

Niemikotkan ranta-asemakaavan muutos

Kaavanro 9031

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

KOOSTE LAUSUNNOISTA SEKÄ NIIDEN VASTINEET

KAAVALUONNOS

Niemikotkan ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnos ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 15.2.-15.3.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide. Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastustoimi ja Hämeen ELY- keskus antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Mielipiteitä ei esitetty.

Vuorovaikutusraportissa esitetyt lausunnot ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista. Lausuntojen sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista.

Lausunnot

1. Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo 15.3.2024

1.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle ei kohdistu suoraan paikallisia, maakunnallisia tai valtakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Alueen rakennettu ympäristö koostuu pääosassa Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennuksista ja lomamökeistä sekä piha- ja peltoalueista. Kotkajärven itärannalla sijaitsee paikallisesti merkittävä Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalue. Kotkajärvenkylän asutus muodostaa hajakylän Kotkajärventien varrelle. Kotkajärven seudulle on tullut pysyvää asutusta 1600-luvulla. Kylällä oli aluksi kaksi verotettavaa taloa. Myöhemmin kantatilat tunnetaan Eerolana ja Mattilana. Kuninkaan kartaston kartassa (1776-1805) järven itärannalla on merkintä Kåtkjärvi by. Kylälle johtaa kulku-ura Rimmilästä päin, myös Niemikotka on viljelyksineen merkitty karttaan. Niemikotkaan johtaa talvitie Iittalasta ja Pirttikoskelle vei polku Muulin torpan kautta. Muu asutus muodostui seuraavina vuosisatoina Orjanhirren, Sauvolan, Iittalan, Unosten, Sittalan, Taljalan, Kutisten, Kutilan ja Niemen kylien torpista ja mäkituvista. Eerolan ja Mattilan vanhat tilakeskukset tuhoutuivat tulipalossa 1960-luvulla.

Varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Kotkaranta niminen kiinteistö 109-501-2-18, josta on inventoitu Kalvolan rakennusinventoinnissa rakentamisasussaan säilynyt asuinrakennus vuodelta 1929. Kaavaa

laadittaessa kiinteistöön kohdistuvat arvot tulee huomioida niitä heikentämättä. Vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

1.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaava-alueelta ei ole käytettävissä ajantasaisia selvityksiä Kalvolan pahoin vanhentuneen perusinventoinnin ollessa vuodelta 1985. Kuninkaan kartastoon 1776-1805 ja 1840-luvun pitäjänkartalle merkitty Niemi-Kotkan (Maakotka, Kotkaniemi) torppa on ollut asuttuna Kalvolan historia 1 mukaan viimeistään vuonna 1731, joten nykyisen tilakeskuksen tienoilla sijainneeseen torppaan liittyen alueella voi olla säilyneenä kiinteänä muinaisjäännöksenä tai muuna arkeologisena kulttuuriperintökohteena pidettäviä historiallisen ajan asutuksen tai elinkeinojen jäänteitä. Rautakautisia löytöjä Kotkajärveltä ei tunneta, mutta kaava-alueen rannoilla on potentiaalia kivikautisen pyyntikulttuurin arkeologisen kulttuuriperinnön suhteen. Kotkajärven itärannalta tunnetaan kivikautisen kourutaltan löytöpaikka Rauhanrinne (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000047405). Lisäksi kaava-alue on maaperäkartan mukaan ranta-sidonmaiselle kivikautiselle asutukselle ja leirytykselle hyvin soveltuvaa karkeaa hietaa ja hiekkaa (osin hiekkamoreenia).

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle uutta rakentamista ja muuttuvaa maankäyttöä. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo katsoo, että kaava-alueella tulee suorittaa MRL 9 § ja muinaismuistolain 13 § nojalla arkeologinen inventointi, jossa selvitetään, onko kaava-alueella entuudestaan tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Arkeologinen inventointi tulee suorittaa noudattaen Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita. Laatuohjeet sekä ohjeet arkeologisten kenttätöiden tilaamiseksi ovat nähtävissä Museoviraston verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.museovi-rasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen>. Siellä on myös luettelo kaupallisista arkeologisista toimijoista. Tutkimustulosten alustava raportti tulee lähettää arvioitavaksi Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon. Inventoinnissa mahdollisesti löytyvät arkeologiset kohteet tulee huomioida viimeistään kaavamuutoksen ehdotuksessa, jonka vastuumuseo pyytää lausuttavakseen. Lausunto kirjataan tiedoksi.

Vastine:

1.1 Ranta-asemakaavan muutosalue ei sijaitse lausunnossa esille tuodun paikallisesti merkittävän Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen vaikutusalueella. Kotkajärven itäpuolella Kotkajärventien varressa sijaitsevan paikallisesti merkittävän Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen pellot ovat pääosin metsittyneet ja Kotkajärven itärannalle on muodostunut taajaa loma-asutusta. Kyläalueelta ei ole näköyhteyttä ranta-asemakaavan muutosalueelle. Kun lisäksi huomioidaan, että kaavan muutosalue sijaitsee yli

kilometrin etäisyydellä Kotkajärven itärannan kyläalueesta eikä kaavamuutoksella ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja eikä nykytilannetta merkittävästi muuttavaa muuta maankäyttöä, niin ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen kannalta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole myöskään osoitettu uutta rakentamista tai muutoin muutettu nykyistä maankäyttöä lausunnossa esitetyn naapurikiinteistöllä 109-501-2-18 sijaitsevan Kalvolan rakennusinventoinnissa inventoidun rakentamisasussaan säilyneen vuodelta 1929 olevan asuinrakennuksen läheisyydessä. Kiinteistöön 109-501-2-18 rajautuva kaava-alueen osa on osoitettu vanhan ranta-asemakaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistön 109-501-2-18 rakennuksen arvoihin.

Kaavaluonnosta ei muuteta lausunnon perusteella tältä osin.

1.2 Kaavan muutosalueelle on laadittu kesällä 2024 lausunnossa esitetty arkeologinen inventointi (Heilu Oy/FM Sinikka Kärkkäinen). Arkeologisessa inventoinnissa alueen länsiosasta löydettiin kaksi uutta kiinteää muinaisjäännettä, pieni tervahauta (Niemikotka) ja hiilihauta (Niemikotka 2).

Muinaisjäännökset sijaitsevat maa- ja metsätalousalueella eikä kaavamuutoksella muuteta muinaisjäännosalueiden nykyistä maankäyttöä.

Muinaisjäännosalueiden rajaukset lisätään kaavakartalle. Muinaisjäännökset osoitetaan kaavamuutoksessa sm- alueina (Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos). Kaavalla määrätään muinaismuistolakiin perustuen, että sm- alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. sm- aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.

Arkeologinen selvitys lisätään selostuksen liitteeksi.

2. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastustoimi 16.2.2024

Pelastusviranomaisella ei ole luonnokseen huomautettavaa.

Vastine

Lausunto kirjataan tiedoksi.

3. Hämeen ELY-keskus 22.3.2024

3.1 Kaava-aineistoon tulisi lisätä tieto, milloin rakennusluvat uudisrakennuksille on myönnetty.

3.2 Maanomistajien tasavertainen kohtelu, emätilaselvitys

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuuoksella ei ole vaikutusta rakennuspaikkojen määrään. Kaavaselostuksesta tulee kuitenkin esittää, kuinka maanomistajien tasavertainen kohtelu varmistetaan. Selostuksesta ei käy ilmi onko kaavatyön yhteydessä laadittu emätilaselvitys ja mihin rakennuspaikkojen mitoitus perustuu. Kaava-aineistoa on tarpeen täydentää näiltä osin. Mitoituksessa tulee huomioida, että talouskeskuksen ulkopuolella rannassa olevat saunarakennukset muodostavat kumpikin lähtökohtaisesti yhden laskennallisen rantarakennuspaikan.

3.3 Pohjavesialue

Kaavan sijoittuminen Kotkajärven vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2- luokan pohjavesialueelle on huomioitu kaavaselostuksessa, mutta kaavamääräyksiin tulee lisätä pohjaveden suojeluun liittyvä määräys: Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

3.4 Tulvariskien hallinta

Kaava-aluetta koskevissa määräyksissä määrätään, että ”rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.” Alimman lattiatason sijaan on syytä määrätä alimmasta rakentamiskorkeudesta, jonka alle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Hämeen ELY-keskus suosittelee Kotkajärven rannalla alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 +122,45 m.

3.5 Hulevedet

Kaavassa ei ole huomioitu hulevesiä. Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan hulevesiverkoston vaikutuspiirin ulkopuolella sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi on imeytettävä omalla kiinteistöllä. Tämä huomio tulee lisätä kaavamääräyksiin.

3.6 Luonto

Luonnonympäristön kuvaus jää kaavaselostuksessa verrattain vähäiseksi. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee metsätalouskäytössä olevia metsäalueita, nykyisten rakentamisalueiden pihapiirejä, niiden puustoisia osia ja nurmikkoalueita sekä metsittyneitä vanhoja peltoalueita. ELY-keskus esittää, että kaava-aineistoa täydennetään vaikutusten arvioinnin tueksi vähintään maastokatselmukseen perustuvalla luonnonympäristön kuvauksella, jossa alueen nykytilaa, erityisesti laajentuvan maankäytön alueita, havainnollistetaan myös alueelta otettavilla valokuvilla. Maastokäynnillä tulee myös tunnistaa, esiintyykö suunnittelualueella esimerkiksi luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä tai muita maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia suojelu- ja monimuotoisuusarvoja. Mikäli potentiaalia ilmenee,

tulee laatia erillisselvitys lajien esiintymisestä. Mikäli kaavoituksessa tarkastellaan rakennustenpurkamista, tulee arvioida ja tarvittaessa selvittää, voiko rakennuksilla olla merkitystä lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoina.

3.7 Vaikutusten arviointi

Alueen rakennetun kulttuuriympäristön mahdollisia arvoja ei ole kirjattu kaavamuutoksen asiakirjoihin eikä vaikutuksia näiltä osin ole mahdollista arvioida. Myöskään loma-asumisen ja matkailun yhteensovittamista ja kaavaratkaisun vaikutuksia on tarpeen tarkastella vielä lähemmin. Kaava-asiakirjoja tulisi täydentää näiltä osin.

Vastine:

3.1 Rakennuslupatiedot lisätään kaavaselostukseen.

3.2 Alueen alkuperäisen ranta-asetakaavan (1984) laatimisen yhteydessä on tehty emätilaselvitys mitoitustimenetelmällä, joka on selvitetty Kymenlaakson Seutukaavaliiton julkaisussa B/54 Kotka 1978. Alkuperäisen ranta-asetakaavan suhteellinen mitoitusarvo on alkuperäisen ranta-asetakaavan asiakirjojen mukaan 6,9 rp/ranta-km. Laskelmassa on huomioitu kaava-alueen ulkopuoliset alkuperäisen Niemikotkan tilan alueelta muodostetut lomarakennuspaikat siltä osin, kun ne on erotettu rakennuslain voimaantulon jälkeen.

Niemikotkan emätilalle on määritetty lausunnon perusteella rantarakennusoikeuden kokonaismäärä Hämeenlinnan kaupungin ranta-alueiden nykyisten suunnittelu- ja mitoitustimenetelmien mukaisesti. Hämeenlinnan kaupungin alueen rantayleiskaavoissa (Hauhon rantayleiskaavat, Rengon rantayleiskaava ja Tuuloksen rantayleiskaava) noudatettujen suunnittelu- ja mitoitustimenetelmien mukaisesti määritetty Niemikotkan emätilan rantarakennusoikeuden kokonaismäärä (26 rakennusyksikköä) on sama, mihin alkuperäisen ranta-asetakaavan mitoitustimenetelmällä oli päädytty. Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma lisätään selostuksen liitteeksi ja ranta-asetakaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitustimenetelmät kuvataan selostuksen kohdassa 5.2 (Mitoitus).

Emätilaselvityksen- ja rakennusoikeuslaskelman perusteella toinen maatilatalouskeskuksen käyttöön tarkoitettu saunan rakennusaloista (sa-2) poistetaan kaavamuutostalalta.

3.3 Lausunnossa esitetty pohjavesialuetta koskeva määräys lisätään koko kaava-alueella koskeviin yleismääräyksiin:

Kaava-alue sijaitsee Kotkajärven vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2- luokan pohjavesialueella. Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

3.4 Kaavamääräys muutetaan lausunnossa esitettyyn muotoon: Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 122,45 (N2000-järjestelmä).

3.5 Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisätään kaavan yleismääräyksiin: RA-, RM-, RM-1- ja AM-1- tonttien hulevesien käsittely tulee järjestää kiinteistökohtaisesti. Hulevesien käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan.

3.6 Kaavan muutosalueelle on laadittu keväällä 2024 lausunnossa esitetty luontoasiantuntijan maastokatselmukseen perustuva luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta). Selvitykseen sisältyy lausunnossa esitetty luonnonympäristön kuvaus sekä liito-oravaselvitys ja viitasammakkoselvitys.

Alueelta ei löytynyt luontoselvityksessä vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja. Luontoselvityksen perusteella kaavan muutosalueella ei ole kaavasunnittelussa huomioitavia luontoarvoja.

Kaavoituksessa ei tarkastella nykyisten rakennusten purkamista.

Luontoselvitys lisätään selostuksen liitteeksi.

3.7 Ranta-asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu suoraan paikallisia, maakunnallisia tai valtakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Kotkajärven itärannalla sijaitsee paikallisesti merkittävä Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalue. Kaavan muutosalueen ulkopuolisella naapurikiinteistöllä 109-501-2-18 sijaitsee Kalvolan rakennusinventoinnissa inventoitu rakentamisasussaan säilynyt asuinrakennus vuodelta 1929. Kotkajärven itäpuolella Kotkajärventien varressa sijaitsevan paikallisesti merkittävän Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen pellot ovat pääosin metsittyneet ja Kotkajärven itärannalle on muodostunut taajaa loma-asutusta. Kyläalueelta ei ole näköyhteyttä ranta-asemakaavan muutosalueelle. Kun lisäksi huomioidaan, että kaavan muutosalue sijaitsee yli kilometrin etäisyydellä Kotkajärven itärannan kyläalueesta eikä kaavamuutoksella ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja eikä nykytilannetta merkittävästi muuttavaa muuta maankäyttöä, niin ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen kannalta. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole myöskään osoitettu uutta rakentamista tai muutoin muutettu nykyistä maankäyttöä naapurikiinteistöllä 109-501-2-18 sijaitsevan Kalvolan rakennusinventoinnissa inventoidun rakentamisasussaan säilyneen vuodelta 1929 olevan asuinrakennuksen läheisyydessä. Kiinteistöön 109-501-2-18 rajautuva kaava-alueen osa on osoitettu vanhan ranta-asemakaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistön 109-501-2-18 rakennuksen arvoihin.

Niemikotkan tilalla on harjoitettu matkailuelinkeinotoimintaa 45 vuoden ajan, joten alueen vakituisen asumisen, tavanomaisen loma-asutuksen ja matkailutoiminnan yhteensovittamisesta on kertynyt kokemusta. Eri toimintojen yhteensovittaminen on onnistunut hyvin ja voidaan arvioida näin olevan jatkossakin.

Ranta-asemavan muutoksen vaikutusten arviointia täsmennetään kulttuuriympäristön arvoja sekä loma-asumisen ja matkailun yhteensovittamista koskevilta osin.