

MUISTIO

Projekti	Liisanniemen–Piiparniemen ranta-asemakaava, Kotka
Status	Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu AkL 66 §
Aika ja paikka	3.2.2025 klo 14:00 Teams
Osallistujat	Oskari Orenius, Kotkan kaupunki Antti Pyysaari, Kaakkois-Suomen ELY-keskus Pertti Perttola, Kaakkois-Suomen ELY-keskus Pasi Halttunen, Kaakkois-Suomen ELY-keskus Kaisa Honkanen, Kaakkois-Suomen ELY-keskus Venla Valjakka, Kaakkois-Suomen ELY-keskus Lotta Vuorinen, Kymenlaakson liitto Viivi Alajuuma, Kymenlaakson museo Olli Puikkonen, Kymenlaakson museo Katri Ervasti, Kotkan kaupunki Eero Mikkela, Kotkan kaupunki Kati Halonen, Kotkan kaupunki Toni Puhakka, Kymenlaakson pelastuslaitos Markus Hytönen, PlanDisain Oy Henna Leppänen, Ramboll Finland Oy Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy
Muistion laatija	Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy

1. Avaus, järjestäytyminen ja tarkoitus

Avattiin kokous klo 14.00. Käytiin lyhyt esittäytymiskierros. Puheenjohtajaksi valittiin Oskari Orenius Kotkan kaupungilta, ja sihteeriksi Niko Mäkinen Ramboll Finland Oy:stä.

2. Kaavan tarve ja tavoitteet

Kyseessä ranta-asemakaava meren rannalla Liisanniemen ja Piiparniemen välisellä alueella Kotkan kaupungin itäosissa. Kaavan laatii kaksi konsulttia, PlanDisain Oy (yksityisten alueet) ja Ramboll Finland Oy (seurakunnan ja kaupungin alueet). Alun perin kaavassa oli tarkoitus ratkaista Kotka–Kymen seurakunnan Höyterin leirikeskuksen kehittäminen. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Kaava-alueeseen on liitetty ympäröivää loma-asuntojen aluetta tarkoituksenmukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueella on myös Kotkan kaupungin maanomistusta. Alueella ei ole kaavan osoittamaa rakennusoikeutta eikä poikkeamislupia ole enää myönnetty AkL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta. Tavoitteena on näin ollen ratkaista rannan suunnittelutarve, tuoda alue suunnitelmallisen maankäytön piiriin ja osoittaa kaavalla rakennusoikeus.

Alueelle on tehty luontoselvitys (pesimälinnusto, kasvillisuus- ja luontotyytit, liito-oravat). Luontoselvitykset nähtäville luonnosvaiheessa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Halutaan selkeyttää rakentamisen ohjausta, lisää rakennusoikeutta alueelle. Kotkan kaupunginvaltuusto on määrittänyt aiemmassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa ja strategisessa yleiskaavassa alueen virkistysalueeksi. Mikä on alueen luonne / toiminnallisuus / meren saavutettavuus?

Kotkan kaupunki: Kaupungin omistama alue on tarkoitus pitää pääosin rakentamattomana siltä osin kuin sitä ei ole rakennettu.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Käytiin lävitse laadittua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kotkan kaupungin tavoitteissa hyvä korostaa ELY-keskuksen mainitsemia virkistysalueen näkökulmaa Kotkan yleiskaavan mukaisesti.

Alue on Kymenlaakson maakuntakaavassa virkistysaluetta, mutta suunnittelumääräyksen mukaisesti alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla. Suunnittelualueen edustalla kulkee merellä siirtoviemärin johto. Maakuntakaavassa on myös mm. tulvariskeihin ja vapaisiin ranta-alueisiin liittyviä määräyksiä.

Yleiskaavassa (1986) alue on myös virkistysaluetta. Kotkan strategisessa yleiskaavassa (2019) suunnittelualueelle ei kohdistu oikeusvaikutteisia merkintöjä, mutta informatiivinen merkintä "viher-, virkistys- tai retkeilyalue". Merialueella suunnittelualueen edustalla melontareitti.

Ranta-asemakaavoja ei ole, mutta koillispuolella sijaitsee Kaarniemen asemakaava (neljä ohjeellista loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikkaa).

Rakennusjärjestys on ollut voimassa vuodesta 2018 lähtien.

Selvitykset: luontoselvitys erillisraporttina (kasvillisuus- ja luontotyytit, pesimälinnusto, liito-oravaselvitys), maisemaselvitys raportoidaan kaavaselostukseen; maastokäynti kaavoittajan toimesta.

Alustava aikataulu: kaavaluonnos nähtäville maaliskuuhuhtikuussa 2025, kaavaehdotus nähtäville kesällä 2025, ja hyväksymisvaihe loppuvuonna 2025. Tavoitteena, että kaava saisi lainvoiman alkuvuodesta 2026.

Käytiin lävitse alustavaa kaavaluonnosta. Seurakunnan alueille leirikeskustoiminnan jatkumisen mahdollistuminen, mutta myös tulevaisuudessa mahdollisesti matkailutoimintoja (YK/RM). Tavoiteltava rakennusoikeus olisi n. 3000 k-m² (n. e=0,15). Loma-asuntojen alueilla (RA) rakennusoikeus e=0,07, väh. 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Etäisyydet rantaviivaan joko indeksimääräyksiin tai rakennusaloihin. Muutoin alue pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta eli MU-aluetta, jossa mm. ulkoilureitti.

VIRANOMAISTEN KOMMENTIT

Kymenlaakson liitto: Maakuntakaavatilanne käyty OAS:ssa läpi. Lainvoimapäivämäärä maakuntakaavan osalta pois. Koko maakuntakaavaa koskevat suunnittelumääräykset – muinaismuistoja koskeva suunnittelumääräys, reitistöjen jatkuminen, Naturaa koskeva suunnittelumääräys. Maakuntakaavan näkökulmasta on hyväksyttävää, että osoitettavat rakennuspaikat ovat olemassaolevia. Maakunnan liitto ottaa luonnosvaiheen lausunnossa kantaa enemmän.

Kymenlaakson museo: Lomarakentaminen alkanut kehittyä sotien jälkeen. Leirikeskuksen alue rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kiinnostavin. Strategisen yleiskaavan osalta kulttuuriympäristöllisiä inventointeja ei ole tehty ja Kotkan yleiskaava (1986) on vanha. Tietoja leirikeskuksen rakennuskannasta (mm. hirsiaitat, Kotkanpesä-niminen rakennus) sekä alueen rakentumisesta olisi hyvä saada kaavaselostukseen. Mistä esim. hirsirakennukset ovat peräisin ja kuka ne on suunnitellut. Myös lomarakennuksista voi olla esimerkinomaisesti joitakin kuvia. Varsinaista rakennushistoriaselvitystä ei ole tarpeen laatia.

Erityisesti läntinen osa, mutta muukin kaava-alue on arkeologisesti potentiaalinen. Kaivaukset 1960-luvulta. Onko hiidenkiukaita tai laivalatomuksia säästynyt. Mikäli maaperää aiotaan muokata, niin tulee olla tietoinen siitä onko kyseisellä alueella arvoja. Näin ollen tarkempi inventointi tulee suorittaa.

Markus Hytönen toi esiin, että kaavalla ei muuteta alueen nykyistä rakentamistilannetta eikä kaavalla ohjata maaperän muokkaukseen rakentamattomilla alueilla. Esim. laajalle MU-alueelle (rakentamattomana säilyvä alue) ei osoiteta rakentamista ja tiestö pysyy paikoillaan. Tällöin vaikutusten arvioinnin kannalta ei ole tarpeen laatia arkeologista inventointia. Selvityksen laatimistarve on muuttuvan maankäytön alueilla.

Alueellisella vastuumuseolla ei ole mahdollisuuksia suorittaa yksittäisten kohteiden potentiaaliarviointeja tai maastotarkastuksia "virkatyönä".

Kotkan kaupunki: Vesijättöalueen ottaminen kaava-alueeseen paikoin?

Ranta-asemakaava tukee virkistysellisiä tavoitteita. Kaupungin maanomistuksella säilyy vapaata rantaviivaa.

Rakennusvalvonnan mukaan rakennusoikeus on määritetty rakennusjärjestykseen kiinteänä eikä tehokkuutena. Rakennusjärjestyksen mukaista tapaa voisi soveltaa yhdenmukaisuuden vuoksi myös kaavassa.

Myös etäisyydet naapurin rajaan (4 m) tulisi määrittää mielellään kaavamääräyksen eikä rakennusaloina?

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Vesihuollon ja jätevesihuollon järjestäminen? (konsultti: lahden ali vesi ja viemäri leirikeskuksen alueelle, muutoin kiinteistökohtaiset järjestelmät). Kyseessä pitkälti toteava kaava. (Konsultti: Rakennusten enimmäismäärä on hyvä antaa. Rakennusoikeuden osoittamisen osalta tehokkuus olisi toimiva tapa, koska rakennuspaikat ovat hyvin erikokoisia.)

Kyseessä AKL 72 §:n mukainen kaava. Pohjakarttavaatimukset AKL 54 c §. Toiminnallisuuteen liittyvät seikat – saavutettavuus mereltä, tai mantereelta meren suuntaan? Rakennusoikeus ja sijoittuminen voi olla tarpeen suhteuttaa tontin muotoon ja pinta-alaan. Joidenkin rakennuspaikkojen osalta voi olla tarpeen tutkia sitä, että niitä laajennetaan takamaastoon yli kiinteistönrajojen tarvittaessa?

Uudenlain rakentamislain myötä tulisi kaavamääräyksissä määrittää tarkemmin se missä raameissa toimitaan ja kuinka. Rakennusjärjestyksellä ei voida enää ohjata kuin ennen. Rakennusvalvonta on suositeltavaa ottaa mukaan määrittämään kaavamääräyksiä.

Onko ajatuksena luoda kaava-aineisto yhteensopivana valtakunnalliseen tietomalliin? (Konsultti: Kustannuskysymykset maanomistajan kaavassa. Siirtymäaika vuoteen 2029 saakka, suunnitteluohjelmistot eivät toistaiseksi taivu tietomallimuotoisen aineiston tuottamiseen.)

Alin rakentamiskorkeus (tulvariski) 3.2 m + aaltoiluvara hyvä ottaa huomioon. Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää kaavahanketta hyvänä alueen suunnittelutilanteen kannalta.

Luontoselvitykset jo tehty, mutta tarvetta olisi lepakkoselvitykselle. Alueen lepakkopotentiaali olisi hyvä olla tiedossa esimerkiksi, jos tulee purkutarpeita. Seurakunnan alueella on vanhoja hirsirakennuksia, jotka voivat olla lisääntymis- levähdyspaikkoja. Kirjoverkkoperhosselvityksen tarve?

Kymenlaakson pelastuslaitos: Tulvariskiasia syytä huomioida. Rakennusten etäisyyksiin tontinrajaan olisi hyvä ottaa kantaa paloturvallisuuden osalta. Sammutusveden saannin huomiointi seurakunnan alueella. Säiliöauton tulisi päästä rakennuspaikoille.

4. Muut asiat

Kaavassa ei ole tarkoitus tarkastella merialueita tai kurottautua sen puolelle.

5. Jatko

Konsultti on yhteydessä kaupunkiin selvitystarpeista sekä kaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Konsultti ehdottaa neuvotteluajankohtaa.

Konsultti esitti, että kaavaluonnos asetetaan nähtäville nyt laadituilla selvityksillä ennen maastoselvityskautta. Jos kaavaluonnosaineiston jälkeen ilmenee selviä selvitystarpeita, nii ne selvitetään maastokaudella.

Kaavaluonnosaineistosta pyydetään lausunnot. Muistio laitetaan jakeluun. Kokous päätettiin klo 15.30.