

5581/10.02.05/2023

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskien Neulaniemen tilan rantakaavaa, 286-475-1-66, kortteli 1, tontti 1

Neulaniemi, kaava nro RA6/70

RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 29.12.2023 päivättyyn ranta-asemakaavakarttaan.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta Kouvola

Alueen nimi **Neulaniemi (RA6/70)**

Ranta-asetmakaavan osittainen kumoaminen

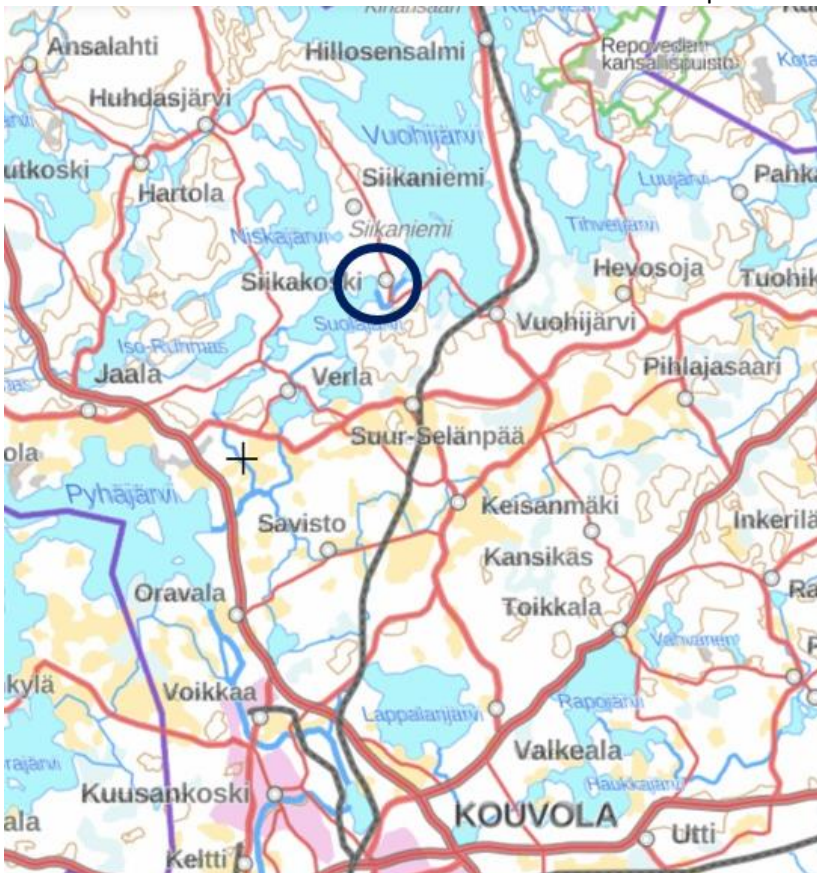
Ranta-asetmakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa Neulaniemen tilan rantakaavaa 286–475–1–66, kortteli 1, tontti 1.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma		4.10.2023
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä	4.10.2023
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	4.10.–9.11.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)		4.10.–9.11.2023
Julkinen nähtävillä olo (kaavaehdotus)	Tekninen lautakunta	Kevät 2024
	Kuulutus/Kouvolan Sanomat	
	Kaavaehdotus nähtävillä	
Kaavan hyväksymien	Tekninen lautakunta	2024–25

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupungin Jaalassa Siikakosken kylässä Siikajärven rannalla, ja se koskee osaa tilasta Neulaniemi 286–475–1–66. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 7500 m².



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.3. Kaavamuutoksen tavoite ja perustelut

Ranta-asemakaavan kumous on tullut vireille maanomistajan aloitteesta v. 2023. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavatilanne vastaamaan olemassa olevaa jo toteutunutta maankäyttöä ja mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.

1.4. Ranta-asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

Ranta-asemakaavan kumouksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta kesällä 2023. Kaava-hankkeen tarkoituksena on mahdollistaa rantayleiskaavamuuos hankkeen. Kaavahanke kuulutettiin vireille 4.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 4.10.-9.11.2023 välisen ajan ja niistä pyydettiin Kymenlaakson Liiton ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lisäksi kuultiin naapurina myös KSS Energia Oy:tä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on tavanomaista havupuuvaltaista ranta-aluetta, jolla on voimassa oleva ranta-asemakaava. Tontille nro 1 on rakennettu asuinrakennus ja talousrakennus. Kuvat 2 ja 3 alueesta. Muut kaavanmukaiset tontit ovat rakentamattomia.



Kuva 2. Asuinrakennus.



Kuva 3. Talousrakennus.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueelle ei ole tehty luontoselvityksiä. Suunnittelualue on havupuuvaltaista metsäaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu asuinrakennus ja talousrakennus. Rakennuksille johtaa maanomistajan toimesta rakennettu yksityistie. Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja. Alue on muilta osin rakentamatonta metsäaluetta.

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava

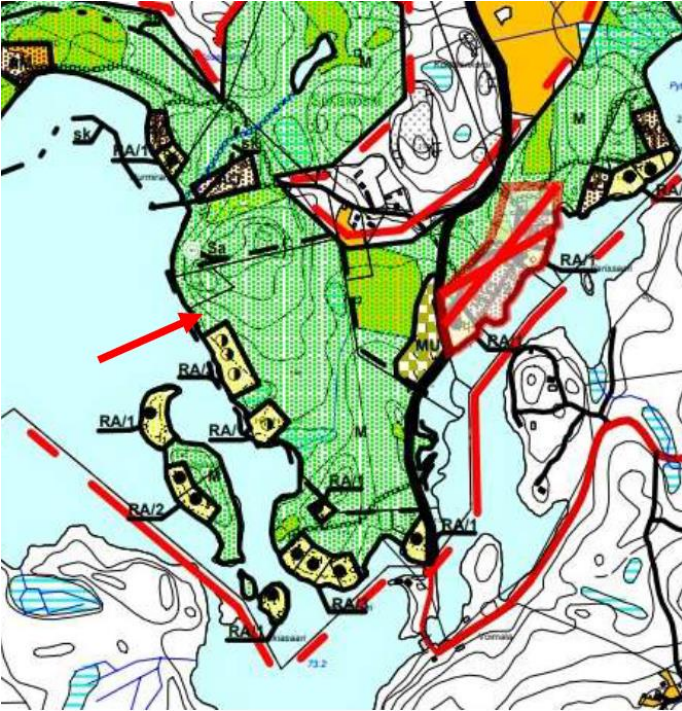
Alueella on voimassa maakuntakaava 2040, joka on vahvistettu 15.6.2020. Maakuntakaavassa ei ole mitään suoranaisesti nyt käsiteltävää suunnittelualueutta koskevia varauksia. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta kuvassa 4.



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

Yleiskaava

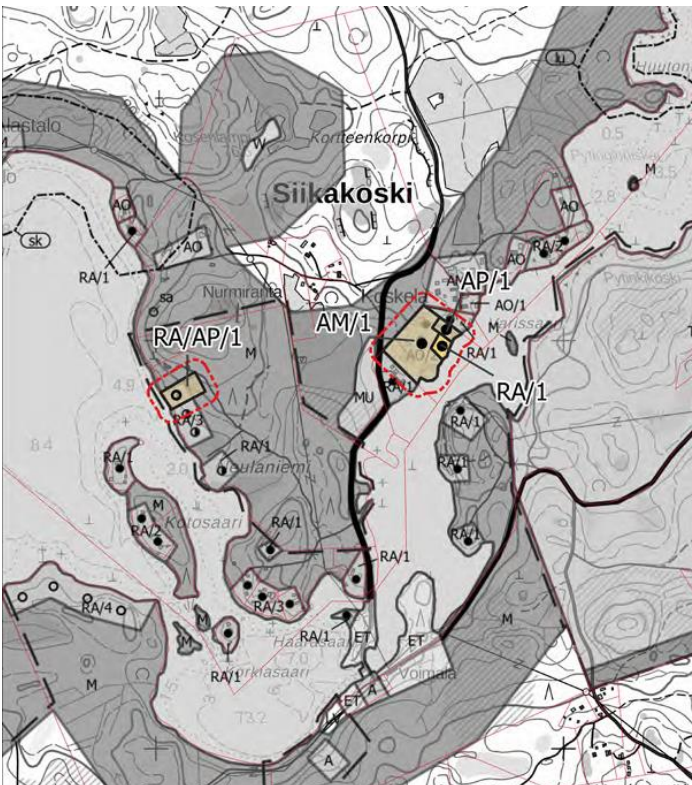
Kumoamisalueella on voimassa Jaalan itäosan oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, joka on hyväksytty 14.4.2003. Kyseiselle ranta-alueelle on yleiskaavassa osoitettu merkintä RA/3, joka tarkoittaa loma-asuntoaluetta. Ote Jaalan itäosan rantayleiskaavasta kuvassa 5. Kyseisessä kaavassa loma-asuntoalue on merkitty virheellisesti ja poikkeaa voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.



Kuva 5. Ote rantayleiskaavasta, jossa kumottava kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella nuolella.

Vireillä oleva rantaosayleiskaavan muutos

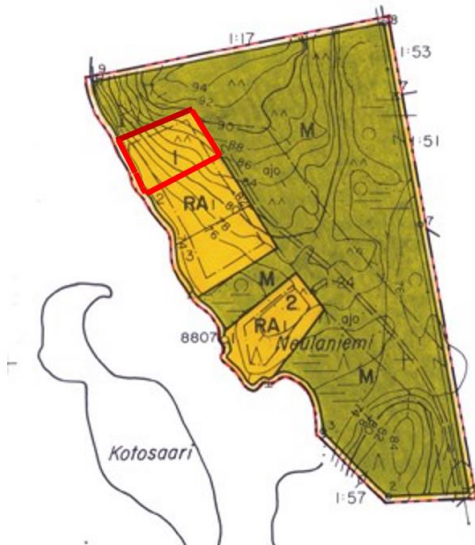
Maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 vireillä olevassa rantaosayleiskaavan muutoksessa kumottava tonttialue on tarkoitus muuttaa niin, että rakennuspaikka voidaan käyttää lomarakentamiseen tai myös vakituisen asuinrakentamiseen. Ote kaavaluonnoksesta kuvassa 6. Kaavamerkinnäksi tulisi RA/AP1. Kyseisessä kaavakartassa loma-asuntoalue on merkitty sijainniltaan virheellisesti ja poikkeaa voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.



Kuva 6. Ote vireillä olevasta rantaosayleiskaavaluonnoksesta.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Neulaniemen tilan rantakaava, joka on vahvistettu 4.11.1994 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-asetmakaavan kumousta varten on käytetty Neulaniemen tilan rantakaavakarttaa.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Ranta-asetmakaavan 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-asetmakaavan kumoamisen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta kesällä 2023.

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 (KASELY)
- Kymenlaakson liitto

4.3.2 Vireille tulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 4.10.2023 Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungintalon infopisteessä sekä kaavojen omilla verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajoittuville kiinteistön omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu

Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 4.10.-9.11.2023 välisen ajan.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuotukseen liittyvälle MRL 66 pykälän mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei ole todettu olevan tarvetta.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1 Mieliteet ja niiden huomioiminen

Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.10.-9.11.2023 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.10.-9.11.2023 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kyseisenä aikana yksi lausunto.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että kumottava kaava-alue lähialueineen on ELY-keskuksen mielestä tavanomaista ranta-aluetta. Kaavan kumoaminen ei kohdistu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle. Ranta-asemakaavan korttelin 1 tontille 1 on rakennusluvin rakennettu asuinrakennus ja talousrakennus. Ranta-asemakaavan kumoaminen tältä osin ei johda ELY-keskuksen mielestä ongelmalliseen maankäyttötilanteeseen. Maankäytön lopullisen ratkaisun tekee Kouvolan kaupunki käsiteltyään aikanaan muutettavana olevan rantayleiskaavan. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen esteitä.

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

KSS Energia Oy toteaa lausuntonaan, että Neulaniemen tilan rantarakentamisessa on otettava huomioon Siikakosken ja Verlan vesivoimalaitosten lupien mukaisesta käytöstä aiheutuvat muutokset Vuohijärven ja Suolajärven vedenkorkeuksissa ja juoksutuksissa. Lisäksi todetaan, että Suolajärven pinnankorkeuden säännöstelyn vaikutusalue ulottuu Siikajärvelle asti. Lisäksi lausunnossa todetaan, että vireillä oleva ranta-asemakaavan muutos ei saa aiheuttaa haittaa tai häiriötä voimalaitosten lupaehtojen noudattamiselle ja voimalaitosten käytölle.

Vastine: KSS Energia Oy:n lausunto merkitään tiedoksi ja todetaan, että kaavan kumauksella ei ole vaikutusta rakentamiseen, koska kumottavalla alueella olevat rakennukset on jo rakennettu.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOUKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kumottava kaava-alue on kokonaan rantakaavan mukaista loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jonka pinta-ala on n. 7500 m² ja rakennusoikeus 125 kerrosalaneliömetriä. Rakennuspaikan rantaviivan pituus on n. 70 metriä.

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 mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa kyseistä rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen. Neulaniemen ranta-asemakaavan kumous valmistuu Teknisen lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn sen jälkeen, kun maanomistajien rantayleiskaavan muutos on saanut lainvoiman.

Kouvolassa 20.1.2024

Antti Laherto
kaavan laatija

Anneli Kokkonen
suunnitteluavustaja