KOUVOLAN KAUPUNKI

KYMIJOEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA

07.05.2013

YLEISKAAVAMERKINNÄT

Alueiden käyttötarkoitukset

AP — Pientalovaltainen asuntoalue.

AP-1 — Pientalovaltainen olemassa oleva asuntoalue tulvavaara-alueella.
Tulvavaara-alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Olevilla rakennuspaikoilla uudisrakennukset on sijoitettava tulva-alueen ulkopuolelle.

AT — Kyläalue.
Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta, loma-asutusta, maatalouskeskuksia, asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

AM — Maatalouden tilakeskuksen alue.

RA — Loma-asuntoalue.

RA-2 — Olemassa oleva loma-asuntoalue tulvavaara-alueella.
Tulvavaara-alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Olevilla rakennuspaikoilla uudisrakennukset on sijoitettava tulva-alueen ulkopuolelle.

RM-1/S — Matkailupalvelu- ja maatalousalue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kartanoperinne sekä maisema. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista. Uudisrakentamisen tulee rakennustavaltaan liittyä olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä maisemallisesti merkittävä puusto säilytetään. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on otettava yhteys kaavoitusvironamaiseen ja Kymenlaakson museoon.

- Uusi rakennuspaikka kaava-alueella.
  Rakennuspaikka perustuu kantatilakohtaiseen rakennusoikeuksien selvitykseen.
  Rakennuspaikan sijainti on ohjeellinen.
- Vanha rakennuspaikka kaava-alueella.

LL — Lentoliikenteen alue.
Alueelle voidaan sijoittaa myös vesilentoliikennetoimintoja. Alueen käyttö on suunniteltava siten, että alueella käytettävien kemikaalien pääsy Natura-alueelle estetään ja mahdollisten meluhaittojen huomioon ottaminen selvitetään.

VR — Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa vain retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia. Alueen suunnittelussa on luontoarvojen säilyttämisen vuoksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston sijoittumiseen.

EV — Suojaviheralue.

SL — Luonnonsuojelualue.
Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai tarkoitettu suojeltavaksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 §:n nojalla alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 § nojalla on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kuitenkin enintään 5 vuotta kaavan hyväksymisestä. Tämän määräajan jälkeen em. toimenpiteet on kielletty ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. Lupahakemuksesta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

M — Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentamisen on liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät vapaina rakentamiselta. Rakennusoikeudet on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-, AT-, AP- ja AM-alueille.

MA — Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Alue on tarkoitettu maatalouden käyttöön. Alueen säilyminen avoimena ja viljelys- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueelle saa rakentaa maatalouteen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava ensisijaisesti pellon ja metsän reunaan tai metsäsaarekkeisiin siten, ettei se haittaa maisemakuvaa.
Rakennusoikeudet on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-, AT-, AP- ja AM-alueille.

MM — Maisemallisesti arvokas metsäalue.
Alue on tarkoitettu metsätalouden käyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tarpeisiin. Metsänhoidossa on huomioitava maiseman ja luonnon arvot. Alueella ei tulisi tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa.
Rakennusoikeudet on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-, AT-, AP- ja AM-alueille.

MY — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Maataloudessa ja metsänhoidossa on huomioitava alueen erityiset luonto- ja maisema-arvot. Metsänhakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Alueella sallitaan pienimuotoinen maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakennusoikeudet on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-, AT-, AP- ja AM-alueille.

W — Vesialue.

Kohde- ja viivamerkinnät

- Venesatama/venevalkama.
- st/pk — Seututie/pääkatu.
- yt/kk — Yhdystie/kokoojakatu.
- z — Pääsähkölinja.
- vl — Päästöviemärijohto.

Kehittämistavoitemerkinnät

- Ulkoilureitin yhteystarve.
- Melontareitti.

Alueiden erityisominaisuudet

- Kyläkuvallisesti arvokas alue.
  Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Alueen merkittävää rakennuskantaa ei saa purkaa.
- pv — Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
  Tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla rakentamista ja maankäyttöä rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Öljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään öljyn enimmäismäärää. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä.
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue.
  Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä. Kymijoen Natura-alueella ei saa suorittaa maankaivuuta, maantäyttöä, pohjan ruoppausta tai muuta muokkausta eikä vesikasvillisuuden niittoa ilman ympäristölupaa. Pohjasedimentin käsittelyssä on noudatettava alueellisen ympäristökeskuksen antamia ohjeita.
  Rantaan ulottuvien rakennus- tm. hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen lajeihin ja luontotyyppeihin.
- luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
  Alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (MRL 43.2 § rakentamisrajoitus). Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa. (MRL 43.2 toimenpiderajoitus).
  Aluetta on hoidettava siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.
  - luo-1 luonnonsuojelulain (LSL) 49 §: EY:n lajisuojelu
  - luo-2 LSL:n 29 § mukainen arvokas luontotyyppi
  - luo-3 LSL:n 46 ja 47 § uhanalaisen tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymisalue
  - luo-4 metsälain mukainen luontotyyppi
  - luo-5 perinnebiotooppi
  - luo-6 muu arvokas elinympäristö
  - luo-7 linnustollisesti erittäin arvokas alue
- vmrky — Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. (Anjalan historiallinen ympäristö)
  Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- vmma — Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Kymijoen laakso)
  Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävät maisema-arvot.
- sm-123 — Muinaismuistokohde.
  Numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
- tr — Likimääräinen suurtulvan vaara-alue.
  Alueella on MRL 43.2 § rakentamisrajoitus.

Piirtämistekniset merkinnät

- Kunnan raja.
- Yleiskaava-alueen raja.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- pv — Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.
- AHVIO — Kunnan osan nimi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Jätevesien käsittely tulee järjestää kaupungin ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.

Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: AT-, AP-, RA- ja AM -alueilla. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää tilalle ei saa ylittää.

Rakentamisen määrä.
Uudet rakennuspaikat:
AT- ja AP -alueet. Asuntojen uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko AT- ja AP-alueilla on 3 000 m2. Rakentamisen määrä on enintään 2 asuntoa, kerrosalaa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala kuitenkin enintään 300 k-m2. Jos rakennuspaikan olemassa oleva pinta-ala alittaa 3000 m2 on rakentamisen määrä 7 % rakennuspaikan koosta.

RA-alueet. Loma-asuntojen uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko RA-alueilla on 3 000 m2. Rakentamisen määrä on enintään 1 loma-asunto, 1 max. 30 km-2 sauna, yksi max. 30 k-m2 vierasmaja ja muita rakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala kuitenkin enintään 200 k-m2. Jos rakennuspaikan olemassa oleva pinta-ala alittaa 3000 m2 on rakentamisen määrä 7 % rakennuspaikan koosta, kuitenkin enintään 200 k-m2.

Olemassa olevat rakennuspaikat:
AT-, AP- ja AP-1 -alueilla olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 2 asuntoa, kerrosalaa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala kuitenkin enintään 300 k-m2. RA-alueilla olevan rakennuspaikan yhteennlaskettu kerrosala kuitenkin enintään 200 k-m2. Jos rakennuspaikan olemassa oleva pinta-ala alittaa 3000 m2 on rakentamisen määrä 7 % rakennuspaikan koosta, kuitenkin enintään 200 k-m2.

Olemassa olevat rakennuspaikat:
AT-, AP- ja AP-1 -alueilla olevan rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 2 asuntoa, kerrosalaa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala kuitenkin enintään 300 k-m2. RA-alueilla olevan rakennuspaikan yhteennlaskettu kerrosala kuitenkin enintään 200 k-m2. Jos rakennuspaikan olemassa oleva pinta-ala alittaa 3000 m2 on rakentamisen määrä 7 % rakennuspaikan koosta, kuitenkin enintään 200 k-m2.

Olemassa oleva saunarakennus AT-, AP- ja AP-1- alueiden ulkopuolella: Rakennuspaikan ulkopuolisen olemassa olevaan saunarakennukseen sovelletaan samoja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä kuin mitä saunojen rakentamisesta on määrätty vastaavilla rakennuspaikoilla.

Maatalouden tilakeskukset:
Maatalouden tilakeskusten asuntojen rakennusoikeus on enintään 2 asuntoa, asuntojen kerrosala on enintään 300 k-m2. Talousrakennusten kerrosala on enintään 600 k-m2.

Rakennusten sijoittelu.
Rakennusten etäisyys rannasta on vähintään 30 m, kuitenkin enintään 30 k-m2 kokoisen saunarakennuksen etäisyys rannasta on vähintään 15 m. Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta maasta on vähintään 5 m ja toisen omistamalla maalla olevasta rakennuksesta vähintään 10 m. Rakennusten etäisyyden maantien keskiviivasta on oltava vähintään 20 m ja paikallistien keskiviivasta vähintään 10 m.

Rakentamiskorkeudet.
Ympärivuotisen asumnon ja loma-asunnon alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita. Tulva-alueilla on lisäksi huomioitava toistuvan tulvan mukaiset vedenkorkeudet.

Rakentaminen tulva-alueilla.
Tulvavaara-alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Olevilla rakennuspaikoilla on uudisrakennukset sijoitettava tulva-alueen ulkopuolelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista tulee rakennuslupaa haettaessa osoittaa tulvariskin hallinta ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista. Tulva-alueelle ei saa sijoittaa säiliöitä, ulkovarastointia tai muuta tulvalle altista toimintaa.

Vesihuolto.
Rakennuspaikoilla rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Jätevesien käsittely tulee järjestää talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen (VNA 209/2011) mukaisesti. Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa on otettava huomioon suojaetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m).
Kuivakäymälät tai vastaavat laitteet on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta ja talousvesikaivoista sekä vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Saaressa sijaitseville rakennuspaikoille ei saa rakentaa vesikäymälää. Umpikaivo on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (30 m). Umpikaivon alapinnan on oltava vesistön keskivedenkorkeuden yläpuolella, mikäli umpikaivo sijaitsee 100 m lähempänä rannasta. Kemiallinen jäteveden- puhdistamo tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta sekä 5 metriä naapurin rajasta. Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin. Tulva- ja tulvavaara- alueilla jätevesien ja muiden jätteiden käsittely on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu vaaraa vesistölle tulvatilanteessakaan. Toistuvan tulvan alueilla maapuhdistamojen, imeytyspaikkojen, kuivakäymälöiden, umpikaivojen, kemiallisten jätevedenpuhdistamojen ja kompostien sijoittelussa on huomioitava edellä mainitun lisäksi myös tulvanmukainen rantaviiva ja vedenkorkeus.

Meluntorjunta.
Liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB (A) eikä yöohjearvoa 45 dB (A), vanhoilla alueilla 50 dB (A). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB (A) eikä yöohjearvoa 30 dB (A).
Loma-asuntoalueilla ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB (A) eikä yöohjearvoa 40 dB (A).
Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melunlähteentuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melunlähteestä.
Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity.
Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle on meluntorjunta vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Liittyminen tieverkkoon.
Uuden maankäytön liittyminen yleiseen tieverkkoon tulee järjestää olemassa olevien liittymien kautta, tai tienpitoviranomaisen erikseen hyväksymästä liittymäpaikasta.

KOUVOLAN KAUPUNKI
KYMIJOEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA
7.5.2013
mk - 1:10 000

0 100m 500m 1000m

P

KOUVOLAN KAUPUNKI	Yleiskaavatunnus	286 YK3/2
	Diaarinumero	755/10.02.00/2013

KYMIJOEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA

1:10 000

LUONNOS 6.10.2008	TELA HYVÄKSYNYT 14.10.2008 §	
EHDOTUS 7.5.2013	TELA HYVÄKSYNYT 11.6.2013 § 173	KH HYVÄKSYNYT 26.8.2013 § 292

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 14.10.2013 § 106

LAINVOIMAINEN 26.2.2014 Muilta osin lukuun ottamatta kiinteistön RN:o 286-412-1-118 rajattua aluetta ja kiinteistön RN:o 286-422-2-582 alueelle kohdistuvaa venesatama/venevalkama -merkintää.

EHDOTUS/LUONNOS Muutettu 10.1.2012 (lausunnot) Muutettu 7.5.2013	Kaavanlaatija AIRIX Ympäristö Oy	Tapio Toropainen
	Kaavoitusinsinööri Kouvolan kaupunki	Kari Parjanne
	Yleiskaavapäällikkö Kouvolan kaupunki	Marko Liukkonen