

KOTKAN KAUPUNKI

Liisanniemen–Piiparniemen ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28.1.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	2
2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS	3
3 KAAVAN TAVOITTEET	3
3.1 TAVOITTEET KOTKA–KYMEN SEURAKUNNAN OMISTAMAN ALUEEN OSALTA	3
3.2 TAVOITTEET LOMARAKENNUSPAIKKOJEN OSALTA	3
3.3 Kotkan kaupungin tavoitteet	4
4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)	4
4.2 MAAKUNTAKAAVA	4
4.3 YLEISKAAVAT	6
4.4 (RANTA-)ASEMAKAAVAT	8
4.5 RAKENNUSJÄRJESTYS	8
5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT SELVITYKSET	8
6 OSALLISET	9
7 AIKATAULU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN	10
8 YHTEYSTIEDOT	11

OAS päivitetty:

1 JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan tulee kaavaa laadittaessa riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (AKL 63 §).

Kaavan vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

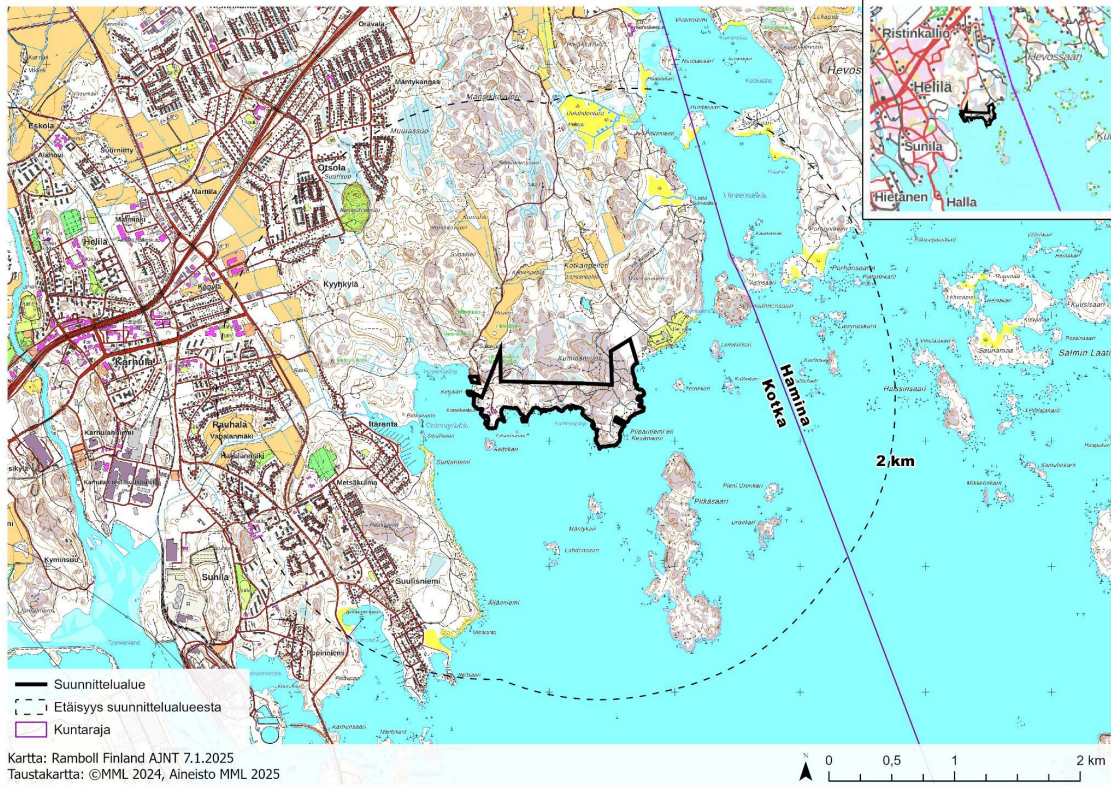
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on koko kaavaprosessin nähtävillä Kotkan kaupungin verkkosivuilla sekä Kotkan kaupungin kaavoituksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta koko kaavaprosessin ajan ehdotusvaiheeseen saakka Kotkan kaupungin kirjaamoon: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja päivitetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.

2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee Kymenlaakson maakunnassa, Kotkan kaupungin eteläosissa meren rannalla Piiparniemen ja Liisanniemen välisellä alueella, Östringinlahden itäpuolella. Alueelle johtaa Höyterintie sekä Piiparnimentie. Rantaviiva on pääosin rakennettu. Alueella on 23 rakennettua lomarakennuspaikkaa sekä Kotka–Kymin seurakunnan kurssikeskus. Suunnittelualan pinta-ala on noin 47 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alue on esitetty kartassa mustalla katkoviivalla.

3 KAAVAN TAVOITTEET

Suunnittelualue koostuu Kotkan seurakunnan omistamasta kurssikeskuksen alueesta sekä yksityisten maanomistajien omistamista rakennetuista lomarakennuspaikoista ja näiden reuna-alueista.

3.1 Tavoitteet Kotka–Kymin seurakunnan omistaman alueen osalta

Kotka–Kymin seurakunnan maanomistuksen osalta tavoitteena on tuoda kurssikeskuksen alue suunnitelmallisen maankäytön piiriin, ja osoittaa ranta-asemakaavassa kurssikeskukselle tarvittava ja riittävä rakennusoikeus tulevaisuuden kehitystarpeita ajatellen.

3.2 Tavoitteet lomarakennuspaikkojen osalta

Alueen tiivis lomarakentaminen on muodostunut useita vuosikymmeniä sitten ja osin ennen lupamenettelyä. Lisäksi alueelta on lohkottu myöhemmin tiloja tutkimatta sitä muodostaako uusi lohkottu tila erillistä rakennuspaikkaa. Yhdelle tilalle kohdistuvan lupamenettelyn kautta ei voida varmistua tilojen rakennusoikeudesta ja tätä kautta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Tämän johdosta Kotkan kaupunki ei myönnä alueelle rakennuslupia ennen kuin asia on ratkaistu kaavalla. Tämän johdosta laaditaan ranta-asemakaava, jonka tavoitteena on ratkaista kunkin tilan rakennuspaikkojen lukumäärä sekä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tai tehokkuuslukuina. Lisäksi kaavan yhteydessä ratkaistaan kulku kullekin rakennuspaikalle. Lainsäädännöllisesti tarve kaavan laatimiselle tulee alueidenkäyttölain 72 §:stä.

3.3 Kotkan kaupungin tavoitteet

Kotkan kaupungin omistama alue on osittain rakennettu. Kaupungin omistamalla maalla on kaksi vuokrattua maa-aluetta, joilla sijaitsee vapaa-ajan rakennuksia. Kaupungin omistamaa maa-aluetta on muilta osin mahdollista käyttää virkistykseen, kuten Kotkan yleiskaavassa (Y1) on osoitettu. Alue, jolla rakennukset sijaitsevat on tarkoituksenmukaista osoittaa vapaa-ajan asuntojen / loma-asuntojen alueeksi (RA) siten, että valtaosa rannasta säilyy rakentamattomana ja mahdollistaa virkistäytymisen rannalla.

4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkastaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Kestävän kehityksen edistämisen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisina huomioon alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020, ja maakuntakaava 2040 on tullut lainvoimaiseksi 24.8.2020. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Suunnittelualueelle kohdistuu Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 seuraava merkintä:



V, Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä. Virkistysalueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.

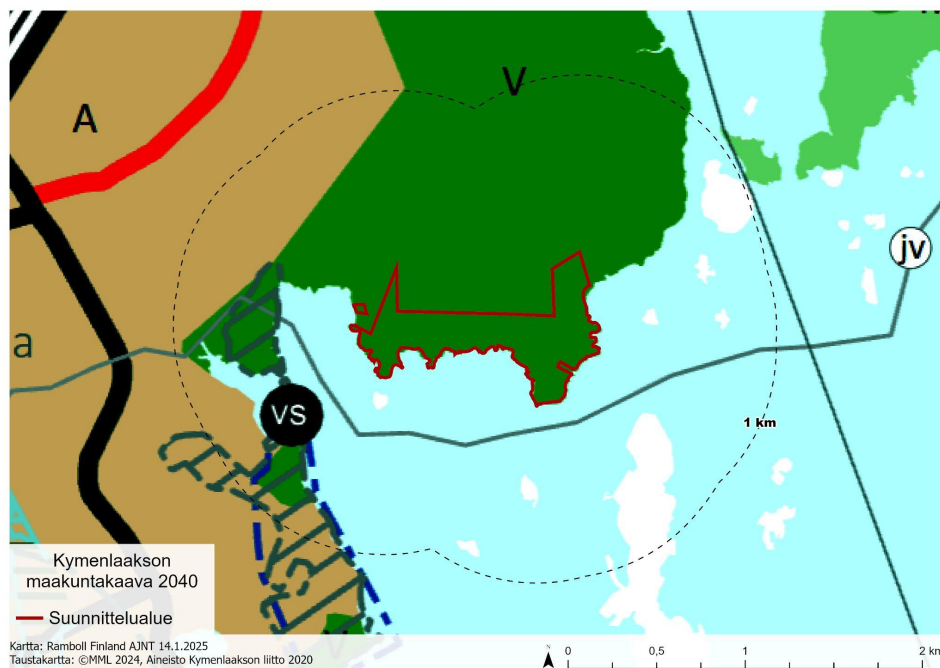
Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla.

Rakentamismääräys: Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.

Maakuntakaavaan on osoitettu merelle suunnittelualan ulkopuolelle Hamina–Mussalo siirtoviemäri (jv), ja Östringinlahdelle Itärannan venesatama (vs).

Maakuntakaava-alueelle on annettu myös seuraavia rantarakentamiseen liittyviä suunnittelumääräyksiä: "Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulva-herkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulva-herkkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön."



Kuva 2. Ote vahvistetusta maakuntakaavasta.

4.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan yleiskaava 1980–2000, jonka Kotkan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.3.1986. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Liisanniemen koillispuolelle on osoitettu yleiskaavassa luonnonominaisuuksiltaan ainutlaatuinen ja paikallisesti merkittävä alue (SL). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Liisanniemen ulkoilureitti.



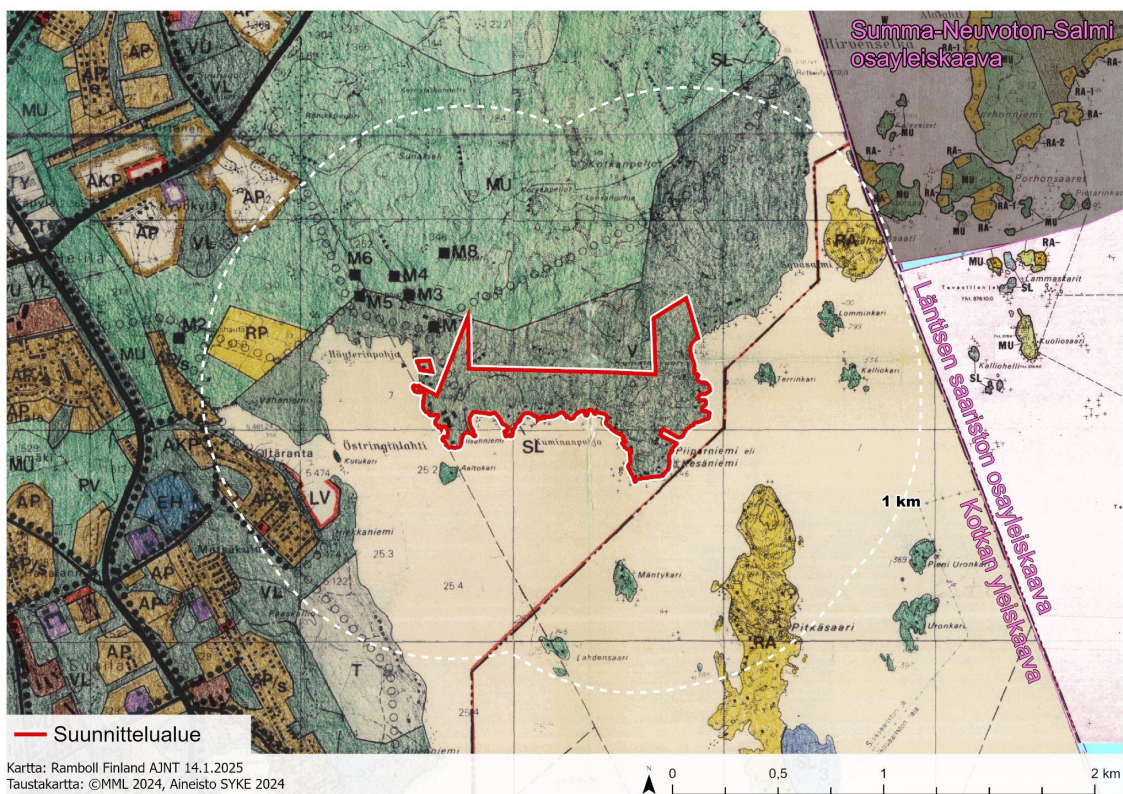
Virkistysalue.

Alueelle saa rakentaa ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Ympäristöministeriön vahvistamalla yleiskaavan osalla, virkistysalueella on voimassa rak.lain 124 a §:n tarkoittama toimenpidekielto. Suositukset: Pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä viljeltyinä tai niittyinä, kunnes alue otetaan varsinaiseen virkistyskäyttöön. Alueella tulee välttää maankamaraan ja puustoon kohdistuvia toimenpiteitä, jotka alentavat alueen virkistysarvoa.

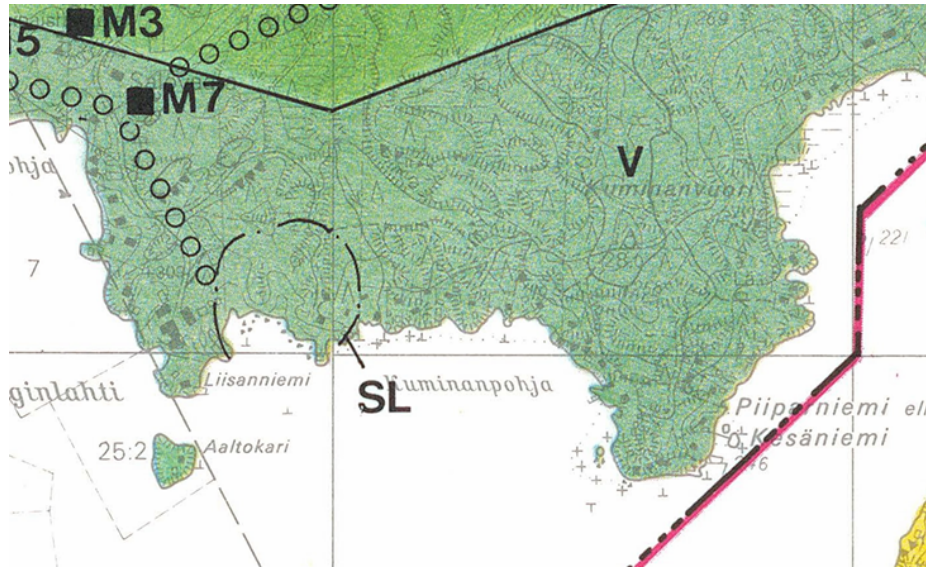


Luonnonominaisuuksiltaan ainutlaatuinen ja paikallisesti merkittävä alue.

Suositus: luonnontilan säilyminen alueella pyrittävä turvaamaan. Suojelumahdollisuudet tulee selvittää.



Kuva 3. Ote Kotkan yleiskaavasta.



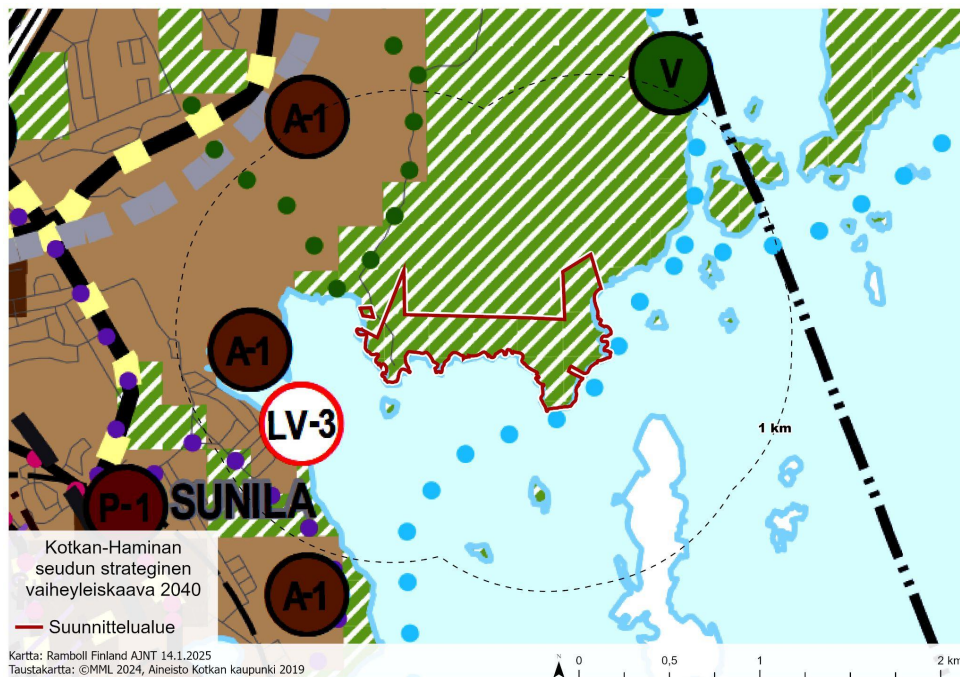
Kuva 4. Tarkempi ote Kotkan yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa myös Kotkan–Haminan seudun strateginen yleiskaava, joka on tullut voimaan vaiheyleiskaavana Kotkan kaupungin osalta 7.2.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu oikeusvaikutteisia merkintöjä. Sen sijaan alueelle kohdistuu Kotkan–Haminan seudun strategisessa yleiskaavassa seuraava informatiivinen, oikeusvaikutukseton merkintä:



Viher-, virkistys- tai retkeilyalue

Merkinnällä on osoitettu seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevan viherverkoston osista.



Kuva 5. Ote Kotkan–Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Suunnittelualueen edustalle mereen on osoitettu seudullinen melontareitti.

4.4 (Ranta-)asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja. Suunnittelualueen koillispuolella on voimassa Kaarniemen asemakaava (50. kaupunginosa, kortteli 1 ja virkistysalue Selkätie, Syväsalmi), jossa on osoitettu neljä ohjeellista loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikkaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,07$.

4.5 Rakennusjärjestys

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.9.2017, ja se on tullut voimaan 1.1.2018.

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Alueidenkäyttölaissa on säädetty vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §). AKL 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulee arvioida:

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Ranta-asemakaavan yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
 - Kasvillisuus ja luontotyyppi
 - Pesimälinnusto
 - Liito-oravaselvitys
- Maisemaselvitys (kaavaselostukseen)
- Maastokäynti kaavoittajan toimesta
- Alueen nykytilakuvaus liitetään osaksi kaavaselostusta.

Mahdolliset muut selvitystarpeet tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

6 OSALLISET

Osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin ranta-asetmakaava vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisiksi on tunnistettu ainakin maanomistajat ja kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajat. Muita suunnittelutyön keskeisiä osallisia ovat:

Viranomaiset ja muut tahot:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset, joiden toimialaa kaavoitus koskee
 - o kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta
 - o Kotkan ympäristöterveydenhuolto
- Metsähallituksen luontopalvelut
- muut osallisiksi itsensä kokevat tahot ja yhteisöt

7 AIKATAULU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Ajankohta	Vaihe	Tiedottaminen / osallistuminen
alkuvuosi 2025	Vireilletulo - Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	- Vireilletulosta kuulutus - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville - Osalliset ja muut kuntalaiset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka.
maalis - huhtikuu 2025	Kaavaluonnos nähtäville - Kaupungin päätös luonnoksen nähtäville asettamisesta - Kaavaluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan	- Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuuluttamalla - Maanomistajia tiedotetaan kirjeitse - Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksen nähtävilläolon ajan kuluessa
kesä 2025	Kaavaehdotus nähtäville - Kaupungin päätös nähtäville asettamisesta - Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan	- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan - Osalliset voivat jättää muistutuksen - Pyydetään lausunnot viranomaisilta - Vastineet hyväksytään kaava-aineiston hyväksymisen yhteydessä. Vastineet lähetetään muistuttajille valtuuston hyväksymispäätöksen tiedottamisen yhteydessä.
syksy 2025	Kaavaehdotuksen palautteen käsittely - Kaavan laatijat käsittelevät saapuneen palautteen ja laativat vastineet - Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa) - Mahdolliset vähäiset muutokset kaava-asiakirjoihin	- Mikäli kaavaan tehdään muutoksia, jotka ovat oleellisia, mutta muutokset koskevat vain yksityistä etua,, tiedotetaan erikseen MRA 32 §:n mukaisesti niitä osallisia, joita muutos koskee. - Mikäli kaavaehdotusaineistoon tehtyt muutokset ovat oleellisia, tulee kaava-aineisto asettaa uudestaan nähtäville.
loppuvuosi 2025	Hyväksyminen - Kaupunginhallitus voi esittää kaavan hyväksymistä valtuustolle - Kaupunginvaltuustolla on hyväksymisen toimivalta (hyväksyy tai ei hyväksy kaava-aineistoa)	- Vastineet ovat osana kaavan hyväksymisaineistoa eli ne käsitellään + julkaistaan samalla kuin muukin aineisto. Muistuttaneille, jotka ovat osoitetiedon jättäneet ja vastinetta pyytäneet, lähetetään vastine viimeistään hyväksymispäätöksestä tiedottamisen yhteydessä. - Muutosta hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Itä-Suomen hallinto- oikeuteen, jonka ratkaisusta on mahdollista valittaa Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen, mikäli KHO antaa valitusluvan.
alkuvuosi 2026	Voimaantulo - Valitusajan umpeuduttua tarkistetaan, onko kaavamuutoksesta valitettu - Kaavan voimaantulo kuulutetaan	- Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla.

Kaava-asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus) ovat nähtävillä Kotkan kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa sekä internetissä <https://www.kotka.fi/asemakaavat/>

Kuulutukset julkaistaan kaupungin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla.

8 YHTEYSTIEDOT

Kotkan kaupunki

kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius
puh. 040 358 8831
oskari.orenius@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 KOTKA.

Kaavan laatijat

PlanDisain Oy	Ramboll Finland Oy
Markus Hytönen markus.hytonen@plandisain.fi puh. 040 721 7527 www.plandisain.fi	Henna Leppänen puh. 040 352 5798 Niko Mäkinen puh. 044 534 0061 etunimi.sukunimi@ramboll.fi www.ramboll.fi