

ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

KOTKAN KAUPUNKI

35. KAUPUNGINOSA SUULISNIEMI, REITSAARI URHEILUALUE JA OSA VESIALUEESTA

Valmistelija Elna Masalin, kaavasuunnittelija, puh. 040 773 7752

KAAVASELOSTUS

LUONNOS



KAAVA NRO 0719

KARA

1 KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava

Asemakaavan kumoaminen
Kotkan kaupunki
35. kaupunginosa Suulisniemi, Reitsaari urheilualue ja osa vesialueesta

Kaavan numero 0719

Kaavan valmistelija
Elina Masalin
kaavasuunnittelija
puh. 040 773 7752
elina.masalin@kotka.fi

1.2 Kaavan nimi

Reitsaaren asemakaavan kumoaminen, kaava nro 0719.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Itäisen Suomenlahden rannalla Suulisniemen asuinalueen eteläosassa. Etäisyys E18 moottoritiehen on noin 4 km ja Kotkan toiseen pääkeskukseen Karhulaan noin 4,8 km.



suunnittelualan sijainti

1.4 Asemakaavan kumoamisen tarkoitus

Tavoitteena on kumota Karhulan kauppalan aikana vuonna 1972 vahvistettu asemakaava, joka on vanhentunut ja jota ei ole toteutettu. Asemakaava hankaloittaa alueella olevien jo ennen minkään kaavoituksen muodostunutta asuinrakennusten olemassaoloa ja kehittämistä.

Asemakaavan kumoaminen helpottaa rakentamiseen liittyvien lupien saantia sekä mahdollistaa mm. erilaisten avustusten hakemisen.

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavan kumoamiskartta
- asemakaavan kumoamismerkinnät ja –määräykset
- ote ajantasa-asetuksesta
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- kaavahanke on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta, 5.3.2019 päiväty hakemus
- asemakaavan kumoamisen vireilletulo 30.10.2019
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 30.10. – 22.11.2019
- asemakaavan kumoamislunnon nähtävänä 30.10. – 22.11.2019
- asemakaavan kumoamisehdotus kaupunkirakennelautakunnassa 18.12.2019
- virallinen nähtävilläolo vuodenvaihteessa 2019 - 2020
- kaupunginhallitus alkuvuonna 2020
- kaupunginvaltuusto alkuvuonna 2020

2.2 Suunnittelutilanne

Saaren perusrakenne ja käyttötarkoitus palautuu olemassa olevaan tilanteeseen. Rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan Kotkan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tämä mahdollistaa rakennusten olemassa olon, laajentamisen ja kehittämisen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jota rajaa pohjoisesta 1960 –luvulla rakennettu pengertie mantereeseen. Muulta osin saari rajoittuu Itäiseen Suomenlahteen.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee 7 kiinteistöä, joilla kaikilla on asuinrakennukset talousrakennuksineen. Rakennukset ovat valmistuneet vanhimmat vuonna 1914, pääosin 1920 –luvulla sekä uusimat 1940 –luvulla.

Väestö

Kaava-alueella asuu 3 kiinteistöllä 5 asukasta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Suulisniemessä Metsäkulman päiväkotia ja kauppa sekä Popinniemeen Hakalan esiopetusryhmä ja peruskoulu. Muut palvelut sijaitsevat lähempänä Karhulan keskustaa.

Työpaikat

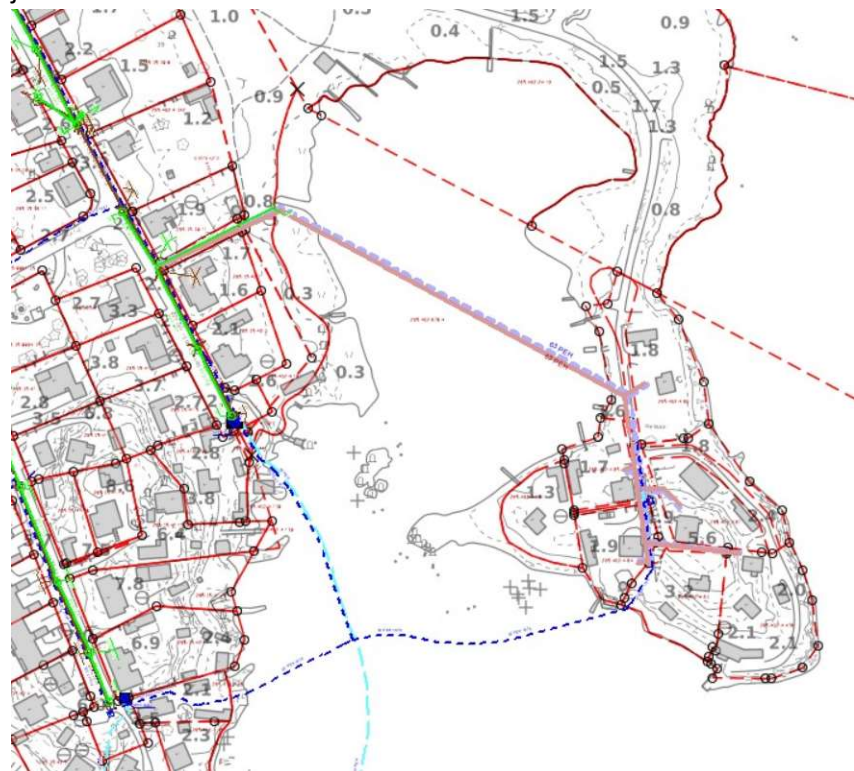
Alueella ei ole työpaikkoja.

Liikenne

Liikenne ohjautuu yksityistien, 1960 –luvulla rakennetun pengertien kautta. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat runsaan kilometrin etäisyydellä Reitsaaresta.

Tekninen huolto

Saaren johtaa 1960 –luvulla rakennettu pengertie, joka on osittain kaupungin ja osittain asukkaiden hoidossa. Saaren tulee vuonna 1986 rakennettu vesijohto ja Kymen Vesi Oy on vuonna 2018 laatinut yleissuunnitelman jätevesiviemärin rakentamiseksi kiinteistöille.



3.1.3 Maanomistus

Reitsaaren rakennetut kiinteistöt ovat yksityisen omistuksessa, pengertien maapohja kaupungin ja vesialueet A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja eräiden talonumeroiden yhteisiä vesialueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Ajantasamaakuntakaava sisältää Kymenlaakson vaihekaavat: taajamat ja niiden ympäristöt (vahvistettu 28.5.2008 ja 18.1.2010), maaseutu ja luonto (vahvistettu 14.1.2010), energiamaakuntakaava (vahvistettu 10.4.2014, KHO 9.2.2016) sekä kauppa ja merialue (vahvistettu 26.11.2014).

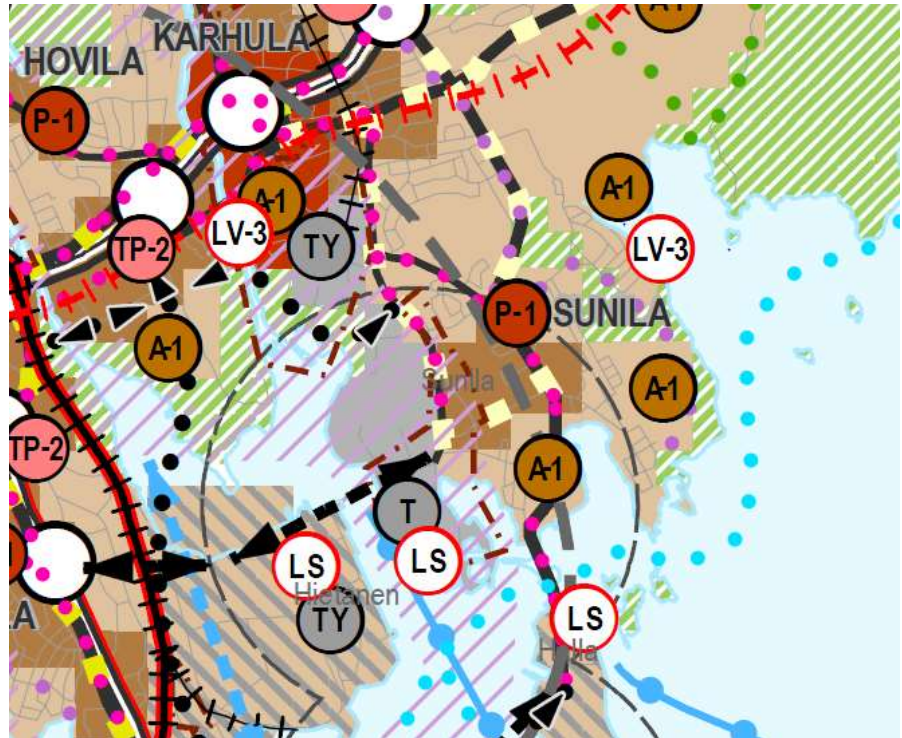
Maakuntakaavassa taajamat ja niiden ympäristöt suunnittelualue on merkinnällä *virkistysalue V*. Alue on osana Itärannan *arvokasta geologista muodostumaa ge.*



ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta

Strateginen yleiskaava

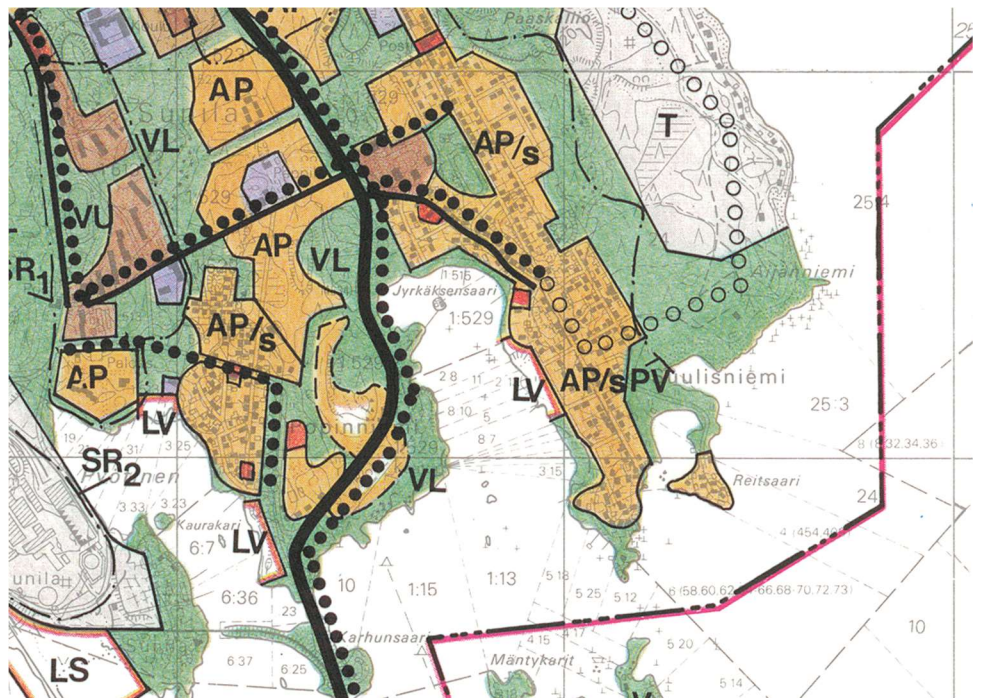
Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa Reitsaari on merkitty *taajamatoimintojen alueeksi*. Kaava on oikeusvaikutteinen ja saanut lainvoiman 7.2.2019.



ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta

Yleiskaava

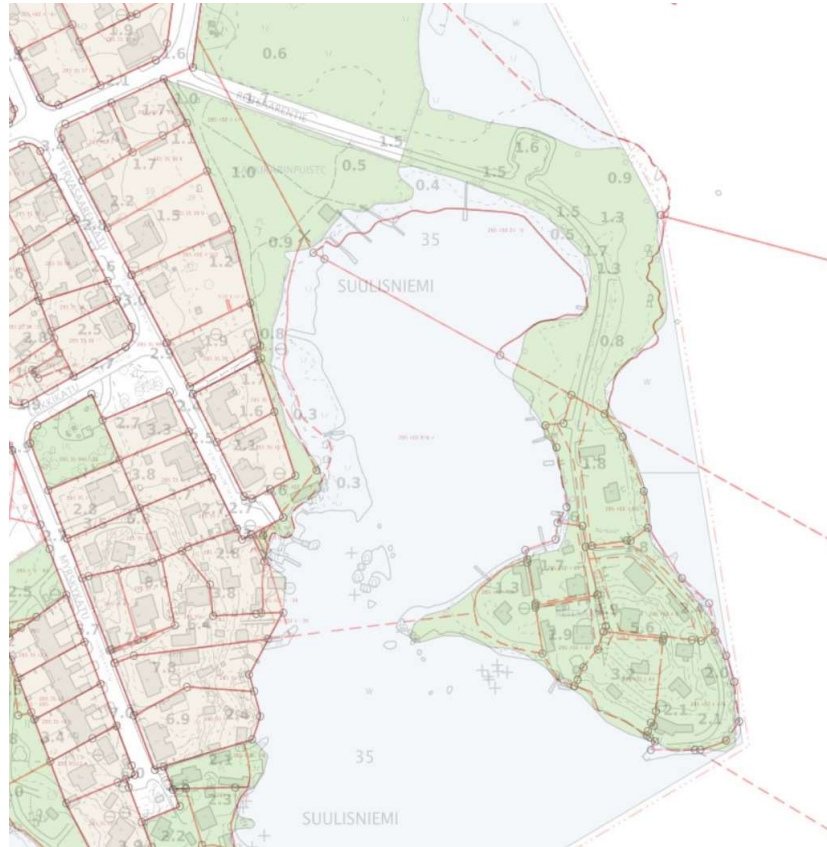
Kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Kotkan yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osittain *asuinalueeksi A* ja osittain *virkistysalueeksi V*.



ote Kotkan yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa 4.7.1972 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty *urheilualueeksi U, johon saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitoksia. Alueesta saa käyttää rakentamiseen enintään 5 % ja saavat rakennukset olla enintään kaksikerroksisia.*



ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu x.x.2019.

Maankäyttösopimus

Kaavan kumoamisesta ei laadita maankäyttösopimuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan kumoamisen tarve

Voimassa oleva asemakaava hankaloittaa asuinrakennusten käyttöä ja kehittämistä. Erilaisten avustusten saaminen on lähes mahdotonta asemakaavassa urheilualueeksi osoitetulle saarelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-Seura ry, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähkö Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Telia Sonera Finland Oy, Elisa, Kymenlaakson Jäte Oy, vammaisneuvosto, ikäihmisten neuvosto sekä nuorisovaltuusto

- asiantuntijaviranomaiset: maanhankinta ja –luovutus, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, tekniset palvelut, ympäristökeskus ja Kymenlaakson pelastuslaitos

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin osallisille kirjeitse ja muille lehti-ilmoituksella Ankkurissa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS ja Luonnos

nähtävillä 30.10. – 22.11.2019

Lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta antoivat

Ehdotus

nähtävillä

4.2.4 Asemakaavan kumoamisen tavoitteet

Asemakaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyminen ja kunnostaminen. Voimassa oleva asemakaava hankaloittaa vähäisenkin lisärakentamisen sekä avustusten saamisen mm. kunnallistekniikan rakentamiseksi. Kumoamisen jälkeen alueella on voimassa Kotkan – Haminan seudun strateginen yleiskaava, maakuntakaava ja Kotkan rakennusjärjestys.

5. ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kumoamisalueen kokonaispinta-ala on 5,8183 ha, josta kaavamerkinnällä urheilualue U kumoutuu 1,9724 ha ja vesialue W kumoutuu 3,8459 ha.

5.2 Kaavan kumoamisen vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1 Vaikutukset kauppaan, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavan kumoamisella nykyisten rakennusten käyttömahdollisuus paranee ja niiden olemassa olo maankäytön kannalta varmistuu. Kaavan kumoamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Liikennemäärät pysyvät entisellään, koska uusia rakennuspaikkoja saarelle ei ole mahdollista perustaa.

5.2.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavan kumoamiselle ei ole vaikutusta palveluihin, työpaikkoihin eikä elinkeinotoimintaan.

5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan kumoamisella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.2.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe:	Arvio*
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN	2
<i>Perustelut: Hanke vahvistaa olemassa olevaa tilannetta.</i>	
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET	1
<i>Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat kohtuulliset. Pysäkit sijoittuvat hiljaisille asuinkaduille</i>	
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI	2
<i>Perustelut: Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevaan kävely- ja pyörätieyhteyksiin.</i>	
KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN	2
<i>Perustelut: Hanke mahdollistaa uusien lämmitysjärjestelmien toteuttamisen.</i>	

***Asteikko:**

0 toteutuu heikosti

1 toteutuu kohtalaisesti

2 toteutuu hyvin

3 toteutuu erinomaisesti

? ei arvioitavissa / ei arvioitu

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ja sen ympäristössä ei ole liikenteestä johtuvia häiriötekijöitä.

6. ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen

Asemakaavan kumoamiseen ei liity käytännön toteuttamista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	01.10.2019
Kaavan nimi	0719 35. Suulisniemi, Reitsaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285 0719
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	-5,8183	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	-5,8183

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					-5,8183	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-1,9724	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-3,8459	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					-5,8183	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-1,9724	
U					-1,9724	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-3,8459	
W					-3,8459	