



SUDENKATU 1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 31. KAUPUNGINOSA KARHULA, KORTTELI 33



VALMISTELIJA:
KAAVOITUSARKKITEHTI MARJA PELO
P. 040 638 9054
marja.pelo@kotka.fi

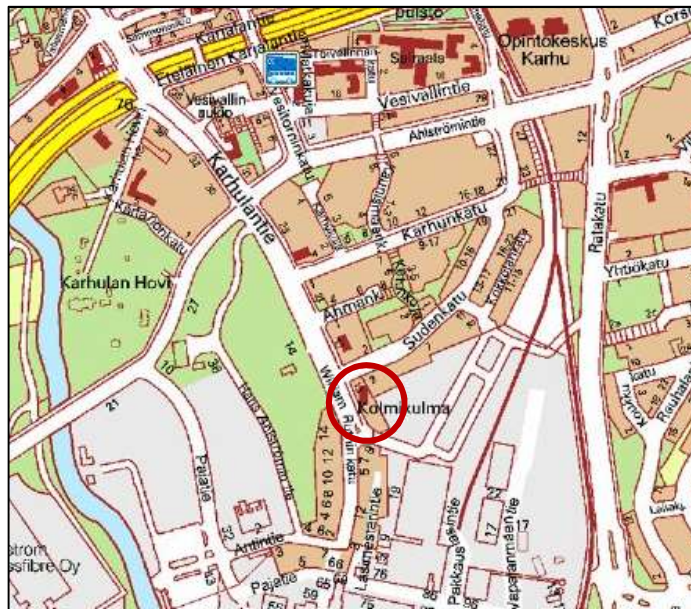
KAAVA NRO 0219
KAUPUNKISUUNNITTELU
4.2.2019

1. SUUNNITTELUN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue asuinkerrostalorakentamiseen. Suunnittelussa huomioidaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas ympäristö ja alueen luonne ja niiden säilyttäminen.

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 33. Karhulan kaupunginosassa, Karhulan teollisuuspuiston pohjoispuolella Sudenkadun ja William Ruthin kadun risteyksen kaakkoiskulmassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,48 ha. Alueella on aiemmin sijainnut kaksikerroksinen 1880- ja 1890 -lukujen taitteessa rakentunut puurakenteinen rakennus, joka sittemmin on tuhoutunut tulipalossa. Alueen eteläosassa sijaitsee leikkipuisto. Suunnittelualue on pohjois- ja eteläosastaan melko tasaista, mutta keskellä suunnittelualuetta on melko jyrkkä etelään laskeva rinne. Suunnittelualueen pohjoisosa on noin +14.50 mpy ja eteläosa noin +9.00 mpy.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

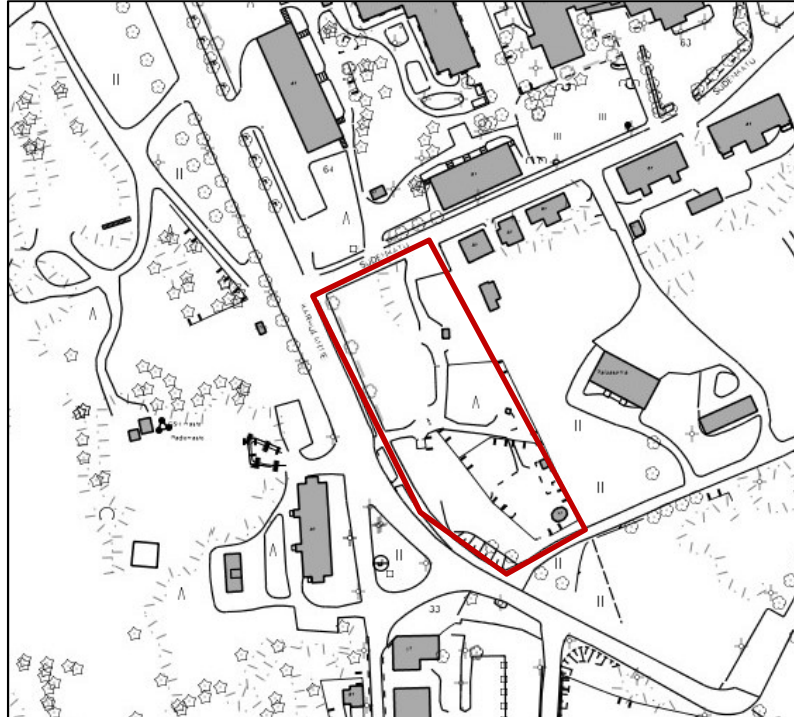
Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sudenkatuun, lännessä William Ruthin katuun, idässä asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Etelässä aluetta rajaa teollisuusrakennusten korttelialue.

Sudenkadun varrella on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita puurakenteisia yksi- ja kaksikerroksisia punaisia asuinrakennuksia. Suunnittelualueen itäpuolella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on pääosin rakentamatonta ja metsittyä. Suunnittelualueen läheisyydessä alue on puistomaisempaa, ja sillä sijaitsee vanha kaksikerroksinen kivrakenteinen rakennus, joka toimii nykyisin paloasemana.

William Ruthin kadun länsipuolella on viheraluetta sekä asuin-, liike- ja toimitusrakennusten korttelialuetta, jolla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kaksikerroksinen, vaalea puurakenteinen rakennus.

Suunnittelualan eteläpuolella on palvelurakennusten korttelialue, jolla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, yksikerroksisia vaaleita puurakennuksia.

Suunnittelualan lähiympäristön rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ovat pääosin suojeltu asemakaavalla. Myös ympäristöä on osoitettu säilytettäväksi.



Kaavamuutosalueen alustava rajausta pohjakartalla. Kaavamuutosalueen rajausta tarkennetaan kaavoituksen edetessä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Alueella on aiemmin sijainnut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas, kaksikerroksinen puurakenteinen rakennus, joka kuitenkin tuhoutui tulipalossa 2013. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin eteläosassa sijaitsee leikkipuisto. Kaupunkisuunnittelu on päättänyt tutkia mahdollisuutta osoittaa tontti asuinrakentamiseen huomioiden lähiympäristön rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.

LÄHTÖKOHDAT

Nykyään pääosin tyhjiällä olevalla tontilla on sijainnut 1880- ja 1890-lukujen taitteessa rakentunut kaksikerroksinen puurakenteinen rakennus. Rakennus kuitenkin tuhoutui tulipalossa 2013. Tontti on pusikoitunut ja heinittynyt.

TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Tontti on pohjoisosaltaan säilynyt rakentamattomana aiemman rakennuksen tuhouduttua tulipalossa. Tontin eteläosassa sijaitsee leikkipuisto.

TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue asuinrakentamiseen, ja mahdollistaa alueella asuinkerrostalorakentaminen. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen olemassa olevaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

MAANOMISTUS

Alue on Kotkan kaupungin omistuksessa.

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson ajantasamaakuntakaava sisältää seuraavat Kymenlaakson vaihekaavat: taajamat ja niiden ympäristöt (vahvistettu 28.5.2008 ja 18.1.2010), maaseutu ja luonto (vahvistettu 14.1.2010), energiamaakuntakaava (vahvistettu 10.4.2014, KHO 9.2.2016) sekä kauppa ja merialue (vahvistettu 26.11.2014).

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, jolla on suojeluarvoja (A/s). Alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueen rajaukseen.



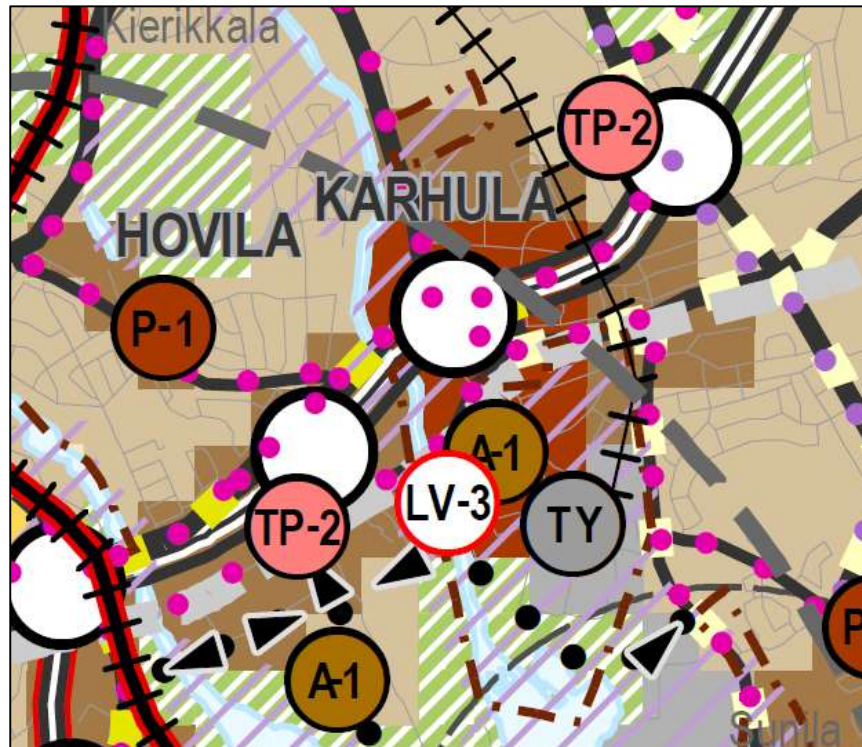
Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 on valmistelussa ja kaava hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §.

Suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä uudeksi/tiivistettäväksi asuinalueeksi (A-1). Lisäksi aluetta koskevat merkinnät Kotkan kansallisesta kaupunkipuistosta.

Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.

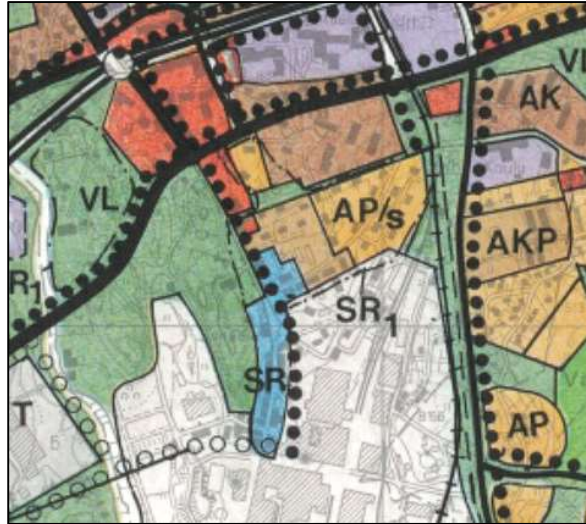


Ote Kotka-Hamina -seudun strategisesta yleiskaavasta.

KOTKAN YLEISKAAVA

Kotkan yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.3.1986. Suunnittelualue on pohjoisosastaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa aluetta (SR). Alue sisältyy kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueeseen (SR₁). Eteläosastaan suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Karhunkadulle on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Ote Kotkan yleiskaavasta.

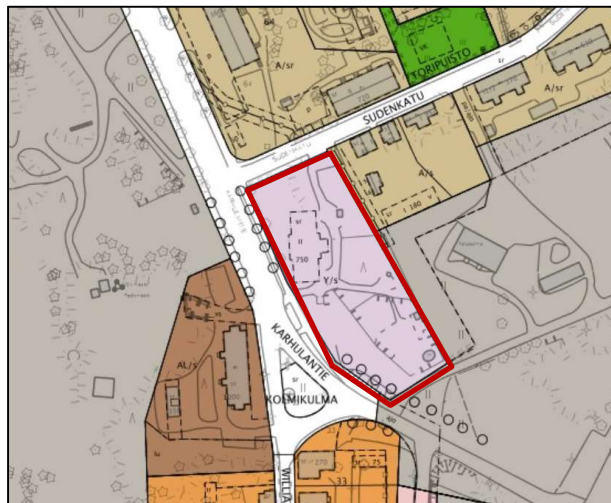
KARHULAN OSAYLEISKAAVA

Karhulan osayleiskaava on valmisteilla ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.10. - 12.11.2018. Osayleiskaavasta järjestettiin kaksi asukastilaisuutta 8.1.2019.

Osayleiskaava on valmistelussa.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava nro 6/95 vuodelta 1996. Suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Tontille on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle rakennukselle, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m². Rakennusosalalle on osoitettu suojeltavan rakennuksen merkintä (sr). Sudenkadun lounaispään suunnittelualueen rajalle on osoitettu katualueen osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Karhunkadun varteen on osoitettu istutettava puurivi.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Alue kuuluu Ympäristöministeriön päätöksen (YM 2/5541/2012) mukaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.



Kotkan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus Karhulassa.

5. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maan- sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekkoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, puisto-toimisto, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo, Museovirasto, Ympäristöministeriö ja Kaakkois-Suomen ELY- keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös seuraavat yhdistykset; Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

6. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin [www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi](http://www.sivuilla osoitteessa www.kotka.fi). Osallisilla on mahdollisuus ottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kantaa siihen asti, kunnes ase-

makaavamuutos on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internetsivuilla ja lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä Ankkurissa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen maanomistajille tai -haltijoille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja -haltijoille.

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa ”Osallistuminen”. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka toimii Kuopiossa.

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

Aloituspaihe / Alkuvuosi 2019

Kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotetaan, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävilläolon aikana.

Aloituspaiheessa kerätään suunnittelun tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteet selvitetään maastokäynnillä paikan päällä.

Valmisteluvaihe / kevät 2019

Lähtötietojen ja selvitysten perusteella suunnittelualueelle laaditaan luonnoksia, joissa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja toimivaan sekä turvalliseen kaupunkirakenteeseen. Suunnittelussa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet.

Valittu vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipide. Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin kotisivuilla internetissä ja Ankkuri -lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläolon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Ehdotuspaihe / syksy 2019

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset, ja se asetetaan ehdotuksena nähtäville. Ehdotuksen laadinnassa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin kotisivuilla internetissä ja Ankkuri -lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Mahdolliset muistutukset ehdotuksesta tulee jättää kirjallisesti nähtävilläolon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saatu palaute kerätään, ja muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Vastineet viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn. Annetut lausunnot ja mahdolliset muistutukset otetaan tarpeen vaatiessa huomioon laadittaessa lopullista ehdotusta.

Hyväksymisvaihe / loppuvuosi 2019

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla lehtikuulutuksella Ankkuri -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla internetissä www.kotka.fi.

Päätöksen voimaantulo / alkuvuosi 2020

Kaavamuutoksen hyväksymispäätös saa lainvoiman noin seitsemän viikon kuluessa hyväksymisestä, mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu kaupungin kotisivuilla internetissä (www.kotka.fi).

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä, ja se tarkentuu hankkeen aikana.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön. Lisäksi arvioidaan vaikutukset liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Lisäksi arvioidaan alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät.

Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

8. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoa ja palautetta voi antaa osoitteeseen:

Marja Pello
kaavoitusarkkitehti
kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
puh. 040 638 9054
s-posti: marja.pelo@kotka.fi