



ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

KOTKAN KAUPUNKI

35. KAUPUNGINOSA SUULISNIEMI, REITSAARI URHEILUALUE JA OSA VESIALUEESTA

Valmistelija Elina Masalin, kaavasuunnittelija, puh. 040 773 7752

KAAVASELOSTUS



KAAVA NRO 0719
KARA 21.1.2020

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.



suunnittelualueen 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 seurantalomake, liite 1
- ote ajantasamaakuntakaavasta, liite 2
- ote ajantasa-asemakaavasta, liite 3
- asemakaavan kumoamiskartta, merkinnät ja –määräykset liite 4
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, liite 5

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kymenlaakson maakuntakaava
- Kotkan – Haminan seudun strateginen yleiskaava
- Kotkan kaupungin rakennusjärjestys
- Kymenlaakson valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013 – 2014
- Reitsaaren rakennusinventointi 2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- kaavahanke on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta, 5.3.2019 päivätty hakemus
- asemakaavan kumoamisen vireilletulo 30.10.2019
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 30.10. – 22.11.2019
- asemakaavan kumoamisluonnos nähtävänä 30.10. – 22.11.2019
- asemakaavan kumoamishdotus kaupunkirakennelautakunnassa 21.1.2020
- virallinen nähtävilläolo helmikuussa 2020
- kaupunginhallitus maaliskuussa 2020
- kaupunginvaltuusto maaliskuussa 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 suunnittelualan 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 uusimmat 1940 –luvulla.

Väestö

Kaava-alueella asuu 3 kiinteistöllä 7 asukasta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Suulisniemessä Metsäkulman päiväkotia ja kauppa sekä Popinniemen 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö

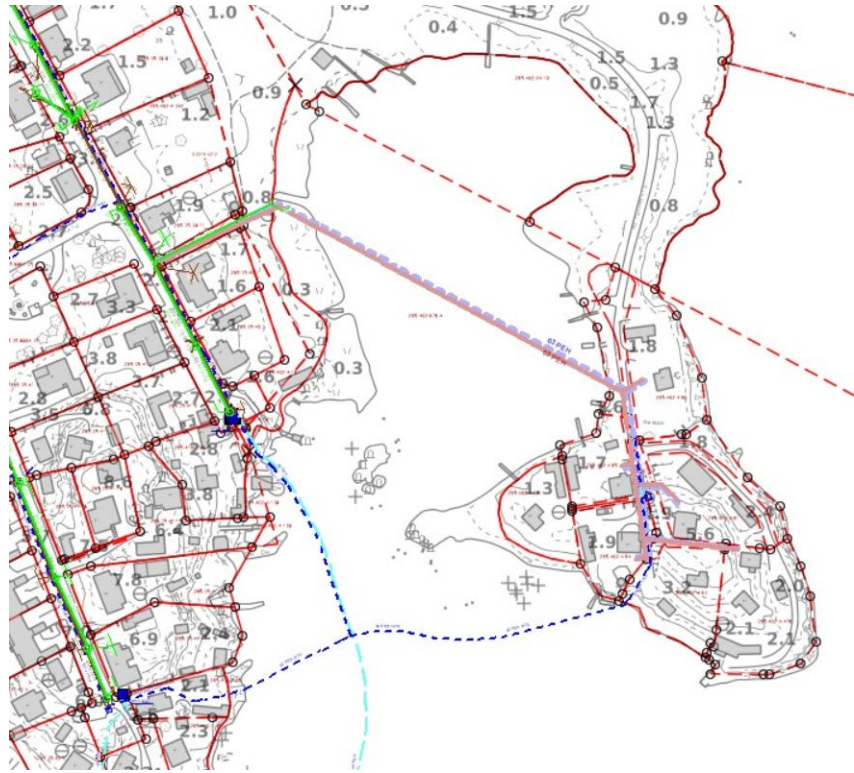
Kumoamisalueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita tai alueita eikä Kymenlaakson museolla ole tiedossa alueelta erityisiä vaalittavia arvoja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Muinaismuistot

Kumoamisalueella ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Tekninen huolto

Saareen johtaa 1960 –luvulla rakennettu pengertie, joka on osittain kaupungin ja osittain asukkaiden hoidossa. Saareen 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.



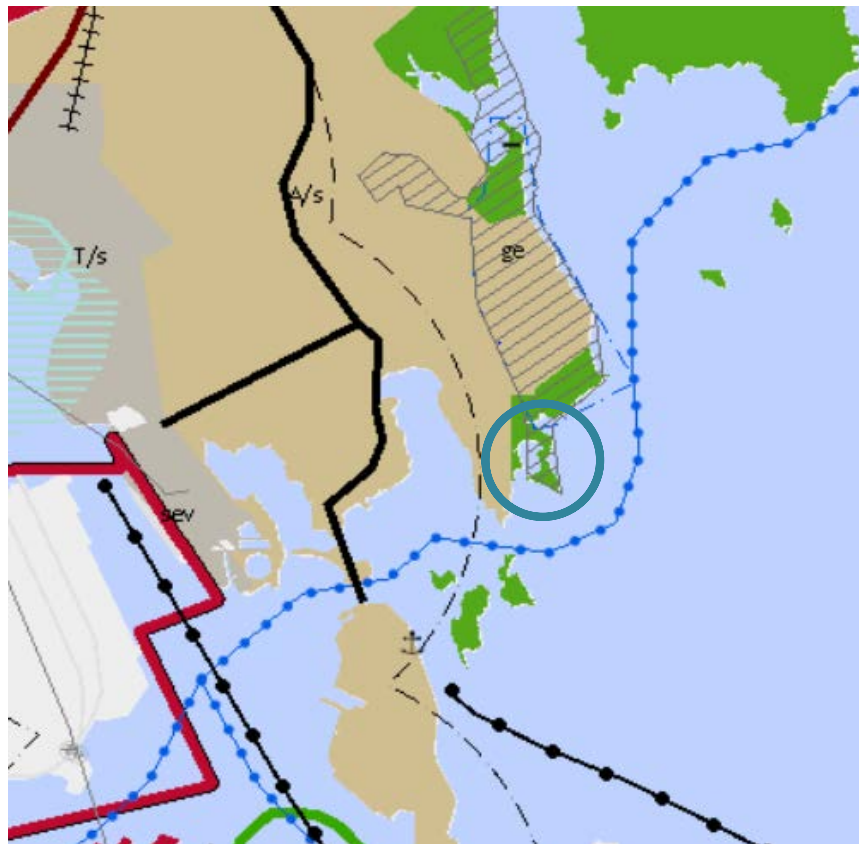
3.2 Suunnittelutilanne

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).

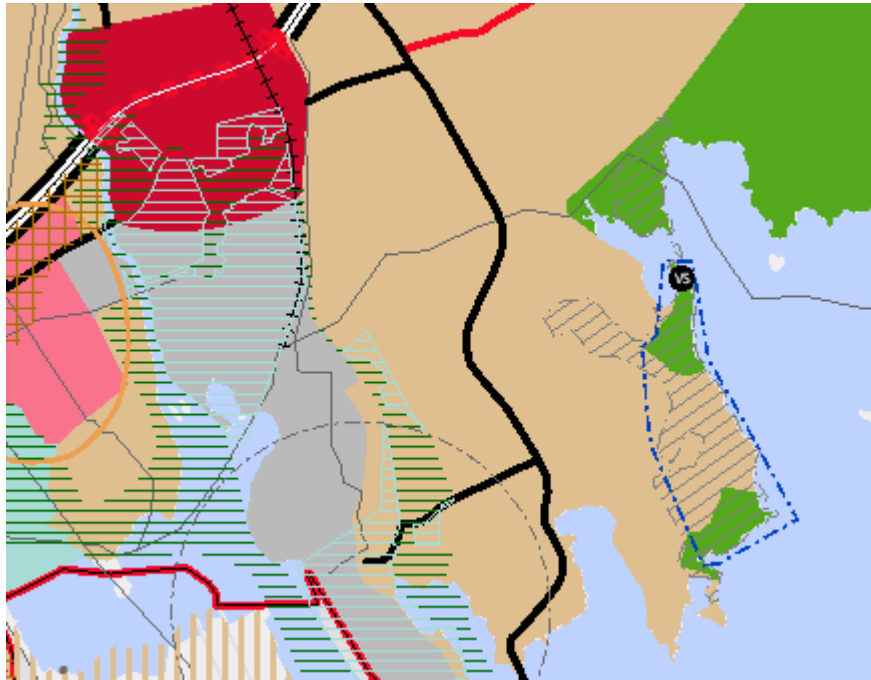
Maakuntakaavassa taajamat ja niiden ympäristöt suunnittelualue on merkinnällä *virkestysalue V*. Alue on osana Itärannan *arvokasta geologista muodostumaa ge*.



ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta

Maakuntakaavaehdotus 2040

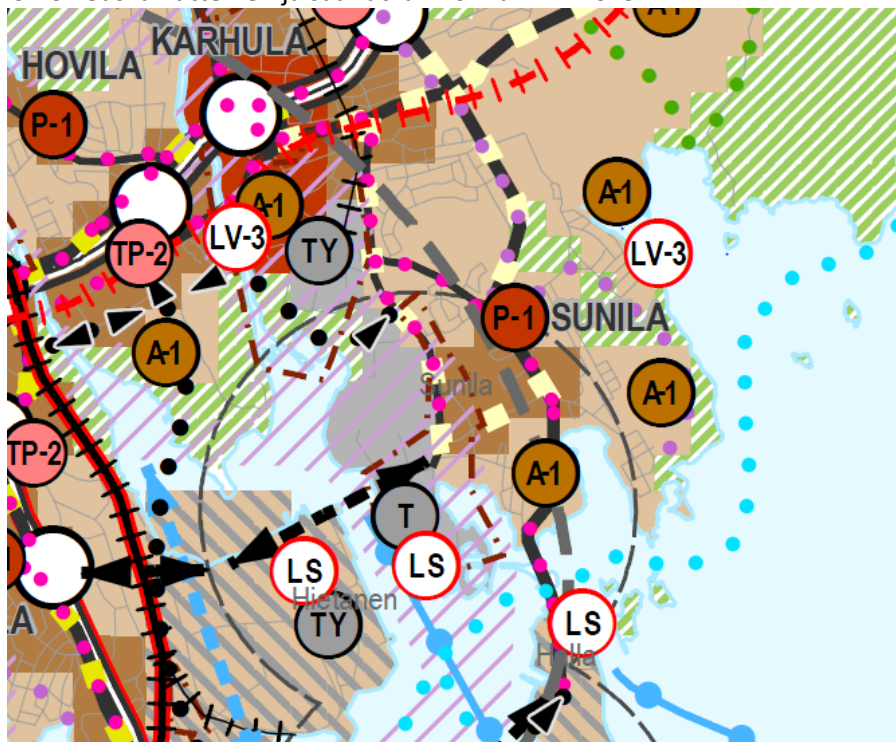
Maakuntakaavaehdotuksessa 2040 Reitsaari on merkinnällä *taajamatoimintojen alue*, osa pengertiestä on merkitty *virkestysalueeksi* ja osana vähintään *maakunnallisesti arvokasta harjualueetta ge*. Suulisniemen *pohjavesialue pv* rajautuu pohjoisesta kumoamisalueeseen.



ote maakuntakaavaehdotuksesta 2040

Strateginen yleiskaava

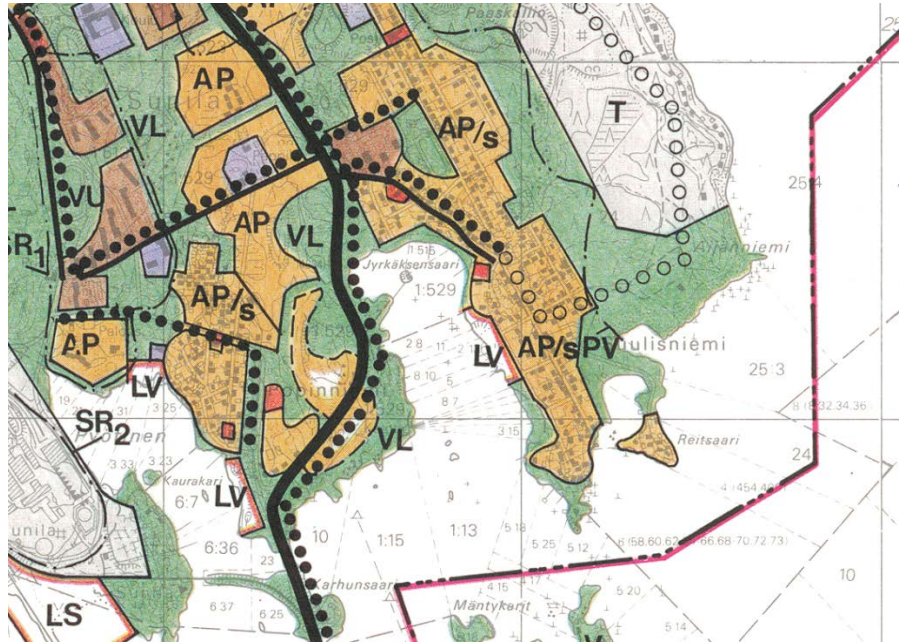
Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa Reitsaari on merkitty *taajamatoimintojen alueeksi*. Kaava on oikeusvaikutteinen ja saanut lainvoiman 7.2.2019.



ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta

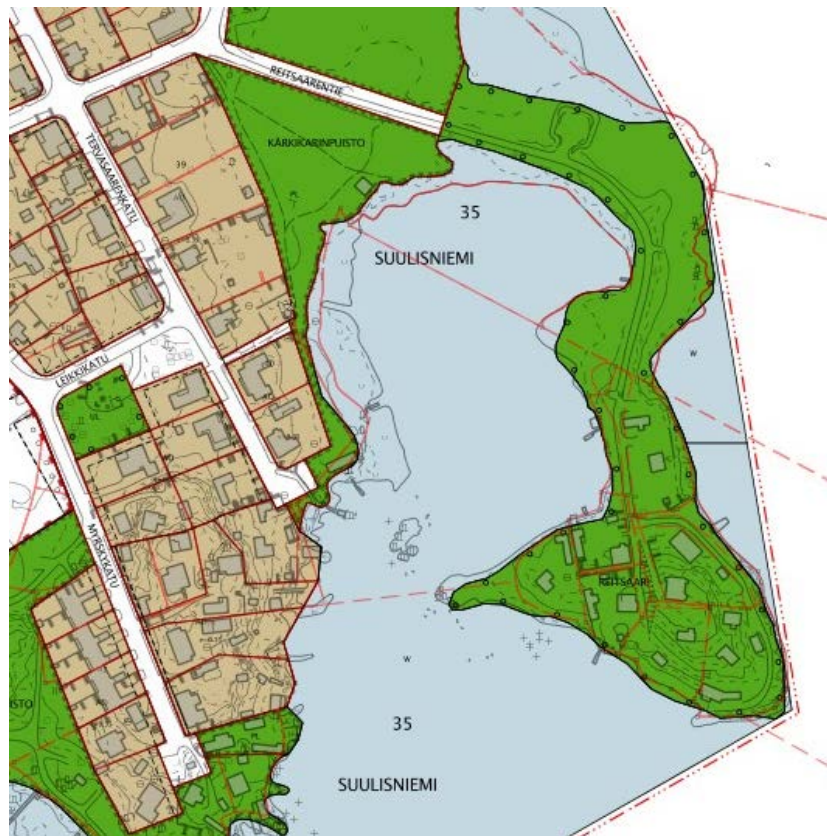
Yleiskaava

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



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.



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 8.11.2019.

Maankäyttösopimus

Kaavan kumoamisesta ei laadita maankäyttösopimuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan kumoamisen tarve**

Voimassa oleva asemakaava hankaloittaa asuinrakennusten käyttömahdollisuuksia ja kehittämistä, koska vähäinkin rakentaminen vaatii poikkeamisluvan myöntämistä asemakaavamääräyksistä ennen rakennusluvan tai toimenpideluvan saantia. Myös 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

Luonnokseen kävi tutustumassa kaksi Tervasaarenkadun varrella olevan kiinteistön omistajaa. Heillä ei ollut huomautettavaa luonnokseen. Palautetta tuli lähinnä lahden rehevöitymisestä.

Lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta antoivat *Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymen Vesi Oy, museovirasto, Kymenlaakson museo sekä Kotkan kaupungin tekniset palvelut.*

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että Reitsaaren rakennuskannan ikä huomioiden tulee tutkia alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kaavaselistusta täydennettiin tältä osin.

Kymen Vesi Oy:n lausunnossa todettiin, että alustava yleissuunnitelma ja kustannusarvio on tehty ja toimitettu Reitsaaren kiinteistönomistajien käyttöön. Kiinteistönomistajat voivat rakentaa uuden vesijohdon ja paineviemäriin kustannuksellaan. Vastuuraja tulee olemaan Kymen Veden runkojohdossa Tervasaarenkadun päässä. Kymen Veden toiminta-alue ei tule laajenemaan Reitsaareen.

Kotkan kaupungin teknisten palveluiden lausunnon perusteella kaavaselistukseen tehtiin joitain täydennyksiä.

Museovirastolla eikä Kymenlaakson museolla ollut huomautettavaa.

Ehdotus

nähtävillä x.x. – x.x.2020

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 rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan kumoamisella nykyisten rakennusten käyttömahdollisuus paranee ja niiden olemassa olo maankäytön kannalta varmistuu. Kaavan kumoamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Asuminen ja väestö

Alueella asuu tällä hetkellä vakituisesti 6 henkilöä, mutta kaavan kumoaminen ja vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen mahdollistaa paremmin rakennusten käytön vakituisina asuinrakennuksina.

Liikenne

Liikennemäärät pysyvät entisellään, koska uusia rakennuspaikkoja saarelle ei ole mahdollista perustaa ja nykyiset tieyhteydet säilyvät ennallaan. Kaupunki hoitaa Reitsaarentien asemakaavan mukaisen katualueen kunnossapidon, loppuosalle eli alueelle, josta asemakaava kumotaan, on tarkoitus perustaa tiekunta hoitamaan yhteyksiä kiinteistöille. Kaupunki on 1980-luvulla rakentanut moottorikelkkoja varten pengertien alkupäähän kenttäalueen, jonka hoidosta ja ylläpidosta kaupunki on vastannut.

Palvelut ja työpaikat

Kaavan kumoamiselle ei ole vaikutusta palveluihin, työpaikkoihin eikä elinkeinotoimintaan.



Reitsaari Suulisniemen kärjestä kuvattuna

Virkistys

Asemakaavan kumoaminen ei muuta alueen virkistyskäyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Uudisrakentamiseen verrattavat korjaustoimenpiteet ja laajennukset eri aikoina ovat jossain määrin vähentäneet rakennusten historiallista aitoutta, mutta rakennus- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä se on mahdollista palauttaa tai korjata niin, että rakennusten maisemallinen tai kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Päärakennusten lisäksi talousrakennuksilla on merkittävä arvo maisemassa ja osana ympäristöä. Asemakaavan kumoaminen edistää saaren olemassa olevan rakenteen ja luonteen säilymistä.

Asemakaavan kumoamisen yhteydessä on tehty kumoamisalueen rakennuskannasta rakennusinventointi alkuvuonna 2020, joka on kaavan valmisteluaineistossa.

Kumoamisalueelle jää voimaan Kotkan rakennusjärjestys sekä yleiskaavat, jotka ohjaavat rakentamista ja maankäyttöä.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva

Reitsaari on osa Itäisen Suomenlahden rannikkomaisemaa, jota hallitsee rannikolle tyypillinen kalliomaan, rannan louheiset kivikot ja suuret

kivilohkareet. Pengertien rakentamisen myötä merenlahti on mataloitunut ja hiljalleen kasvamassa umpeen.

Maisemakuva ei tule muuttumaan kaavan kumoamisen myötä, koska saari on täyteen rakennettu eikä pengertietä olla korottamassa. Jonkin verran uudisrakentaminen voi vaikuttaa maisemakuvaan, koska osa nykyisistä rakennuksista ei täytä rakennusjärjestyksen vaatimaan alinta rakentamiskorkeutta ranta-alueella.

5.2.3 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.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavan kumoamismarkinnat ja -määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

5.5 Nimistö

Kaavan kumoamisalueella säilyy nykyinen tiennimi Reitsaarentie.

6. ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen

Asemakaavan kumoamiseen ei liity käytännön toteuttamista.



Toimituskartta palstatilojen erottamiseksi vuodelta 1913



Senaatin kartta vuodelta 1875

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	13.01.2020
Kaavan nimi	0719 35. Suulisniemi, Reitsaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285 0719
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	-5,8165	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	-5,8165

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

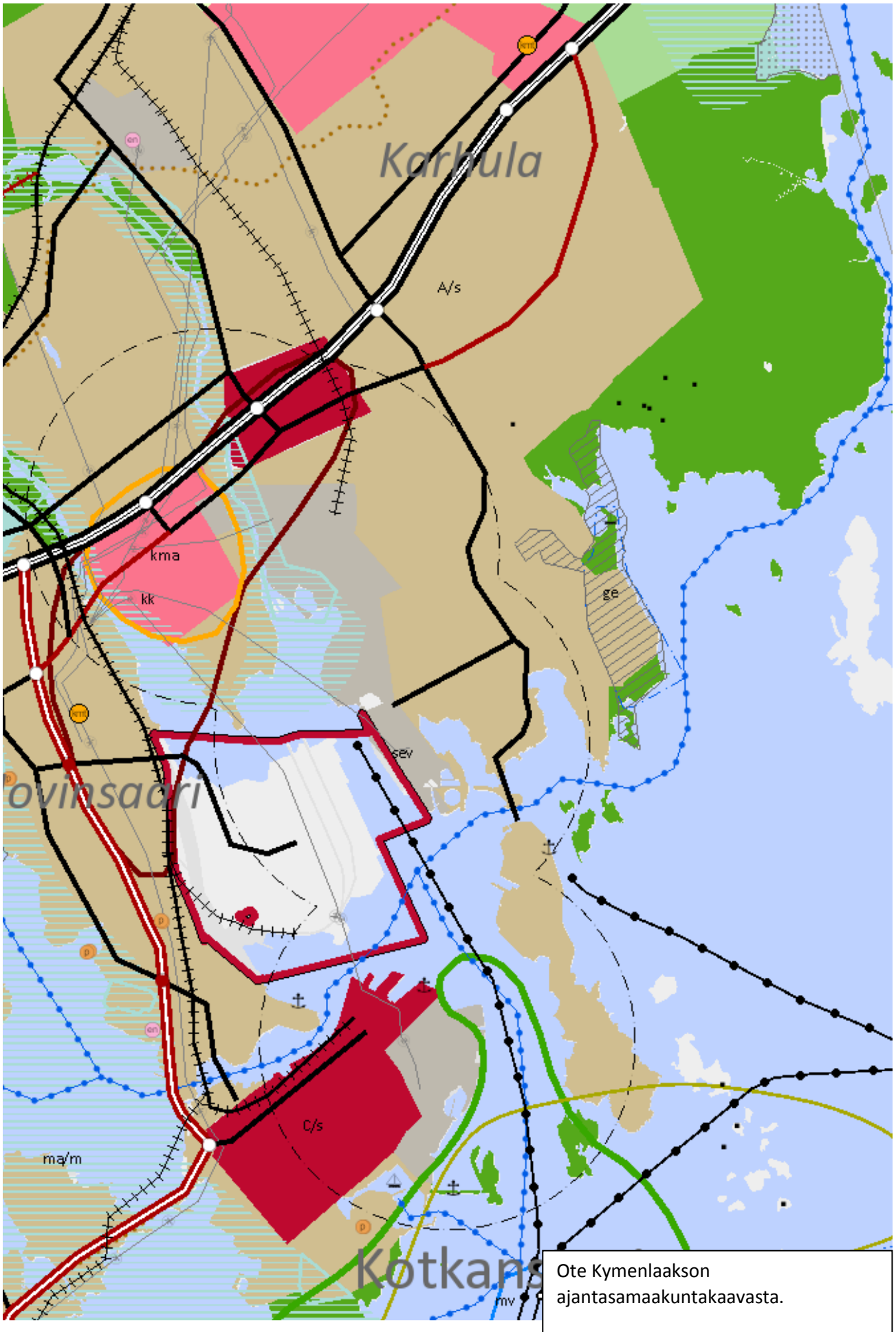
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					-5,8165	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-1,9724	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-3,8441	

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

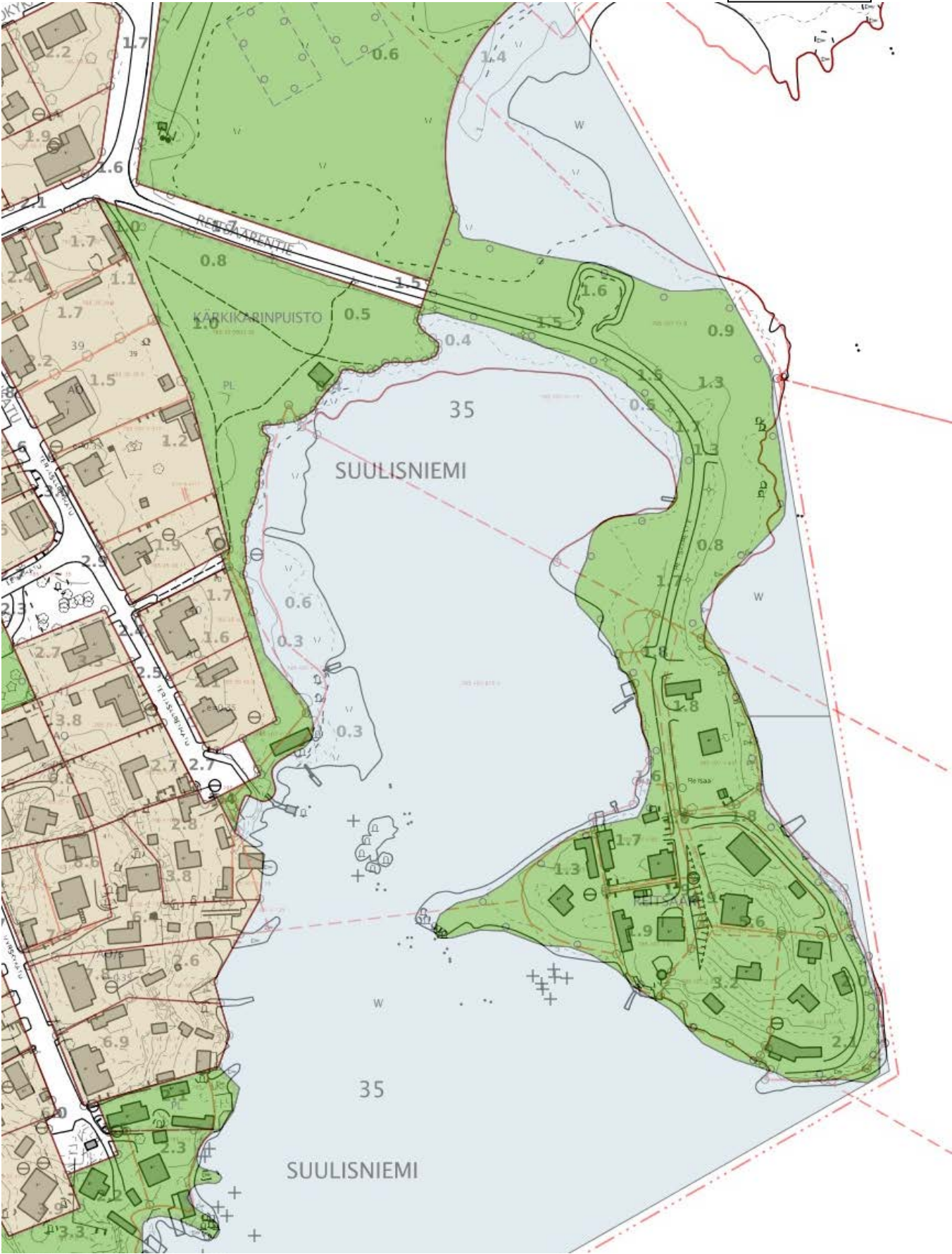
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					-5,8165	
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					-3,8441	
W					-3,8441	



Ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavamerkinnot ja -näyräykset

Alue, jota asemakaavan kumoaminen koskee.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viilva, jota asemakaavan kumoaminen koskee.



REITSAARI (0719)



ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN
35. KAUPUNGINOSA SUULISNIEMI, REITSAARI
URHEILUALUE SEKÄ OSA VESIALUEESTA

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 4.7.1972.
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL-muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 8.11.2019.

Tullut vireille:	30.10.2019	Kaupunkirakennelautakunta:	21.1.2020
OAS (MRL § 63)	30.10.-22.11.2019	Kaupunginhalitus:	
Luonnos (MRL § 62)	30.10.-22.11.2019	Kaupunginvaltuusto:	
Ehdotus (MRL §27)		Tullut voimaan:	
Suunnittelija:		Piirtäjä:	Mittakaava: 1:2000
Kotka 29.10.2019	Elina Masalin	M. Peurala	
KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustaankatu 2, 48100 KOTKA, (05) 2341, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi			

Kristi Sepponen kaupungingeodeetti