



Kouvolan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

SELOSTUSOSA KAAVAEHDOTUS

EEROLAN JA METSÄ-EEROLAN RANTA-ASEMAKAAVA

Pvm. 14.6.2018

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Jaalan Siikavan kylän tilan Eerola 286-470-8-5 osa-aluetta

Asemakaava 286 RA6/68
Diaari / TELA 3203/10.02.01/2018



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Jaalan kirkonkylän pohjoispuolella.

Ranta-asemakaavan kumoamisen selostusosa, joka koskee 14. kesäkuuta 2018 päivättyä kaavakarttaa.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Jaalan Siikavan kylässä sijaitsevan Siikavantien ja Iso-Ruhmaksen rannan välisen Eerolan tilan osa-alueen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,25 ha. Kansilehdellä on yleissilmäyskartta, jossa nyt kumottava kaava-alue on esitetty likimääräisesti punaisella ympyrällä.

1 PERUSTIEDOT

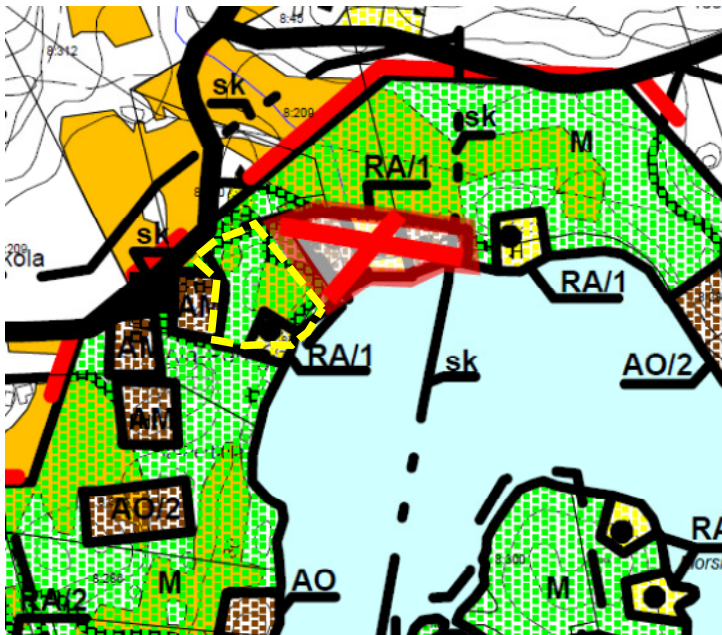
1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa ei ole mitään suoranaisesti nyt käsiteltävää suunnittelualueutta koskevia varauksia. Talouskeskuksen lähistöllä sijaitseva historiallinen asuinpaikka naapurin puolella, kiinteä muinaisjäännös (Jaala / Jaalankylä, 1000012345) on huomioitu myös maakuntakaavassa.

1.12 Yleiskaava

Kumoamisalueella on voimassa Jaalan Itäosan oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, joka on hyväksytty 14.4.2003. Kyseiselle ranta-alueelle on yleiskaavassa osoitettu merkintä RA/1 (Loma-asuntoalue, jo toteutunut rakennuspaikka) sekä loppuosa tavanomaisena maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Siikavan kyläaluetta koskee myös laajempi yleismerkintä sk (kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja omaava alueen osa tai kohde). Kumoamisen jälkeen tämä yleiskaava astuisi voimaan eli hanke on täysin yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.



Kuva 2. Ote rantayleiskaavasta, kumottava ranta-asemakaava-alue keltaisella katkoviivalla. Naapuritiloille on laadittu myöhemmässä vaiheessa yleiskaavan muutos (punainen rasti).

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella on voimassa Eerolan ja Metsä-Eerolan tilojen ranta-asemakaava, joka on vahvistettu 20.9.1995 Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen päätöksellä.

Selostusosan yhteydessä on kaavan kumoamiskartta kaavaehdotuksena, josta ilmenee koko osa-alueen nykyinen aluevaraus (M, Maa- ja metsätalousalue).

1.14 Rakennusjärjestys

Kouvolan rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt kokouksessaan 30.08.2010 § 67. Rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2010.

Rakennusjärjestyksellä annetaan kaavojen lisäksi paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen edistämiseksi ja kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioimiseksi sekä hyvän, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteutumiseksi ja säilyttämiseksi.

1.15 Pohjakartta

Pohjakarttana kumoamisessa käytetään alkuperäisen ranta-asemakaavan pohjakarttaa mittakaavassa 1:5 000, hyväksytty alun perin 16.1.1995. Kaupungin ilmoituksen perusteella kaavanosan kumoaminen voidaan luokitella vähäiseksi asemakaavanmuutokseksi (54 a § 11.42014/323). Näin ollen osin vanhentunut pohjakartta voidaan hyväksyä tässäkin yhteydessä muutoksen pohjaksi.

1.2 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

2 NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Alue on tavanomaista kylämäisen asutuksen talouskeskuksen ranta-aluetta, jolla sijaitsee jo veneranta, laituri sekä rantasauna. Rantaan johtaa kaksi tietä, lähellä etelä- ja koillisrajoja. Niiden välissä on pieni pelto.



Kuvat 2 ja 4. Näkymä rantaan johtavalta tieltä tilan etelärajalta sekä jäältä rantasaunalle päin.



Kuva 5. Kaavan kumoamisen rajaus on merkitty keltaisella katkoviivalla alueen ortoilmakuvaan, nuoli osoittaa saunan paikan. Rajaus poikkeaa hieman nykyisistä kiinteistörajoista vuosien varrella tapahtuneiden tilusjärjestelyjen vuoksi.

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavatilanne vastaamaan olemassa olevaa jo toteutunutta maankäyttöä ja kiinteistönmuodostusta. Alkuperäisessä kaavassa ei ole osoitettu jo vuonna 1952 rakennettua saunarakennusta. Sen jälkeen tapahtunut vesijätön lunastus sekä yleiskaavoitus ovat jo selkeyttäneet omalta osaltaan tilannetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli nähtävillä 11.4.2018 - 11.5.2018. Aineistosta ei jätetty mitään palautetta.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN JA SEN PERUSTELUT

Ranta-asemakaavan kumoamisen tavoitteet ovat täysin sopusoinnussa alueelle myöhemmin laaditun yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa (ks. myös kohta 1.12). Kyseessä oleva muutos on hyvin teknisluonteinen ja perustuu kyseisen alueen nykytilanteen päivittämiseen.

Kaavaratkaisu on tavoitteiden mukainen. Voimassa olevaa ja oikeusvaikutukseltaan voimakkaampaa ranta-asemakaavaa on kumottava pieneltä osin (M-alueetta), jotta yleiskaavan tavoitteet voidaan toteuttaa, nyt käsillä olevat asiakirjat.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Nyt laadittu ranta-asemakaavan kumoaminen on luonteeltaan hyvin tekninen, eikä poikkeaa millään tavalla voimassa olevan ranta-asemakaavan tai yleiskaavan laadinnassa käytetyistä periaatteista.

Kaavan kumoamisen jälkeen maanomistajalla olisi mahdollisuus toteuttaa yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka jo ennestään melko tiiviisti rakennetussa ympäristössä. Kaavan kumoaminen ei näin ollen vaaranna lähialueen ympäristöarvoja. Yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai järvimaisemaan kaavan kumoamisella on hyvin vähäinen vaikutus.

Kaavan valmisteluvaiheessa ei jätetty hankkeesta mitään palautetta. Kaava-alueen ja naapuri-tilojen maanomistajia kuullaan vielä toiseenkin kertaan kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallisten kuulemisesta ja vaikutusten arvioinnista on kerrottu lisää liitteenä olevassa yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kotkassa 14.6.2018



DI Jarmo Mäkelä

Selostusosan yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tilastolomake
- Nykyinen ranta-asemakaava ja kaavamuutoskartta 1 : 5 000