



LUONNOS

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

40. KAUPUNGINOSA KALLIOKOSKI, OSA KORTTELIA 55

Valmistelija Marja Pello, kaavoitusarkkitehti

puh. 040 638 9054



1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Kotkan kaupunki
40. kaupunginosa Kalliokoski, osa korttelia 55

Kaavan numero 0919

Kaavan valmistelija
Marja Pelo
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 638 9054
marja.pelo@kotka.fi

1.2. Kaavan nimi

Raakunkuja 1

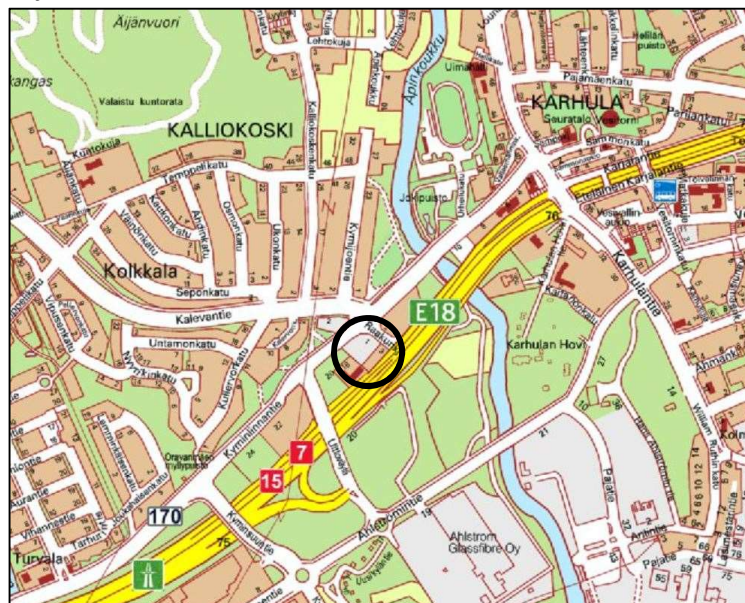
1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelu koskee kiinteistöjä 285-40-55-1 ja 285-40-55-2 osoitteessa Raakunkuja 1 ja 3, 48600 KOTKA.

Suunnittelualue sijaitsee Kalliokoskella noin 0,5 km Karhulasta länteen Raakunkujan varrella Raakunkujan ja Kyminlinnantien risteyksen eteläpuolella.

Alue jää Kyminlinnantien ja moottoritien väliin rajautuen pohjoisessa Raakunkujaan ja etelässä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen.

Rajausta tarkennetaan suunnittelun edetessä.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.4. Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa suunnittelualue liikerakentamiseen. Alueelta on purettu huoltamorakennus kesällä 2019. Kaksikerroksinen liikerakennus on edelleen käytössä.

Tonttitehokkuudeksi on osoitettu $e=0.60$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 4 000 k-m².

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Maaperäselvitys
4. Asemakaavakartta määräyksineen, luonnos
5. Havainnekuvia

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	11.12.2019
Oas nähtävillä	11.12.2019 - 10.1.2020
Luonnos nähtävillä	5.2. - 6.3.2020
Kaupunkirakennelautakunta	pp.kk.vvvv
Ehdotus nähtävillä	pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv
Kaupunginhallitus	pp.kk.vvvv
Kaupunginvaltuusto	pp.kk.vvvv
Kaava lainvoimainen	pp.kk.vvvv
Kaavan voimaantulo	pp.kk.vvvv

2.2. Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2010 voimaantullut asemakaava 0409. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu huoltamorakennusten korttelialueeksi (LH) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle ei saa osoittaa päivitettäistävarakauppaa (KL-1).

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Luonnonympäristö

Alueen luontoarvot ovat arviolta vähäiset. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä ja huoltamorakennuksen purkaminen on jättänyt jälkeensä avoimen sorakentän, jolle ei ole vielä kehittynyt kasvillisuutta. Liikerakennuksen piha-alue on pääasiassa asfalttipintaa. Alueen reunamilla on leikattua nurmikoita ja muutamia katupuita.

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

Alueen maaperää on kartoittamaton.

Suunnittelualue kuuluu ELY-keskuksen laatimien tulvavaarakarttojen mukaiseen Kymijoen alaosan tulvariskialueeseen, jolla tulvariski on merkittävä.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksikerroksinen liikerakennus ja sen yhteydessä asfalttoitu pysäköintialue. Alueella sijainnut yksikerroksinen huoltamorakennus purettiin kesällä 2019.

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella on I - II -kerroksisia liikerakennuksia, jotka ovat rakentuneet 1990-luvun taitteessa. Laajat pysäköintikentät ja liikennealueet muodostavat väljää kaupunkirakennetta. Kymminlinnantien pohjoispuolelta alkaa pientalovaltainen asuinalue.

Väestö

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Kilometrin säteellä asuu noin 3 000 asukasta.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa muinaismuistolaista (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologista muinaisperintöä.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Palvelut ja liikenne

Karhulan keskustan kaupalliset palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä. Jummalniemen liikekeskus on niin ikään noin kilometrin etäisyydellä.

Karhulan Keskuskenttä on noin 500 metrin päässä.

Kävely- ja pyöräilytieyhteydet ovat hyvät. Kymminlinnantiellä on kävely- ja pyöräreitti Karhulan keskustan suuntaan, Jumalniemeen sekä etelään Kymminlinnan suuntaan.

Lähimmät linja-autopysäkit ovat Kymminlinnantien varressa aivan suunnittelualueen vieressä. Pysäkeiltä kulkee yhteydet Kotkansaarelle, Haminaan, Suuliniemeen ja Pyhtäälle.

Tekninen huolto

Raakunkujalla on sadevesi-, vesijohto- sekä jätevesiverkosto.

Pohjoisesta viheralueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen maakaasulinja, joka jatkuu Kymminlinnantien yli suunnittelualueen eteläreunaan. Kymminlinnantien pohjoispuolella viheralueella on kaukolämpöputkisto.

Sähköverkosto kulkee Kymminlinnantiellä ja Raakunkujalla ja suunnittelualueen moottoritien puoleisella reunalla.

Elisan telejohtoja on Kymminlinnantiellä ja Raakunkujalla.

3.1.3. Ympäristöhäiriöt

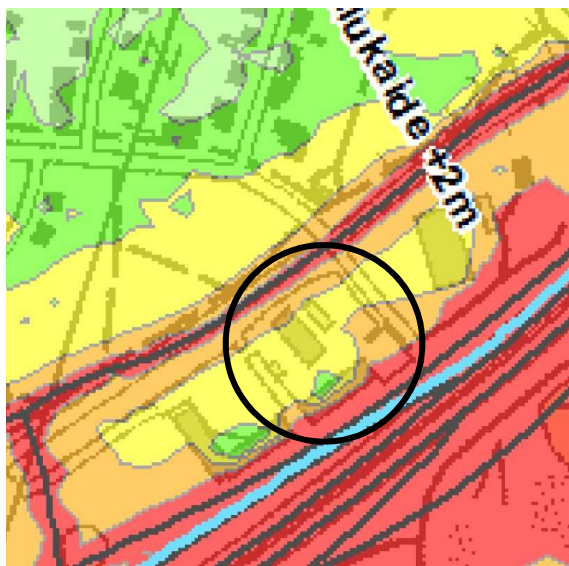
Ilmanlaatu

Alue sijaitsee vilkasliikenteisten teiden välissä, ja tieliikenteen päästöt saattavat heikentää ilmanlaatua alueella. Pääosin alueen ilmanlaatu on hyvä.

Melu

Valtatie 7 sekä Kymminlinnantien liikennemelu ulottuvat suunnittelualueelle. E18 moottoritiehankkeen yhteydessä on tehty liikennemeluselvitys (Sito Oy, 2009). Selvityksen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa melutaso pääosalla suunnittelualueella on 55 - 60 dB (keltainen). Kaakkoisosassa melutaso ylittää 60 dB (oranssi). Aivan suunnittelualueen eteläreunassa melutaso voi ylittää 70 dB (punainen). Vt 7 reunassa on 2 metriä korkea melukaide (sininen).

Valtatie 7 keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 50 000 ajon/vrk.



Ote melukartasta. Mustalla ympyrällä on osoitettu suunnittelualueen sijainti.

Pilaantunut maaperä

Kiinteistöllä 285-40-55-1 (Raakunkuja 1) on ollut polttoaineen jakeluasema, joka purettiin kesällä 2019. Alueella on ollut huoltamoasematoimintaa, autopesula ja polttoaineen jakelua.

Kohteelle on tehty jakeluasemarakenteiden purkua varten ennakkotutkimus kairaamalla maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Tehtyyn tutkimukseen pohjautuen laadittiin pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi kunnostussuunnitelma sekä ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostuksesta, joka toimitettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 26.4.2019.

Lupaviranomaisena kunnostuksessa on toiminut Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja paikallisena ympäristöviranomaisena Kotkan seudun ympäristöpalvelut. Kaakkois-Suomen Ely-keskus on antanut YSL § 136 mukaisena maaperän kunnostusilmoitukseen pohjautuen päätöksen maaperän kunnostuksesta KA-SELY/624/2019 25.6.2019.

Kiinteistön 285-40-55-1 osalta on tehty maaperän pilaantuneisuusselvitys (Sito-wise, 23.10.2019) sekä puhdistettu maaperää tarvittavilta osin. Kunnostusavoitteena oli, että puhdistuksen jälkeen yhdisteiden haitta-ainepitoisuudet maaperässä eivät ylitä valtioneuvoston asetuksessa (214/2007) määriteltyjä ylempiä ohjearvotasoja. Selvityksen mukaan puhdistustoimenpiteiden jälkeen kiinteistön kunnostetun maaperän tila täyttää kunnostukselle asetetut tavoitteet.

Selvityksessä todetaan, että alueen jatkokäytössä tulee huomioida tontin lounaisreunassa tontin rajan ulkopuolelle ulottuva alue, jolla öljyhiilivetyjen pitoisuus ylittää Valtioneuvoston asettaman alemman ohjearvon. Nykyisessä tilanteessa pitoisuus ei aiheuta toimenpiteitä, mutta mikäli alueella on tarve tehdä

kaivuutöitä, on maaperän tila huomioitava ja kaivamisesta tiedotettava ympäristöviranomaisia ja maa-aineksen sijoittaminen tehtävä luvanvaraiseen paikkaan.

Kiinteistön 285-40-55-1 (Raakunkuja 3) maaperän tilaa ei ole selvitetty. Kiinteistössä toimii nykyisin valaisin- ja musiikkiliike sekä rengasliike. Tiedossa ei ole, onko kiinteistössä ollut sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuusselvityksen perusteella kiinteistöjen rajalla ei ole pilaantuneita maa-aineksia tai ne on puhdistettu.

3.1.4. Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualuetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Näiden kokonaisuuksien tavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava

Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (ruskea), mutta alue sivuaa vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta (oranssi viiva). Alue sisältyy konsultointialueen rajaukseen

(sev, pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointihyöhykkeet.

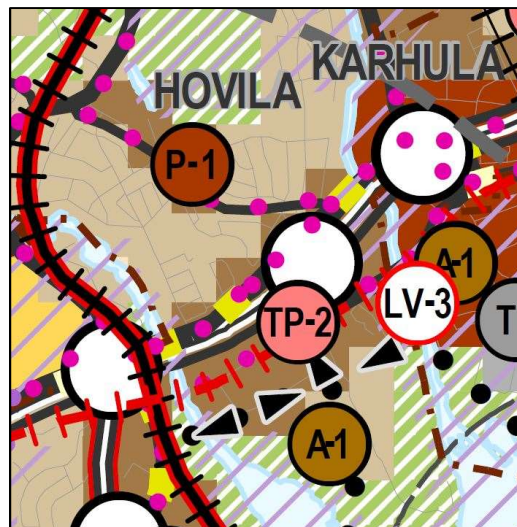


Ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §. Yleiskaava tuli voimaan 7.2.2019.

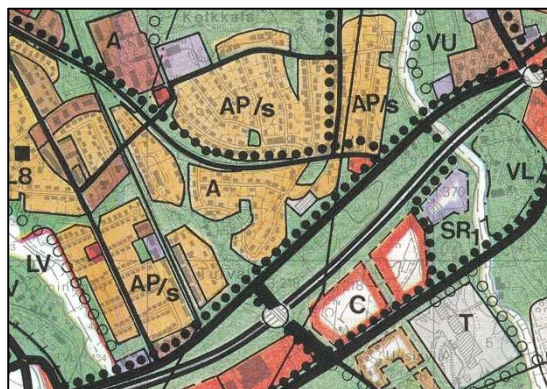
Suunnittelualue on osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi (tummanruskea). Kalevantien ja Kymminlantien varteen on osoitettu seudullinen arkipyöräilyreitti (punainen pisteviiva). Kymminlantien tie on joukkoliikenteen keskeinen kehittämiskäytävä (keltainen katkoviiva). Moottoritien kohdalla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



Ote Kotka - Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Kotkan yleiskaava

Kotkan yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.3.1986. Suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V, vihreä).

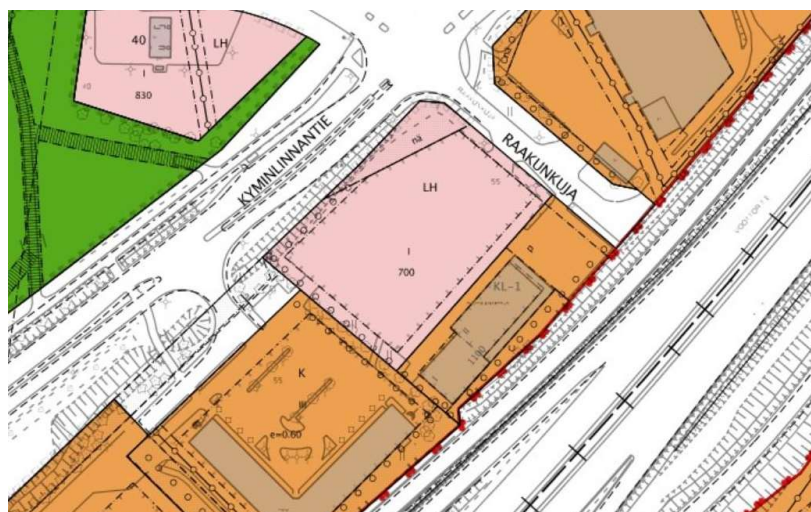


Ote Kotkan yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 0409 vuodelta 2010. Suunnittelualue on osoitettu huoltamorakennusten korttelialueeksi (LH) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa (KL-1). Huoltamorakennusten korttelialueella rakennusala on osoitettu 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista lukuun ottamatta tontin pohjoiskulmaan merkittyä näkemäaluetta. Näkemäalue on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Tontin lounais- ja länsireunaan on osoitettu istutettavat puurivit. Kymminlinnantien puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Rakennusoikeutta on osoitettu 700 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I.

Liikerakennusten korttelialueelle on rakennuslaviivalla osoitettu rakennusala. Rakennusoikeutta on merkitty 1 100 k-m² ja kerrosluvuksi I-II. Pohjoisosa korttelialueesta on osoitettu pysäköimispaikaksi (p). Kaakkois- ja lounaisreunaan on osoitettu istutettava alueen osa sekä puurivi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 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 23.12.2019.

Sopimus asemakaavan valmistelusta

Kotkan kaupunki on laatinut sopimuksen asemakaavan valmistelutyöstä alueen maanomistajan kanssa. Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan maankäyttösopimus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve

Suunnittelualueelta on purettu vuonna 2019 yksikerroksinen huoltamorakennus. Kaksikerroksinen liikerakennus on edelleen käytössä.

Huoltamorakennuksen korttelialueen osoittaminen liikerakentamiseen ja kahden kiinteistön muodostaman kokonaisuuden toteuttamismahdollisuuksien tarkasteleminen edellyttää nykyisen asemakaavan muuttamista.

4.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen suunnittelualueella. Tavoite on tutkia nykyisen huoltamorakennusten korttelialueen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muodostaman alueen osoittamista liikerakennusten korttelialueeksi.

Tavoitteena on sopeuttaa uudisrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen mittakaavallisesti sekä kaupunkikuvallisesti.

Tavoitteita voidaan tarkentaa kaavaprosessin aikana.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

- lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy,

Kotkan Energia Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy, Kymenlaakson Jäte Oy, Kotka-Seura ry, Auris Kaasunjakelu Oy

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

4.4. Käynnistäminen

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt hyväksyä asemakaavamuutoksen valmistelun kokouksessaan 12.11.2019 § 147.

4.5. Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kotkan kaupungin kotisivuilla sekä lehti-ilmoituksella kaupunkilehti Ankkurissa 11.12.2019. Naapureille lähetettiin kirjeitse tieto vireilletulosta ja nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

4.6. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2019 - 10.1.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu. Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Elisa Oyj, Fingrid Oyj, Kymenlaakson Sähköverkko Oy sekä Telia Company Oyj.

Kaakkois-Suomen Ely-keskus huomauttaa, että alueella on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava, jolloin asemakaavassa tulee ottaa huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 § ja 39 §). Lisäksi Ely-keskus lausuu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä, onko alueen maaperän tilaa selvitetty. Kaavatyön alkuvaiheessa tulee tarkistaa, että kohteen maaperästä on suunnitellulle toiminnolle aiheutuva riski arvioitu ja että riski on hyväksyttävällä tasolla.

Vastine:

Kaavaratkaisun perustelut käsitellään kaavaselostuksessa.

Kiinteistöstä 285-40-55-1 (Raakunkuja 1) on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostusraportti (Sito, 2019). Lupaviranomaisena kunnostuksessa on toiminut Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja paikallisena ympäristöviranomaisena Kotkan seudun ympäristöpalvelut. Kaakkois-Suomen Ely-keskus on antanut YSL § 136 mukaisena maaperän kunnostusilmoituksen pohjautuen päätöksen maaperän kunnostuksesta KASELY/624/2019 25.6.2019.

Kaavaselostuksessa on käsitelty maaperän tilaa ja selvitystarpeita tehdyn raportin pohjalta. Kunnostuksen loppuraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kiinteistössä 285-40-55-1 (Raakunkuja 3) ei ole tehty selvitystä maaperän tilasta. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä valaisin- ja musiikkiliike sekä rengasliike. Tiedossa ei ole, onko kiinteistöllä harjoitettu sellaista toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kaavaan on kirjattu määräys maaperän tilan selvittämisen ja mahdollisesta puhdistustarpeesta ennen alueella tehtäviä toimenpiteitä.

Elisa Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen. Lausunnossa mainitaan, että alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tulee alueella toimijoiden tiedostaa, ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Kaapeleiden siirtotarpeista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisa Oyj:hin.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Fingrid Oyj:n toteaa lausunnossaan, ettei yhtiöllä ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön, sillä alueella ei sijaitse yhtiön voimajohtoja tai muita toimintoja.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kymenlaakson Sähköverkko Oy lausui, ettei yhtiöllä ole kaava-alueella johtoja. Tonteilla sijaitsee tonttien liittymiskaapelit.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Telia Company Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

4.7. Luonnosvaihe

4.8. Ehdotusvaihe

4.9. Hyväksymisvaihe

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan käyttötarkoitus muuttuu huoltamorakennusten ja liikerakennusten korttelialueista liikerakennusten korttelialueeksi. Rakentaminen vastaa lähiympäristön nykyistä maankäyttöä ja täydentää Kymminlinnantien varren kaupallista kokonaisuutta sekä liittyy Jumalniemen liikekeskukseen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,68 ha.

Asemakaavamuutoksen mukainen tehokkuusluku on $e=0.60$, mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutena noin 4 000 k-m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on II.

5.2. Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen vaikuttaa vain vähäisesti alueen rakennettuun ympäristöön eikä muutos heikennä alueen käyttömahdollisuuksia, sillä lähiympäristössä Kymminlinnantien varressa on pääasiassa liikerakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita.

Asemakaava lisää alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa nykyistä suuremman rakentamisen määrän. Osalla aluetta liikerakentaminen noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa ja toteutunutta rakentamista. Osalla aluetta puretun huoltamorakennuksen tilalle on mahdollista toteuttaa uusi rakennus. Rakentaminen jatkaa Kymminlinnantien varren liikerakentamista. Rakentamisessa pyritään huomioimaan ympäristön kaupunkikuva ja rakennuskanta.

Korttelialueelle ajo tapahtuu Raakunkujalta tai Kymminlinnantien kautta tontin lounaiskulmasta.

Asemakaavamuutos voi mahdollistaa noin 20 uutta työpaikkaa.

5.2.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön eivät ole merkittäviä. Alue on osa rakennettua ympäristöä ja jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamiseen. Alueella on kaksikerroksinen liikerakennus. Alueella on sijainnut huoltamorakennus. Alueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja tai luonnonmukaista kasvillisuutta. Rakentamisalue ei laajene nykyisestä.

5.2.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa liikerakennusten toteuttamisen. Rakentaminen voi mahdollistaa noin 20 uuden työpaikan muodostumisen. Kaavamuutoksen mah-

dollistamat työpaikat sekä asiakas- ja huoltoliikenne lisäävät alueen ajoneuvo-liikennettä. Toiminta voi edellyttää myös raskasta liikennettä. Liikennöinti voi tapahtua joko Raakunkujalta tai tontin lounaiskulmasta Kymijoentien kautta, mikä lisää näiden katuosuuksien liikennemääriä.

5.2.4. Vaikutukset palveluihin

Liikerakentaminen tuottaa alueelle uusia palveluita.

Alue on hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä, julkisella liikenteellä sekä henkilöautolla.

5.2.5. Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavamuutosalue on liitettävissä olemassa oleviin teknisiin verkostoihin. Muutos ei edellytä uusien verkostojen rakentamista.

5.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Ilmanlaatu

Alue sijaitsee vilkasliikenteisten teiden välissä, ja tieliikenteen päästöt voivat heikentää ilmanlaatua alueella. Pääosin alueen ilmanlaatu on kuitenkin hyvä.

Liikenteen melu

Valtatie 7 ja Kymminlinnantie aiheuttavat meluhaittaa suunnittelualueella. Valtatie 7 meluhaittaa torjutaan moottoritien reunassa olevalla melukaiteella. Melutaso pääosalla suunnittelualueella on 55 - 60 dB. Aivan valtatie 7 puoleisella sivulla saattaa melutaso tontilla ylittää 70 dB. Valtioneuvoston melulle asettamien ohjearvojen mukaan liike- ja toimistotiloissa saa päiväajan melutaso olla enintään 45 dB.

Pilaantunut maaperä

Kiinteistöllä 285-40-55-1 (Raakunkuja 1) tehdyn maaperän pilaantuneisuusselvityksen (Sitowise, 2019) mukaan puhdistustoimenpiteiden jälkeen kiinteistön kunnostetun maaperän tila täyttää kunnostukselle asetetut tavoitteet.

Tontin lounaisreunassa tontin rajan ulkopuolelle ulottuvalla alueella öljyhiiliveityjen pitoisuus ylittää Valtioneuvoston asettaman alemman ohjearvon. Alue on kaava-alueen ulkopuolella.

Kiinteistön 285-40-55-1 (Raakunkuja 3) osalta ei ole tiedossa, onko kiinteistössä ollut sellaista toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Asemakaavaan kirjataan määräys maaperän tilan selvitys- ja puhdistamistarpeesta.

5.2.7. Energia- ja ilmastovaikutukset

Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa.

Aihe	Arvio
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN Perustelut: Rakentaminen tapahtuu olemassa olevalle tontille, jolla on jo aiemmin sijainnut rakentamista. Rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sijaitsee Karhulan keskustan läheisyydessä hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen palvelualueella. Rakentaminen toteuttaa maakunta-kaavan ja Kotkan yleiskaavan tavoitteita.	3
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikennedytydet ovat hyvät. Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä rakennettujen jalkakäytävien yhteydessä. Karhulan linja-autoasema on kilometrin päässä.	3
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI Perustelut: Kyminlinnantien varressa kulkee kävely- ja pyöräreitti Karhulan keskustaan, Jumalniemeen ja Kyminlinnan suuntaan. Kyminlinnantien yli suunnittelualueelle on suojatiet. Raakunkujan varressa on jalkakäytävä kadun vastakkaisella puolella.	3
KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN Perustelut: Kaava-alueen eteläpuolella Kyminlinnantien varressa kulkee kaukolämmön putki. Maakaasuputki kulkee Kalevankadulla. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on varteenotettava vaihtoehto. Kattorakenteisiin on mahdollista toteuttaa aurinkokeräimiä.	2

*Asteikko:

0 toteutuu heikosti

1 toteutuu kohtalaisesti

2 toteutuu hyvin

3 toteutuu erinomaisesti

? ei arvioitavissa / ei arvioitu

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.