

2211/10.02.05/2022

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Harjulan ym. tilojen rantakaavan tilaa 286–470–13–34, kortteli 3, tontti 2

Kettuniemi, kaava nro RA6/69

RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 6.1.2023 päivätyyn ranta-asemakaavakarttaan.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta Kouvola

Alueen nimi **Kettuniemi (RA6/69)**

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Harjulan ym. tilojen rantakaavan tilaa 286–470–13–34, kortteli 3, tontti 2.

Laatija

Antti Laherto Tmi, Kiviniemenkuja 21, 45370 Valkeala. puh. 0400 254793, sähköposti: Antti(at)laherto.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

9.11.2022

Vireilletulo

Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä

16.11.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely

16.11.–21.12.2022

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

16.11.–21.12.2022

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)

Tekninen lautakunta

Kuulutus/Kouvolan Sanomat

Kaavaehdotus nähtävillä

kevät 2023

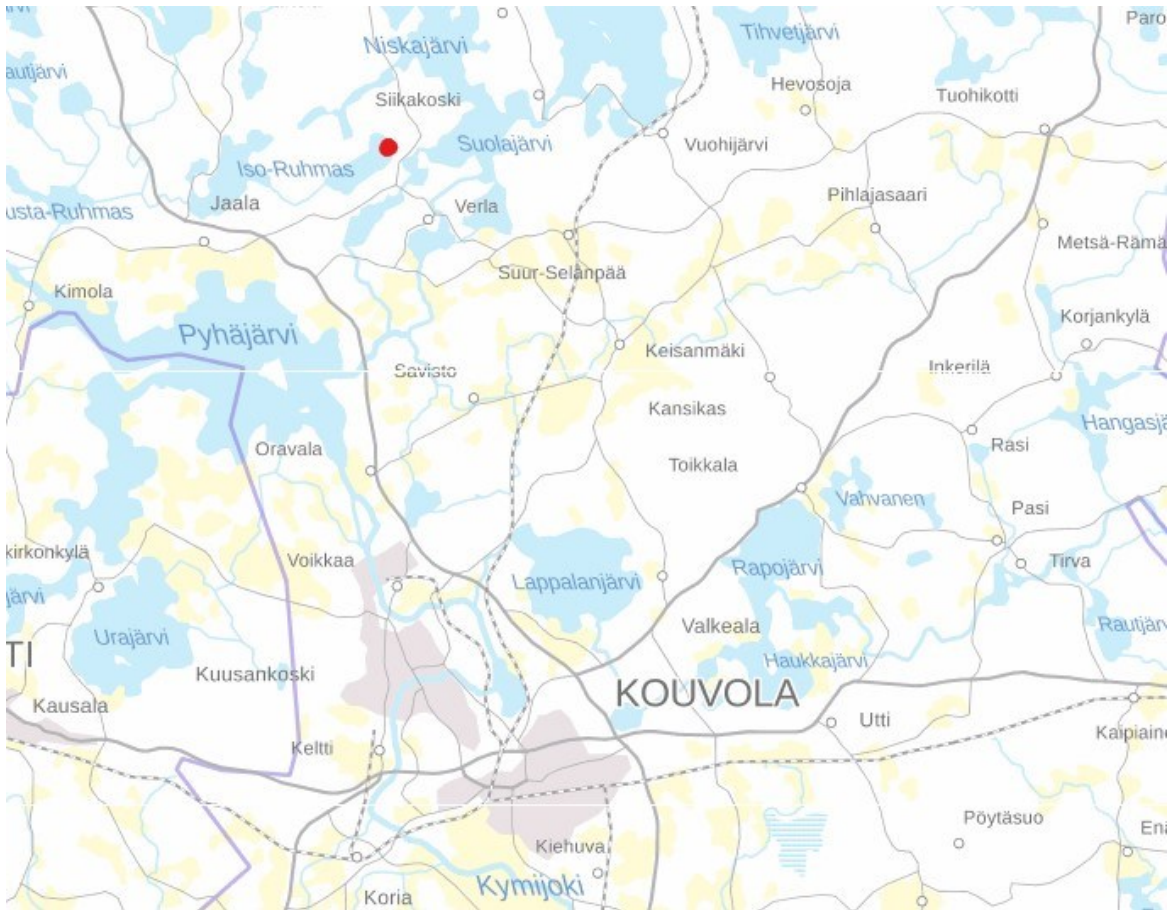
Kaavan hyväksymien

Tekninen lautakunta

kevät 2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupungin Jaalan kylässä Iso-Kortejärven itärannalla, osoite Pohjanlahdentie 46. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,460 ha



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.3. Kaavamuutoksen tavoite ja perustelut

Ranta-asemakaavan kumous on tullut vireille maanomistajan aloitteesta v. 2022. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavatilanne vastaamaan olemassa olevaa jo toteutunutta maankäyttöä ja kiinteistönmuodostusta sekä mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.

1.4. Ranta-asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

Ranta-asemakaavan kumoamisen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2022. Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa rantayleiskaavamuutos hankkeen. Kaavahanke kuulutettiin vireille 16.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan ja niistä pyydettiin Kymenlaakson Liiton, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Pohjanlahden yksityistiekunnalta lausunnot. Lausunnot saatiin Kymenlaakson Liitolta, Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja Pohjanlahden yksityistiekunnalta. Lausunnot kuvattu kappaleessa 4.4.1.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on tavanomaista ranta-aluetta, jolla sijaitsee vanha peruskunnostettu päärakennus, vuonna 2005 rakennettu uusi lisärakennus ja rantasaunarakennus. Kuvat 2 ja 3 alueesta.



Kuva 2. Rantasauna ja laituri.



Kuva 3. Vanha peruskunnostettu asuinrakennus vasemmalla, ja uusi päärakennus oikealla.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueelle ei ole tehty luontoselvityksiä.

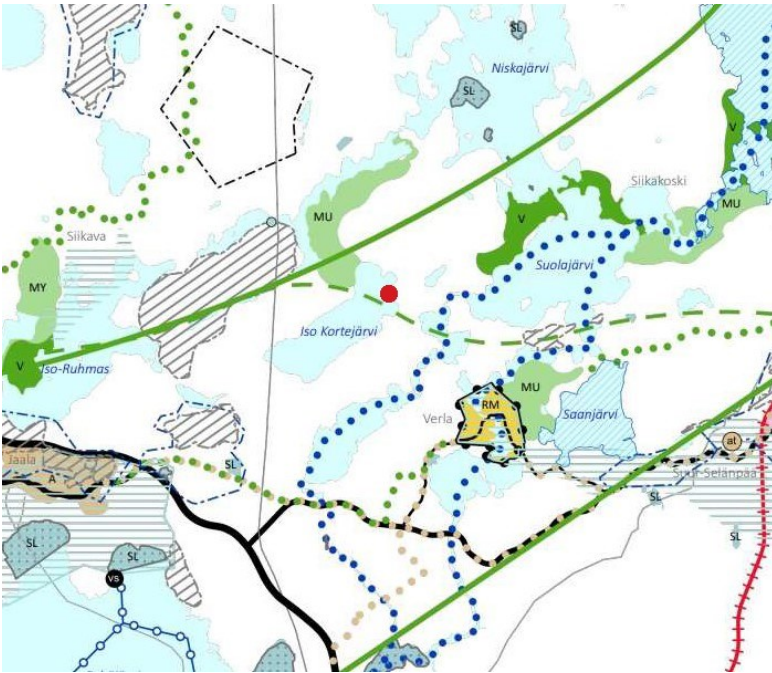
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on vanha peruskunnostettu päärakennus, uusi lisä- ja rantasaunarakennus. Yksityistien vieressä toisella puolella kulkee valokaapeli ja toisella sähkökaapeli. Kaapelit on kaivettu yksityistien reunaan. Pohjanlahden yksityistie, jolta kulku kiinteistölle tapahtuu, on rasitteena kumottavalle kiinteistölle. Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntakaava 2040, joka on vahvistettu 15.6.2020. Maakuntakaavassa ei ole mitään suoranaisesti nyt käsiteltävää suunnittelualueutta koskevia varauksia. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta kuvassa 4.



Kuva 4. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Kumoamisalueella on voimassa Jaalan itäosan oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, joka on hyväksytty 14.4.2003. Kyseiselle ranta-alueelle on yleiskaavassa osoitettu merkintä RA/6, joka tarkoittaa loma-asuntoaluetta. Ote Jaalan itäosan rantayleiskaavasta kuvassa 5.

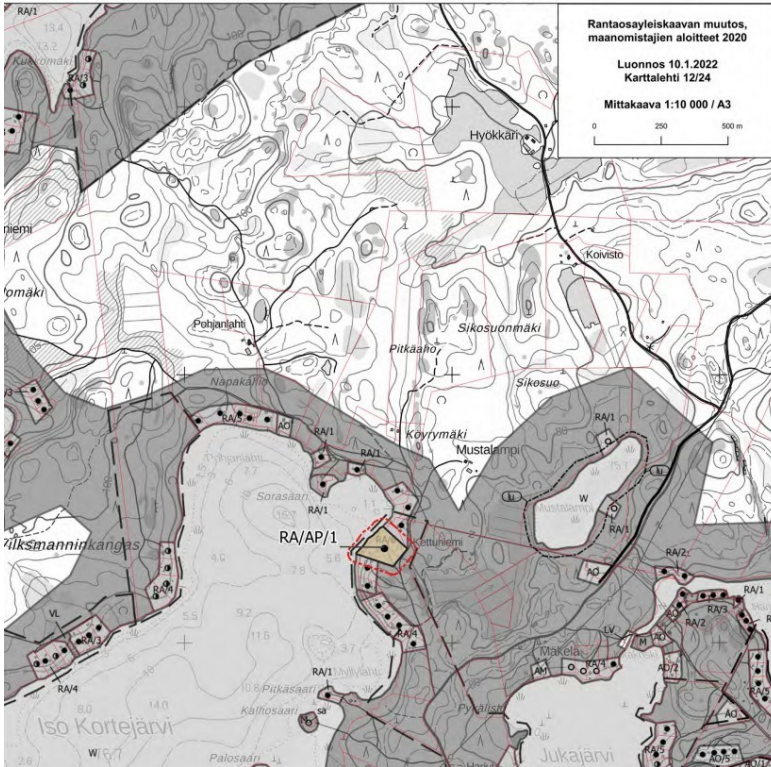


Kuva 5. Ote rantayleiskaavasta, jossa kumottava kaava-alue on merkitty punaisella ympyrällä.

Vireillä oleva rantaosayleiskaavan muutos

Maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 vireillä olevassa rantaosayleiskaavan muutoksessa kumottava tonttialue on tarkoitus muuttaa niin, että rakennuspaikka voidaan käyttää lomarakentamiseen tai myös

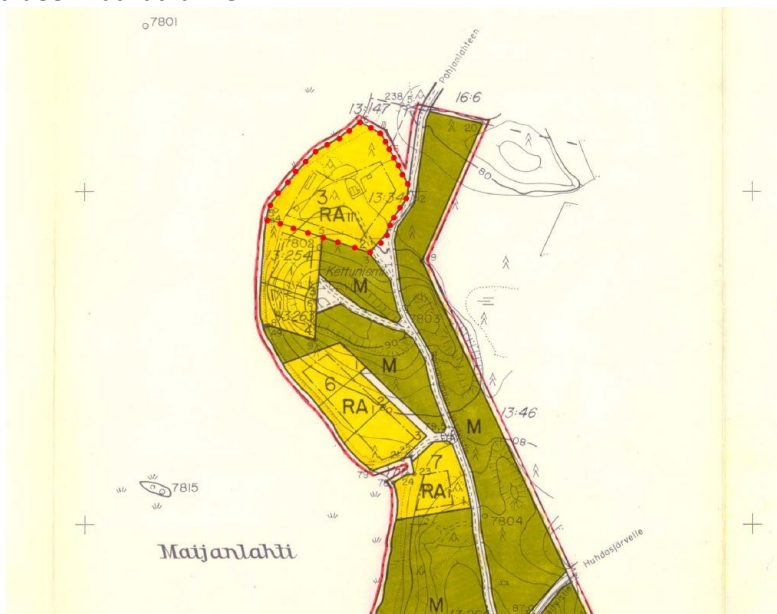
vakituisen asuinrakentamiseen. Kaavamerkinnäksi tulisi RA/AP1.



Kuva 6. Ote vireillä olevasta rantaosayleiskaavaluonnoksesta.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Harjulan ym. tilojen rantakaava, joka on vahvistettu 2.9.1983 Kymen lääninhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksena on laadittu kaavan kumoamiskartta, josta ilmenee kyseisen kumottavan alueen kaavatilanne.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta rantakaavasta, johon on rajattu kumottava alue.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan kumousta varten on käytetty Harjulan ym. tilojen rantakaavakarttaa.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan kumoamisen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2022.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Kaavoitukseen osallisia ovat alueiden maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavat saattavat huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§)
- Kouvolan kaupunki, Tekninen lautakunta
- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Kymenlaakson liitto
- Pohjanlahden yksityistie

4.3.2. Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 16.11.2022 Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaavahankkeen internet-sivuilla.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajoituville kiinteistön omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kymenlaakson Liitolle, Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja Pohjanlahden yksityistiekunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

MRL 66 pykälän mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin etänä 23.7.2022.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Lausunnot ja niiden huomioiminen

Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kyseisenä aikana kolme lausuntoa.

Kymenlaakson Liitto toteaa, että maakuntakaavassa on kaava-aluetta koskevia yleisiä määräyksiä. Koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Kymenlaakson Liitolla ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: Kymenlaakson Liiton lausunnossaan esille tuomat maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää, että Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen mielestä esitetty ranta-asemakaavan muutos täyttää MRL 73§:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevat yleis- ja

asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Kaakkois-Suomen ELY-keskukseen liikenne ja infrastruktuuri-vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Pohjanlahden yksityistiekunta hyväksyy kaavan muutoksen sillä edellytyksellä, että Pohjanlahden yksityistie säilyy rasiitetienä nykyisessä paikassa. Tien vieressä kulkee valokuitukaapeli ja toisella puolella sähkökaapeli tien reunaan kaivettuna.

Vastine: Kaavan kumoaminen ei koske rasiitetiealuetta, jonka alue ei kuulu kumottavaan alueeseen.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOUKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kumottava kaava-alue on kokonaan rantakaavan mukaista loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joka on sisältänyt rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliömetriä.

5.2. Kaavan vaikutukset

Kaavan kumoamisella ei ole vaikutuksia olemassa olevaan ympäristöön ja infrastruktuuriin.

5.3. Ympäristön häiriötekijät

Kaavan kumoamisella ei ole vaikutusta alueen ympäristötekijöihin.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita.

5.5. Nimistö

Ranta-asemakaavan kumouksessa ei ole nimistöä.

6. RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN KUMOUKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavatilanne vastaamaan olemassa olevaa jo toteutunutta maankäyttöä ja kiinteistönmuodostusta sekä mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen. Kettuniemen ranta-asemakaavan kumous valmistuu hyväksymismenettelyyn keväällä 2023 ja sen hyväksyy Tekninen lautakunta. Kaavan kumous on tarkoitus tehdä samaan aikaan maanomistajien aloitteesta 2020 rantayleiskaavan muutoksen kanssa.

Kouvolassa 3.1.2023

Antti Laherto
kaavan laatija

Anneli Kokkonen
suunnitteluavustaja

7. YHTEYSTIEDOT

Antti Laherto TMI

Antti Laherto RI
0400 254 793
Antti@laherto.fi

Kouvolan kaupunki

Lotta Koivisto, kaavasunnittelija
020 615 8261
lotta.koivisto@kouvola.fi