



Kotkan kaupunki

Liisanniemen–Piiparniemen ranta-asemakaava

Kaavaselostus, ehdotusvaihe
25.11.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS	3
2. TAVOITTEET JA TARKOITUS	4
2.1. TAVOITTEET KOTKA–KYMIN SEURAKUNNAN OMISTAMAN ALUEEN OSALTA	4
2.2. TAVOITTEET LOMARAKENNUSPAIKKOJEN OSALTA	4
2.3. TAVOITTEET KOTKAN KAUPUNGIN OMISTAMAN ALUEEN OSALTA	5
3. KAAVAPROSESSI	5
3.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	5
4. SUUNNITTELUTILANNE	5
4.1. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	5
4.2. MAAKUNTAKAAVA	6
4.3. YLEISKAAVA	7
4.4. (RANTA-)ASEMAKAAVAT	9
4.5. RAKENNUSJÄRJESTYS	10
5. LÄHTÖKOHDAT	11
5.1. MAA- JA KALLIOPERÄ SEKÄ TOPOGRAFIA	11
5.2. VESISTÖT JA VESITALOUS	13
5.3. LUONTO	14
5.4. MAISEMA	16
5.5. KULTTUURIYMPÄRISTÖ	18
5.6. YHDYSKUNTARAKENNE	20
5.7. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	21
5.8. KUNNALLISTEKNIikka, VESIHUOLTO JA TEKNINEN HUOLTO	27
5.9. POHJAKARTTA	27
5.10. ERITYISTOIMINNAT JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT	27
5.11. VIRKISTYS	27
5.12. PALVELUT	27
5.13. LIIKENNE	27
5.14. MAANOMISTUS	28
6. KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	29
6.1. PALVELUJEN ALUEET YMPÄRISTÖINEEN	29
6.2. LOMARAKENNUSTEN ALUEET	29
6.3. VIRKISTYS	30
6.4. KULKUYHTEYDET	30
6.5. LUONTOARVOT	30
6.6. MAISEMA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	30
6.7. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	31
6.8. TILASTOT	33
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	35
7.1. VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN	36
7.2. VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON	36
7.3. VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN	36
7.4. VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEESSEEN SEKÄ YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN	37
7.5. VAIKUTUKSET LIIKENTEESSEEN	38
7.6. VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN	

YMPÄRISTÖÖN	38
7.7. VAIKUTUKSET ARKEOLOGISEEN KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN	38
7.8. VAIKUTUKSET SUHTEESSA YLEMPIIN KAAVATASOIHIN	38
8. KAAVAN TOTEUTUS	40
9. YHTEYSTIEDOT	41

Kaavaselostukseen liittyy kaavakartta sekä kaavamerkinnot määräyksineen (päivätty 25.11.2025).

LIITTEET

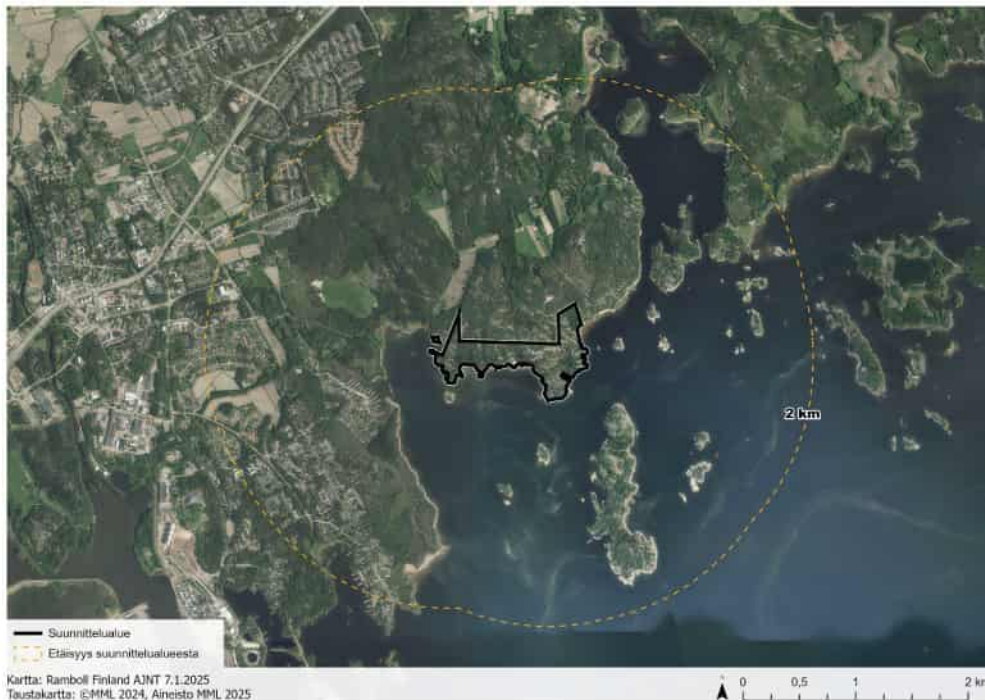
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Liisanniemen–Piiparniemen ranta-asemakaavan luontoselvitysraportti 2024
3. Liisanniemen–Piiparniemen arkeologinen esiselvitys 2025 (Heilu Oy)
4. Aloituvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 3.2.2025
5. Liisanniemen–Piiparniemen arkeologinen inventointi 2025 (Heilu Oy)
6. Liisanniemen–Piiparniemen lepakkoselvitys 2025
7. Valmisteluvaiheen palauteraportti 18.9.2025
8. Asemakaavan seurantalomake

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee Kymenlaakson maakunnassa, Kotkan kaupungin itäosassa meren rannalla Piiparniemen (eli Kesäniemen) ja Liisanniemen välisellä alueella, Östringinlahden itäpuolella. Alueelle johtaa Höyterintie sekä Piiparnimentie. Rantaviiva on pääosin jo rakentunutta. Alueella sijaitsee ranta-asutuksen lisäksi Kotka–Kymin seurakunnan kurssikeskus. Suunnittelualan pinta-ala on noin 43 hehtaaria.



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



Kuva 2. Kaava-alue on esitetty ortokuvassa mustalla viivalla.

Ranta-asemakaava koskee Kaarniemen kaupunginosan (50.) kiinteistöjä:

- | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| • 285-402-9-51 | • 285-417-1-307 | • 285-417-1-532 |
| • 285-417-1-191 | • 285-417-1-309 | • 285-417-1-540 |
| • 285-417-1-203 | • 285-417-1-310 | • 285-417-1-541 |
| • 285-417-1-226 | • 285-417-1-443 | • 285-417-1-547 |
| • 285-417-1-236 | • 285-417-1-445 | • 285-417-1-552 |
| • 285-417-1-237 | • 285-417-1-446 | |
| • 285-417-1-238 | • 285-417-1-465 | |
| • 285-417-1-239 | • 285-417-1-493 | |
| • 285-417-1-240 | • 285-417-1-494 | |
| • 285-417-1-241 | • 285-417-1-496 | |
| • 285-417-1-245 | • 285-417-1-519 | |
| • 285-417-1-246 | • 285-417-1-530 | |
| • 285-417-1-260 | • 285-417-1-531 | |

2. TAVOITTEET JA TARKOITUS

Suunnittelualue koostuu Kotkan seurakunnan omistamasta kurssikeskuksen alueesta sekä yksityisten maanomistajien omistamista rakennetuista lomarakennuspaikoista ja näiden reuna-alueista. Ranta-asemakaava laaditaan Kotka–Kymin seurakunnan ja yksityisten maanomistajien aloitteesta. Ranta-asemakaavalla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä yksityiskohtaisesti, ja sillä annetaan rakennuspaikoille sitova ja pysyvä rakennusoikeus.

2.1. 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. Tästä alueesta käytetään myöhemmin nimeä kurssikeskus.

2.2. TAVOITTEET LOMARAKENNUSPAIKKOJEN OSALTA

Alueen tiivis lomarakentaminen on muodostunut useita vuosikymmeniä sitten ja osin ennen nykyisiä rakentamisen lupamenettelyjä. Piiparniemeen eli Kesäniemeen on muodostunut myös yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka (vuodelta 1945). 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 rakentamislupia, ennen kuin asia on ratkaistu kaavalla. Tämän johdosta laaditaan ranta-asemakaava, jonka tavoitteena on ratkaista kunkin tilan rakennuspaikkojen lukumäärä sekä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tai tehokkuuslukuna ($e=0,07$). Lisäksi kaavan yhteydessä ratkaistaan kulku kullekin rakennuspaikalle ohjeellisin ajoyhteyksin. Lainsäädännöllisesti tarve kaavan laatimiselle tulee alueidenkäyttölain 72 §:stä (rannan suunnittelutarve).

AKL 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Tämä koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

2.3. TAVOITTEET KOTKAN KAUPUNGIN OMISTAMAN ALUEEN OSALTA

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, mikä mahdollistaa yleisen virkistäytymisen rannalla.

3. KAAVAPROSESSI

3.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tapahtuma	Ajankohta
Päätös kaavan laadinnasta	18.2.2025
Viranomaisneuvottelu (muistio LIITE 4)	3.2.2025
Vireilletulo	9.4.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	9.4.–18.5.2025
Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen.	9.4.–18.5.2025
Kaavaehdotus nähtävillä. Ehdotusvaiheen kuuleminen.	
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa	
Hyväksyminen kaupunginhallituksessa	
Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo	

3.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (LIITE 1).

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteista päättää valtioneuvosto. Nykyiset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 2018. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat alueidenkäyttölain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä 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 alueidenkäyttölain 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. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Liisanniemen–Piiparniemen ranta-asemakaavan 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 [nykyisen alueidenkäyttölain] 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.

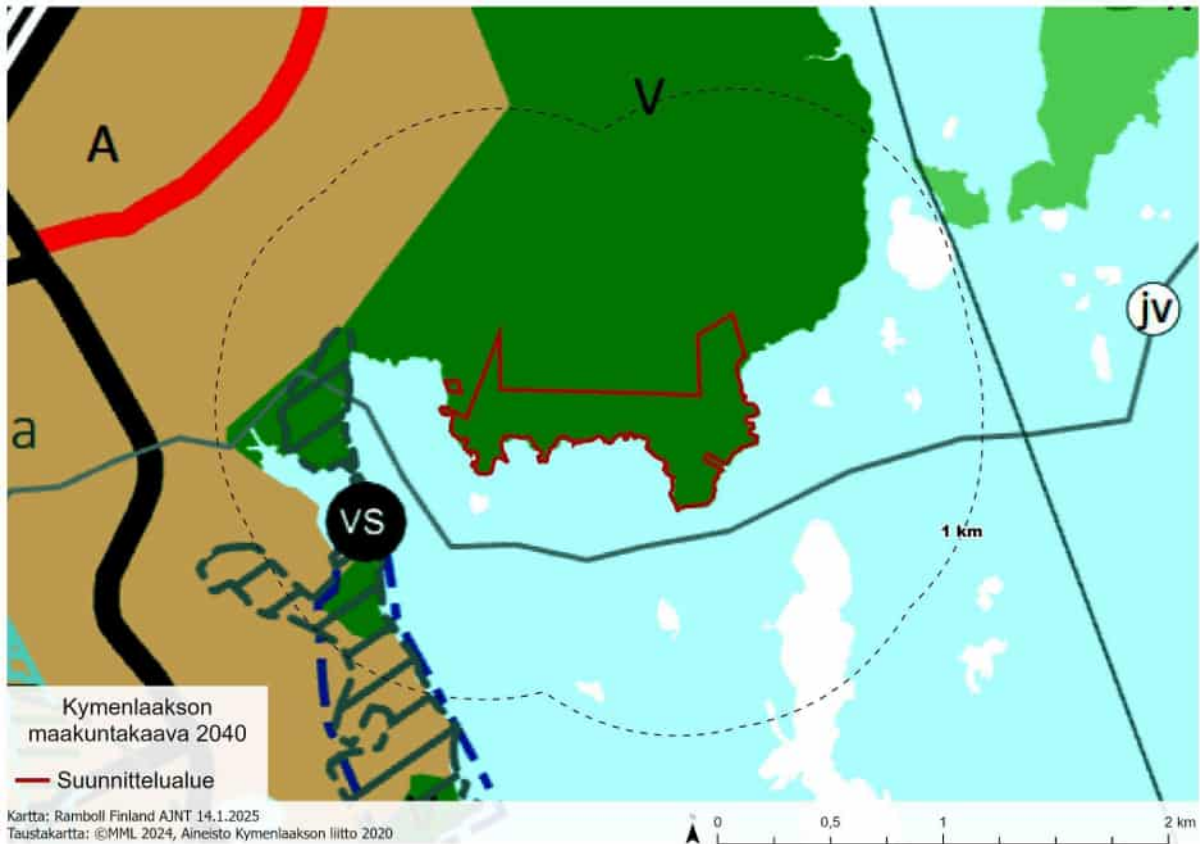
Rakentamismääräys: Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.

Maakuntakaavaan on osoitettu merelle suunnittelualueen 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 tulvaherkillä 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 tulvaherkkyys.

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



Kuva 3. Ote vahvistetusta maakuntakaavasta.

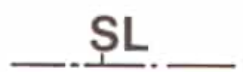
4.3. YLEISKAAVA

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 Liisanniemeen ulkoilureitti.



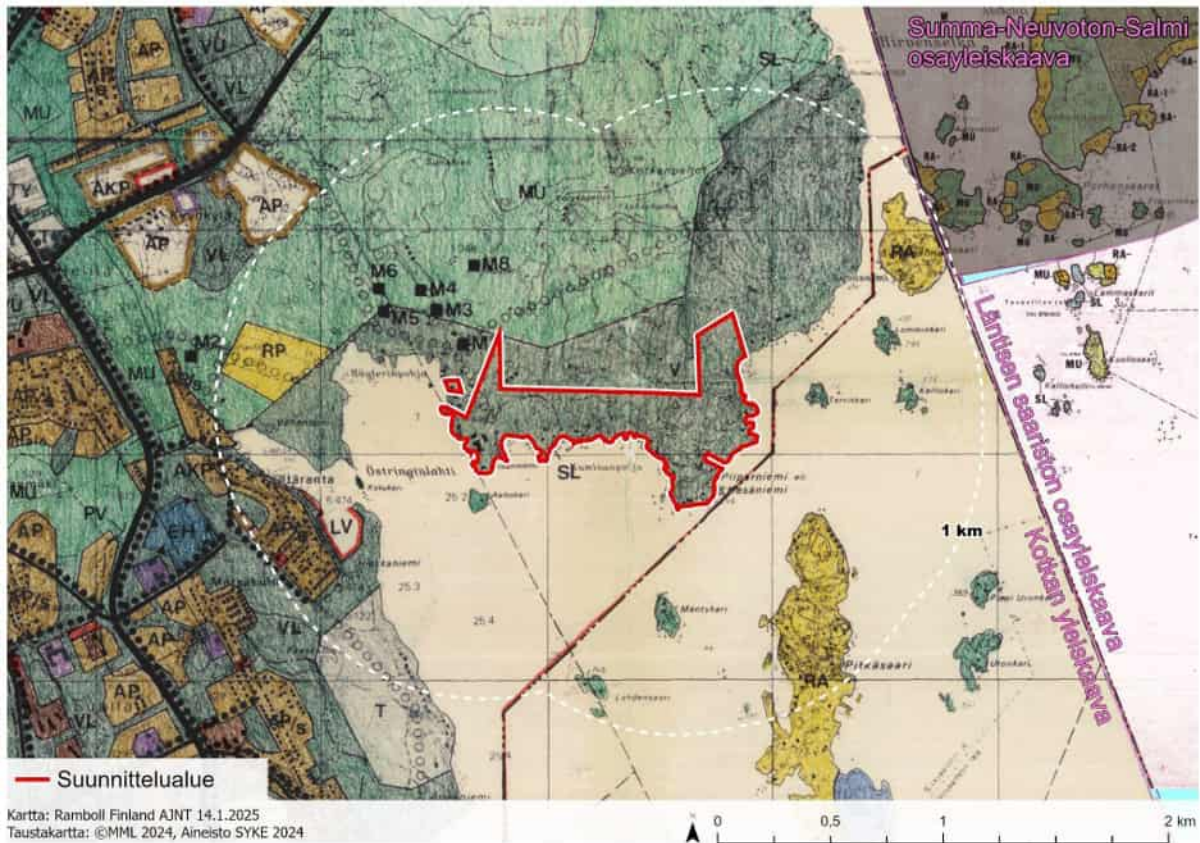
Virkistysalue.

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: luonnon tilan säilyminen alueella pyrittävä turvaamaan. Suojelumahdollisuudet tulee selvittää.



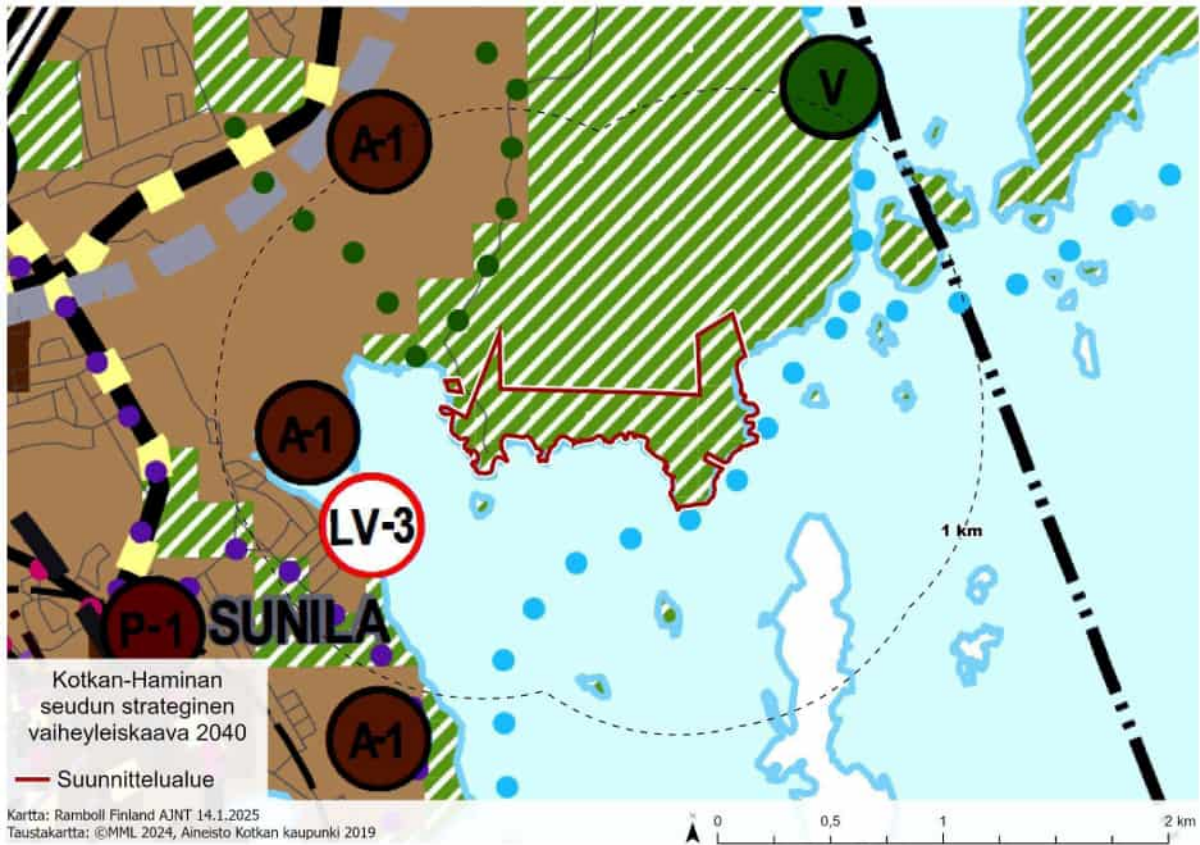
Kuva 4. Ote Kotkan yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa myös Kotkan–Haminan seudun strateginen yleiskaava, joka on tullut voimaan vaiheyleiskaavana Kotkan kaupungin osalta 7.2.2019. Suunnittelualueelle 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.



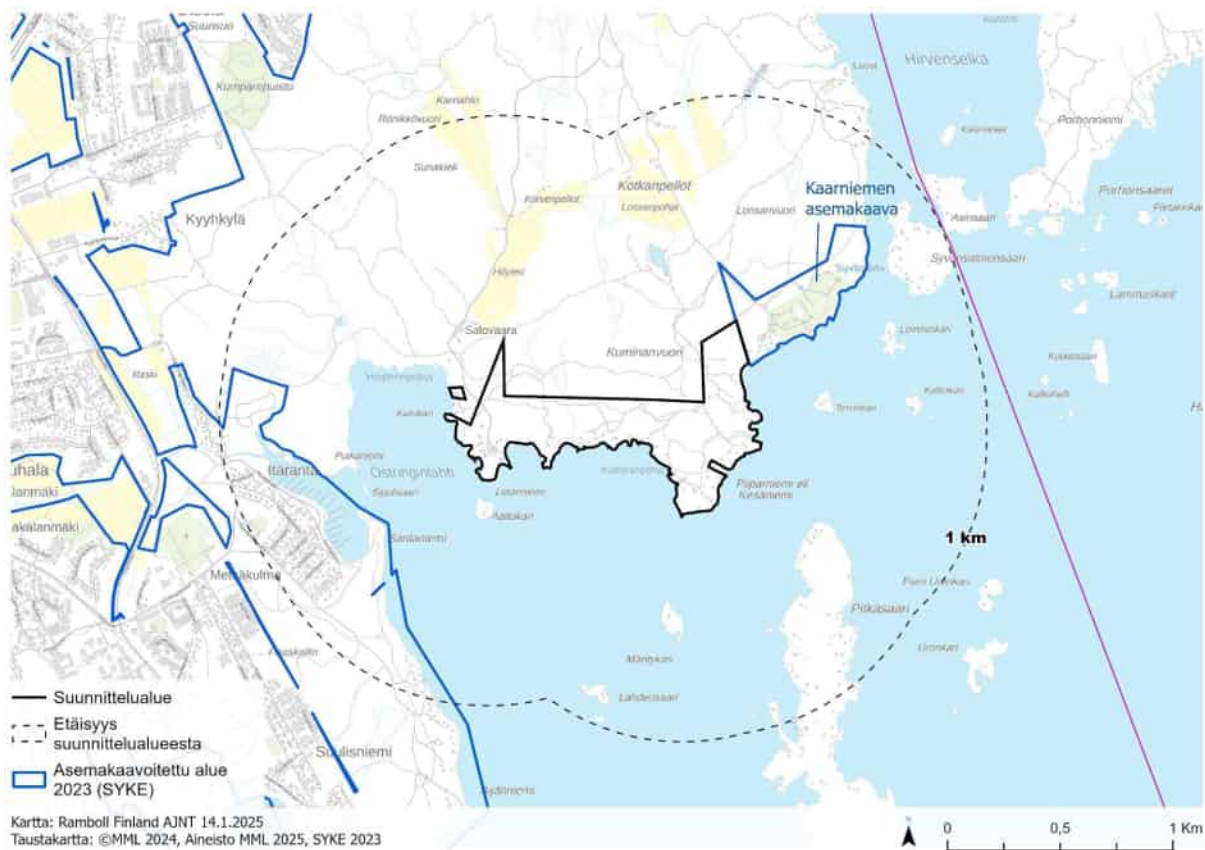
Kuva 5. Ote Kotkan–Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Muutoin alue on strategisessa yleiskaavassa ns. "valkoista aluetta". 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 $e=0,07$. Kaarniemen asemakaava on tullut voimaan 23.7.2002.

Kaakon suunnalla Pitkäsaarella on voimassa Pitkäsaaren ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 23.3.2018, ja jossa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,05$, rakennusoikeus on kuitenkin enintään 250 k-m².



4.5. RAKENNUSJÄRJESTYS

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

Kotkan kaupungin ympäristölautakunta on päättänyt 13.6.2024 tehdyllä päätöksellä käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen. Uudistuksen tavoitteena on, että rakennusjärjestys on sisällöltään ja muodollisesti linjassa uuden rakentamislain kanssa. Uusi rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025.

5. LÄHTÖKOHDAT

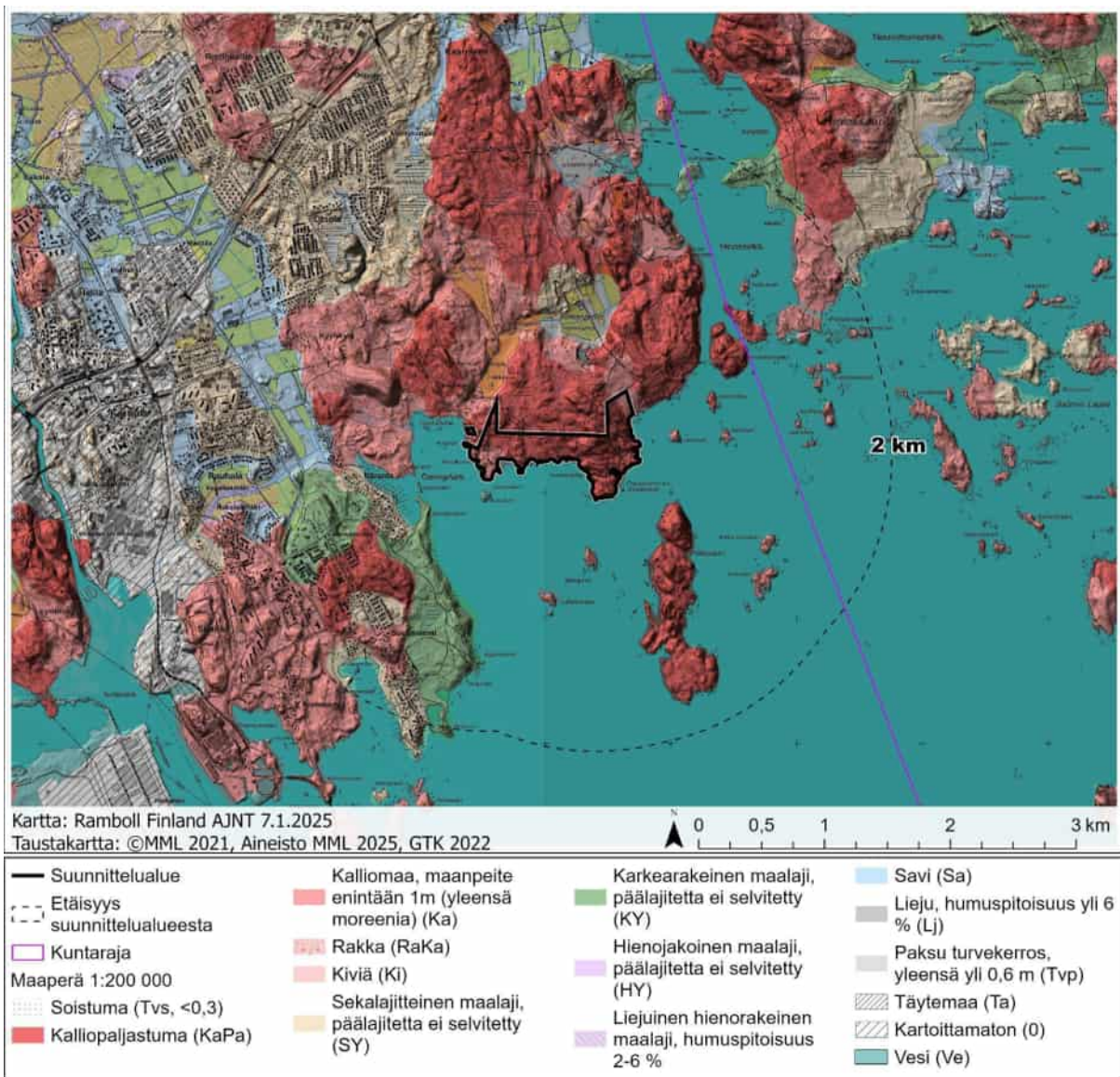
Suunnittelualue on Suomenlahden ranta-aluetta Kotkan kaupungin itäisessä osassa, Östringinlahden itäpuolella Liisanniemen ja Piiparniemen välissä Kuminanpohjan rannalla. Ranta-alueet ovat rakentuneet jo varsin tiiviisti, mutta vapaitakin ranta-alueita löytyy esimerkiksi suunnittelualan länsipuolelta Höyterinpohjasta sekä idempää Kotkan ja Haminan raja-alueilta. Suunnittelualue on varsin puustoista, ja kalliometsiä on paljon. Suunnittelualan rannat ovat rakentuneet varsin tehokkaasti vuosikymmenten saatossa – suunnittelualueelle sijoittuu 24 jo toteutunutta omakotista loma-asumisen rakennuspaikkaa sekä omakotinen seurakunnan keskus, jonka yhteydessä sijaitsee vakituinen asuinrakennus sekä vapaa-ajan asuinrakennus. Suunnittelualueelle johtaa kaksi tieyhteyttä, Höyterintie ja Piiparnientie. Pienempi yksityistie muodostuu lisäksi Kuminanvuorentiestä ja Kuminanpohjantiestä. Suunnittelualan rantaviivan pituus on yleispiirteisesti mitattuna noin 2,8 kilometriä.

Suunnittelualan lounaispuolella Östringinlahden toisella puolen sijaitsee Itärannan venesatama sekä Santaniemen laajat hiekkarannat. Suunnittelualan pohjoispuoliset alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta. Koillispuolella sijaitsee Kaarniemen leirintäalue, valaistu kuntorata sekä Luovin leirikeskus. Suunnittelualan edustan saaria ovat mm. Aaltokari, Mäntykari, Pitkäsaari ja Terrinkari, ja näissä sijaitsee loma-asutusta.

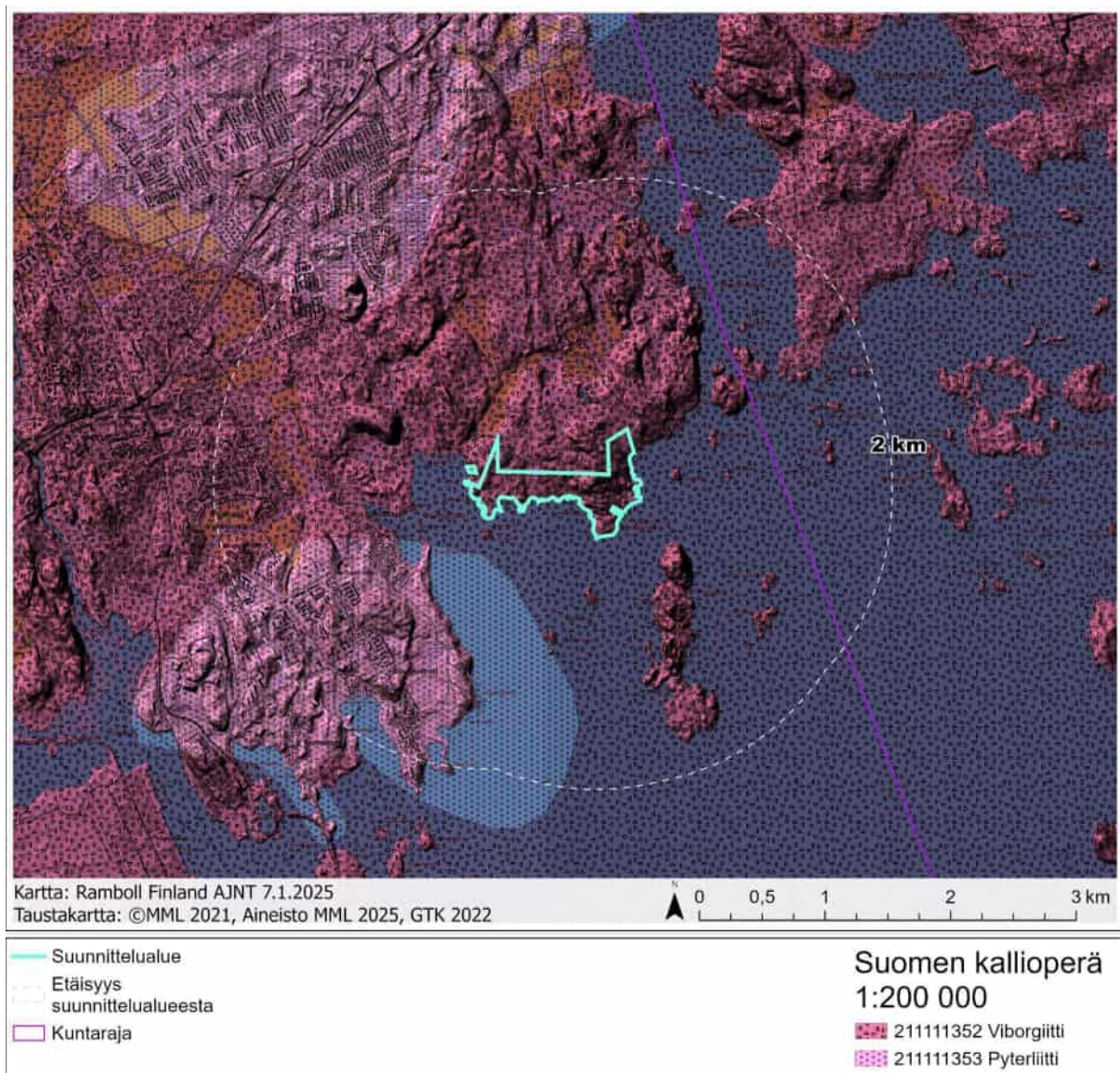
5.1. MAA- JA KALLIOPERÄ SEKÄ TOPOGRAFIA

Suunnittelualan maaperä on pääasiassa kalliomaata (Ka), mutta paikoin myös hiekkamoreenia (Mr) ja seurakunnan keskuksen koillispuolella myös hiekkaa (Hk). Kallioperä on viborgiittia. Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, moreenimuodostumia, kivikoita tai tuuli- ja rantakerrostumia. Lähin arvokas kallioalue, Saarenuori–Talviapajanvuori, sijoittuu noin kolme kilometriä suunnittelualueesta koillisen suuntaan.

Suunnittelualan korkeimmat maanpinnan korkeudet ovat n. +26 m mpy.



Kuva 7. Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliopaljastumaa.



Kuva 8. Suunnittelualueen kallioperä on viborgiittia.

5.2. VESISTÖT JA VESITALOUS

Suunnittelualue sijaitsee Itämeren Suomenlahden rannalla, Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueella. Suunnittelualueen vedet laskevat mereen. Meren ekologinen tila on rannikkovesien osalta Kotkan–Haminan sisäsaaristossa arvioitu vuonna 2022 tyydyttäväksi.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue on Suulisniemi (FI0528503) lähimmillään noin 450 metriä suunnittelualueesta lounaan suuntaan.



Kuva 9. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

5.3. LUONTO

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alueita. Lähin luonnonsuojelualue, Salminlahden Natura-alue (SPAFI0408004) sijaitsee noin 2,9 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Kaava-aineiston liitteenä on alueelle laadittu luontoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2024). Selvitys kattaa pesimälinnuston, liito-oravan sekä kasvillisuuden ja luontotyyppit.

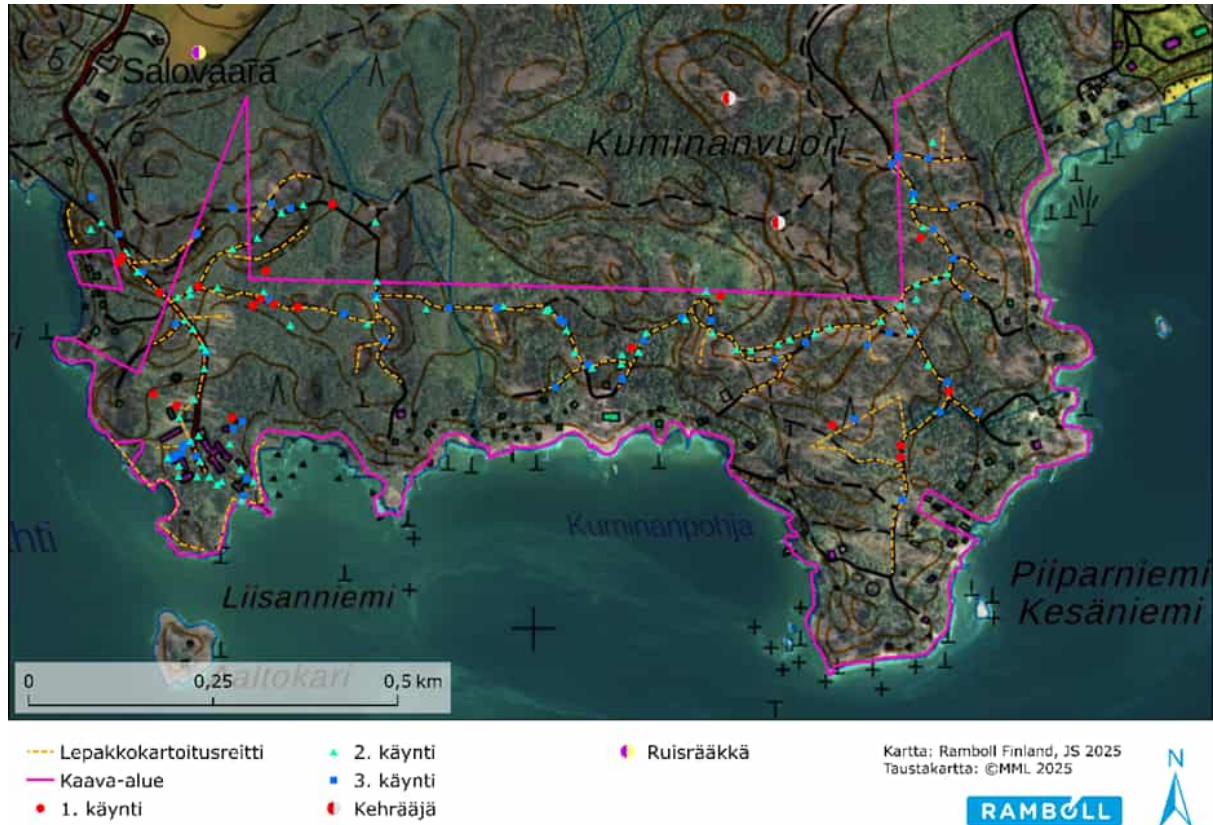
Linnuston osalta huomionarvoisia havaittuja lajeja ovat silkkiuikku, kalatiira, valkoposkihanhi, tukkasotka, rantasipi, teeri, töyhtötiainen, palokärki, tukkakoskelo, pensaskerttu ja leppälintu.

Alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Suurin osa selvitysalueen elinympäristöistä on nuorta mäntyvaltaista metsää, joissa on hyvin vähän varttuneita kuusia ja lehtipuita, joita liito-orava edellyttää pesimäpaikoikseen ja ravinnonlähteikseen. Liito-oravalle soveltuvien elinympäristöjen pirstoutuneisuus sekä soveltuvien kulkuyhteyksien puute heikentävät alueen soveltuvuutta liito-oravan elinympäristöksi.

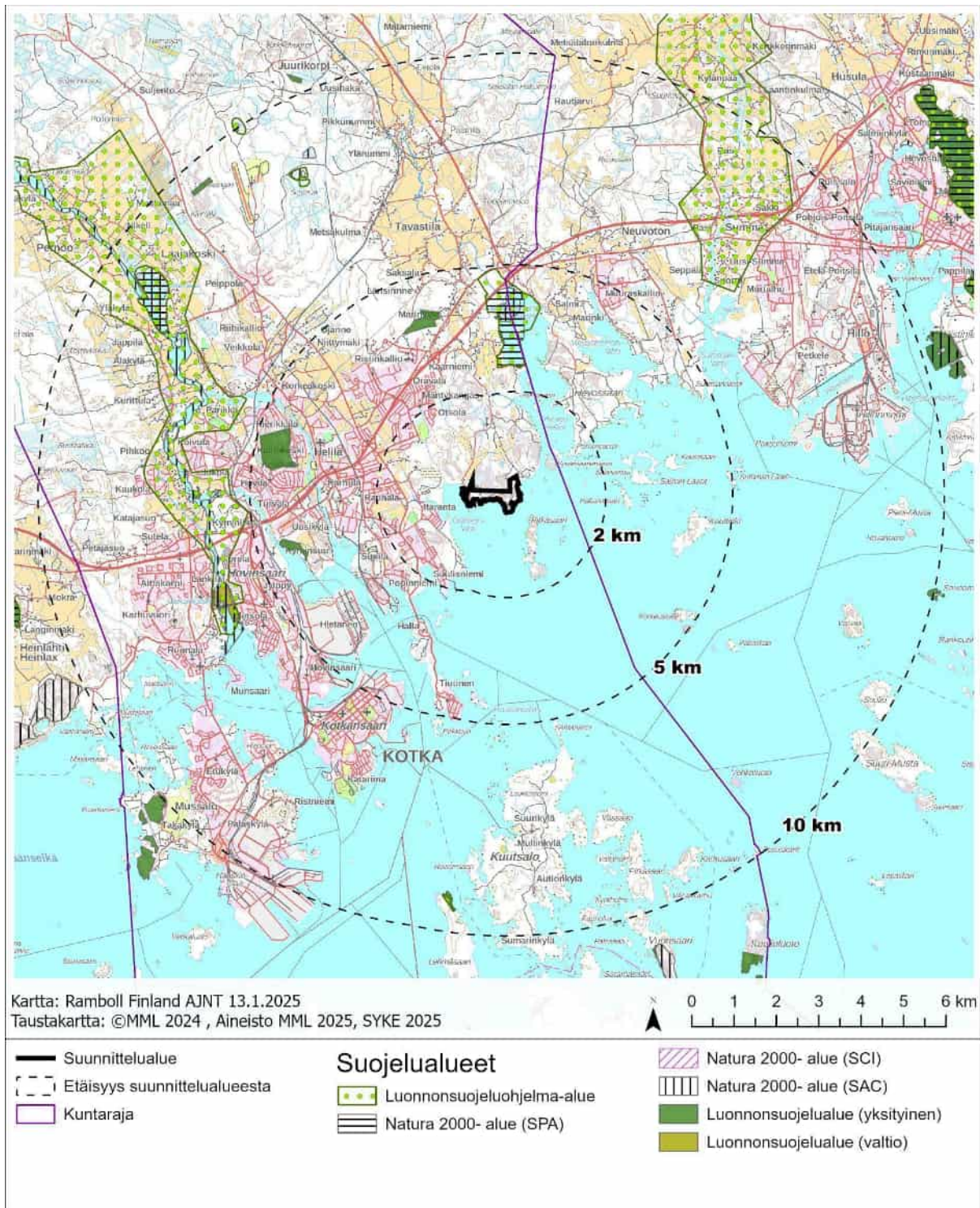
Selvitysalueelta havaitut luontotyyppit on koottu liitteenä olevassa luontoselvityksessä. Yleisimmät alueella havaitut luontotyyppit ovat mustikkatyyppin tuore kangas (MT) ja puolukkatyyppin kuivahko kangas (VT). Alueelta havaittiin joitakin suunnittelun kannalta merkittäviä kohteita, ja näitä ovat äärimmäisen uhanalaisten karujen kallioketojen ja korkeakasvuisten merenrantaniittyjen esiintymät. Lisäksi havaittiin luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n tarkoittaman tervaleppämetsän toistaiseksi suojeluun rajaamaton esiintymä.

Suunnittelualueelle on tehty kesällä 2025 lepakkoselvitys (Ramboll Finland Oy). Lepakkoselvitys on kaavaselvityksen liitteenä (LIITE 6). Erilliselle kirjoverkkoperhosselvitykselle ei nähty tarvetta.

Lepakkoselvityksessä kartoitettiin suunnittelualueella kolmella aktiivikartoitus- ja kahdella rakennuskartoituskäynnillä. Aktiivikartoituksissa kirjattiin runsaasti havaintoja, yhteensä 150 lepakkohavaintoa. Havaintojen määrän ja sijoittumisen perusteella koko suunnittelualueella pidetään arvoluokan 2 merkittävänä lepakoiden saalistusalueena. Lisäksi lepakoiden papanoita havaittiin rakennusselvityksissä yhteensä neljästä rakennuksesta (Höyterin kurssikeskuksen aittarakennukset, rantasauna ja Liisanpirtti). Vaikka lepakoiden papanoita löytyi, niiden määrä oli suhteellisen vähäistä aittarakennuksilla ja Liisanpirtillä, mutta rantasaunalta havaittu suuri papanamäärä kertoo rakennuksen tilasta merkittävänä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana sekä mahdollisesti talvehtimiseen soveltuvana kohteena, jossa voi asustaa useita kymmeniä lepakoita.



Kuva 10. Eri aktiivikartoituskäynneillä (1.–3. käynti) tehdyt lepakkohavainnot merkittynä karttaan. Yksittäinen piste voi edustaa useampaa samanaikaisesti havaittua lepakkoyksilöä.



Kuva 11. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelu- tai Natura-alueita. Suunnittelualueen huomionarvoiset luontokohteet on esitetty alueelle tehdyssä luontoselvityksessä.

5.4. MAISEMA

Suunnittelualue kuuluu maisemallisessa maakuntajaossa *Eteläiseen rantamaahan* ja maisemaseutujaossa *Suomenlahden rannikkoseutuun*. Eteläinen rantamaa on pääasiassa alavaa, pienpiirteisyydessään vaihtelevaa vanhaa kulttuuri-Suomea, ja tärkeää pitkäaikaista viljelyseutua. Alue on vanhaa merenpohjaa. Asutus on tällä alueella vanhastaan meren rannikolle sekä toisaalta sisämaassa jokivarsien viljelyalueiden tuntumaan. Myöhemmin asutusta on kertynyt tärkeiden liikenneväylien, teiden, rautateiden ja satamien varsille. Maisemamaakunnan kulttuurimaisemat ovat syntyneet pitkän historiallisen kehityksen kautta, ja maatalouden

pitkä perinne näkyy maisemakuvassa. (Kymenlaakson valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014.)

Suomenlahden rannikkoseudun ja saariston maisemalle tyypillistä on avoimuus, kallioisuus ja karuus. Rannikon ja saariston peitteisyys vaihtelee. Rannikolla paljaiden ja metsäisten kalliomaiden määrä on huomattava. Vivahteinen maisema on seurausta maa- ja kallioperän sekä merenlahtien rikkonaisuudesta sekä perinteisten elinkeinojen, kuten kalastuksen, monipuolisuudesta.

Suunnittelualueen maisematyyppi on ”*rannikon kulttuurimaisema-alue*” (Kymenlaakson valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014). Maisematyyppin alue kattaa koko vanhan Rantatien ja nykyisen E18-moottoritien varren alueet meren rantaan saakka. Alue on tiheästi asuttua, ja sen erityispiirteinä ovat Kymijoen haarojen luonto sekä rannikkokaistan luonnon ominaispiirteet.

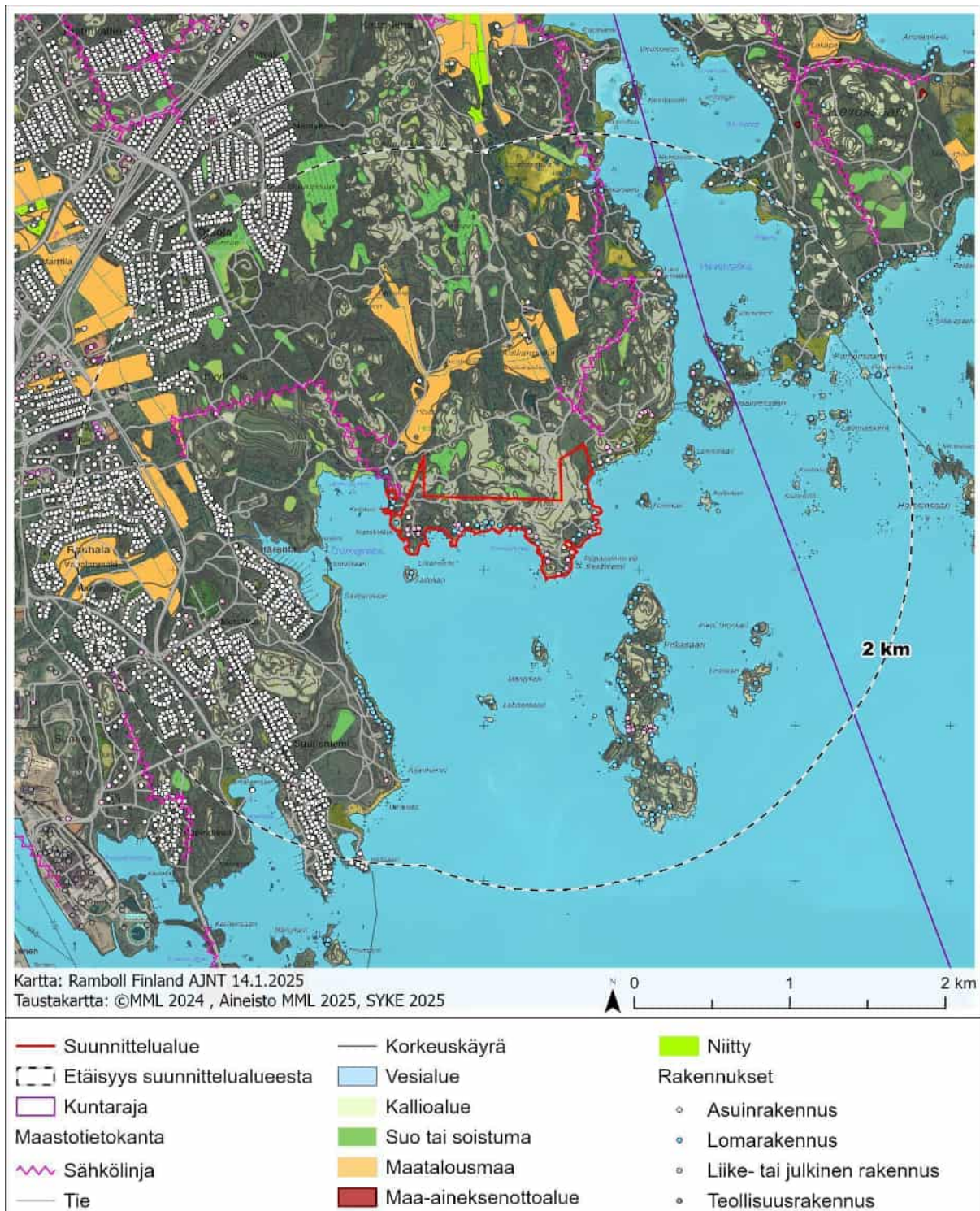
Suunnittelualue on kallioista, ja noin 400 metrin etäisyydellä rantaviivasta kohoaa Kuminanvuori. Maisemakuva vaihtelee suljetuista metsäisistä maisematiloista puoliavoimiin ja avoimiin talousmetsiin sekä avoimiin merenrantamaisemiin. Meren rannikon lahtia ovat Östringinlahti, Höyterinpohja ja Kuminanpohja. Suunnittelualueen edustalla on muutamia saaria, joista suurin on Pitkäsaari. Suunnittelualueen pohjoispuolella aukeaa muutamia pienialaisia peltoalueita, kuten Höyteri, Korvenpellot, Kotkanpellot ja Karnahlo. Pellot on raivattu kumpareisten metsäselänteiden välisiin laaksoihin. Mainittuja kohoumia suunnittelualueen lähiympäristössä ovat Kuminanvuoren lisäksi Rönnikövuori ja Lonsanvuori. Rantaviiva on tehokkaasti rakentunutta, pääosin loma-asuinrakennusten käyttöön. Merkittäviä maisemahäiriöitä ei suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ole.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on Kymijokilaakson kulttuurimaisema, joka sijaitsee lähimmillään noin viisi kilometriä suunnittelualueelta luoteeseen. Kymijokilaakson kulttuurimaisema on laaja ja arvokas kokonaisuus, jota luonnehtivat historiallinen maaseutuasutus kartanokulttuureineen; laajat viljelyalueet; monipuoliset luontokohteet; sekä teollisuushistorian leimaamat maisemat. Alueen kulttuurimaiseman olennaisimpia arvotekijöitä ovat laajat avoimet näkymät, monet perinteisestä kylä- ja elinkeinorakenteesta kertovat maisemat sekä kulttuurihistorialliset arvokohteet. Kymijokilaaksossa on useita merkittäviä luontokohteita, joiden arvot on turvattu erilaisin luonnonsuojelustatuksin. (Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus SYKE, 2021.)

Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lähin maakunnallinen maiseman arvoalue on Kaarniemen maakunnallinen maisema-alue, joka sijaitsee lähimmillään noin kolme kilometriä suunnittelualueesta pohjoisen suuntaan. Kaarniemen kylä sijaitsee Kaarniemenlahden eli Salminlahden perukassa merenrannalla. Kylän nykyinen asutus on ryhmittynyt kahdelle mäelle ja muodostaa vanhoine saaristolaistyyppisine päärakennuksineen ja lukuisine talousrakennuksineen perinteisen, tiiviin pienimittakaavaisen asumusmaiseman. (Kymenlaakson maakuntakaava 2040.)



Kuva 12. Suunnittelualueen maisema-analyysi. Suunnittelualue on metsäistä ja rannoiltaan tehokkaasti rakentunutta.

5.5. KULTTUURIYMPÄRISTÖ

5.5.1. Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rantaviivaan on muodostunut vuosikymmenten saatossa tiivis loma-asuinrakennusten alue sekä Kotka–Kymen seurakunnan Höyterin kurssikeskusalue.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Suunnittelualue ei sijoitu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) alueelle. Lähin RKY-alue on Kotkan kaupungin Sunilan tehtaasäädä ja asuinalue, joka sijaitsee noin kaksi kilometriä suunnittelualueelta lounaaseen; sekä Karhulan teollisuusympäristö, joka sijaitsee noin 2,5 kilometriä suunnittelualueelta lännen suuntaan.

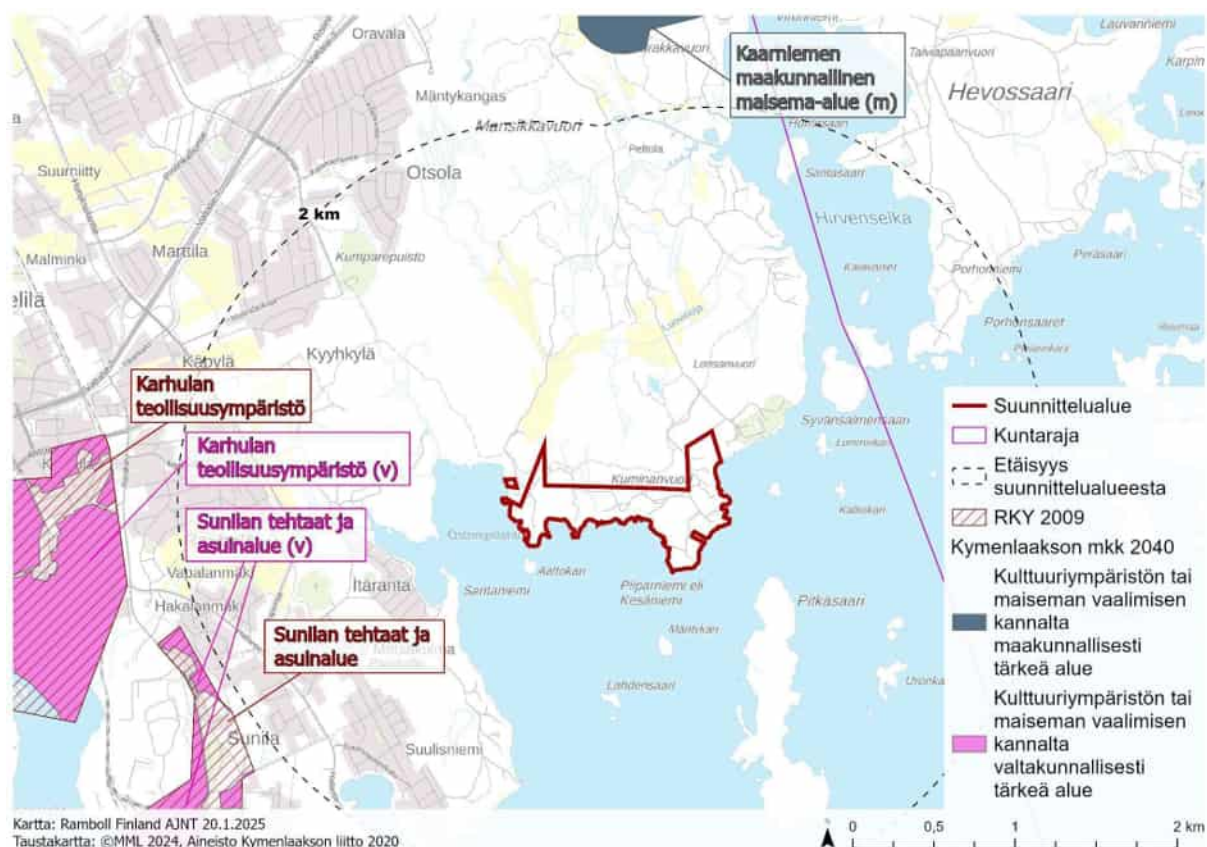
Sunilan tehtaasäädä on vanhin säällynyt sulfaattiselluloosatehdas Suomessa. Sunila asuinalueineen perustuu arkkitehti Alvar Aallon korkeatasoiseen kokonaissuunnitelmaan. Sunilan asuinalueen maastonmuotoihin ja luonnonoloihin perustuva asemakaava on maamme varhaisin ja alueen asutorakentaminen on ollut edistyskellistä sekä asuntososiaalisesti että rakennusteknisesti. (Museovirasto 2009.)

Karhulan teollisuusympäristö on merkittävä osa Kymijoen varrelle syntynyttä teollisuutta. Teollisuuslaitokset ja sen ympärille muotoutuneet eri-ikäiset työntekijöiden asuinalueet sekä tehtaankartano muodostavat monipuolisen, eri aikoina muotoutuneet yhdyskunnan. (Museovirasto 2009.)

Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Alueen rakennettua ympäristöä ja sen rakentamisajankohtaa ja ominaisuuksia on kuvattu tarkemmin kohdassa *Rakennettu ympäristö*.

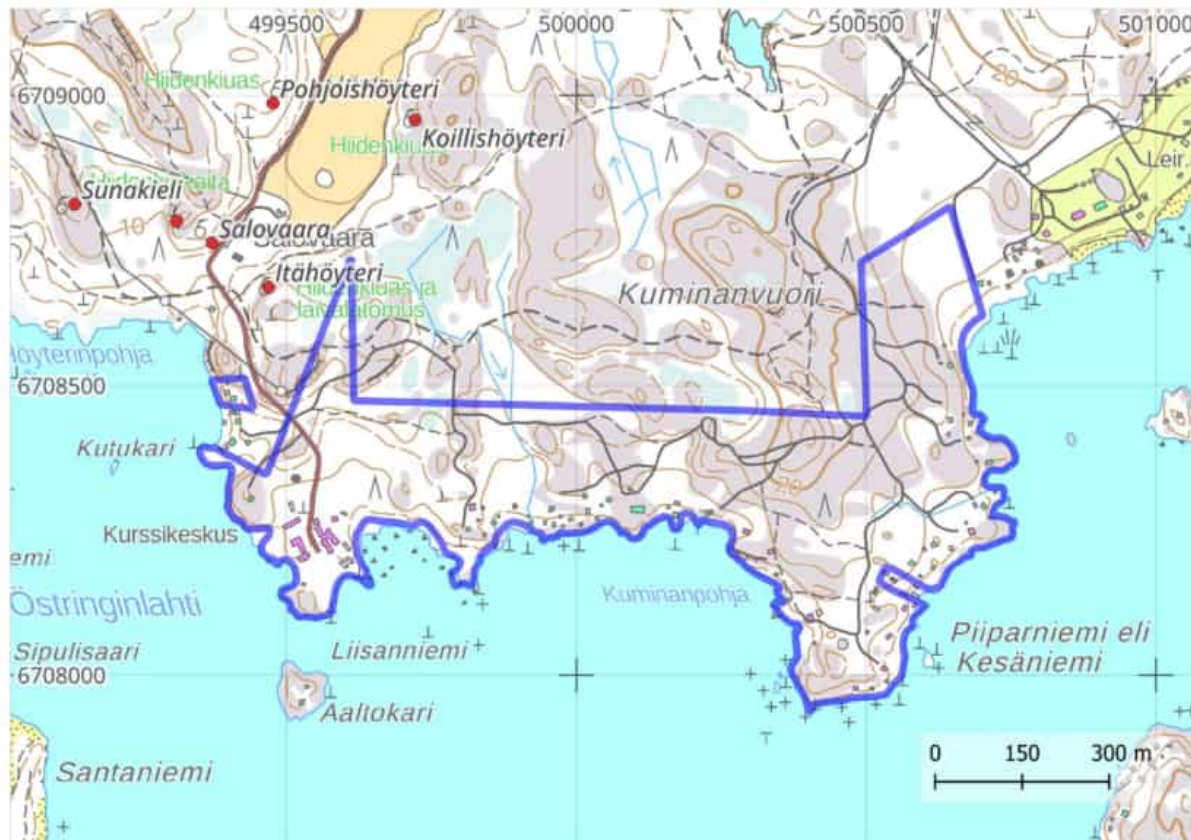


Kuva 13. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevat maiseman ja kulttuuriympäristön arvoalueet ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009).

5.5.2. Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle ei sijoitu arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita / kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yksi Kymenlaakson laajimmista pronssikautisista rökkiökalmistoista.

Lähimmät arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet sijaitsevat Salovaaran talon ympäristössä: Itähöyterin pronssikautiset hautapaikat (285010006); Salovaaran pronssikautiset hautapaikat (285010005); sekä Rantahöyterin pronssikautiset asuinpaikat (285010004). Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.



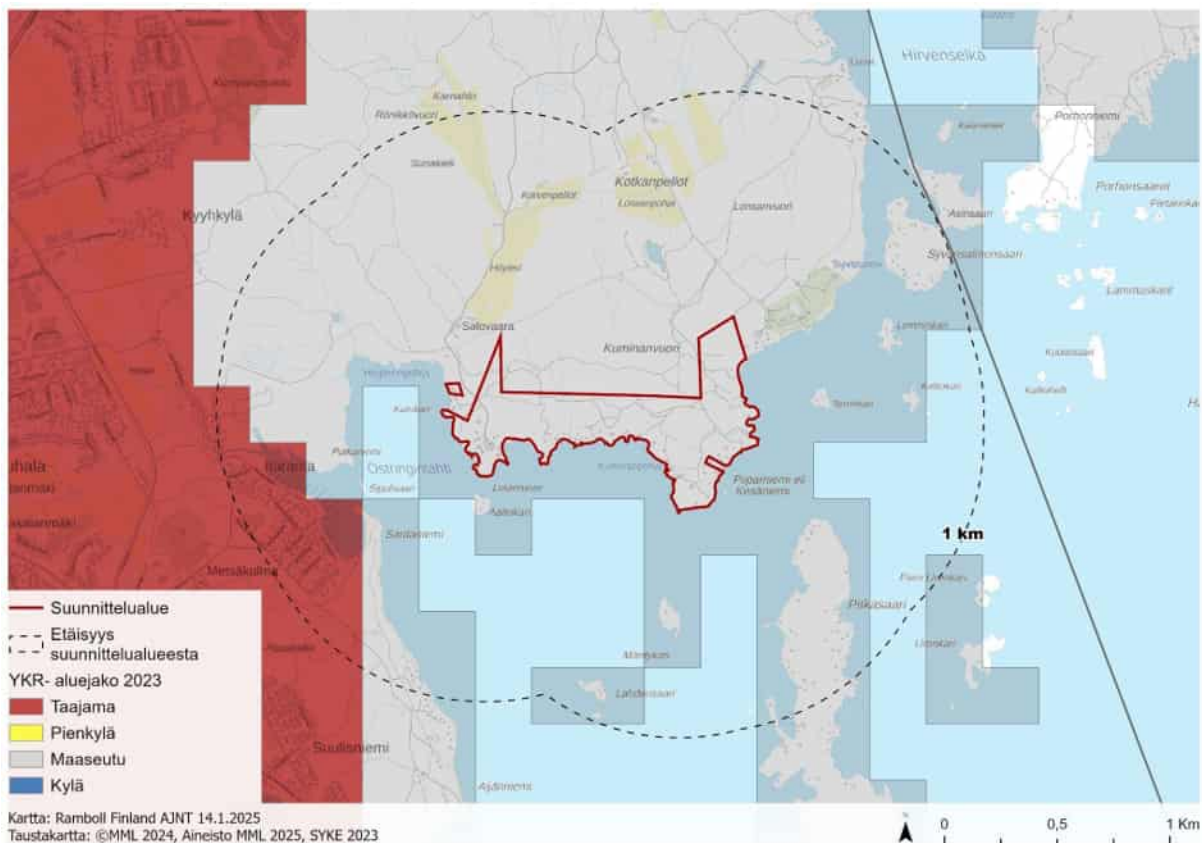
Kuva 14. Tiedossa olevat muinaisjäännösrekisterin mukaiset kohteet suunnittelualueen ympäristössä (Arkeologinen esiselvitys, Heilu Oy, 2025).

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2025 arkeologinen inventointi Heilu Oy:n toimesta (LIITE 5). Alueelle laaditun inventointia edeltävän arkeologisen esiselvityksen (LIITE 3) perusteella alueella oli jonkin verran potentiaalia arkeologiselle kulttuuriperinnölle. Arkeologisessa inventoinnissa ei tehty havaintoja uusista muinaisjäännöskohteista. Alueelta tehtiin ainoastaan moderniin maankäyttöön liittyviä havaintoja.

5.6. YHDYSKUNTARAKENNE

Kotka on Kymenlaakson maakuntakeskus, jossa asui vuoden 2025 kesäkuun lopulla 50 157 asukasta. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti kaupungin kehysalueelle, ollen kuitenkin taajaman ulkopuolista aluetta ja maaseutumaista aluetta. Corine Land Cover -aineiston perusteella suunnittelualue on sulkeutunutta metsää.

Suunnittelualueelle sijoittuu loma-asutusta sekä Kotka–Kymin seurakunnan Höyterin kurssikeskus. Östringinlahden toisella puolella sijaitsee Itärannan venesatama sekä asutusalue. Kotkan kaupungin keskusta sijaitsee noin viisi kilometriä suunnittelualueelta lounaaseen; tietä pitkin etäisyyttä muodostuu noin 19 kilometriä.



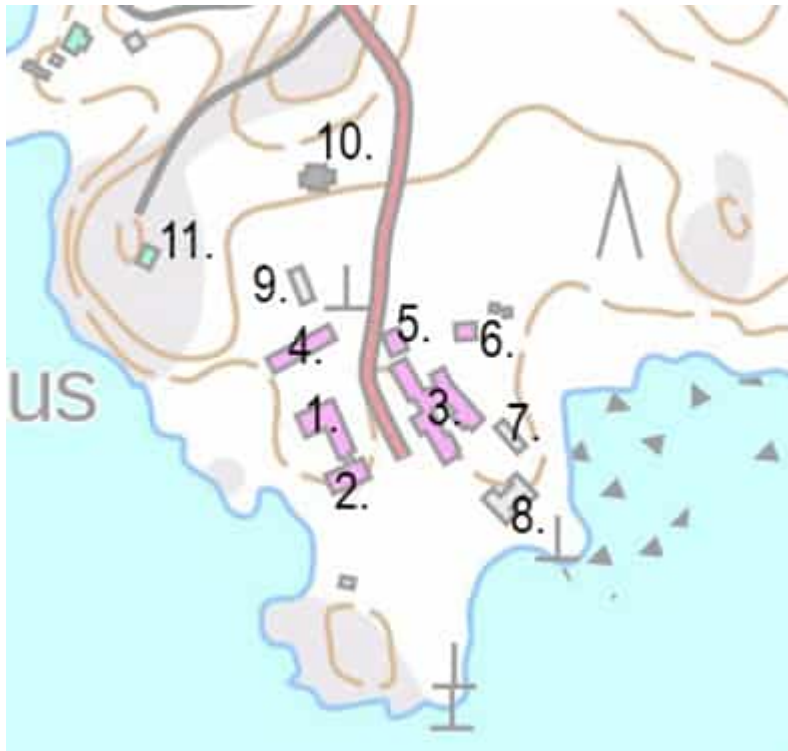
Kuva 15. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa. Suunnittelualue on maaseutumaista aluetta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee taajama-alueutta.

5.7. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kurssikeskus Höyterin alueen vanhinta rakennuskantaa edustavat pitkänurkkaisesta hirrestä valmistetut ja vuoraamattomat **savupirtti ja vilja-aitat**. Savupirtin alkuperäinen rakennusaika on Kymenlaakson maakuntamuseon arvion mukaan ollut vuoden 1750 paikkeilla ja se on seudun vanhimpia säilyneitä puurakennuksia. Rakennus siirrettiin Höyteriin vuonna 1967 Vehkalahdelta, Salmin kylästä. Hirsirakenteisessa ja yksihuoneisessa savupirtissä on sammaloitunut musta huopakatto sekä pienet kuusiruutuiset puuikkunat. Pienet hirsiset vilja-aitat ovat ikkunattomia ja niissä on mustat huopakatot.

Kurssikeskus Höyteri syntyi, kun seurakunta osti kesähuvilan Kymin kirkkoherralta Otto Wilhelm Kärkkäiseltä. Huvilan tilanpuutteen vuoksi se purettiin ja tilalle rakennettiin vuonna 1963 uusi päärakennus, jonka nimeksi annettiin **Liisanpirtti**. Rakennus käsitti salin, keittiön, ruokailutilan, neljä majoitushuonetta sekä vahtimestarin asunnon. Rakennus on osa keskuksen niin sanottua vanhaa puolta. Liisanpirtin itäpuolelle valmistui samana vuonna majoitusrakennus **Puustelli**. Rakennus sisälsi alun perin neljä kahdeksan hengen huonetta, mutta sitä laajennettiin vuonna 1980. Keittiölle ja ruokasalille rakennettiin oma **ruokalarakennus** vuonna 1967. Tämä vapautti päärakennuksen kokonaisuudessaan leirikäyttöön. Vuonna 1966 valmistuivat **puuceet ja liiteri**. 1970-luvun alussa Liisanpirtin yhteyteen tehtiin laajennus majoitustilan puutteen vuoksi. Uuden **Alvari** nimisen tilan myötä keskus sai 10 uutta majoitushuonetta, saniteettitilat ja suuren aulan Alvar Aallon suunnittelemin huonekaluin. 1970-luvun rakentamista edustavat alueella **toimistorakennus** 1971 sekä yhdistetty **varasto ja jätekatos** 1973. Viimeisin laajennus toteutettiin 1981, jolloin uusista rakennuksista tuli rankarakenteisia. Puustellin hirsiosaa muutettiin, ja se jäi yhdeksi sakaraksi plussan muotoista rakennusta. Saunarakennukseen lisättiin yksi sauna ja takahuone. Vuonna 1995 rakennettiin vahtimestarille oma erillinen **asuinrakennus** rinteeseen, kurssikeskuksen pohjoispuolelle, vanhan asunnon jäädessä sosiaalitilaksi. Kurssikeskuksen modernit huvilatyyppiset rakennukset ovat pääosin mustaksi tai tumman ruskeaksi maalattuja pyöröhirsirakennuksia, joissa on loivat harja- tai taitekatot. Ikkunat ovat julkisivuihin suhteutettuna varsin pieniä ja matalia. Pienimittakaavaisten rakennusten yhtenäinen ulkoasu, värimaailma ja materiaalit luovat kurssikeskuksen alueesta harmonisen. Alueen edustavimmat rakennukset ovat Liisanpirtti, Puustelli, Alvari sekä rantasauna.

Kurssikeskus Höyterin luoteispuolelle sijoittuva **Kotkanpesä** on valmistunut 1950-luvun alussa ja se edustaa tavanomaista sotien jälkeistä vapaa-ajan rakentamista. Julkisivujen vaakapanelointi on vihreäksi maalattu ja puuikkunoissa on valkoiset puitteet. Etelään avautuvaa pientä pääsisäänkäyntiä kattaa kevyt harjakattoinen katos ja julkisivun yläosaa koristaa pieni pyöreä ikkuna.



Kuva 16. Kurssikeskuksen rakennukset. 1. Liisanpirtti 2. Alvari 3. Puustelli 4. Ruokala 5. Toimisto 6. Savupirtti ja vilja-aitat 7. Puuceet ja liiteri. 8. Sauna 9. Varasto ja jätekatos 10. Asuintalo 11. Kotkanpesä



Kurssikeskuksen savupirtti sekä vilja-aitat.



Liisanpirtti sekä Alvari.



Puustelli sekä rantasauna.



Varasto ja jätekatos sekä puuceet ja liiteri.

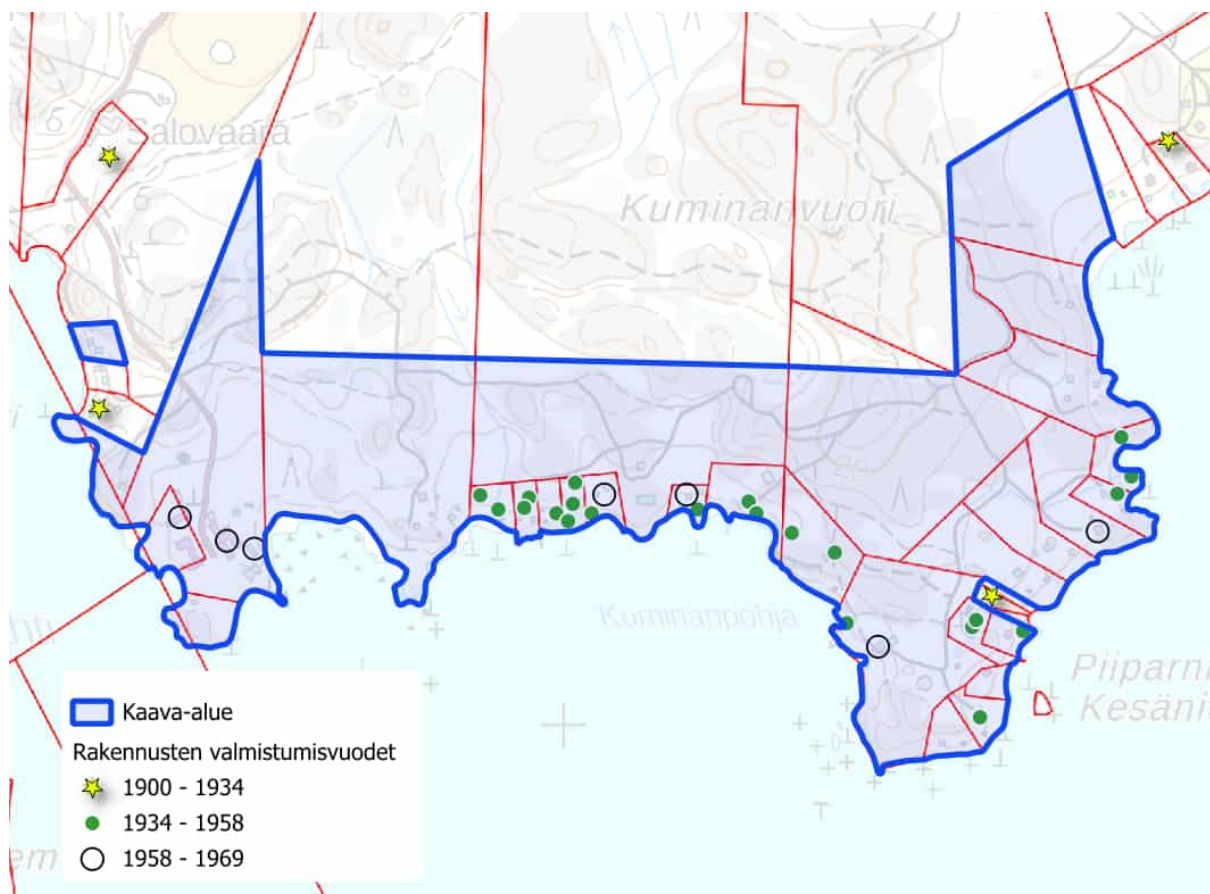


Ruokala sekä toimisto.



Kotkanpesä sekä asuinrakennus.

Kuminanpohjan ja Piiparniemen alueelle sijoittuu useita 1930–1950-lukujen aikana valmistuneita pieniä lomarakennuksia. Rakennukset ovat pääosin lautarakenteisia ja vaakalaudoitettuja. Kattomuotona on pääosin harjakatto ja katemateriaalina musta pelti tai huopa. Rannan suuntaan avautuvat pienet sisäänvedetyt tai katetut kuistit. Värimaailmassa toistuvat punaisten julkisivujen ja valkoisten yksityiskohtien sekä tummien julkisivujen ja ruskeiden yksityiskohtien yhdistelmät. Rakennukset ovat pääosin hyväkuntoisia ja aktiivisessa käytössä. Usein rakennuksiin on tehty korjaus ja muutostöitä, jotka ovat mahdollistaneet rakennusten säilymisen hyvässä kunnossa. Esimerkiksi alkuperäisiä kattoja on usein uusittu. Kuminanpohjan ja Piiparniemen lomarakennukset edustavat tavanomaista 1930–1950-lukujen varsin vaatimatonta ja kompaktia lomarakentamista.



Kuva 17. Suunnittelualueen ennen 1970-lukua valmistuneet rakennukset. (Kotkan kaupungin rakennusrekisteri 2024.). Valmistumisvuodet on esitetty karttasymbolein. Kuminanpohjan alueelle sijoittuu useita 1934–1958 valmistuneita rakennuksia. Rekisterissä ei ole kaikkien rakennusten tietoja. Seurakuntakeskuksen rakennukset on kuvattu omassa kappaleessaan yllä.



Kuva 18. Kuvakokoelma Kuminanpohjan länsiosan vanhimmasta rakennuskannasta.

Taulukko 1. Suunnittelualueen rakennukset kiinteistöittäin (Kotkan rakennusrekisteri 2024).

Kiinteistö	Käyttötarkoitus	Valmistumisvuos
285-417-1-191	Muut asuntolarakennukset	1951
285-417-1-191	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1951
285-417-1-191	Talousrakennukset	?
285-417-1-226	Muut asuntolarakennukset	1971
285-417-1-226	Ravintolat yms.	1966
285-417-1-236	Yhden asunnon talot	1948
285-417-1-236	Saunarakennukset	1975
285-417-1-236	Talousrakennukset	1950
285-417-1-237	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1954
285-417-1-237	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1954
285-417-1-237	Talousrakennukset	1954
285-417-1-238	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1956
285-417-1-239	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1958
285-417-1-239	Talousrakennukset	1958
285-417-1-239	Talousrakennukset	1958
285-417-1-239	Saunarakennukset	2006
285-417-1-240	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1955
285-417-1-240	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1960
285-417-1-241	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1956
285-417-1-241	Talousrakennukset	1966
285-417-1-245	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1951
285-417-1-245	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1946
285-417-1-245	Talousrakennukset	2012
285-417-1-246	Muut asuntolarakennukset	1900
285-417-1-260	Muut asuntolarakennukset	1900
285-417-1-260	Talousrakennukset	1940
285-417-1-307	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1900
285-417-1-309	Muut uskonnollisten yhteisöjen rakennukset	1960
285-417-1-309	Yhden asunnon talot	1995
285-417-1-309	Saunarakennukset	1983
285-417-1-309	Toimistorakennukset	1971
285-417-1-309	Museot ja taidegalleriat	1800
285-417-1-309	Talousrakennukset	1966
285-417-1-309	Muut varastorakennukset	1973
285-417-1-310	Muut asuntolarakennukset	1900
285-417-1-310	Vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet	1996
285-417-1-310	Vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet	1996
285-417-1-310	Vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet	1996
285-417-1-443	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1950
285-417-1-443	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1951
285-417-1-445	Muut kokoontumisrakennukset	1963
285-417-1-445	Muut asuntolarakennukset	1800
285-417-1-445	Muut asuntolarakennukset	1947
285-417-1-465	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1976
285-417-1-493	Talousrakennukset	1996
285-417-1-493	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1979
285-417-1-493	Talousrakennukset	2009
285-417-1-494	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1983
285-417-1-494	Saunarakennukset	2016
285-417-1-519	Vapaa-ajan asuinrakennukset	2022

285-417-1-519	?	?
285-417-1-530	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1992
285-417-1-530	Saunarakennukset	1992
285-417-1-530	Talousrakennukset	1993
285-417-1-531	Muut asuntolarakennukset	1962
285-417-1-532	Vapaa-ajan asuinrakennukset	1992
285-417-1-532	Saunarakennukset	1992
285-417-1-532	Talousrakennukset	1992
285-417-1-540	Muut asuntolarakennukset	1957
285-417-1-541	Muut asuntolarakennukset	1990
285-417-1-547	Muut asuntolarakennukset	1950
285-417-1-547	Muut asuntolarakennukset	1950
285-417-1-547	Muut asuntolarakennukset	1990
285-417-1-552	Yhden asunnon talot	1945
285-417-1-552	Talousrakennukset	1945

5.8. KUNNALLISTEKNIikka, VESIHUOLTO JA TEKNINEN HUOLTO

Alue ei pääosissaan kuulu kunnallistekniikan tai keskitetyn vesihuollon piiriin (ei ole osa Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueita). Talousveden hankinta ja jätevesien käsittely tehdään kiinteistökohtaisesti. Suunnittelualueelle tulee sähkölinjat lännen ja pohjoisen suunnalta.

Seurakunnan kurssikeskuksen alue on yhdistetty kaupungin keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon Östringinlahden ali Itärantaan menevällä putkella. Muutama seurakunnan alueen läheinen rakennuspaikka on liittynyt talousveden osalta vesijohtoon.

5.9. POHJAKARTTA

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2024. Pohjakartta on hyväksytty kaavan ehdotusvaiheessa.

5.10. ERITYISTOIMINNAT JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueelle ei sijoitu erityistoimintoja. Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

5.11. VIRKISTYS

Lähialueen vesi- ja metsäalueita käytetään virkistykseen, ja suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Kotkan kaupungin ylläpitämä Luovin kuntorata sekä latu. Höyterin kurssikeskuksella sijaitsee lentopallokenttä.

Suunnittelualue on osa Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 osoitettua Luovin virkistysaluetta. Luovin lähivirkistysalueella on kattava kuntorata- ja latuverkosto sekä leirintäalue. Alueella on myös avantouintipaikka. Alueen pohjoisosassa Kaarniemessä toimii Luovin leirikeskus.

5.12. PALVELUT

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole julkisia palveluja. Alueella sijaitsee leirintämökkejä. Alueella sijaitsee Kotka-Kymin seurakunnan Höyterin kurssikeskus. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Kaarniemen leirintäalue ja toimintakeskus. Kaupalliset ja kunnalliset palvelut, kuten koulut sijaitsevat pääosin Kotkan taajama-alueilla.

5.13. LIIKENNE

Suunnittelualueen liikenneverkko muodostuu yksityistiestöstä: yksityisteitä ovat Höyterintie sekä Piiparniementie, Kuminanvuorentie ja Kuminanpohjantie. Liikennemäärät ovat varsin vähäisiä. Alueen kaikkien rakennuspaikkojen

tieyhteyksiä ei ole määritetty kattavasti tietoimituksessa. Alla olevalta kartalta ilmenee kaava-alueelle johtavat rasitteet.



Kuva 19. Kartta alueen rasitteista (Kotkan kaupunki).

5.14. MAANOMISTUS

Suunnittelualue on osin Kotka–Kymen seurakunnan, osin Kotkan kaupungin ja osin yksityisessä maanomistuksessa.

6. KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Ranta-asetakaava koostuu kolmen tyyppisistä alueista, joilla on omat tavoitteensa (ks. kaavaselistuksen luku 2). Näitä alueita ovat 1) Kotka–Kymin seurakunnan kurssikeskuksen alue sekä 2) erilliset lomarakennuspaikat. Lisäksi kaava-alueen takamaastoon kuuluu 3) laajahko rakentamiselta vapaa metsätalousalue, jolla on merkitystä virkistysen kannalta.

Ranta-asetakaava koskee Kaarniemen kaupunginosan (50.) kiinteistöjä:

- | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| • 285-402-9-51 | • 285-417-1-307 | • 285-417-1-532 |
| • 285-417-1-191 | • 285-417-1-309 | • 285-417-1-540 |
| • 285-417-1-203 | • 285-417-1-310 | • 285-417-1-541 |
| • 285-417-1-226 | • 285-417-1-443 | • 285-417-1-547 |
| • 285-417-1-236 | • 285-417-1-445 | • 285-417-1-552 |
| • 285-417-1-237 | • 285-417-1-446 | |
| • 285-417-1-238 | • 285-417-1-465 | |
| • 285-417-1-239 | • 285-417-1-493 | |
| • 285-417-1-240 | • 285-417-1-494 | |
| • 285-417-1-241 | • 285-417-1-496 | |
| • 285-417-1-245 | • 285-417-1-519 | |
| • 285-417-1-246 | • 285-417-1-530 | |
| • 285-417-1-260 | • 285-417-1-531 | |

Ranta-asetakaavalla muodostuu Kaarniemen kaupunginosan (50.) korttelit 1–9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

6.1. PALVELUJEN ALUEET YMPÄRISTÖINEEN

Ranta-asetakaavalla osoitetaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa tiloja majoitus- ja kurssitoimintaa sekä muita seurakunnallisia tai matkailullisia toimintoja ja palveluja varten (YK/RM-1). Korttelialueella oleviin rakennuksiin saa rakentaa varsinaisia kerroksia täysin tai osittain päällekkäin enintään kaksi (II).

YK/RM-1-alueella rakennusoikeus on osoitettu kiinteästi kerrosalaneliömetreinä (3 000 k-m²). Erillisille aittarakennuksille on osoitettu oma rakennusala, ja kerrosalaa 50 k-m². Korttelialueelle on muutoin osoitettu sitova rakennusala joustavasti niin, että se mahdollistaa erilaiset rakentamis- ja massoittelemuratkaisut tarpeen niin vaatiessa. Korttelialueella tulee huomioida mm. alin rakentamiskorkeus, joka onnistuu korttelialueella joustavasti ilman merkittäviä maantäyttöjä. Nykyisessä tilanteessa ranta-asetakaavassa osoitetulla YK/RM-1-alueella on rakentamista noin 2 000 k-m² edestä. Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p).

Lisäksi Kotka–Kymin seurakunnan kurssikeskuksen ympäristöön osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO-1), jonka rakennuspaikalla sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus. AO-1-alueella rakennusoikeus on enintään 250 k-m². Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (MU-1) olevalle rakennuslalle suunnittelualueen läntisimmässä osassa on osoitettu 70 k-m² rakennusoikeus Kotkanpesä-nimiselle vapaa-ajan asuinrakennukselle. Kotkanpesän kerrosluvuksi on osoitettu I.

6.2. LOMARAKENNUSTEN ALUEET

Ranta-asetakaavaan on osoitettu 23 erillistä lomarakennuspaikkaa (RA-1) sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO-1) olemassa olevan rakentamis- ja rakennuslupatilanteen sekä kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Kaavaan osoitetut lomarakennuspaikat ovat selkeästi erillisiä kokonaisuuksia, eikä tiheänä toteutunut

rantarakentaminen aiheuta epäselvyyttä siitä, etteikö olemassa olevaa rakentamistilannetta voitaisi osoittaa toteavasti ranta-asemakaavaan.

Kaavan yhteydessä arvioitiin, muodostuisiko alueelle uusia rakennuspaikkoja emätilaselvitykseen perustuvan rakennusoikeuslaskelman perusteella. Kaava-alueen rannat ovat kuitenkin erittäin tiheään rakentuneet. Mahdollinen potentiaalinen alue on itään Kotkan kaupungin omistamalta alueelta. Tälle alueelle on rakentunut 22 lomarakennuspaikkaa ja yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka, ja tällä alueella on rantaviivaa noin 1,6 kilometriä. Rakentamistiheydeksi muodostuu tämän alueen osalta yli 14 rakennuspaikkaa / rantaviivakilometri (rvkm). Alueen ohjeellisena mitoituksena tulisi Kotkan yleiskaavan mukaan käyttää 4 rakennuspaikkaa / rantaviivakilometri. Vaikka nykyiset tilat olisivat omia erillisiä emätilojaan, ei millekään niistä muodostuisi uusia rakennuspaikkoja. Potentiaalisimmat tilat tällöin olisivat:

- Tilalla 1:445 on rantaviivaa 0,273 km ja rakennettuja rakennuspaikkoja 1. Rakennusoikeutta muodostuu mitoituksella 4 rp/rvkm yhteensä 1 rakennuspaikka. Näin ollen uusia ei ole mahdollista osoittaa.
- Tilalla 1:496 on rantaviivaa 0,05 km ja se on rakentamaton. Rakennusoikeutta mitoituksella 4 rp/rvkm muodostuu 0,2. Näin ollen uusia rakennuspaikkoja ei ole mahdollista osoittaa.

RA-alueilla rakennuspaikan rakennusoikeus on vähintään 140 k-m² ja enintään 250 k-m². Rakennusoikeus määräytyy kuitenkin rakennuspaikan pinta-alan perusteella niin, että enimmäiskerrosala saa olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. AO-alueella rakennusoikeus on 250 k-m².

6.3. VIRKISTYS

Kaavassa on pinta-alaltaan eniten osoitettu maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Alueelle on annettu määräys rantaan rajoittuvan puuston hoitamisesta siten, ettei rannan maisemakuva muutu. Merkintä turvaa alueen olemassa olevat virkistykselliset arvot sekä huomioi voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavojen virkistykselliset ohjausvaikutukset. Lisäksi alueella säilyy maa- ja metsätalouden harjoittamisen mahdollisuus metsälain mukaisesti.

Luovin kuntorata on osoitettu ohjeellisena ulkoilureittinä (ur) seurakunnan omistamalle alueelle.

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioitiin sitä, tulisiko nämä alueet osoittaa varsinaisina virkistysalueina (V). Tämä kuitenkin aiheuttaisi kaupungille lunastusvelvollisuuden, joka ei ole tämän kaltaisella alueella tarkoituksenmukainen vaihtoehto eikä Kotkan kaupungin kaavalle esittämien tavoitteiden mukainen ratkaisu.

6.4. KULKUYHTEYDET

Kaavassa on osoitettu kulkuyhteydet ohjeellisina ajoyhteyksinä nykyisten ajoväylien mukaisesti. YK/RM-1-alueelle osoitetaan kulkuyhteys (Höyterintie) ohjeellisena ajoyhteytenä. Ohjeellisin ajoyhteyksin merkitään myös Kuminanpohjantie, Kuminanvuorentie sekä Piiparniementie. Ohjeelliset ajoyhteydet mahdollistavat kulkuyhteyksien määrittämisen tietoinnissa tarvittaessa myös eri tavoin.

6.5. LUONTOARVOT

Kaavaan osoitettu kaikki selvityksissä esiin tulleet oleelliset luontoarvot omilla merkinnöillään sekä turvattu näiden erityisarvot. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on osoitettu kaavassa luo-1- ja luo-2-merkinnöin (karut kalliokedot ja tervaleppämetsä). Tervaleppämetsä sijoittuu Höyterin kurssikeskuksen itäpuoleisen lahdelman rantaan, ja karut kalliokedot sijoittuvat suunnittelualueen itäiseen osaan Piiparniementien varteen. Lepakoiden elinolosuhteiden kannalta tärkeä ympäristö on osoitettu merkinnällä luo-3 Höyterin kurssikeskuksen rantasaunalla.

6.6. MAISEMA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

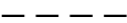
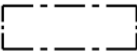
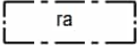
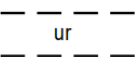
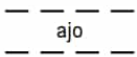
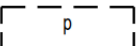
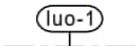
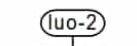
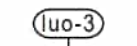
Alueelle ei sijoitu varsinaisia virallisia maisema-alueita. Alue on kuitenkin Suomenlahden rannikkoseudun ja saariston maisemalle tyypillistä avointa kallioista ja karua rantamaisemaa, jossa metsäisten alueiden määrä vaihtelee. Näitä maiseman ominaispiirteitä on turvattu kaavan yleisillä määräyksillä sekä rakentamisen

ohjaamisella riittävän etäälle rantaviivasta. Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että rantamaiseman ominaispiirteet säilyvät; ja uudisrakennusten etäisyyden rantaviivasta sekä rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten tulee lisäksi muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöön, maisemaan ja rakennuspaikan olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä tai istutettava riittävä suojapuusto maaperäolosuhteet huomioiden.

Alueen kulttuuriympäristölliset ominaispiirteet on turvattu yleisillä kaavamääräyksillä.

6.7. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkintä	Selite ja kaavamääräys
	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Asuinrakennuksen kerrosluku voi olla 1/2r I, I tai I u 1/2 maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään I-kerroksisia. Rakennusten enimmäiskoko on - asuinrakennus 250 k-m² - saunarakennus 35 k-m² - vierasmaja 30 k-m²
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tiloja majoitus- ja kurssitoimintaa sekä muita seurakunnallisia tai matkailullisia toimintoja ja palveluja varten. Korttelialueella oleviin rakennuksiin saa rakentaa varsinaisia kerroksia täysin tai osittain päällekkäin enintään kaksi (II).
	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Loma-asuntorakennuksen kerrosluku voi olla 1/2r I, I tai I u 1/2 maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään I-kerroksisia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 250 k-m². Rakennusten enimmäiskoko on - loma-asunto 150 k-m² - saunarakennus 35 k-m² - vierasmaja 30 k-m²
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueella on sallittu ulkoilua palvelevien rakenteiden ja rakennelmien toteuttaminen. Rantaan rajoittuvaa puustoa tulee hoitaa siten, ettei rannan maisemakuva muutu.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.

	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
50	Kaupunginosan numero.
KAA	Kaupunginosan nimi.
5	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Vapaa-ajan asuinrakennuksen (Kotkanpesän) rakennusala.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee karujen kallioketojen esiintymä. Esiintymä on huomioitava alueelle tehtävissä toimenpiteissä.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee tervaleppälehto. Tervaleppälehto on huomioitava alueelle tehtävissä toimenpiteissä.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteet. Ennen rakentamis- tai purkuluvan myöntämistä on varmistuttava, ettei kyseessä ole luonnonsuojelulain tarkoittama lepakon lisääntymis- tai levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeamislupaa alueelliselta

	elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesti.
YLEISET MÄÄRÄYKSET Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän. Rakennuspaikan rakentamattoman osan puustoa tulee hoitaa siten, että rantamaiseman ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään korkeustasossa +3.3 m (N2000). Uudisrakennusten etäisyyden rantaviivasta sekä rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on - asuin-/loma-asuinrakennus 30 m - pohjapinta-alaltaan yli 140 m² rakennukset 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä - sauna (enintään 25 k-m²) 15 m - sauna (25–35 k-m²) 30 m - muut rakennukset 30 m Rakennusten vähimmäisetäisyys viereisen rakennuspaikan kiinteistönrajasta on 5 metriä, ja naapurin rakennuksesta 10 metriä. Etäisyyksimääräysten estämättä voidaan olemassa olevia rakennuksia kunnostaa, vähäisessä määrin laajentaa ja niiden tilalle rakentaa vastaavanlaisia korvaavia rakennuksia, mikäli ne soveltuvat rantamaisemaan ja ovat paloturvallisia. Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä sekä voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai pintavesien laadulle. Rakennusten tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutua ympäristöön, maisemaan ja rakennuspaikan olevaan rakennuskantaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto maaperäolosuhteet huomioiden. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen luontevasti siten, ettei merkittäviä louhintoja tai maansiirtoja tehdä. Korttelin 3 tontilla 8, korttelin 6 tontilla 5 ja korttelin 7 tontilla 5 rakennusten rantaviivaetäisyysvaatimuksista voidaan poiketa maasto-olosuhteista johtuen.	

6.8. TILASTOT

Kaavan mitoitustaulukko:

Kaavamerkintä	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
YK/RM-1	2,7540	3 000 + 50
AO-1	0,6114	500
RA-1	8,9321	4 819
MU-1	31,4695	70
yhteensä	43,7670	8 439

**Loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) ja erillispientalojen korttelialueen (AO-1) rakennuspaikkojen pinta-alat ja rakennusoikeudet.
(Enimmäiskerrosala 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m² ja enintään 250 k-m².)**

Kortteli / rakennuspaikka Kiinteistö	Pinta-ala (m²)	Rakennusoikeus (k-m²)
1 / 1 (aluevaraus RA-1) 285-417-1-465 Kalliomäki	2 702	189
2 / 1 (AO-1) 285-417-1-309 Kesäkotikatu I	2 947	250
3 / 1 (RA-1) 285-417-1-310 Höyteri	6 944	250
3 / 2 (RA-1) 285-417-1-236 Matinkanta	2 768	194
3 / 3 (RA-1) 285-417-1-237 Kesäranta	2 225	156
3 / 4 (RA-1) 285-417-1-238 Merikallio	2 059	144
3 / 5 (RA-1) 285-417-1-239 Ketola	2 010	141
3 / 6 (RA-1) 285-417-1-240 Kokonranta	2 732	191
3 / 7 (RA-1) 285-417-1-519 Kumina	5 745	250
3 / 8 (RA-1) 285-417-1-241 Maijalahti	1 877	140
3 / 9 (RA-1) 285-417-1-191 Kumina	5 546	250
4 / 1 (RA-1) 285-417-1-547 Kesäniemi 2	7 162	250
5 / 1 (RA-1) 285-417-1-445 Kesäniemi I	5 737	250
6 / 1 (RA-1) 285-417-1-541 Niemelä	3 381	237
6 / 2 (RA-1) 285-417-1-540 Koskelo	3 156	221

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) ja erillispientalojen korttelialueen (AO-1) rakennuspaikkojen pinta-alat ja rakennusoikeudet. (Enimmäiskerrosala 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 140 k-m ² ja enintään 250 k-m ² .)		
Kortteli / rakennuspaikka Kiinteistö	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
6 / 3 (RA-1) 285-417-1-246 Poukama	1 855	140
6 / 4 (AO-1) 285-417-1-552 Kaukonieniemi	3 167	250
6 / 5 (RA-1) 285-417-1-260 Kiviranta	2 253	158
7 / 1 (RA-1) 285-417-1-532 Takasuo	4 982	250
7 / 2 (RA-1) 285-417-1-530 Mustikkarinne	4 580	250
7 / 3 (RA-1) 285-417-1-531 Kalliohonka	4 826	250
7 / 4 (RA-1) 285-417-1-443 Peippola	2 584	181
7 / 5 (RA-1) 285-417-1-245 Intola	3 241	227
8 / 1 (RA-1) 285-417-1-493 Merkaniemi	5 869	250
9 / 1 (RA-1) 285-417-1-494 Kaislaranta	5 089	250

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (AKL 9 § ja MRA 1 §) selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon pohjautuen. Vaikutusten arviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menettely ja sen tulee perustua riittäviin lähtötietoihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioidaan vaikutuksia seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

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

Vaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä lopullisen kaavaratkaisun pohjalta. Ehdotusvaiheen selostuksessa on esitetty vaikutusten arvioinnit.

7.1. VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, ELINYMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN

Ranta-asemakaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia ihmisten elinympäristöön tai elinoloihin. Vaikutukset virkistykseen ja virkistystarpeisiin ovat myös varsin vähäiset verrattuna alueen nykytilaan. Nykyisin rakentamattomilla alueilla säilyy edelleen runsaasti metsäalueita, jotka mahdollistavat jokaisen oikeuksien mukaista virkistyskäyttöä, kuten ulkoilua, marjastusta ja sienestystä. Rakentamiseen tarkoitetut korttelialueet on rajattu jo rakentuneeseen ympäristöön siten, että seurakunnan sekä yksityisten maanomistajien on mahdollista kehittää rakennuspaikkojaan tarpeidensa mukaisesti.

Vapaan ja rakennetun rantaviivan osuudet pysyvät ennallaan ja rantaan jää edelleen rakentamiselta vapaita alueita, joista on pääsy rantaan.

7.2. VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Ranta-asemakaavan toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan pinta- tai pohjavesiin kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Alueen vesihuollon osalta noudatetaan haja-asutusalueiden jätevesiasetusta sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Näiden avulla varmistetaan, ettei vesistöihin kohdistu enenevää kuormitusta kurssikeskuksen alueen jätevesistä. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti, ja jätevedet on mahdollista käsitellä tarvittaessa esim. umpisäiliöin. Alueen lähettyvillä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita, joihin voisi kohdistua vaikutuksia.

Seurakunnan kurssikeskuksen osalta talousveden hankinta ja jäteveden käsittely toteutetaan jatkossakin Östringinlahden alitse menevällä putkella, joka on yhdistetty Itärannassa kaupungin keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Ranta-asemakaavassa on annettu seuraava yleismääräys:

"Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä, voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine selvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai pintaveden laadulle."

Kurssikeskuksen alueella ja suunnittelualueella muutoinkin säilyy myös jatkossa merkittävä määrä päällystämätöntä pintaa, ja hulevesiä on mahdollista hallita ja imeyttää niiden syntypaikalla.

Kaava ei aiheuta merkittäviä ilmastovaikutuksia.

7.3. VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet ja kohteet on osoitettu luo-1- ja luo-2-merkinnöin MU-1-alueelle, ja nämä tulee huomioida esimerkiksi metsätalouden toimenpiteissä. Kaava on rakentamisalueiden osalta toteava: rakennuspaikat ovat jo toteutuneet vuosikymmenten saatossa, ja niille osoitetaan ranta-asemakaavalla tarkoituksenmukainen rakennusoikeus. Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta, ja alueelle jätetään runsaasti rakentamattomia pääasiassa luonnontilaan jääviä alueita.

Ranta-asemakaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alueita. Huomioitavat luontoarvot suunnittelualueella on osoitettu kaavassa

luo-merkinnöin. Ranta-asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutus mereen kohdistuvaan kuormitukseen arvioidaan vähäiseksi.

Ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen osoittaminen ei heikennä tai vaaranna ympäröivän rakentamattomaksi jäävän alueen luonnonarvoja. Ympäröivien vapaa-alueiden lisäksi myös rakennuspaikoille jää rakentamattomia, puustoisena säilytettäviä rakennuspaikan osia.

Metsäkeskukseen tehtyjen metsänkäyttöilmoitusten perusteella suunnittelualueelle on tehty laajalti harvennushakkuita vuosien 2010–2021 välisenä aikana. Metsät ovat näin ollen suurelta osin varsin voimakkaasti metsätaloustoimenpitein käsiteltyjä. MU-1-alueilla metsätaloustoimenpiteitä ohjaa jatkossakin metsälaki. Suunnittelualueella ei sijaitse metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Luo-kohteilla metsätaloustoimenpiteiden tulee jatkossa noudattaa luonnonarvojen asettamia reunaehdoja.

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen on mittaluokaltaan varsin pientä ottaen huomioon alueen toteutunut nykytilanne. Ranta-asemakaavan ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia alueen luonnonarvoihin. Vaikutusten luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuden voidaan katsoa olevan vain vähäisiä.

Kesän 2025 lepakkoselvityksen (LIITE 6) myötä koko suunnittelualue tunnistettiin arvoluokan 2 merkittäväksi lepakoiden saalistusalueeksi. Arvoluokan 2 merkittävät saalistusalueet suositellaan huomioitavan maankäytössä siten, että niiden arvo lepakoille säilyy. Lepakoiden elinympäristövaatimukset toki vaihtelevat lajeittain. Suositeltavaa on kuitenkin säilyttää metsäalueiden puuston tilajakauma nykyisenlaisena väljänä, sekä tiestön ja kallioalueiden suhteen avoimena. Nuori ja tiheä metsä ei sovellu lepakoille yhtä hyvin. Lisäksi suositellaan huomioitavaksi mahdolliset siirtymäreitit saalistusalueiden ja päiväpiilojen välillä, joskin reiteille aiheutuva estevaikutus riippuu paljon hankkeiden luonteesta. Suunnittelualueella säilyy ranta-asemakaavassa runsaasti maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jotka turvaavat lepakoiden elinolosuhteita.

Höyterin kurssikeskuksen rantasauna tunnistettiin papanahavaintojen määrän perusteella merkittäväksi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sekä mahdollisesti talvehtimiseen soveltuvana kohteena (arvoluokka 1), jossa voi asustaa useita kymmeniä lepakoita. Arvoluokan 1 merkittävät rakennusten, kelojen ja kallioiden lisääntymis- ja levähdyspaikat on luonnonsuojelulain nojalla säästettävä, ja niiden hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä. Jos suunniteltu hanke hävittää tai heikentää lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, on suunnitelmia muutettava tai keskusteltava luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesta poikkeamislupasta alueellisen ELY-keskuksen kanssa.

Höyterin kurssikeskuksen rantasauna on osoitettu ranta-asemakaavassa merkinnällä luo-3:

”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteet. Ennen rakentamis- tai purkuluvan myöntämistä on varmistuttava, ettei kyseessä ole luonnonsuojelulain tarkoittama lepakon lisääntymis- tai levähdyspaikka. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeamislupaa alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesti.”

Merkintä turvaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan säilymistä. Mikäli rantasaunalle tulevaisuudessa tulee muutos- tai purkamistarpeita, on ajantasainen tilanne lepakoiden osalta selvítettävä.

7.4. VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen SEKÄ YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat varsin vähäisiä. Kurssikeskuksen alue on jo entuudestaan rakentunut. Ranta-asemakaavalla osoitetaan kurssikeskuksen alueelle seurakunnan tarpeiden mukainen rakennusoikeus. Ranta-asemakaava toteaa osaltaan jo toteutunutta tilannetta jo pääosin vapaa-ajan asumiseen käytetyllä ranta-alueella. Ranta-asemakaava ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta ottaen huomioon jo toteutunut rakentaminen sekä Kotkan paikallinen aluerakenne.

7.5. VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, sillä kaavan mahdollistama rakentaminen ei aiheuta huomattavaa liikenteen lisääntymistä eikä näin ollen edellytä liikenneolosuhteiden uutta järjestämistä. Tiestön osalta hyödynnetään jo olemassa olevia yhteyksiä. Kurssikeskukselle johtaa yksityinen tie, Höyterintie, jonka liikenteen välityskyky on riittävä. Kotkan keskusta sijaitsee noin 18 kilometrin etäisyydellä.

Kaavaan osoitetut ohjeelliset ajoyhteydet kullekin rakennuspaikalle ohjaavat yksityistielain mukaisten tieosakaskuntien perustamiseen, mikä selkeyttää vastuunjakoa tiestön ylläpidon osalta. Tieoikeudet voivat olla henkilöiden kesken sovittuja tai virallisesti perustettuja. Varsinainen pysyvien tieoikeuksien selvittäminen, perustaminen ja mahdollisesti tieyksiköinti tapahtuu virallisesti yksityistietoimituksessa – tällöin esimerkiksi perustettu tieoikeus merkitään kiinteistörekisteriin, ja tieoikeus on pysyvä. Tiekunnan perustaminen tai tiekunnan laajentaminen voidaan käsitellä yksityistietoimituksessa.

7.6. VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaava-alue sijaitsee jo rakentuneessa ympäristössä. Kaava-alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, eikä alueella ole erityisiä kulttuuri- tai rakennetun ympäristön arvo- tai suojelukohteita.

Kaavan vaikutukset maisemaan on pyritty minimoimaan, ja kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen sopeutumista ympäröivään maisemaan. Ranta-asemakaavan myötä rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy nykytilanteen mukaisena. Kaavassa on annettu asianmukaiset rakentamisen etäisyysvaatimukset suhteessa rantaviivaan, pohjautuen rakennusten kerrosalaan ja pohjapinta-alaan (pohjapinta-ala = rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala). Rantaviivan tuntumassa istutetaan tai säilytetään suojaavaa puustoa, joilla lievennetään rantamaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaavassa edellytetään rakennusten muodon, materiaali- ja värivalintojen sopeuttamista ympäristöön, ja tätä kautta rantamaisemaan. Toisaalta kauniisti rakennetut ja hyvin hoidetut rakennukset pihapiireineen voivat myös rikastuttaa maisemaa. Ranta-asemakaavan aiheuttamat vaikutukset rantamaisemaan ja sen arvoihin arvioidaan vähäisiksi.

Kotka-Kymin seurakunnan maiden osalta YK/RM-1-alueella eli Höyterin kurssikeskuksen alueella rakennusoikeutta muodostuu 3 000 k-m², ja rakennusoikeuden myötä YK/RM-1-alueen tehokkuus on maltillisesti noin $e=0,11$ – näin ollen alueella säilyy runsaasti myös puustoisia, rakentamattomia alueen osia. Kerrosalan enimmäismäärä nousee YK/RM-1-alueella noin 1 000 k-m²:llä verrattuna nykyiseen toteutuneeseen, käytettyyn kerrosalaan. YK/RM-1-alueen pinta-ala on noin 2,75 hehtaaria.

Alueelle jää myös yhtenäistä, rakentamatonta ns. "vapaata" rantaviivaa. Suunnittelualue säilyy sisämaan osuuksilta pääosin nykytilan kaltaisena, metsätalouteen ja virkistykseen soveltuvana ympäristönä.

7.7. VAIKUTUKSET ARKEOLOGISEEN KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN

Vaikutusten arvioinnin varmistamiseksi alueelle on laadittu vuonna 2025 arkeologinen inventointi Heilu Oy:n toimesta (LIITE 5). Kaava-alueelta ei tunnettu arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita ennen inventointia, eikä maastossa havaittu uusia kohteita. Alueelta havaittiin ainoastaan todennäköisesti 1900-luvulle ajoittuva sorakehä sekä raivausmaakasojia. Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

7.8. VAIKUTUKSET SUHTEESSA YLEMPIIN KAAVATASOIHIN

Ranta-asemakaava noudattaa hyvin ylempien kaavatasojen (maakuntakaavan ja yleiskaavojen vikriykselliset tavoitteet) ohjaustavoitteita ottaen huomioon, että alue on rakentamispaikkojen osalta nykytilanteessa jo pitkälti toteutunut, ja että valtaosa suunnittelualueesta osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Tämä mahdollistaa hyvin alueen kehittämistä virkistys- ja ulkoilualueena, eikä näin vaikeuteta myöskään metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä.

Laadittava ranta-asetmakaava ei edellytä yleiskaavan muuttamista, sillä ranta-asetmakaavassa voidaan toteuttaa yleiskaavan mukaiset päätavoitteet. Alueidenkäyttölain 39 §:ssä yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset voidaan ottaa huomioon soveltuvin osin. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää turvallinen ja terveellinen elinympäristö luonnon ja maiseman arvot huomioiden. Ranta-asetmakaava ei heikennä mahdollisuutta toteuttaa maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteita. Ranta-asetmakaavan ratkaisu on kokonaisuuden kannalta AKL 39 §:n, 54 §:n ja 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset täyttävä eikä vaaranna tulevaisuudessa sisältövaatimukset täyttävän maakuntakaavan tai yleiskaavan päivittämistä.

Ranta-asetmakaava sopeutuu hyvin ylempien kaavatasojen kokonaisuuteen, ja vastaa hyvin myös kaavojen sisältövaatimuksiin:

- Maakuntakaava ja yleiskaava otetaan riittävällä tarkkuudella huomioon.
- Terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytykset täyttyvät.
- Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta käytetään hyväksi, ja energia-, vesi- ja jätehuolto järjestetään tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että myös ympäristö, luonnonvarat ja talous otetaan kestäväällä tavalla huomioon.
- Lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys turvataan.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä.
- Ranta-asetmakaava ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon.
- Ranta-alueille jää riittävästi myös yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

8. KAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta aloitteellisia ovat alueen maanomistajat. Kaavan toteuttamista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulee määrittää maanomistajien yhdessä vireillelaittamassa tietoimituksessa. Nykytilanteessa rasitteissa on puutteita kuvan 19 mukaisesti.

9. 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

Markus Hytönen
puh. 040 721 7527
markus.hytonen@plandisain.fi

www.plandisain.fi

Ramboll Finland Oy

Henna Leppänen
puh. 040 352 5798
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Niko Mäkinen
puh. 044 534 0061
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

www.ramboll.fi