



# RAAKUNKUJA 1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 40. KAUPUNGINOSA KALLIOKOSKI, OSA KORTTELIA 55



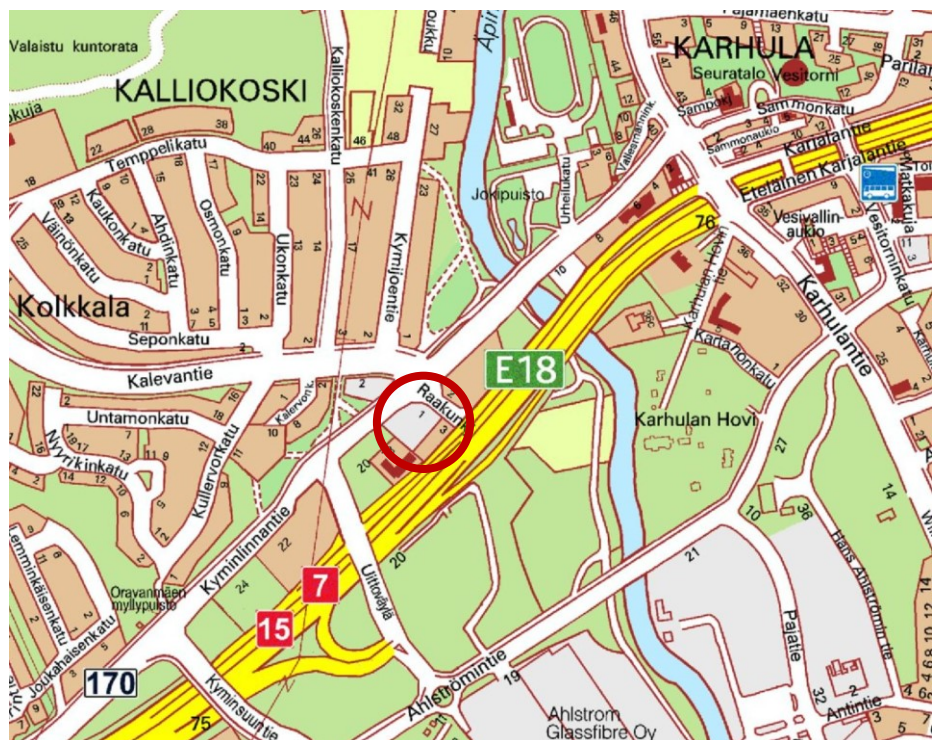
VALMISTELIJA:  
KAAVOITUSARKKITEHTI MARJA PELO  
P. 040 638 9054  
marja.pelo@kotka.fi

## 1. SUUNNITTELUN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue liikerakentamiseen.

## 2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 40. Kalliokosken kaupunginosassa Raakunkujan varrella Kymminlinnantien ja Raakunkujan risteyksessä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,68 ha. Suunnittelualue jää valtatie 7 ja Kymminlinnantien väliin rajoituen pohjoisesta Raakunkujaan ja etelässä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Osoitteessa Raakunkuja 1 on sijainnut yksikerroksinen huoltamorakennus, joka on purettu vuonna 2019. Raakunkuja 3:ssa on edelleen käytössä oleva kaksikerroksinen liikerakennus.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue on tasaista, maanpinnan korko on noin +4.00 mpy.

Viereisillä tonteilla on 1990-luvun vaihteessa rakentuneita 1-2 -kerroksisia liikerakennuksia laajoine asfaltoituine pysäköintialueineen. Kymminlinnantien pohjoispuolelta alkaa pientalovaltainen asuinalue, ja valtatie 7 eteläpuolella sijaitsee Jumalniemen liikekeskus.



Kuva: Kaavamuutosalueen alustava rajausta pohjakartalla.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

#### KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Asemakaavamuutos on käynnistetty yksityisen tahon aloitteesta. Suunnittelualueella sijainnut yksikerroksinen huoltamorakennus purettiin 2019, ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

#### LÄHTÖKOHDAT

Raakunkuja 1:n tontilla on sijainnut yksikerroksinen huoltamorakennus, joka on purettu 2019. Tontti on tällä hetkellä tyhjä asfaltti- ja sorakenttä. Raakunkuja 3:ssa on käytössä oleva kaksikerroksinen liikerakennus.

#### TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen suunnittelualueella.

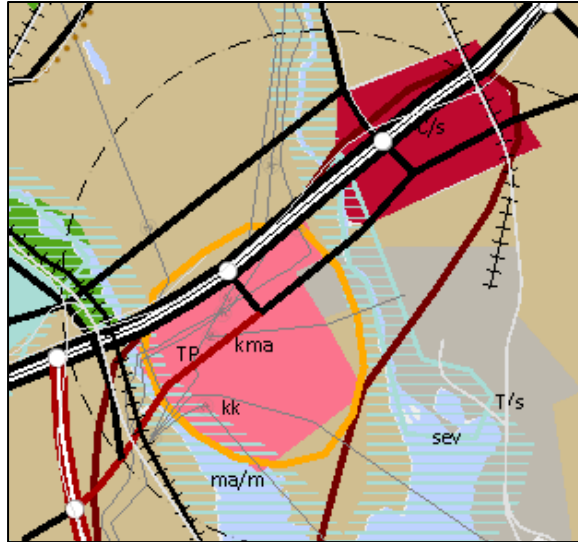
#### MAANOMISTUS

Alue on yksityisessä 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).



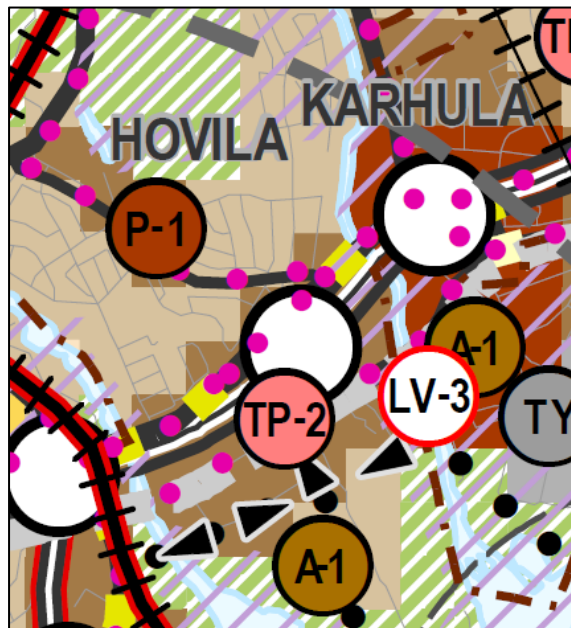
Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (ruskea), mutta sivuaa vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta (kma, oranssi viiva). Alue sijaitsee konsultointialueella, jolla osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet (sev, pistekatkoviiva).

#### SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §. Kaava astui voimaan 7.2.2019.

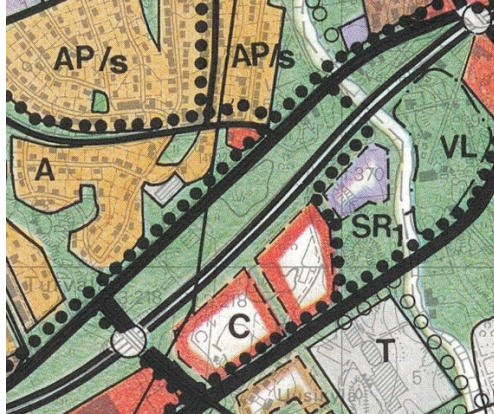
Suunnittelualue on osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi (tummanruskea). Kymminlinnantien varteen on osoitettu seudullinen arkipyöräilyreitti (punainen pisteviiva). Kymminlinnantie on joukkoliikenteen keskeinen kehittämiskäytävä (keltainen katkoviiva). Moottoritien kohdalla on Uittoväylän eritasoliittymä (valkoinen ympyrä).



Ote Kotka-Hamina -seudun strategisesta yleiskaavasta.

## KOTKAN YLEISKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva Kotkan yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.3.1986. Suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V, vihreä). Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

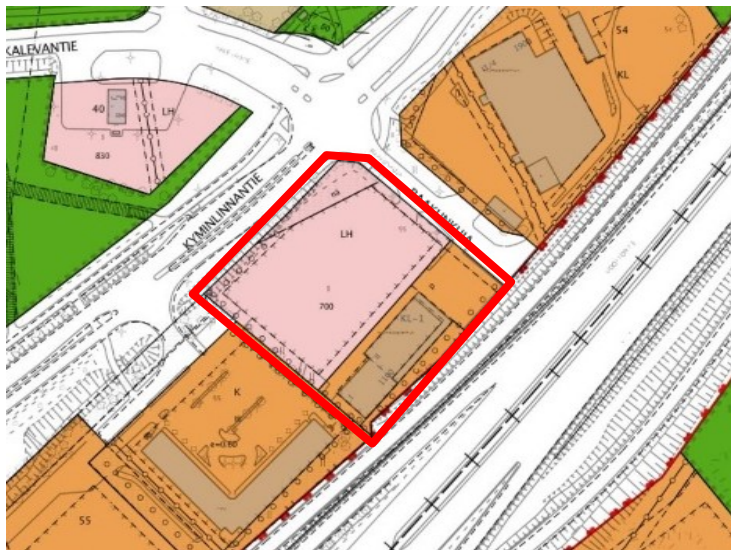


Ote Kotkan yleiskaavasta.

## ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava nro 0409 vuodelta 2010. Suunnittelualueelle on osoitettu huoltamorakennusten korttelialue (LH). Rakennusala on osoitettu 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista lukuun ottamatta tontin pohjoiskulman näkemäaluetta, joka on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Tontin lounais- ja länsireunaan on osoitettu istutettava puurivi. Kymminlantien puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Rakennusoikeutta on osoitettu 700 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on I.

Moottoritien puoleinen osa suunnittelualueesta on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle ei saa osoittaa päivittäistavarakauppaa (KL-1). Rakennusala on osoitettu rakennusalaviivalla. Rakennusoikeutta on osoitettu 1 100 k-m<sup>2</sup>, ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I-II. Pohjoisosa korttelialueesta on osoitettu pysäköimispaikaksi (p). Moottoritien puoleisessa reunassa on istutettava alueen osa sekä puurivi.



Ote ajantasasemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella. Rajausta voidaan tarkentaa suunnittelun edetessä.

## 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, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy, Kymenlaakson Jäte Oy 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, AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja [Kotkan kaupungin internetsivuilla](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä. Osallisilla on mahdollisuus ottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kantaa siihen asti, kunnes asemakaavamuutos on ehdotuksena nähtävillä.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internetsivuilla ja lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä Ankkurissa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen maanomistajille ja -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. Kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

## 7. AIKATAULU

### Aloitukset / loppuvuosi 2020

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteet selvitetään maastokäynneillä paikan päällä.

Kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla [Kotkan kaupungin internetsivuilla](#) ja Ankkuri -lehdessä sekä lähettä-

mällä kirje osallisille. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävilläolon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

### **Luonnos / alkuvuosi 2020**

Valmisteluvaiheessa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja toimivaan sekä turvalliseen kaupunkirakenteeseen. Näiden pohjalta kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen luonnoksen, joka asetetaan julkisesti nähtäville.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee jättää nähtävilläolon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

### **Ehdotusvaihe / kevät 2020**

Asemakaavamuutokseen 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. Annetut lausunnot ja mahdolliset muistutukset otetaan tarpeen vaatiessa huomioon laadittaessa lopullista ehdotusta.

Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaava etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

### **Hyväksymisvaihe / syksy 2020**

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla lehtikuulutuksella Ankkuri -lehdessä sekä [Kotkan kaupungin internetsivuilla](#).

### **Päätöksen voimaantulo / syksy 2020**

Kaavamuutoksen hyväksymispäätös saa lainvoiman noin seitsemän viikon kulluttua hyväksymisestä, mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu [Kotkan kaupungin internetsivuilla \(www.kotka.fi\)](#).

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

## **8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

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

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

## **9. VALMISTELUSTA VASTAA**

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoa ja palautetta voi antaa osoitteeseen:

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