, johon myös muutosalue sisältyy. Karijärven pohjoisrannalla rakennusalueen (RA) muotoa on tarkistettu palautteen perusteella.
- Karttalehti 10/24 Oravalassa kaava muuttuu vain muinaismuistoalueella yhden rakennuspaikan osalta.
- Karttalehti 11/24 Lintukymen alueelle siirretään vain yksi rakennusoikeus Oravalasta.
- Karttalehti 19/24 MY- aluetta laajennettu Hillosensaaressa, tarkistettu kaavamääräyksiä ja -merkintöjä matkailupalvelujen alueilla RM-mat1 ja RM-mat2.
- Karttalehti 20/24 MY- ja RA/1-alueiden rajausta tarkistettu Koskijärvenniemessä.
- Karttalehti 22/24 muutettu RA-4 alueen rajausta ja kaavamääräystä.
- Yleisesti on tehty muita tarkennuksia kaava-asiakirjoihin ja päivitetty viittaukset rakentamis- ja alueidenkäyttölakiin.

## 4.2 Kaavamerkintöjen ja määräysten selitykset

### 4.2.1 Asuminen

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">RA/AP</div> <p>Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituisen asuinrakentamiseen</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">RA</div> <p>Loma-asuntoalue</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">AP</div> <p>Pientalovaltainen asuntoalue</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">RA-yhd</div> <p>Loma-asuntoalue, jonne saa sijoittaa metsästysseuran tai muiden yhdistysten toimintaa palvelevia rakennuksia</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">AM</div> <p>Maatalouden tilakeskusten alue</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">RA-4</div> <p>Loma-asuntoalue, jolle on siirretty rakennusoikeus</p>

Voimassa oleviin rantayleiskaavoihin verrattuna kaavamuutosehdotus mahdollistaa yhteensä 20 rakennuspaikan muuttamisen lomarakentamisesta vakituisen asuinrakentamiseen (RA/AP). Alueelle sijoittuvan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan RA- tai AP-kaavamääräyksiä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RA/AP-merkinnän osoittamalla alueella edellyttää rakennusluvan hakemista käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevalle rakennukselle. Vakitukselle asumiselle on olemassa loma-asumisesta poikkeavat vaatimukset niin rakennuspaikalle kuin rakennukselle.

**Asuinrakennuspaikoilla (AP)** Pientalovaltainen asuntoalue, muutoksen tuoma lisärakennusoikeus on enintään 50-150 k-m<sup>2</sup> / rakennuspaikka, riippuen rakennuspaikan sijainnista, rakennuspaikan koosta ja nykyisestä käyttötarkoituksesta. Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti on enintään 350 k-m<sup>2</sup>.

**Maatalouden tilakeskusten alueella (AM)** maatilatoiminnan edellyttämää tuotanto- ja varastorakentamista ei tällä kaavalla säädellä. Maatiloilla tuotantotilojen ja sivuelinkeinojen edellyttämä rakentaminen on kaavasta riippumatta mahdollista ilman erillistä rakennusoikeutta koskevaa yksilöintiä kaavamääräyksissä. Lakanneiden maatilojen osalta sovelletaan asumisen osalta tavanomaisen asuinrakennuspaikan määräästä, kuitenkin niin, että rantasaunaoikeus säilyy, vaikka kerrosala olisi sen suhteen jo ylitetty. Muutoin rakennusoikeutta tulkitaan joustavasti, jotta toimintansa päättäneen maatilan mahdollisesti hyvinkin mittavaa talous- ja tuotantorakennuskantaa ei tarvitse huomioida vähentävänä tekijänä rakennuspaikan kokonaiskerrosalassa tai rakennusten lukumäärässä. Tilakeskuksen toteutunut rakennusoikeus toiminnan päättyessä määrittää tällöin rakennusoikeuden enimmäistason talous- ja tuotantorakennusten osalta.

**Lomarakennuspaikan (RA)** rakentamismääräyksiä on joustavoitettu verrattuna aikaisempaan ja vallitsevaan tilanteeseen nähden. Päivitetyt kaavamääräykset mahdollistavat lomarakennuspaikoille (RA) kaksi loma-asuntoa, joista toinen saa olla enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Päärakennus voidaan toteuttaa enimmäisrakennusoikeuden puitteissa lomarakennuksena ja toinen sille alisteisena vierasasuntona. Useimmilla muutosalueen lomarakennuspaikoilla kaavamuutos tuo lisärakennusoikeutta enintään 50 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennuspaikan kokonaiskerrosala voi olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Muutoksen tuoma lisärakennusoikeus riippuu rakennuspaikan pinta-alasta, ja on linjassa uudempien oikeusvaikutteisten rantayleis- ja asemakaavojen kanssa Kouvolassa.

Pienempi loma-asunto korvaa rakennustyyppinä ranta-alueilla olevat saunamökit ja vierasmajat, joiden osalta on ollut vuosien saatossa jonkin verran tulkinnanvaraisuutta ja epäselvyyttä rakennusten huonetilajakauman ja varustelun osalta. Pienen loma-asunnon varustelu ja huonetilajakauma on vapaampaa verrattuna saunoihin ja vierasmajoihin. Loma-asuntojen tulee sijoittua samaan pihapiiriin, joten määräyksissä edellytetään 15 metrin etäisyyttä niiden välillä. Erityisesti rakennusten etäisyys ja siten pihapiirin leveys ei saa kasvaa rannan suuntaisesti.



Kaavamuutoksessa merkitään kartalle yksi 1960-luvulla Nurmaanjärvellä luvallisesti rakentunut lomarakennuspaikka. Kiinteistöllä on samat perusteet rantarakennusoikeuteen, kuin saman emätilan rakentuneilla naapurikiinteistöillä, jotka on muodostuneet ja rakentuneet samaan aikaan. Kaavan laidinnassa on tapahtunut aikanaan lähtötiedoissa ja laskennassa virhe. Kaavaan osoitettava rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueen reunimmaiseksi ja sen leveys rannan suunnassa on noin 60 metriä.

Kaavamuutoksessa yhdellä lomarakennuspaikalla enimmäisrakennusoikeus poikkeaa tavanomaisesta ja on merkitty omalla merkinnällään **RA-250/AP**. Tässä Iso Kortejärvellä sijaitsevassa kohteessa on voimassa ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 250 k-m<sup>2</sup>. Kohteessa on käytetty kaikki voimassa olevan kaavan sallima rakennusoikeus. Rantaosayleiskaavamuutos mahdollistaa loma-asumisen alueella 250 k-m<sup>2</sup> tai vakituisen asumisen rakennuspaikalla AP-määräysten mukaisesti. Ranta-asemakaavan kumoaminen on käynnissä nimellä Kettuniemi, ja se etenee hyväksymiskäsittelyyn yleiskaavamuutoksen tultua voimaan.

Kaavassa Siikasella sijaitsevan **RA-4** rakennuspaikan rakennusoikeus on siirretty Pyyptirtinsaaresta. Tarkoituksena on, että rakentaminen kohdistuisi ensisijaisesti päärakennukseen, jotta suurin osa niemestä säilyisi rakentamattomana ja mahdollisimman luonnontilaisena. Erillisen rantasaunan kokoa on rajoitettu. Luonnosvaiheessa enimmäiskoko oli vain 10 k-m<sup>2</sup>, mutta ehdotusvaiheessa enimmäiskokoa kasvatettiin 15 k-m<sup>2</sup>. Saunan vähimmäisetäisyys rannasta on 15 metriä.

**RA-yhd**-kohde sijaitsee Valkealan Soijärvellä, jossa tavoitteena on ohjata loma-asuntokorttelin käyttötarkoitusta metsästysseuran toimintaa palvelevaksi. Kaavamääräys *RA-yhd* on räätälöity muun käyttäjäkunnan, kuin perinteisen lomarakennuspaikan ja perhekunnan tarpeita varten. Rakennusten kokoluokkaa koskevat määräykset on säädetty siten, että rakentamisella voidaan palvella tarvittaessa isompaa käyttäjäjoukkoa, kuten yhdistyksiä ja vastaavia ryhmiä. Alueen enimmäisrakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>.

Yleismääräyksistä: Rakennusten rantaetäisyyttä koskevat määräykset on suunniteltu siten, että rakennusten etäisyys rantaviivaan kasvaa rakennusten koon suhteessa. Kaavassa osoitetaan rakennuspaikkojen sijainnit ja rakentamiseen tarkoitettut alueet. Kaavassa osoitettu rakennuspaikka muodostaa yhden pihapiirin, jonka rakennusoikeutta ei voi jakaa osiin. Maisemaan sopivuus tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa ja rakennuspaikan ominaisuuksiin vaikuttavissa toimenpiteissä. Asiasta ohjataan, neuvotaan ja määrätään tarvittaessa rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä. Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta ja pyydettävä viranomaislausunto.

#### 4.2.2 Palvelut ja työpaikat

<b>RM</b>	Matkailupalveluiden alue	<b>RM-mat2</b>	Matkailupalveluiden alue (Hillosensalmi)
<b>RM-mat1</b>	Matkailupalveluiden alue (Hillosensaari)	<b>RM-mat3</b>	Matkailupalveluiden alue (Verla)

Kaavassa osoitetaan neljälle kaavakohteelle matkailupalveluita (RM). Aluevarauksilla mahdollistetaan erityisesti Vuohijärven matkailupalveluiden kehittyminen. Alueiden erityispiirteiden takia matkailupalveluiden alueella on RM-merkinnän lisäksi kolme muuta RM-mat-merkintää, joilla on omat numeroidut indeksinsä. Tarkoituksena on ollut osoittaa jokaiselle matkailupalveluiden alueelle kohdekohtainen kaavamääräys.

Matkailupalveluiden alueita ei voimassa olevassa rantayleiskaavassa juurikaan ole. Hillosensalmen entisen koulun alueella oleva matkailupalveluiden aluevaraus on toteuttamaton. Maakuntakaavan kehittämisen kohdealuemerkintä ohjaa suuntaamaan matkailua ja virkistystä koskevia maakunnallisia ja seudullisia hankkeita alueelle. Repoveden alueen matkailun kehittäminen edellyttää seudulle omarantaisen loma-asutuksen ohella myös yritysmuotoista matkailutarjontaa.

**Matkailupalveluiden alue (RM, Naatuksenniemi)** sijoittuu Voikoskentien varteen, Vuohijärven Naatuksenniemeen, jonne alueen maanomistaja on suunnitellut suurehkon/merkittävän matkailualueen perustamista. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa alueelle on sijoitettu omarantaisia lomarakennuspaikkoja, maa- ja metsätalousaluetta sekä yleiseen käyttöön varattu uimaranta-alueita. Voimassa oleva kaava ei palvele Repoveden kansallispuistoa ja sitä ympäröivän alueen matkailun kehittämistavoitteita, eli tarvetta monipuolisille majoitus- ja matkailupalveluille. Tässä rantayleiskaavassa otetaan kantaa rakentamisen suuruusluokkaan ja tuodaan esille asemakaavoituksessa huomioon otettavia seikkoja. Rakennusoikeutta Naatuksenniemen alueelle voisi enimmillään sijoittua 12 000 k-m<sup>2</sup>. Näin merkittävä määrä rakentamista edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua, ja siksi alueelle on laadittava ranta-asemakaava. Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon yleiset virkistystarpeet sekä maisemalliset ja liikenteelliset vaikutukset.

#### Matkailupalveluiden alue Hillosensaari (RM-mat1)

RM-mat1

*Matkailupalveluiden alue (Hillosensaari)*

*Alueen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on kahdeksan. Alue muodostaa yhden kokonaisuuden, jota ei saa jakaa osiin.*

*Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voi sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle tai ullakolle. Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kevyet rakennelmat on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kerrosalan 75 k-m<sup>2</sup> (kokonaisala 100 m<sup>2</sup>) ylittävät rakennukset on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>.*

*Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä sekä vesihuollon järjestämisestä.*

RM-mat1 alue sijaitsee Hillosensalmella Vuohijärven rannalla. Voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen asuinrakennuspaikka muutetaan tässä kaavassa matkailupalveluiden alueeksi. Alue on rakentamaton. Yleiskaavan perusteella tapahtuvasta rakentamisesta tulee ensimmäisen uudisrakennushankkeen rakennuslupan yhteydessä esittää rakennuslupaviranomaiselle koko korttelialueen käsittävä aluesuunnitelma. Tavanomaisesta rantarakentamisesta poikkeavan rakentamisen sopeuttaminen vesistömaisemaan on huomioitu korttelialueen kaavamääräyksissä. Korttelialue rajautuu arvokkaaseen elinympäristöön, joka on osoitettu kaavamuutoskartalla omilla merkinnöillään. Lajille sopiva elinympäristö jatkuu kohteen itäpuolella.

#### Matkailupalveluiden alue Hillosensalmi (RM-mat2)

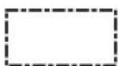
RM-mat2

*Matkailupalveluiden alue (Hillosensalmi)*

*Alueen rakennusoikeus on 1000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on kaksitoista. Alue muodostaa yhden kokonaisuuden, jota ei saa jakaa osiin.*

*Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kevyet rakennelmat on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kerrosalan 75 k-m<sup>2</sup> (kokonaisala 100 m<sup>2</sup>) ylittävät rakennukset on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>.*

*Osa-alueen raja pistekatkoviiivamerkintä osoittaa alueen, jonka sisälle sijoittuvat rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voi sijoittaa myös maanpinnan alapuolelle tai ullakolle. Tälle alueen osalle sijoittuvan yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 500 k-m<sup>2</sup>.*



*Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelystä sekä vesihuollon järjestämisestä.*

RM-mat2 alue sijaitsee Vuohi- ja Tihvetjärvien välissä Hillosensalmella. Korttelialueella sijaitsee entinen Hillosensalmen koulu ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Kaava ohjaa sijoittamaan rannan puolelle pienemmät maisemaan sopivat rakennukset, ja mahdollistaa isomman rakennusmassan sijoittamisen Repovedentien varteen, alueen länsipäähän. Tarkoituksena on mahdollistaa entisen Hillosensalmen koulurakennuksen peruskorjaaminen ja laajentaminen tai vastaavan kokoisten rakennusten uudisrakentaminen. Kaavan luontoselvityksessä on todettu, että Hillosensalmen matkailupalveluiden alueella sijaitsevaan vanhaan koulurakennukseen tulisi tehdä lepakkoselvitys ennen mahdollisia purkutoimia.

**RM-mat1- ja RM-mat2-** matkailupalveluiden alueet tulee toteuttaa kaavassa tarkoitetun mukaisesti yhtenä kiinteistönä, eikä korttelialuetta saa jakaa osiin. Aluekokonaisuus on määriteltävä ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Tarvittaessa on laadittava koko alueen kattava ranta-asemakaava, jolla alueen toteuttaminen ratkaistaan yksityiskohtaisesti. Yleiskaavan perusteella alueille voi rakentaa esimerkiksi yhden suuremman päärakennuksen, jolle muut rakennukset ovat alisteisia, tai vain yksittäisiä majoituspalvelurakennuksia. Rakennusten enimmäismäärä sisältää myös matkailupalveluihin liittyvät talousrakennukset. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuun tai oleskeluun, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja erityisesti rannan ja rakennusten väliin on jätettävä suojapuusto. Toiminnot ja rakennukset on sijoitettava siten, että ranta on korttelialueen yhteiskäytössä.

#### Matkailupalveluiden alue Säynätuora (RM-mat3)

RM-mat3

*Alueen rakennusoikeus on 80 k-m<sup>2</sup>. Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Yksittäisen yksikerroksisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksia voi olla enintään kaksi.*

Alue sijoittuu Verlan ja Selänpään läheisyyteen Saanjärven pohjoispuolelle. Kapeassa Säynätuora-nimisessä salmessa oleva pienehkö vanha rakennus on ollut jo jonkin aikaa matkailupalveluiden käytössä toimien mm. taukopaikkana Verlasta lähteville ja sinne tuleville kirkkovenesoutajille. Alueen rakennusoikeus on 80 k-m<sup>2</sup>, toinen rakennuksista voi olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>. RM-mat3-korttelialueen rakennusoikeus on yksi kokonaisuus, aluetta tai sen rakennusoikeutta ei voi jakaa osiin. Kaavamerkinnällä turvataan rakennuksen ja niemen käyttö matkailupalveluille.

#### 4.2.3 Viheralueet ja virkistys

Kaavamuutoksen ainoa lähivirkistysalueeksi osoitettu alue sijaitsee Lintukymellä.

VL

*Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa.*

Lähivirkistysalueelle osoitetulla toimenpiderajoituksella halutaan rauhoittaa Lintukymen Natura-alueen läheinen rantavyöhyke toimenpiteiltä, jotka saattaisivat vaikuttaa Natura-alueeseen tai häiritä alueella olevaa lajistoa. Alueelle ei kohdistu merkittävää virkistystarvetta.

#### 4.2.4 Maa- ja metsätalous

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

M-4

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

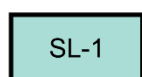
Maa- ja metsätalousalueet on osoitettu M-merkinnällä. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Merkinnällä on osoitettu ne rannanosat, joilta rakennusoikeus on siirretty toisaalle. Maa- ja metsätalousalueita osoitetaan mm. Oravalan kartanon alueelle sekä Karijärven etelä- ja pohjoispuolelle, koska alueet muodostavat rakentamiselta vapaita rannanosia. Alueilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja tai ne on osoitettu kartalle omilla merkinnöillään. M-4-merkinnällä on osoitettu Siikasen Pyyptirtinsaari, josta alueen rakennusoikeus siirretään kaavamuutoksella saman kiinteistön ja vesistön alueella RA-4 loma-asuntoalueelle. Erillinen indeksi (-4) on annettu tälle kohteelle osoittamaan velvoite purkaa rakennukset Pyyptirtinsaaresta, jotta rakennusoikeus voidaan hyödyntää kaavamuutoksen osoittamassa paikassa.

Ne rakentamattomat alueet, joissa on todettu **erityisiä ympäristöarvoja, on osoitettu kaavassa MY-**merkinnällä. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön ja metsien käsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. Kaavamuutoksessa kartalla osoitetut MY-alueet ovat:

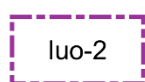
- Vuohijärvi Lautaniemi, karttalehti 16/24  
M -> MY+luo-1 arvokas elinympäristö: virtaava ja uomaltaan luonnontilaisen kaltainen noro sekä sitä ympäröivä metsä. Alue on arvioitu liito-oravalle sopivaksi.
- Vuohijärvi Hillosensaari, karttalehti 19/24  
M -> MY+luo-2 liito-oravan elinalue. Lajille sopiva metsä jatkuu kohteen itäpuolella.
- Koskijärvi Koskijärvenniemi, karttalehti 20/24  
RA -> MY+luo-1 arvokas elinympäristö: korpijuotti ja luonnontilaisen kaltainen kallioalue.

Linnajärvellä (karttalehti 3/24), josta rakennusoikeus siirretään Karijärvelle, sijaitsee luonto- ja maisema-arvoja omaava alue. Alue kuuluu Karhulammen kallioselänteeseen, ja muodostaa Linnajärven rannassa sen pohjoiskärjen. Vuonna 2003 valmistuneen selvityksen mukaan laajasta lakiosasta suurin osa on avokalliota ja vajaatuottoista kalliometsää. Alue osoitetaan voimassa olevan kaavan tapaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, sekä **maisemallisesti arvokkaana alueena (ma-1)**. Myös määräys on yhtenevä: Alueella on erityisiä maisemaan liittyviä arvoja. Maiseman erityispiirteet on otettava kaikessa alueen käytössä huomioon.

#### 4.2.5 Luonnonsuojelu ja luontoarvot

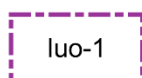


Perustettava luonnonsuojelualue



luo-2

Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde



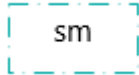
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde

Kaavakohteessa on osoitettu kaksi **perustettavaa luonnonsuojelualuetta (SL-1)**. Kohteet sijaitsevat Jaalan luoteisosassa Verukkaanlammella ja Repoveden Korpisaaressa Hillosensalmen itäpuolella. Verukkaanlammen kohde on perustettu yksityismaiden luonnonsuojelualue (Hemminmaa YSA243084), joka on merkitty myös maakuntakaavaan luonnonsuojelualueena. Repoveden Korpisaari on merkitty maakuntakaavassa virkistysalueeksi, mutta maanomistaja haluaa perustaa alueelle luonnonsuojelualueen.

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde (luo-1)**. Merkinnällä on osoitettu alueet Vuohijärven Lautaniemessä ja Koskijärvenniemessä. Ks. MY-alueet. Siikaselle merkinnällä luo-1 osoitettu alue (karttalehti 22/24) on luontoselvityksessä kuvattu arvokkaaksi elinympäristöksi, varttunut kuivahko kangas EN.

**Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde (luo-2)**: Lintukymen alueella luo-2-viivamerkintä on lisätty täydentämään Lintukymen pohjoisrannan SL- sekä etelärannan W/s -merkintöjä. Hillosensaaressa liito-oravan elinalue on osoitettu MY- ja luo-2 merkinnöillä.

#### 4.2.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

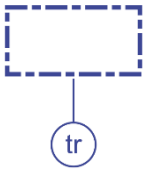


*Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Merkinnällä **muinaismuistoalue (sm)** on osoitettu kiinteä muinaisjäännös Oravalan kartanon alueella: Oravala (Oravula) Vanhankylänpelto, mj. rek. 1000012838. Alueelta on tässä kaavamuutoksessa siirretty asuinrakennuspaikka toisaalle, mutta alueelle jää edelleen asuinrakennusalue (AP). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

#### 4.2.7 Tulvavaara-alueet

Kaavassa ei esitetä uutta rakentamista **tulvavaara-alueille (tr)** (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva). Pyhjärven rannalla sijaitseva kaavamuutostkohde rajautuu kerran 100 vuodessa toistuvan tulva-alueen reunalle. Rakennuspaikalla olevat rakennukset sijaitsevat tulva-alueen ulkopuolella.

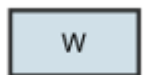


*Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a)*

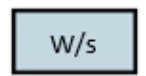
*Uutta asuin- ja lomarakennusta ei saa sijoittaa tulvavaara-alueille. Lisäksi uutta asuinrakentamista ei saa sijoittaa tulvavaara-alueen saartamille alueille.*

Tulvakarttojen tulkinta on yleispiireistä, sillä kartat eivät suoraan kerro mitkä rakennukset tai rakenteet kasvavat. Kartoituksessa käytetty maanpinnan korkeustieto todennäköisesti poikkeaa todellisesta alimmasta vahinkoja aiheuttavasta korkeudesta, eikä se ota huomioon ilmastonmuutoksen tai mahdollisen aaltoilun aiheuttamia vaikutuksia. Tulvavaara on otettava huomioon rakentamisen luvan yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä, että rakentaminen on sijoitettavissa siten, että ei ole vaaraa rakennuksen kasvamisesta tulvan sattuessa ja, että asuinrakennuspaikalle pääsee pelastusajoneuvot. Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa asuinrakennusten ja muiden tulvalle herkkien rakenteiden sijoittuminen tulvavaara-alueen yläpuolelle. Rantasaunat, venevajat ja muut talousrakennukset voidaan sijoittaa myös tulvavaara-alueelle, mutta tällöin on syytä huomioida rakenteissa niiden mahdollinen kasvamisvaara.

#### 4.2.8 Vesi- ja venevalkama-alueet



*Vesialue*



*Vesialue, jolla on erityisiä luonnonarvoja*

*Alueen rakentamisen ja muun maankäytön yhteydessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Natura 2000-alueen luonnonarvoja vaaranneta.*

**W/s**-merkintä on voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vastaava ja se osoittaa alueella sijaitsevan Pyhjärven Natura 2000 – alueen, joka sijaitsee Lintukymellä muutostkohteen vesialueella.

Kaavamuutoksessa on mukana kaksi **venevalkama-alueita (LV)** Hillosensalmessa, joiden kohdalla kaavamääräystä muutetaan. Repoveden puolella toteutuneen venevalkaman kaavamääräystä täydennetään rakennusoikeuden osalta, joka on 250 k-m<sup>2</sup>. Hillosensaaren pohjoisrannalla Pulsanlahdessa päivitetään kaavamerkintä vastaamaan alueen maankäyttöä todellisen tilanteen mukaisesti. Venevalkama-alueella Voikoskentien varrella veneenpito on ollut mahdollista maanomistajan luvalla. Kaavasta aluevaraus poistetaan, koska alue on käyttöön soveltumaton, alueelle ei ole perustettu veneenpito- tai kulkuoikeuksia, eikä aluetta ole tarkoitus toteuttaa.

## 5 Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin ja tavoitteisiin

### 5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille tai niiden välittömään läheisyyteen olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia. Käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollistettu myös kohteille, joilla on ollut muu maankäyttöllinen peruste, kuten vanha asuinrakennuspaikka.
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistökohteet sijaitsevat haja-asutusalueella, jolla suurimmalla osalla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osalla kohteista on mahdollisuus hyödyntää joukkoliikenneyhteyksiä.
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu.
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys sekä arkeologinen inventointi. Tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa tarvittavilta osin.
<i>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</i>	Ranta-alueelle rakentaminen mahdollistaa tarvittaessa mm. aurinkoenergian ja vesistön lämpöä hyödyntävän lämpöpumpputekniikan käyttämisen.

### 5.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava toimii rantayleiskaavoitusta ohjaavana kaavana käsiteltävälle kaavamuutokselle, niiltä osin kuin maakuntakaavan ohjausvaikutus sitä edellyttää. Tässä muutoksessa käsitellään merkitykseltään erilaisia muutoksia eri puolilla Jaalaa ja Valkealaa, joissa jokaisessa on otettu huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutukset ja suunnittelumääräysten toteutuminen muutokseen nähden tarkoituksenmukaisella tavalla.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Kymenlaakson maakuntakaava 2040) suunnittelualueelle on osoitettu Kymijokilaakson kulttuurimaisema (kaavakohteessa M-alue), Kymenranta-Hirvelä metsäalue (aluevaraukset, MY; kaavakohteessa M-alue), Iso-Ruhmaksen kallioalue (kaavakohteessa kaksi RA/AP-kohdetta), Repoveden erämaasaarten virkistysalue (V, kaavakohteessa SL-1), Voikosken-Orilammen metsäalue (MU; kaavamuutoshankkeessa RM), Repoveden-Koskijärven metsäalue (MU; kaavakohteessa yksi M-alue ja kolme RA-korttelia), Räsänharjun pohjavesialue (pv; rajautuu, ei muutosta), Hemminmaan luonnonsuojelualue (kaavakohteessa SL-1 -alue).

Kaavamuutoksessa on pyritty osoittamaan siirrettävät rakennusoikeudet kokonaisuuksiksi, jotta pitkiä rakentamiselta vapaita rannanosia säilyy jatkossakin. Alueilla on tehty luontoselvitys ja arkeologinen inventointi, joiden tulokset on huomioitu kaavaa muutettaessa. Muutosten tavoitteet ja vaikutukset ovat erityisesti matkailun kehittämisen osalta hyvin maakuntakaavan tarkoitusta toteuttavia. Vuohijärven eteläosissa sekä Hillosensalmen alueella sijaitsevat kohteet ovat osa matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealuetta, jossa tavoitteena on kehittää alueiden käyttöä matkailua palvelevaan rakentamiseen. Naatuksenniemeen ja Hillosensalmeen kaavamuutoksella mahdollistettava matkailupalvelujen kehittäminen täydentää Repoveden kansallispuiston ja alueella olemassa olevien toimijoiden, kuten Orilammen majan retkeily- ja ulkoilualueita, yleistä virkistyskäyttöä sekä siihen liittyviä toimintoja.

### 5.3 Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin

Kaavan muutosalueet sijaitsevat yhteensä kuudella voimassa olevalla rantaosayleiskaava-alueella. Kaavat ovat Jaalan itäosan rantayleiskaava (lainvoimainen 28.9.2006), Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (lainvoimainen 5.3.2007), Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (lainvoimainen 25.11.2009), Kinansaaren ja Korpimäen tilan rantaosayleiskaava sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutos (lainvoimainen 21.5.2014), Etelä-Valkealan rantayleiskaava (lainvoimainen 6.3.2001) ja Jaalan rantayleiskaavojen muutos (lainvoimainen 4.5.2016). Näiden oikeusvaikutteisten rantaosayleiskaavojen alueella tehtävät muutokset tehdään alkuperäisen kaavan lähtökohdista ja ratkaisut noudattelevat alkuperäisen kaavan suunnitteluperiaatteita ja tavoitteita. Voimaan tullessaan kaavamuutos korvaa voimassa olevan kaavan muutosalueen osalta. Useimmilla muutosalueen lomarakennuspaikoilla kaavamuutos tuo lisärakennusoikeutta enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuspaikoilla Etelä-Valkealan kaavan alueella muutoksen tuoma lisärakennusoikeus on enintään 50-150 k-m<sup>2</sup> / rakennuspaikka.

**Jaalan itäosan rantayleiskaava** on saanut lainvoiman 28.9.2006. Kaavamuutoskohteita on Vuohijärvellä, Nurmaanjärvellä, Iso-Ruhmaalla, Iso-Kortejärvellä, Suolajärvellä ja Iso-Kamposella sekä Siikajärvellä. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen mahdollistetaan RA/AP-merkinnällä yhteensä kahdeksalla kohteella. Kahdessa kohteessa tarkistetaan kaavamerkintöjä jo rakentuneiden rakennuspaikkojen osalta. Lisäksi yhden kohteen alueelle Vuohijärven Lautaniemessä siirretään rantarakennusoikeutta toisen kaavan alueelta.

**Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava** on saanut lainvoiman 5.3.2007. Kaavamuutoskohteita on Rautjärvellä, Karijärvellä, Linnajärvellä, Verukkaanlammella, Iso-Näätäjärvellä ja Pyhäjärvellä. Muutoksessa tutkitaan yhden lomarakennuspaikan siirtoa Karijärven Järvistenojalta maatilana pihapiiristä Rautjärven Hopianiemeen, ja Linnajärven arvokkaalta maisema-alueelta Karijärvelle Matkuksentien varteen. Verukkaanlammella on perustettu yksityinen luonnonsuojelualue, ja alueella sijainnut rantarakennusoikeus (RA) siirretään Karijärven Silonlahteen. Iso-Näätäjärvellä lomarakennuspaikan siirtoa on tutkittu toiseen paikkaan saman järven rannalla. Pyhäjärven Pahasaaren alueella muutos koskee yhtä käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen rannalla.

**Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava** on saanut lainvoiman 25.11.2009. Kaavamuutoskohteita on Suolajärvellä, Iso-Kamposella, Vuohijärvellä, Repovedellä, Koskijärvellä, Soijärvellä ja Siikasella. Muutokset kohdistuvat tavanomaisten rantarakennusoikeuksien sijaintiin ja laatuun, sekä laajempaa käyttäjäkuntaa palveleviin matkailun kehittämiskohteisiin ja venevalkamiin. Matkailun kehittämiskohteista merkittävimmät sijaitsevat Hillosensalmen alueella, jossa tutkittavana ovat muutokset ovat kuitenkin nykyiseen kaavaan verrattuna vaatimattomia. Repoveden Korpisaari osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, ja saman maanomistajan rakennusoikeuksia järjestetään uudelleen Vuohijärvellä, Koskijärvellä ja Soijärvellä. Siikasella muutoksessa on kyse rakennusoikeuden siirrosta pienialaisesta Pyyptirtinsaaresta tieyhteydellä saavutettavissa olevaan niemeen.

**Kinansaaren ja Korpimäen tilan rantaosayleiskaava sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutos** on saanut lainvoiman 21.5.2014. Kaavamuutoskohteita on tällä kaava-alueella kaksi. Vuohijärvellä Naatuksenniemessä tutkittavana on alueen osoittaminen matkailupalvelujen käyttöön, kuitenkin siten, että varsinainen rakennusoikeus on ratkaistava ranta-asemakaavoituksella. Naatuksenniemen alue on voimassa

olevassa kaavassa varattu loma-asumiseen ja metsätalouden käyttöön, mutta maankäyttö ei ole toteutunut. Koskijärvellä Suutarinvuoren alueella kaksi lomarakennuspaikkaa siirretään samalla järvellä etelämmäksi.

**Etelä-Valkealan rantayleiskaava** on saanut lainvoiman 6.3.2001. Yksi siirtokokonaisuus kohdistuu Kymijoella Oravalan alueelle ja Pyhäjärven Lintukymelle. Muutoksessa on tarkasteltu yhteensä kuutta rakennusoikeutta, joista osa on tarkoitettu sijoittamaan Lintukymen etelärannalle. Rakennusoikeudet sijaitsevat 100-150 metrin etäisyydellä rannasta, ranta-alueella ns. toisessa rivissä. Oravalassa tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta niin, että muinaisjäännösalue vapautuu asuinrakentamiselta. Lintukymellä tiedossa olevat luontoarvot kohdistuvat vesialueelle. Muissa muutoskohteissa Rapojärvellä ja Kannuskosken suunnalla Ruokojärvellä tarkoituksena on muuttaa lomarakennuspaikat vakituisen asumisen mahdollistavaksi.

**Jaalan rantayleiskaavan muutos** on saanut lainvoiman 4.5.2016. Kaavamuutoskohteita tällä kaava-alueella kaksi. Siikakoskella osoitetaan asuinrakennuspaikasta (AO, erillispientalojen alue) maatalouden tilakeskusten alueeksi (AM). Vuohijärven Paljakanlahdella mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta myös vakituisen asumisen mahdollistavaksi (RA/AP) nykyisellä lomarakennuspaikalla.

#### **5.4 Kaavan suhde kaupunkistrategiaan**

Kaavamuutoshanke saattaa hieman lisätä asukkaita maaseutualueilla, mutta kaupungin väkilukuun ei odoteta muutosalueilla olevan huomattavaa vaikutusta. Maankäytön muutokset voivat mahdollistaa elinkeinojen kehitystä, matkailuun ja virkistyskäyttöön tukeutuvien toimintojen kasvamista ja sijoittumista Kouvolaan.

#### **5.5 Yleiskaavan toteuttaminen**

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - rantaosayleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (AKL 44 §, 72 §). Kaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat tai -vuokraoikeudenhaltijat.

Rantaosayleiskaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Hillosensaaressa ja Hillosensalmessa sijaitsevia matkailupalveluiden kohteita. Kyseiset alueet ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kaupunki ei tämänhetkisen tiedon perusteella rakenna korttelialueita itse, vaan tarjoaa rakennuspaikkoja tulevaisuudessa sopivaksi katsomaansa matkailukäyttöön. Kaavoituksella luodaan edellytykset alueiden toteuttamiselle. Luovutusajankohta ja -tapa ratkeaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.



## 6 Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti. Rantaosayleiskaavan keskeisiä vaikutuksia ovat vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja maisemaan. Vaikutusten arviointi pohjautuu selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä.

### 6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, väestöön ja -talouteen

Kaavalla mahdollistetaan vakituista asumista ensisijaisesti alueille, jotka on todettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiksi. Edullisten alueiden ulkopuolella tapauskohtaista harkintaa käyttäen on tietyissä tapauksissa mahdollistettu käyttötarkoituksen muutos nykyisellä lomarakennuspaikalla. Kaavalla mahdollistetaan vähäisiä, pienialaisia ja yksittäisiä maankäytöllisiä muutoksia, minkä takia vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen eivät ole huomattavia. Kaavakohteiden sijaitessa hajanaisesti eripuolilla Jaalan ja Valkealan alueita pohjoisessa Kouvolaassa, kaavan vaikutukset liikenteeseen, yksityistieverkkoon tai vesi- ja viemäriverkkoon ovat paikallisia.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestönkehitykseen, sillä kaavalla ei mahdollisteta koko kaupungin mittakaavassa tarkasteltuna suurta määrää vakituista asumista. Kaavan valmistelun aikaan kaava-alueella asuu vakituisesti arviolta vain muutamia ihmisiä. Mikäli 50 % käyttötarkoituksenmuutoksista toteutuisi vakituisen asuinkäyttöön, se voisi tarkoittaa noin 20-30 uutta vakituista asukasta.

Käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen ja sitä kautta uusien asukkaiden muuttaminen Kouvolaan tuo verotuloja kaupungille. Käyttötarkoituksen muutokset voivat toisaalta laskea kaupungin kiinteistöverokertymää, mikäli asukkaiden määrä ei merkittävästi kasva ja muuttoliike on kaupungin sisäistä. Lisäksi kustannuksia voi syntyä mm. koulukuljetuksista ja kotipalveluiden järjestämisestä. Kaavalla on suoria taloudellisia vaikutuksia kaava-alueen maanomistajiin, koska ranta-alueen rakennusoikeus on kaavassa määritetty.

Seudullisen matkailupalvelun kehittäminen Hillosensalmen ja Repoveden kansallispuiston alueella on vetovoimatekijä, jolla voi olla positiivisia vaikutuksia alueen loma-asukkaille, asukkaille ja palveluntarjoajille.

### 6.2 Vaikutukset liikenteen ja liikenneturvallisuuteen

Yksittäisen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen voi aiheuttaa vähäistä liikennemäärien kasvua arkiliikenteen lisääntyessä paikallisesti. Näitä muutoskohteita on parikymmentä ja ne sijaitsevat eri puolilla entisen Jaalan ja Valkealan kunnan alueita. Hajanaisen sijoittumisensa takia tällaisten muutosten vaikutukset liikennemääriin, tieverkon sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen ovat verrattavissa nykytilanteeseen.

Repoveden kansallispuiston läheisyydessä Hillosensalmella kaavamutoksessa on tutkittu matkailupalveluiden mahdollistaminen maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla ja näistä suurimpana on Voikoskentiehen rajautuva Naatuksenniemen ranta-asemakaavoitettava uusi matkailupalveluiden alue. Lisäksi pienialaisempia aluevarauksia on esitetty Hillosensaareen ja Hillosensalmen entisen koulun alueelle, joihin kulku on yksityistien kautta. Matkailupalveluiden alueiden toteutuminen voi lisätä liikennettä tiellä 368 Valkeala-Voikoski sekä vesiliikennettä Vuohijärven ja Repoveden alueella. Erityisesti kesäaikaan liikennemäärät alueella kasvavat ja liikenneturvallisuuteen on syytä kiinnittää huomiota alueiden toteuttamissuunnittelussa. Hillosensalmen alueella on kesäaikaan mahdollisuus hyödyntää joukkoliikenneyhteyksiä. Rantaosayleiskaavan mahdollistaman maankäytön aiheuttama mahdollinen liikenteen lisääntyminen ei aiheuta sellaista huomattavaa haittaa, että se olisi esteenä alueiden toteuttamiselle.

### 6.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Uutta rakentamista ei ole osoitettu suurtulvan vaara-alueelle. Jo toteutuneilla rakennuspaikoilla tulvariski on otettava huomioon rakennushankkeiden yhteydessä.

Kaavakohteet sijaitsevat suhteellisen etäällä valta- ja kantateistä. Hillosensalmella sekä Voikosken ympäristössä muutamia jo osittain tai kokonaan rakentuneita muutoskohteita sijaitsee Savon radan läheisyydessä. Kohteiden käyttötarkoitus ei juurikaan muutu suhteessa voimassa olevaan kaavaan näillä alueilla, joihin rautatieliikenteen meluvaikutuksia voi ajoittain kohdistua.

Käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen lisää asukkaiden mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa ja vaikuttaa elinoloihinsa. Kaavan koostuessa yksittäisistä kaavamuuoskohteista kaavalla ei ole mainittavia kokonaisvaikutuksia ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen. Kaavakohteiden lähipalvelut ovat saatavilla Jaalan kirkonkylällä, Valkealan taajamassa ja Vuohijärven kylällä.

#### **6.4 Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön**

Muutoskohteista noin kymmenen sijaitsee vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon piirissä. Yksikään kaavaan kuuluva kohde ei sijaitse Kouvolan veden toiminta-alueella. Kaavan yleismääräysten mukaisesti jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys, jossa on tarkastelu kaavan rakennuspaikkojen siirtokohteet sekä muut muuttuvan maankäytön alueet. Luontoselvityksessä tutkittiin EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit, luonnonsuojelullisesti merkittävän uhanalaislajisto sekä arvokkaat elinympäristöt. Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksen tulokset eikä sellaista muuttuvaa maankäyttöä ole osoitettu, jonka toteutumisesta olisi haittaa luonnonympäristölle. Poikkeus on tehty ainoastaan Siikasen rannalla sijaitsevan kaavamuuoskohteen osalta, jossa esitetään rakennuspaikan siirtoa Pyypirtinsaaresta saaren pohjoispuolella sijaitsevaan niemeen. Niemi on todettu luontoselvityksessä erittäin uhanalaiseksi luontotyyppi, mutta kuitenkin liian pienialaiseksi METSO-ohjelmaan. Rakennusoikeuden osoittaminen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle todennäköisesti heikentää luontotyyppin säilymistä ja alueen luontoarvoja. Kaupungin tavoitteena on ohjata rakentamista pois saarista, minkä takia rakennuspaikan siirtoa on päätetty jo luonnosvaiheessa esittää. Pyypirtinsaari ei sovellu erityisen hyvin rakennuspaikaksi, se on pienialainen ja alava.

Kaavaan on osoitettu MY-merkinnällä arvokkaat elinympäristöt, jotka on suositeltavaa jättää hakkuiden ja rakentamisen ulkopuolelle. Koskijärvellä on alue, joka voimassa olevassa kaavassa oli loma-asuntoaluetta ja nyt rakennusoikeuksia on sijoitettu saman kiinteistön alueella luonnon arvokkaat alueet säilyttäen. Vuohijärvellä alueet ovat olleet rakentamatonta metsätalousaluetta, mutta niiden välittömässä läheisyydessä Hillosensaareissa ja Lautaniemessä rantarakennusoikeuteen kohdistuu muutoksia. Rakentamisen alueet sijoittuvat arvokkaiden elinympäristöjen ja luontotyyppien ulkopuolelle. Kaavakartan merkintä MY ja sitä täydentävän luo-merkinnän tavoitteena on tuoda esille ja turvata alueen luontoarvot alueen maankäyttöön kohdistuvien muutosten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Iso Näätäjärven kaavamuuoskohteen osalta luontoselvitystä tarkennettiin ehdotukseen valmisteluvaiheessa linjatulla tavalla. Sen vuoksi, että kaavaluonnoksessa esitetyn lomarakennuspaikan alue todettiin kirjoverkkoperhosen elinalueeksi, tutkittiin muita kaavoituksella ratkaistavia vaihtoehtoja. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu tulotien varteen, Iso Näätäjärven itäpään, jossa ei ollut havaittu luontoarvoja. Kaavamuuoksella ei osoiteta uutta rakentamista Räsänharjun pohjavesialueelle.

Kaavaan on osoitettu SL-1-merkinnällä perustettavaksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet, joiden toteutuksella on positiivinen vaikutus luonnonvarojen ja monimuotoisuuden säilymiseen alueella.

#### **Vaikutukset Natura 2000 – alueen arvoihin**

Kaavamuuoksessa on tutkittu neljän taustamaan rakennusoikeuden siirtoa Oravalasta Pyhäjärven Natura-alueen läheisyyteen Lintukymen ranta-alueelle. Asuinrakennusten alue ei rajaudu Lintukymellä Natura-alueeseen tai rantaviivaan, ja kaavaratkaisussa on huomioitu suojavyöhykkeen muodostaminen rakennusalueen ja vesialueen välille. Kaavassa ei ole osoitettu toimintoja suoraan Natura-alueelle. Vesialueella

on kaavamääräyksen mukaan kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Natura 2000-alueen luonnonarvoja vaaranneta. Kaavaluonnoksen jälkeen teetetyn Natura-arvioinnin mukaan taustamaan rakentumisesta ei kohdistu haittaa Natura-alueen perusteena olevalle lajistolle tai muille luonnonarvoille. Kaavaehdotuskartalla osoitettu virkistysalue tarkoitettiin kymmenien metrien syvyiseksi puskuriksi Natura-alueen ja asuinpihapiirien välille. Metsän- ja maastonkäsittely on alueella luvanvaraista, sen vuoksi, että kaavoituksella on haluttu varmistaa rantavyöhykkeen luonnontilaisuus, sekä lieventää rakentamisen tuomaa muutosta vesistömaisemassa mm. linnustolle ja yleiselle virkistyskäytölle tärkeän vesialueen läheisyydessä.

Suunnittelun edetessä eri vaihtoehtoja tarkasteltiin tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arvioinnin pohjalta. Rakennusoikeuksia siirretään Oravalasta Lintukymen ranta-alueelle tavoitellun neljän sijaan yksi, ja sen käyttötarkoitus on vakituinen asuminen. Kaavaehdotuksen korttelialueiden katsottiin sijoittuvan alueelle, jossa ranta-asumisen vaikutukset kohdistuvat merkittävän heikentävästi Natura-alueella tunnettuihin luontoarvoihin. Hyväksymiskartalla on osoitettu vain yksi siirretty asuinrakennuspaikka Lintukymen ranta-alueelle. Tämä rakennusoikeus sijaitsee tien varrella, etäällä rannasta ja vesialueen luontoarvoista, jolloin kaavamuutoksen toteuttaminen ei heikennä Natura-alueen perusteena olevia luontoarvoja tai elinympäristöjä.

### **6.5 Vaikutukset maisemaan**

Oravalan kartanon alueella Kymijokilaakson kulttuurimaisemassa tutkitaan ranta-alueella sijaitsevan toteutumattoman rakennusoikeuden siirtoa rakentamattomalle tilalle Lintukymellä. Rakennusalueet sijoittuvat Oravalassa Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle ja viljeltyjen peltojen keskelle. Vuohijärven Okankylässä ja Siikakoskella sijaitsevat kaavamuutoskohteet ovat kuuluneet tai rajautuneet maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Näiden alueiden arvot ovat paikallisia, kohteet ovat rakentuneita, jolloin kaavamuutoksella ei ole maisemaan huomattavaa vaikutusta.

Kaavan vaikutuksia maisemaan on arvioitu erillisessä selvityksessä, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Maisema-arvioinnin tulosten mukaan kaavamuutosten maisemavaikutukset eivät ole merkittäviä yksittäistä rakennuspaikkaa koskevissa muutoksissa, koska alueet ovat jo nykyisellään rakentuneita tai rakennusoikeus siirretään toisen rakennuspaikan viereen. Merkittävimmät muutokset tapahtuvat alueilla, joissa kaavan mukainen rakennusoikeus on toteutumatta ja ranta-alueet rakentamattomia. Tällaisia alueita ovat mm. Vuohijärven Naatuksenniemi, jonka toteutukseen edellytetään suunnittelua ranta-asemakaavalla, ja yleiskaavan perusteella toteutettava matkailupalvelujen alue Hilloensaareessa. Pienialainen alue sijoittuu rakennetun alueen keskelle, kuitenkin vesistömaisemassa hyvin erottuvalle paikalle, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakentamisen sopeuttaminen maisemaan.

### **6.6 Vaikutukset kulttuuriperintöön**

Kaavan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön on tutkittu arkeologisella inventoinnilla. Tarkastetuilla kiinteistöillä ja niiden lähistöllä ei havaittu ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Oravalan tunnetun kohteen alueelta on ollut tavoitteena siirtää kaikki kaavassa osoitettu rakennusoikeus toisaalle, mutta vaihtoehtotarkastelun jälkeen voimassa olevan kaavan rakennusalueetta jää Oravalan. Oravalan kartanon alueella sijaitseva tunnettu kiinteä muinaisjäännos osoitetaan kaavakartalle omalla merkinnällään, joka on kuitenkin parannus nykytilanteeseen.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennetun kulttuuriperinnön kohteisiin, sillä niitä ei sijaitse kaava-alueella eikä välittömässä läheisyydessä.

### **6.7 Vaikutukset maa- ja metsätalouden harjoittamiseen**

Kaavamuutoksella pyritään maanomistajien aloitteiden pohjalta maa- ja metsätaloutta tukeviin ratkaisuihin. M- ja MY-alueilla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on nykyiseen tapaan jatkossakin mahdollista. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla noudatetaan metsälakia ja kaava ei tuo lisävelvoitteita näille alueille. Alueiden maisema- ja luontoarvojen vuoksi MY-merkintää on perusteltua käyttää kaavakartalla. Kyseinen merkintä ei vaikuta metsätalouden harjoittamiseen, vaan se nostaa esille muun lainsäädännön mukaisia arvoja, eikä täten

aiheuta lisäkustannuksia tai kohtuutonta haittaa elinkeinon harjoittamiselle. MY-kaavamääräyksessä todetaan, että metsien käsittelyssä tulee huomioida luonto- ja maisema-arvot. Merkintä ei rajoita metsien käsittelyä, vaan antaa suosituksen luonto- ja maisema-arvojen huomioimisesta. Luontoselvityksessä todetut luontoarvot on osoitettu kaavakartalla informatiivisella luo-kaavamerkinnällä.

### **6.8 Vaikutukset elinkeinotoimintaan ja palveluihin**

Maatalouden elinkeinonharjoittamisen lisäksi kaavalla mahdollistetaan matkailupalveluiden kehittäminen osoittamalla rakennusoikeutta matkailupalvelujen tuottamiseen (RM). Kaavamuutoksella mahdollistetaan aiempaa suurempi rakennusoikeus kolmelle matkailukohteelle Repoveden läheisyydessä Hillosensalmella ja Voikoskentien länsipuolella. Nämä alueet ovat jo voimassa olevassa kaavassa varattu rantarakentamiseen. Hillosensalmen alue on tarkoitettu jo ennestään matkailupalvelujen rakentamiseen, mutta ranta-  
asemakaavalla. Naatuksenniemessä rakennusoikeuden määrä kasvaa muutoksen myötä suhteessa eniten, kun kolmen omarantaisen vapaa-ajan asuinpaikan sijaan alueelle voidaan ranta-  
asemakaavalla osoittaa 12 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Yksi pienialaisempi matkailupalvelukohde sijaitsee Verlan vesireitin varrella Säynätnuorassa, jossa kaavan myötä mahdollistuu alueen käyttö jatkossakin retkeilijöiden ja vesilläliikkujien tarpeisiin.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kauppaan ja palveluihin. Arvioiden mukaan kaavamuutos voisi toteuduttuaan mahdollistaa alueelle noin 20-30 uutta vakituista asukasta. Kohteet sijaitsevat hajanaisesti pohjoisessa Kouvolassa, minkä takia kaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia tiettyjen paikallisten palveluiden kysyntään alueella.

### **6.9 Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi**

Kaavaratkaisussa on noudatettu Suomessa ja Kouvolan kaupungissa yleisesti hyväksytyjä ja noudatettavia kaavoitusperiaatteita ja voimassa olevaa lainsäädäntöä. Kaavaan valikoituneiden kiinteistöjen sekä kaavatyöstä karsittujen kohteiden maanomistajia on käsitelty tasapuolisesti ja yhtenevästi. Tällä kaavamuutoksella tarkennetaan ja muutetaan korttelin pääkäyttötarkoitusta koskevia määräyksiä. Niiltä osin noudatetaan teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen aikaisemmin hyväksymiä periaatelinjauksia. Rakennusoikeuden lukumäärän suhteen on sovellettu alkuperäisen alueelle laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tavoitteita ja periaatepäätöksiä. Rakennusoikeutta siirretään 1:1, jolloin rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan.

## 7 Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus

### 7.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta käynnistyneessä prosessissa, jossa saapuneet toiveet otettiin tarkasteluun ja muutokseen valittiin tietyt perusteet täyttävät kohteet. Osa kerätyistä toiveista jäi odottamaan alueellista kaavapäivitystä. Kaavamuuotos on esitelty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

### 7.2 Kaavatyön etenemisen vaiheet

#### Aloituskvaihe

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.3.2021 § 55 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Kuulutus koskien kaavan vireilletuloa ja OAS:n nähtävilläoloa julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.3.-3.5.2021 Kouvolan kaupungintalon infopisteessä sekä kaavahankkeen verkkosivuilla [www.kouvola.fi/roykmaanomistajat](http://www.kouvola.fi/roykmaanomistajat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei järjestetty yleisötilaisuutta koronatilanteen takia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry. Lisäksi lausunnon antoivat liikunta- ja kulttuurilautakunta sekä maaseutulautakunta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toi ilmi lausunnossaan, että kaavaan kuuluvien selvitysten, erityisesti luontoselvitysten ajantasaisuus ja sisältö tulee tarkistaa ja tarvittaessa päivittää. Kymenlaakson liitto muistutti omassa lausunnossaan maakuntakaavan koko maakunta-aluetta koskevista suunnittelumääräyksistä, jotka tulee huomioida kaavan valmistelussa. Kymenlaakson museo toi esille, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitelty olemassa olevia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman, sekä arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä selvityksiä eikä tuotu esille uusia selvitystarpeita. Hankkeen vaikutuksia on mahdollista arvioida vasta, kun selvitykset ovat ajantasaiset ja kiinteistöihin kohdistuvat kaavamuuotokset tiedetään. Kymenlaakson museo edellytti lausunnossaan, että kaavaa varten tulee laatia arkeologinen inventointi. Kouvolan maaseutulautakunta esitti, että kaavan osallisiksi lisättäisiin aluetoimikunnat sekä kyläyhdistykset. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry halusi selvyttää siihen, mitä laajemmilla kiinteistöillä aiotaan muutokseen liittyen tehdä. Lisäksi haluttiin selvitystä sille, aiotaanko kiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätä, miten nykyisiä rakennusoikeuksia on jo käytetty ja miten kantatilaperiaate on huomioitu. Lisäksi Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry toi esille, että kaavaan hyväksytyjen kiinteistöjen alueella sijaitsee suojelualueita, ja suunnittelualueen luontoselvitykset tulisi päivittää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin lausuntoihin ja vastineisiin voi tutustua kaavan liitteessä 5.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kirjaamoon yhteensä kaksi, jotka kummatkin olivat kaavamuuotushakemuksia. Lisäksi suunnitelmasta saatiin palautetta sähköpostitse kaavamuuotushakemuksina, jotka tulkittiin suunnittelualueen laajentamisesityksiksi. Sähköpostitse saapuneita hakemuksia oli yhteensä 16. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin mielipiteisiin ja vastineisiin voi tutustua kaavan liitteessä 6.

#### Luonnosvaihe

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 22.2.2022 § 45 ja päätti asettaa julkisesti nähtäville. Kuulutus koskien kaavaluonnoksen nähtävilläoloa julkaistiin Kouvolan sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.3.-29.4.2022 Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaavan verkkosivuilla [www.kouvola.fi/roykmaanomistajat](http://www.kouvola.fi/roykmaanomistajat). Kaavoittajat esittelivät kaavaa verkossa järjestetyssä tilaisuudessa 30.3.2022.

Luonnosaineistosta lausunnon antoivat Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelu ja Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry. Kymenlaakson pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Kymenlaakson liitto kehotti tarkentamaan kaava-asiakirjoja maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja rantojen yleiskaavoitusta koskevia suunnittelumääräyksiä käsitteleviltä osin. Kymenlaakson museo pyysi lausunnossaan tarkentamaan yksittäisten kohteiden sijaintia maisema-alueilla tai arvokkaan alueen läheisyydessä. Muilta osin maakuntamuseo totesi selvitysten ja kaavamääräysten olevan riittäviä, viitaten kuitenkin maisemavaikutusten arvioinnin suositukseen Hilloksensalmen RM/mat-1 osalta lisämääräyksistä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä kaupungin ympäristönsuojelu ottivat lausunnoissaan kantaa Lintukymelle sijoitetuista neljästä uudesta asuinrakennuspaikasta aiheutuviin ja arvioitaviin vaikutuksiin koskien Pyhäjärven Natura 2000 – aluetta, ja alueen luontoarvojen heikentämiskieltoon. Liikennevastuualue totesi, että näillä kaavamuutoksilla ei ole mainittavaa vaikutusta tieverkolle sujuvuuden tai liikenneturvallisuuden osalta. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri toi lausunnossaan esille huolen Siikasen Nuolnien muutoskohteena olevan niemenkärjen rakentamisen kaavamuutoksen myötä, koska luontoselvityksessä alueella todettiin luontoarvoja ja suosituksena on säilyttää alue nykytilassaan.

Mielipiteitä kaavaluonnoksesta saapui kirjaamoon nähtävilläoloaikana neljä, ja ne olivat kaavamuutosta hakeneiden kommentteja kaavaluonnoksessa esitettyihin ratkaisuihin. Lisäksi saatiin palautetta sähköpostitse sekä puhelimitse, joka otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Kaavaluonnoksen palautteeseen ja annettuihin vastineisiin voi tutustua liitteessä 12.

### **Ehdotusvaihe**

Kaavaehdotuksen valmistelu on edennyt luonnoksen nähtävänä olon jälkeen yksittäisten kohteiden vaatimien lisäselvitysten osalta 2022-2023. Kaavatyötä varten tehtiin täydentävä selvitys Iso Näätäjärvellä ja Natura-arviointi Lintukymen alueella. Natura-arviointiraportti valmistui 21.12.2022 ja se toimitettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle luonnonsuojelulain mukaisesti lausuttavaksi 22.12.2022. ELY-keskus toimitti lausuntonsa Kouvolan kaupungin yleiskaavoitukselle 6.4.2023. Faunatica on täydentänyt arviointiraporttia ELY-keskuksen 6.4.2023 päivätyn lausunnon sekä syyskuussa 2023 käyttöön saatujen linnustoselvitysten mukaisesti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut lausuntonsa Natura-arvioinnista 19.3.2024. Lausunto on liitteenä 15.

Ehdotusaineisto on ollut työn alla kesästä 2023 kevääseen 2024, jonka aikana on tehty em. selvitysten lisäksi maastokäyntejä kohdealueilla ja tarkistuksia maanomistajien kanssa.

Ehdotusaineistosta lausunnon antoivat Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Kymenlaakson liitto kehotti täydentämään kaavaselostusta koko maakuntaa koskevien suunnittelumääräysten sekä kaavan suhde maakuntakaavaan -kappaleen osalta. Kymenlaakson museo kertoi lausunnossaan suorittaneensa maastotarkastuksen kohteeseen Oravala Vanhankylänpelto 3 (rekisteritunnus 1000047264). Kyseessä on pienialainen irtolöytöpaikka, johon kaavaehdotuksen mahdollistamalla maankäytöllä ei ole vaikutusta. Museo myös piti rakennuspaikkojen siirtoa kiinteän muinaisjäännealueelta positiivisena ratkaisuna kulttuuriperinnön säilymisen kannalta Oravalan kartanon ja kylän alueilla. Kaakkois-Suomen ELY-keskus piti ongelmallisena Lintukymen Natura-alueen läheisyyteen osoitettavaa rakennusoikeutta vesialueen luontoarvoihin kohdistuvan riskin vuoksi. ELY-keskus katsoo, että uudet rakennuspaikat tulisi sijoittaa kauemmas rannasta, selkeästi rantavyöhykkeen ulkopuolelle. ELY-keskuksen liikennevastuualue totesi, että kaavamuutoksilla ei ole mainittavaa vaikutusta tieverkolle sujuvuuden tai liikenneturvallisuuden osalta.

Muistutuksia kaavaehdotuksesta saatiin viisi, joista neljä oli kaavamuutosalueiden naapureilta ja yksi kaavamuutosta hakeneelta maanomistajalta. Lisäksi palautetta saatiin yhteydenottojen kautta. Kaksi kirjallista palautetta saapui nähtävilläoloajan päättymisen jälkeen.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta ehdotuskartalle ja määräyksiin tehtiin muutoksia. Muutokset koskivat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuultiin erikseen (MRA 32 §). Muutokset koskivat kohteita karttalehdillä 3 Linnajärvi-Karjajärvi, 10 Oravala, 11 Lintukymi, 19 Hilloksensalmi ja 22 Siikanen. Lisäkuulemisesta tiedotettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijoita sekä naapureita. Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson museo sekä muut osalliset saivat tiedon sähköisesti. Lisäkuuleminen oli ajalla 8.1.-24.1.2025, jonka aikana saatiin neljä muistutusta.

Kaavaehdotuksen sekä ehdotuksen lisäkuulemisen palautteeseen annettuihin vastineisiin voi tutustua liitteessä 16. Palautteen johdosta aineistoon tehdyt muutokset sekä muut tarkistukset on koottu selostuksen lukuun 4.1.

### **Hyväksyminen**

Rantaosayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (AKL 37 §).

### **7.3 Viranomaisyhteistyö**

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 11.5.2021. Läsä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo ja Kouvolan kaupunki. Muistio on liitteenä 11.

## 8 Yhteystiedot

Miia Blom  
kaavoitusinsinööri  
p. 020 615 8660  
miia.blom@kouvola.fi

Lotta Koivisto  
kaavasuunnittelija  
p. 020 615 8261  
lotta.koivisto@kouvola.fi

Kouvolan kaupunki  
Kaavoitus

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Torikatu 10, 45100 Kouvola (pääsisäänkäynti ja info: G-ovi, katutaso)  
Postiosoite: Kouvolan kaupunki/Kaavoitus, PL 85, 45101 Kouvola