

FCG.

Finnish  
Consulting  
Group

# Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava

VASTINE KAAVAEHDOTUKSESTA  
ESITETTYIHIN MUISTUTUKSIIN

15.4.2026

P36203

## Sisällys

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava .....	5
1 Muistutukset.....	5
1.1 (286-kiinteistö) .....	5
1.2 286-407-2-533 .....	6
1.3 286-449-2-953 .....	7
1.4 286-407-2-539 .....	9
1.5 286-407-2-373 .....	11
1.6 286-404-15-63 .....	12
1.7 286-407-2-190 .....	13
1.8 286-437-12-19 .....	14
1.9 286-408-6-221 .....	15
1.10 286-410-11-95 .....	16
1.11 286-407-2-13, 286-407-2-415 ja 286-407-2-372.....	17
1.12 286-407-2-788 .....	21
1.13 286-404-1-83 .....	25
1.14 286-407-2-785 .....	27
1.15 286-404-1-141 .....	30
1.16 286-404-12-24 ja 286-404-12-76 .....	35
1.17 286-449-2-29 .....	36
1.18 286-404-12-127 ja 286-404-12-104 .....	37
1.19 286-407-2-510 .....	38
1.20 286-449-2-1639, 286-449-2-1558 ja 286-449-2-1702 .....	40
1.21 286-404-5-113, 286-404-5-26 ja 286-404-5-240.....	43
1.22 286-404-9-76 .....	45
1.23 286-404-1-130 .....	49
1.24 286-449-2-1703 .....	50
1.25 286-449-2-1639 .....	53
1.26 286-449-2-1376, 286-449-2-1681 ja 286-449-2-1142 .....	56
1.27 286-404-4-30 .....	58

1.28	286-410-14-296.....	59
1.29	286-408-6-156 ja 286-408-6-180 .....	60
1.30	286-404-16-92 .....	61
1.31	286-407-2-538 .....	62
1.32	286-472-2-62 .....	63
1.33	286-404-1-65 ja 286-404-1-101 .....	64
1.34	286-408-5-175 .....	66
1.35	286-407-2-363 .....	67
1.36	286-406-6-219 .....	69
1.37	Pyhäjärvi .....	76
1.38	286-407-2-508 .....	77
1.39	286-449-2-181 .....	79
1.40	286-408-6-14 .....	81
1.41	286-407-2-375 .....	82
1.42	286-408-6-160 .....	83
1.43	286-404-12-145 .....	84
1.44	286-404-16-89 .....	85
1.45	286-404-15-78 .....	86
1.46	286-408-6-293 .....	87
1.47	286-407-2-249 .....	88
1.48	286-407-2-358 .....	90
1.49	286-404-12-5 .....	92
1.50	286-408-14-24 .....	94
1.51	286-407-2-248 .....	95
1.52	286-404-3-1 .....	98
1.53	286-449-2-1622 ja 286-449-2-1142 .....	102
1.54	286-408-6-299 .....	104
1.55	286-404-15-200 .....	105
1.56	286-407-2-800 .....	106
1.57	286-407-2-190 .....	108

1.58	286-449-2-1692 .....	109
1.59	286-407-2-177, 286-407-2-347 ja 286-407-2-558.....	112
1.60	286-408-6-291 ja 286-408-6-296 .....	113
1.61	286-407-2-537 .....	114
1.62	286-404-5-118 ja 286-404-5-244 .....	115
1.63	286-449-2-1681 ja 286-449-2-1142 .....	116
1.64	286-404-3-71 .....	118
1.65	286-407-2-627 .....	120
1.66	286-410-11-106.....	124
1.67	286-407-2-147.....	125
1.68	286-407-2-790 ja 286-407-2-700 .....	127

# Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava

## 1 Muistutukset

### 1.1 (286-kiinteistö)

**Muistutus 13.3.2024**

Huomasimme, että ainakin kaupungin kaavoitus käyttää vanhaa osoitettamme postilähetyksissä. Tiedote kaavan nähtävillä olosta oli päivätty 5.2 ja saimme sen 19.2. Entinen osoitteemme [REDACTED] on vaihtunut toukokuussa 2023. Uusi osoitteemme on [REDACTED].

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettu kunnan jäsenelle julkisella kuulutuksella kunnan virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi on lähetetty tiedotekirje niille maanomistajille, joiden osoite on ollut tiedossa.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.2 286-407-2-533

**Muistutus 13.3.2024**

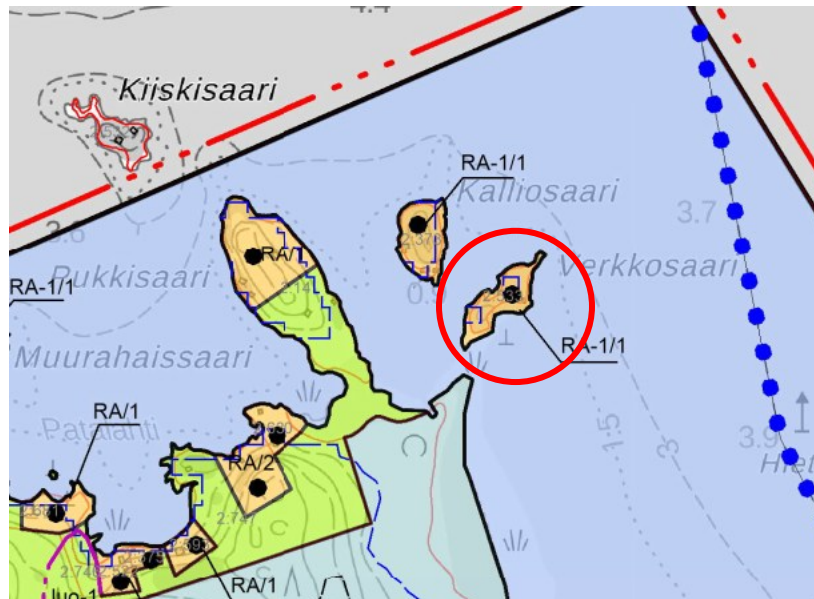
Viitaten Kouvolan kaupungin tiedotteeseen 5.2.2024 ilmoitan seuraavaa:

Minä, [REDACTED] pyydän poistamaan omistamaltani kiinteistöltä 286-407-0002-0533 oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen. Haluan, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana. Tontin lähiosoite on Verkkosaari 1, 45810 Pilkanmaa.

**Vastine:**

Tilan käsittää Verkkosaaren, joka on kaavassa osoitettu lomarakennusalueeksi (RA-1). Merkintä sallii lomarakennuksen rakentamisen talousrakennuksineen kaavamääräysten mukaisesti.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



### 1.3 286-449-2-953

#### **Muistutus 13.3.2024**

Haukilahdentie 85, 45910 Voikkaa sijaitsevan kiinteistön 286-449-2-953 omistajina esitämmme huomioitavaksi.

Kouvolan kaupunki esitti 2010 kiinteistöä myydessä sen yhtenäisenä rakennuspaikkana. Kesämökin rakennuslupaa haettaessa rakennusvalvonta käsitteli koko kiinteistö rakennuspaikkana. Maakuntakaavassa aluetta kiinteistöstämme ei ole esitetty miltään osin suojeltavaksi, vaan yhtäläiseksi alueeksi muun kesämökkirivin kanssa. Luontoarvo, maisema ja kulttuuriperintö sekä niiden vaaliminen kuuluvat maakuntakaavan olennaisiin kysymyksiin.

Voimassa olevassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (lainvoimainen 6.1.2016) kiinteistö on kokonaisuudessaan rakennuspaikkana ja merkitty RA alueeksi, eikä kaavassa ole esitetty suojelutarvetta eikä rakennusrajoitetta.

Kaavan luonnosesittelytilaisuudessa sain käsityksen, että tekemällä muistutuksen saisimme koko kiinteistön alueeseen saman RA/AP/1.

Luonnosvaiheen muistutuksessa totesimme, että emme voi hyväksyä rakennuspaikan rakennettavuuden huonontamista M merkinnällä. Edellytimme, että koko kiinteistön alue merkitään tulevassa kaavassa kokonaan RA/AP/1 aluksi.

Muistutukseen ei tullut vastausta. Nähtäville 14.2.2024 tulleessa kaavaehdotuksessa rakennuspaikkamme oli edelleen pääosin M aluetta.

Kaavaehdotuksen liitteessä 14 kohdassa 80 oli vastaus muistutukseemme: "Kaavassa on osoitettu rakentunut pihapiiri RA/AP-merkinnällä. Maisemallisesti miellyttävä niemi on mielekästä säilyttää muilta osin rakentamattomana. Kaupungin kaavoituksen edustajat ovat suorittaneet alueella maastokatselmuksen 23.5.2023."

Viereisellä voimassaolevan Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa VR merkityllä alueelle on tässä nähtäville asetetussa kaavassa Kouvolan kaupunki kaavoittamassa itselleen uusia tontteja. Vähentäen yhtenäistä vapaata rantaviivaa yli 100 m ja niin myös virkistyskäytön mahdollisuuksia.

Julkisen vallan tulisi noudattaa jakaessaan yksilön varallisuuteen kohdistuvia rajoituksia oikeudenmukaisuutta, kohtuullisuutta ja yhdenvertaisuutta.

Rakennuspaikkamme osan M merkintä aiheuttaa merkittävän haitan rakennuspaikan rakennettavuudelle.

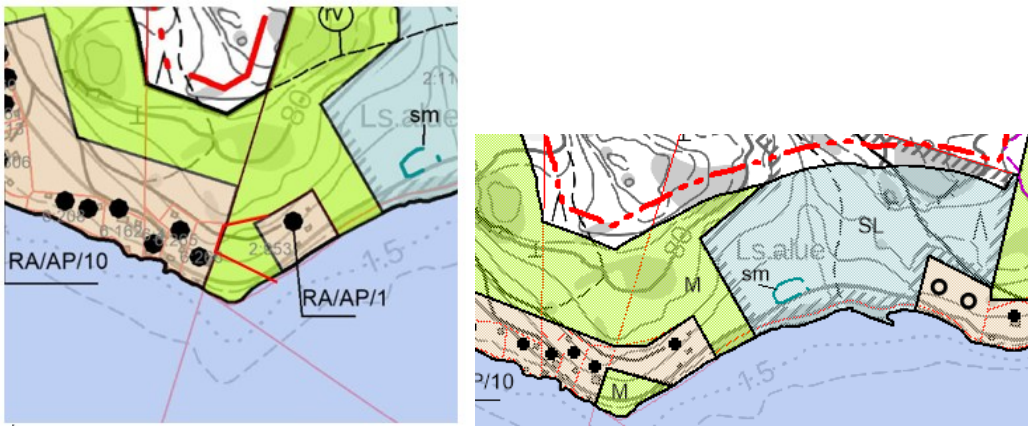
Vaatimuksemme on koko rakennuspaikan rakennettavuuden säilyttäminen kaavamerkinnällä RA/AP/1.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Alueella ei ole ollut kaupanteon aikaan voimassa oikeusvaikutteista kaavaa. Vuonna 2016 lainvoiman saaneessa kaupunkialueen osayleiskaavassa alue on osoitettu yhtenäisenä loma-asuntoalueena, joka ei kuitenkaan ota kantaa rakennusoikeuteen. Laadittavana oleva rantaosayleiskaava on alueen ensimmäinen rakentamista ohjaava kaava, joka täyttää lain edellyttämän rannan suunnitteluvelvoitteen. Kaavassa määritetään rakennusoikeudet kiinteistökohtaisesti. Koska rakentamislupa voidaan myöntää jatkossa kaavan perusteella, rakennusalueiden rajauksia sekä rakentamismääräyksiä on perusteltua tarkentaa verrattuna nykyiseen osayleiskaavaan. Samoin yleisen virkistyskäytön osalta painopiste ja tavoite on siirtynyt Possokorven alueelle. Kouvolan kaupunki on perustanut voimassa olevan kaavan retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) luonnonsuojelualueen (SL). Suojelualueen ulkopuoliselle rannanosalle on olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen osoitettu rannan mitoituksen mukaisesti maanomistusyksikön sisältä kaksi uutta rakennuspaikkaa. Uudet rakennuspaikat eivät katkaise yhtenäistä vapaata rannanosaa, koska ne liittyvät itäpuoliseen korttelialueeseen.

Ehdotuksesta poiketen rakennusalue rajataan muistutuksessa perustellulla tavalla siten, että tilan läntisen osaan, tulotien varteen, voi rakentaa. Ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena laajentaa rakennusaluetta koskemaan koko 1,25 hehtaarin suuruista tilaa, jolla on rantaviivaa 200 metriä. Rantarakentamisen tulee muodostaa yksi pihapiiri. Maisemallisesti erottuvaa niemeen ei tule kaavoituksella sallia rakentamista ja tästä syystä se on rajattu rakennusalueen ulkopuolelle ja osoitettu merkinnällä M. Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) osoittaa ne alueen osat, jolta rakennusoikeus on siirretty kaavaan merkityille rakentamiseen tarkoitetuille alueille.



## 1.4 286-407-2-539

### **Muistutus 15.3.2024**

Kaavoituksessa ja tulvarajan määrittelyssä toivoisin huomioitavan nykyinen veden pinnan säännöstely. Etenkin Pyhäjärven veden pinnan korkeutta säädellään aikaisempaa tehokkaammin eikä luontaisesti muodostu vastaavia tulvia kuin esim. viisikymmentä vuotta sitten tai aikaisemmin. Jos taas veden pinnan annettaisiin nousta liikaa, onko silloin kyseessä tulvaksi katsottava luonnonilmiö?

Jos Kouvola haluaa näyttäytyä positiivisena mökkikuntana, tulisi tässä kaavamuutoksessa huomioida mökkitonttien kautta vapaa-ajan asukkaiden tuoma lisäarvo. Tämä vaatii myös joustavuutta jo olemassa olevan vapaa-ajan rakennusten ylläpidon ja jatkuvuuden mahdollistamisessa.

Jos vanhan mökin kunnostus muodostuu mahdottomaksi esim. rakennusluvan saamisen liiallisen vaikeutumisen vuoksi, ei kaavamuutos palvele ketään. Tontit eivät tällöin kiinnosta uusia ostajia eikä ylläpito ole mahdollista nykyisille omistajille. Saarirakentamisessa on muutoinkin omat haasteensa.

Aina ei myöskään ole mahdollista valita tonttia sen helppouden mukaan vaan

meillä esimerkiksi kyseessä on vaatimaton lapsuuden mökkipaikka, joka vaatii kunnostusta tulevaisuudessa. Nyt huolestuttaa, että tämä ei tule olemaan mahdollista kohtuullisin keinoin.

Jos vaatimuksena on ostaa "sopivaa" lisämaata, niin Nielassaareissa se ei ole kaikille mahdollista. Miten silloin pitäisi toimia esim. Nielassaaren tonttimme 286-407-0002-0539 osalta? Tonttimme takana olevan kaistaleen yksi kulma on tulvarajan sisällä.

Ymmärrän että säännöksiä tulee selkeyttää ja yhtenäistää. Olisi kuitenkin suotavaa, että nykytilanne huomioitaisiin joustavasti.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

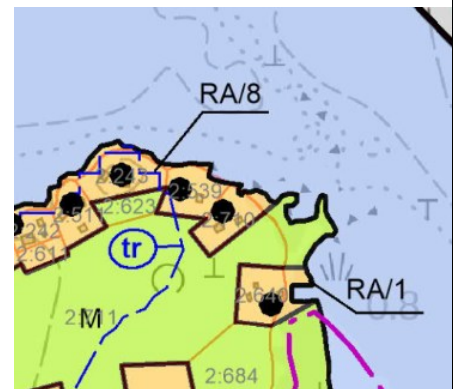
**Vastine:**

Lupa uuden loma-asunnon rakentamiseen on kaavan valmistumisen myötä mahdollista saada ilman poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta. Kaava ei myöskään muuta sitä, että ranta-alueella rakentamisessa tulee aina huomioida mahdollinen tulvan vaara. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 5.1. §: Lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Kaavassa on esitetty saman tieto likimääräisenä ja ohjeellisena kartalla, jotta rakenteiden kastumisen riski tulee huomioiduksi rakentamishankkeeseen ryhtyessä.

ELY-keskuksen esittämä alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +67,0 m, mihin tulee lisätä aaltoilun aiheuttama paikallinen lisäkorkeus. Maamittauslaitoksen keilausaineiston perusteella tilan korkeusasema nousee +67,0 m yläpuolelle noin 15–20 m päässä ranta-viivasta tilan länsipuoliskolla.

Yleiskaava ei estä nykyisten rakennusten kunnossapitämistä eikä uudisrakentamista. Em. viitaten voidaan todeta, että muistuttajan rakennuspaikalle voidaan kyllä rakentaa myös uudisrakennus siten, että se ei ole altis tulville.

Yleiskaavassa rakentaminen määritellään riittävällä tarkkuudella. Yleiskaavan yleispiirteisyden takia kaavassa voidaan suosituksia ja määräyksiä, jotka ohjaavat rakentamista ja rakentamisen lupakäsittelyä.



## 1.5 286-407-2-373

### Muistutus 1.3.2024

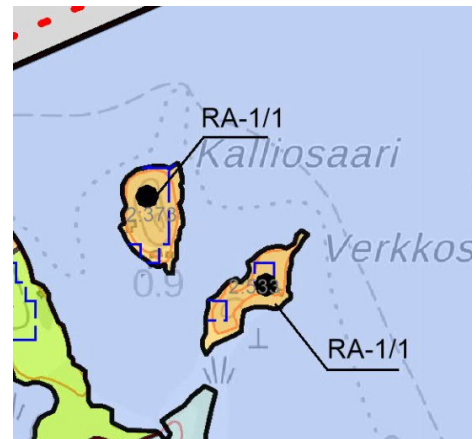
Me Pyhäjärven Kalliosaaren omistajat pyydämme kaavassa kokonaisrakennusoikeus nostamista 100 m<sup>2</sup>:stä 150 m<sup>2</sup>:iin. Tällä hetkellä ei ole rakennussuunnitelmaa.

Kiinteistötunnus ja osoite 286-407-2-373 Pyhäjärven Kalliosaari

### Vastine:

Kalliosaaren pinta-ala on noin 0,4 ha. Kaavaehdotuksessa saari on osoitettu RA-1-alueeksi. Merkinnän osoittamalla alueella rakennusoikeus on 7 % pinta-alasta tai enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Vastaavalla merkinnällä on osoitettu Pyhäjärvellä 0,1 ha-1 ha kokoiset saaret. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelu vaarantuisi, jos yhden saaren osalta toimittaisiin toisin.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.6 286-404-15-63

### Muistutus 15.3.2024

Toivon, että minulle toimitetaan kirjallisesti selvitys miksi tontti Ulasenkuja 12, 45360 Valkeala kuuluisi osaksi rantaosayleiskaavaan. (Ulasenkuja 11 kuuluu myös) Haluan selvitykseen mitä seuraamuksia (hyötyä/haittaa) minulle on tästä rantaosayleiskaavasta. Esim. Kuluja yms. Rakennusoikeuksiin liittyviä m<sup>2</sup> -oikeuksiin.

Olen Saarennonväylän eteläpuolella. Eteläpuolelta on vain neljä kiinteistöä merkitty rantaosayleiskaavaan.

Teen valituksen ehdotelmasta kuulumisesta rantaosayleiskaavaan. Meillä ei ole rantaa, en halua kuulua rantaosayleiskaava-alueeseen. Koen kohtuuttomaksi kuulua rantaosayleiskaavaan. Koska olemme Saarennonväylän eteläpuolella kolmen muun tontin kanssa, eikä meillä ole kosketusta rantaviivaan.

En hyväksy tätä esitystä. Meiltä on yli n. 300 metriä rantaan.

Toivon, että postitatte tiedonannot tästä sähköpostiin tai Ulasenkuja 12, 45360 Valkeala.

Tähän mennessä olen saanut kaikki teidän tiedonantonne naapurin välityksellä. Ette ole toimittanut minulle kirjallisesti Ulasenkuja 12.

### Vastine:

Haarunojan/Matinoja Saarennonväylän pohjoispuolella on tulkittu vesistöksi ja silloin vesistön rannasta rakennuspaikalle on alle 200 m. Tämän perusteella rantaosayleiskaavan raja- ulottuu tällä kohtaa Saarennonväylän eteläpuolelle. Alue on kuulunut rantaosayleiskaavoitettavaan alueeseen koko kaavatyon vireillöaloajan.

Muistuttajan rakennuspaikka on osoitettu AP-alueeksi, eli nykyisen tilanteen mukaisesti asuinrakentamiseen. Maanomistaja hyötyy kaavasta, koska siinä kiinteistölle määritetään oikeus rakentaa kaavan mukaisesti. Muistutuksessa tarkoitetuille kiinteistöille ei kohdistu kaavan laadinnasta kaavoituskustannuksia, koska ne ovat toteutuneet asuinkäyttöön ennen kaavaa.

Kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä tulosta on tiedotettu kirjeitse maanomistajia, joiden osoite on tiedossa. Vastineet ehdotuksen palautteeseen lähetetään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.7 286-407-2-190

**Muistutus 6.3.2024**

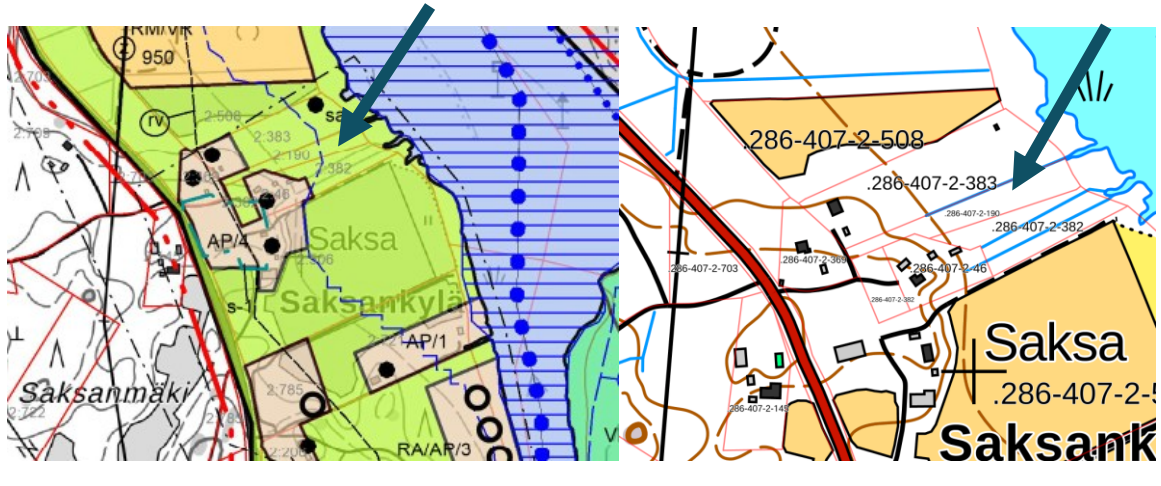
Minä [REDACTED] muiden osakkaiden puolesta pyydän poistamaan kiinteistöltä 286-407-0002-0190 oikeuden rakentaa pysyvää asumiseen tarkoitettua rakennusta. Haluamme säilyttää paikan vapaa-ajan asuinpaikkana.

**Vastine:**

Tilalle 2-190 ei ole osoitettu rakennuspaikkaa. Muistuttajan omistuksessa on viereisellä kiinteistöllä asuinrakennus osoitteessa Vähäkuja 2. Muistutuksessa tarkoitetuille kiinteistöille ei kohdistu kaavan laadinnasta kaavoituskustannuksia.

Ote ehdotuksena nähtävillä olleesta kaavakartasta ja Maanmittauslaitoksen peruskartasta.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.8 286-437-12-19

### **Muistutus 22.2.2024**

Mielestämme uuden alueen rakennusmääräyksiä pitäisi voida käyttää myös koko järven alueella oleviin tontteihin, jos kiinteistöjen omistajat niin haluavat. Nyt vain osa järven alueen kiinteistöistä pääsee hyödyntämään uutta kaavaa.

### **Vastine:**

Muistutus koskee oletettavasti Sompasen aluetta.

Sompasen pohjoisrannalla on Etelä-Valkealan rantaosayleiskaava, joten tällä kaavalla Sompasen kaikki rannat tulevat rakentamista ohjaavan yleiskaavan piiriin. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan oikeusvaikutukset kohdistuvat vain tässä kaavassa käsiteltävänä olevalle alueelle.

Pohjoisrannalla rakentamista ohjaa jatkossakin vuonna 2000 hyväksytty Etelä-Valkealan rantaosayleiskaava, ja tämän kaavan laadinnan myötä myös etelärannalla tulee oikeusvaikutuksiltaan vastaava kaava voimaan.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.

## 1.9 286-408-6-221

### Muistutus 14.2.2024

Koskien kiinteistöä 286-408-6-221 osoite Inkerintie 8, 45910 Voikkaa en tule hyväksymään sen muuttamista metsäalueeksi. Tulen myös vastustamaan Harjunjoen alueelle kaavailtuja uusia rakennuspaikkoja. Koska RA-alueille ei tulla uusia rakennuspaikkoja hyväksymään ja kyseiselle kiinteistölle hakemani rakennusluvan yksi hylkäyksen perustelu oli alueen ylirakentaminen.

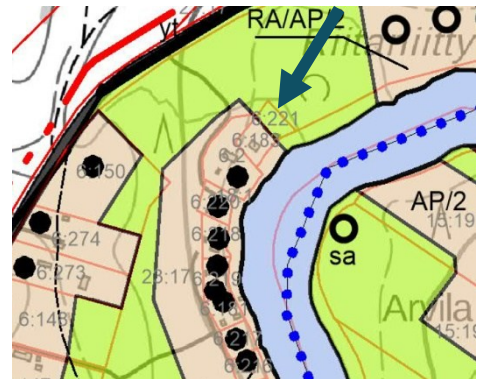
### Vastine:

Perusteet Harjunjoen alueelle osoitetuista rakennusoikeuksista löytyvät kaavaselostuksesta ja sen liitteistä 2 ja 8. Rantarakennusoikeuksien määrittelyssä käytetään emätilaperiaatetta, jolloin rakennusoikeudet lasketaan valitun ajankohdan (1.7.1959) mukaisen tilajaotuksen mukaisesti.

Tilalla 286-408-6-221 ei ole lomarakennusta, joten sitä ei voi pitää kaavan mitoitusperiaatteiden (liite 2) mukaisena olemassa olevana rakennuspaikkana. Tila on osa emätilaa 306-406-6-157 (X), johon kuuluu 22 tilaa, joista 16 on rakentunut. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 5 rakennuspaikkaa ja emätilan alueella on käytetty 16 rakennusoikeutta. Emätilan mitoitus on ylitetty. Tilan alueelle ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa.

Viereinen rakentamaton Riitaniityn tila 286-408-23-17 kuuluu samaan emätilaan. Kuitenkin saavaa laadittaessa muualla kaava-alueella muodostunutta rakennusoikeutta voidaan perustellusta syystä sijoittaa saman maanomistajan omistamalle toiselle tilalle. Kaksi rantarakennusoikeutta on siirretty tilalta 286-449-2-1142 maanomistajasyksikön sisällä ja osoitettu tilalle 286-408-23-17 Harjunjoella merkinnällä RA/AP/2. Lappalanjärvellä sijaitsevalle tilalle 286-449-2-1142 rakennuspaikkoja ei voitu osoittaa luonnonsuojelu- ja virkistyskäyttöön varattujen alueiden vuoksi.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.10 286-410-11-95

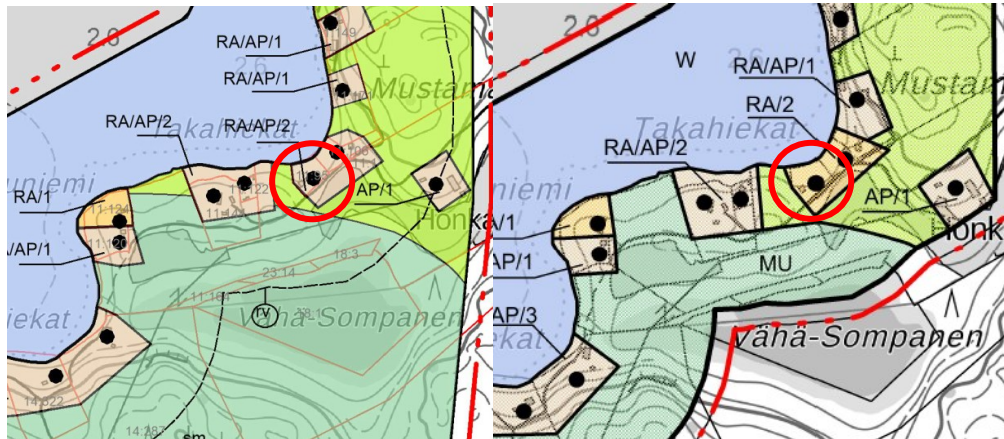
**Muistutus 8.3.2024**

Tilan 286-410-11-95 rakennuspaikka tulee osoittaa RA-alueeksi.

**Vastine:**

Sompasen rannalla on tällä hetkellä toteutunut vain lomarakentamista ja kulkuyhteytenä tilan alueelle on suhteellisen pitkä yksityistie (yli 2,0 km). Käyttötarkoituksen osoittamiselle loma-asuntoalueeksi ei ole estettä.

Toimenpiteet: Muutetaan rakennuspaikan käyttötarkoitus vain loma-asumiseen (RA). Myös viereinen rakennuspaikka muutetaan loma-asuntoalueeksi maanomistajan esityksestä (palaute 1.66).



## 1.11 286-407-2-13, 286-407-2-415 ja 286-407-2-372

### Muistutus 15.3.2024

RA/5 – 2:13, 2:415, 2:372

Jatkona 30.3.23 lähettämäni viestiin, vahvistan että me hyväksymme RA/5 kaavoituksen, siten kuin se on kuvattu kaavassa koskien Salonsaaren Pirttiniemeä. Me hyväksymme ja tuemme mainitun maa-alueen jakamista viiteen erilliseen, erikseen tai yhdessä omistettuun osioon, joiden laillinen rakennusoikeus on kooltaan n. 2,000 m<sup>2</sup> minimissään. Alla kuitenkin joitakin näkökohtia muokattu uudestaan.

Nykyiset perikuntien jäsenet omistavat ne ja niistä sovitaan ja ne jaetaan perikunnan jäsenten kanssa tasapuolisesti huomioiden niiden neliömäärät. Kyseiset tontit ehdotetaan jaettaviksi laskelmien ja suunnitelmien mukaisesti liitteenä olevan kaavan jaottelujen mukaisesti. Ehdotamme, että niissä olemassa olevat asumukset ja rakennukset hyväksytään ja sisällytetään kaavaan tonttimääräysten mukaisesti ja huomioiden allakuvatut seikat.

Edustan [REDACTED], joka omistaa 50 % yhteisestä maa-alueesta. Edustan myös niiden muiden omistajien näkemyksiä, jotka ovat osallistuneet tähän yhteiseen suunnitteluun. Omistamme 50/50 jakosuhteessa yhteisesti [REDACTED] [REDACTED] kanssa maa-alueen nimeltä Pirttiniemi. Koko maa-alueen laajuus on noin 10, 605m<sup>2</sup> ja Kailojen klaani yhdessä joidenkin suunnitteluun osallistuneiden kiinteistöyhtiön omistajien kanssa esittää seuraavaa.

Hyväksymme siis kaavoituksen ja maankäytön ehdot, jotka on julkaistu kommentointia ja arviointia varten, siten kuin ne on kirjoitettu kohdissa 1-5 (ks. alla).

1. Minimissään 2,000m<sup>2</sup> kokoiset viisi tonttia luodaan suunnilleen olemassa olevan maankäyttösuunnitelman ja rantaviivan mukaan ja jo olemassa olevat rakennukset ja rakenteet siten kun ne nyt on rakennettu sisältyvät niihin yleisluontoisesti ja suunnilleen siten kuin on kuvattu tai asia on uudelleen muotoiltu kartalla, joka on liitteenä, ja maakuntakaavan rajoja muuttamatta
2. Olemassaolevat rakennukset ja rakenteet, jotka kuvataan liitteenä olevalla kartalla ja jotka rakennettiin aikojen saatossa eri tavoin vuodesta 1932 jäävät ennalleen ("as of right status") ehdotetuilla tonteilla, mutta ne eivät ole välttämättä tällä hetkellä julkistettujen kaavojen määräysten mukaisia.
3. Olemassaolevien rakennusten pohjakerrokset jäävät ennalleen sellaisina kuin ne ovat olleet paitsi, että haluamme modernisoida ja remontoida niitä pääasuntojen pohjakerroksen osalta ja laajentaa niitä maksimissaan 25% nykyisestä koosta, huolimatta siitä, että rantaviiva on siirretty 20 metriä rannasta.
4. RA/5 Pirttiniemen alue muutetaan viideksi tontiksi, paitsi missä nykyiset rakenteet ylittävät kaavamääräykset tai niitä voidaan laajentaa lupien mukaisesti. Meillä on oikeus kahteen

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

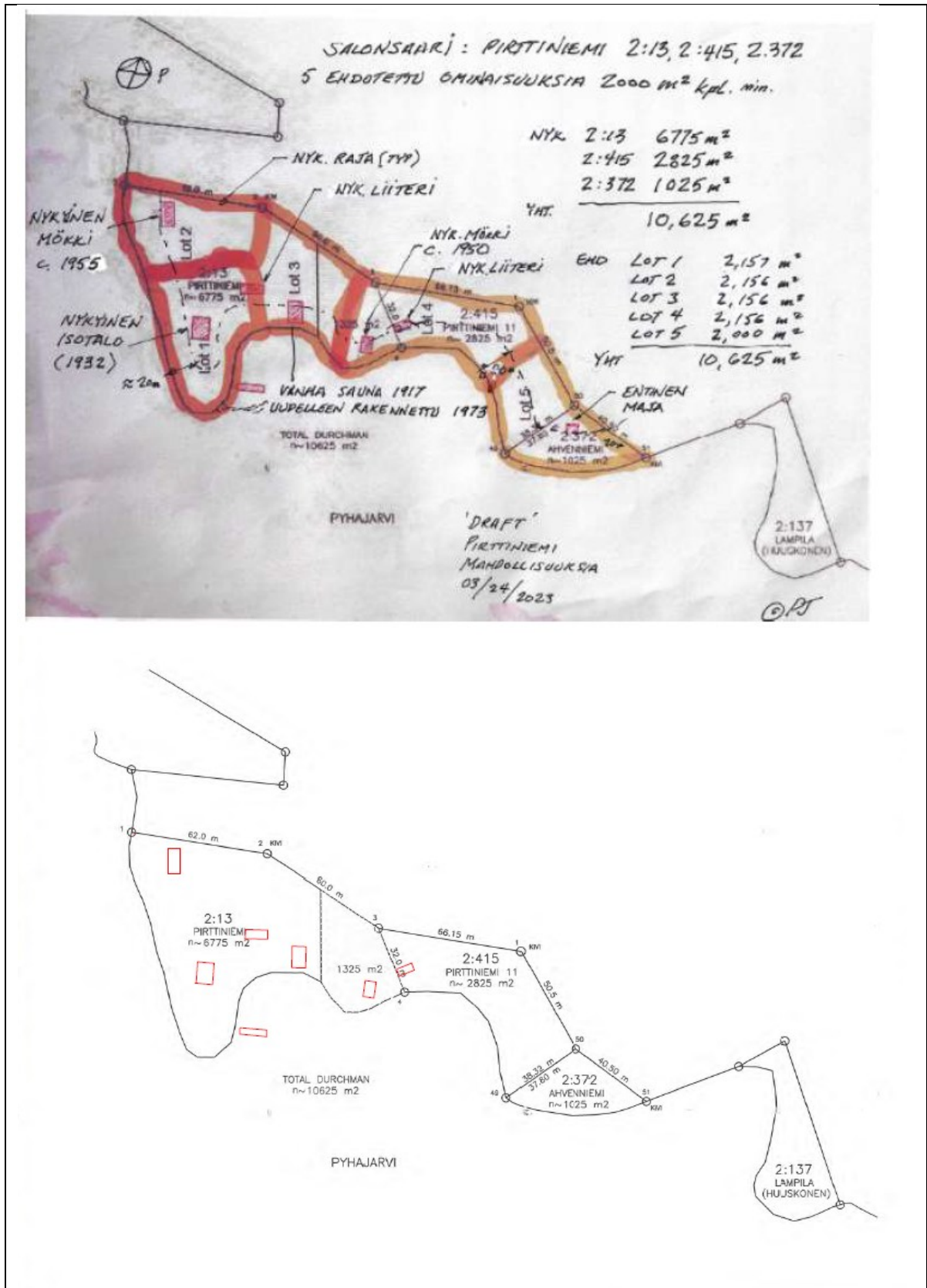
asumukseen ja sen ansiosta esitämme toiveen, että voisimme remontoida tai rakentaa yhden pääasiallisen yhden kerroksen asumuksen kullekin tontille kohdan 3. mukaan (yllä), kooltaan enintään nykyisen + 25% k-m<sup>2</sup> koko ja toinen, määräysten mukaan, 100 k-m<sup>2</sup> plus sauna ja rakennukset molemmat kooltaan 30 k-m<sup>2</sup>. Muuten maksimissaan viisi rakennusta per tontti.

5. Lukuun ottamatta tässä mainittuja neljää olemassa olevaa päärakennusta neljästä erillisestä tontista, kuten yllä # 1 on kuvattu, pyydämme kunnioittavasti, että sääntöihin, sellaisina kuin ne koskevat olemassa olevia neljää päärakennusta kullakin mainitulla neljällä tontilla sovelletaan paikkakohtaista ("site specific") sääntöä ja määräyksiä yksinomaan Pirttiniemeen, yllä olevan #4 mukaisesti.

Me esitämme yllämainittuja näkökohtia ja ehtoja, jotta voimme jatkaa ja ylläpitää harvinaislaatuista aarrettamme kohtuullisin kuluin muuttuneessa sosiaalisessa ympäristössä ja jotta voimme ylläpitää perheen pitkää lomailuperintöä. Yllämainitut kohdat ottavat huomioon Pirttiniemen ainutlaatuiset piirteet koskien sen ainutlaatuista historiaa, järvenrantasijaintia, arkkitehtuuria ("property layout") ja Pyhäjärveen liittyvää historiallista merkitystä. Tämä mahdollistaa sen säilyttämisen niille omistajille, jotka arvostavat tätä statusta. Viiden tontin jakoa esitetään huomioiden luonnonmukaisuus, ekologisuus ja kasvillisuus biodiversiteetin säilyttämisen hengessä, olemassa oleva "built-form detail and massing," ja luonnonmukaiset maisema-arvot. Tällä myös kunnioitetaan ensimmäistä omistajaa [REDACTED], joka hankki aikanaan arvostetun arkkitehdin, Oiva Kallion arkkitehti- ja rakennussuunnitelmat Pirttiniemeen. Tämä kaikki sallisi sen, että tulevilla sukupolvilla on varaa ylläpitää kohtuuhinnalla paikallisesti merkittäviä ja tunnettuja rakennuksia. Ne ovat historiallisesti erikoislaatuisia ja ehdottomasti alueen perinnehistoriaa.

Pahoittelen, jos en ole osannut käyttää oikeita maakuntakaavan teknisiä termejä, mutta uskon, että visiomme välittyy näinkin.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

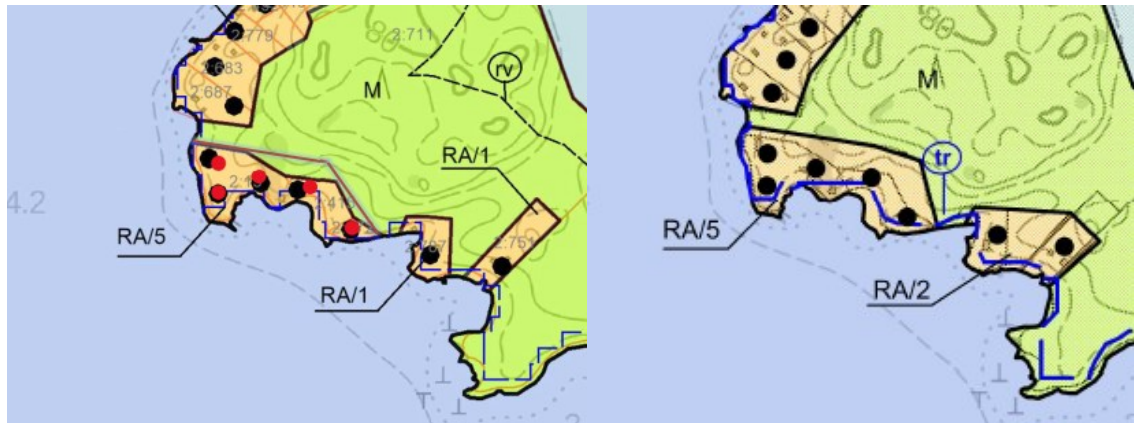


10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Alueelle on osoitettu RA/5-merkintä, eli viisi omarantaista lomarakennuspaikkaa. Kaavaehdotus vastaa olennaiselta sisällöltään luonnos- ja ehdotusvaiheen mielipiteessä esitettyjä toiveita.

Toimenpiteet: Loma-asuntoalueen rajaukseen tehdään rakentamisen edellytykset paremmin huomioon ottava laajennus, ja rakennuspaikkoja osoittavia symboleja siirretään hiukan oikeisen kuvan mukaisesti punaisella merkittyihin paikkoihin.



## 1.12 286-407-2-788

### Muistutus 11.3.2024

Esitämme tilan 2:459 omistajina asiasta seuraavaa; Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Kaavassa SYKE:n määrittelemälle yleiselle mitoitusperusteelle (HW/100) ei ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen esitetty hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita jotka koskevat nimenomaan Pyhäjärven aluetta. Lisäksi **tämän rajan absoluuttista arvoa emme ole asiakirjoissa huomanneet**. Kyseinen raja aiheuttaa kohtuutonta haittaa vain osalle tontinomistajista koska sen perusteella on mm. uudisrakennus ja rakennusten laajenusoikeus on täysin kielletty. SYKE toteaa, että koska tulvakarttoihin liittyy epävarmuustekijöitä, **heidän tietojensa perusteella määritellyjä tulvarajoja ei tule käyttää suunnittelun pohjana eikä niiden perusteella tule määritellä alimpia soveltuvia rakennuskorkeuksia** (SYKE 30.6.21)

Jaalan Pyhäjärven vedenkorkeus ei vaihtele luonnontilaisesti. Vedenkorkeuden tilastollinen käsittely ei ole tässä tapauksessa perusteltua ja se vääristää johtopäätösten tekoa. Kuten olemme muutosehdotuksessamme 6.3.23 perustelleet, vedenkorkeuden haitallista tasoa rajoittaa vesi- ja ympäristöviranomaisen voimayhtiölle asettama juoksutussäännön vahin-  
koraja (+65,75). Vastineessa on esitetty tulvarajan perusteeksi se, että HW/100 yleisesti käytetään maankäyttöä ohjattaessa sekä vielä tämän lisäksi vielä 0,5 m varmuusvara on asetettu rakennusten suhteen. Tämä on vastoin ym. SYKE:n ohjetta. Tässä tapauksessa ei voida soveltaa kaavaehdotuksessa esitettyä yleistä sääntöä, koska on olemassa tätä aluetta koskeva erityinen viranomaissäännös, joka käytännössä menee mainitun yleissäännön edelle. Jos ehdotettua tulvarajaa koskevia määräyksiä noudatettaisiin niin pääsy koko Turkinniemen alueelle estyisi Turkinniementien kohdalla Korpisuon koillispuolella ja perustelut hälytysajoneuvojen pääsystä tulvan rajaamille alueilla koskisivat koko Turkinnimen aluetta, joka joutuisi kokonaisuudessaan rakennusrajoitusten piiriin. Lisäksi kaikki aluetta ympäröivät pel-  
lot ja tiet olisivat silloin veden alla. Liitteenä on tilastollinen tarkastelu Pyhäjärven vedenkorkeudesta vuosilta 1957-2024, joka selvästi osoittaa, että kaavaehdotuksessa esitetty tulvaraja on perusteettoman ylhäällä. Näin ollen vaadimme, että tulvarajaa kohtuullistetaan ottaen juoksutussääntö huomioon ja tulvaraja korjataan sen mukaisesti. Voitaisiin käyttää viimeisen 50 vuoden aikana havaittua rajaa tai jopa neuvotella juoksutussääntöön uusia alempia talviajan rajoja.

Kun on kysymys vapaa-ajan asunnoista, joissa asutaan vain pieni osa vuodesta, on kohtuutonta että em. rajan perusteella lasketun tulvasaarrostuksen alaisille alueille asetetaan myös samalla merkittäviä rakentamisen rajoituksia, vaikka rakennukset esim meidän

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

tapauksessamme ovat ko. rajan yläpuolella. Peruste rakentamisen rajoitukselle sillä, että hälytysajoneuvot eivät pysty tulemaan paikalle tuntuu omituiselle. Tällä perusteella tulisi asettaa myös ympärivuotinen pääsyvelvoite kaikille kaavan tonteille Turkinniemen alueella. Kaava asettaa saarissa RA-alueilla asuvat tässä suhteessa eriarvoiseen asemaan mantee- reella asuviin nähden (perustuslain 6 §).

Haitalliset tulvat ovat hyvin harvinaisia, lyhytaikaisia, vain kesäkauden ulkopuolella eivätkä aiheuta ranta-alueella mitään sellaista estettä jota ei voisi kohtuullisesti yksilö- tai yhteisö- tasolla torjua. Mittaushistorian maksimivedenkorkeus 3.1.1975 (n. 50v. sitten juoksutus- säännön alkuaikoina) oli +66,43 eikä sen aikana tapahtunut mitään poikkeuksellisen vakavia tilanteita. Tilanne ratkesi tällöin voimayhtiön ylimääräisillä juoksutuksilla.

Rakennuslain 72§:n 1. ja 2. momentin mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla ranta- vyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennus- luvan myöntämisen perusteena. Tämä koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestä- miseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. 72§:n 3. momentissa täsmennetään; Mitä tämän pykälän 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuk- sen rakentamista; eikä

5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kaavamääräyksissä on kokonaan jätetty ottamatta huomioon RaKL 72§:n 3. momentin ra- kennuksen vähäisen laajentamisen käsite, mikä nimenomaan kohtuullistaisi absoluuttista kieltoa vähäisestä laajentamisesta rakennusluvan myöntämisen perusteena tulvan rajoitta- malla alueella. Mikäli rakennus tulvarajoitualueella todetaan käyttökelvottomaksi tai se on tuhoutunut tulisi olla mahdollisuus rakentaa se uudelleen.

Vastineessa on otettu esille maanomistajan mahdollisuus neuvotella RA-alueen ”takamaas- ton” lunastamiseksi maanomistajalta ja loma-asunnon siirtämisestä korkeammalle pai- kalle. Meidän tapauksessamme kyseinen aluelunastus on jo toteutettu muista syistä, mutta esitetyn RA-alueen sisälle on vaikeaa sijoittaa asuinrakennusta, josta olisi näkymä järvelle.. Sama ongelma tulee monelle muulle tontinomistajalle tulvarajan sisällä RA /18 alueella. Esi- tettyä näkemystä ei ole nähtävästi mietitty loppuun asti. Tässäkään tapauksessa yhdenver- taisuusperiaate ei toteudu, koska kaikilla tontinomistajilla ei selvästikään ole tällaista teo- reettista tai realistista mahdollisuutta RA/18 alueella. Esittämämme RA-alueen laajennus korjaisi tilannetta tällä alueella osittain, koska silloin potentiaalista rakennusalueutta olisi tu- levaisuudessa mahdollisuus varata riittävästi niille jotka ovat mahdollisesti asiasta kiinnos- tuneita. Laajennuksen ei tarvitsisi koskea koko harjualueutta vaan vain sen järvenpuoleisen rinteen. Pyydämme em. perusteilla vielä uudelleen harkitsemaan RA/18 alueen laajenta- mista ja kaavan tarkistamista tämän periaatteen osalta kokonaisuudessaan uudelleen.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

Kaavan toimeenpanon yhteydessä joudutaan mahdollisesti toteuttamaan tontti- ja yksityis-  
tiejärjestelyjä. Kaavamääräyksissä tulisi mainita miten näihin suhtaudutaan.

Lisäksi tulisi mainita onko kaavalla vaikutuksia vesijättömaan lunastusmenettelyyn.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

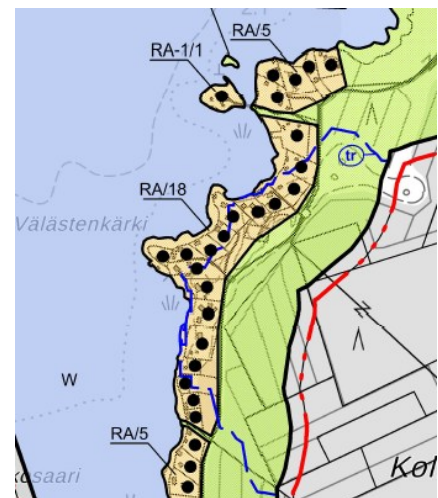
Muistutus kohdistuu tilaan 286-407-2-788 Pyhäjärven Turkinniemessä. Kaavassa alueelle on osoitettu kahdeksantoista olemassa olevan loma-asunnon rakennusalue. Rakennusalue on osoitettu kaavakartalla keltaisena alueena RA, loma-asuntojen alue. Muistuttajien rakennuspaikka sijoittuu keskelle aluetta. Alue on tarkoitettu vain loma-asumiseen. Kaavassa alueelle määrätty käyttötarkoitus on toteutuneen rakennuskannan mukainen ja loma-asuntoalueen laajuus ulottuu kaavakartalla vähintään 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ranta-alue on poikkeuksellisen tiheästi rakentunut, ja sen vuoksi kaavoituksella on vain rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa rakentamismahdollisuuksiin. Suurtulvan vaara-alueella tai saman tulvan saartamilla alueilla ei sallita uutta vakituista asutusta. Näin ollen alueelle ei osoiteta kaavaan vakituisen asumisen sallivaa merkintää AP Pientalovaltainen asuinalue.

Kuten alueidenkäyttölain 72 §:ssä todetaan, vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena. Tämä tarkoittaa sitä, että laadittavana olevassa yleiskaavassa määritellään rantojen maankäyttö siten, että kaavan perusteella voidaan myöntää lupa rakentaa kaavamääräysten mukaisesti. Ennen kaavan voimaantuloa on tullut saada myönteinen poikkeamispäätös ko. säännöksestä ennen rakentamislupaa uuden (loma-)asuinrakennuksen rakentamiseen. Poikkeamislupaa ei ole tarvinnut asuinrakennuksen laajentamiseen tai talousrakennuksen rakentamiseen luvallisesti rakennetun (loma-)asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Kaava siis poistaa poikkeamisen tarpeen, koska kaavassa osoitetaan rantarakennusoikeus kiinteistökohtaisesti, rakennuspaikan käyttötarkoitus, enimmäisrakennusoikeus ja muut rakentamista riittävästi ohjaavat periaatteet. Kaava ei kuitenkaan poista velvoitetta tulvavaaran huomioon ottamiseen uudisrakentamisessa. Rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa (RakL 45 §).

Muistutuksessa ja sen liitteenä olevassa kaaviossa (tilastollinen tarkastelu Pyhäjärven vedenkorkeudesta vuosilta 1957-2024), on käytetty korkeusjärjestelmää NN. Näin ollen muistutuksen liitteen tilastossa esitetyt luvut vedenkorkeudesta on ilmoitettu kymmeniä senttimetrejä alakanttiin suhteessa N2000 korkeusjärjestelmään, jota alueellinen ELY-keskus on käyttänyt suosituslaskelmissaan.

Kaava ei ota kantaa yksityistiejärjestelyihin tai muiden kulku- ja käyttöoikeuksien sijaintiin. Todellinen vesijätö kiinteistön ympärillä tulee ratkaista maanmittaustoimiuksella. Vesijätön lunastamista sekä yksityistietoimiuksista haetaan Maanmittauslaitokselta.

Toimenpiteet: Kaavaselistusta on täydennetty useiden tulvavaara-aluemerkintään kohdistuneiden kysymysten johdosta (palautteet 12, 35, 37, 61 ja 67).



### 1.13 286-404-1-83

#### Muistutus 12.3.2024

Olemme aiemmin esittäneet mielipiteemme, että kiinteistölle 286-404-1-83 (Harjula 1:83) tulee osoittaa yksi uusi rakennuspaikka. Kiinteistön koko on hieman alle 1,4 ha ja kiinteistöstä voidaan erottaa yksi noin 6000 m<sup>2</sup> määräala uutta rakentamista varten. Tämä määräala täyttää kaavaselosteen kaikki kriteerit paitsi sen, että kaavaselostuksessa alle 1,5 ha tiloille on määritetty ainoastaan yksi rakennuspaikka.

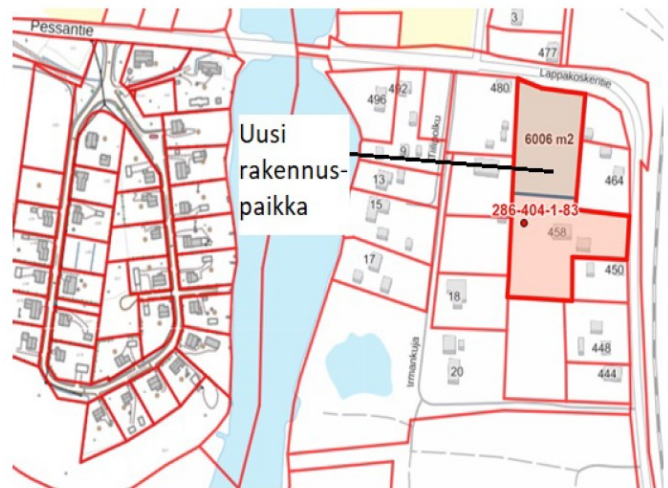
Tila sijaitsee pientaloalueen (muut tilat kooltaan 2200 m<sup>2</sup>-4500 m<sup>2</sup>) välissä ja osa tilasta on määritetty maa- ja metsätalouden harjoittamista varten ja v. 1986 rakennettu omakotitalo on merkitty näin ollen ainoaksi rakennuspaikaksi. Uusi rakennuspaikka täydentäisi alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäisi olemassa olevaa kunnallistekniikan hyödyntämistä eikä tila sijaitse vesistön rannassa.

Mielestämme alueella pitää noudattaa Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen asettamaa rakentamisen määrää eli sen kohdan 4.3 § mukaisesti: Pinta-alaltaan 3500 - 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi kaksiasuntoista ja enintään kaksikerroksista asuinrakennusta tai loma-asuntoa.

Pyydämme selvitystä kaavassa rakennuspaikkojen mitoitusperusteena käytetyn 1,5 hehtaarin raja-arvon perusteesta.

Lisäksi esitämme, että kaavoittaja määrittäisi nykyisellään kylämäiset alueet mm. Harjun alueen kyläalueeksi (esim. AT), joka on tarkoitettu olemassa olevaa rakennetta täydentäen kylämäiseen taaja-asutukseen, ja jossa rakennuspaikan muodostamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaisia rakennuspaikan pinta-alavaatimuksia.

Kartta kiinteistöstä ja suunniteltu uusi rakennuspaikka:



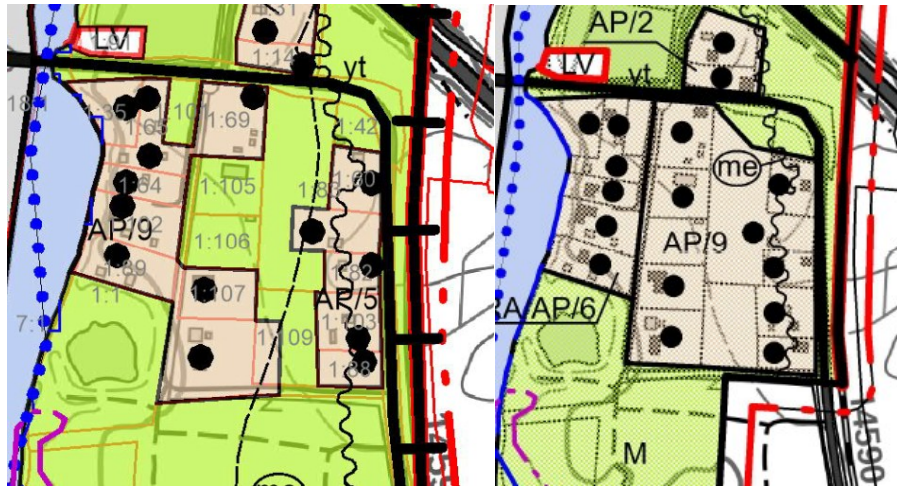
10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaavaselostuksen luvussa 3 on tuotu esille kaavan laadinnassa käytettävät kuivan maan mitoitusperiaatteet. Toisessa kaavaehdotuksessa periaatteiden kuvausta on täydennetty selostuksessa sekä liitteissä 2 ja 8. Mitoitusperusteet ovat yhteneväiset koko kaava-alueella. Alueen rakentamistiheyttä ei voi nostaa ilman alueen asemakaavoitusta. Harjun alue sijaitsee rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarve-alueella. Rakennusjärjestyksen pinta-alavaatimus koskee haja-asutusta, eikä sitä voi irrallaan muusta maankäytön ohjauksesta soveltaa rakentamisen perusteena.

Mitoitustarkastelun mukaan kiinteistö 286-404-1-83 kuuluu samaan emätilaan 909-423-1-61 (X) kiinteistön 286-404-1-82 kanssa. Emätilan pinta-ala on 1,55 ha, jolloin emätilalle muodostuva kuivan maan rakennusoikeus on 2 kpl, joista kumpikin lohkotila on käyttänyt yhden. Näin ollen emätilan rakennusoikeus on käytetty, eikä uutta rakennusoikeutta voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaisuutta.

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen rakennuspaikkojen lukumäärä on säilytetty ennallaan, mutta Harjun asuinrakennusten alueen laajuutta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu.



## 1.14 286-407-2-785

### **Muistutus 3.3.2024**

Edellisessä sähköpostissa "Kymijoen pohjoisosa" 26.03.2023 toin esille kahden rakennuspaikan muodostamista Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava suunnitelmaan kiinteistöleni Jokivieru 286-407-2-785 maapinta-ala 1,5290 ha. Lisäksi halusin että rakennuspaikat on RA/AP.

Kaavoittajan vastine: Tilan pinta-ala on noin 1,4 ha josta kaava-alueella noin 1,1 ha. Kuivamaan mitoitus ei mahdollista toisen rakennuspaikan osoittamista alueelle. Emätilan pitäisi olla 1,5 ha jotta toinen rakennuspaikka voitaisiin osoittaa.

Kaavoittajan vastineessa ei anneta vastausta rakennuspaikkojeni RA/AP kysymykseen. (Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen).

Mielestäni rakennuspaikat soveltuu sijainniltaan ja muodoltaan, maastosuhteiltaan, maaperältään ja pinta-alaltaan erinomaisesti sekä loma että vakituiseen asuinrakentamiseen.) (Rantaoikeus, 4 m leveä tie rantaan, venepaikat, laituri ja grillaus ja savustuspaikat).

Rantaosayleiskaavan suunnittelun suhteen vaatimukseni on kiinteistölleni Jokivieru 286-407-2-785 kaksi rakennuspaikkaa (RA/AP 2).

Viittaus Kouvolan kaupungin rakennusjärjestys: Mikäli alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai siinä ei ole esitetty rakennuspaikan vähimmäisvaatimuksia, asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000m<sup>2</sup> (Jokivieru 1,590 ha/kaava osuus 1,1 ha).

Vapaa-ajan asumiskäyttöön ja lomarakennuskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup> ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole muuta määrätty.)

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaavaselostuksen luvussa 3 on tuotu esille kaavan laadinnassa käytettävät kuivan maan mitoitusperiaatteet. Toisessa kaavaehdotuksessa periaatteiden kuvausta on täydennetty selostuksessa sekä liitteissä 2 ja 8. Mitoitusperusteet ovat yhteneväiset koko kaava-alueella. Alueen rakentamistiheyttä ei voi nostaa ilman alueen asemakaavoitusta. Pilkanmaan alue sijaitsee rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Rakennusjärjestyksen pinta-alavaatimus koskee haja-asutusta, eikä sitä voi irrallaan muusta maankäytön ohjauksesta soveltaa rakentamisen perusteena.

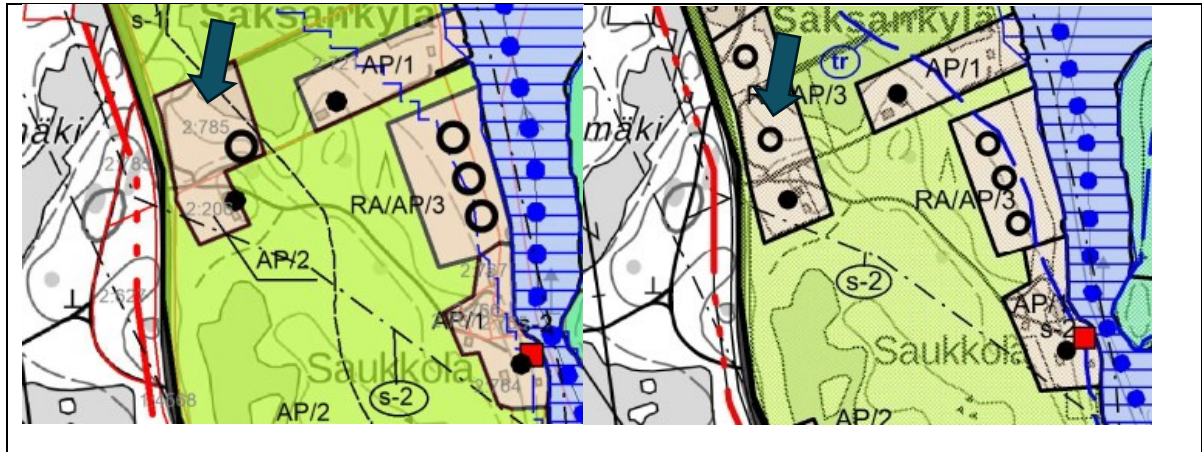
Mitoitustarkastelun mukaan kiinteistö 286-407-2-785 kuuluu samaan emätilaan 306-405-2-197 (X) kiinteistön 286-407-2-721 kanssa. Yleiskaavassa voidaan huomioida vain ne maa-alueet, jotka ovat kaava-alueella. Emätilan pinta-ala on 2,95 ha, jolloin emätilalle muodostuva kuivan maan rakennusoikeus on 2 kpl. Tila 2-271 on käyttänyt yhden ja yksi uusi rakennuspaikka on osoitettu muistuttajan tilalle 2-785. Näin ollen emätilalle kuuluva rakennusoikeus on osoitettu kaavaan kiinteistöittäin, eikä uutta rakennusoikeutta voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaisuutta.

Nähtävillä olleessa 17.1.2024 päivätyssä kaavaehdotuksessa kahden rakennuspaikan muodostama korttelialue oli osoitettu merkinnällä AP/2, joka sallii vain vakituisen asuinrakentamisen. Korttelialueen käyttötarkoitus voidaan muuttaa siten, että se sallii vaihtoehtoisesti vakituisen asumisen ja loma-asumisen (RA/AP).

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen rakennuspaikkojen lukumäärä on säilytetty ennallaan, mutta rakentamiseen osoitetun alueen laajuutta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Pilkanmaan osa-alueella on tarkistettu mitoituslaskentaa, rakennuspaikkojen lukumäärää, sijaintia ja käyttötarkoitusta. Alue on vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeellä, ja myös viereisillä rakennuspaikoilla on vaihtoehtoinen käyttötarkoitus loma-asuminen. Korttelialueen rakennuspaikat osoitetaan RA/AP-merkinnällä.

Kuva alla: Ote 17.1.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta, jossa nuoli osoittaa rakennuspaikan, johon palaute kohdistuu. Toiseen ehdotukseen tarkistettu laskelma tuottaa muistuttajan kiinteistön pohjoispuolelle uuden rakennuspaikan, ja samalla rakennuspaikkojen muodostaman alueen käyttötarkoitus muutetaan AP -> RA/AP.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026



## 1.15 286-404-1-141

### **Muistutus 13.3.2024**

Kiinteistö: Tila Rantasalmi 286-404-1-141, os. Rantalanraitti 43, 45330 Harju

Kiinteistön omistaja: [REDACTED]

Vaatimukset: Pyydän, että omistamani kiinteistön rantaviivan mitoituksessa käytetään Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan hyväksymiä mitoitusperiaatteita ja myös MY-alue mitoitetaan; maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta noudatetaan ja mitoituslukuna käytetään 6 rp/mrv teknisen lautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti; palaute-taan kaavaluonnosvaiheessa tilalle merkityt 2 kpl RA/AP- rakennuspaikkaa, siten että ne si-jaitsevat kokonaan kyseessä olevan kiinteistön alueella; yhteiselle vesialueelle merkitty venevalkama voidaan merkitä kaavaan sen jälkeen, kun venevalkamaa varten on olemassa kulkuoikeus.

#### **Perustelut**

Kaavaehdotus on muuttunut merkittävästi luonnosvaiheesta. Luonnosvaiheessa kaavaan merkityt kaksi rakennuspaikkaa on kaavaehdotuksessa poistettu, eikä mitoitusperiaatteiden mukaista rakennusoikeutta ole osoitettu.

#### **MY-alueet**

Kaavoittajalta saamani tiedon mukaan rakennusoikeus on poistettu, sillä mitoittavaan rantaviivaan oli virheellisesti laskettu MY-alueen rantaviivaa. Kaavoittajan mukaan "MY-alueet eivät mitoita".

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan hyväksymien mitoitusperiaatteiden mukaan kaikki rantaviiva mitoittaa. Vain erikseen mainitussa tapauksessa eräät taajamatoimintoihin liittyvät alueet jätetään mitoittamatta. Kaavaehdotuksen MY-kaavamääräyksen mukaan MY-alueiden rakennusoikeus on siirretty. Näin ollen MY-alueet on tullut myös mitoittaa.

Kun MY-alueet on kaavoittajan mukaan kuitenkin jätetty mitoittamatta, on kaavaehdotus sisäisesti ristiriidassa omien kaavamääräystensä kanssa. Lisäksi kaavaehdotus on laadittu vastoin teknisen lautakunnan hyväksymiä mitoitusperiaatteita, eikä sitä tule sellaisena hyväksyä.

#### **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Emätilan käytetty rakennusoikeus on todellisuudessa 2 vakituisen asunnon rakennuspaikkaa, vaikka mitoituslaskussa on virheellisesti merkitty käytetyksi rakennusoikeudeksi 3 vakituisen asunnon rakennuspaikkaa. Tämän virheen kaavoittaja on käsittäkseni myöntänyt ja on korjaamassa sen.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

Mitoitustaulukon mukaan emätilan rakennusoikeus on 6 rp, joista 2 vakituisen asunnon rp on käytetty. Kaavaehdotuksessa omistamani tilan mitoitus on 1,8 rp/mrv-km (1 olemassa oleva rp), sillä uutta rakennusoikeutta ei ole osoitettu. Mitoitus ei vastaa teknisen lautakunnan hyväksymää mitoituslukua 6 rp/mrv. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei näin ollen täyty ja ratkaisu on maanomistajan kannalta kohtuuton.

Pyydän että tilani osalta sovelletaan teknisen lautakunnan hyväksymiä mitoitusperiaatteita vähentämättä kuitenkaan rakennusoikeutta muilta tiloilta.

#### "Rakennettavuus ja luontoarvot"

Mitoitustaulukon mukaan "1 RA" on jätetty sijoittamatta "huonon rakennettavuuden ja luontoarvojen takia". Kyseessä oleva palsta on tällä hetkellä viljelyksessä olevaa peltoa. Kaavoittajan mukaan alueella ei ole tehty maaperätutkimuksia, eikä kaavoittaja osannut tapaamisella 7.3.2024 kertoa, mistä mitoitustaulukon maininta johtuu ja miksi palstani on "huonosti rakennettava". Kaavoittaja ei osannut myöskään kertoa, mitä ovat ne luontoarvot, jotka omistamallani viljelyksessä olevalla peltopalstalla estävät mitoituksen mukaisen rakennusoikeuden sijoittamisen.

Tässä yhteydessä on syytä todeta, että luonnosvaiheen kaavassa tilalle oli merkitty 2 RA/AP-rakennuspaikkaa siten, että arviolta vain noin 1/3 rakennuspaikan pinta-alasta sijaitisi omistamani kiinteistön alueella. Kummankin rakennuspaikan pinta-alasta 2/3 sijaitisi yhteisen vesialueen vesijättöalueella (minkä osakaskunta on talvella 2022-23 kaivanut avovesialueeksi). Luonnoksen rakennuspaikat sijaitisivat osittain myös kaavaehdotuksen luo-2 alueella. Yhteisen vesialueen osakaskunta on luonnosvaiheen mielipiteessään pyytänyt siirtämään rakennuspaikat pois yhteiseltä vesialueelta: "osakaskunnan kiinteistölle merkitty osuus on rakennuskelvotonta aluetta, osa on vesialuetta ja osa on matalaa ranta-alueita, johon vesi nousee keväisin. Rakennuspaikat tulisi osoittaa kokonaan viereisen kiinteistön alueelle,"

Kaavoittaja on luonut kehäpäätelmän, jossa kaavoittaja ensin itse merkitsee kaavaluonnokseen 2 rakennuspaikkaa, joiden pinta-alasta 2/3 sijaitsee yhteisellä vesialueella ja luo-2 alueella. Kaavaehdotusvaiheessa kaavoittaja poistaa piirtämänsä rakennuspaikat "huonon rakennettavuus ja luontoarvot"-perusteella. Rakennuspaikkoja ei siis siirretty oikean tilan puolelle vaan "jätettiin sijoittamatta". Edellä esitettyä menettelytapaa ei voi hyväksyä. Menettely on maanomistajaa kohtaan kohtuuton. Vaikka rakennuspaikkojen piirtäminen onkin yleiskaavassa yleispiirteistä, rakennuspaikkojen poistaminen ei voi sitä olla. Viranomaistoiminnassa pitää noudattaa lakia ja hyvän hallinnon periaatteita. Kansalaisten pitäisi voida luottaa siihen, että viranomainen tekee perusteltuja ratkaisuja eikä käytä harkintavaltaansa väärin, kuten tässä tapauksessa on tehty.

Kyseessä oleva peltopalsta sijaitsee vakituisen asutuksen keskellä ja mahdollinen rakennusoikeus, jota pyydän tarkastelemaan uudelleen, tulisi merkitä kaavamerkinnällä RA/AP. Mahdollisten rakennuspaikkojen sijainti voisi olla myös 50 - max 80 metriä etelämpänä siitä, minne rakennuspaikat oli kaavaluonnoksessa sijoitettu. Rakennuspaikkojen vieressä

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

sijaitseva yhteisen vesialueen venevalkama palvelisi luonnollisesti myös mahdollisia uusia rakennuspaikkoja. Tila on yhteisen vesialueen osakas. Näin ollen rakennuspaikoilla olisi tuskin mitään vaikutuksia esim. Nisoksen Natura-alueeseen.

Nisoksen Natura-alueella on tehty kaavan luontoselvityksen tekemisen jälkeen talvella 2022-23 erittäin mittavat kaivuutyöt/ruoppaukset, jotka ovat kohdistuneet kaikkiin luo-2 alueisiin noin 3 hehtaarin alueella. Noin puolet yhdestä luo-2 alueesta ruopattiin yksityisen tontinomistajan toimesta, muut kaivuutyöt tehtiin yhteisen vesialueen osakaskunnan toimesta. Lisäksi kaikki ruoppausten ulkopuoliset vesijättöalueet luo-2 alueiden kohdalla raivattiin. Kaikki nämä ruoppaukset, kaivuutyöt (myös yksityisen rakennuspaikan), massojen levitykset ja raivaukset tehtiin ELY-keskuksen luvalla ilman, että Natura-arviointia tehtiin tai vaadittiin. Edellä mainittu huomioiden on epätodennäköistä, että kokonaan Natura-alueen ulkopuolella sijaitsevista rakennuspaikoista aiheutuisi merkittävää heikennystä Natura-alueen perusteena oleville lajeille (hentonäkinruoho, täplälampikorento). Esimerkiksi rannan ruoppaus ei ole jokaisen oikeus vaan vaatii vähintään ilmoituksen viranomaiselle, jolloin viranomainen voi ottaa hankkeisiin tapauskohtaisesti kantaa, jos niitä tulee. Toisaalta ruoppausten mitä ilmeisimmin katsotaan myös edistävän lajien elinolosuhteita, sillä niitä on nyt tehty niin voimallisesti.

Natura-alueen lajeihin vaikuttanevat lopulta eniten aivan muut seikat kuin Natura-alueen ulkopuolelle sijoittuvat rakennuspaikat.

#### Venevalkama

Maantiesillan (Ojasillan) kupeessa on perinteisesti pidetty veneitä. Viimeisen reilun vuosikymmenen aikana osakaskunta on ottanut lisää aluetta aktiivisesti käyttöönsä ja laajentanut venevalkamatoimintaa kohti Nisosta mm. rakentamalla tietä ja parkkipaikan. Myös veneiden määrä lisääntynee koko ajan.

Kaavaehdotukseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty LV-merkintä yhteiselle vesialueelle Nisoksen rantaan. Venevalkama on siis jo ainakin osittain käytössä eli kaavamerkintä on siltä osin toteava, mutta toisaalta myös ohjaa maankäyttöä. Venevalkamaan ei ole virallista kulkuyhteyttä, vaan kulku venevalkamaan tapahtuu nyt ilman lupaa yksityismaalle rakennettua tietä pitkin. Venevalkamaan tulisikin järjestää virallinen kulkuoikeus ennen kuin alueelle aletaan kaavallisesti ohjata lisää liikennettä. Kulkuoikeuden järjestäminen ei ole kaupungin velvollisuus, vaan osakaskunnan, ja siitä tulisi sopia maanomistajan kanssa.

Pyydän saada muistutukseeni kirjallisen vastineen.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Tila 286-404-1-141 sijoittuu Nisoksen rannalle ja osa tilasta on kapeassa Herransaaressa. Muistutuksen johdosta mitoituslaskelmaa on tarkistettu, jolloin huomattiin laskennassa virhe. Kaavaehdotuksen (17.1.2024) laskelma sisälsi tilan 1-141 kaavasta valmisteluvaiheessa pois rajattuja palstoja, jonka vuoksi rantaviivaa oli luonnoksessa ja ehdotuksessa huomioitu virheellisesti kaavoitettavan alueen ulkopuolelta. Alueella käytetty mitoitusnormi on 6.

Emätilan 909-423-1-29 X, jonka muodostavat tilat 1-29 ja 1-141, on laskettu rakennusoikeutta mitoittavaksi rantaviivaksi 547 m. Normilla 6 emätilan laskennalliseksi rakennusoikeudeksi saadaan 3,3 eli kolme rakennuspaikkaa. Herransaaren todellinen rantaviiva on huomioitu laskennassa, mutta mitoitusperiaatteiden mukaan se ei niemenä tai saarena muodosta rakennusoikeutta mitoittavaa rantaviivaa. Tähän alueeseen on viitattu keskusteltaessa kaavan MY-alueesta. Tilojen rakentamattomat osat ovat pääasiassa alavaa peltoaluetta, jolloin rantaan rajoittuvan rakennuspaikan tulisi ulottua lähes koko tilan syvyydelle (yli 190 m). Tien läheisyydessä asuinrakentamiseen on paremmin potentiaalia, kuin rannan tuntumassa. Tilalla 1-141 ja tilalla 1-29 on kullakin yksi asuinrakennuspaikka. Näin ollen kaavaan voidaan osoittaa emätilan alueelle kahden olemassa olevan lisäksi yksi uusi rantarakennuspaikka. Emätilalle kuuluva jäljellä oleva rakennusoikeus on osoitettu mitoitusrantaviivan suhteessa tilan 1-29 alueelle RA/AP-merkinnällä.

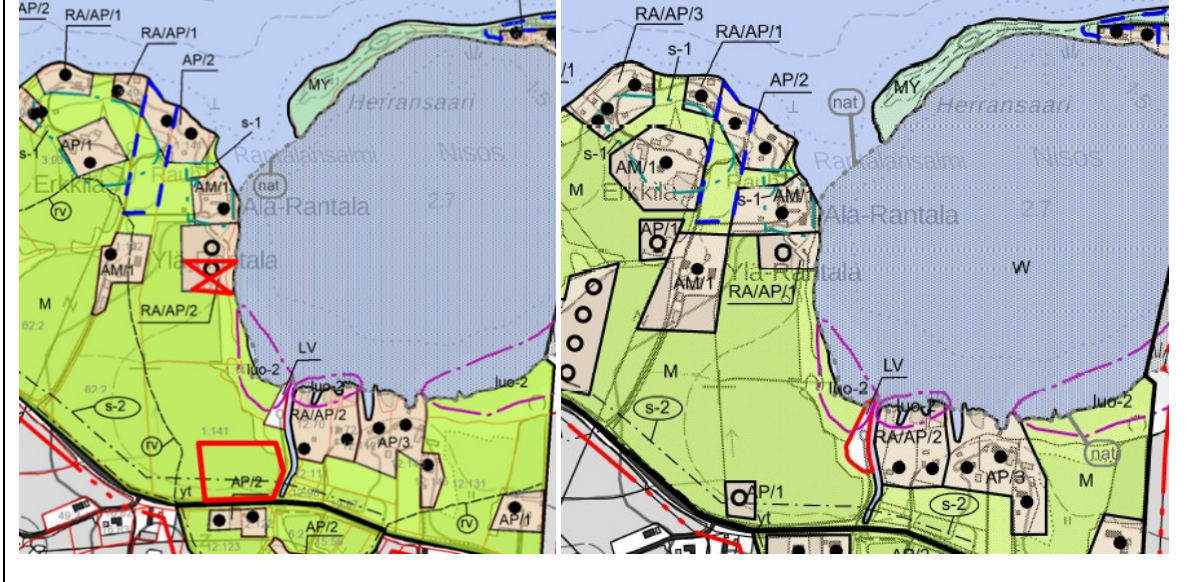
Venevalkamia on osoitettu kaavassa aluevarauksina, joista osa on käytössä olevia alueita ja osa omistajan esityksestä osoitettavia uusia valkama-alueita. Nisoksenlahden venevalkama on osakaskunnan kaavapalautteen (luonnoksen lausunto nro 1) mukaan aktiivisessa käytössä, ja sen merkitsemistä kaavaan venevalkamana (LV) on toivottu. Oikeuksien perustamista varten on tarvittaessa haettava maanmittaustoimitusta.

Toimenpiteet: Rakennusoikeuden mitoitustaulukossa (ehdotuksen liite 8) on tilan 1-29 kohdalla ollut virheellinen käytetyn rakennusoikeuden määrä ja tilan 1-141 kohdalla virheellinen todellisen rantaviivan määrä. Virhe johtuu siitä, että kaava-alue on supistettu prosessin aikana, jolloin tilan Juotin alueella olevien palstojen rantaviiva olisi tullut poistaa laskenta-aineistosta. Mitoitustaulukon tiedot on korjattu ja sen vaikutus kaavakarttaan käy ilmi seuraavista karttaotteista. Emätilalle kuuluva uusi rantarakennuspaikka on osoitettu tilalle 286-404-1-29. Muistuttajan kiinteistölle 286-404-1-141 on kaavassa osoitettu olemassa oleva asuinpaikka, ei uusia rantarakennuspaikkoja.

Tämän lisäksi toiseen kaavaehdotukseen on tarkistettu koko kaava-alueen rantavyöhykkeen ulkopuolelle sijoittuvan rakentamisen mitoitusperiaatteet ja sitä koskevat osa-alueet. Saarenossa laskenta-alue on laajennettu ja sen seurauksena emätila, johon muistuttajan tila kuuluu, on huomioitu ns. kuivan maan mitoituksessa (selostuksen luku 3, liite 2, liite 8). Kuivan maan mitoituslaskenta tuottaa muistuttajan kiinteistölle laskennallisesti yhden uuden rakennusoikeuden. Sille ainoa mahdollinen mitoitusperiaatteen mukainen

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

sijoittamispaikka on Saarennonväylän välittömässä läheisyydessä, peltopalstan lounaiskulmassa. Rakennuspaikka on osoitettu 2. kaavaehdotuskartalla AP-merkinnällä.



## 1.16 286-404-12-24 ja 286-404-12-76

### Muistutus 22.2.2024

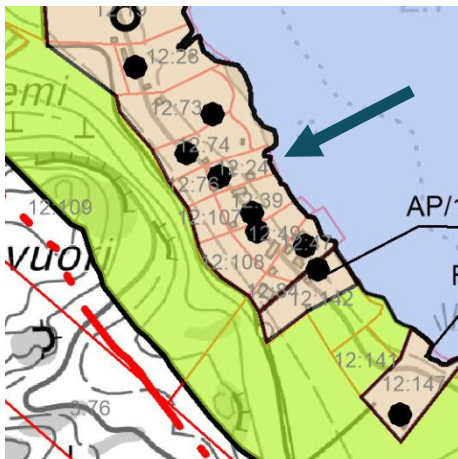
Pyydämme poistamaan kiinteistöltä 909-423-12-24 oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen ja haluamme että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana. Emme tule käyttämään kiinteistöä pysyvään asumiseen. Haemme kiinteistön osalta vapautusta ehdottamastanne alueen kaavamuutoksesta.

### Vastine:

Muistutus koskee tiloja Niemi 2 (tunnus 286-404-12-24) ja Niemi 3 (tunnus 286-404-12-76), joista rakennusoikeus kohdistuu ensin mainitulle tilalle 12-14 Niemi 2.

Tilat sijoittuvat Lappalanjärven luoteisosaan Niemenmaan ranta-alueelle, joka on ehdotuksessa merkitty laajaksi yhtenäiseksi RA/AP-alueeksi. Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinikäyttöön. Ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa yhdelle rakennuspaikalle eri käyttötarkoitusta, kun kaava kuitenkin sallii tälläkin rakennuspaikalla käyttötarkoitukseksi loma-asumisen. Laadittavana olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetaan rantarakennusoikeus kiinteistökohtaisesti. Omistaja hyötyy kaavoituksesta, vaikka rakennuspaikan käyttötarkoitus ei olisikaan mieleinen.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.17 286-449-2-29

**Muistutus 15.3.2024**

Intressi: kiinteistö 286-449-2-29 (Mäkelä) – Hautalanlammen pohjoisranta

Kohta 1: kuten jo luonnosvaiheen palautteessa toin esiin, en edelleenkään pidä luo-1 merkintää tarpeellisena lähteen ja sen lasku-uoman osalta, koska kyseisillä piirteillä on jo metsälain 10 § suoja. Tältä osin kaavamääräys on päällekkäistä yhteiskunnan ohjauksesta, mitä näkemykseni mukaan tulisi yleisesti välttää.

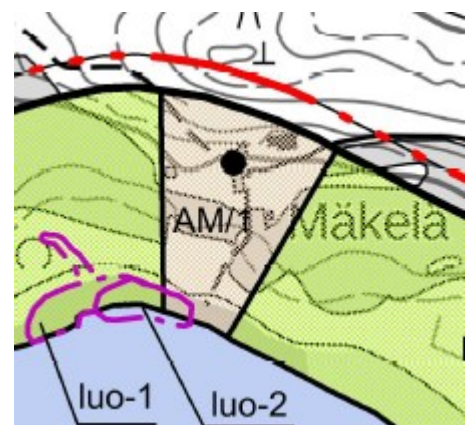
Kohta 2: tarkemman harkinnan jälkeen esitän, että AM/1 rakennusalueen rajausta laajennettaisiin hieman kahdesta kohtaa alla esitetyn mukaan. Tämä varmistaa, että myöhemmässä vaiheessa rakennusaluetta voi hyödyntää ihanteellisesti sen luontaisen rajautumisen puitteissa. Näistä tärkeämpänä pidän itäreunan laajennusta pellon reunaan asti; pihatien ja pellon välinen alue on sellaista, mihin myöhemmässä vaiheessa voisi hyvinkin jonkun rakennuksen sijoittaa. Valitettavasti tämä jäi itseltä loppuun asti ajattelematta luonnosvaiheen palautteenannossa, eikä se tullut siihen.

Pyydän huomioimaan tämän tässä vaiheessa.

**Vastine:**

Kaavakartalla osoitetaan alueella selvityksissä todetut luontoarvot informatiivisilla luo-merkinnöillä. Alueelle kohdistuva kaavamääräys edesauttaa arvokkaiden elinympäristöjen, eli tällä alueella luhtanevan sekä viitasammakon kutualueen, huomioon ottamista alueenkäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa. Selvityksessä määritetyt aluerajaukset sisältävät varsinaisen lisääntymispaikan lisäksi rantametsää, jotta lajin levähdyspaikat sekä maa- että vesiympäristössä tulevat huomioiduksi. Kaavan liitteessä 3 luvussa 6.3. EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit on kerrottu tarkemmin, että luo-2 merkinnällä osoitettu kutualue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu lisääntymis- ja levähdyspaikka, jossa pienimuotoiset niitot ja ruoppaukset saattavat parantaa lajin elinolosuhteita. Kuitenkin alueella toteutettavat toimenpiteet voivat olla kaavasta riippumatta luvanvaraisia.

Toimenpiteet: Maatalouden tilakeskuksen aluevarausta laajennetaan asuinrakennuksen ympärillä.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.18 286-404-12-127 ja 286-404-12-104

### Muistutus 11.3.2024

Alla on kuva Lappalanjärven Kirjopetinniemen kartasta. Minun kiinteistöilleni 286-404-12-127 (Mäntymäki) sekä 286-404-12-104 (Mäntymäki I) on merkitty kaksi RA/AP rakennuspaikkaa.

Nykyisin Mäntymäellä on yksi vapaa-ajan asunto, yksi kylmä ulkorakennus ja yksi sauna. Mäntymäki I:llä ei ole rakennuksia.

Pyydän, että kiinteistön 286-404-12-127 (Mäntymäki) alue säilytetään ennallaan eli loma-asuntorakennuspaikkana (RA). Kiinteistölle 286-404-12-104 (Mäntymäki I) en halua kaavassa osoitettua rakennusoikeutta.



### Vastine:

Kiinteistöjen luvallinen rakentamistilanne on tarkistettu. Nähtävillä olleessa, 17.1.2024 päivättyssä kaavaehdotuksessa molemmille tiloille oli virheellisesti osoitettu toteutunut rantarakennuspaikka.

Tilat sijoittuvat Lappalanjärven länsiosaan alueelle, joka on ehdotuksessa merkitty laajaksi yhtenäiseksi RA/AP-alueeksi. Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa yhdelle rakennuspaikalle eri käyttötarkoitusta, kun kaava kuitenkin sallii tälläkin rakennuspaikalla käyttötarkoitukseksi loma-asumisen. Laadittavana olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetaan rantarakennusoikeus kiinteistökohtaisesti. Omistaja hyötyy kaavoituksesta, vaikka rakennuspaikan käyttötarkoitus ei olisikaan mieleinen.

Toimenpiteet: Yksi rantarakennusoikeus (RA/AP) on osoitettu kaavakartalla ja mitoitustaulukossa kiinteistölle 286-404-12-127 Mäntymäki. Tilalla 286-404-12-104 Mäntymäki I ei ole rantarakennusoikeutta, mutta se voidaan tulevaisuudessa liittää osaksi rakennuspaikkaa kiinteistöt yhdistämällä. Tiedot tilojen rakennusoikeudesta on päivitetty myös kaavan mitoitustaulukoon, liite 8.

## 1.19 286-407-2-510

### Muistutus 11.3.2024

Kiinteistö: 286-407-2-510 Palastentie 75 Pilkanmaa

Kiinteistö muodostuu kahdesta erillisestä alueesta, joista pohjoisempi on edelleen saari, mutta eteläisempi on nykyisin vesijätön ympäröimä tontti niin, kuin sen läheisyydessä olevat kaksi muutakin kesämökkkitonttia. Näille kolmelle entiselle saarelle on rakennettu yhteinen pengertie.

Nyt valmistelussa olevassa rantayleiskaavassa eteläisempi alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Toivoisimme, että tämäkin eteläinen alue merkitään riittävän suurelta osin loma-asuntoalueeksi (RA), jotta tulevaisuudessa pohjoisempaan saareen 1960-luvulla rakennettu mökki voitaisiin purkaa ja korvata uudella nykyvaatimusten mukaisella kesäasunnolla mantereen puolella, jonne on valmiina pengertie. Mantereen puolella maansiirto- ja rakennustyöt olisivat monin verroin helpompi suorittaa kuin saarella.

Emme siis esitä kesäasuntojen määrän lisäämistä, vaan rakennusoikeuden siirtoa alueelta toiselle. Koska ko. maa-alue ei enää ole rantatontti, on tulevaisuudessa tarve ostaa maata siinä määrin, että rakentaminen olisi mahdollista. Käsitksemme mukaan maanomistaja on yleensä suhtautunut myönteisesti lisäämään ostoon. Harvinaisten tulvien (1/100a) varalta tulee tonttia nostaa niin kuin on viereisten tonttien osalta tehty. Korottamisen jälkeen voisi kiinteistölle rakentaa nykyaikaisen kesäasunnon (saarella oleva mökki purettaisiin), vetää sähköt ja nykyinen pieni varastorakennus korvata laajemmalla ja nykyvaatimusten mukaisella rakennuksella (saarella oleva mökki purettaisiin). Pengertien loppuosa on alkujaan tehty vain yhtä henkilöautoa varten, joten sen leventäminen ja parkkipaikan rakentaminen tontillemme on myös tarpeen.

- 1) Lisäksi toivomme, että veneväylämme kohdalla olevaa Luo-2-alueen läntistä ”kärkeä” siirretään itään päin niin kuin ”Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen” on mainittu kohdassa 34.
- 2) Palastentien varrelle on merkitty venevalkama (LV). Palastentie on mökkiläisten kokonaan omin voimin ja kustannuksin rakentama ja ylläpitämä yksityistie, jolla ei ole yleistä kulkuoikeutta eikä esimerkiksi kääntö- tai parkkipaikkaa. Jos pengertien varrelle perustetaan venevalkama, niin siitä syntyy mökkien omistajille epäoikeudenmukainen vastuu- ja kustannustaakka. Toivomme, että venevalkamaa ei perusteta.

**Vastine:**

Kaavaluonnoksen mielipiteeseen on annettu vastine, liite 14, numero 34.

Tilan alueella toteutuneen lomarakennuspaikan koko on noin 2000 m<sup>2</sup>, ja se on muodoltaan pitkulainen, vain 15-30 metriä leveä. Palautteessa on esitetty rakennusoikeuden siirtoa kiinteistön pienemmälle rakentumattomalle palstalle, jonka koko on alle 700 m<sup>2</sup>. Palstojen välinen etäisyys on yli 100 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja sillä rantaviivaa 40 metriä. Kiinteistöä ympäröivä alue on osakaskunnan yhteistä vesialuetta 286-407-876-2. Kaavan pohjakarttana käytettävällä Maanmittauslaitoksen peruskartalla yhteinen vesialue on kuvattu ”avoimena vesijättöalueena”. Rakennuspaikan omistajalla on oikeus lunastaa rakennuspaikkansa edessä oleva vesijättö ja liittää se rakennuspaikkaansa. Todellinen vesijättö kiinteistön ympärillä tulee ratkaista maanmittaustoimituksella. Vesijätön lunastamista haetaan Maanmittauslaitokselta.

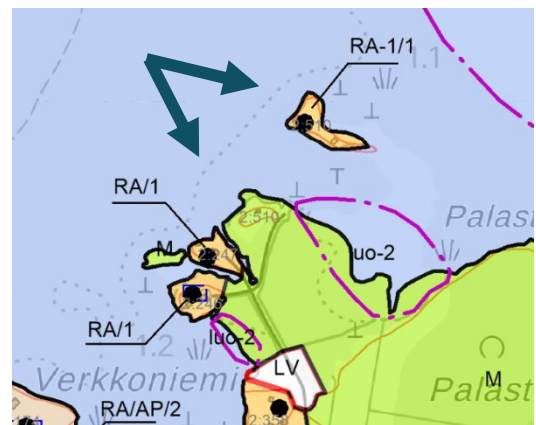
Tilan palstat ovat ohjeellisella tulvavaara-alueella. Mitoitusperiaatteiden (liite 2) mukaan uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta tulvavaara-alueille tai alle 3 ha saariin. Tällaiselle alueelle ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotusta ei tule muuttaa.

Kaavakartalla osoitetaan alueella selvityksissä todetut luontoarvot informatiivisilla luomerkinnöillä. Alueelle kohdistuva kaavamääräys edesauttaa arvokkaiden elinympäristöjen, eli tällä alueella viitasammakon kutualueen, huomioon ottamista alueenkäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa. Kaavan liitteessä 3 luvussa 6.3. EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit on kerrottu tarkemmin, että ko. merkinnällä osoitettu kutualue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu lisääntymis- ja levähdyspaikka, jossa pienimuotoiset niitot ja ruoppaukset saattavat parantaa lajin elinolosuhteita. Kuitenkin alueella toteutettavat toimenpiteet voivat olla luvanvaraisia.

Kulku- tai veneenpito-oikeuksia ei ratkaista kaavoituksella, vaan maanmittaustoimituksella. Alueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja tai em. toimituksella perustettujen oikeuksien haltija.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta. Rakentuneeseen saareen kohdistuu kaavamerkintä RA-1/1.

Ote 17.1.2024 ehdotuskartasta muistutuksen kohteena olevalta alueelta Verkkoniemen alueella.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**1.20 286-449-2-1639, 286-449-2-1558 ja 286-449-2-1702****Muistutus 15.3.2024**

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan kaavaluonnos, uudet rakennuspaikkakohteet Lappalanjärven pohjois(koillis)osassa Härkämäen eteläpuolella

Olen liittänyt oheen kolme karttakopiota julkaisemastanne kaavasta (kuvat 1-3), joista kuvaan 1 olen yksilöinyt jatkossa viittaamani rakennuspaikat (A, B, C, D ja E) sekä niiden kaksi jo olemassa olevaa ympärivuotista naapurua (F ja G). Kaavaluonnoksessa on osoitettu kohteeseen viisi uutta rakennuspaikkaa (A-E), jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituisen asuinrakentamiseen. Tällä hetkellä täsmälleen näillä paikoilla sijaitsee viisi UPM:n vanhaa huonokuntoista ja vuosia käyttämättömänä rapistunutta kesäkäyttöistä mökkiä.

Esitin mielipiteeni kaavaluonnoksesta 31.03.2023 edellisellä kommentointikierroksella, ehdotin, että rakennuspaikka A siirrettäisiin hieman luoteeseen rakennuspaikka B:n kylkeen kuvaan 2 merkitsemäni ratkaisun mukaisesti ja yritin laajasti perustella näkemystämme luonnoksesta ja muutostoiveitamme, joista olemme naapurini kanssa keskustelleet ja yhtä mieltä. Sain kuitenkin kaavoittajalta vastineeksi vain yhden virkkeen, jossa ei lainkaan avattu sitä, miksi päätökseen oli tultu: ”Maanomistaja on tyytyväinen luonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Kaavaa ei siten ole tarpeen muuttaa.”

Huolimatta tästä kaavoittajan kommentista kaavaa kuitenkin oli muutettu. Uudessa kaavaluonnoksessa (kuva 3) on liitetty rakennuspaikat A ja B toisiinsa, kun ne alun perin olivat erillään, ja suurennettu niiden yhteistä pinta-alaa kattamaan myös se puustoinen kukkula, johon ehdotin rakennuspaikkaa A siirrettäväksi. Tästä siis ymmärrän, että myös ehdottamani uusi paikka katsotaan rakennuspaikaksi soveltuvaksi alueeksi. Kun se on nyt lisätty uuteen kaavaluonnokseen, rakennuspaikan ala karkeasti arvioiden kaksinkertaistui. Jos alun perin puolet pienempi ala katsottiin yhdelle rakennuspaikalle riittäväksi, miksi suurentaminen oli tarpeen?

Onko ehdotukseni jollakin tavoin epäedullinen maanomistajalle tai kaupungille verrattuna alkuperäiseen kaavaluonnokseen, vaikka sellaista näkökulmaa ei tuotukaan vastineessa esiin? Jos niin on, voisitteko kuvata noita vaikutuksia laajemmin, jotta ymmärtäisin, miksi perusteluni eivät olleet riittäviä? Jos taas vaihtoehdot olivat keskenään tasavertaiset eikä ehdotukseni aiheuta merkittäviä hankaluuksia tai haittaa, eikö sitä voitaisi toteuttaa?

Mielestäni uusi kaavaluonnos on edelleen heikompi kuin ehdottamani ja perustelen sitä seuraavasti:

1. Maastonkohta, johon Härkämäeltä laskevan ojan vesi kerääntyy tulvavesilammeksi vanhan UPM:n Purnu-mökin taakse, sisältyy edelleen rakennuspaikkaan A ja rantasaunankin

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

rakentaminen siihen vaatisi mittavia pinnanmuotoilu- ja maansiirtotöitä ja ojan vesien ohjaamista.

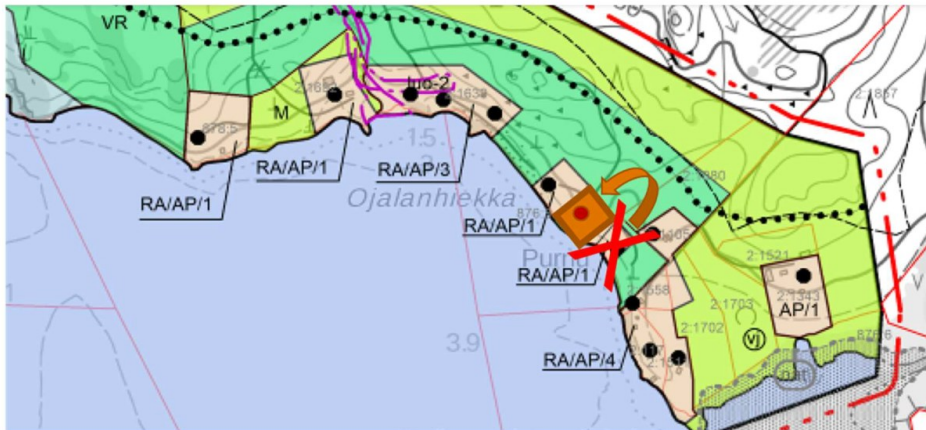
2. Koska ymmärtääkseni on toivottavaa, että rantarakentamisessa rakennukset sulautuvat maisemaan, olisi ehdottamassani puustoisessa rakennuspaikan A sijainnissa mahdollisuuksia toteuttaa tätä periaatetta aukeaa rantahiekkapaikkaa paremmin ja hienon hiekkarannan voisi jättää kokonaan yleiseen virkistyskäyttöön.

3. Rakennuspaikan A kaakkoispuolelle jäisi ehdotuksessani samanlainen yhtenäinen rantahiekkalue virkistyskäyttöön ja kevyen vesiliikenteen rantautumiseen, kuten nyt on jo jätetty rakennuspaikkojen B ja C väliin. Jos osa hiekkalueesta on yksityisomistuksessa, raja- ja jaus tulisi todennäköisesti vaatimaan aidan tai muun näkyvän rantamaastossa erottuvan esteen piha-alueen osoittamiseksi.

4. Ehdottamani ratkaisu tuottaisi mahdollisimman vähän haittaa nykyisille vakituksille asukkaille. Rakennuspaikka A saattaisi tuottaa uuden rakennuksen seinän jo olemassa olevan talon (F) ja järvinäkymän väliin, mutta uusi rakennuspaikka sijoittaisi rakennuksen kauemmas. Koska myös toisen vakituksen naapurin (G) talo sijaitsee vain reilun metrin etäisyydellä tonttinsa rajasta, toisi rakennuspaikka A:n siirto pois hiekkarannalta puustoiselle kukkulalle molemminpuolista rauhaa ja suojaa kyseisille tonteille.

Omaan tonttiini (2:1558) liittyen on kaava-alueen koillisreuna asetettu ulottumaan reilusti yli tonttirajan viereisen tontin (2:1702) alueelle kosteikkoon. En näe sitä tarpeellisena ja pyydän muuttamaan kaava-alueen tontin rajan mukaiseksi.

Kuva 2. Ehdotukseni rakennuspaikan A siirtämiseksi.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

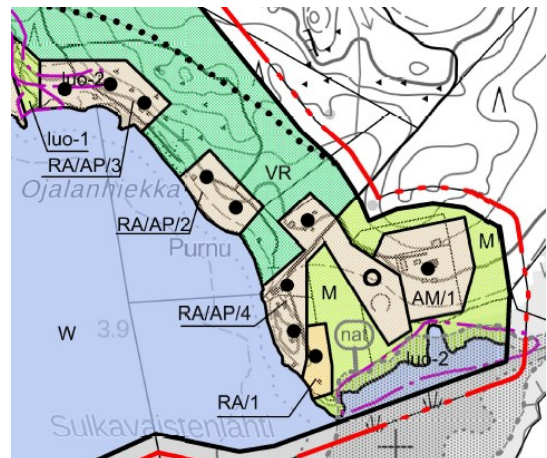
**Vastine:**

Rakennuspaikkojen sijaintia on katsottu mahdolliseksi tarkistaa saadun palautteen ja kaavoittajien maastokäynnin perusteella. Siirrettäväksi esitetyllä kahden rakennuspaikan ryhmällä on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa (17.1.2024) yhteensä rantaviivaa noin 170 m, eli yhdelle rakennuspaikalla on noin 85 m rantaviivaa. Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalla olemassa olevina. Mahdollinen uudisrakentaminen noudattaa kaavamääräyksiä. Rantarakentamisen etäisyysvaatimukset vievät uudet rakennukset nykyistä kauemmas rannasta, ja yleismääräykset edellyttävät rannan suojapuustoa koko kaava-alueella rakennusten ja rannan välissä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi mahdollisen lohkomisen yhteydessä.

Lappalanjärven pohjoisrannalla on säilytetty rakentamiselta vapaana mm. Kouvolan kaupungin omistamia ranta-alueita, jotka on osoitettu kaavakartalla luonnonsuojelualueina (SL) ja retkeily- ja ulkoilualueina (VR). Muistutuksessa tarkoitettu Purnun/Ojalanhiekan ranta-alue ei siten ole ainoa mahdollinen virkistymis- ja rantautumispaikka lähialueella. Olemassa oleva maankäyttö ja rantarakentaminen katkaisee yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvia rannanosia.

Rakennuspaikan 286-449-2-1558 laajuutta koskien voidaan todeta, että kaavaan merkitty loma-asuntoalue / pientalovaltainen asuinalue (RA/AP) osoittaa rakennuspaikan laajuuden ja siten pinta-alaan perustuvan enimmäisrakennusoikeuden kaavan mukaisella rakennuspaikalla. Kiinteistön pinta-ala on 3100 m<sup>2</sup>.

Toimenpiteet: Kiinteistölle 286-449-2-1639 osoitetun RA/AP/2 rakennusalueen rajausta on tarkistettu toiseen ehdotukseen siten, että sitä on kavennettu itäpäästä, jolloin kullekin rakennuspaikalle jää rantaviivaa noin 70 m. Kiinteistön 286-449-2-1639 ja siihen rajautuvien rakennuspaikkojen RA/AP/3 rakennusalueen laajuutta ja muotoa on tarkistettu toiseen kaavaehdotukseen.



## 1.21 286-404-5-113, 286-404-5-26 ja 286-404-5-240

### Muistutus 13.3.2024

Pyydämme saada uuden rakennuspaikkaoikeuden omistamillemme kiinteistöille.

Tarkoituksena olisi turvata aikuisten lastemme mahdollisuus asua isolla tontillamme naapureina tulevaisuudessa. Tällöin tarvetta olisi uuden asuinrakennuksen rakentamiseen. Tontit voidaan tällöin jakaa uudelleen niin, että molempien koko on reilu 3000 m<sup>2</sup>. Oma sukuni on rakentanut alkuperäisen, 1930-luvulta olevan asuinrakennuksen, jonka olemme palauttaneet sen alkuperäiseen tyyliin 70-luvun remontin jäljiltä ja sen mukaisesti sitä myös laajentaneet itse 2000-luvun alkuvuosina. Koemme erittäin tärkeänä antaa lapsillemme mahdollisuuden voida jatkaa perinnettä ylisukupolisesti tällä asuinpaikalla.

Pyyntö koskee seuraavia, toisiinsa rajoittuvia kiinteistöjä Välikuja 17:ssä, Miehossa:

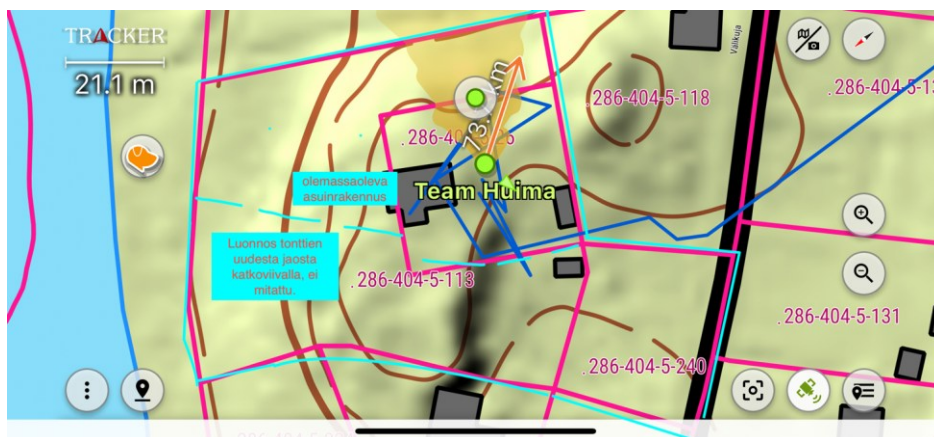
286-404-5-113

286-404-5-26 -> Yksi asuinrakennuspaikka (AP, Pientalovaltainen asuntoalue)

286-404-5-240

Kiinteistöjen yhteispinta-ala on noin 6500 m<sup>2</sup>.

Mahdollinen uusi asuinrakennus sijoittuisi 100 metrin sisälle rantaviivasta ja noudattaisi ulkonäöllisesti alueen kulttuuriperinnöllisesti arvokkaan kyläympäristön muotokieltä niin, ettei se nouse häiritsevänä uudisrakennuksena esiin muusta rakennuskannasta. Lisäksi mahdollisen rakennusprojektin myötä huomioitaisiin myös ympäristönäkökohdat erittäin tarkasti. Alla olevassa kartassa on rajattu turkoosilla omistamamme alue ja katkoviivalla luonnosteltu mahdollista tonttien uudelleen jakoa kahdeksi, noin 3000 m<sup>2</sup> lohkoksi. Jakoa ei ole todennettu mittauksella, joten se on vain suuntaa antava.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

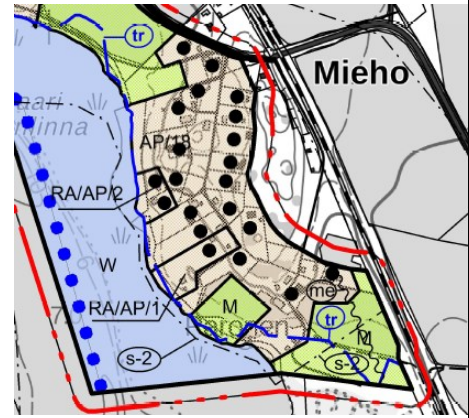
Edellä mainittujen suunnitelmien pohjalta kysymme, olisiko mitenkään mahdollista, että näiden kiinteistöjemme alueelle voisi liittää uuden rakennuspaikkaoikeuden?

Jos tämä ei ole mahdollista, haluamme nähdä perustellun laskelman siitä, ettei tähän voi saada toista talopaikkaa.

**Vastine:**

Kiinteistöt eivät rajoitu rantaan, mutta asuinrakennuspaikka sijaitsee rantavyöhykkeellä. Päärakennus on noin 60 m päässä rannasta tilalla 5-26 ja kiinteistön 5-240 takaraja noin 125 m etäisyydellä rannasta. Kolmen tilan yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,64 ha. Tilan laskennallisen mitoituksen mukainen rakennusoikeus on käytetty. Yhden maanomistajan kolmen tilan muodostamalla tilakokonaisuudella on yksi olemassa oleva rakennuspaikka, jolloin uutta rantarakennuspaikkaa ei voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus kohdistuu kaavassa kiinteistölle 286-404-5-26, jolloin ennen kiinteistöjen yhdistämistä rakennusoikeuden enimmäismäärä määräytyy sen pinta-alan mukaisesti (AP-määräys).

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen rakennuspaikkojen lukumäärä on säilytetty ennallaan, mutta kaavarajausta sekä Miehon asuinrakennusten alueen laajuutta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu.



## 1.22 286-404-9-76

### Muistutus 10.3.2024

FCG sivu 36/134 kohta 19. Maanomistaja Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaluonnoksen valmisteluvaiheesta mielipiteeseeni kaavoittajan vastine on: ”Rajataan rakennuspaikat oheisen kartan mukaisesti. Lähemmäksi rantaa rakennuspaikkoja ei voida siirtää, koska ne tulisivat silloin ranta-alueelle.” Ehdotuskartan mukaan molemmat kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa tulisivat jonoon Saarennonväylän yläpuoliseen rinteeseen, samaan jonoon olemassa olevien omakotitalojen kanssa, kaupunkimaisen ahtaasti. (Tätä edellisessä 1.kartaluonnoksessa kaksi em. rakentamatonta rakennuspaikkaani oli ehdotettu sijoitettavaksi mäen päälle kahden olemassa olevan rakennuksen kiinteistönrajaan ”pihapiiriin tuntu- maan” JA rv-vyöhykerajan alapuolelle (= etelän puolelle, ei pohjoispuolelle=e-i ranta-alueelle).

Edellisessä mielipiteessäni korostin sitä, että Laurilan-tila on liitettyä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Tämä antaa mahdollisuuden joko liittymiseen Laurilan-tilallani olevaan kunnan verkostoon tai Saarennonväylän yläpuolella mäellä olevaan vesiosuuskunnan verkostoon. Lisäksi mainitsin, että yhtenä vaihtoehtona rakennuspaikaksi voi olla järven puoleisessa rinteessä taustamelusta ja naapureista hiljaisessa paikassa, tilan metsäalueella.

Edellisessä ja nyt esitetyssä kaavaehdotuksessa on jäänyt huomioon ottamatta yhdenvertaisuus: Laurila-tilan kiinteistörajan itäpuolella rv-vyöhykerajan alapuolella (=eteläpuolella, ei ranta-alueella) AP/1-asuntoalueella rakennetaan parhaillaan korkeaa nykymuodinjakaista ok-taloa (kartan mukaan tila 3:64). Lisäksi Palomäellä toisaalla on AP-asuntoaluetta rv-vyöhykerajan pohjoispuolella (= ranta-alueella).

Lisäksi kaavaselostuksissa terveellisyys ja turvallisuus ovat jääneet ylimalkaiselle tasolle. Meluhaitat ja turvattomuus tulevat kasvamaan. Saarennonväylä on ajoittain vilkas oikotie Heinolantie / Harju - Jokela / kirkonkylä / Mikkelin tie. Saarennonväylää Palomäen kohdalla ei voi levittää. Tiloja ja niiden rakennuksia on ja tulee lisääntymään molemmin puolin Saarennonväylää.

Saarennonväylän ja Lappalanjärven välisen alueen maaperää ei ole tutkittu miltä osin alue soveltuu rakennuspaikoiksi. Tämä tulee ensimmäisenä maanomistaja kustannuksellaan selvittää ennen rakennusten suunnittelun aloittamista. Kaavoituksella ei saa vaikeuttaa Laurila-tilan uuden kahden rakennuspaikan sijoittumista AP-alueella. Tarkemmat rakennuspaikat tulevat vasta rakennuslupavaiheessa esille. AP-aluetta tullaan pitämään mahdollisimman metsäisenä, koska AP:n pinta-ala antaa siihen hyvät mahdollisuudet. Lisäksi Saarennonväylän yläpuolisessa rinteessä tulee olla kasvillisuutta sitomassa maaperää.

Muistutus kaavamerkintöihin:

Aikaisemmilla ja edellä mainitsemillani perusteilla mielestäni Laurila-tilani kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa tulee olla rakennuslupavaiheessa valittavissa seuraavalla tavalla AP-

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

alueella. Saarennonväylään rajoittuva AP/2 (/11:sta) - asuntoalue tulee käsittää koko alue, rajoittua 17.1.2024 laaditulla karttalehdellä 5/10 katsoen seuraavasti:

Saarennonväylä - vasen kiinteistönraja - rv-vyöhykeraja - oikea kiinteistönraja - Saarennonväylä (tarkoittaa, että pieni M-alue muuttuu AP-alueeksi). (Liitekartta)

Toinen rakentamaton rakennuspaikka on kauempana jo olemassa olevasta omakotitalosta Tammirinteentiellä, lähempänä rantaan menevää pelastustietä ja kapean s-2 -vyöhykekais-tan ulkopuolella. (Liitekartassa kohde 1.)

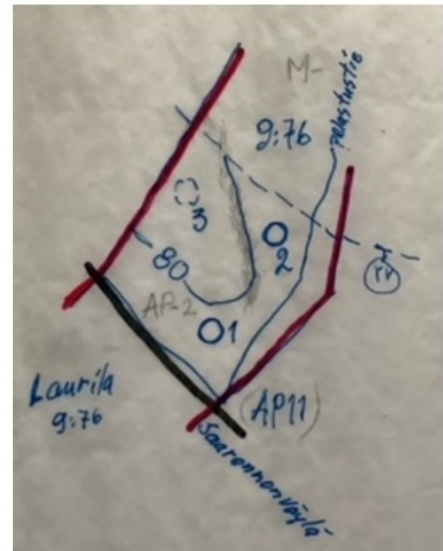
Toinen rakentamaton rakennuspaikka on alueella: rv-vyöhykerajan alapuolella (=eteläpuolella, ranta-alueen ulkopuolella) karttalehdellä 5/10 -17.1.2024 esitetyn vihreän M-alueen kulma-alueella. (Liitekartta kohde 2.) Tällöin pieni M-alue muuttuu AP-alueeksi. rv-vyöhykerajan pohjoispuolella (kartassa yläpuolella, ranta-alueella) on edelleenkin iso M-metsätalousalue.

Vaihtoehtoinen rakentamaton rakennuspaikka on mäen päällä, jos mm. maaperätutkimukset ja osuuskunnan verkostoon liittyminen sekä rakennuksen tyyli osoittautuisi parhaimmaksi paikaksi. (Liitekartassa kohde 3.)

Kaavakarttalehdelle 5/10 - 17.1.2024 on lisätty s-2-kaavamerkintä Palomäellä Saarennonväylän pohjoispuolelle tiealueen rajan tuntumaan rinteeseen. Kartalla tilojen 9:89 ja 9:60 kohdalla s-2 merkintälinja on olemassa olevien rakennusten ulkopuolella, mutta levenee tilalle 3:71, joka ei ole enää mäen jyrkässä rinteessä.

Tällä pienellä rinnealueella Laurila-tilan kohdalla ei ole ollut rakennuksia, rakennuskulttuurikohteita. (Huom. Rakennetun kulttuurikohteet selvityksen kuvassa 153. sivu 53. punainen katkoviiva on piirretty Palomäellä Laurila-tilalle, jossa kuitenkin ei ole ollut rakennuksia, ai-noastaan maakellari, joka jäi Harjuntien/Saarennonväylän levennyksen alle. Tilan vanha lautaverhottu hirsitalo Harjuntien/Saarennonväylän eteläpuolella on purettu 1960-luvulla.)

Merkintä s-2 on huonosti perusteltu, epäoikeuden mukainen ja tarpeeton Palomäen rinneosuudella. Mielestäni s-2-merkintä tulee tältä osin siirtää Saarennonväylän eteläpuolelle.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

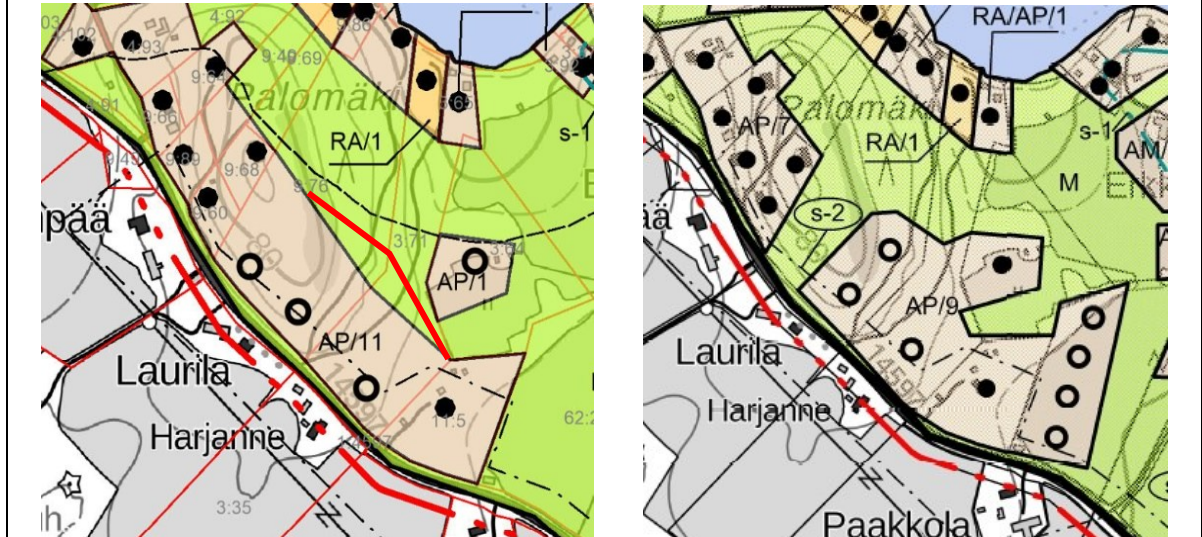
Alueen arvo on eri-ikäisen maatalousrakentamisen muodostamassa ja yhä toimivassa kokonaisuudessa, joka muodostaa yhtenäisen ja eri-ikäisen kulttuurimaisemakokonaisuuden. Yksittäisillä uusilla rakennuksilla on tällaisessa ympäristössä arvo lähtökohtaisesti vain osana laajempaa kokonaisuutta. Muistutuksessa on viitattu selvityksen sivulle 53, joka sisältää alueiden rakentuneisuuskartan, jollainen on tehty Saarenon kulttuurimaisema-alueen kaikista osa-alueista. Em. kartalle piirretty rajausta ei määrittele sellaisenaan kaavaan osoitetun s-2 alueen rajausta, vaan selvitys havainnollistaa voimassa olevassa Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa osoitetun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen historian ja rakentamisen vaiheita. Rantaosayleiskaavatyössä kulttuurimaisema-alueen rajausta on tarkennettu kaavaehdotukseen sekä maisemaselvityksen (liite 11) ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (liite 12) perusteella ja osoitettu s-2-merkinnällä. Saarenonväylän välittömään läheisyyteen rakentamisessa on otettava huomioon kaavamääräys, jonka mukaan mm. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden. Alueen rajausta kaavaehdotuksessa on perusteltu, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista muuttaa.

Rantaosayleiskaava on nimensä mukaisesti yleispiirteinen suunnitelma, jossa osoitetaan rakennusoikeus sitovasti kiinteistökohtaisesti. Lohkomisessa tulee ottaa huomioon, että kaavaan merkitty rakennusoikeuden osoittava merkintä tulee sijaita lohkokiinteistöllä. Kaavan toteuttaminen tarkentuu lohkomisen ja rakentamisen lupakäsittelyn yhteydessä.

Rakennusoikeuden osoittava ympyrämerkintä voidaan siirtää Saarenonväylän varrelta mäen rannan puoleiselle sivulle muistutuksessa esitetyllä tavalla ja rakennusalueen rajausta tarkistaa.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

Toimenpiteet: Toive läntisemmän rakennuspaikkasymbolin (o) siirrosta tilan itärajalle voidaan toteuttaa. Laajan pientalovaltaisen asuntoalueen rajausta ja rakennuspaikkojen lukumäärää on tarkistettu toiseen ehdotukseen, jolloin mm. Palomäen lakialue tämän kiinteistön alueella ei ole toisessa kaavaehdotuksessa asuinrakentamisen aluetta.



## 1.23 286-404-1-130

**Muistutus 15.3.2024**

Kaavaehdotukseen ei hyväksytty toivettani saunarakennuksesta Lappalanjärven puoleiselle tontilleni (maanomistaja 66). Nykyinen vapaa-ajan rakennukseni on kaavaehdotuksessa kuitenkin merkitty yhdeksi neljästä RA/AP/4 tontista/rakennuspaikasta Nisoksen puolella. Tontillani on nyt ympärivuotiseen asumiseen soveltuva n. 45 m<sup>2</sup> mökki ja rakennusoikeutta on vielä jäljellä 70-80 m<sup>2</sup>. Mahdollistaako tämä tuleva kaavakin lisärakennuksen ko. tontille, esim. erillisen saunarakennuksen rakentamisen näiden neliöiden puitteissa?

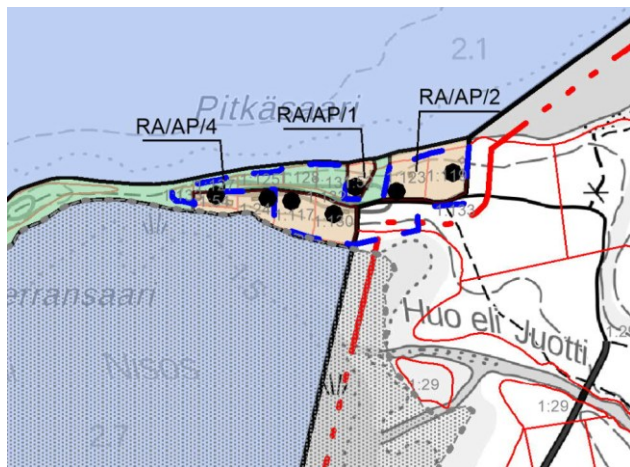
**Vastine:**

Lappalanjärven puolella ei ole rakennusoikeutta, se on osoitettu ehdotuksessa merkinnällä MY, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Myös alueella nykyisin voimassa olevassa Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa rakentumaton pohjoisranta on merkitty vastaavalla merkinnällä (MY).

Alueella on voimassa ranta-asemakaava, jonka mukaisesti rakennuspaikat on rajattu ja osoitettu. Nisoksen puoleiselle alueen osalle on mahdollista rakentaa ranta-asemakaavan määrittämän rakennusoikeuden puitteissa. Ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 125 m<sup>2</sup>.

Rantaosayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena vain silloin, kun alueella ei ole voimassa yksityiskohtaisempaa ranta-asemakaavaa. Toistaiseksi rakennusoikeuden määrä ranta-asemakaavoitetulla alueella säilyy ennallaan.

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen RA/AP-alue on osoitettu yhtenäisenä, ja sen rajausta on yksinkertaistettu. Aluevarausten tarkoitus ja rakennuspaikkojen lukumäärä säilyvät kuitenkin ennallaan.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.24 286-449-2-1703

### **Muistutus 14.2.2024**

Hei, Liitteenä uudestaan 24.3.2023 toimittamamme muistutus Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan kaavaluonnokseen. Toivomme saavamme tällä kertaa kirjallisen vastineen jättämäämme muistutukseen. Meille tärkeää olisi saada vastaus etenkin muistutuksemme toisen kohdan kysymykseen tulevien suunnitelmien kannalta 2. Salliiko kaavaluonnoksessa esitetty kaavamerkintä M rakentaa tontille suunnittelutarveratkaisulla/ poikkeusluvalla noin 150 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen talousrakennuksineen liitepiirroksessa esitetylle etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistöllä kulkee jo valmiina vesi- ja viemäriinjo. Tontin naapurissa on jo kaksi vakinaisessa asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta ja kolmanteen ollaan hakemassa käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikan(kiinteistön) pinta-ala on 14420 m<sup>2</sup>.

Luonnosvaiheen kysymykset:

1. Onko mahdollista osoittaa kiinteistömme 909-429-2-1703 (286-449-2-1703)

osalle kaavamerkintä ja -määräys RA/AP , viitaten liitteessä esitettyyn huomioon emätilasta erotettuihin rakennuspaikkoihin (kiinteistöjaotus), jotka on tehty jo ennen 1.7.1959 voimaan tullutta rakennuslakia, liitteessä osoitetut kiinteistöt B, C ja D. Vain kiinteistö E on erotettu emätilasta 1.7.1959 jälkeen. Kiinteistöt F ja G ovat rakentamattomia.

2. Salliiko kaavaluonnoksessa esitetty kaavamerkintä M rakentaa tontille suunnittelutarveratkaisulla/ poikkeusluvalla noin 150 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen talousrakennuksineen liitepiirroksessa esitetylle etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistöllä kulkee jo valmiina vesi- ja viemäriinjo. Tontin naapurissa on jo kaksi vakinaisessa asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta ja kolmanteen ollaan hakemassa käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikan(kiinteistön) pinta-ala on 14420 m<sup>2</sup>.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Muistutus kohdistuu kiinteistöön 286-449-2-1703 Lappalanjärven Sulkavaistenlahdella.

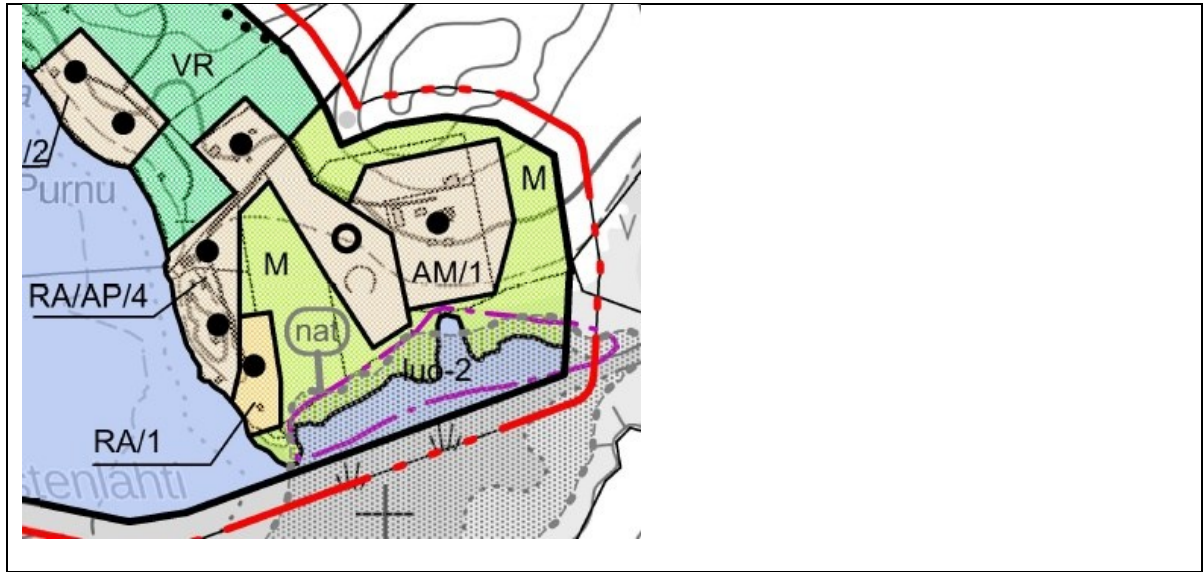
Luonnoksesta saatu palaute on kirjattu osaksi kaavan asiakirjoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1) ilmoitetun mukaisesti. Mielenpiteeseen annettu kirjallinen vastine on ollut 17.1.2024 päivätyn ehdotusaineiston liitteenä 14 (nro 28).

Kiinteistö on rakentumaton ja sijaitsee kokonaan 200 metrin syvyisellä ranta-alueella. Ranta-alueelle ei saa rakentaa ilman sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (alueidenkäyttölaki 72 §). Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan keskeisin tarkoitus on määrittellä rantarakennusoikeus kiinteistöittäin. Tätä varten tekninen lautakunta on hyväksynyt rantojen mitoituspäätökset 12.3.2019, jotka ovat kaavan liitteenä 2. Mitoituksen tulokset on esitetty liitteen 8 taulukoissa. Kaavaratkaisun taustat, perustelut ja vaikutusten arviointi löytyvät kaavaselostuksesta.

Kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Tällöin alueella ei ole rakennusoikeutta, eli alueella ei sallita asuin- tai loma-asuinrakentamista.

Tila 286-449-2-1703 kuuluu samaan emätilaan tilojen 2-1343 (A), 2-1511 (E), 2-1702 (F), 2:1521 ja 2-1522 kanssa. Edellä suluissa kirjainviittaus muistutuksen karttaliitteeseen, jossa ei ollut huomioitu rantaan rajoittuvaa metsätilaa 2:1522. Emätilalla 909-429-2-410 (X) on todellista rantaviivaa noin 443 m ja mitoitettavaa rantaviivaa 336 m. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 2 rantarakennuspaikkaa. Jokainen muodostettu rakennuspaikka ranta-alueella vähentää kantatilan jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta. Laskennallisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Tilat 2-1343 ja 2-1511 ovat rakentuneita, mutta vain ensin mainittu luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Näin ollen emätilan alueelle voidaan osoittaa yksi uusi rantarakennuspaikka. Uusi rakennusoikeus osoitetaan tilojen muodostumisjärjestyksen ja rantaviivan suhteen.

Toimenpiteet: Emätilaan kuuluvat tilat ja niiden rakennuslupatiedot on tarkistettu muistutuksen johdosta. Tarkistettu laskelma on kaavan liite 8. Kaavakartalle on merkitty yksi uusi rakennuspaikka RA/AP kiinteistölle 286-449-2-1703.



## 1.25 286-449-2-1639

### **Muistutus 15.3.2024**

Kommentoimme uusinta otsikossa mainittua kaavaluonnosta. Liitteenä on kolme karttako-  
piota julkaisemastanne kaavasta (kuvat 1-3), joissa kuvassa 1 on jatkossa viittaamamme ra-  
kennuspaikat (A, B, C, D ja E) sekä niiden kaksi jo olemassa olevaa ympärivuotista naapurua  
(F ja G, joista F on oma kiinteistömme). Kaavaluonnoksessa on osoitettu ko. kohteeseen viisi  
uutta rakennuspaikkaa (A-E), jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuin-  
rakentamiseen. Tällä hetkellä täsmälleen näillä paikoilla sijaitsee viisi UPM:n vanhaa huono-  
kuntoista ja vuosia käyttämättömänä rapistunutta kesäkäyttöistä mökkiä.

Edellisellä kommentointikierroksella kaavaluonnoksesta 31.03.2023, ehdotimme yhdessä  
naapurimme (F) kanssa, että rakennuspaikka A siirrettäisiin hieman luoteeseen rakennus-  
paikka B:n kylkeen kuvaan 2 merkityn ratkaisun mukaisesti ja yritimme laajasti perustella nä-  
kemystämme luonnoksesta ja muutostoiveitamme, joista olemme naapurin kanssa yhtä  
mieltä. Kaavoittajalta saimme vastaukseksi vain yhden virkkeen: ”Maanomistaja on tyytyväi-  
nen luonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Kaavaa ei siten ole tarpeen muuttaa.”

Huolimatta tästä kaavoittajan kommentista kaavaa kuitenkin oli jonkin verran muutettu toi-  
vomaamme suuntaan. Uudessa kaavaluonnoksessa (kuva 3) on liitetty rakennuspaikat A ja  
B toisiinsa, kun ne alun perin olivat erillään, ja suurennettu niiden yhteistä pinta-alaa katta-  
maan myös se puustoinen kukkula, johon ehdotimme rakennuspaikkaa A siirrettäväksi – il-  
meisesti tämä siis katsotaan rakennuspaikaksi soveltuvaksi alueeksi. Samalla kuitenkin ra-  
kennuspaikan ala karkeasti arvioiden kaksinkertaistui.

Sinänsä alueiden yhdistäminen on järkevää, ja uusi luonnosversio on askel parempaan  
suuntaan verrattuna alkuperäiseen. Alla on kuitenkin esitetty ehdotuksemme luonnoksen  
korjaamiseksi vastaamaan alueen todellista tilannetta. Nykymuodossaan erityisesti uusi  
rakennuspaikka A on käytännössä vetistä kosteikkoaluetta, jonka kautta johtuu suuri osa lä-  
heisen Härkämäen kukkulan valumavesistä kohti Lappalanjärveä (ks. ehdotuksemme kohta  
1).

Ehdotuksemme ei nähdäksemme ole epäedullinen maanomistajalle tai kaupungille verrat-  
tuna alkuperäiseen kaavaluonnokseen. Jos niin on, voisitteko kuvata noita vaikutuksia laa-  
jemmin, jotta ymmärtäisimme, miksi perustelut eivät olleet riittäviä? Jos taas vaihtoehdot  
ovat keskenään tasavertaiset eikä uusi ehdotus aiheuta merkittäviä hankaluuksia tai haittaa,  
eikö sitä voitaisi toteuttaa?

#### **Ehdotamme siis uuteen kaavaluonnokseen seuraavia muutoksia perusteluineen:**

1. Maastonkohta, johon Härkämäen valumavedet kerääntyvät tulvavesilammeksi vanhan

UPM:n Purnu-mökin taakse, sisältyy edelleen rakennuspaikkaan A. Rantasaunankin raken-  
taminen karttaan merkittyyn kohtaan vaatisi mittavia pinnanmuotoilu- ja maansiirtotöitä ja

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

läheisen Härkämäen varsin runsaiden valumavesien uudelleenohjaamista pitkältä matkalta Härkämäen ja Lappalanjärven välistä. Mikäli tätä ei tehdä asianmukaisesti, tulvalammikko muodostuu joko läheisen Hokkipellon kuusikkoon aiheuttaen hankaluuksia siellä (kuuset eivät pysy määrässä maassa pystyssä) tai vesi ohjautuu hallitsemattomasti Sulkavantielle pahimmillaan katkaisten kulun alueen vakituisiin asuntoihin. Tästä syystä rakennuspaikan A siirtäminen lähemmäksi rakennuspaikkaa B tuottaisi sekä paremman maaperän rakentamiselle että säilyttäisi alueen valumavesien reitin järkevänä.

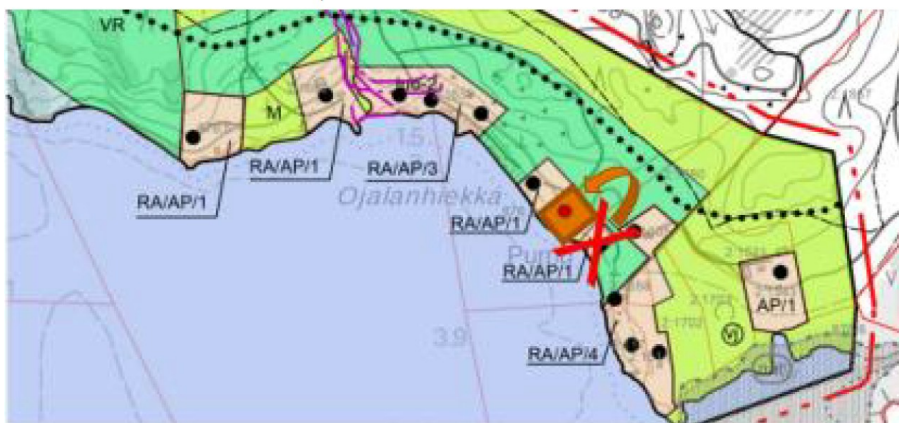
2. Koska ymmärtääksemme on toivottavaa, että rantarakentamisessa rakennukset sulautuvat maisemaan, olisi ehdottamassamme puustoisessa rakennuspaikan A sijainnissa mahdollisuuksia toteuttaa tätä periaatetta aukeaa rantahiekkapaikkaa paremmin.

3. Rakennuspaikan A kaakkoispuolelle jäisi ehdotuksessamme samanlainen yhtenäinen rantahiekkala-alue virkistyskäyttöön ja kevyen vesiliikenteen rantautumiseen, kuten nyt on jo jätetty rakennuspaikkojen B ja C väliin. Jos osa hiekkala-alueesta on yksityisomistuksessa, raja-alue tulisi todennäköisesti vaatimaan aidan tai muun näkyvän rantamaastossa erottuvan esteen piha-alueen osoittamiseksi.

4. Ehdottamamme ratkaisu tuottaisi mahdollisimman vähän haittaa nykyisille vakituksille asukkaille. Rakennuspaikka A saattaisi tuottaa uuden rakennuksen seinän jo olemassa olevan talon (F) ja järvinäkymän väliin, mutta uusi rakennuspaikka sijoittaisi rakennuksen kauemmas. Koska myös toisen vakituisen naapurin (G) talo sijaitsee vain reilun metrin etäisyydellä tonttinsa rajasta, toisi rakennuspaikka A:n siirto pois hiekkarannalta puustoiselle kukkulalle molemminpuolista rauhaa ja suojaa kaikille tonteille.

5. Ehdottamassamme ratkaisussa (kuva 2) kulku uusille tonteille kulkisi sujuvasti jo olemassa olevaa Ojalanhiekkantietä pitkin. Purnulle johtava tienpätkä ei ole enää ajettavassa kunnossa.

**Kuva 2.** Ehdotuksemme rakennuspaikan A siirtämiseksi.



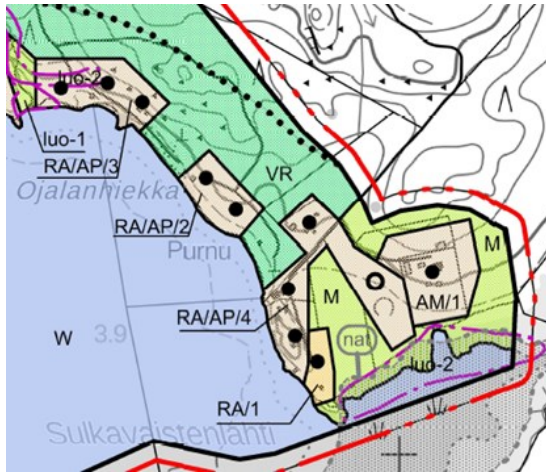
10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Rakennuspaikkojen sijaintia on katsottu mahdolliseksi tarkistaa saadun palautteen ja kaavoittajien maastokäynnin perusteella. Siirrettäväksi esitetyllä kahden rakennuspaikan ryhmällä on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa (17.1.2024) yhteensä rantaviivaa noin 170 m, eli yhdelle rakennuspaikalla on noin 85 m rantaviivaa. Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalla olemassa olevina. Mahdollinen uudisrakentaminen noudattaa kaavamääräyksiä. Rantarakentamisen etäisyysvaatimukset vievät uudet rakennukset nykyistä kauemmas rannasta, ja yleismääräykset edellyttävät rannan suojapuustoa koko kaava-alueella rakennusten ja rannan välissä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi mahdollisen lohkomisen yhteydessä.

Lappalanjärven pohjoisrannalla on säilytetty rakentamiselta vapaana mm. Kouvolan kaupungin omistamia ranta-alueita, jotka on osoitettu kaavakartalla luonnonsuojelualueina (SL) ja retkeily- ja ulkoilualueina (VR). Muistutuksessa tarkoitettu Purnun/Ojalanhiekan ranta-alue ei siten ole ainoa mahdollinen virkistymis- ja rantautumispaikka lähialueella. Olemassa oleva maankäyttö ja rantarakentaminen katkaisee yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvia rannanosia.

Toimenpiteet: Kiinteistölle 286-449-2-1639 osoitetun RA/AP/2 rakennusalueen rajausta on tarkistettu toiseen ehdotukseen siten, että sitä on kavennettu itäpäästä, jolloin kullekin rakennuspaikalle jää rantaviivaa noin 70 m.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**1.26 286-449-2-1376, 286-449-2-1681 ja 286-449-2-1142****Muistutus 15.3.2024**

Koskee kiinteistöä Pohjola 286-449-2-1376, Hautalantie 127, 45370 Valkeala.

Eli ammattini on maatalousyrittäjä, [REDACTED].

Toimiala: Hevosten ja muiden hevoseläinten kasvatusta

Sivuelinkeinona on myös tilitoimistopalvelut ja teen näitä töitä myös tässä kiinteistössä.

Asiani koskee kiinteistöä Pohjola 286-449-2-1376, Hautalantie 127, 45370 Valkeala. Kaavaehdotuksessa kiinteistö on merkitty vain asuinpaikaksi. Kiinteistö on maa- ja metsätalouden tilakeskus. Kiinteistöllä on 7 hevosen hevostalli ja muita tuotantoja talousrakennuksia. Haluan, että tämä muutetaan maatilaksi ja myös rakennusoikeus on koko 2 ha kiinteistöllä, koska jos tarvitsee esim. rakentaa laitumelle hevosille suojia (uusi eläinsuojelulaki) tai muita eläin- ja työtiloja. Myös verohallinto kohtelee tätä maatilana. Minulla on 7 ha vuokrapeltoa ja 40 ha metsää ja miehelläni on 40 ha metsää.

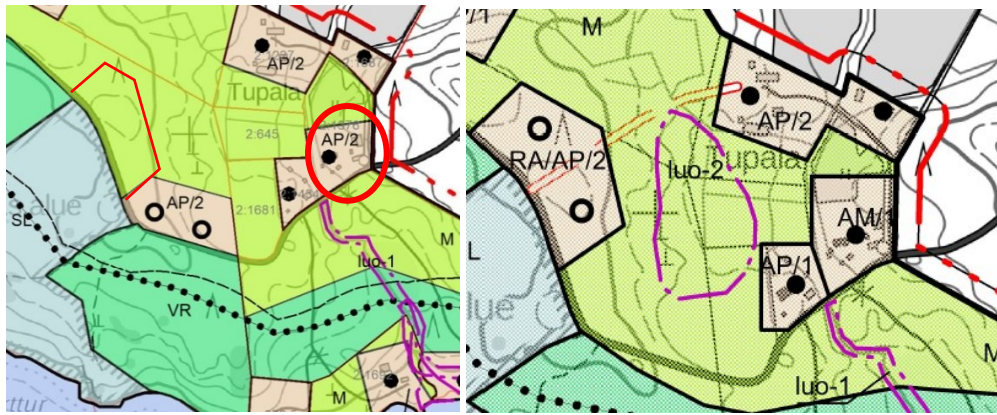
Ottaisin myös kantaa uusille asuinpaikaksi suunnitelluille tonteille 2-1681 kiinteistön viereen. Tontit ovat hyvin levottomalla alueella, koska Hautalan uimarannan parkkipaikka on vastapäätä. Kesäisin meno on aika hurjaa ja meluista myös läpi yön. Kuuluu myös meille asti. Uimarannan liikenne on aivan katastrofaalista. Myös aamuyöllä tullaan koputtelemaan lähiasukkaiden ovia, kun ollaan ihan sekaisin. Liittymät tonteille olisivat vaarallisessa paikassa eikä tonteille ole vesi- ja jätevesiliittymiä. Liito-oravat myös asustavat näiden tonttien rajalla. Ehdottaisin, että Kouvolan kaupunki tekisi luonnonsuojelualueita kaikesta täällä olevasta omistamastaan maasta. Näiden metsien eri lintu- ja eläinlajien määrä on aivan valtava ja haluaisimme nauttia niistä pitkään. Eiköhän täällä ole jo tarpeeksi asukkaita ja mökkiläisiä, jotta edes nykyinen rauha säilyisi.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Alueella ei ole kaupungin ylläpitämää uimarantaa tai virkistyspalveluja. Kouvolan kaupungin metsät on luokiteltu taajamien lähi-, ulkoilu- ja virkistys-, suoja-, arvo- ja suojelumetsiksi sekä talousmetsiksi. Osa kaupungin omistamista alueista on perustettu luonnonsuojelualueeksi, ja osalla Hautalantieltä on kuitenkin mahdollisuus kävellä polkuja pitkin rantaan.

Toimenpiteet: Muutetaan tilan pääkäyttötarkoitus maatalouden tilakeskusten alueeksi (AM) toteutuneen rakennuskannan ja toiminnan laadun mukaisesti. Hautalantien varrelle suunnitellut uudet asuinrakennuspaikat (AP/2) esitetään toisessa kaavaehdotuksessa sijansa verran pohjoisemmaksi.



## 1.27 286-404-4-30

**Muistutus 14.3.2024**

Kannanotot liittyvät kiinteistöön 286 404 0004 0030, Saarennonväylä 285 45330 Harju. Rakennuspaikka

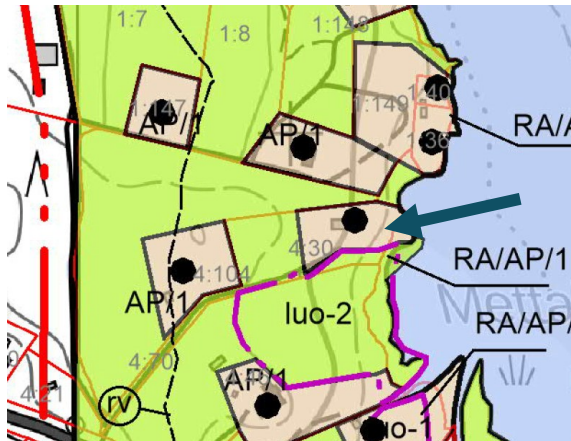
Edellisessä vastauksessa ilmoititte, että rakennuspaikkaa voidaan laajentaa käsittämään koko tilan alue. Tämä muutos tulee päivittää karttaan. Viereinen Luo-2 alue Uusi epämääräisesti merkitty Luo-2 alue tulee rajata tontin ulkorajalle. Hoidetulla piha-alueella ei ole kuvauksen mukaisia arvoja. Tontin käyttöä ei tule rajoittaa.

**Vastine:**

Kaavakartalla osoitetaan alueella selvityksissä todetut luontoarvot informatiivisilla luo-merkinnoilla. Alueelle kohdistuva kaavamääräys edesauttaa arvokkaiden elinympäristöjen, eli tällä alueella tulvametsän ja pajuluhdan sekä viitasammakon ja liito-oravan lisääntymisaluiden huomioon ottamista alueidenkäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa. Selvityksessä määritetyt aluerajaukset sisältävät varsinaisen lisääntymispaikan lisäksi rantametsää, jotta lajin levähdyspaikat sekä maa- että vesiympäristössä tulevat huomioiduksi. Alueella toteutettavat toimenpiteet voivat olla kaavasta riippumatta luvanvaraisia.

Tilan pinta-ala on noin 1 ha, Rakennuspaikka on 50-60 metriä leveä ja soveltuu asuinrakentamiseen.

Toimenpiteet: RA/AP/1-aluetta voidaan laajentaa ulottumaan etäämmälle rantaviivasta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.28 286-410-14-296

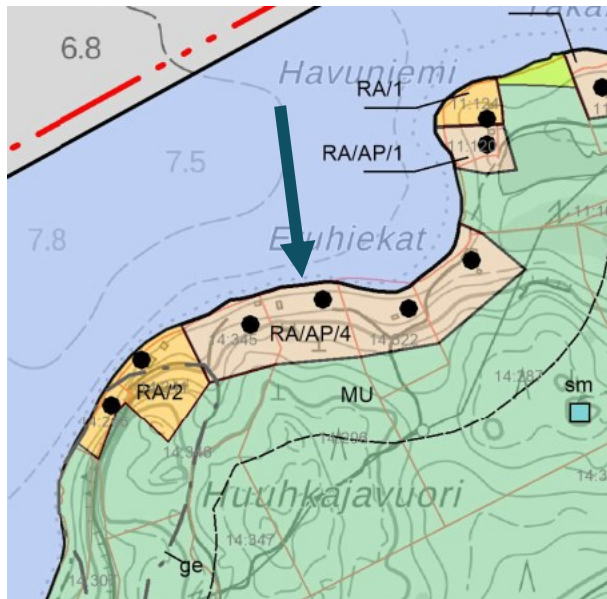
**Muistutus 28.2.2024**

Minä, [REDACTED] pyydän poistamaan kiinteistöltä Kuparinoja 284-410-14-296 Sompasentie Voikkaa, oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen. Haluan, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

**Vastine:**

Alue sijoittuu Sompasen rannalle pitkäkhön yksityistien varteen, mutta kulkuyhteys tilalle 286-410-14-296 on toteutettu samaa tietä kahdelle muullekin myös vakituisen asumisen mahdollistavalle rakennuspaikalle tämän tilan itäpuolella. Kaavamerkintä RA/AP mahdollistaa maanomistajalle vaihtoehtoisesti joko vapaa-ajan asumisen tai vakituisen asunnon rakentamisen nykyisen tilalle. Paikka on siten mahdollista myös säilyttää vapaa-ajan asuinpaikkana, mutta soveltuu myös vakituisen asumiseen. Tilan länsipuolella maasto on rakentamisen ja kulkuyhteyden kannalta ongelmallisempi ja sen vuoksi viereiset rakennuspaikat osoitetaan vain loma-asumiseen.

Toimenpiteet: Kiinteistölle kaavaehdotuksessa osoitettu pääkäyttötarkoitus säilytetään ennallaan (RA/AP).



## 1.29 286-408-6-156 ja 286-408-6-180

**Muistutus 7.3.2024**

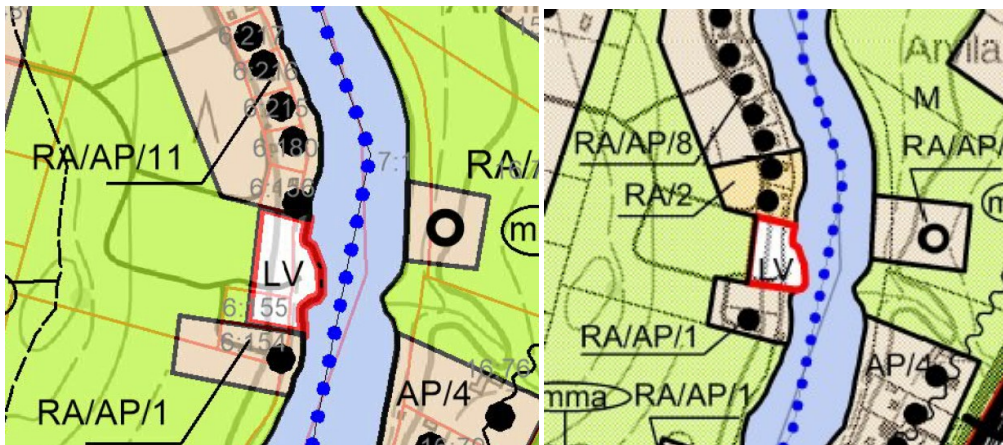
Kiinteistö 286-408-0006-0156, jonka omistavat [REDACTED] sekä kiinteistö 286-408-0006-0180, jonka omistavat [REDACTED], ei mielestämme sovellu vakituiseen asumiseen. Tontin kapeus ja takarajalle supistuva muoto, vaikeuttavat rakentamista. Paikka on ahdas vakituiseen asumiseen. Asuinrakennuksen etäisyys rannasta tuo sen rasitetien päälle tai sen takapuolelle. Naapuritontille johtava rasitetie katkaisee tontin ja vakituinen asuminen olisi tien taakse jäävällä osalla haasteellista. Alueen viihtyvyyttä vähentää vakituinen asuminen mökin takana.

Ehdotamme että AP kaavoitusmerkintä poistetaan kiinteistöltämme ja jatkamme RM merkinnällä

**Vastine:**

Tilat sijoittuvat Harjujokivarteen LV venevalkama-alueen pohjoispuolelle. Tilat ovat rakennusalueen laidalla ja kunkin rannasta kapean tilan pinta-ala on nykyisin vain 0,1 ha. Käyttötarkoituksen osoittamiselle vain loma-asumiseen kahden rakennuspaikan osalta ei ole esitettyä.

Toimenpiteet: Muutetaan korttelialueen kaksi eteläisintä kiinteistöä esitetyn toiveen mukaisesti loma-asuntojen alueeksi (RA).



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

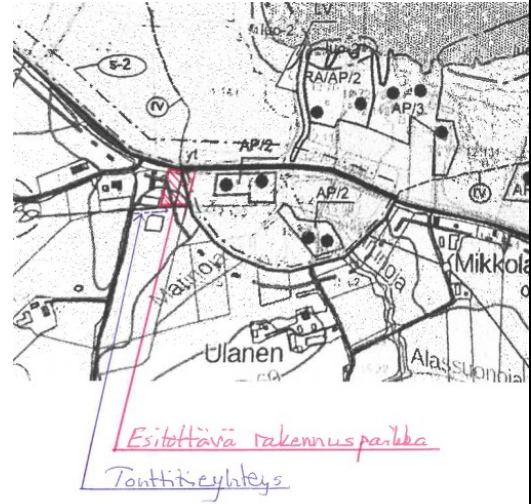
## 1.30 286-404-16-92

**Muistutus 7.3.2024**

Esitämme, että omistamallemme tilalle Tuomaala 286-404-16-92 merkitään vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n suuruinen AP-rakennuspaikka oheisen karttapiirroksen mukaisesti.

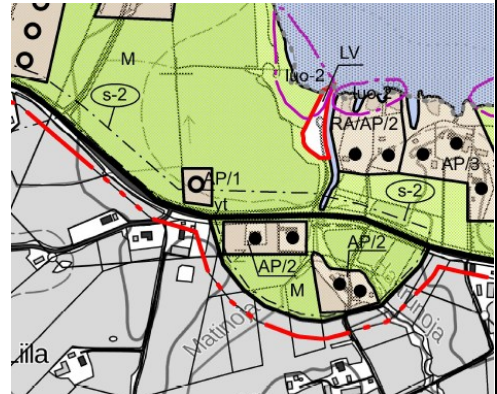
Kulkuyhteys tontille järjestetään sivutieltä kantatien kautta.

Perusteluna esitykselle on, että ko. rakennuspaikalla on sijainnut tilan vanha päärakennus.

**Vastine:**

Rantaosayleiskaavoitettavan alueen rajausta on ollut koko kaavatyön vireilläoloajan tältä kohtaa sama. Tila sijoittuu kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle, eikä sitä koske alueidenkäyttölain 10 luvun ranta-alueita koskevat erityiset säännökset tai tässä kaavassa määritellyt tavoitteet Saarennon osa-alueen asuinrakentamisen tiivistämisen suhteen. Kaavoittamatta jättäminen ei estä rakentamisluvan hakemista.

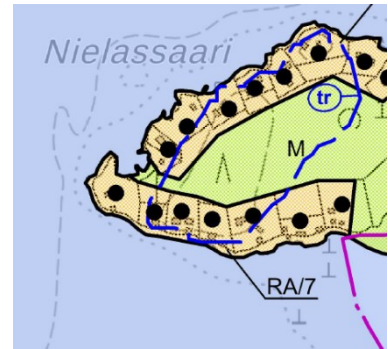
Kaavarajausta ei tule muuttaa.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.31 286-407-2-538

<b>Muistutus 14.3.2024</b>
Kiinteistötunnus: 306-405-0002-0538 (286-407-2-538)
Osoite: Nielaskärki
Haluaisimme että rakennusoikeutta pienennettäisiin 100 m <sup>2</sup> nykyisen 200 m <sup>2</sup> sijasta.
<b>Vastine:</b> <p>Tila sijoittuu Pyhäjärven Nielassaaren länsikärkeen. Lomarakennuspaikan maasto on Pyhäjärven ranta-alueille tyypillinen. Näin ollen rantaosayleiskaavalla ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa yksittäiseen rakennuspaikkaan, kun alueen muillakin rakennuspaikoilla voi olla pinta-alan tai korkeusaseman vuoksi rajallisia rakentamisen mahdollisuuksia. Muistutuksessa ei ole esitetty erityistä syytä, jonka perusteella rakennuspaikkaa voitaisiin käsitellä erityistapauksena. Kaavassa osoitettua enimmäisrakennusoikeutta ei ole pakko täysimääräisesti hyödyntää. Loma-asuntoalueelle osoitetulla yhtenäisellä rakennusoikeuden määrällä turvataan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.</p> <p>Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.</p>



## 1.32 286-472-2-62

**Muistutus 14.3.2024**

Kiitos kirjeestä, vastaus ei onnistu puhelimella eikä sähköpostilla, outoa. -No- Olen tyytyväinen kaavan jatkosuunnitelmiin omistamalleni rekisteriyksikkö ”286-472-2-62 Kolkkana”sta perustettavaan tonttiin Kouvolan Jaalan Kimolassa. Kiitos!

**Vastine:**

Muistutuksessa ei huomautettavaa. Merkitään tiedoksi.

### 1.33 286-404-1-65 ja 286-404-1-101

**Muistutus 20.2.2024**

Kiinteistötunnus 286-404-1-65

Nykytila

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset:

- asuinrakennus
- varastorakennus
- saunarakennus
- mökkirakennus, jonka omistaa eri henkilö kuin kiinteistön

Toistaiseksi kiinteistö on kokonaisuudessaan vapaa-ajan käytössä.

Tulevaisuus

Tarkoitus jatkaa ainakin toistaiseksi kiinteistön käyttöä vapaa-ajan asumiseen, mutta mahdollisuus vakituiseen asumiseen halutaan säilyttää.

Jos kiinteistöllä on vapaata rakennusoikeutta, niin sen käytölle halutaan varata mahdollisuus.

Viereinen kiinteistö

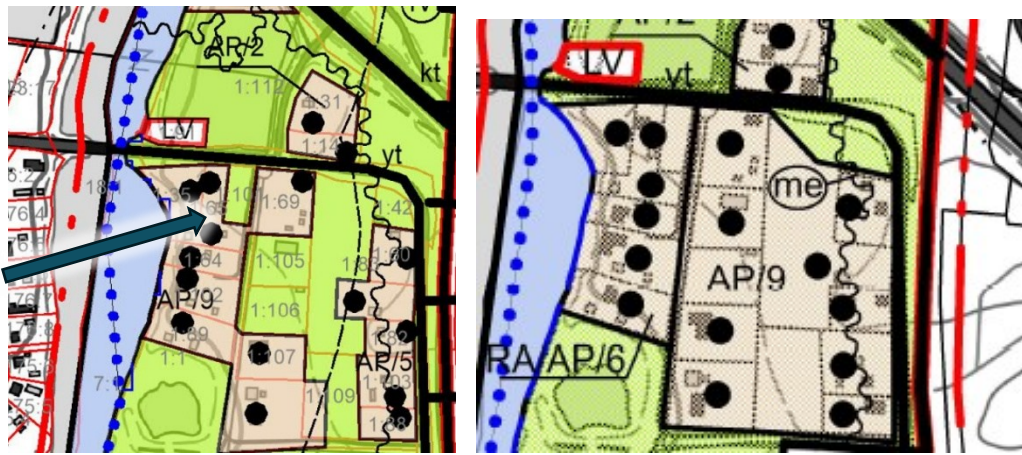
Jos tulevaisuudessa on mahdollista liittää viereinen kiinteistö 286-404-0001-0101 osaksi meidän kiinteistöämme, niin olemme siitä kiinnostuneita mikäli se lisäisi rakennusoikeutta meidän kiinteistöllämme. Viereinen kiinteistö on tällä hetkellä merkitty kaavoituksessa viheralueeksi.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Esitetty muutos on mahdollinen, sillä pienialaisella kiinteistöllä on vain vähäinen merkitys metsätalousskäytössä, mutta soveltuu lisämaaksi rakennuspaikkaan. Rakennusalueesta tilojen alueella tulee silloin noin 5000 m<sup>2</sup> kokoinen. Kaavaan merkityn rakennusalueen pinta-ala vaikuttaa kiinteistöjaotuksen ohella rakentamisen enimmäismäärään (k-m<sup>2</sup>).

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen rakennuspaikkojen lukumäärä on säilytetty ennallaan, mutta Harjun asuinrakennusten alueen laajuutta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Laajennetaan RA/AP-alue käsittämään myös tilan 1-101 alue. Kaavassa osoitettu rakennus-oikeus kohdistuu edelleen kiinteistölle 286-404-1-65.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.34 286-408-5-175

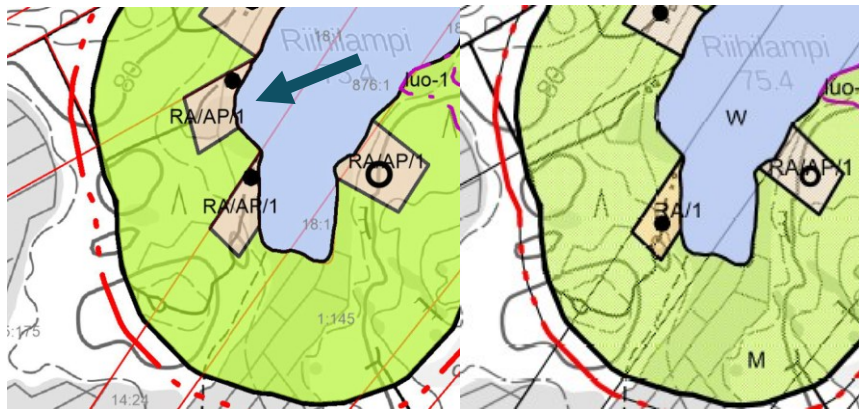
**Muistutus 20.2.2024**

Minä [REDACTED] pyydän poistamaan kiinteistöltä 286-408-5-175, Riihilammen ranta-alueelta oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua rakennusta. Kyseiselle ranta-alueelle ei pysty rakentamaan maapohjan, upottavan suon takia edes vapaa-ajan asumusta. Tällä hetkellä kiinteistöllä on metsätalouden tauko- / virkistymistupa, joka vajoaa suohon ja joudutaan muutaman vuoden välein pönkäämään tukeilla ylöspäin.

**Vastine:**

Poistetaan rakennuspaikka kaavasta maanomistajan toiveiden mukaisesti. Asia on varmistettu maanomistajan edustajan kanssa käydyssä keskustelussa (4.6.2024), jossa todettiin, ettei rakennuspaikkaa haluta osoitettavan muuallekaan tilan alueelle kaavassa lainkaan. Muutos ehdotukseen on merkitty kaavan mitoitusaulukkoon. Tila on emätila ja sen ainoa tila, jolla on laskennallista rakennusoikeutta 0,45. Emätilaperiaate oikeuttaa kuitenkin yhteen rantarakennusoikeuteen aluetta kaavoitettaessa.

Toimenpiteet: Rantarakennusoikeutta ei merkitä kaavaan maanomistajan vaatimuksesta. Kiinteistölle 286-408-5-175 ei ole osoitettu toisessa kaavaehdotuksessa rakennuspaikkaa. Tilan ranta-alue on osoitettu kaavaan merkinnällä M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Luvallisia rakennuksia saa toistaiseksi korjata ja ylläpitää, mutta uudisrakentaminen ei ole sallittua.



### 1.35 286-407-2-363

**Muistutus 15.3.2024**

Kohteen tiedot

Kiinteistötunnus: 286-407-2-363

Osoite: Kantokärjentie 52, 67, 75, 45810 Pilkanmaa

Pyydämme ystävällisesti korjaamaan mitoitustaulukkoon vesijätön lunastuksen jälkeen muuttuneet tiedot:

-todellinen rantaviiva oli 259,03 metriä, nyt noin 362 metriä, teillä lienee aivan tarkka tieto ja uusi RMV

Lisäksi loma-asunnot 3, käytetty rakennusoikeus 3, emätilan käyttö 3

Olemme muutoin tyytyväisiä kaavaluonnokseen kaavamerkintöjen osalta, mutta onko todella niin, että koko tila on tulvarajan alapuolella ja erityislupa-alueita kokonaisuudessaan? Maanmittauslaitoksen sivuilta mittauksiemme mukaan kaikkien mökkien ympärillä on alueet, jotka korkeammalla kuin 67 metriä merenpinnasta, joka on tällä hetkellä kerrottu tulvarajaksi. Miksei se muuten ole enää 66.70 metriä?

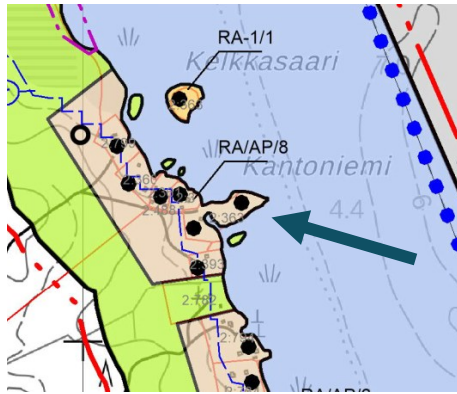
Toivomme tähän ystävällisesti korjausta

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen valtakunnalliseen aineistoon pohjautuva suurtulvan vaara-alue (1/100a) likimääräisenä. Yleispiirteistä merkintää ei tule tulkita rakennuspaikka-kohtaisesti, kun sen tarkoituksena on havainnollistaa ranta-alueella rakentamisessa huomioitava mahdollinen tulvariski. Tulvan huomioimiseen kaavoituksessa velvoittavat useat viranomaisohjeet ja maankäytön suunnittelujärjestelmä. Tulvariskien huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kaavaselistuksen luvussa 4.4.9.

Toimenpiteet: Mitoitustaulukkoon on päivitetty todellisen rantaviivan pituus ja korjattu käytetyn rakennusoikeuden lukumäärä. Kaavaselistusta on täydennetty useiden tulvavaara-aluemerkintään kohdistuneiden kysymysten johdosta (palautteet 12, 35, 37, 61 ja 67).



## 1.36 286-406-6-219

**Muistutus 4.3.2024**

Haluamme jättää muistutuksen ja pyydämme samalla muutosta Kontjärveen liittyvään rantakaavaehdotukseen. Muutos koskee **Kontjärvi**-nimistä tilaa, joka on osoitteessa **Kontjärvenpolku 32**, kiinteistötunnus **286-406-0006-0219**.

Ymmärrämme nyt koskevan rantakaavaluonnoksen ja suunnitelman, kun ensimmäisen kerran olemme avullanne sen tiedoksi saaneet ja olemme voineet kaava-asioissa maallikkoina tiedostaa käsittelyn etenemisen sekä olemme kyenneet perehtymään materiaaliin "Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava", joka löytyy verkko-osoitteesta <https://www.kouvola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-yleiskaavat/kymijoen-pohjoisosan-rantaosayleiskaava/>.

Liitetiedoista käy ilmi, että rantaosayleiskaavasta on ollut yleisötilaisuus 13.3.2023 Kouvola-talolla. Asuin alkuvuoden 2023 Intiassa, joten en ole tähän tilaisuuteen voinut tilan haltijana osallistua enkä ole ollut kaavaluonnoksista tietoinen enkä ole ymmärtänyt, että asiaan olisi voinut vaikuttaa mahdollisesti jo aikaisemmin.

**Täten pyydämme, että kaavaa muokataan siten, että tontillamme on mahdollisuus myös ympärivuotiseen ja pysyvään asumiseen. Pyydämme muuttamaan tonttimme kohdalla RA-merkinnän RA/AP -merkinnäksi tai AP:ksi, jotta tontin rakennus on muuttaa pysyvästi asuttavaksi jatkossa.**

Vetoamme vaatimuksemme seuraaviin perusteluihin:

## 1. peruste

**"Teknisen lautakunnan pöytäkirja 24.1.2024"** ilmaisee, että "yhtenä kaavan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotinen ranta-asuminen kaupungin kehysalueella.

**"Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava"** -liitteen kohdassa 5.5 (s. 77) mainitaan Kouvolan kaupunkistrategiassa väestömäärän kasvu:

"5.5 Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019—2030. Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2018 ( § 8) kaupunkistrategian 2019—2030, jonka tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi vuonna 2023 87 000 ja vuonna 2030 90 000. Strategian mukainen väestökehitys ei ole ainakaan vielä toteutunut. Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. **Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestönkasvu.**"

**"Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava"** -liitteen kohdassa **5.6.2** (s.78) mainitaan, että "Uudet asuinrakennukset ja vakituiset asukkaat tuovat verotuloja kaupungille. "

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**"Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava" -liitteen kohdassa 5.6.3 (s.78)** puolestaan osoitetaan vakituisten asuinpaikkojen lisäävän Kouvolan alueen asukkaiden määrää.

**"Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava" -liitteen kohdassa 5.6.4 (s.79)** sanotaan vakituista asuinrakennuspaikoista, että "Tämä lisää asukkaiden mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa ja vaikuttaa elinoloihinsa. Mahdollisilla uusilla asukkailla voi olla alueen sosiaalista aktiivisuutta ja vireyttä lisäävä vaikutus. "

Pyrimme tällä muistutuksellamme nimenomaan edistämään niin Kouvolan kaupunkistrategian kuin rantakaavankin ydintavoitteita. Huomautamme samalla, että ranta-asumismahdollisuus on yksi tärkeimmistä tekijöistä, jotka vaikuttavat alueen ulkopuolisten asukkaiden muuttopäätökseen muuttaa Kouvolan alueelle, missä on kaupungin tunnetusti heikon taloustilanteen johdosta myös maamme yksi korkeimmista kunnallisveroprosenteista.

## 2. peruste

**"Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava" -liitteen kohdassa 3.1 (s.33) rantayleiskaavan mitoituseriaatteiden lähtökohtana mainitaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.**

Kontjärven erittäin tiivisti rakennetulla pohjoisella vastarannalla on ollut pitkään vakituista asutusta ja sinne on kaavaluonnoksessa myönnetty kolme vakituisen asunnon rakennuspaikkaa, jotka vastaavat omaamme. Kaupunki on antanut rakentaa pohjoisrannan täyteen, mutta sukumme omistama länsiranta on säilynyt väljästi rakennettuna vuosikautia. Myös järven länsirannalla ja tilallamme tulee olla yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti edellytykset vakinaiselle rakennuspaikalle kuten on tilanne pohjoisrannalla. Rakennusolosuhteet ovat jopa suotuisammat kuin vastarannalla maan muotojen ja laadun vuoksi. Kontjärven länsirannalle ei myöskään ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät pysyvän asumisen rakennuspaikan.

Tilamme huvilakiinteistö on rakennettu tietojemme mukaan järven n. kolmen ensimmäisen kiinteistön joukossa v. 1958 ollen niistä pitkään järven modernein ja yksi suurimmista rakennuksista. Tilamme, rantaviivamme ja järviolueemme ovat edelleen Kontjärven suurimpia ja käsittääksemme aktiivisessa käytössä olevista järvenrannalla olevista huvilatiloista suurin. Tilaa ja huvilaamme on käytetty jatkuvasti ja säännöllisesti aina sen rakentamisesta asti ja se on ollut perheemme hallussa siitä asti, kun vaarini sen rakensi. Perheemme on vierailut siellä alusta asti säännöllisesti ja se on muodostunut perheellemme erityisen merkitykselliseksi paikaksi. Siellä on kasvanut 3-4 sukupolvea.

On myös syytä huomioida, että tilamme läheisyydessä n. 700 m päässä linnuntietä on lisää vakituista asuntoja hieman rantakaava-alueen ulkopuolella. Järven viereisellä Inginmaalla on myös runsaasti lisää asutusta. Myös nämä tekijät puoltavat vakinaisen asumisen paikkaa.

## 3. peruste

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**"Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen**

**soveltuvista alueista"** -liitteestä (s. 2) saa käsityksen, että Kontjärvi on etäällä palveluista. Tämä on mielestämme harhaanjohtavaa, sillä vuosikymmeniä alueella säännöllisesti vierailleina ja alueen hyvin tuntevina pidämme alueen saavutettavuutta päivittäin poikkeuksellisen hyvänä. Palvelut ovat lähempänä Kontjärveä kuin suurimmassa osassa muuta Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaan kuuluvaa aluetta, jonne vakituinen asuminen on jostain syystä kartoissa määritelty.

Kunnalliset ja kaupalliset palvelut ovat tilaltamme helposti saavutettavissa. Lähin kauppa, bensa-asema ja ravintola ovat linnuntietä n. 2 km päässä ja Kaakkois-Suomen suurin kauppakeskus Veturi ja yksi Suomen suurimmista Prismoista alueen muine erikoiskauppoineen ovat vain n. 10 minuutin ajomatkan päässä. Tämä Pohjois-Kymenlaakson keskeisin kauppa-alue on paremmin tavoitettavissa, kuin mistään muulta rantakaava-alueelta. Kauppakesittymä on yhtä nopeasti ellei jopa nopeammin tavoitettavissa kuin esim. Kouvolan kaupungin keskustaajamaan kuuluvasta Tornionmäestä.

Myös Korja, joka on Kouvola-Kuusaankoski-Korja kaupunkistrategian keskeisen ydinkolmion taajama on vain n. 10 minuutin ajomatkan päässä. Tätä ei ole kaavaluonnoksissa otettu huomioon. Jopa lähin päiväkotitietä vain 3 km päässä. Pohjois-Kymenlaakson pääkaupunkiin Kouvolaan on puolestaan vain n. 14 minuutin ajomatka, mikä sekin on yksi parhaiten saavutettavista kohteista koko rantakaava-alueella. Kuusaankosken keskusta on puolestaan n. 13 minuutin ajomatkan päässä. Tilamme vierestä kulkee jopa Lahti-Kouvola bussilinja. Koko Kontjärven alue on liitetty myös valtakunnalliseen sähköverkkoon ja sen välittömässä läheisyydessä on linkkitorni, joka mahdollistaa huippunopeat verkkoyhteydet.

Lisäksi järveltä pääsee turvallista käytännössä liikennöimätöntä asfaltoitua väylää tai jopa erillistä metsätietä Korjan taajamaan. Alueelta on kevyen liikenteen yhteys käytännössä koko Kouvolan alueeseen. Lahdentien alikulkutunnelit 2 kpl ovat rakennettu vain muutama vuosi sitten ja ne ovat erittäin turvallisia liikennöidä niin autolla, pyörällä kuin jalankin. Mikäli Kymiring-rata alkaa toimimaan tavoitteidensa mukaisesti on Kouvolan kaupungin todennäköisesti lähiaikoina entisestään parannettava alueen kevyen liikenteen väyliä. Jo nyt lähialueen asukkaat käyttävät hiljaisia väyliä liikuntaan ja virkistyskäyttöön. Järveltä pääsee liikennöimätöntä tietä myös Kuusaalle asti. Myös Kausalaan on lyhyt matka tilaltamme ja sinnekin voi halutessa kulkea, vaikka ilman autoa erillistä hiljaista asfaltoitua väylää pitkin.

Mielestämme Kontjärven alue täyttää hyvin myös kaikki valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka mainitaan liitteessä "Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista" 5.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (s. 74):

1. "Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen": Kontjärvellä on hyvin toimiva, pitkäikäinen ja aktiivinen asukas- ja mökkiyhdyskunta, tiehoitokunta, hyvät liikenneyhteydet ja mahdollisuus kevyeen liikenteeseen ja monipuoliseen virkistyskäyttöön.

2. "Tehokas liikennejärjestelmä": Kontjärvelle on toteutettu moderneimmat ja turvallisimmat mahdolliset tiejärjestelyt, alueelle on jopa julkinen liikenne. Kaupunkikeskuksen kaikki palvelut ovat helposti saavutettavissa.

3. "Terveellinen ja turvallinen ympäristö": Kontjärveä ympäröi terveellinen ja turvallinen luonto. Alueella on hyvät ulkoilumahdollisuudet, marjastus, sienestys, kalastus ja halukaille jopa metsästysmahdollisuus. Kontjärvellä ja lisäksi sen välittömässä läheisyydessä on ollut vuosikautia useita kotieläintiloja.

4. "Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat": Kontjärveä ympäröi arvokas kulttuuriympäristö Tillolan kankaan muodossa, läheisyydessä on pohjavesialue, useita järviolueita, metsää sekä merkittävä urheilukeskus. Myös Kouvolan kaupungin tarjoamat kaikki merkittävimmät kulttuuri- ja urheilupalvelut ovat erittäin helposti saavutettavissa.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto: Alueen rakennukset on liitetty valtakunnan sähköverkkoon. Kontjärven alue sijoittuu kiistatta palveluiden saavutettavuuden, viihtyvyyden, asuttavuuden, väylien ja merkityksellisen luonnon puolesta täysin samaan kategoriaan ellei jopa paremminkin asuttavaksi kuin muut rantakaava-alueen selvityksen vakinaiseen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet. Lisäksi alueella on ollut rakennuskantaa jo erityisen pitkään.

#### 4. peruste

Rakennuksen tämän hetkisenä toisena omistajana teen avopuolisoni kanssa pääasiassa etätöitä, johon paikka soveltuu hyvin. Vietämmekin alueella paljon aikaa. Kun rakennusta on mahdollista käyttää pysyväen asuinkäyttöön olemme kiinnostuneet remontoimaan sitä jatkossa ja mahdollisesti muuttamaan pääkaupunkiseudulta takaisin Kouvolaan. Olemme puolisoni kanssa hankkineet parhaan mahdollisen aloillamme Suomessa saatavan korkeakoulutuksen ja meillä on mahdollisuus lisätä myös alueen osaamispääomaa.

Olen itse kotoisin muutaman kilometrin päästä Korialta ja sukumme on kotoisin nykyisen Kouvolan alueelta useamman sukupolven päähän molempien vanhempieni puolelta, joten omaan kiinteän yhteyden alueeseen. Ilman pysyvän asumisen oikeutta sukutilallamme palaaminen ja investoinnit alueelle eivät ole mahdollisia.

**"Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava" -liitteen kohdassa 5.6.2** (s.78) mainitaan mm., että "Kaavalla on suoria taloudellisia vaikutuksia alueen maanomistajiin, koska ranta-alueen rakennusoikeus on määritetty. Rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa ja helpottaa myös uudisinvestointien rahoitusta".

Suunnitteilla oleva rantakaava nykyisellä loma-asumisen rakennuspaikalla ilman vakituisen asumisen mahdollisuutta ei luo mielestämme lisäarvoa tilallemme eikä Kontjärven alueelle ylipäätään. Mielestämme se ennemminkin heikentää alueen arvoa ja vähentää investointihallukkuutta tilalla ja Kouvolan talousalueella.

**Muita käsittelyssä huomioon otettavia asioita:**

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

- Kontjärven vakituiset asunnot sekä loma-asunnot ovat uskoaksemme mahdollista myös jatkossa tarvittaessa jopa liittää Kymiring-moottoriradalle menevälle ja/tai viereiselle Miehonkankaalle suunniteltujen toimistojen vesi- ja viemäriverkostoon. Saamiemme tietojemme mukaan mm. Kymiringin vedenottamo ja/tai vesiputki tulee olemaan järven läheisyydessä. Puhtaan käyttöveden voi myös tarvittaessa ottaa kiinteistölle esim. porakaivosta, kuten alueella on jo usein tehty. Alueella on hyvälaatuiset pohjavesivarannot ja järven vedenlaatu on hyvä, sillä järvi on lähdepohjainen.

- Tilallemme ja kiinteistölle on pelastusajoneuvolle soveltuva tieyhteys

- Olen ollut jo aikaisempina vuosina yhteydessä Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaan ja tiedustellut vakituisen asumisen mahdollisuudesta. Silloin vastaus oli ympäripyöreä ja sain lisäksi käsityksen, että rakennuksen/tilan muuttaminen vakituisesti asuttavaksi on niin vaikeaa, että siihen ei kannata ryhtyä. Kaava-asioissa täysin maallikkona minulle ei mm. selvitetty, että tontille olisi kuitenkin voinut hakea vakituisen asumisen paikkaa jo aikaisemmin ilman rakennukseen kohdistuvia muutoksia. Tällaisesta mahdollisuudesta en ole ollut aikaisemmin tietoinen vaan se on selvinnyt vasta tämän kaavaluonnoksen myötä. Jäin myös siihen käsitykseen, että näihin asioihin on parasta hakea muutosta juuri tässä kaavaluonnosvaiheessa, joten jäin asioista täysin tietämättömänä odottamaan rantakaavan etenemistä ja oikeaa kohtaa ottaa asiaan kantaa.

Nyt kuitenkin "Kymijoen pohjoisosa rantaosayleiskaava" -liitteen mukaan Kontjärvellä on jo luonnosvaiheessa evätty loma-asuntojen muutos vakituisiksi, vaikka asukkaiden saaminen alueelle on ranta-kaavan linjan mukaista.

"Kymijoen pohjoisosa rantaosayleiskaava" -liitteen (s. 30) vastineessa mainitaan, että "Käytötarkoituksen muutos vakituisiksi asunnoksi ei ole kaupungin linjauksen mukainen kyseisellä alueella". Tästä saa kuvan, että koko Kontjärven alueella on vakituiset asuinpaikat kielletty, vaikka niitä on jo niin Kontjärvellä kuin sen välittömässä läheisyydessä useita. Linjaus ei perustu mielestämme mihinkään konkreettiseen näyttöön tai perusteeseen eikä se ole rantaosayleiskaavan hengen tai kaupungin tavoitteiden mukainen. Mielestämme tällaiselle linjaukselle ei ole perusteita ottaen lisäksi huomioon, että huvilarakennuksemme on ollut alueella paljon ennen muuta alueen tai ympäristön rakentamista ja muokkausta. Myös koko muu Kontjärven vapaa-ajan mökkiyhdyskunta on ollut paikallaan ja aktiivisessa käytössä jatkuvasti jo 50-60 -luvulta lähtien ennen muuta alueen muutosta.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Luonnoksesta on tiedotettu kirjeitse alueen maanomistajia. Tämän kiinteistön osalta postitustulistalla on kaksi eri omistajaa ja osoitetta. Tiedotekirje on lähetetty teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen molemmille maanomistajille (eri osoitteet) luonnos- ja ehdotusvaiheessa postitse.

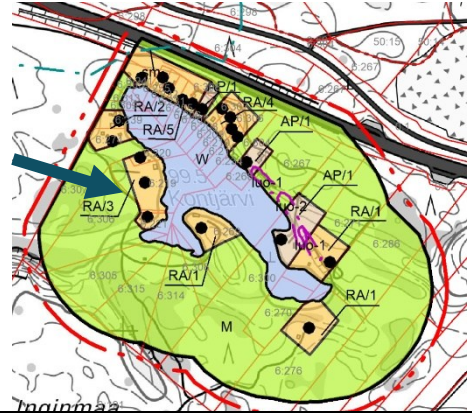
Kaavan lähtöaineistona olevaa selvitystä asuinrakentamiseen soveltuvista alueista on pidetty lähtökohtana pysyvän asumisen osoittamiselle. Selvityksessä on huomioitu mm. kokonaisuudessa Kouvolan kaupungin kaupunkirakenne ja palvelut ja niiden läheisyys. Ranta-asumisen suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.3.2019 § 117. Ei ole tarkoituksen mukaista sijoittaa asuinrakentamista hajanaisesti kaikille ranta-alueille jo pelkästään kaupungille tulevien velvoitteiden ja niistä aiheutuvien kustannusten takia. Ranta-asumista koskevia linjauksia varten on tutkittu muun ohella myös vakituisen ranta-asutuksen taloudellisuusvaikutukset, josta raportti on valmistunut 15.12.2017.

1. Kaavan tavoite on rantarakennusoikeuden määrittäminen kiinteistökohtaisesti. Ilman oikeusvaikutteista kaavaa ranta-alueelle ei saa rakentaa. Asuinrakentamisen mahdollistaminen ei voi, eikä saa mennä muiden yhdyskuntarakennetta ohjaavien seikkojen edelle. Asiassa on huomioitava kokonaisuudessaan rakennuspaikkojen kaupungille tuomat tulot ja menot. Alueet, joille käyttötarkoitusten muutoksia on mahdollistettu, perustuvat selvitykseen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Selvityksessä on määritelty ympärivuotiseen asuinrakentamiseen edullisimmat alueet, joilla kunnallistekniikan verkko on valmiina sekä etäisyys kouluun, bussipysäkille ja kevyen liikenteen väylälle on kohtuullinen. Kaavaa varten laadittu selvitys ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeistä (liite 6) pohjautuu aiempiin teknisen lautakunnan hyväksymiin periaatepäätöksiin ja ranta-asumisen selvityksiin vuosilta 2017-2020, joita on päätetty käyttää yksityiskohtaisen suunnittelun tausta-aineistona Kouvolan kaupungin alueella. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vakituinen asuminen siihen soveltuvilla, selvityksissä määritetyillä alueilla. Kaavaehdotuksessa tällaisia alueita on mm. Lappalanjärvellä ja Pilkanmaalla. Kaikkiaan niitä toteutuneita lomarakennuspaikkoja, jotka kaavoituksen myötä voidaan toteuttaa myös vakituiseen asuinrakentamiseen/-käyttöön on kaavaehdotuksessa lähes 200. Kaavan laadinnalle asetetut tavoitteet toteutuvat tarkoituksenmukaisilla ja kaavaan merkityillä alueilla, joihin Kontjärven alue ei kuulu.

2. Alueelle laadittava kaava on alueen ensimmäinen rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen kaava. Kaavan laadintaa varten on hyväksytty mitoituseriaatteet (liite 2), jotka määrittelevät rakentamistiheyden laskentatapaa ja rakennusoikeuden osoittamista kaavaan. Kiinteistöllä 286-406-6-219 on mitoituselaskelman (liite 8) mukaan todellista rantaviivaa 110 metriä, muunnettua rantaviivaa 79 metriä ja laskennallista rakennusoikeutta 0,76 eli pyörästysäännön mukaan yksi. Kiinteistölle kuuluu siten yksi rantarakennusoikeus, joka on käytetty ja osoitettu kaavakartalle RA loma-asuntoalueena.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

Kiinteistön pinta-ala ei vaikuta rantaosayleiskaavassa osoitettavaan alueen käyttötarkoitukseen tai rakennuspaikkojen lukumäärään. Kontjärvelle ehdotuksessa osoitetut rakennuspaikat ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja. Kaavassa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja tai vakituisen asuinrakentamisen mahdollistavia käyttötarkoituksen muutoksia Kontjärvellä. Luvallisesti toteutuneet rakennuspaikat on merkitty rakennusrekisterin mukaiseen käyttötarkoitukseen. Rakennuspaikan ikä ja sen pitkäaikainen käyttö lomakäytössä, rakennuksen koko tai tekniset ominaisuudet eivät ole sellaisia kaavoitusta ohjaavan lainsäädännön mukaisia perusteita, jotka puoltaisivat alueelle osoitettavan maankäytön käyttötarkoituksen muutosta.



## 1.37 Pyhäjärvi

### **Muistutus 12.3.2024**

Muistutus/palaute rantaosayleiskaavaan. Pyydän selvittämään ja tarkistamaan tulvarajan paikkansa pitävyyden Pyhäjärven alueella, paljonko maan nouseminen ja ruoppaukset ovat vaikuttaneet kerran 100 vuodessa mahdollisesti toteutuvan suurtulvan veden korkeuteen. Asia mistä en löytänyt mainintaa, kuinka jatkossa käsitellään ja selvitetään mahdolliset vesijättömaan lunastamiset. Tonttimme rannassa/vieressä on lunastamatonta vesijättömaata.

### **Vastine:**

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen valtakunnalliseen aineistoon pohjautuva suurtulvan vaara-alue (1/100a) likimääräisenä. Yleispiirteistä merkintää ei tule tulkita rakennuspaikka-kohtaisesti, kun sen tarkoituksena on havainnollistaa ranta-alueella rakentamisessa huomioitava mahdollinen tulvariski. Tulvan huomioimiseen kaavoituksessa velvoittavat useat viranomaisohjeet ja maankäytön suunnittelujärjestelmä. Tulvariskien huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kaavaselostuksen luvussa 4.4.9.

Rantaosayleiskaavalla ei ole vaikutusta vesijätön lunastamiseen. Todellinen vesijätö kiinteistön ympärillä tulee ratkaista maanmittaustoimituksella. Vesijätön lunastamista haetaan Maanmittauslaitokselta.

Toimenpiteet: Kaavaselostusta on täydennetty useiden tulvavaara-aluemerkintään kohdistuneiden kysymysten johdosta (palautteet 12, 35, 37, 61 ja 67).

### 1.38 286-407-2-508

**Muistutus 15.3.2024**

KIINTEISTÖTUNNUS 286-407-2-508

Kaavoittajan vastineessa mainitsema maanomistajan yhdenvertainen kohtelu ei toteudu omistamani tilan kohdalla.

Kaavoituksen tulisi mielestäni olla mahdollistavaa ei rajoittavaa. Vuonna 1959 käytetty emä-tilaperiaate on vanhentunut ja sopii huonosti nykyaikaan. Maanomistuksen jakautuminen on muuttunut samoin viljelyolosuhteet (ks. palautteeni 30.3.2023) Oikeusperiaatteita ei liene kirjattu lakiin selvästi, koska viime vuosina asiaan on kiinnitetty huomiota ja joissakin kaupungeissa pyritään käyttämään uudenlaisia soveltamistapoja toteuttaa yhdenvertaista kohtelua, jota toivon käytettävän myös tilani kohdalla. Kyseisen tilan läheisyydessä on useamman talon muodostama ”kylä”, johon tilan rakennusoikeus liittyisi saumattomasti.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

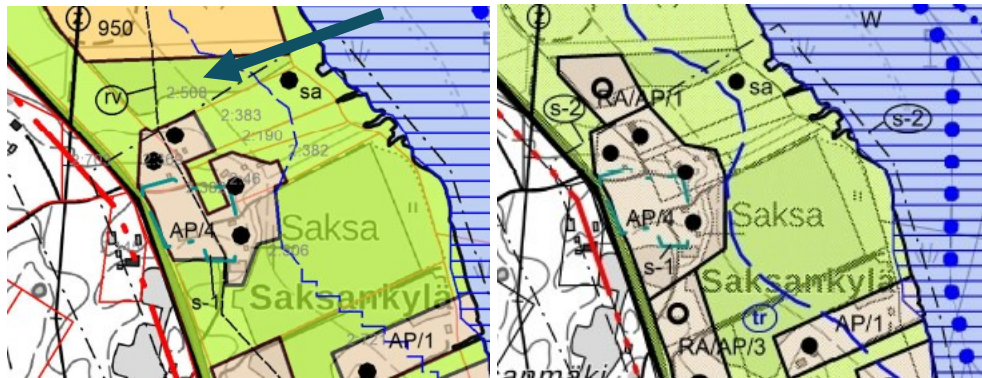
Luonnosvaiheen palautteeseen on annettu vastine (liite 14, nro 53).

Vuoden 1959 poikkileikkausajankohtaa on yleisesti käytetty rantarakentamista ohjattaessa. Kouvolan kaupungin alueella kaikissa yleiskaavoissa on käytetty samaa poikkileikkausajankohtaa. Emätilaperiaatteen käyttö rantojen maankäytön suunnittelussa on edelleen perusteltua tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Tilalle 286-407-2-508 ei muodostu rannan mitoituseriaatteiden mukaisesti rakennusoikeutta. Emätilan 306-405-2-398 (X) laskennallinen rakennusoikeus on 31,3 rakennuspaikkaa. Emätilan alueella on käytetty 43 rantarakennusoikeutta. Uutta ranta-alueelle sijoittuvaa rakennusoikeutta ei voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kaavan vireilletulovaiheessa määritettyä kuivan maan mitoitustarkastelua on täydennetty Pilkanmaan osa-alueella kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen. Mitoituksessa on käytetty pinta-alaperusteista laskentamallia. Mitoituseriaate ja mitoituskalkelma on liitteenä 2 ja 8. Mitoituskalkelmissa samalle maanomistajalle kuuluvia tiloja on käsitelty yhtenä maanomistusyksikkönä. Pilkanmaan osa-alueelle tehdyn erillisen laskelman mukaan kiinteistölle 286-407-2-506 muodostuu kaksi uutta kuivan maan rakennusoikeutta, joista toinen on osoitettu tilan 2-506 alueelle ja toinen toivottuun sijaintiin kiinteistölle 286-407-2-508 rantavyöhykkeen ulkopuolelle, tiestön läheisyyteen.

Ote 17.1.2024 päivätystä kaavaehdotuskartasta, jossa on nuolella osoitettu uuden asuinrakennuspaikan sijainti sekä uusi asuinrakennuspaikka tilan 2-506 alueella.



### 1.39 286-449-2-181

<b>Muistutus 15.3.2024</b>
Haluamme säilyttää kiinteistömme sekä tonttimme RA Loma-asuntoalueena. Tila: 286-449-2-181 Rantala Hietikonkuja 18 Valkeala

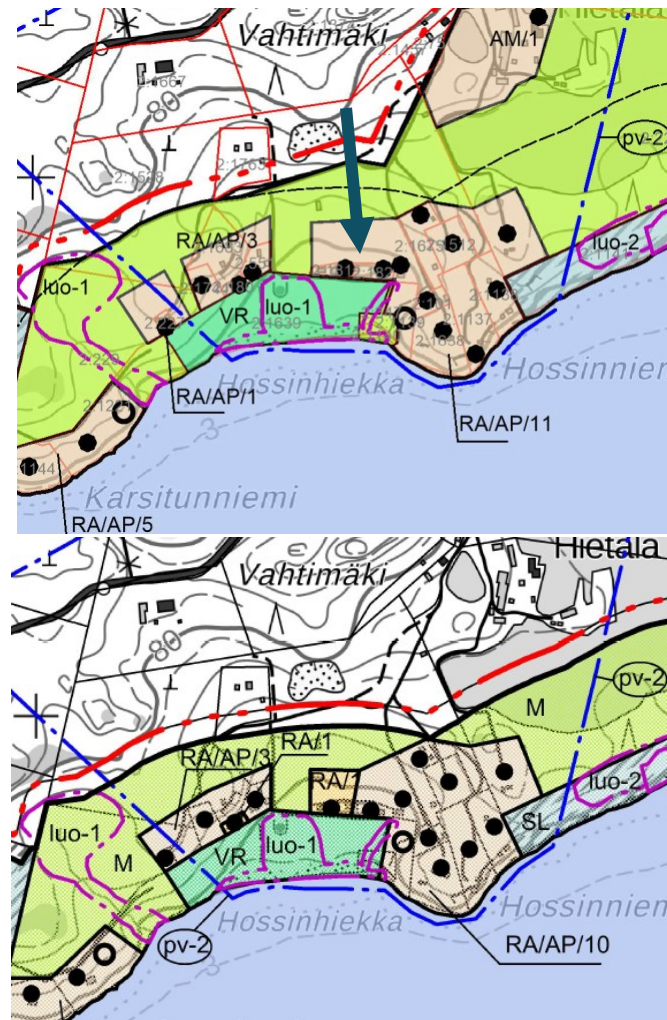
10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Tilan pinta-ala on noin 1000 m<sup>2</sup>, eikä siten nykyisellään täytä asuinrakentamisen pinta-ala-vaatimusta. Kuitenkin kaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa on haluttu mahdollistaa rakennuspaikan laajentaminen pohjoiseen omistusolosuhteiden muuttuessa, koska kaavamääräysten mukaisesti rakennusoikeuden enimmäismäärä on pinta-alaan perustuva.

Tila sijoittuu laajan rakennusalueen länsireunaan. Rakennuspaikan osoittaminen kaavassa loma-asuntoalueena (RA) on tarkoituksenmukaista, jolloin vapaa-ajan käyttö on jatkossakin mahdollista.

Toimenpiteet: Muutetaan korttelialueen reunimmainen rakennuspaikka loma-asuntoalueeksi, RA.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.40 286-408-6-14

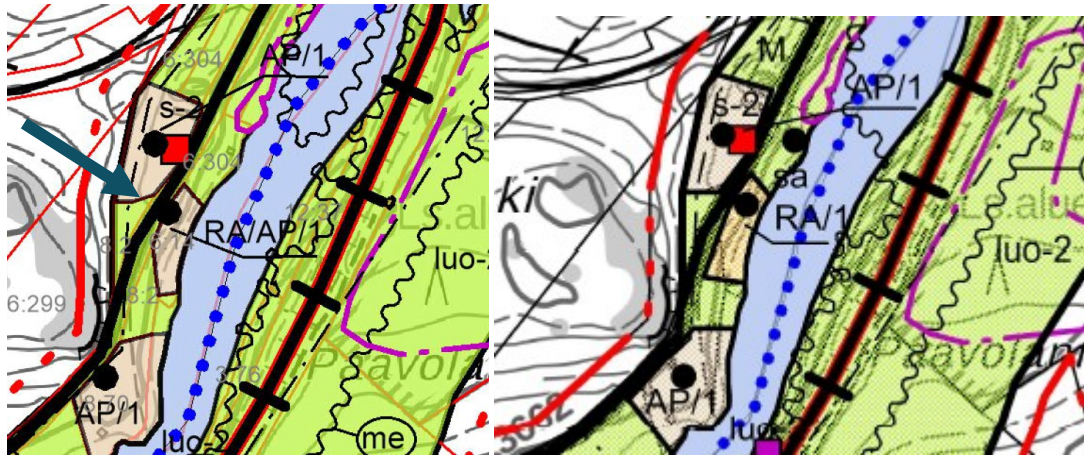
**Muistutus 20.3.2024**

Hei, haluaisimme että meidän tonttimme osoitteessa Multahovintie 257 45910 VOIKKAA jätetään kaavan ulkopuolelle. Tontin haastava muoto ei mahdollista esim. omakotitalon rakentamista ja kulttuurihistoriallisen ympäristön varjelemiseksi nykyisen mökin purkaminen tai muuttaminen asunnoksi ei liene mahdollista.

Vastine:

Muistutus koskee tilaa 286-408-6-14. Tilan pinta-ala on noin 2500 m<sup>2</sup> ja se sijoittuu enimmäkseen noin 30 m leveälle maantien ja Harjunjoen väliselle alueelle. Rakennuspaikalla on mm. loma-asunto ja sauna. Rakentamismahdollisuuksiin vaikuttavat tilan koon ja rantaetäisyyksien lisäksi maantien suojavyöhyke. Rakennuspaikan osoittaminen kaavassa loma-asuntoalueena (RA) on tarkoituksenmukaista, jolloin vapaa-ajan käyttö on jatkossakin mahdollista.

Toimenpiteet: Muutetaan yksittäinen rakennuspaikka loma-asuntoalueeksi, RA.

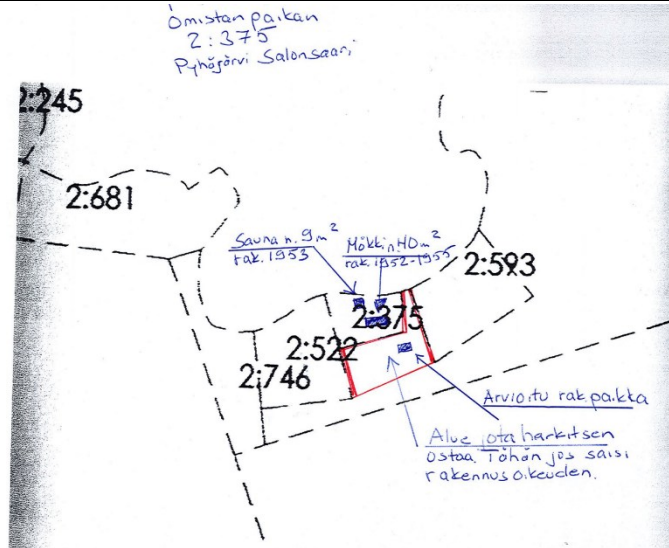


10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.41 286-407-2-375

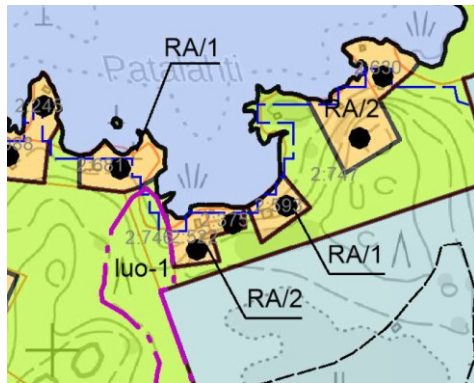
**Muistutus 20.2.2024**

Omistan kiinteistön 286-407-2-375 Pyhäjärven Salonsaarella. Paikalla sijaitsee 40 m<sup>2</sup> mökki ja 9 m<sup>2</sup> sauna, molemmat rakennettu 50-luvulla. Olen harkinnut ostavani maata kiinteistön eteläpuolelta, mikäli siihen saisi rakennusoikeuden.

**Vastine:**

Emätila on käyttänyt rakennusoikeuden, joten uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa, mutta loma-asuntoalueen (RA) rajausta voidaan muuttaa, siten, että se käsittää myös oikeassa kuvassa punaisella viivalla rajatun alueen.

Toimenpiteet: Laajennetaan rakennusaluetta RA, loma-asuntoalue kiinteistön kohdalla etäämmäksi rannasta. Rakennuspaikan lukumäärä on edelleen yksi ja rantaviivan pituus säily ennallaan.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.42 286-408-6-160

**Muistutus 28.2.2024**

Me [REDACTED] pyydämme poistamaan kiinteistöltä 306-406-6-160 (286-408-6-160) Haukilahdentie 45, 4530 Kouvola oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua rakennuksen, haluamme, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

Kysymme vielä, että jos päärakennus sattuu palamaan, niin saako vanhan rakennuksen paikalle rakentaa uuden vapaa-ajan rakennuksen.

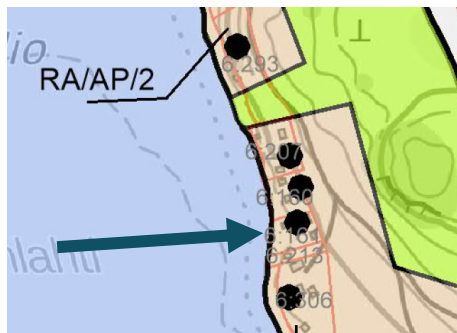
**Vastine:**

Muistutus koskee tilaa 286-408-6-160.

Tila sijoittuu Lappalanjärven Haukilahteen, joka on ehdotuksessa merkitty laajaksi yhte-näiseksi RA/AP-alueeksi. Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Ei ole tarkoituk-senmukaista osoittaa yhdelle rakennuspaikalle eri käyttötarkoitusta, kun kaava kuitenkin sallii tälläkin rakennuspaikalla käyttötarkoitukseksi loma-asumisen.

Ennen kaavan valmistumista edellytetään myönteistä poikkeamispäätöstä rannan suunnit-telutarpeesta ennen rakentamislupaa. Laadittavana olevassa rantaosayleiskaavassa osoite-taan rantarakennusoikeus kiinteistökohtaisesti. Uuden loma- tai asuinrakennuksen rakenta-minen tälle rakennuspaikalle on sallittua rakentamisluvalla kaavan tultua voimaan. Omis-taja hyötyy kaavoituksesta, vaikka rakennuspaikan käyttötarkoitus ei olisikaan mieleinen.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta pääkäyttötarkoituksen osalta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.43 286-404-12-145

**Muistutus 13.2.2024**

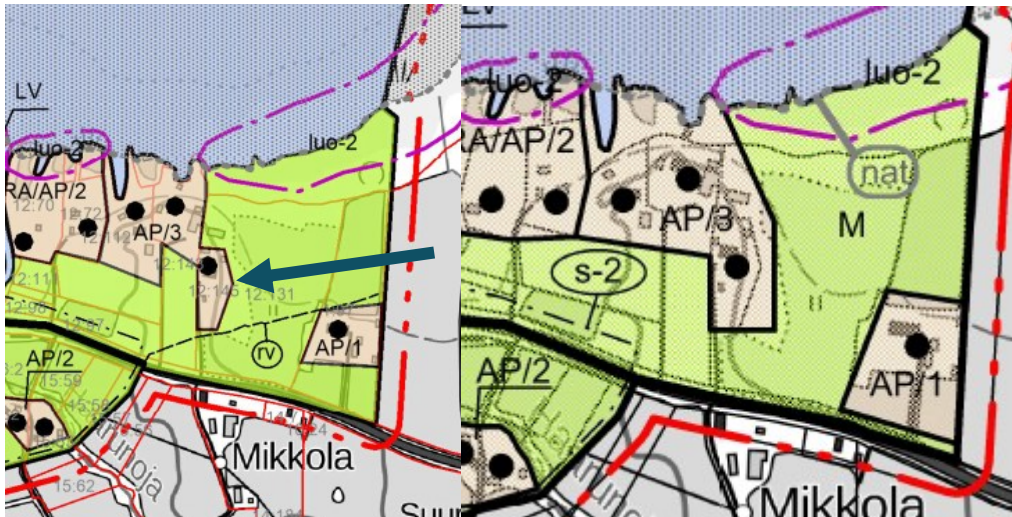
Omistan tilan Pajuranta 286-404-12-145 osoitteessa Saarennonväylä 77. 45360 Valkeala. Asun osoitteessa vakituisesti ja minulla on myös yritys, joka on samassa osoitteessa. Olen harkinnut, jos rakentaisin hallin yritykseni lukuun 2-5 vuoden sisällä osoitteeseen Saarennonväylä 77. Onko hallin mahdollista rakentamista otettava huomioon jo ennen kaavamuu-  
tosta vai vaikuttaako tulevan kaavan muutos kyseiseen lupa - asia prosessiin tulevaisuudessa? Eli kannattaisiko minun hakea nyt vielä vanhan kaavan aikaan lupaa mahdolliselle hallille? Hallin käyttötarkoitus olisi työkoneiden / nostureiden säilytys / sääsuoja.

**Vastine:**

Tila on osoitettu kaavaehdotuksessa asuinrakennuspaikaksi, jolloin kaavan tultua voimaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m<sup>2</sup>, minkä puitteissa asuinrakentaminen ja siihen liittyvä rakentaminen on mahdollista.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa. Rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueella sijaitsevan olemassa olevan asuinrakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on kaavaehdotusta vastaava 350 k-m<sup>2</sup>.

Toimenpiteet: Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta palautteen johdosta. Asuinrakennus-  
ten alueen laajuutta on tarkistettu yleisesti nykyistä laajemmaksi.



## 1.44 286-404-16-89

**Muistutus 28.2.2024**

Kiinteistötunnus: 286-404-0016-0089 Osoite: Verkkosaarencuja 37, 45330 Harju

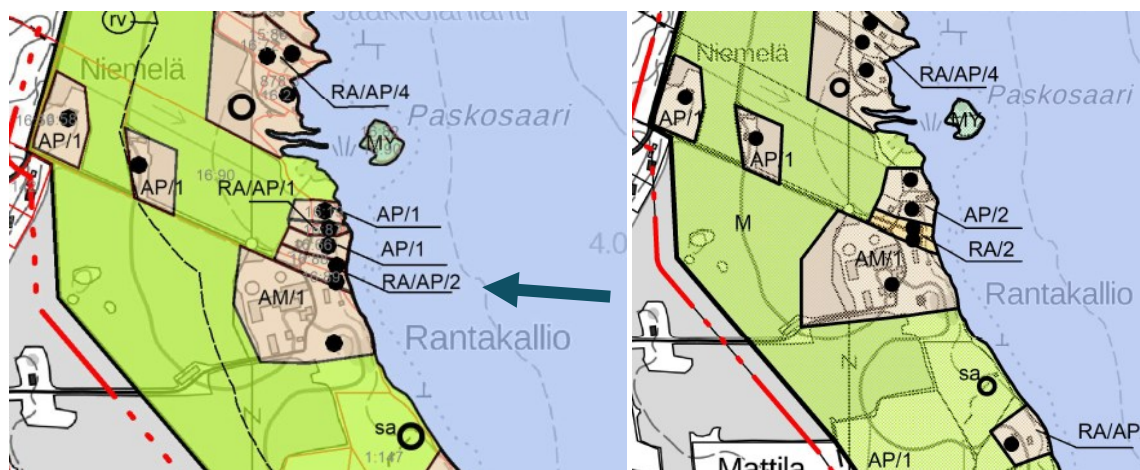
Pyydän poistamaan kiinteistöltä 286-404-16-89 oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen, haluan että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

**Vastine:**

Alueella toteutunut rakentaminen on vapaa-ajan asumista ja niiden pohjoispuolella on vakituista asumista. Estettä käyttötarkoituksen säilyttämiselle loma-asumisen alueena ei ole, kun otetaan huomioon, että kyseessä on korttelialueen reunimmainen rakennuspaikka ja tila ei nykyisellään täytä asuinrakentamiselle vaadittavaa pinta-alaa.

Toimenpiteet: Kaavaehdotuksessa muistuttajan kiinteistö ja sen pohjoispuolinen kiinteistö 286-404-16-88 oli osoitettu merkinnällä RA/AP/2. Rakennuspaikkojen lukumäärä on molemmilla kiinteistöillä yksi. Rakennuspaikat on osoitettu toisessa kaavaehdotuksessa loma-asuntoalueena RA/2.

Samassa yhteydessä todettakoon, että kaavoittaja on tarkistanut pohjoispuolisten asuinrakennuspaikkojen lupatiedot eli tiloilla käytetyn rakennusoikeuden. Asuinrakennuspaikka 286-404-16-19, jolla on omakotitalo ja rantaan rajoittuva pienempi kiinteistö 286-404-16-87 muodostavat yhden asuinrakennuspaikan. Pienemmällä kiinteistöllä on vain asuinrakennuspaikkaan liittyviä talousrakennuksia ja se ei siten itsessään muodosta rantarakennuspaikkaa. Toisessa kaavaehdotuksessa on siten poistettu RA/AP/1 merkintä kiinteistöltä 286-404-16-87, ja sen alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena ilman kiinteistölle kohdistuvaa rakennusoikeusmerkintää. Muutos on kirjattu myös mitoitustaulukkoon.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.45 286-404-15-78

**Muistutus 18.2.2024**

Pyydämme poistamaan kiinteistöltä 286-423-0015-0078 Harjunojantie 134, 45330 Harju oi-  
keuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen, haluan että paikka säilyy  
vapaa-ajan asuinpaikkana.

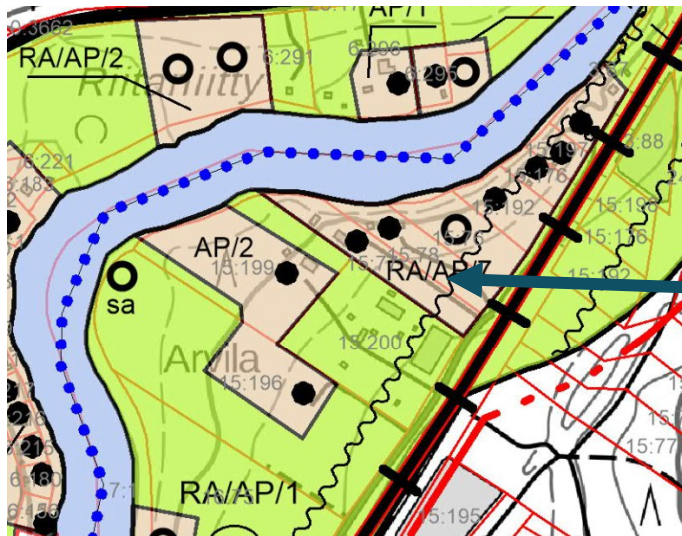
**Vastine:**

Muistutus koskee tilaa 286-404-15-78.

Tila sijoittuu Harjujoen varrella alueelle, joka on ehdotuksessa merkitty laajaksi yhtenäiseksi  
RA/AP-alueeksi. Rakennuspaikka voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumi-  
seen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Ei ole tarkoituksenmukaista  
osoittaa yhdelle rakennuspaikalle eri käyttötarkoitusta, kun kaava kuitenkin sallii tälläkin ra-  
kennuspaikalla käyttötarkoitukseksi loma-asumisen.

Laadittavana olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetaan rantarakennusoikeus kiinteistö-  
kohtaisesti. Omistaja hyötyy kaavoituksesta, vaikka rakennuspaikan käyttötarkoitus ei olisi-  
kaan mieleinen.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.46 286-408-6-293

**Muistutus 12.2.2024**

Haukilahdentie 33, 45910 Voikkaa

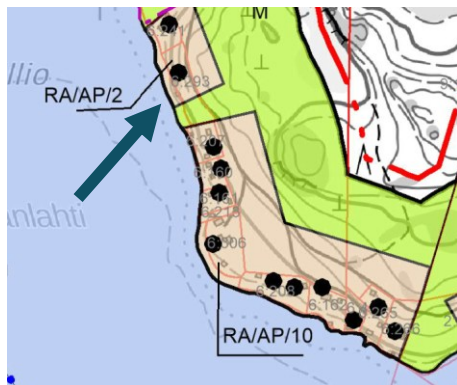
Kesäkumpu 286-408-6-293

Pyydämme, että tontin metsä alueeksi merkitty osa, laajennetaan rakennusalueeksi. Koska tontti on niin kapea.

**Vastine:**

Tilalla on rantaviivaa noin 100 m ja pinta-ala on noin 3000 m<sup>2</sup>. Rakennusalue on osoitettu kaavaehdotuksessa noin 75 metrin leveydelle, joka on rantarakentamiseen riittävä. Vastavasti kaavakartalla rakennuspaikan syvyys on noin 75 metriä. Kaavassa osoitettu rakentamiseen varattu alue on siis kooltaan poikkeuksellisen suuri, yli 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkaa ei ole perusteltua laajentaa rannan suuntaisesti.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.47 286-407-2-249

### **Muistutus 14.2.2024**

Pyydän poistamaan kiinteistöltä 286-407-2-249 oikeuden rakentaa pysyväan asumiseen tarkoitetun rakennuksen, haluan, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

Alla jo aiemmin 1.3.2023 lähettämäni ilmoitus asiaan liittyen.

Olen keskustellut sähköpostilla kaavoitusinsinööri Olli Riikosen kanssa 1.3.2023. Hänen ohjeen mukaisesti haen muutosta kaavaluonnokseen oman tonttiini osalta, kiinteistö tunnus 286-407-2-249. En halua mahdollistaa rakennuspaikkani muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön. Syyt ovat selvät: tonttiini on pieni, 1000 m<sup>2</sup> Nykyiset rakennukset mökki ja saunarakennus yht. 37 m<sup>2</sup>, rakennuslupa käytetty. Nykyisiä rakennuksia ei voi muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön, ne ovat kesämökki käyttöön rakennettuja.

Tonttini pienuuden huomioiden, se ei täytä vakituisen asumisen vaatimia edellytyksiä. Vakituinen asuminen vaatii vesi- ja viemärintityöt, jotka lohkaisisivat tontista ison osan. Tontin tien puoleisesta rajasta matkaa Pyhäjärven rantaan on vähän, nykymääräysten mukaan rannan tuntumaan ei saa rakentaa eikä myöskään tehdä sakokaivoja. Tontille johtava tie, Verkkoniementie on kapea, isommat autot esim. sakokaivojen puhdistusautot eivät mahdu ajamaan sillä. Valaistusta ei ole Saunalahdentiellä eikä Verkkoniementiellä. Tien levennys vaatisi maanomistajan luvan ja tienreunan puiden kaadot. Vain Saunalahdentiellä on kunnossapito myös talvisin, Verkkoniementie on mökkitie, ei kunnossapitoa kesä- eikä talviaikaan.

Tonttini rakennusoikeus on käytetty, nykyisistä rakennuksista voisi päätellä, että tontille ei vakituisen asumisen edellyttämällä mukavuuksilla varustettu taloa edes mahdu. Kaavamuutosalueella ei ole kunnallistekniikkaa. Rakennuksessa pitäisi olla juokseva lämmin- ja kylmävesi sekä wc+ suihkutilat ja viemärointi. Tontille olisi tehtävä kaivo. Lisäksi pitäisi tontille mahtua jätteiden lajitteluastiat, kun kyseessä olisi vakituinen asunto / kuuluu monilokero, biojäte ja sekajätteen lajittelun piiriin.

Tonttini on ihanteellinen kesäpaikka, mutta ei sovellu vakinaiseen asumiseen. Lisäksi vielä maininta, että keväällä järveden pinta nousee ja osa ranta-alueesta on rakennuskelvotonta. En tiedä, onko kukaan kaavoitushenkilöistä käynyt paikan päällä, kun kaavamuutosuunnittelua on tehty. Silmämääräisesti edellä olevat asiat olisi ehkä ollut havainnoitavissa. Tonttiini ei sovi kaavamuutoksen kohteeksi. Olisi kohtuutonta, että joutuisin maksamaan kaavamuutosmaksua jospa 800 e, kun tontin arvon nousu ei toteudu, tontin pienuuden vuoksi. En halua mahdollistaa kesäpaikan muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön. Haluan, että kiinteistö 286-407-2-249 poistetaan kaavamuutosalueesta.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

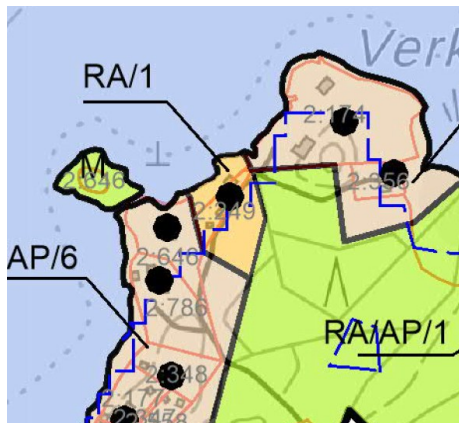
**Vastine:**

Luonnosvaiheen palautteeseen on annettu vastine, liite 14, nro 74. Tila on 17.1.2024 päivättyssä kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueena (RA/1). Kyseessä on korttelialueen pohjoisin rakennuspaikka.

Kaavaehdotuksessa lomarakennuspaikka ulottuu nykyisestä kiinteistöjaotuksesta poiketen noin 70 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikä parantaa kiinteistölle kuuluvan rakennusoi-  
keuden hyödyntämistä ja rakentamismahdollisuuksia, mikäli taustamaan omistusolosuh-  
teet muuttuvat.

Kaavan sisältö vastaa olennaiselta osaltaan muistuttajan toivetta kaavoituksen lopputulok-  
sesta.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



**1.48 286-407-2-358****Muistutus 26.2.2024**

Kiinteistötunnus: 286-407-2-358

Osoite: Palastentie 54, 45810 Pilkanmaa

Venevalkama paikka on minun mökkitontin vieressä, joten pyydän, että tämä tuleva venevalkama poistetaan kaavasta.

Perustelut: Tämä suunnitteilla oleva venevalkama kaartuu minun tontin eteen. Kartalla se ei näytä niin pahalta kuin mitä se on paikan päällä. Rajapyykkini on muutaman metrin päästä laiturista, joten tosi lähelle tulisi tarpeetonta liikennettä.

Saunalahden tien päässä on tehty veneille laituri ja siellä on hyvät parkkipaikat autoille ja trailereille.

Tämä nyt suunnitteilla oleva venevalkama ja Saunalahden tien päässä olevan paikan etäisyys toisistaan on n. 1,5 km, eli kyllä yksi nyt jo käytössä oleva hyvä venevalkama riittää palvelemaan veneilijöitä.

Vaikka Pilkanmaan jakokunnalla olisi mahdollisuus pitää veneitä omalla maalla, mutta katson, että paikka on liian lähellä tonttiani.

Minua ihmetyttää, mistä tämä erittäin huono paikka on yleensä tähän suunnitteilla. Vesi on siinä kohdassa erittäin matalaa.

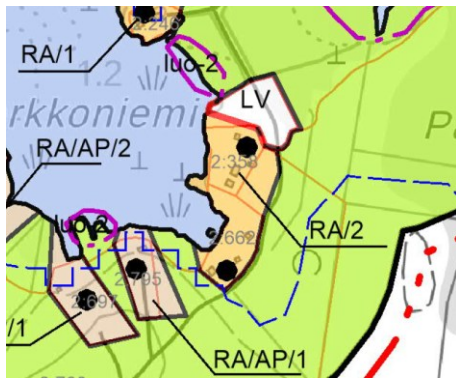
10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Luonnoksen palautteeseen on annettu vastine, liite 14, nro 73.

Venevalkama (LV-alue) on ollut jo kaavaluonnoksessa. Kaavaratkaisussa on haluttu varautua tuleviin tarpeisiin ja varmistaa vesille pääsy myös niille, jotka eivät omista itse rantaa. Saunalahden alueella ei ole muuta sopivaa tai ainakaan parempaa paikkaa tällaiselle venevalkamalle. Veneidenpito maanomistajan luvalla on mahdollista, vaikka aluetta ei olisi kaavoitettu venevalkamaksi. Tässä tapauksessa kaavoituksen ollessa käynnissä on luontevaa tuoda kaavakartalla esille tulevaisuuden maankäyttötarpeet.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.49 286-404-12-5

**Muistutus 25.2.2024**

██████████ osti vuosia sitten oman kesämökkikiinteistönsä (Pajulahti 286-404-12-96) viereisen tyhjän tontin (Risulahti 286-404-12-100) varmistettuaan ensin kunnalta, että tontille olisi mahdollisuus saada rakennuslupa jälkikasvua varten. Nyt kaavaluonnoksessa koko Risulahden alue on merkitty viheralueeksi ilman rakennusoikeutta. Kiinteistöistä on jätetty Maanmittauslaitokselle yhdistämispyyntö (liite 1) ja lähiaikoina tulemme kiinteistöjen osalta toteuttamaan sukupolvenvaihdoksen. Toivomme, että suunniteltua viheralueen osuutta voitaisiin kaventaa alla olevan kartan keltaisella merkittyyn alueeseen, jotta mahdollisen tulevaisuuden rakentamisen kannalta voisimme varmistaa rakennusten järkevän sijoittamisen tontille.



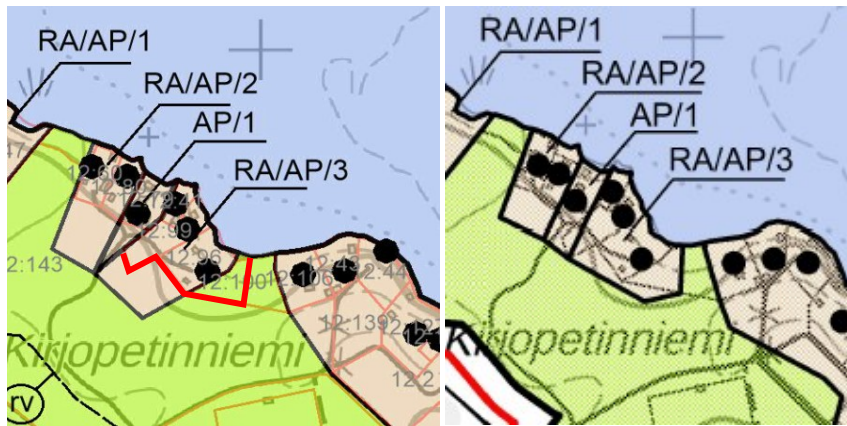
10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Muistuttaja on ollut yhteydessä kaavoitukseen tilan rakennusoikeuden selvittämiseksi. Rakennusoikeus on kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen laadinnan aikaan kiinteistölle 286-404-12-96. Kiinteistölle 286-404-12-100 ei ole osoitettu rakennusoikeutta, koska se ei ole mitoitusprikaatteiden mukaan tarkasteltuna olemassa oleva rakennuspaikka ja emätilan rantarakennusoikeus on jo käytetty. Kuitenkin tila 12-100 voidaan ottaa kaavaa laadittaessa huomioon rakennuspaikkaan 12-96 liitettävänä lisämaana.

Tila 12-100 on sittemmin yhdistetty tilan 12-96 kanssa uudeksi tilaksi, jonka tunnus on 286-404-12-5. Tilalla on rantaviivaa noin 75 metriä.

Toimenpiteet: Rakennusalueen raja on tarkistettu vastaamaan likimäärin toteutunutta kiinteistöjakoa. Rakennuspaikkojen lukumäärä ja käyttötarkoitus säilyvät ennallaan. Muistutuksen karttaotteella oleva keltainen alue on osoitettu rakentamiselta vapaana maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Samalla RA/AP/3-korttelialueen muotoa on päivitetty.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.50 286-408-14-24

**Muistutus 6.3.2024**

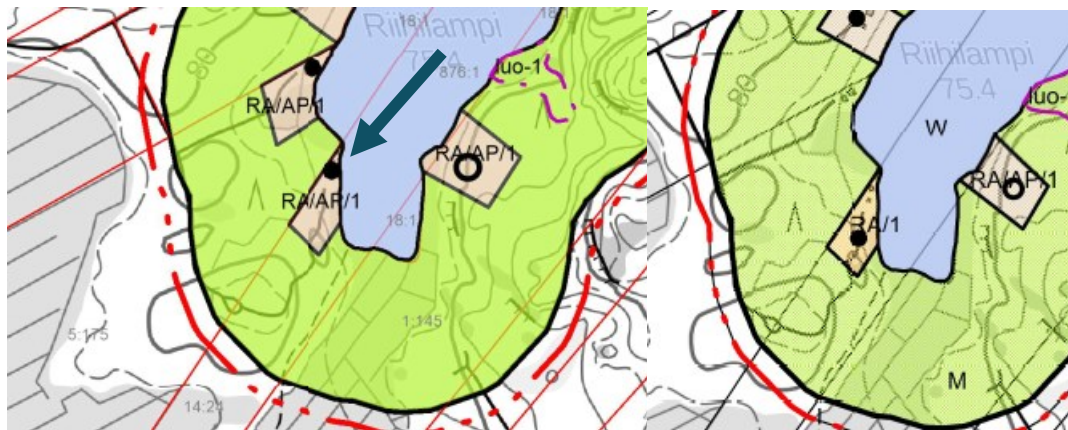
Me, [REDACTED] pyydämme poistamaan kiinteistöltä 286-408-14-24 oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua rakennuksen, haluan että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

**Vastine:**

Riihilammen rannalla on tällä hetkellä toteutunut vain lomarakentamista ja kulkuyhteytenä tilan alueelle on suhteellisen pitkä yksityistie (yli 2,0 km). Käyttötarkoituksen osoittamiselle loma-asuntoalueeksi ei ole estettä.

Toimenpiteet: Muutetaan yksittäisen rakennuspaikan käyttötarkoitus loma-asuntoalueeksi, RA.

Toisessa kaavaehdotuksessa pohjoispuolen kiinteistölle 286-408-5-175 ei ole osoitettu rakennuspaikkaa maanomistajan toiveesta (muistutus 34).



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.51 286-407-2-248

### Muistutus 4.3.2024

Esitämme vaatimuksen 14.2.2024 nähtäville asetetun Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan kaavaluonnoksen muuttamisesta pienten kaavoitushetkellä luvanvaraisesti rakennettujen saarten ja näihin kuuluvan Mourinki nimisen saaren (kiinteistötunnus 286-407-0002-0248) osalta.

Lähtökohtaisesti koemme kaavan laatimistavan syrjivänä, koska kaavan laatimisolue on rajattu siten, että saman Pyhäjärven alueen pieniä saaria käsitellään eri kaavoituskierröksillä toisistaan erillään ja asianomaiset eivät voi näin todeta tasapuolisten periaatteiden toteutumista. Kaavan ensimmäisessä nähtävillä olleessa luonnoksessa Hietasaaret nimiselle saarelle jo osoitettu rakennusoikeus (RA-1) on poistettu. Toivomme, että kaavan laatija ei pyri kaava-alueen rajauksella ja luonnoksesta poistetulla rakennusoikeudella tietoisesti vaatimuksemme epäämiseen yksittäistapauksena. Katsomme myös, että tasapuolisen kohtelun puuttuminen ei ole perusteltavissa kaavoitukseen käytettävissä olevien resurssien puuttumisella.

Kaavaselostuksessa todetaan ”Alle yhden hehtaarin saarille on annettu oma määräys, millä on rajoitettu suurinta sallittua rakentamisen määrää maisemallisten seikkojen perusteella. Mourinkiin ja Mäntysaariin ei ole osoitettu rakennuspaikkoja niiden pienuuden johdosta. Uusia RA-1 lomarakennuspaikkoja ei kaavassa ole osoitettu.”. Pidämme syrjivänä sekä ristiriitaisena, että kaavaselostuksessa nimenomaisesti mainitaan pienten saarten arvioinnin perustustuvan vain maisemallisiin seikkoihin, mutta kuitenkin samassa yhteydessä nimeltä mainittuna evätään rakennusoikeus Mourinki ja Mäntysaaret nimisiltä saarilta niiden pienuudesta johtuen. Katsomme tässä vaatimuksessa, että jo myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä on rakennusvalvonta arvioinut Mourinki saaren rakentamisen maisemalliset vaikutukset, eikä myönnettyä rakennusoikeutta ole näin perusteita kaavan laadinnan yhteydessä nykyisen kaavaluonnoksen mukaisesti poistaa osoittamalla saarelle maa- ja metsätaloukseen ”M” kaavamerkintä. Koska Mourinki saari on ollut rakennettuna yli 70 vuotta, katsomme myös tällä perustella sen kuuluvan rakennettuna alueen maisemalliseen kuvaan.

Kaavoittaja on antanut aikaisemmin esitettyyn kiinteistön omistajan vaatimukseen kaavaluonnoksen muuttamisesta vastauksen (luonnoksen liite 14, kappale 24) ”Pienissä alle 1000 m<sup>2</sup> saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen ja uudisrakentaminen olemassa olevan rakennusoikeuden puitteissa.”. Annetusta vastauksesta poiketen, kaavamerkintöjen ja -määräysten yleisiin vaatimuksiin on lisätty ainoastaan ”Pienissä alle 1000 m<sup>2</sup> saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen”, mutta jätetty pois ”ja uudisrakentaminen olemassa olevan rakennusoikeuden puitteissa”. Voimme hyväksyä kaavoittajan vastauksen kokonaisuudessaan, mutta vaadimme tällöin nykyisen olemassa olevien rakennusoikeuksien säilyttämistä kaavoituksen yhteydessä. Vaadimme tämän nojalla Mourinki saaren kaavamerkinnän muuttamista nykyisestä ”M”

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

merkinnästä "RA-1" merkintään, jolla kaavassa osoitetaan kaavoittajan antaman vastauksen mukaisten olemassa olevien myönnettyjen rakennusoikeuksien säilyminen.

Koemme Mourinki saarelle nyt kaavaluonnoksessa esitetyn M merkinnän syrjivänä, koska sillä viedään jo myönnetty rakennusoikeus ja tähdätään kaavoituksella saaren saattamiseksi rakentamattomaan tilaan siellä olevien rakennusten tullessa väistämättä joskus käyttökänsä päähän vaatien uudisrakentamista. Toteutuessaan kaavaselostuksessa nimeltä mainituille pienille saarille myönnetyn rakennusoikeuden epäämisellä (kaavamerkinnällä M) on välittömästi merkittävä alentava vaikutus niillä sijaitsevien kiinteistöjen sekä maapohjan arvoon mitätöiden vuosikymmenten aikana tehdyt työt. Pidämme näitä syrjivänä alueen muihin vapaa-ajan kiinteistöjen omistajiin nähden. Emme tavoittele tällä vaatimuksella lisää rakennusoikeutta, vaan ainoastaan nykyisen olemassa olevan rakennuskannan mukaisen myönnetyn rakennusoikeuden säilyttämistä.

Näihin seikkoihin vedoten vaadimme Mourinki nimisen saaren (kiinteistötunnus 286-407-0002-0248) kaavamerkinnän muuttamista nykyisestä maa- ja metsätalousmaan merkinnästä M merkintään RA-1 ja kaavaselostukseen kyseistä kiinteistöä koskien merkintää "Pienissä alle 1000 m<sup>2</sup> saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen ja uudisrakentaminen olemassa olevan myönnetyn rakennusoikeuden puitteissa". Pidämme vaatimusta kohtuullisena kiinteistön omistajien syrjimättömään ja tasavertaiseen kohteluun, emmekä koe yhdenkään osapuolen saavuttavan esitetyllä vaatimuksella etua.

Muistuttajan 25.4.2024 toimittama täydennys sisältää toistona yllä esitetyt vaatimukset, sekä rakennuspaikan historiaa ja pinta-alaa koskevia liiteasiakirjoja.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava käsittää ne kaupunkialueen rannat, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista rakentamista ohjaavaa kaavaa. Pyhäjärvellä on 2000-luvulla laadittu Jaalan ja Valkealan kuntien alueelle oikeusvaikutuksiltaan vastaavat kaavat, joihin nyt laadittavana oleva kaava-alue rajautuu. Kaavattomilla rannoilla ei ole lähtökohtaisesti rakennusoikeutta, eikä puretun loma-asunnon tilalle saa rakentaa uutta ilman kaavaa, jossa on niin määrätty.

Muistutuksessa ja sen täydennyksessä on esitetty, että kiinteistöllä olisi tietty pysyvä rakennusoikeus aiemmin myönnettyjen lupien perusteella. Tämä ei pidä kaavattomalla ranta-alueella paikkaansa. Rakennusoikeus rantaan rajoittuvalla kiinteistöllä muodostuu vain kaavoituksella. Kaavaa laadittaessa kiinteistön tai saaren pinta-alalla ei ole muistuttajan ilmoittamassa tarkkuudessa merkitystä. Kaava laaditaan mittakaavassa 1:10 000 ja rakennusoikeudet osoitetaan kaavassa kiinteistökohtaisesti. Rakentamisessa on tämän kaavan voimaantultua noudatettava kaavamääräyksiä.

Kaavaehdotuksessa (17.1.2024) on osoitettu yli 0,1 ha, mutta alle 1 hehtaarin suuruiset saarissa sijaitsevat rakennuspaikat RA-1 merkinnällä. Käytävissä olleiden asiakirjojen ja selvitysten perusteella on voitu todeta tarkoituksenmukaiseksi osoittaa alle 1000 m<sup>2</sup> rakentuneisiin saariin kaavamerkintä, jolla luvallisen rakennuksen tuhoutuessa tai korjauskelvottoman rakennuksen paikalle voi saada rakentaa uuden samankokoisen ja ulkoisilta piirteiltään maisemaan sopivan, entistä vastaavan rakennuksen.

Toimenpiteet: Pyhäjärven pienet luvallisesti rakentuneet saaret, 286-407-2-482 Hietasaari Salonsaaren itäpuolella ja 286-407-2-248 Mourinki Saunalahdessa, on osoitettu RA-2 merkinnällä. Samalla kaikki muutkin järvialueen saarten rakennuspaikat on käyty kokonaisuutena läpi, jolloin saarten loma-asunnon rakennuspaikoilla käytetyt kaavamerkinnät ovat RA, RA-1 ja RA-2. Kaavamerkintöjen perustelut ovat kaavaselostuksen osiossa 4.4.1. Molemmille kiinteistöille on mitoitustaulukossa (liite 8) merkitty käytetyksi rakennusoikeudeksi 1 kpl.



## 1.52 286-404-3-1

### **Muistutus 27.4.2024**

Omistamme tilan Sointula, rek.no. 286-404-3-1

Tila rajoittuu Lappalanjärveen.

Olemme keskustelleet rakennusvalvonnan virkamiesten kanssa ongelmista kaavoituksen osalta. Meille on ilmoitettu, ettei lohkomista voida toteuttaa 150 metriä rantaviivasta -säännön mukaan.

Perustelemme lohkomista kahteen määräalaan toimivalla tieyhteydellä/viranomaistoiminnan mahdollistamisella, historialla sekä vesi- ja jätevesihuollon toimivuudella.

Nyt tilanne on kestävä, koska kallioiden maaston vuoksi ympärivuotista pelastustietä ei ole mahdollista ylläpitää ja se voi aiheuttaa vaaratilanteita jatkossa.

Uuden pääatalon pelastustie on kunnossa.

Vanha peruskorjattu pääatalo on ollut vuokramajoituskäytössä ja olisi edesvastuutonta jättää turvallisuus huomioimatta. Vanhalle pääatalolle tulee tehdä tieyhteys viereisen tilan sisääntulotielle, jonka kautta pelastustoiminta varmistetaan.

#### **Kaavaluonnos**

Rantayleiskaavaa on suunniteltu ja haluaisimme esittää mielipiteemme ja muutosehdotuksemme ennen kaavan voimaantuloa.

#### **Palautteen tarkoitus**

Viranomaistoiminnan mahdollistaminen.

#### **Historia**

Historiaa sen verran, että Sointula koostuu alunperin kolmesta, päätalasta lohkotusta alueesta, joista 2 rajoittuu järveen.

2 määräalaa, Pirttilä 1 ja Pirttilä 2, olivat kaksi erillistä määräalaa ostaessamme tilan vuonna 1999. Myöhemmin Veikkolasta hankittiin määräala pohjoiseen.

#### **Rakennusvalvonnan ohjaus**

Kolme määräalaa yhdistettiin ohjauksen mukaisesti, kun uusipäärakennus rakennettiin vuosina 2001-2003.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Koituneet ongelmat**

Käytännön ongelmia onkin sitten ollut seurauksena lähinnä logistiikan/peruskorjattelulle talolle toimivan tieyhteyden sekä vesi- ja jätevesihuollon kanssa. Vanha, peruskorjattu päärakennus on ikäänkuin eristyksissä tilan korkeuserojen vuoksi - varsinkin talviaikana pelastustietä ei ole mahdollista pitää liikennöintikelpoisena.

Ehdotamme, että toteutetaan tilan lohkominen kahdeksi määräalaksi niin, että tilan korkeuserot eivät haittaa näitä kolmea tärkeää toimintoa jatkossa.

Perusteet:

1. Tieyhteyden /Pelastustien toimivuus
2. Vesi- ja jätevesihuollon toimivuus
3. Jätehuollon toimivuus

**Kaavoituksen vastaus 23.4.2024/Miia Blom**

Olitte ilmeisesti löytäneet sieltä karttalehden ja oikean paikan. Karttaan liittyy oleellisesti kaavamääräykset-asiakirja, josta löytyy merkintöjen selitykset ja rakentamista koskevat määräykset.

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan mitoitusperiaatteet kokouksessaan 12.3.2019 ja ne ovat kaavaselostuksen liitteessä 2. Tilakohtainen rantarakennusoikeuden laskentataulukko on liitteessä 8. Tila Sointula löytyy tiedoston sivulta 8/11, neljäs rivi ylhäältä. Taulukosta käy ilmi, että emätilalla 909-423-3-46 X, johon kuuluu viisi tilaa, on laskettu rantaviivaan perustuen yhteensä kolme rantarakennusoikeutta. Kuitenkin jokaisella viidellä tilalla on rakentunut yksi rantarakennuspaikka. Emätilan mitoitus on siis ylitetty, eikä uusia rakennuspaikkoja osoiteta kaavaan. Olemassa olevia rakennuspaikkoja ei myöskään voi jakaa lohkomalla.

Luonnosvaiheessa saapunut palaute on käsitelty ja siihen annetut vastineet on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1) ilmoitetun mukaisesti liitetty osaksi kaava-aineistoa. Vastineasiakirja on selostuksen liite 14, jossa teidän palautteenne asianumero on 21. Vastineet julkaistiin kaavaehdotuksen tullessa nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotettiin maanomistajia kirjeitse sekä julkisella kuulutuksella. Mahdolliset kommentit pyydettiin toimittamaan 15.3. mennessä kaupungin kirjaamoon.

Voitte edelleen toistaa mielipiteenne kaavaratkaisusta, mutta tehkää se mahdollisimman pian. Mukaan voi olla hyvä liittää piirros. Toivottavasti edellä mainitut viittaukset kaavaehdotuksen asiakirjoihin ovat avuksi.

**Lisäperusteet 27.4.2024**

Nyt tehdään ratkaisu, joka ohjaa tulevaisuudessa alueen käyttöä.

Perustelemme lohkomista kahteen määräalaan toimivalla tieyhteydellä/viranomaistoiminnan mahdollistamisella, palo- ja pelastoiminnan esteettömyydellä, historialla (liitetyt lisämääräalat) sekä vesi- ja jätevesihuollon toimivuudella.

Määräalan pinta-ala on noin 1 ha ja rantaviivaa on noin 50 m.

Haemme edelleen aiemmin ilmoittamallamme tavalla määräalan lohkomislupaa kahdeksi määräalaksi, joilla kummallakin sijaitsee asuintalo. Tällä pyritään varmistamaan molempien rakennusten käytettävyys, palo- ja pelastustie, jätehuolto, vesihuolto sekä jätevesihuolto. Mikäli lohkominen nyt kielletään, ratkaisu on epäkäytännöllinen, ei edistä asumisturvallisuutta ja siten jatkossa rasite omistajille.

Vanha päärakennus on peruskorjattu, se täyttää asuinrakennukselle säädetyt vaatimukset, ja se halutaan ympärivuotiseen asuinkäyttöön.

Emätilan 909-423-3-46 X ylittynyt mitoitus ei mielestämme johdu meistä, eikä se siten saa vaikuttaa käyttökokemukseen perustuvan, pelastuslain edellyttämän, käytännöllisen, ympäristöystävällisen ja toimivan kaavoitusratkaisun tekemistä määräalamme osalta.

Olemme joutuneet ostamaan kaksi määräalaa, toisen pohjoisessa olevasta tilasta (rantaviivan kasvattaminen) ja toisen emätilasta (ympäristösäädösten mukaisen imeytyskentän ja jäteveden käsittelyjärjestelmän rakentaminen). Lisäksi valtiovallan vahvalla ohjauksella liityimme vesiosuuskunnan järjestelmään ja tuo imeytyskenttä jäi tarpeettomaksi melkein heti valmistuttuaan.

Ei voi olla niin, että emätilan kaavoituksen suhteen tehdyt ratkaisut usean kymmenen vuoden takaa estäisivät tämänhetkiseen toimivuuteen perustuvan kaavoitusratkaisun.

Toivomme tässä kohtaa kaavoittajan katselmusta määräalalla, jotta tilanne esimerkiksi turvallisuuden (pelastustie) kannalta tulee huomioiduksi kaavoituksessa. Kaavoitus ohjaa ja sitoo ko. määräalan käyttöä tulevaisuudessa ja nyt olisi tehtävä ratkaisut sen toimivuuden ja käytännöllisyyden varmistamiseksi.

Tavoitteenamme on koko ajan ollut toimivuuden aikaansaaminen ja parantaminen haastavassa kalliomaastossa. Toivomme, että vaikka emätilan mitoitus on ylitetty, voidaan omistamamme määräala jakaa lohkomalla meneillään olevan kaavoituksen yhteydessä.

Mielestämme kaavoituksessa tulee ottaa huomioon tämänhetkinen tilanne ja siksi pyysimme katselmusta tilalla. Tavoitteenamme on saavuttaa yhteistyössä kaavoittajan kanssa mahdollisimman selkeä, lain mukainen, asuinkelpoinen ja toimiva kaavoitusratkaisu, joka ei aiheuta kohtuutonta haittaa tai rasitteita omistajilleen sukupolvien ajaksi tulevaisuudessa.

Toivomme asian ratkaisua yhteistyössä ja yhteydenottoa mahdollisimman pian.

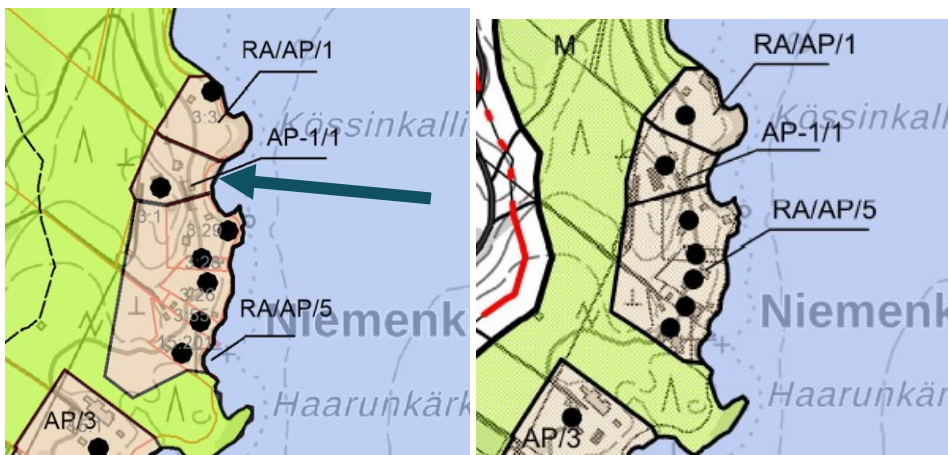
**Vastine:**

Muistuttajien luonnosvaiheen mielipiteen (nro 21) perusteella tilalle osoitettiin yksilöllinen kaavaratkaisu, jossa on pyritty huomioimaan nykyinen rakennus- ja lupatilanne siinä laajuudessa kuin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sen sallii. Tilan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi olisi vastoin hyväksytyjä mitoitusperusteita ja vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Tilojen muodostuminen ja emätilajako on tarkistettu. Tila kuuluu emätilaan 909-423-3-56 X neljän muun tilan kanssa (286-404-3-87, 286-404-3-88, 286-404-3-92 ja 286-404-3-93), joista kolmella on lomarakennuspaikka. Emätilan laskennallinen rantarakennusoikeus on 2,74, joka pyöristyy kolmeen rantarakennusoikeuteen. Emätilan tilojen alueella on käytetty eli toteutettu neljä rakennuspaikkaa. Emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa, joten tiloille ei voida osoittaa kaavassa lisää.

Se, että tilan alueella on haasteita järjestää pelastusteitä, vesi- ja jätevesihuoltoa sekä jätehuoltoa eivät ole sellaisia perusteita, joiden takia tilalle olisi osoitettava kaksi rakennuspaikkaa. Vanhan päärakennuksen käyttötarkoitus on muutettu alkuperäisestä, koska muutoin ei olisi voitu myöntää lupaa rakentaa nykyinen päärakennus. Lupatilanteen mukaisesti rakennus- ja huoneistorekisterissä osoitteessa Kärjenkuja 16 sijaitsee yksi asuinrakennus ja talousrakennuksia.

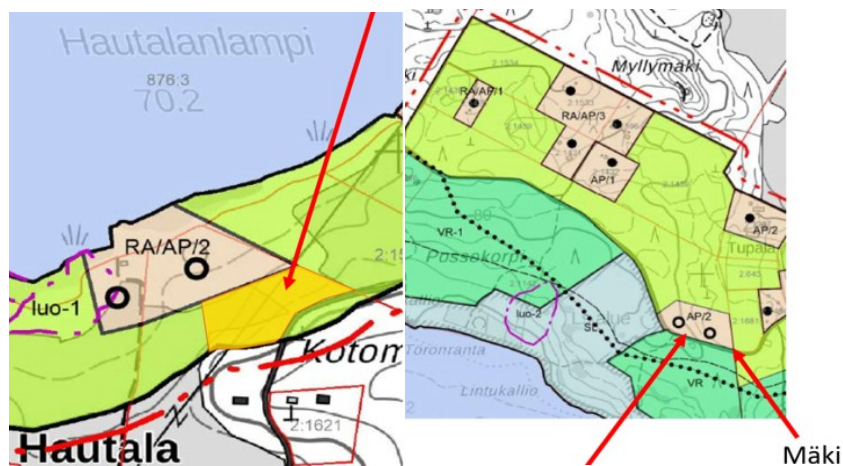
Toimenpiteet: Kaavaehdotusta ei muuteta rakennuspaikkojen lukumäärän osalta. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeutta on pienennetty vastaamaan toteutuneen rakennuskannan määrää. Pientalovaltaisella asuntoalueella AP-1 sallittu enimmäiskerrosala on 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavakartalla AP ja AP-1 alueiden rajauksia on tarkistettu.



## 1.53 286-449-2-1622 ja 286-449-2-1142

**Muistutus 22.2.2024**

Esitän alla olevan kuvan RA/AM/2 aluetta laajennettavaksi rajautuen tiehen ja kaavarajaan. Uuden alueen sisällä on rakentamiseen otollista maaperää ja yhteys yksityistiehen sekä sähkölinjaan. Vesiosuuskunnan runkolinja kulkee sähkölinjan alueella. Aluelaajennus on esitetty oranssilla värillä kartassa.



Ylläolevan kuvan suunniteltu AP/2 alue on tieliikenneturvallisuuden kannalta erittäin vaarallisella paikalla. Alue on rantaan johtavan parkkipaikan yhteydessä ja mäen päällä. Hautalan-tieltä ei ole kirkonkylän suunnalta näköyhteyttä suunnitellun alueen tulevaan tieliittymään, koska mäki estää näkyvyyden.



## 1.54 286-408-6-299

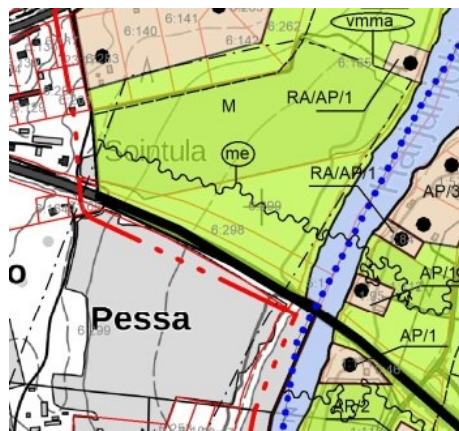
**Muistutus 26.2.2024**

Toivon, että rantoja ei rakenneta kiinteistön 286-408-6-13 (6-299) osalta.

**Vastine:**

Alueelle ei ole osoitettu rantarakennusoikeutta. Alue on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen (M).

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.55 286-404-15-200

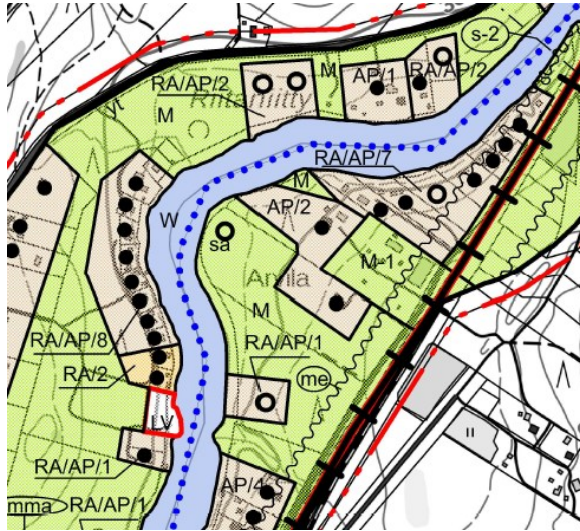
**Muistutus 2.3.2024**

Toivoisin omistamalleni [REDACTED] tontille 286-404-15-200 merkintää AM. Tontilla sijaitsee talliyritys (hevostalli, maneesi ja vanha lato).

**Vastine:**

Kiinteistöllä sijaitsee toiminnassa oleva hevostalli ja maneesi sekä muita näihin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja aitauksia. Kiinteistöllä ei sijaitse asuntoja tai asuinrakennuksia, eikä esille ole muutoinkaan tullut tarvetta muodostaa tilasta maatalouden tilakeskusta (AM). Kaavaehdotuksessa tilan alue oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Toimenpiteet: Tilan alue on osoitettu M-1-alueeksi, joka sallii hevostalouden ja -urheilun harjoittamisen alueella. Alueelle saa sijoittaa hevosten pitämistä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja suorituspaikkoja, mutta ei asuntoja.



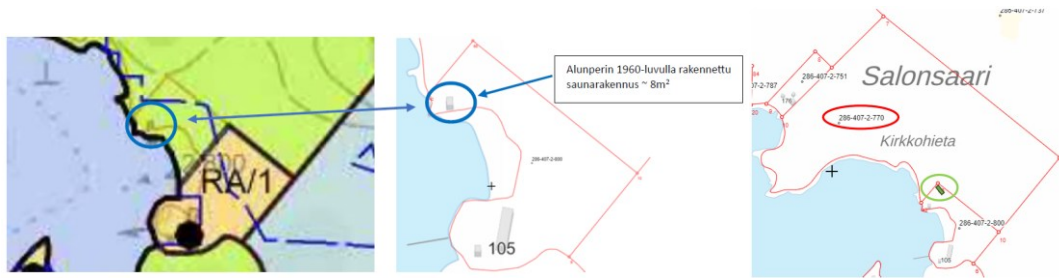
10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.56 286-407-2-800

**Muistutus 4.3.2024**

Omistamamme kiinteistö Salonsaassa 286-407-2-800

Pyydämme, että rakennuspaikanrajaus tehdään kiinteistörajojen mukaisesti, ei kuten ehdotuksessa on esitetty (vain puolet kiinteistöstä on rakennuspaikaksi merkittynä).



Perustelut: 1960-luvulla rakennettu saunarakennus tulisi näin rakennuspaikkarajauksen sisäpuolelle. Sekä tulevaisuudessa on mahdollisesti tarkoitus ostaa sukulaisilta myös kiinteistö 286-407-2-770. Tälle kiinteistölle ei olla myöntämässä rakennusoikeutta. Uusi mahdollinen parempi mökin paikka on merkitty alla olevaan karttaan vihreällä.

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

**Vastine:**

Tilan pinta-ala on noin 0,9 ha ja sillä on rantaviivaa poikkeuksellisen paljon, yli 100 metriä. Nykyiset rakennukset sijaitsevat vain noin 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin, jolloin päärakennuksen paikka määrittää sille alisteisten rakennusten sijoittelua. Näin ollen rakennusalueen laajentaminen ei suoraan tarkoita pihapiirin hajautumista. Nykyinen lomarakennus sijaitsee pienialaisella kumpareella, jonka taustalla ja sivustalla olevat alueet ovat alavia. Uuden lomarakennuksen rakentaminen samalle rakennuspaikalle edellyttää nykyisen lomarakennuksen purkamista.

Toimenpiteet: Rakennusalueetta laajennetaan, jotta kaavaratkaisu kestäisi paremmin aikaa, ja paikka soveltuisi myös tulevaisuudessa rakentamiseen kaavamääräysten mukaisesti. Uuden lomarakennuksen vähimmäisranta-etäisyys on 25 metriä, joka kaavaehdotuksen (17.1.2024) mukaisessa ratkaisussa tarkoittaisi rakentamista kiinteistön alavimmalle alueelle. Muistutuksessa esitetyn mukainen paikka soveltuisi paremmin uudisrakentamiseen, ja sen vuoksi rajausta on muutettu toiseen kaavaehdotukseen.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.57 286-407-2-190

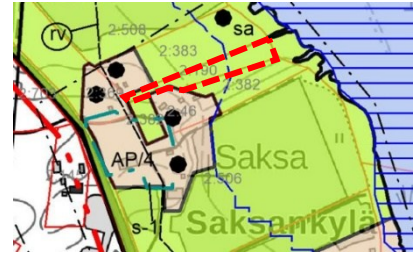
**Muistutus 4.3.2024**

Pyydän poistamaan kiinteistöltä 286-407-0002-0190 maapohja nro 1, osuuteni 1/4 oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuksen, haluan, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

**Vastine:**

Tilalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.58 286-449-2-1692

### Muistutus 4.3.2024

Allekirjoittaneet omistavat kaavaehdotusalueella Rosankallio -nimisen tilan RN:o 286-449-2-1692. Tilan alueelle on merkitty yksi rakennuspaikka kaavamerkinnällä RA/AP/1.

Kaavaehdotus yleisesti ottaen mahdollistaa melko mittavat rakennusoikeudet mm. siten, että tilastamme itään UPM:n omistamalle alueelle on merkitty kolme (3) rakennuspaikka tiiviisti rajamme tuntumaan. Jokainen rakennuspaikka saattaa merkitä useamman sadan neliömetrin suuruista rakennusta. Alueelle on muodostumassa täten slummi tiiviin ja mittavan rakentamismahdollisuuden myötä. Kaavan edellyttämä rantametrimäärä ei kyseisten rakennuspaikkojen osalta täyttyne. Nimenomaan tällä alueella on kaavaluonnoksessa todettu luo-2 merkinnällä liito-oravan asuin-/oleskelualue. Ei ole lain mukaista, kun kaavaselvityksessäkin todetaan uhanalaisen lajin esiintymisalue, että sille alueelle yleensäkin merkitään rakennuspaikkoja.

Kaavamääräysten mukaan alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa mm. maanrakennustyötä, jota tehtäisiin rakennusten rakentamisen myötä. Luontoselvityksen sivulla 56 on todettu, että ko. alue on liito-oravan elinalue. Kaavaluonnoksesta tekemäämme liito-orava-alueutta koskevaan palautteeseemme kaavoittaja ei ole antanut mitään vastausta kaavaehdotuksessa.

Ei ole kaavoituslainsäädännön eikä rakennuslain mukaista, puhumattakaan kaava-alueen maanomistajien yhdenmukaista kohtelua, että rakennuspaikkastatus on säilytetty uudessa rantaosayleiskaavaehdotuksessa ko. rakennuspaikoilla. Näin, koska nykyisten noin 10-15 neliön suuruisten huonokuntoisten saunamökkien paikoille mahdollistettaisiin useamman sadan neliön suuruiset rakennukset liito-orava-alueella.

Edellä esitetyt kolme rakennuspaikkaa pitäisi ehdottomasti kaavamääräystenkin vastaisina poistaa kaavasta.

Tilamme on muodostettu ja lohottu UPM:n omistamasta Lappala -nimisestä emätilasta. Kaava luonnoksen esittelyssä kerrottiin noudatettavan periaatetta emätilan rakennuspaikkojen kokonaismäärän pysyvyydestä. Kaavoittajan vastineessa todetaan; että emätilalla on käyttämättä 12,2 laskennallista rakennusoikeutta selvittämättä kuitenkaan, mihin ne sijoittuvat. Tilamme kokonaispinta-ala 2,13 hehtaaria sekä rantametrimäärä ovat riittävät toiseenkin rakennuspaikkaan, eikä aluetta rasita myöskään eläin/luonnon rajoitteet.

Esitys:

Edellä olevan johdosta esitämme tilamme itäpuolella, UPM:n omistamalla liito-oravien asuin/oleskelualueella, olevien kolmen (3) rakennuspaikan poistamista kaavaehdotuksesta sekä lain että kaavaluonnoksen asiakirjaselvitystenkin vastaisina ja yhden RA/AP-rakennuspaikan siirtämistä omistamallemme tilalle.

**Vastine:**

Muistutus kohdistuu muistuttajan omistamaan kiinteistöön 286-449-2-1692 ja siihen rajautuvaan kiinteistöön 286-449-2-1639. Luonnoksen palauteeseen on annettu vastine, liite 14, nro 71, koskien rakennuspaikkojen lukumäärää.

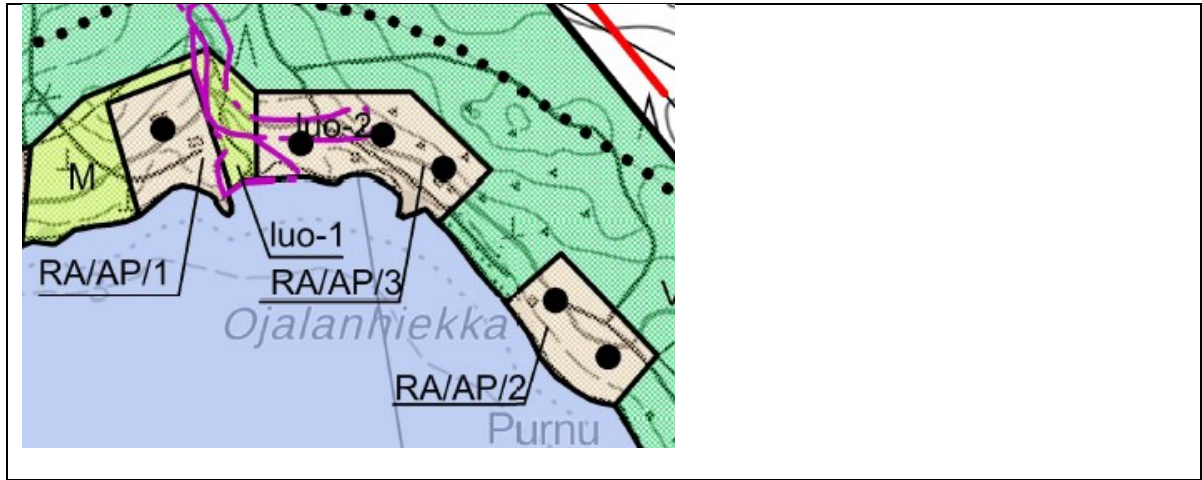
Emätilaselvityksen, kaavan mitoitusperiaatteiden (liite 2) ja kaavan mitoitusaulukon (liite 8) mukaisesti rakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla kiinteistökohtaisesti. Kiinteistölle 286-449-2-1692 Rosankallio on osoitettu yksi, olemassa oleva rantarakennuspaikka. Kiinteistön laskennallinen rakennusoikeus on 1,37, joka pyörityssäännön mukaisesti tarkoittaa yhtä rantarakennusoikeutta. Emätilan muiden tilojen käytetty ja kaavan osoitettu rakennusoikeus on nähtävillä taulukosta ja kaavaehdotuskartalta.

Kolmen rakennuspaikan muodostamalle RA/AP/3-alueelle kiinteistöllä 286-449-2-1639 on varattu rantaviivaa noin 215 m, eli noin 70 m rakennuspaikkaa kohden. Rantaviivan määrä on näin ollen ihanteellinen, koska rakentamista ei ole tarkoitus levittää rannan suunnassa, jotta myös rakentamiselta vapaita rannanosia saadaan säästymään muuhun käyttöön. Kahden erillisen rakennusalueen (RA/AP/1 ja RA/AP/3) muodostama neljän rakennuspaikan kokonaisuus on suunnittelussa aivan tavanomainen.

Kaavan tavoitteena on ollut osoittaa olemassa olevat rantarakennuspaikat ja mahdollisuuksien mukaan myös uusia rantarakennuspaikkoja. Alueella on luvallisia loma-asuntoja, jotka ovat siten emätilan alueella käytettyä rantarakennusoikeutta. Maanomistajia on kohdeltu kaavoituksessa yhdenvertaisesti ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti rakennusoikeuden suhteen. Rakennusoikeutta ei voi siirtää maanomistajalta toiselle, mutta mitoitusperiaatteiden mukaisesti samalle maanomistajalle kuuluvia tiloja voidaan tarkastella kaava-alueen sisällä kokonaisuutena.

Liito-oravan esiintyminen alueella ei suoraan estä toteutuneen rakennuspaikan käyttämistä eikä uudisrakentamista. Rakentamisessa tulee huomioida liito-oravan olemassa olo ja liito-oravan elinolosuhteita ei saa heikentää. Arvokkaat elinympäristöt ja niillä esiintyvät lajit voivat vuosien kuluessa muuttua. Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalla suhteellisen väljästi. Rakennusalueen laajuus antaa mahdollisuuden säilyttää lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä tarvittavat kulkuyhteydet. Rannan suojapuuston säilyttäminen on kaikessa rantarakentamisessa muutoinkin lähtökohta, riippumatta alueella tunnistetuista luontoarvoista.

Toimenpiteet: Rakennuspaikkojen lukumäärä kiinteistöjen alueella säilyy ennallaan. Toiseen kaavaehdotukseen on tarkistettu kaavakartan merkintöjä sekä mitoitusaulukoiden luettavuutta.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.59 286-407-2-177, 286-407-2-347 ja 286-407-2-558

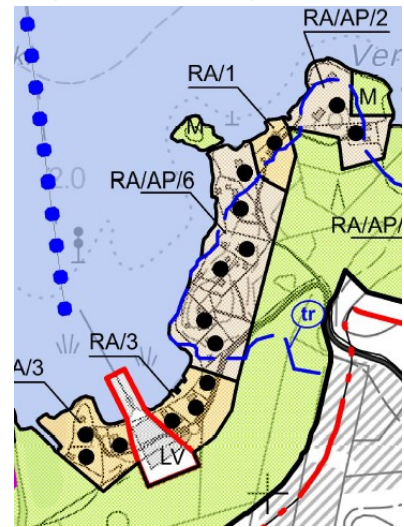
**Muistutus 8.3.2024**

Pyydämme poistamaan kiinteistöiltä 286-407-0002-0177 Marjamäki, 286-407-0002-0347 Väinölä ja 286-407-0002-0558 Marjamäki 2 oikeuden rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua rakennusta, haluamme, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

**Vastine:**

Tilat sijoittuvat Pyhäjärven Saunalahden ranta-alueelle, joka on ehdotuksessa merkitty laajaksi yhtenäiseksi RA/AP-alueeksi. Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa yhdelle rakennuspaikalle eri käyttötarkoitusta, kun kaava kuitenkin sallii tälläkin rakennuspaikalla käyttötarkoitukseksi loma-asumisen. Laadittavana olevassa rantaosayleiskaavassa osoitetaan rantarakennusoikeus kiinteistökohtaisesti. Kaavassa osoitettu rantarakennusoikeus kohdistuu nykyiselle kiinteistölle 286-407-2-177 Marjamäki. Kiinteistöt tulisi yhdistää, jotta kaavan mukainen rakennuspaikka toteutuu. Omistaja hyötyy kaavoituksesta, vaikka rakennuspaikan käyttötarkoitus ei olisikaan mieleinen.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.60 286-408-6-291 ja 286-408-6-296

**Mustutus 12.3.2024**

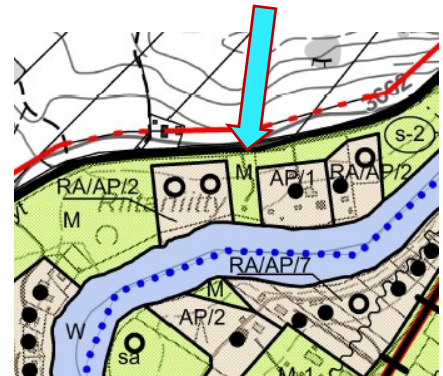
Muutosta Niittyrinta 6:291, 306-408-6-291 määräalaa, joka on lohkottu Riitaniitty tilasta 6:279 306-406-6-279. Määräalalle 6-291 on myönnetty rakennuslupa 120 m<sup>2</sup> ok talolle v-92. Haen muutosta, muutetaan 6-291 RA/AP alueeksi, koska ollut aiemminkin lupa ok-talon rakentamiselle. Alueella 6-291 ollut vuodesta -92 jalaksilla oleva saunamökki, joka saanut sen aikaisen käytännön mukaisesti rakennustarkastukselta luvan jalasmökille. Rakennustarkastaja v. -92 tarkastanut ja hyväksynyt jalaksilla olevan saunamökin eikä silloin tarvetta rakennusluvalle.

**Vastine:**

Muistutuksessa tarkoitettulle tilalle 286-408-6-291 ei kohdistu kaavoittajan saamien tietojen mukaan rakennuslupahakemuksia tai myönnettyjä lupia. Muistutuksessa tarkoitettua lupaa tämän tilan alueelle ei ole myöskään sen tilan (306-406-6-279, nyky. 286-408-6-296) tiedoissa, josta tila 6-291 on muodostettu vuonna 1993. Mahdolliset luvat ovat rauenneet. Alue on muistutuksessa tarkoitettuna ajankohtana kuulunut Kuusankosken kaupunkiin, ja vastaaville saunarakennuksille on tullut hakea rakennuslupa ainakin 1960-luvun lopulta lähtien. Saunarakennus on ollut tuolloin ja olisi nykyään luvanvarainen. Rakentaminen katsotaan luvattomaksi, jolloin myöskään alueen kaavoituksessa sitä ei voida käsitellä olemassa olevana rakentamisena.

Tila on muodostunut emätilasta 306-406-6-157 X, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 4,5 rakennuspaikkaa. Emätilan alueella on jo toteutunut 15 rantarakennuspaikkaa. Emätila on siten käyttänyt ja ylittänyt laskennallisen rakennusoikeuden. Tilalla 286-408-6-291 ei siten ole rantarakennusoikeutta, jota voitaisiin osoittaa kaavassa. Rakennusoikeutta ei voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta.



## 1.61 286-407-2-537

<b>Muistutus 12.3.2024</b>
Muistutus/Palaute, onko kaavaehdotuksessa merkitty tulvarajan (tr) korkeus ajan tasalla/tarkistettu? Onko otettu huomioon mm. maanpinnan nouseminen ja tehdyt ruoppaukset?
<b>Vastine:</b>  Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen valtakunnalliseen aineistoon pohjautuva suurtulvan vaara-alue (1/100a) likimääräisenä. Yleispiirteistä merkintää ei tule tulkita rakennuspaikka-kohtaisesti, kun sen tarkoituksena on havainnollistaa ranta-alueella rakentamisessa huomioitava mahdollinen tulvariski. Tulvan huomioimiseen kaavoituksessa velvoittavat useat viranomaisohjeet ja maankäytön suunnittelujärjestelmä. Tulvariskien huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kaavaselostuksen luvussa 4.4.9.  Toimenpiteet: Kaavaselostusta on täydennetty useiden tulvavaara-aluemerkintään kohdistuneiden kysymysten johdosta (palautteet 12, 35, 37, 61 ja 67).

## 1.62 286-404-5-118 ja 286-404-5-244

### Muistutus 12.3.2024

27.03.2023 kävimme katsomassa kahden kiinteistömme kaavaehdotuksia. Kiinteistömme 286-404-5-118 oli merkitty metsämaaksi. Haluaisimme muuttaa sen kokonaan rakentamiseen käyväksi, lisämaaksi viereiseen kiinteistöömme (286-404-5-244) jossa päärakennus, kotimme on. Molemmat kiinteistöt on sukumme vanhaa (v. 1902) tilaa. Nyt nähtävillä olevassa kaavassa vain osa oli ns. lisämaata, osa edelleen metsämaata. Juuri tämä metsämaaksi jätetty osa on tasaista maata ja lähinnä kotimme kiinteistöä, sopiva mahdolliseen rakentamiseen. Loppuosa tätä 286-404-5-118 tonttia on kalliainen ja mäki, vanha riihemme ko. tontin osalla.

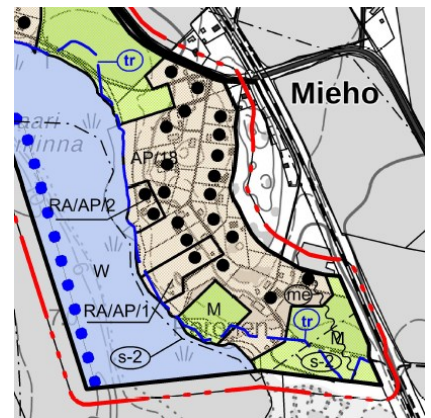
Asia lyhyesti, haluamme kiinteistömme 286-404-5-118 kokonaan rakennus/lisämaaksi toiseen kiinteistöömme. Toivomme hartaasti myönteistä päätöstä.

### Vastine:

Luonnoksen palautteeseen on annettu vastine, liite 14, nro 26. Kaavaehdotuksessa (17.1.1024) AP-aluetta oli laajennettu tilan 286-404-5-118 alueelle toiveen mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus kohdistuu kaavassa kiinteistölle 286-404-5-244, jonka koko on yli 5000 m<sup>2</sup>. Ei ole estettä osoittaa tiloja kokonaisuudessaan rakennusalueeksi, siten että rakennuspaikka ulottuu Välikujaan saakka.

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen rakennuspaikkojen lukumäärä on säilytetty ennallaan, mutta kaavaraajausta sekä Miehon asuinrakennusten alueen laajuutta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.63 286-449-2-1681 ja 286-449-2-1142

**Muistutus 14.3.2024**

Hei,

Ehdotamme Kouvolan kaupungin kahden suunnitellun uuden rakennuspaikan osalta siirtoa lähemmäksi Hautalanpolkua oheisen kartan kuvan mukaisesti tai Hautalanpolun länsipuolelle. Hautalanpolun varressa on nykyisin valmiina vesi- ja viemäriverkostokin. Suunnitellut rakennuspaikat sijaitsevat liian lähellä perinteisen uimarannan parkkipaikkaa. Parkkialueen lähistö on kesäisin vilkasliikenteinen ja rauhaton paikka asua. Erityisesti itäisen tontin liittymä yksityistielle tulisi näkymältään liian vaaralliseen paikkaan mäen alle. Luontokartoituksessa tonttien pohjoisosassa on havaittu liito-oravan pesäpuita.

Omistamme itse kiinteistön Ojalanmutka 28644900021681 Hautalantien varressa Valkealassa. Toivomme, että tulevaan kaavaan lisätään uusi asuinrakennuspaikka kyseiselle kiinteistölle. Nykyisin kiinteistö on rakentamaton ja uusi asuinrakennuspaikka soveltuisi hyvin nykyisen asuinpaikkamme länsipuolelle. Maanomistajia tulisi kohdella tasapuolisesti, sillä tonttimme on lohkottu samasta Kymin emätilasta kuin Kouvolan kaupungin maa-alue.

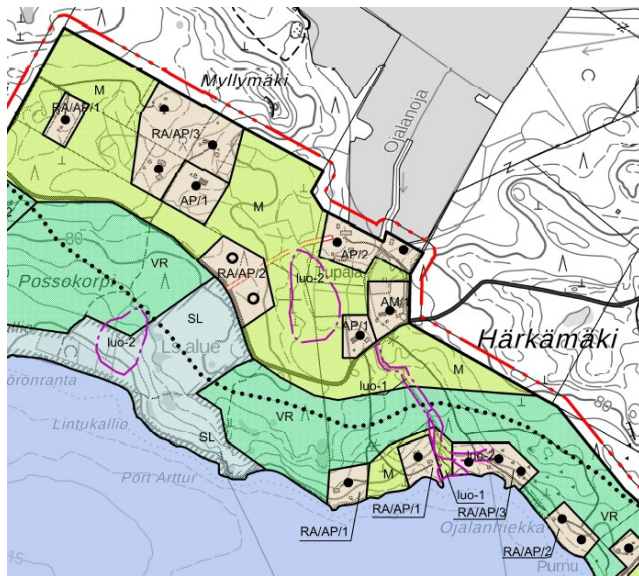


**Vastine:**

Alueella ei ole kaupungin ylläpitämää uimarantaa tai virkistyspalveluja. Kouvolan kaupungin metsät on luokiteltu taajamien lähi-, ulkoilu- ja virkistys-, suoja-, arvo- ja suojelumetsiksi sekä talousmetsiksi. Suurin osa kaupungin omistamista Lappalanjärven ranta-alueelle sijoittuvista tiloista on kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) ja retkeily- ja ulkoilu-alueeksi (VR). Kaupungin omistamien tilojen rantarakennusoikeutta ei ole osoitettu näille alueille. Kaava-alueella saman maanomistajan omistamia tiloja voidaan mitoituspäätösten mukaisesti tarkastella kokonaisuutena. Näin ollen rantarakennuspaikkojen sijasta kaavaan on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa ranta-alueen ulkopuolelle ns. kuivalle maalle. Hautalantien varteen kiinteistölle 286-449-2-1142 eivät näin ollen vie rakennusoikeutta muilta samaan emätilaan 909-429-2-387 (X) kuuluvilta tiloilta. Kaavaan osoitettu rakennusoikeus (AP/2) on muodostunut tilan 2-1142 alueella.

Alueella on tehty rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden erillinen mitoitustarkastelu, jonka tulokset on esitelty toisessa kaavaehdotuksessa. Hautalantien ja Sulkavantien osa-alueen mitoitustarkastelun mukaan kiinteistölle 286-449-2-1681 ei muodostu rakennusoikeutta. Laskentaperiaate ja sen tulokset on esitelty kaavaselostuksen luvussa 3, sekä liitteissä 2 ja 8.

Toimenpiteet: Kaavaehdotukseen ei tehdä muutosta kiinteistön 286-449-2-1681 osalta. Hautalantien varrelle suunnitellut uudet asuinrakennuspaikat (AP/2) on osoitettu toisessa kaavaehdotuksessa sijansa verran pohjoisemmaksi.

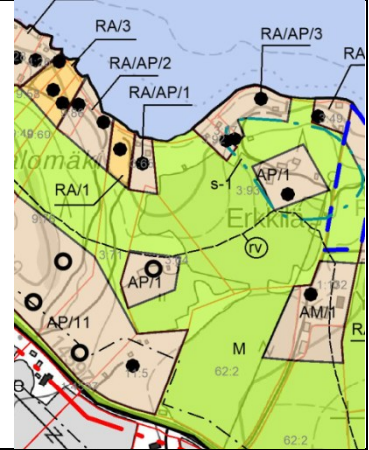


## 1.64 286-404-3-71

**Muistutus 14.3.2024**

Minä, [REDACTED], hyväksyn suunnitellun rakennuspaikan kiinteistölle Harjanne 2 286-404-3-71, Saarenonväylä 203.

Samalla pyydän toista rakennuspaikkaa lähemmäs rantaa, koska kyseessä on iso tontti ja rannassa ainoastaan ranta-sauna. Tontin koon mukaan voisi määrittää toisenkin rakennuspaikan. Jos kuitenkin toista rakennuspaikkaa ei ole mahdollista myöntää, niin millä neliömäärillä voi rantaan rakentaa esim. Uuden saunan, jos vanhan purkaa pois?



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

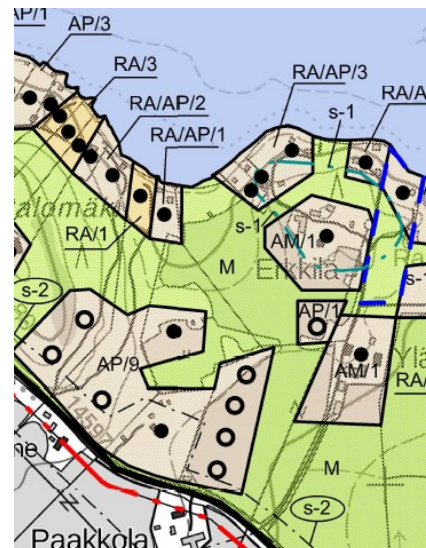
**Vastine:**

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella tilalle osoitettu uusi rakennuspaikka on osoitettu ehdotuksessa Saarennonväylän läheisyyteen (liite 14, nro 38).

Kaavaratkaisussa tilalle on osoitettu lomarakennuspaikka rantaan. Tämä on katsottu koh-  
tuulliseksi tulkinnaiksi olemassa olevan rantasaunan kohdalla, koska saman tilan vanha  
asuinrakennuspaikka on sijainnut ranta-alueen ulkopuolella. Rantaan nykyisen saunan alu-  
eelle on kaavan voimaan tultua mahdollista rakentaa kaavamääräysten mukaisesti lomara-  
kennus ja talousrakennuksia. RA/1-alueen rakennusoikeus on enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Tarvitta-  
essa kaupungin rakennusvalvonta tarjoaa neuvontaa lupa-asioissa.

Perustelut rannan mitoitusvyöhykkeen ulkopuolisen alueen rakentamistiheydelle löytyvät  
kaavaselostuksen luvusta 3 ja kaavan liitteinä olevasta periaateasiakirjasta ja mitoitusau-  
lukosta (liitteet 2 ja 8). Ranta-alueen ulkopuolelle Saarennossa on laadittu kaavan aloitus-  
vaiheessa mitoituslaskelma. Tila 286-404-3-71 kuuluu emätilaan 909-404-3-46 (X) tilan 286-  
404-3-64 kanssa. Emätilalle kuuluva laskennallinen rakennusoikeus 3 kpl jaetaan siten näi-  
den tilojen kesken. Muistuttajan tilalla 286-404-3-71 on ennestään käytetty yksi rakennus-  
paikka (RA), ja kaavassa sekä lohkotilalle 2-64 on osoi-  
tettu uusi rakennuspaikka, että muistuttajan tilan alu-  
eelle uusi rakennuspaikka asuinrakentamiseen. Näin ol-  
len kaikki tiloille kuuluva rakennusoikeus on osoitettu  
kaavaehdotuksessa (17.1.2024). Lisää rakennuspaikkoja  
tilan alueelle ei voida osoittaa vaarantamatta maanomis-  
tajien yhdenvertaista kohtelua.

Toimenpiteet: Muistutus ei aiheuta toimenpiteitä, raken-  
nuspaikkojen lukumäärä emätilan alueella säilyy ennallaan. Laajan pientalovaltaisen asuntoalueen rajausta ja  
rakennuspaikkojen lukumäärää on tarkistettu toiseen eh-  
dotukseen, kun Saarennon osa-alueen rajausta on tarkas-  
telussa muuttunut.



## 1.65 286-407-2-627

**Muistutus 11.3.2024**

## KIINTEISTÖTUNNUS:

Hakamäki-niminen tila kiinteistötunnus 286-407-2-627

## VAATIMUKSET:

## 1. Majoituspalveluun tarkoitettujen rakennusten sijoituspaikka ja lukumäärä

Olen neuvotellut kaavoitusinsinöörin kanssa asiasta vuonna 2023. Tällöin kävimme yhdessä läpi majoituspalveluun tarkoitettujen rakennusten sijoituspaikan ja määrät sekä perustelut näille. Neuvottelusta laadittiin muistio.

Nyt lautakunnan päättämässä kaavaluonnoksessa on kuitenkin yksipuolisesti ja minuun yhteyttä ottamatta muutettu majoituspalveluun tarkoitettujen rakennusten sijaintia aiemmin sovitusta. Sijoituspaikka (RM-4) on siirretty 100 m pohjoisemmaksi kuin mitä kaavoitusinsinöörin kanssa oli sovittu. Lautakunnan käsittelyssä ollut sijoituspaikka vie hankkeelta perustan. Lisäksi kaavamerkinnän RM-4 mukaan ko. paikkaan voisi rakentaa yhdeksän rakennusta, kun tarve on vain kolmelle.

Majoituspalveluun tarkoitettujen rakennusten sijoittaminen siten, kuin oli sovittu neuvottelussa, on oleellinen osa hanketta: Rakennuksista olisi näköyhteys jokeen eli maisemallisesti kaunis näkymä. Joen rannassa jo olemassa oleva venevalkama uimarantoinen olisi rakennuksiin majoittuvien matkailijain käytössä. Majoitusrakennukset olisivat lähellä tilan talouskeskusta ja siten huollettavissa helposti. Kulkuyhteys ja esimerkiksi sähkölinja voitaisiin järjestää tilan talouskeskuksesta.

Lautakunnan päätökseen merkityssä sijoituspaikassa ei olisi edellä mainittua maisemallisesti kaunista näkymää. Olemassa oleva uimaranta ja venevalkama eivät olisi majoittuvien käytössä. Myös yhteys tilan talouskeskukseen olisi pitkä ja hankala ja sähköjohdon vetäminen haasteellista. Ilmakuvasta käy ilmi, että lautakunnan päätöksessä merkitty sijoituspaikka ei myöskään maastollisesti mitenkään sovellu matkailumajoitukseen eikä muuhunkaan rakentamiseen.

Olen liitteenä olevaan karttaan sijoittanut majoituspalveluun tarkoitettujen rakennusten oikean sijoituspaikan punaisella värillä piirtäen ja merkinnällä RM-2 merkiten. Pyydän merkittämään rakennuspaikan liitteessä esittämäni paikkaan ja vahvistamaan siihen rakennusoi-keuden kolmelle rakennukselle. Lautakunnan päätöksessä olevaan sijoituspaikkaan ei kannata rakentaa mitään. Lisäksi kolme majoituspalvelurakennusta riittää.

## 2. Rantasaunan sijoituspaikka

10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

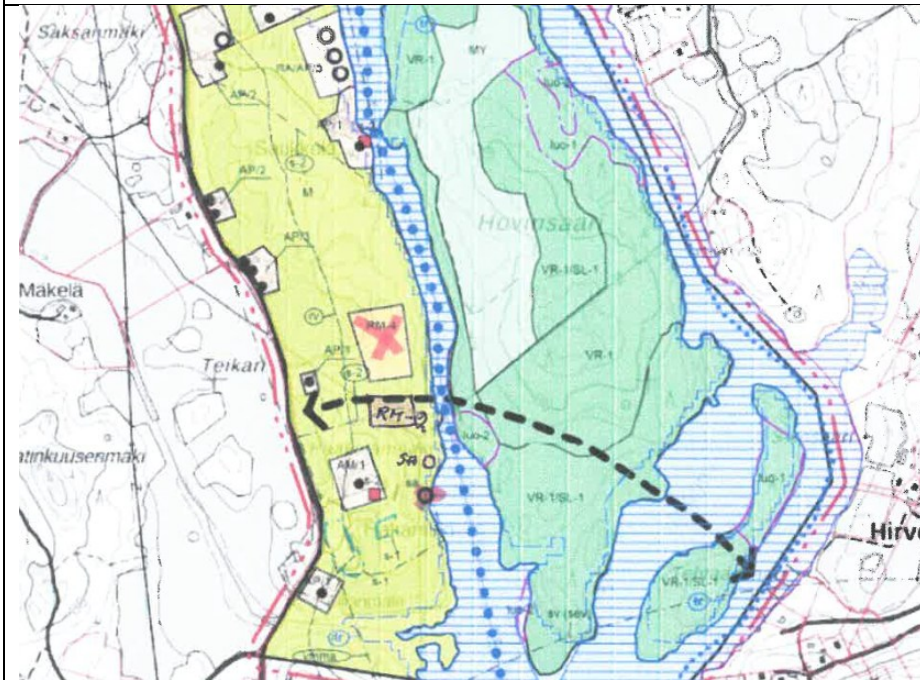
Lautakunnan päätöksessä on merkitty paikka rantasaunalle joen varteen. Kyseinen paikka on maastollisesti rakennuskelvoton. Lisäksi siinä kulkee voimalinja, jonka vuoksi paikkaan ei voi rakentaa.

Olen merkinnyt liitteenä olevaan karttaan rantasaunaksi tarkoitetun rakennuksen oikean sijoituspaikan punaisella värillä piirtäen ja merkinnällä SA. Kyseinen paikka on maastollisesti rakennuskelpoinen ja siinä olevaa saunaa voisivat käyttää majoituspalvelurakennuksiin majoittuvat henkilöt, sikäli kuin ko. rakennusten sijoituspaikka vahvistettaisiin esittämäkseni. Pyydän merkitsemään saunan rakennuspaikan liitteessä esittämäni paikkaan.

### 3. Maatilan talouskeskusalue

Omistuksessani olevalla Kouvolan Pilkanmaassa sijaitsevalla maatilalla harjoitetaan elinkeinona maa-, metsä- ja hevostaloutta. Tilan talouskeskus sijaitsee Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan alueella. Tarvittavin tovin alueelle rakennetut jo olemassa olevat rakennukset ja muu talouskeskusalueeseen liittyvä rakentaminen näkyvät selkeästi ilmakuvissa.

Viitekohdassa mainitun päätöksen liitteenä olevissa kartoissa talouskeskusalueelle on merkitty AM1 ja AP1 - merkinnät. Näillä merkinnöillä talouskeskusaluetta on pienennetty ja siitä on rajattu pois alueita, joissa on jo toiminnan harjoittamista varten rakennusluvin rakennettuja ja edelleen tarpeellisia rakennuksia sekä rakenteita mm. ratsastuskenttä ja logistiikka-alue. Tilan talouskeskusalue on elinkeinonharjoittamisen turvaamiseksi tarpeen pitää olemassa olevan kokoisena. Siten rantayleiskaavassa tulisi olla kaikki merkinnät, jotka ovat tarpeen, jotta talouskeskusalue nykyisen kokoisena voidaan säilyttää ja tilalla voidaan harjoittaa perustuslaissa säädetyn elinkeinonvapauden mukaisesti elinkeinotoimintaa.

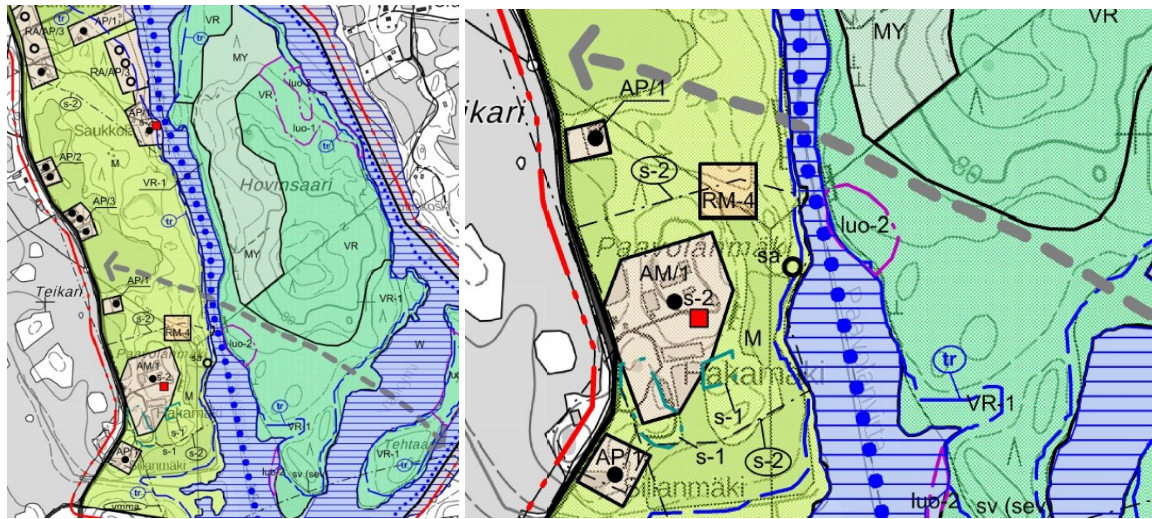




**Vastine:**

Luonnoksen palautteen vastine on liitteessä 14, nro 36. Ehdotuksen palautteen karttaliitteet selventävät maanomistajan toiveita. Matkailupalveluiden alueelle oli kaavaehdotuksessa (17.1.2024) osoitettu enimmäisrakennusoikeudeksi 500 k-m<sup>2</sup> / yhdeksän rakennusta.

Toimenpiteet: Toiseen kaavaehdotukseen muutetaan RM-4 matkailupalvelujen alueen sijaintia ja rakentamisen määrää siten, että muistuttajan toiveet alueella sallittavasta rakentamisesta tulevat huomioiduksi. Rakennusoikeuden enimmäismäärä vastaa yhden lomarakennuspaikan rakennusoikeutta kaksinkertaisena (400 k-m<sup>2</sup>). Kaava sallii pyydettyä enemmän rakennusoikeutta, mikä tuo joustoa kaavan toteuttamiseen pitkällä aikavälillä. Kaavamääräystä on lisäksi muiltakin osin tarkennettu muiden kaavassa osoitettujen matkailupalveluiden alueiden tavoin toiseen kaavaehdotukseen. Muutokset selventävät rakentamisen ohjausta kaavan toteuttamisessa. Uuden rantasaunan paikkaa on siirretty muistutuksen mukaisesti pois peltoalueelta. Maatalouden tilakeskuksen aluetta (AM) esitetynmukaisena siten, että alue käsittää nykyisen rakennuskannan ja muita pihapiirin olennaisia osia.



10.9.2024, päivitetty 15.4.2026

## 1.66 286-410-11-106

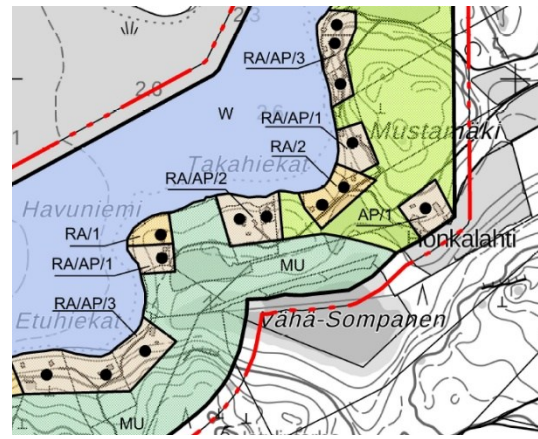
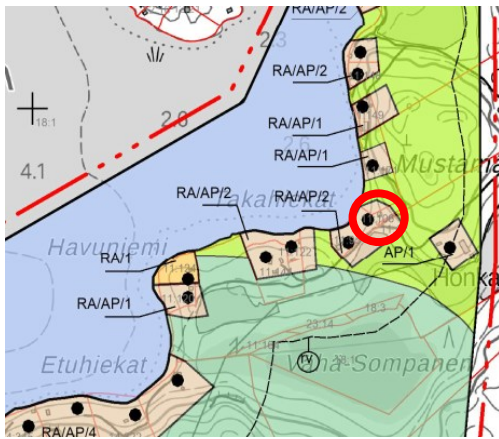
**Muistutus 15.3.2024**

Pyydän poistamaan kiinteistöltä 286-410-11-106 oikeuden rakentaa pysyvän asumiseen tarkoitetun rakennuksen. Haluan, että paikka säilyy vapaa-ajan asuinpaikkana.

Vastine:

Sompasen rannalla on tällä hetkellä toteutunut vain lomarakentamista ja kulkuyhteytenä tilan alueelle on suhteellisen pitkä yksityistie (yli 2,0 km). Käyttötarkoituksen osoittamiselle loma-asuntoalueeksi ei ole estettä.

Toimenpiteet: Muutetaan rakennuspaikan käyttötarkoitus vain loma-asumiseen (RA). Myös viereinen rakennuspaikka muutetaan loma-asuntoalueeksi maanomistajan esityksestä (pa-laute 1.10).



## 1.67 286-407-2-147

**Muistutus 15.3.2024**

Vaadin että kiinteistömme 2-147 kaavamerkintä RA muutetaan RA/AP merkinnäksi. Vastineen-tosiasiallisen- en mitään "sebulonin selityksiä" kerran sadassa vuodessa todennäköisesti sattuvasta tulvasta. Tarkempia tietoja en kerkiä kaavan kelvottomuudesta enää antamaan, sillä hylkäämisen aikalimit on jo lähellä.

**Vastine:**

Tila sijoittuu Pyhäjärven Turkinniemeen. Kaavassa alueelle on osoitettu toteutunut loma-asuntoalue. Muistuttajien rakennuspaikka sijoittuu keskelle aluetta.

Muistutus kohdistuu tilaan 286-407-2-147 Pyhäjärven Turkinniemessä. Kaavassa alueelle on osoitettu yhdeksän olemassa olevan loma-asunnon rakennusalue. Rakennusalue on osoitettu kaavakartalla keltaisena alueena RA, loma-asuntojen alue.

Muistuttajien rakennuspaikka sijoittuu keskelle aluetta. Alue on tarkoitettu vain loma-asumiseen. Kaavassa alueelle määrätty käyttötarkoitus on toteutuneen rakennuskannan mukainen. Suurtulvan vaara-alueella tai saman tulvan saartamilla alueilla ei sallita uutta vakituista asutusta. Näin ollen alueelle ei osoiteta kaavaan vakituisen asumisen sallivaa merkintää AP Pientalovaltainen asuinalue.



Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen valtakunnalliseen aineistoon pohjautuva suur tulvan vaara-alue (1/100a) likimääräisenä. Yleispiirteistä merkintää ei tule tulkita rakennuspaikkakohtaisesti, kun sen tarkoituksena on havainnollistaa ranta-alueella rakentamisessa huomioitava mahdollinen tulvariski. Tulvan huomioimiseen kaavoituksessa velvoittavat useat viranomaisohjeet ja maankäytön suunnittelujärjestelmä. Tulvariskien huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kaavaselostuksen luvussa 4.4.9.

Kaavan tavoite on rantarakennusoikeuden määrittäminen kiinteistökohtaisesti. Ilman oikeusvaikutteista kaavaa ranta-alueelle ei saa rakentaa (ks. vastine palautteeseen nro 12). Asuinrakentamisen mahdollistaminen ei voi, eikä saa mennä muiden yhdyskuntarakennetta ohjaavien seikkojen edelle. Asiassa on huomioitava kokonaisuudessaan rakennuspaikkojen kaupungille tuomat tulot ja menot. Alueet, joille käyttötarkoitusten muutoksia on mahdollistettu, perustuvat selvitykseen vakituisen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Selvityksessä on määritelty ympärivuotiseen asuinrakentamiseen edullisimmat alueet, joilla kunnallistekniikan verkko on valmiina sekä etäisyys kouluun, bussipysäkille ja kevyen liikenteen väylälle on kohtuullinen. Kaavaa varten laadittu selvitys ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeistä (liite 6) pohjautuu aiempiin teknisen lautakunnan hyväksymiin periaatepäätöksiin ja ranta-asumisen selvityksiin vuosilta 2017-2020, joita on päätetty käyttää yksityiskohtaisen suunnittelun tausta-aineistona Kouvolan kaupungin alueella. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vakituinen asuminen siihen soveltuvilla, selvityksissä määritetyillä alueilla. Kaavaehdotuksessa tällaisia alueita on mm. Lappalanjärvellä ja Pilkanmaalla. Kaikkiaan niitä toteutuneita lomarakennuspaikkoja, jotka kaavoituksen myötä voidaan toteuttaa myös vakituisen asuinrakentamiseen/-käyttöön on kaavaehdotuksessa lähes 200. Kaavan laadinnalle asetetut tavoitteet toteutuvat tarkoituksenmukaisilla ja kaavaan merkityillä alueilla, joihin Turkinniemen alue ei kuulu.

Toimenpiteet: Kaavaselostusta on täydennetty useiden tulvavaara-aluemerkintään kohdistuneiden kysymysten johdosta (palautteet 12, 35, 37, 61 ja 67).

## 1.68 286-407-2-790 ja 286-407-2-700

**Muistutus 15.3.2024**

Metelinkallio on kalliainen niemenkärki Pilkanmaan kartanon pohjoispuolella, jonne on kokoon nuttu historian saatossa yli 100 vuoden ajan uimaan ja nauttimaan kesästä. Pilkanmaan ja Oravalan puolelta on Metelinkallioilla vietetty juhannuksia. Paikka on lisäksi niin kutsutun "Perä-Pilkanmaan" ainoa ranta, josta pääsee uimaan Kymijokeen. Yhä vieläkin Metelinkallioilla käydään uimassa ja viettämässä kesällä hienoja kesäpäiviä ja kohde on siten tärkeä Pilkan maalaisille ja lähiseudun ihmisille.

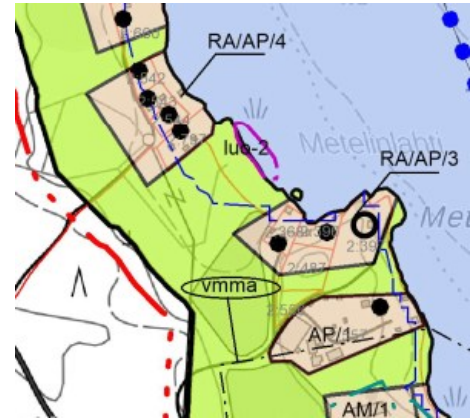
Metelinkallio muodostaa ainutlaatuisen loivan kallion, joka laskee kymijokeen hienolla tavalla ja on niinkin suojelemisen yhteiskäyttöisenä alueena erittäin kannatettava.

Alueelle on ehdotuksessa kaavoitettu rakennuspaikka. Esitämme, että rakennuspaikka poistetaan ja alue kaavoitetaan virkistysaluekäyttöön.

**Vastine:**

Meteliniemen tila 286-407-2-397 on oma emätila, jolla on yhden rakennuspaikan rakennusoikeus. Kyseessä ei ole yleinen uimaranta, vaan yksityisen maanomistajan omistuksessa oleva rakentamaton maa-alue. Aluetta ei voida pitää yleisenä virkistysalueena. Kohde ei myöskään noussut esille luonnosvaiheessa tehdyssä virkistyskäyttökyselyssä. Mikäli tilalle ei osoitettaisi rakennusoikeutta kaavan mitoituseriaatteiden mukaisesti, vaarantuisi maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kaavaehdotukseen on osoitettu mitoituserusteiden mukainen uusi rakennuspaikka, jota ei voida ilman perusteltua syytä tai maanomistajan vaatimusta poistaa kaavasta.

Kaavaehdotukseen ei tehdä muutoksia.



FCG.

Finnish  
Consulting  
Group

# Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava

VASTINE KAAVAEHDOTUKSESTA  
ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

10.9.2024

P36203

10.9.2024

## Sisällys

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava .....	3
1 Lausunnot .....	3
1.1 Fingrid .....	3
1.2 Kaakkois-Suomen ELY-keskus .....	4
1.3 Kymenlaakson liitto .....	6
1.4 Kymenlaakson museo .....	7
1.5 Metsähallitus .....	10
1.6 Pilkanmaan Jahti Ry .....	11
1.7 Pilkanmaan Kyläyhdistys Ry .....	12
1.8 Pilkanmaan osakaskunta .....	13
1.9 Veskansan vesiosuuskunta .....	14
1.10 Niemenmaan vesihuolto-osuuskunta .....	15

10.9.2024

# Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava

## 1 Lausunnot

### 1.1 Fingrid

**Lausunto 13.3.2024**

Uutena tietona tuomme esille sen, että Fingridin kantaverkon kehittämissuunnitelmaan 2024–2033 on esitetty tulevaisuuden voimajohtotarpeena Harjulinja. Kaksinkertaisella 400 kV rakenteella suunniteltu Harjulinja rakentuu Pyhäjärveltä tai mahdollisesti Kiuruvedeltä Etelä-Suomeen. Sen tarkoitus valmistua vuoden 2032 aikana. Harjulinjan sijainti tarkentuu YVA-menettelyssä, joka käynnistyy lähivuosina. Yksi reittivaihtoehto sijoittuu alustavasti 110 kV voimajohtoon Korja-Pyhävesi käytävään, ja se koskettaisi Kouvolan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaa ainakin Oravalassa.

Kuten jo edellisessä lausunnossamme toimme esille, Fingridin 110 kV voimajohto sijoittuu ”matkailupalvelujen alue / retkeily- ja ulkoilualue”-aluevarauksen kohdalle (RM / VR). Kaavaselostuksesta selvisi, että kyseessä on RM/VR: Pilkanmaan ravirata. Kohteen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen luvissa tulee ottaa huomioon Fingridin 110 voimajohto kV, kuten edellisessä lausunnossamme toimme esille. Myös Harjulinjan reitti voi sijoittua tälle kohdille. Voimajohtoalue voi rajoittaa monin tavoin pienen kohteen toimintaa.

Muistutamme erityisesti risteämäläusunnon tarpeesta hyvissä ajoin, kun suunnitellaan rakentamista voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto. Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta [www.fingrid.fi/kantaverkko/maankayttoja-ym-paristo/luvat-ja-lausunnot](http://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankayttoja-ym-paristo/luvat-ja-lausunnot) tai tarvittaessa sähköpostilla [risteamalausunnot@fingrid.fi](mailto:risteamalausunnot@fingrid.fi).

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi. Pilkanmaan raviradan toiminta on jo olemassa olevaa. Nykyinen ja mahdollisesti tuleva voimajohto huomioidaan tarpeellisin osin mahdollisessa tulevassa maankäytön suunnittelussa.

10.9.2024

## 1.2 Kaakkois-Suomen ELY-keskus

### **Lausunto 15.3.2024**

#### **Tulvat**

Rakentamiskorkeudesta sekä Pyhäjärven ja Kymijoen alueella osoitetulla likimääräisellä tulva-vaara-alueen rajauksella (tr). Tr-rajaus sisältää määräyksen, jonka mukaan ”rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä, että rakentaminen on sijoitettavissa siten, että ei ole vaaraa rakennuksen kastumisesta tulvan sattuessa”. Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää tärkeänä, että tr-alueella tulvariski selvitetään tarkemmin paikkakohtaisesti rakennusluvan yhteydessä. Pyhäjärven alueelle laadittu tulvakartta on tarkkuudeltaan yleispiirteinen, eikä sitä ole tarkoitettu yksityiskohtaiseen suunnitteluun. Tulvakartan epävarmuus liittyy sekä Pyhäjärven tulvakorkeuksien arviointiin että tulvakartan pohjalla olleen maanpinnan korkeusmallin epätarkkuuksiin. Tulva-alueen rajauksen tarkkuustaso riittää kuitenkin osoittamaan alavammat ranta-alueet, joissa tulvariskeihin on syytä kiinnittää tarkempaa huomiota. Tulva-alueen rajaukseen (tr) liittyvässä määräyksessä on myös maininta ”rakennusluvan yhteydessä on varmistettava, että rakennuspaikalle pääsee pelastusajoneuvot”. Tämä on yleisenä tavoitteena hyvä, mutta voi aiheuttaa epäselvyyttä saarten lomarakentamisen osalta. Tr-rajaus ulottuu Pyhäjärven saariin.

Kaavan yleismääräyksissä alin sallittu rakentamiskorkeus on sidottu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeuteen lisättynä puolen metrin lisäkorkeudella. Yleinen määräysperuste on ELY-keskuksen arvion mukaan kaava-alueella riittävä. Pyhäjärvi on säännöstelty, joten tulvakorkeuksien määrittäminen alueelle ei ole täysin suoraviivaista. ELY-keskus on suositellut Pyhäjärvelle alinta rakentamiskorkeutta N2000+ 67,0 m, jonka lisäksi on huomioitava paikkakohtaisesti aaltolusta aiheutuva lisäkorkeus. Eryteisesti Kymijoen ranta-alueilla kunnan on suositeltavaa pyytää ELY-keskukselta paikkakohtaiset arviot alimmista rakentamiskorkeuksista rakennuslupien yhteydessä.

#### **Luonto**

Kaavaselostukseen sisältyvä Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi on osittain puutteellinen ja yleispiirteinen. Natura-alueen Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi suojelun perusteena olevista lajeista arvioinnissa ei mainita lainkaan jättsukeltajaa. Lajista on kuitenkin havainto kaava-alueeseen kuuluvan Nisoksen alueelta, joten lajia esiintyyne ko. alueella, joten vaikutuksia tulee tarkastella myös sen osalta. Muutoinkin vaikutuksia alueen suojelun perusteena oleviin lajeihin tulee tarkastella erikseen kunkin Natura-alueelle sijoittuvan tai siihen rajoittuvan toiminnon osalta. Esimerkiksi Jokelanjoen suun osa-alueen läpi kulkevan ohjeellisen melontareitin osalta vaikutuksia ei ole lainkaan tarkasteltu. Arvioinnissa tulee tarkastella sekä välittömiä että välillisiä vaikutuksia ja arviointi tulee kohdistaa Natura-alueen suojeluperusteisiin eli tässä tapauksessa luontodirektiivin liitteen II lajeihin jättsukeltaja, täplälampikorento ja hentonäkinruoho. Arviointia tulee täsmentää ja täydentää.

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnoissaan suositellut liito-oravalle sopiviin metsiin ja muille luontoselvityksessä arvokkaiksi luontokohteiksi osoitetuille alueille osoitettavaksi MY-varausta niiden luonnonarvojen vuoksi ainakin seuraaville kohteille: Lammassaaren luhdet, Mettalonlahden liito-oravalle sopivat metsät ja lehdot 1 ja 2, Venekallion liito-oravalle sopiva metsä, Niemenmaan liito-oravalle sopivat metsät, Paavolanniemen metsä, Harjun metsä, Lappakosken

10.9.2024

eteläpuolen metsä, Miehon tulvametsä, Lappakosken alapuolen rantakalliot, Huuhkajavuoren metsä, Huuhkajavuoren jyrkänteet aluslehtoineen, Vähä-Sompasen luhtainen saraneva, Palomäen liito-oravalle sopiva metsä, Palastensuon tulvametsä, Palastensuon luhtainen rimpineväräme, Salonsaaren metsä 1 ja 2, Korpisaaren liito-oravalle sopiva metsä, Korpisaari ja Tukkinie-men tikkakoivikko. Pääosin suositusta ei ole toteutettu, eikä asiaa ole kommentoitu luonnosvaiheen vastineessa.

Lisäksi ELY-keskus on todennut, että Lappalanjärven Sulkavaistenlahden perukan pohjoisrannalle sijoittuva viitasammakon kutualue (luontoselvitys kartta 14, kohde 4) tulee osoittaa luo-2 alueeksi muiden vastaavanlaisten kohteiden tavoin ja Kontjärven liito-oravan elinalueet tulee kaikki rajata kaavaan luo-2 alueena, myös RA-alueella sijaitseva luontoselvityksen kuvio 2. Muutoksia ei ole tehty ja ELY-keskus uudistaa näiltä osin lausuntonsa.

#### Tiet ja liikenne

Kouvolan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen lukumäärät ja sijainnit eivät aiheuta havaittavia muutoksien liikenneturvallisuuteen tai sujuvuuteen maantieverkolla. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

#### **Vastine:**

#### Tulvat

Muokataan Tr-rajauksen määräys seuraavanlaiseksi:

*”Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a). Uutta asuin- tai lomarakennusta ei saa sijoittaa tulvavaara-alueille, eikä tulvavaara-alueen saartamille alueille. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä, että rakentaminen on sijoitettavissa siten, että ei ole vaaraa rakennuksen kastumisesta tulvan sattuessa.”*

Kaavaselostuksessa on avattu tarkemmin pelastusajoneuvojen kulun turvaamista. Asiasta on määrätty myös rakennusjärjestyksessä.

#### Luonto

Täsmennetään ja täydennetään Natura-tarkastelu lausunnossa esitettyjen puutteiden osalta.

Se, että metsä soveltuu liito-oravan elinympäristöksi ei ole sellainen juridinen perusta, jonka takia alueelle tulisi osoittaa metsätaloudesta poikkeavaan erityistä merkintää.

Lisätään selvityksissä todetut Sulkavaistenlahden viitasammakon kutualue ja Kontjärven liito-oravan elinalue kaavaan.

#### Tiet ja liikenne

*Kirjataan tiedoksi.*

10.9.2024

### 1.3 Kymenlaakson liitto

**Lausunto 13.3.2024**

Kymenlaakson liitto toteaa, että liiton kaavaluonnoksesta antama lausunto on pääosin huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Kaavaselostuksen kappaletta ”2.4.2 Kymenlaakson maakuntakaava” tulee täydentää liiton luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti siten, että siitä selviää maakuntakaavan aluevarausmerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Kaavaselostuksen kappaleessa ”5.3 Kaava suhde maakuntakaavaan” todetaan virheellisesti, että Sompasen alue on osoitettu M-alueeksi. Sompasen alue on liiton lausunnon mukaisesti osoitettu ehdotuksessa MU-alueeksi ja näin ollen on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vastine:** Muokataan kaavaselostusta ehdotetun mukaisesti.

10.9.2024

## 1.4 Kymenlaakson museo

### **Lausunto 14.3.2024**

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Museo on osallistunut maisemaselvityksen laatimisen ohjausryhmään sekä käynyt keskusteluja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä kaavoitusarkkitehti Hannu Purhon kanssa selvityksen ollessa valmisteluvaiheessa. Yhteistyö on molemmissa tapauksissa ollut antoisaa. Maisema- ja rakennuskulttuuriselvitykset ovat laadukkaita ja mahdollistavat perustellun maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioimisen kaavassa. Kaavaselostuksessa käsitellään suunnittelualan historiaa sekä maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön keskeisiä piirteitä ja arvokohteita. Museon rantaosayleiskaavan luonnosta käsitelleessä lausunnossa 28.3.2023 (KyM77) esittämä lisäys /sk-1-kaavamääräykseen on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museo katsoo, että kaavaehdotuksessa esitetyt suojelumääräykset ovat asianmukaisia.

Museo totesi luonnosvaiheen lausunnossaan, että myös nuoremman rakennusperinnön eli vuosien 1960-1989 aikana rakennettujen kohteiden huomioiminen rakennuskulttuuriselvityksessä on tärkeää. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Hannu Purho, Kouvolan kaupunki 10.10.2023) käsitellään kattavasti suunnittelualan rakennushistoriaa myös nuoremman rakennuskannan osalta.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella on yhteensä noin 350 lomarakennusta ja noin 150 asuinrakennusta. Lomarakennukset sijoittuvat pääasiassa Pyhäjärven saariin ja rannoille sekä Sompasen, Riihilammen ja Kontjärven rannoille. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan suuri osa 1950-luvun jälkeen rakennetuista rakennuksista on eri ikäisiä vapaa-ajanasuntoja, jotka edustavat oman aikakautensa rakentamistyyliä ja -tapaa. Osa rakennuksista on säilyttänyt hyvin rakentamisaikakautensa ulkoasun.

Eri ikäiset vapaa-ajanasunnot ovat suunnittelualan tyypillistä rakennuskantaa, joka ilmentää mm. toisen maailmansodan jälkeistä elintason nousua, työläinsäädännön muutoksia sekä muutoksia ihmisten vapaa-ajan viettotavoissa. Pienistä, yksinkertaisista 1950-70-lukujen mökeistä on siirrytty rakentamaan yhä enemmän omakotitaloja muistuttavia suuria loma-asuntoja. Tämän rakennus- ja kulttuurihistoriallisen muutoksen tiedostaminen, tallentaminen sekä siihen liittyvien arvojen selvittäminen on tärkeää, kun halutaan välittää jälkipolville monipuolista kouvolaista rakennuskulttuurihistoriaa. Yksityishenkilöiden vapaa-ajan asunnot on perinteisesti rakennettu harvaan eivätkä ne muodosta yhtenäisiä aluekokonaisuuksia.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä todetaan, ettei sen yhteydessä noussut esiin sellaisia yhtenäisiä lomarakennuskokonaisuuksia, joita voisi suositella tässä yhteydessä huomioimaan kaavassa suojelumerkinnöillä. Museo toteaa, että vapaa-ajanasuntojen luonteen vuoksi niistä ei useinkaan muodostu yhtenäisiä alueita, jolloin niiden suojelumahdollisuuksia pitäisi selvittää yksittäisten kiinteistöjen osalta. Se, että tietty rakennus edustaa rakentamisaikakautensa tyyliä ja rakentamistapaa voi olla peruste kohteen suojelemiselle. Loma-asuntojen inventoiminen on kuitenkin usein haasteellista niiden syrjäisen sijainnin vuoksi. Inventoiminen edellyttäisi usein myös omistajan myötämielisyyttä kohteeseen tutustumiseen.

Museo esitti luonnosvaiheen lausunnossaan, että kaava-alue laajennettaisiin käsittämään Kusaanlammen pohjoisosassa sijaitseva Pukkisaari, joka tunnetaan myös nimellä Miehonlinna. Kaavaehdotuksen suunnittelualuetta ei ole laajennettu Pukkisaareen, mutta sen historiaa on koottu

10.9.2024

rakennuskulttuuriselvitykseen. Alueen jäljellä olevat rakennukset on jo aiemmin dokumentoitu valokuvaamalla.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu suojeltavaksi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa suojellut kohteet sekä kaavan ehdotusvaiheessa laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaiset kohteet. Museo katsoi luonnosvaiheen lausunnossaan, että rakennuskulttuuri- ja maisemakohteet tulee numeroida kaavakartalle ja listata ne nimineen ja sijaintitietoineen kaavan selostukseen. Kaavaehdotuksessa suojelukohteita ja -alueita ei ole numeroitu, mutta ne on listattu kaavaselistukseen. Sijaintitiedot ovat tarkistettavissa rakennuskulttuuriselvityksestä.

Museo toistaa näkemyksensä, että kohteet numeroitaisiin vielä myös kaavakartalle sekä kaavaselistukseen, jotta kaavan käyttäminen olisi mahdollisimman selkeää ja sujuvaa. Kaavaselistuksen luvussa 4.5.8 *Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne* Pilkanmaan kartanoalue on kuvattu alueeksi, joka on ”maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisema- tai kyläkuvan vuoksi” ja joka on merkitty kaavaehdotukseen s-2-merkinnällä sekä siihen liittyvällä katkoviivalla merkityllä aluerajauksella. Aluerajaus puuttuu kuitenkin kaavakartalta. Lisäksi edellä mainitun luvun listauksesta puuttuu Saarennon kulttuurimaisema-alue, joka on kuitenkin merkitty kaavakarttaan s-2-aluerajauksella. Edellä mainitut asiat tulee korjata kaavakarttaan ja -selostukseen.

Museo esittää lisäksi, että Saarennon paikallisesti arvokas maisema-alue osoitetaan kaavaan maisemaselvityksen suosituksen mukaisesti.

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Kymenlaakson museo on antanut lausunnon arkeologisesta kulttuuriperinnöstä kaavan luonnosvaiheessa 28.3.2023 (KyM77). Museon lausunnossaan esittämät kommentit on huomioitu kaavaehdotuksessa asianmukaisesti.

Kaavaehdotuksen selostuksessa esitetyt tiedot kaava-alueen arkeologisista kohteista ovat ajantasaista. Myös tieto taustaselvityksenä käytetystä Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänne rekisterin kohteiden paikkatietoaineistosta vuodelta 2016 (luku 3.9. *Luettelo kaavan taustaselvityksestä, Arkeologia, maisema ja kulttuuriympäristö*, s. 48) tulee ajantasaistaa ja päivittää vuosi 2016 vuodeksi 2024.

Museolla ei ole muita huomioita rantaosayleiskaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Vastine:** *Rakennuskulttuuri- ja maisemakohteita ei ole numeroitu kaavakartalle ja selostukseen kaavan luettavuuden säilyttämiseksi. Pilkanmaan kartanoalue on merkitty kaavakartalla s-2 kohdemerkinnällä, kuten kaavaselistuksessa on kuvattu. Hannu Purhon kanssa käydyn keskustelun perusteella säilytetään ehdotuksessa olleet s-2 pistekohdemerkinnät ennallaan. Ratkaisu on myös rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen mukainen. Saarennon kylän kulttuurimaisema on lisätty luvun 4.5.8 listaukseen esitetysti ja lisäksi Saarennon kylästä on kirjoitettu tiivistelmäteksti selostuksen kappaleeseen 3.8.2.*

*Maisemaselvityksessä (FCG 2023, liite 11) paikallisesti arvokkaaksi ehdotettu maisema-alue on esitetty alueelle Mettalonlahti-Nisos. Maisema-alue sijoittuu suurelta osin kaava-*

10.9.2024

*alueen ulkopuolelle ja lisäksi osin saarennon kylän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, joka turvaa osaltaan myös maisema-arvoja.*

*Maisemaselvityksen mukaan Saarennon paikallisesti arvokkaaksi ehdotetulla maisema-alueella suositellaan uuden rakentamisen sijoittamista nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen tai metsiköiden reunoille, jottei niistä muodostu huomiota herättävää uutta elementtiä avoimessa peltomaisemassa.*

*Tällä kaavalla ohjataan rakentamista maisema-alueen ranta-alueilla ja uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu maisemaselvityksen mukainen ohjeistus. Paikalliset maisema-arvot on siten huomioitu kaavaratkaisussa.*

*Tarkistetaan selostukseen muinaisjäännösrekisterin käyttövuodeksi 2024.*

10.9.2024

## 1.5 Metsähallitus

### **Lausunto 8.3.2024**

Kaava-alueeseen sisältyy Pyhäjärven Salonsaari, josta merkittävä osa on Metsähallituksen omistuksessa. Tämä Metso-ohjelmaan kuuluva alue tullaan perustamaan luonnonsuojelualueeksi, joten kaavamerkintä on siltä osin oikea. Myös saaren itäpuolen ranta-alueen SL-merkintä on järkevä luontoarvojen kannalta. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu tulevan suojelualueen tuntumaan.

Luontoselvityksissä Salonsaari on jäänyt ilmeisesti varsin vähälle huomiolle. SL-alue on kuvioitu, mutta sieltä puuttuvat toistaiseksi varsinaiset systemaattiset luontotyyppi-, lajisto- ja kulttuuriperintöinventoinnit.

Kaavaehdotus ei käsittele ilmastonäkökulmia, kuten kaavan vaikutuksia ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Kaavan pääteeman ollessa rantarakentaminen esimerkiksi tulvasuojeluun liittyvät vaikutukset toisivat täydentävän näkökulman maankäytön suunnitteluun.

**Vastine:** *Perustettavalle luonnonsuojelualueelle ei osoiteta luontoa muuttavaa maankäyttöä, jolloin luontoselvityksessä ei ole ollut tarpeen tarkastella aluetta tarkemmalla tasolla.*

*Täydennetään vaikutusten arviointia tarpeellisilta osin.*

10.9.2024

## 1.6 Pilkanmaan Jahti Ry

### **Lausunto 15.3.2024**

Pilkanmaan Jahti ry toimii Pilkanmaan ja Kymenrannan alueilla ja sillä on vilkasta toimintaa alueilla, joille on tehty varaus Kymijoen ylittävälle sillalle Hovinsaareen ja polkupyörä- ja kävelyreitti yleiseltä tieltä sillalle. Seura on vuokrannut Hovinsaaren ja ranta-alueiden metsästysoikeudet. Alueille suunniteltu matkailu-, virkistys- ja suojelualueita, jotka sijaitsevat juuri metsästyksen käytetyillä alueilla siten, että virkistyskäyttäjät kulkijat olisivat suuressa vaarassa. Tämä merkitsisi käytännössä metsästyksen lopettamista ko. alueella.

Osana tarveselvitystä ja kehittämissuunnitelmaa on tehty ansiokas luontoselvitys, jossa Hovinsaaren arvokkaat elinympäristöt on huomioitu lukuisten lajien osalta. Ilmeisesti johdun luontoselvityksen tekemisen ajankohdasta, on selvityksestä jäänyt huomioimatta Hovinsaaren merkitys hirvien ja peurojen levähtämis- ja talvehtimisalueena. Se on eläinten itsensä pitkän historian aikana valitsema, koska se on virtaavan veden ympäröimä ja siten suojaisa paikka hirvieläimille. Jos sinne rakennetaan silta ja houkutelaa runsaasti ulkoilijoita sekä virkistysalueen käyttäjiä, eläimet eivät enää tunne olevansa suojassa ja menettävät levähtämispaikan.

Pilkanmaan-Kymenrannan metsästysseura näkee tarpeen osallistaa vahvemmin alueella toimivia järjestöjä alueen kehittämiseen ja suunnitteluun. Esitämme myös, että Hovinsaaren ja ranta-alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen käyttö metsästyksen, joka on jatkunut ainakin koko metsästysseuramme 60-vuotisen historian ajan.

**Vastine:** *Hovinsaari on osoitettu merkinnöillä VR-1 ja VR-1/SL-1. Merkintä ei itsessään estä metsästyksiä alueella, mutta vaatii toki onnistuakseen toimintojen yhteensovittamista. Turvallisuusnäkökulmasta tarkasteltuna metsästys vaatii tarkkuutta myös tavanomaisilla metsäalueilla tapahtuessaan. Alue on yksityisessä maanomistuksessa ja siinä vaiheessa, kun virkistysmahdollisuuksia alueelle aletaan suunnitella, otetaan maanomistajan tavoitteet ja toiveet huomioon. Metsästys alueella tapahtuu maanomistajan luvalla ja määräaikaisella sopimuksella.*

10.9.2024

## 1.7 Pilkanmaan Kyläyhdistys Ry

### **Lausunto 15.3.2024**

Pilkanmaan kyläyhdistys ry pyytää kiinnittämään huomioita kahteen asiaan kaavoituksen jatko-työstössä:

Pilkanmaan kyläyhdistyksen syksyllä 2023 järjestämässä turvallisuuskävelyssä tunnistettiin Kartanonlinjan tie vaaralliseksi kevyelle liikenteelle. Varsinkin kesäviikonloppuisin kiireiset veneilijät kulkevat trailereiden kanssa suurella nopeudella kohti Saunalahden veneenlaskupaikkaa. Pilkanmaalla on useita ravihevostalleja, jotka käyttävät Pilkanmaan ravirataa osana elinkeinotoimintaansa. Raviradalle pääsy edellyttää vaarallista kulkua yksi ravikärryn pyörä tien penkan puolella ja toinen asfaltilla, jotta muu liikenne pääsee kulkemaan Kartanonlinjalla esteettä. Lisäksi kaavaehdotuksessa suunniteltu Hovinsaaren virkistyskäyttö lisää kevyttä liikennettä kummastakin suunnasta Kartanonlinjaa. Kaavoituksessa tulisi tehdä varaus kevyenliikenteen väylälle tai Kartanonlinjan leventämiselle siten, että siihen mahtuisi kevyen liikenteen kaista.

Metelinkallio on kallioinen niemenkärki Pilkanmaan kartanon pohjoispuolella, jonne on kokoonnuttu historian saatossa niin Pilkanmaan kuin Oravalan puolelta viettämään juhannusta kokonäärellä. Paikka on lisäksi niin kutsutun "Perä-Pilkanmaan" ainoa ranta, josta pääsee uimaan Kymijokeen. Alueelle on ehdotuksessa kaavoitettu rakennuspaikka. Esitämme, että rakennuspaikka poistetaan ja alue kaavoitetaan virkistysaluekäyttöön.

**Vastine:** *Kartanonlinjan mahdollisesta leventämisestä vastaa Kaakkois-Suomen ELY-keskus, koska Kartanonlinja on maantie. Kevyenliikenteen reitin toteuttaminen alueelle ei ole kaupungin tai valtion suunnitelmissa.*

*Kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu rantamitoitustarkastelu, jonka perusteella uudet rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalla. Kaavassa ei voida jättää osoittamatta rakennusoikeuksia ilman maanomistajan toivetta. Kaupunki ei voi osoittaa kaavassa virkistysaluetta yksityisen maanomistajan kiinteistölle sopimatta siitä maanomistajan kanssa.*

10.9.2024

## 1.8 Pilkanmaan osakaskunta

### **Lausunto 14.3.2024**

#### VAATIMUKSET:

1. Osakaskunnan venevalkama ja tieoikeus (286-407-876-2)

Osakaskunta omistaa Pyhäjärven rannalla venevalkamana- alueen, jonne on kulkuyhteys maalla rasitetietä pitkin eli tie on merkitty rasitteeksi niille tiloille, joiden maalla se kulkee. Kulkuyhteys venevalkamaan maata pitkin on välttämätön huoltoreitti, jotta venevalkamaa voidaan käyttää. Rasitetta ei siten voi poistaa vaan merkintä tiestä on pidettävä kaavassa. LV-merkintä rajaa ja ohjaa alueen käyttöä ja kehittämistä.

2. LUO-2-merkintä ja vesikasvien niittäminen

Pyhäjärveen on kaavaluonnoksessa merkitty luo-2 alueita sellaisiin kohtiin, joissa Pilkanmaan osakaskunta, alueen omistajana, on niittämällä torjunut näiden vesialueiden umpeenkasvua ja myös joitakin väyliä aukipitämällä edistänyt alueiden monipuolista käyttöä. Em. toimenpiteet on suoritettu ELY-keskuksen luvalla ja valvonnassa. Luo-2 merkinnät tulisi rajata siten, että osakaskunta omistamallaan vesialueella voi edelleen toteuttaa alueen ennallapitämistä ja vesiväylien aukipitämistä niittämällä.

**Vastine:** Kaavassa osoitetaan vain suurimmat olemassa olevat tielinjat. Rasitteena osoitettu tieyhteys säilyy ennallaan.

*luo-2 kaavamerkinnällä on osoitettu uhanalaisen lajin esiintymisalue tai -kohde. Kaavamääräys:*

*” Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset sekä alueen ominaispiirteiden säilyminen. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman asianmukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Lupaa ei tarvita puiden kaatamiseen M-, M-1-, M-2-, MU- ja MY-alueilla.”*

*Luo-2 merkintä ei siten suoraan estä niittämistä. Mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa uhanalaiselle lajille, on se edelleen luvan saatua sallittua.*

10.9.2024

## 1.9 Vesikansan vesiosuuskunta

**Lausunto 28.3.2023**

Vvok putkilinja on yhteisrasitteellinen koko matkaltaan ja oikeutettu on kiinteistö Seuramäki 286-472-21-10. Jos em. alueet tulevat osaksi Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaa, pyytää Vvok, että mahdollisissa tulevilla rakennus- ja/tai muissa luvissa/määräyksissä otetaan huomioon Vvok putkilinja. Lisäksi Vvok vaatii, etteivät tulevaisuuden mahdolliset toimenpiteet aiheuta vesiputkilinjaan siirtoa tai mitään muitakaan toimenpiteitä, eikä siten Vvok aiheudu minkäänlaisia taloudellisia rasitteita. Jos kyseisille suunnittelualueille tulevaisuudessa tulee rakennuskantaa, pidättää Vvok itsellään päätöksen mahdollisista vesiliittymistä, niiden hyväksymisestä ja niiden kustannuksista.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

10.9.2024

## 1.10 Niemenmaan vesihuolto-osuuskunta

**Lausunto 13.2.2024**

Käsiteltiin Kouvolan kaupungin tiedote koskien Kymijoen pohjoisosalle laadittavaa rantaosayleiskaavaa.

Päätettiin jättää muistutus kaavan sisältöön: mahdollisissa lisärakentamisissa rakennusta tai kiinteitä rakenteita ei saa sijoittaa siten, että Niemenmaan vesihuolto-osuuskunnan vastuulla olevien vesi- ja jätevesiputkistojen korjaus tai huolto ei olisi mahdollista.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.