

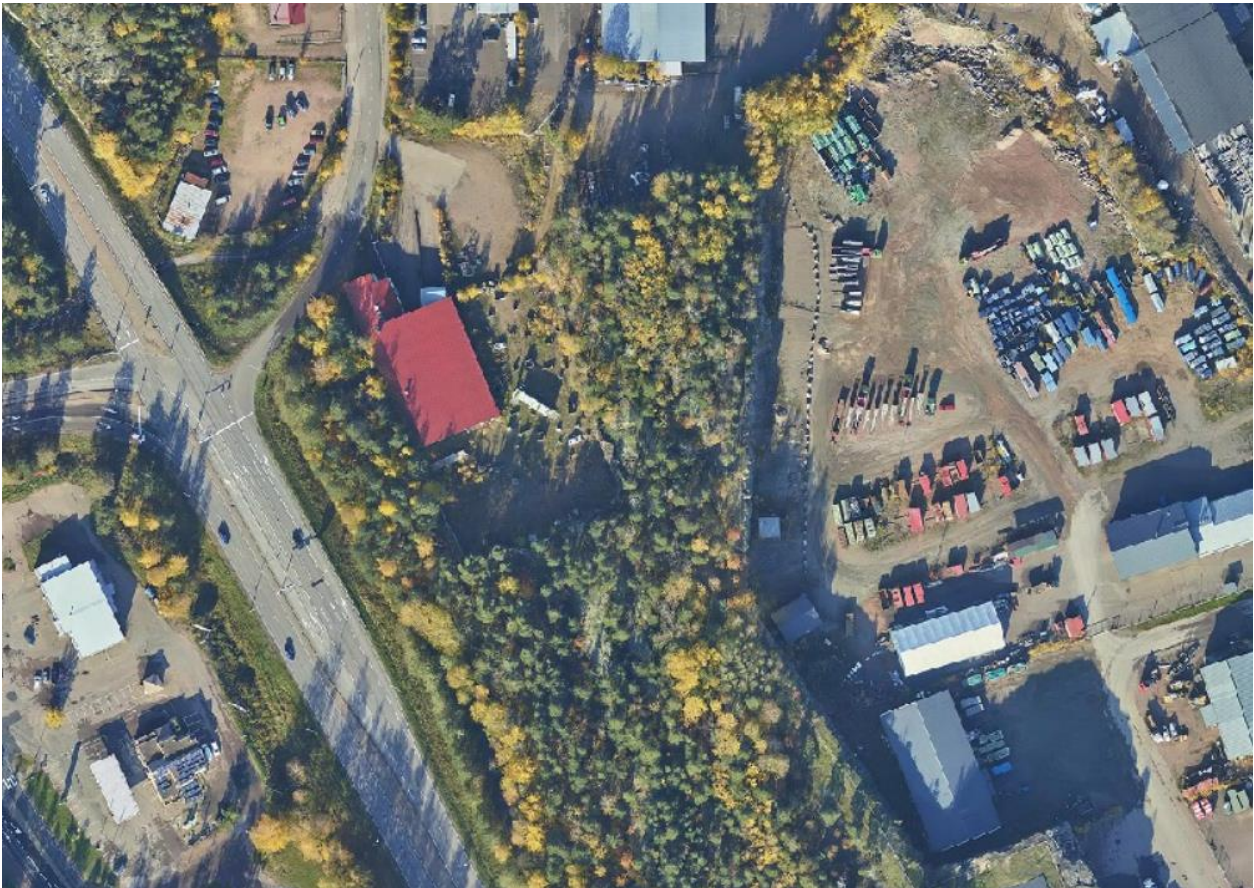
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KOTKAN KAUPUNKI

11. KAUPUNGINOSA JYLPPY, OSA SORAVUORENPUISTOA

Valmistelija Elina Masalin, kaavasuunnittelija, puh. 040 773 7752

KAAVASELOSTUS



KAAVA 0619

Kaupunkisuunnittelu 12.11.2019

Kaupunkirakennelautakunta 12.12.2019

1 KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava

Asemakaavan muutos
Kotkan kaupunki
11. kaupunginosa Jylppy, osa Soravuorenpuistoa

Kaavan numero 0619

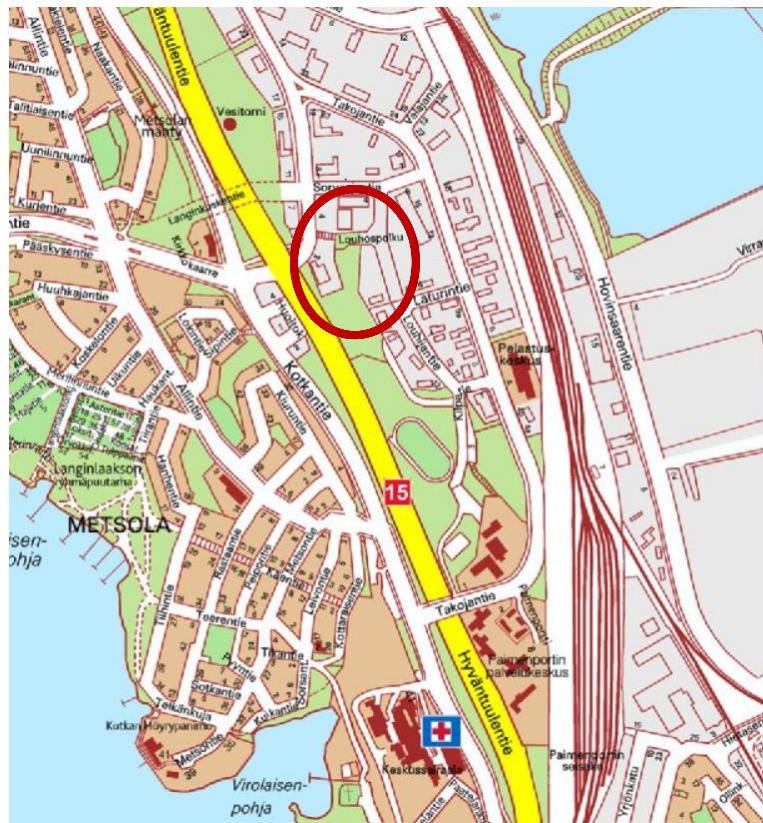
Kaavan valmistelija
Elina Masalin
kaavasuunnittelija
puh. 040 773 7752
elina.masalin@kotka.fi

1.2 Kaavan nimi

Louhospolun asemakaavan muutos, kaava nro 0619.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Jylpyn kaupunginosassa teollisuusalueen eteläosassa rajautuen lännessä Kotkansaarelle menevään Hyväntuulentiehen. Etäisyys Kotkan keskustaan on noin 4 km ja E18 moottoritiehen noin 2 km. Suunnittelualueen pinta-ala on 6215 m².



suunnittelualueen sijainti

1.4 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Tavoitteena on muodostaa teollisuustontti kahden teollisuuskäytössä olevan tontin väliin. Hyväntuulentien ja teollisuusalueen välissä oleva viheralue jää ennalleen.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta
2. asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. ote ajantasa-asetuksesta
4. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. asemakaavan seurantalomake
6. Kotkan ympäristökeskuksen luontoinventointi 4.10.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtatie 15 Metsolan eritasoliittymä vaihtoehtotarkastelut 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- kaavahanke on käynnistetty kaupungin aloitteesta
- asemakaavan muutoksen vireilletulo 1.8.2019
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 1. – 29.8.2019
- asemakaavan muutoslunnon nähtävänä 23.9. – 18.10.2019
- asemakaavan muutosehdotus kaupunkirakennelautakunnassa 12.12.2019
- virallinen nähtävilläolo loppuvuodesta 2019
- kaupunginhallitus alkuvuonna 2020
- kaupunginvaltuusto alkuvuonna 2020

2.2 Suunnittelutilanne

Muutosalueella on jonkin verran puustoa ja korkeuserot viereisiin teollisuustontteihin ovat suurimmillaan lähes 20 m. Idän puoleisen teollisuustontin reuna-alue on käyttökiellossa kalliolta tippuvien lohcareiden takia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue on luonnontilassa olevaa sekametsää. Maastokorkeudet vaihtelevat + 18 - +34 m välillä. Viereisten tonttien korot ovat +16 - +18 m välillä. Hyväntuulentien itäpuolella kulkeva 800 metriä pitkä lähivirkistysalue Soravuorenpuisto jää edelleen suoja-alueeksi Kotkansaaren sisääntulotien ja teollisuusalueen väliin.

Kotkan ympäristökeskus arvioi 4.10.2019 tekemällään maastokäynnillä muutosalueen luontoarvoja ja mahdollista lisäinventoinnin tarvetta seuraavasti:

Kohdealuetta voidaan luonnehtia puuntuotannollisesti vähätuottoiseksi kallioalueeksi, jossa ei esiinny järeää puustoa eikä lahoppua. Puusto muodostuu sekapuustosta, nuorta haapaa on melko runsaasti. Toisaalta kenttäkerroksessa oli havaittavissa ympäröivästä Soravuoren kallioalueesta poikkeavaa rehevyyttä. Jäkäläkallion ohella alavammissa metsänosissa kenttäkerrosta hallitsee mustikka. Itäistä osaa reunustaa muusta alueesta erottuva kalliorinne, jonka juurella kenttä- ja pohjakerroksessa esiintyy ravinteikkuutta, rehevyyttä ilmentävää kasvillisuutta kapeana vyöhykkeenä, mm. lehtoarhoa, jänönsalaattia, kieloa, lehtoruusukesammalta, lehtokarhunsammalta, metsälehvä- ja metsäsuikerosammalta.

Alue on laajempaa kallioista Soravuoren viheraluetta rikastava luonnonympäristö. Käynnin perusteella sieltä ei kuitenkaan todettu luonnonsuojelullisesti arvokasta elinympäristöä tai lajistoa. Lisäinventoinneille ei nähdä tarvetta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Ympäristön olemassa oleva rakennuskanta on pääasiassa 1960 – 1990 luvuilla rakennettua teollisuusrakentamista.



Väestö

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta.

Palvelut

Alueen palvelut ovat muuttumassa teollisuustoiminnoista monimuotoiseen kaupalliseen yritys-, logistiikka- ja palvelutoimintoihin.

Työpaikat

Työpaikat liittyvät alueen palveluihin ja tuotantoon.

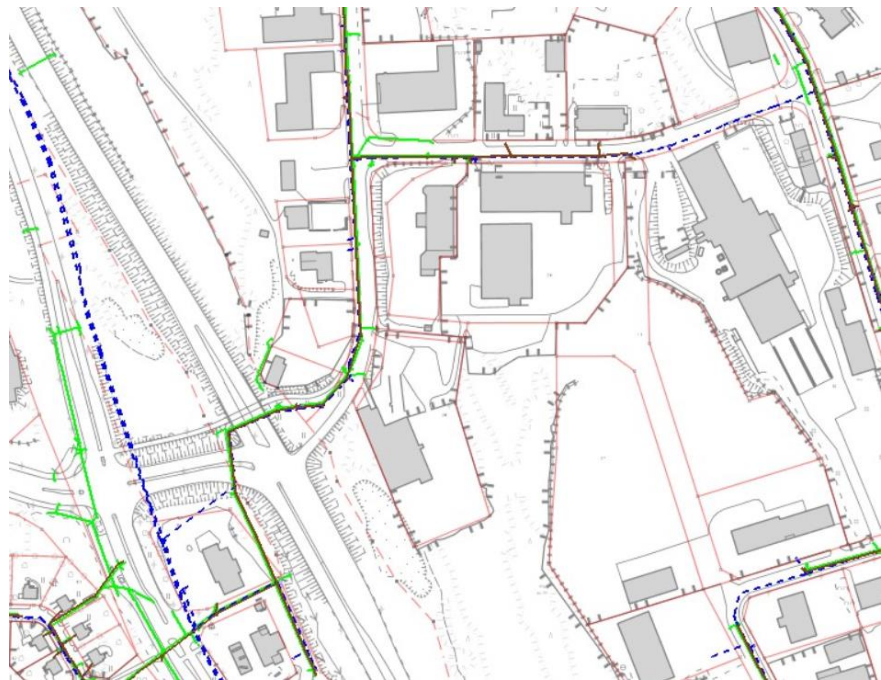
Liikenne

Jylpyn teollisuusalue on helposti saavutettavissa niin pohjoisesta, etelästä ja lännestä tultaessa joko Hyväntuulentien tai Jylpyntien kautta. Jalankulku- ja pyörätieverkosto on rakennettu Jylpyntielle ja jatkuu Hyväntuulentien alittavan Langinkoskentien kautta Metsolaan.

Paikallis- ja seutuliikenteen vuorot kulkevat Kotkantien kautta, etäisyys lähimmälle linja-autopysäkillä on noin 300 metriä.

Tekninen huolto

Jylpyntiellä on vuonna 1985 rakennetut hulevesi, vesijohto ja jätevesiviemäri. Kaukolämpöverkko, sähköverkko ja Elisan telejohdot sijaitsevat myös Jylpyntiellä.



3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sekä sen ympäristö on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

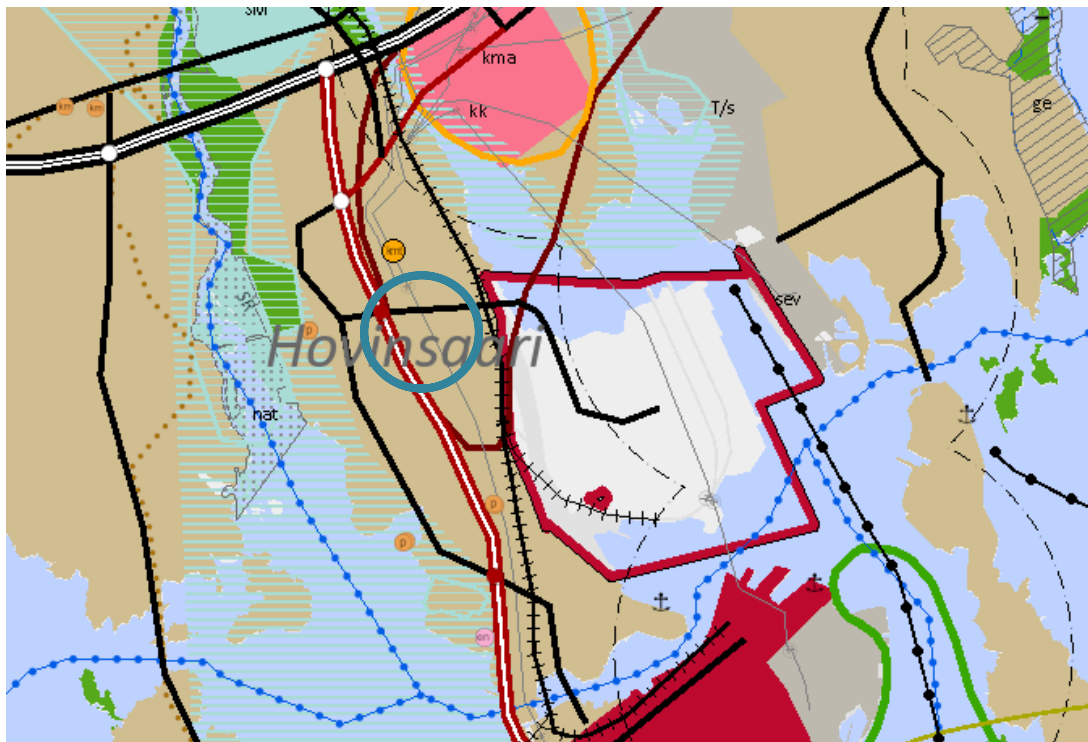
Ajantasamaakuntakaava sisältää Kymenlaakson vaihekaavat: taajamat ja niiden ympäristöt (vahvistettu 28.5.2008 ja 18.1.2010), maaseutu ja luonto (vahvistettu 14.1.2010), energiamaakuntakaava (vahvistettu 10.4.2014, KHO 9.2.2016) sekä kauppa ja merialue (vahvistettu 26.11.2014).

Maakuntakaavassa taajamat ja niiden ympäristöt suunnittelualue on merkinnällä *Taajamatoimintojen alue A*.

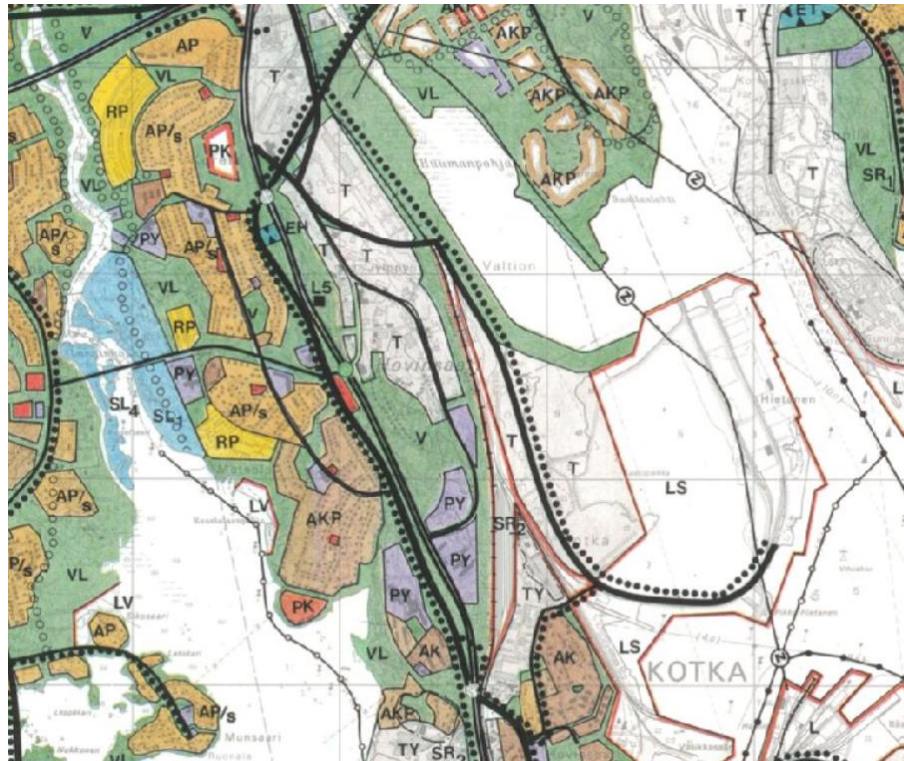
Maakuntakaavassa kauppa ja merialue Jylpyn alueella on kohdemarkintä *tilaa vaativan kaupan keskittymä kmt* sekä *kaupunkikehittämisen kohdealue kk*, joihin kohdistuu vähintään seudullisesti merkittäviä maankäytöllisiä kehittämistarpeita.

Tilaa vaativan kaupan keskittymällä kmt osoitetaan tilaa vaativan kaupan alueet. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Suunnittelumääräys: *Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jylppy 50 000 k-m².*

Lisäksi maakuntakaavassa on yleismääräys, jonka mukaan *alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöä.*



ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta

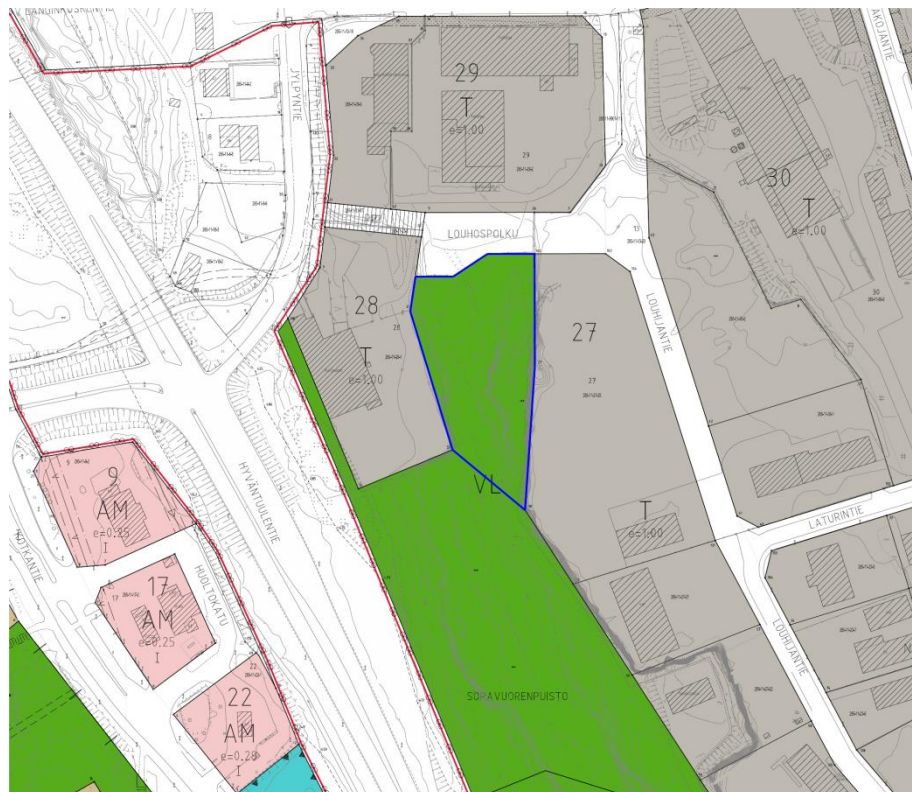


ote Kotkan yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa 29.8.1996 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty lähivirkistysalueeksi VL.

ote ajantasa-asemakaavasta



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 22.7.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin pyrkimyksenä on tarjota eri puolilta kaupunkia yritystontteja hyvien kulkuyhteyksien varrelta. Aluerakennetta tiivistämällä saadaan uusia rakentamisalueita. Suunnittelualue tullaan tasaamaan viereisten tonttien tasolle, jolloin irtolohkareista johtuvat vaaratilanteet poistuvat.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-Seura ry, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähkö Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Telia Sonera Finland Oy, Elisa, Kymenlaakson Jäte Oy, vammaisneuvosto, ikäihmisten neuvosto sekä nuorisovaltuusto

- asiantuntijaviranomaiset: maanhankinta ja -luovutus, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, tekniset palvelut, ympäristökeskus ja Kymenlaakson pelastuslaitos

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin osallisille kirjeitse ja muille lehti-ilmoituksella Ankkurissa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS

nähtävillä 1. – 29.8.2019

Kaavamuuotos ei herättänyt alueella olevien yritysten mielenkiintoa. Palautetta tai yhteydenottoja ei tullut.

Lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kotkan kaupungin tekniset palvelut, museovirasto, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Kymenlaakson Sähköverkko Oyj ja Kymenlaakson museo.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus edellytti kaavatyön pohjaksi alueelta tehtävää luontoselvitystä. He kiinnittivät huomiota myös vaikutusten arviointiin, joka tulee tutkia asemakaavamuuotosaluetta laajemmin aluerakenteen osalta.

Pyydetyt asiat selvitetään.

Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnos

nähtävillä 23.9. – 18.10.2019

Kaavamuutosluonnos ei herättänyt alueella toimivien yritysten tai lähialueen asukkaiden mielenkiintoa. Palautetta tai yhteydenottoja ei tullut.

Lausunnon kaavaluonnoksesta antoivat *Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kotkan kaupungin tekniset palvelut, museovirasto, Telia Finland Oy ja Kymen Vesi Oy*. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon perusteella selostukseen lisättiin arvio kaavamuutoksen vaikutuksesta virkistysalueisiin ja virkistyskäyttömahdollisuuksiin.

Kymen Vesi Oy:n lausunnossa todettiin, että uusi tontti tulee todennäköisesti tarvitsemaan oman kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon ja jos hulevesiä ei ole mahdollista imeyttää tontilla, myös hulevesipumppaamon. Muilla lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa.

Ehdotus

nähtävillä x.x.2019 – x.x.2020

4.2.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä teollisuustonttitarjontaa alueella, joka on hyvien kulkuyhteyksien lähellä.

Kaavamuutoksen myötä yhdyskuntarakennetta tiivistetään, edistetään yrittäjyyttä sekä synnytetään uusia työpaikkoja Kotka 2025 kaupunkistrategian mukaisesti. Kotkan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.11.2019 kaupunkistrategian 2018 – 2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6215 m², joka on kaavamerkinnällä *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T*.

Rakennusoikeus on 6215 k-m² ja kerrosluku on II.

Tontilta on varattava teollisuus- ja varastointia varten riittävästi autopaikkoja.

5.2 Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1 Vaikutukset kauppaan, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Viereisten tonttien käyttömahdollisuudet paranevat, koska uusi tontti louhitaan samalle tasolle kuin viereiset tontit eikä vaarana ole irtolohkareiden putoamisia. Kaava-alue ei rajaudu asutusalueisiin, lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Hyväntuulentien ja Kotkantien länsipuolella 300 metrin etäisyydellä.

Tällä kaavaratkaisulla kaupungin yritystonttitarjonta monipuolistuu.

Liikennemäärät saattavat lisääntyä jonkin verran, mutta liikenneväylien läheisyyden takia alue on helposti saavutettavissa eikä kuormita lähialuetta läpikulkuliikenteellä. Liikenne ohjautuu Jylpyntieltä Louhijantielle ja Louhospolulle. Louhijantietä eikä Louhospolkua ei ole rakennettu. Kaava ei vaikeuta valtatie 15 Metsolan eritasoliittymän toteuttamista.



Kuvasovite etelästä Hyväntuulentieltä Metsolaan ja Jylpylle vt 15 Metsolan eritasoliittymästä ve4

5.2.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavamuutoksella lisätään teollisuustonttitarjontaa Jylpyn alueella, poistetaan kiviaineksen putoamisesta johtuvat mahdolliset vaaratilanteet viereisiltä tonteilta sekä luodaan uusia työpaikkoja.

5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella poistuu luonnontilassa oleva metsä- ja kallioalue. Tärkeä vihervyöhyke Hyväntuulentien ja teollisuusalueen välillä säilyy ennallaan maisemallisena elementtinä. Alueen käyttö virkistysalueena on vähäistä sen hankalan saavutettavuuden takia. Kaava-alue päättyy pohjoisessa aidattuun teollisuusalueeseen, josta ei ole tällä hetkellä yhteyttä eteenpäin.

5.2.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe:

YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

Arvio*

3

Perustelut: Hanke vahvistaa kaupallisten palveluiden saatavuutta ja täydentää Jylpyn teollisuusalueen palvelutarjontaa

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

2

Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat melko hyvät ja pysäkit sijoittuvat olemassa olevan kävely- ja pyöräteiden varrelle

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

2

Perustelut: Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevaan varsin kattavaan kävely- ja pyörätieyhteyksiin.

KESTÄVIEN ENERGIA RATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

Perustelut: Jylpyn alueella on käytössä kaukolämpöverkosto. Suurin osa alueen liikeyrityksistä on liittynyt kaukolämpöverkoston.

*Asteikko:

0 toteutuu heikosti

1 toteutuu kohtalaisesti

2 toteutuu hyvin

3 toteutuu erinomaisesti

? ei arvioitavissa / ei arvioitu

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ja sen ympäristössä on liikenteestä ja ympäristön toiminnasta johtuvia häiriötekijöitä; melua ja päästöjä, jotka lisääntyvät jonkin verran rakentamisen myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen

Asemakaavan mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman ja kun kunnallistekniikka ja katuyhteys ovat olemassa.