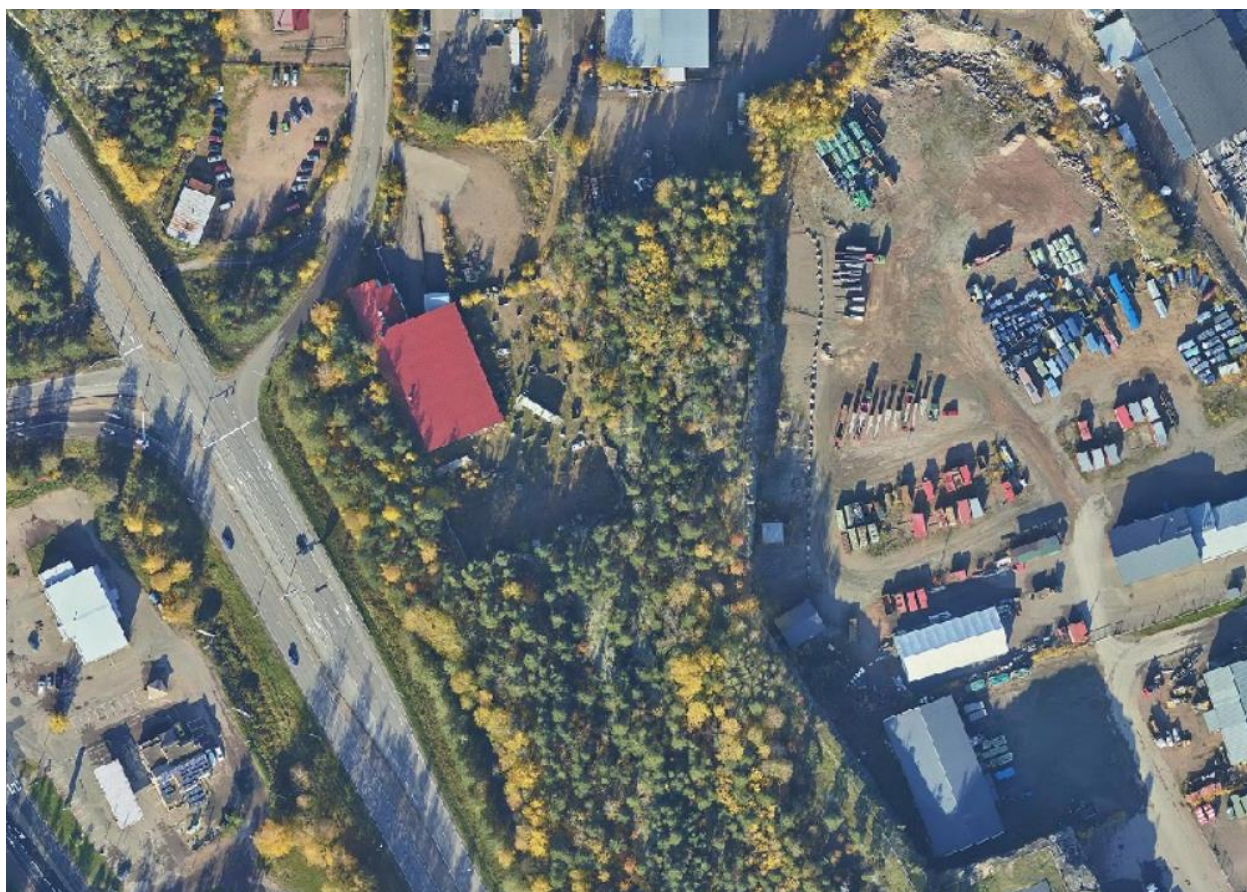


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

11. kaupunginosa Jylppy, osa Soravuorenpuistoa

Valmistelija Elina Masalin, kaavasuunnittelija, p. 040 773 775



KAAVA NRO 0619

Kaupunkisuunnittelu

Kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia kaavatyön edetessä.

TEHTÄVÄ

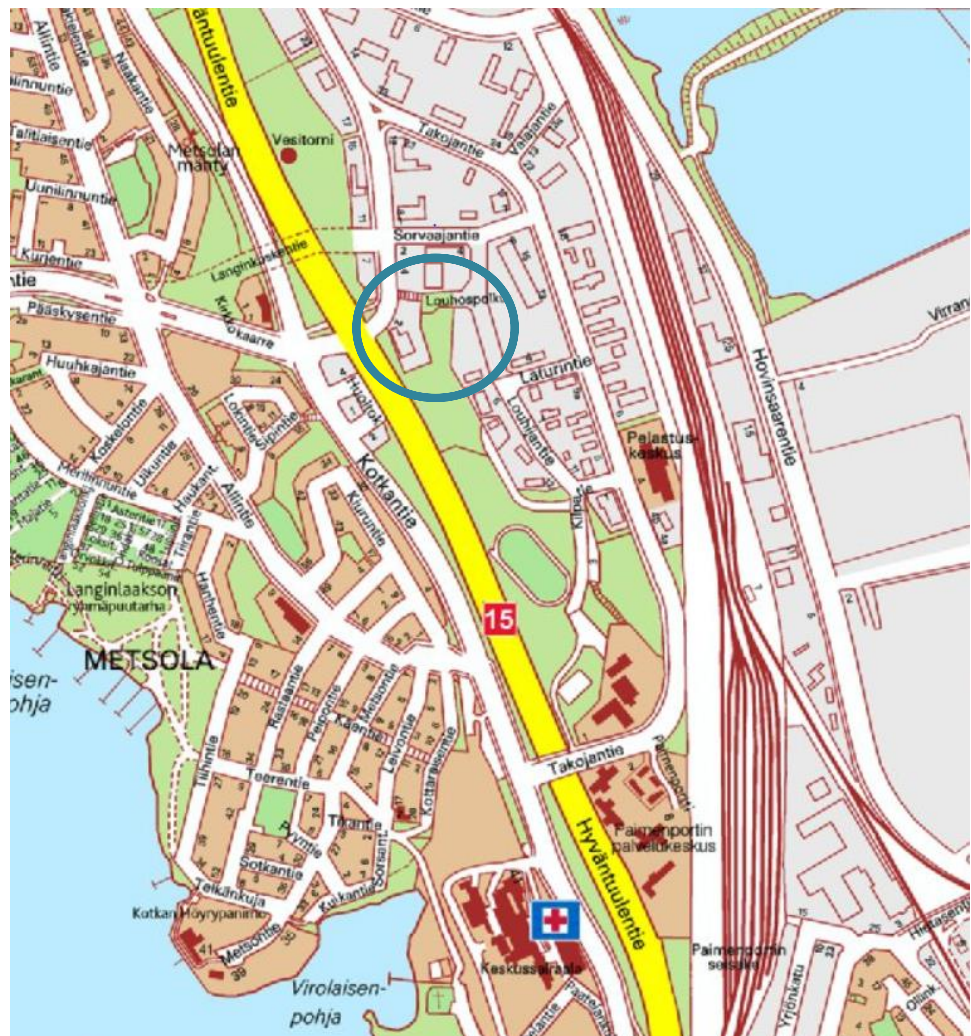
Asemakaavan muutos

PROJEKTI NRO

0619

OSOITE

Louhospolku, 48220 KOTKA



suunnittelualueen sijainti

ALOITE

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on 11. kaupunginosan Jylppy kortteleiden 28 ja 27 väliin jäävä kallioalue, osa Soravuorenpuistoa.

Etäisyys Kotkan keskustasta on 4 km luoteeseen ja pohjoispuolella kulkevasta valtatie E18:sta 2 km. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6000 m².

Rajausta tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on muuttaa kahden teollisuustontin välissä oleva kalliojyrkänne rakentamisalueeksi. Hyväntuulentietä rajaava kallioalue jää ennalleen. Kaavamuutoksen myötä kaupungin tonttitarjonta monipuolistuu. Suunnittelussa huomioidaan Vt 15 Hyväntuulentien Metsolan eritasoliittymän liikennejärjestelyvaihtoehdot.

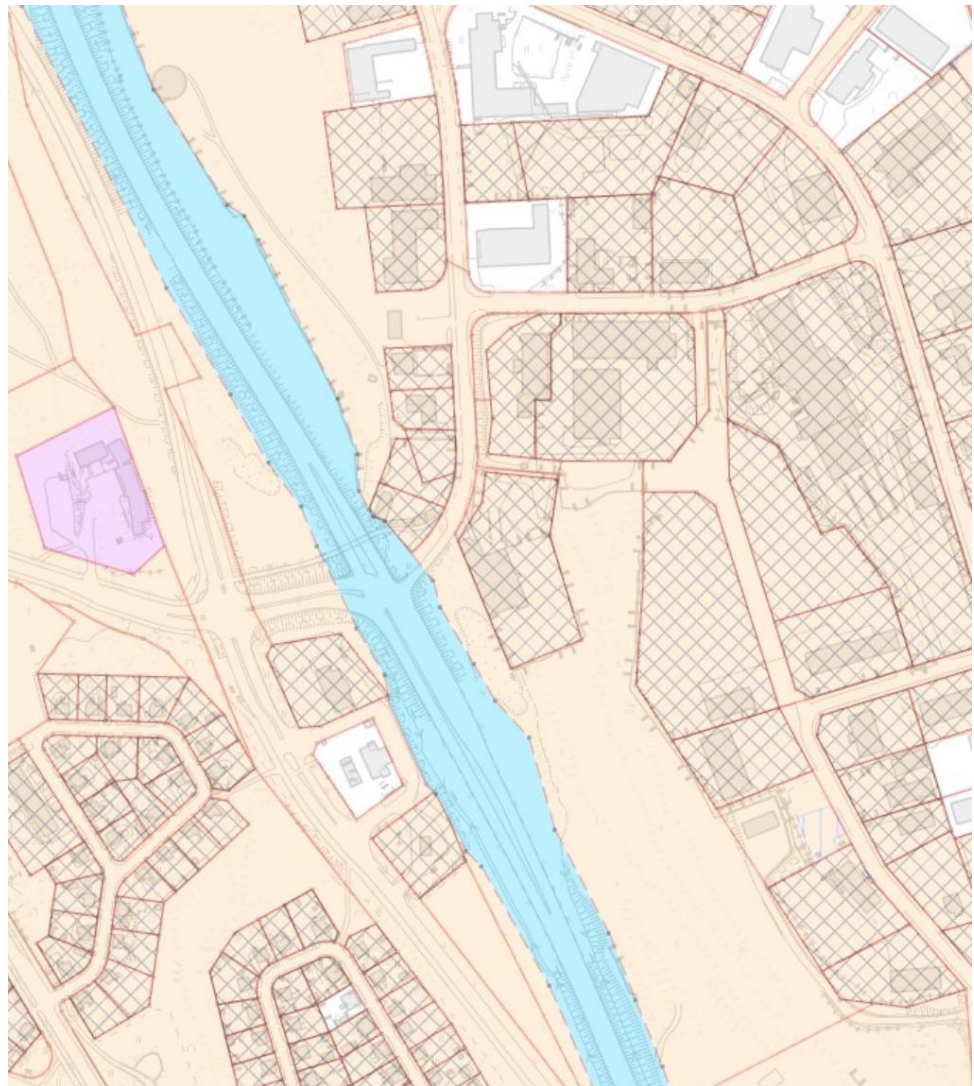
LÄHTÖTIEDOT

Nykytilanne

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

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



ote maanomistuskartasta

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.*

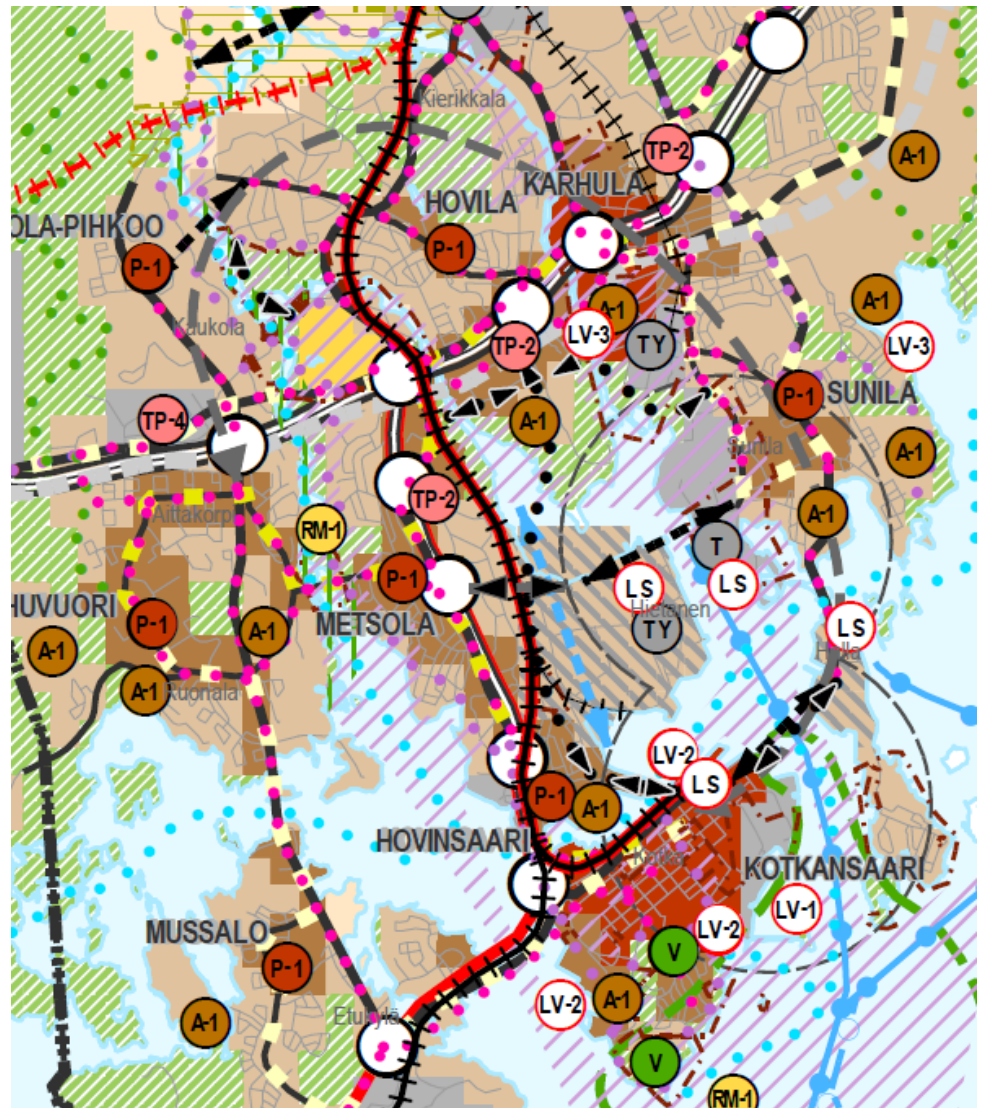


ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta

Strateginen yleiskaava

Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa Jylppy on merkitty *intensiivinen taajamatoimintojen alue ja työpaikka-alue TP-2*. Alue on varattu monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kaupalle, kalliinnolle ja palveluille (hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä). Toimintojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Langinkosken eritasoliittymästä Hietaseen on esitetty tieliikenteen yhteystarve.

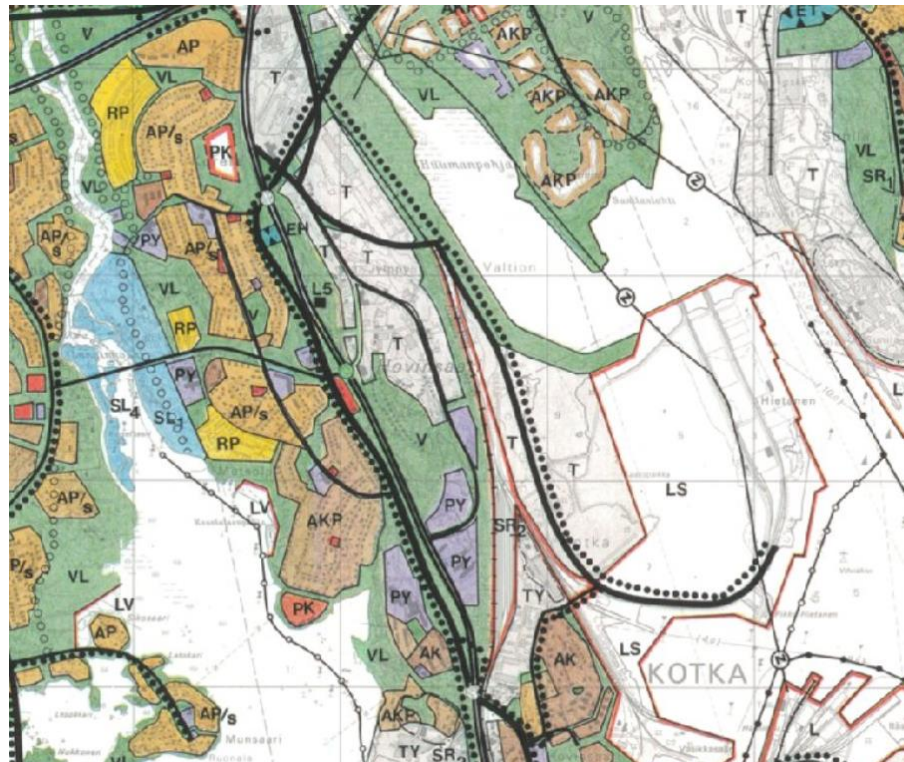
Kaava on oikeusvaikutteinen ja saanut lainvoiman 7.2.2019.



ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta

Yleiskaava

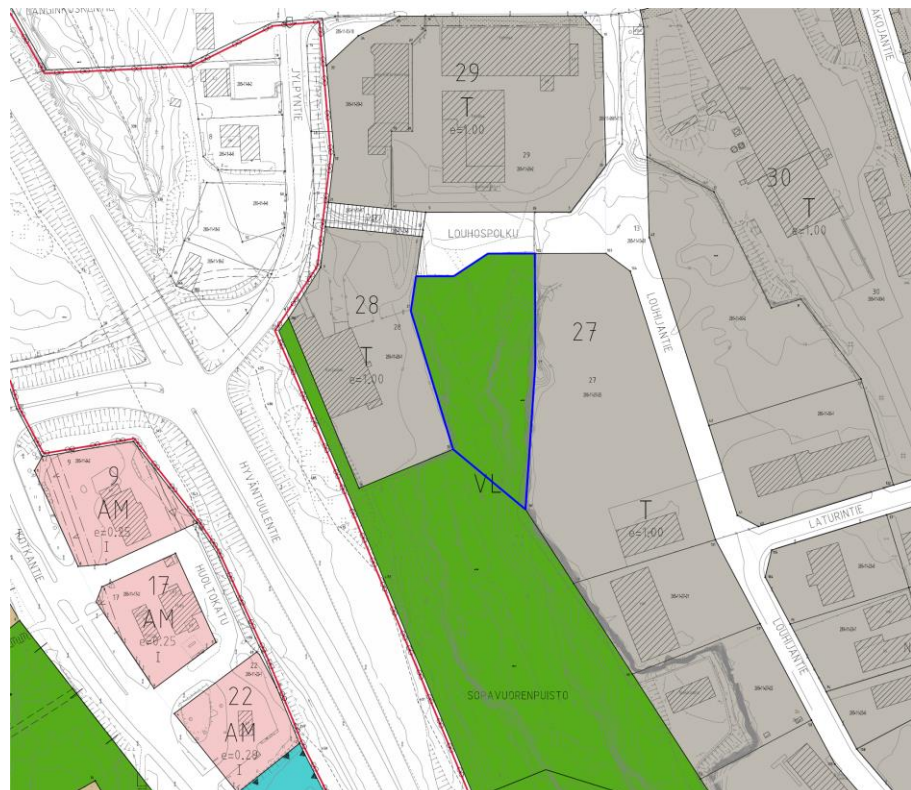
Kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Kotkan yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty *virkistysalueeksi V*.



ote Kotkan yleiskaavasta

Asemakaava

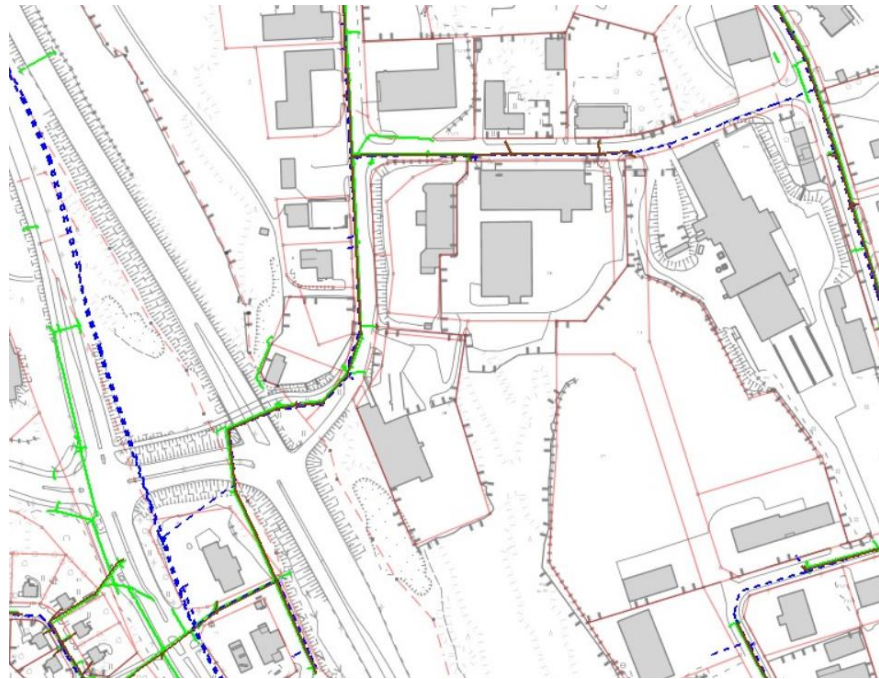
Alueella on voimassa 29.8.1996 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty *lähivirkistysalueeksi VL*.



ote ajantasa-asemakaavasta

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa eikä katuuyhteyttä. Yhdyskuntateknisen huollon verkosto on Jylpyntiellä ja Sorvaajantiellä.



Kunnallistekniikan verkosto

Luonnonympäristö

Alue on teollisuustonttien välissä oleva liikenneväylien rajaamaa ympäristöä. Varsinainen luonnonympäristö on hävinnyt rakentamisen myötä. Poikkeuksena on Hyväntuulentietä ja Jylpyn teollisuusaluetta rajaava noin 800 metriä pitkä luonnontilassa oleva Soravuorenpuisto, joka säilyy entisellään. Maastokorkeudet vaihtelevat + 20 - + 34 m välillä.

Muinaismuistot

Museoviraston rekisterin mukaan alueella ei ole muinaismuistoja.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan hankkeen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon, palveluihin ja liikenteeseen. Myös alueen häiriötekijät arvioidaan.

OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisia ovat mm. lähialueen asukkaat, maanomistajat ja yritykset, 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 ja kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkimittaus, tekniset palvelut, puistotoimi, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Kymenlaakson museo ja Kymenlaakson pelastuslaitos.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSTEN JÄRJESTÄMINEN SEKÄ AIKATAULU

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella.

Asemakaava on laitettu **vireille 1.8.2019**.

Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**, joka on **nähtävänä 1. – 29.8.2019**.

Asemakaavaluonnos tulee nähtäville **syksyllä 2019**, jolloin osallisten on mahdollista tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, kaavakarttaan sekä kaavaan liittyvään aineistoon sekä kommentoida ja antaa palautetta. Kaava-aineisto on nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa sekä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla www.kotka.fi/kaavoitus.

Asemakaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn loppusyksystä 2019, minkä jälkeen ehdotus tulee julkisesti 30 vrk nähtäville loppuvuodesta 2019. Tällöin on mahdollista tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta kaupunginhallitukselle. Ne osalliset, jotka ovat jättäneet muistutusta tehdessään yhteystietonsa, saavat kaupungin vastineen esitettyyn muistutukseen.

Kaikissa kaavan vaiheissa kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin internet-sivuilla. Lausuntokierroksen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaava etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuustoon.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

VALMISTELUSTA VASTAA

Kaavasuunnittelija Elina Masalin
puh. 040 773 7752,
e-mail elina.masalin@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitustoimisto, Kustaankatu 2,
48100 KOTKA

PÄIVÄYS

29.7.2019