



KOTKA

ASEMAKAAVA

KELTAKALLION TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OAS, nähtävillä 16.3.-17.4.2020

KAAVA NRO 0220



Kotkan kaupunkisuunnittelu on laittanut vireille asemakaavan laatimisen Keltakallion alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä **16.3. – 17.4.2020 kaavoitustoimistossa** (kaupungintalon 4. krs, Kustaankatu 2) sekä internet-sivustolla www.kotka.fi/asebakaavat

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lähettämään **17.4.2020** mennessä osoitteella kirjaamo@kotka.fi tai Kirjaamo Kotkan kaupunki, Kustaankatu 2, 48100 Kotka merkinnällä '**0220 Keltakallion teollisuusalueen laajennus**'.

ASEMAKAAVA?

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavan muutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan tarkoituksena on laatia teollisuusalueen rakentamisen mahdollistava asemakaava nykyisen Keltakallion teollisuusalueen ja Keltakalliontien pohjoispuolelle.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon 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. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson aluepelastuslaitos, Kaakkois- Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kaakon Alueverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

Asemakaavan ja asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

ALUERAJAUS

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on esitetty alla olevalla kartalla. Kaavamuutosalue sijoittuu nykyisen Ristinkallion teollisuusalueella olevan Keltakalliontien pohjoispuolelle.

Suunnittelualueen laajuus on noin 100 ha. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu työn edetessä. Suunnittelualueen osoite Keltakalliontie, 48770 Kotka.



Suunnittelualueen alustava rajausta

SUUNNITTELUTILANNE

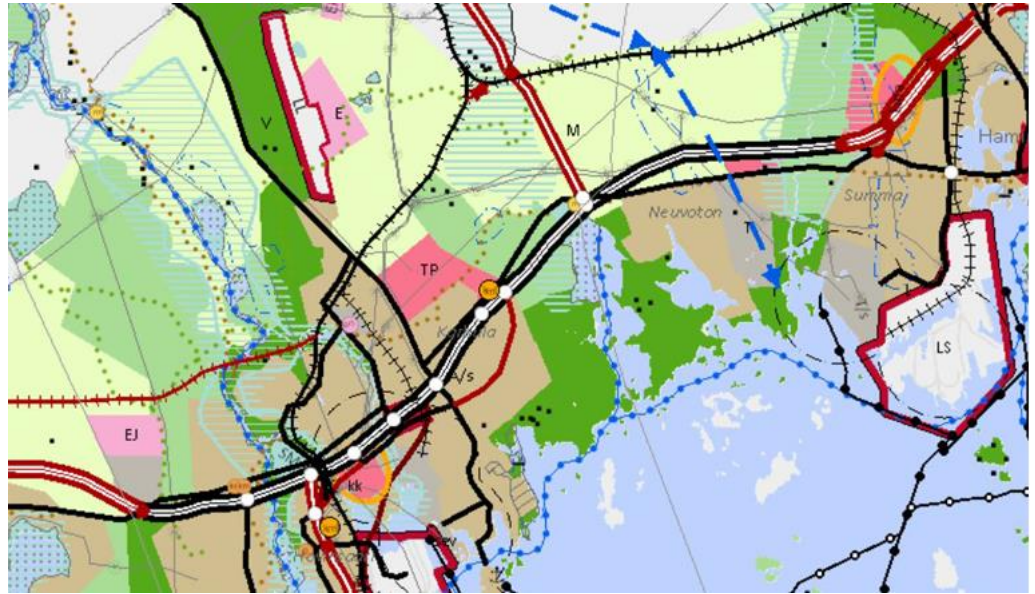
Maakuntakaava

Alueen suunnittelua ohjaa vuonna 2010 ympäristöministeriön vahvistama Kymenlaakson taajama-alueiden maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaava Kauppa ja merialue, jonka ympäristöministeriö vahvisti 26.11.2014. Kymenlaakson liitto on laatimassa Maakuntakaava 2040, jonka ehdotus on nähtävillä 27.3.2020 asti. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on TP, työpaikka-alue. Maakuntakaava 2040 ehdotuksessa alueen merkintä on T, teollisuus- ja varastoalue sekä alueen halkaisevan sähkölinjan eteläpuoleisella pienellä alueella TP, työpaikka-alue. Merkinnällä T on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä teollisuus ja teollisuuden varastoalueet.

Ote merkinnän suunnittelumääräyksestä:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisillä ratkaisuilla ja riittävin suojaetäisyyksillä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesien ehkäisyyn.

Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia.



Ote ajantasamaakuntakaavasta



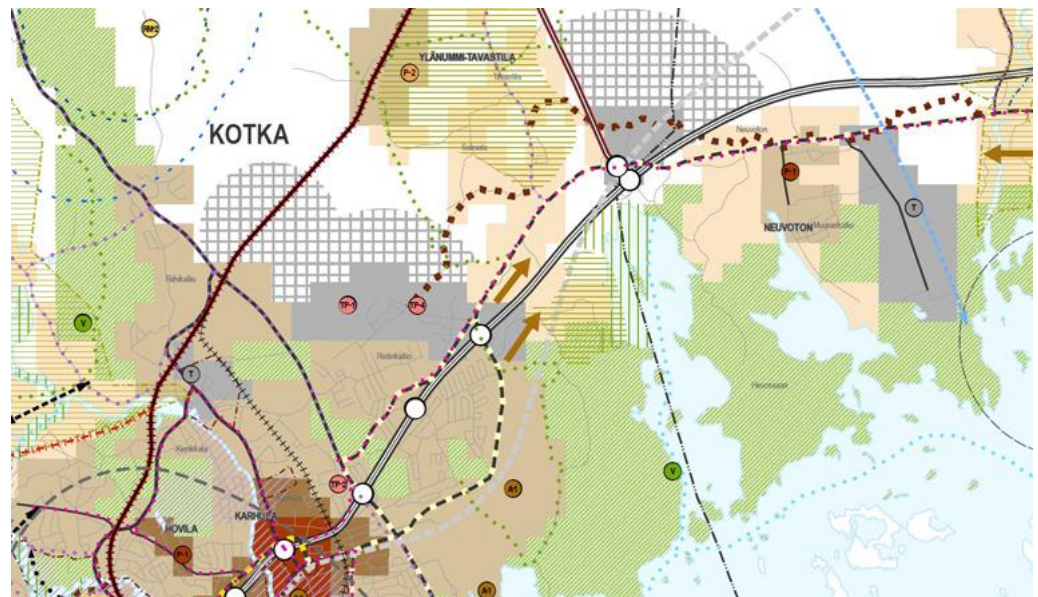
Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 ehdotuksesta

Seudun strateginen yleiskaava

Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019. Strategisessa yleiskaavassa alue on esitetty *teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueena. Merkinnällä osoitetaan satama- ja laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalin alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaivia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.*

Alueen pohjoispuolelle on strategisessa yleiskaavassa osoitettu *teollisuus-, logistiikka- ja tilaa vaativien työpaikkatoimintojen pitkän aikavälin laajenemissuunta/-alue.*

Alue on osoitettu myös merkinnällä TP-1 työpaikka-alue. Alue on varattu tilaa vaativille, raskasta liikennettä aiheuttaville työpaikka- ja varastotoiminnoille.



Ote seudun oikeusvaikutteisesta strategisesta yleiskaavasta

Yleiskaavat

Kotkan yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi, T. Kotkan yleiskaava on hyväksytty 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutuksen.



Ote Kotkan yleiskaavasta

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Keltakalliontien eteläpuolella oleva asemakaava sai lainvoiman vuonna 2016. Kaavassa on pääosa alueesta esitetty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

MUUT SUUNNITELMAT

Suomen Malmijalostus teettää alueelle Ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA), jossa tutkitaan aluetta yhtenä mahdollisena sijoituspaikkana akkumateriaalitehtaalle. YVA-selvitykset tehdään samaan aikaan neljälle paikkakunnalle; Kotkaan, Haminaan, Vaasaan ja Kokkolaan. YVA-selvitys käynnistyy keväällä 2020 ja sen on määrä valmistua vuoden 2020 loppuun mennessä. YVA-ohjelma on julkaistu ja on luettavissa Ympäristöhallinnon verkkosivuilta osoitteesta www.ymparisto.fi/FBCakkumateriaalituotantoYVA.

MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Suunnittelualue on pääosin Kotkan kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta

LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee vajaan 1.5 kilometrin etäisyydellä E18 moottoritiestä pohjoiseen Keltakallion teollisuusalueen pohjoispuolella ja noin ½ km:n etäisyydellä Hurukselan tiestä. Katuyhteyttä Hurukselantielle ei ole vielä rakennettu. Alueen pohjoispuolitse kulkee lounas-koillissuunnassa Kotka- Kouvola junarata, joka on vajaan yhden kilometrin etäisyydellä alueesta.

ASUMINEN

Suunnittelualueen länsipuolella välimatkaa asumiseen on noin 250 m, itäreunalla on kaksi asuinkiinteistöä, joista toinen rajoittuu suunnittelualueeseen ja toinen on vastakkaisella puolella kiinteistöjen välistä kulkevaa tietä muutaman kymmenen metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta, alueella on yksi lato.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on pääosin metsämaata, josta puut on kaadettu. Alueella ei ole havaittavissa erityisiä luontoarvoja. Luontoarvot kartoitetaan meneillään olevan ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Kaavan tarkoituksena on luoda maankäytölliset edellytykset uudelle laajalle teollisuusalueelle, jollaisten kysyntä on viime vuosina kasvanut eikä Kotkalla ole ollut vastata kysyntään. Yksi mahdollinen toiminta voi olla YVA-tarkastelussa oleva akkumateriaalitehdas, jos selvityksessä päädytään esittämään Kotkaa sijoituspaikaksi. Kaavassa tarkastellaan myös alueen kulkuyhteyksiä ja infraverkostoja sekä teollisuuden suhdetta olemassa olevaan asumiseen.

KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

1. Kaavoituspäätös

Kotkan kaupunkisuunnittelu päätti kaavan laatimisesta, kun Suomen Malmijalostuksen YVA-hanke tuli julkiseksi.

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 16.3. – 17.4.2020 väliseksi ajaksi.

OAS on nähtävillä koko kaavoituksen ajan ja sitä päivitetään merkittävien välipäätösten yhteydessä. Asukkaat ja muut osalliset voivat antaa suunnitelmasta palautetta aina kaavaehdotukseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

3. Asemakaavaluonnos

Valittujen peruslinjojen pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos ja kaavaselostus. Tavoitteena on asettaa luonnos nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§ mukaisesti alkukesällä 2020. Kaavaluonnoksesta voivat kaikki osalliset esittää mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

4. Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§ mukaisesti syksyllä 2020. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Mikäli muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan uusi ehdotus nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen syksyllä 2020.

5. Asemakaavan- ja asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavan muutos on tarkoitus viedä Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2020. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan Ankkuri-lehdessä ja kaupungin verkkosivulla.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon. Kaavamuutos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen valtuuston päätöksestä, jos valtuuston päätöksestä ei jätetä valituksia.

OSALLISTEN YHTEYDENPITO

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi, mutta niihin ei anneta vastinetta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lähettämään 17.4.2020 mennessä osoitteella kirjaamo@kotka.fi tai Kirjaamo Kotkan kaupunki, Kustaankatu 2 48100 Kotka varustettuna merkinnällä **'0220 Keltakallion teollisuusalueen laajennus'**.

Lisätietoja kaavasta antaa Marja Kukkonen asemakaava-arkkitehti, marja.kukkonen@kotka.fi, puh. 040723 6112.

Kaikki työvaiheet esitellään Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

Nähtävillä oloista tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja ulkopaikkakuntalaisille osallisille myös kirjeitse.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueelle tehtävän ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) yhteydessä selvitetään laajasti alueen olosuhteita. Selvitykset palvelevat suurelta osin myös nyt vireillä olevaa kaavoitusta.

Ohessa linkki ympäristövaikutusten arviointiohjelmaan, joka on nähtävillä 11.3.–14.4.2020 www.ymparisto.fi/FBCakkumateriaalituotantoYVA.

Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ulottuvat osin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle, mikä huomioidaan arvioinneissa.

AIKATAULU

- **Asemakaavamuutos on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 16.3. – 17.4.2020.**
- Kaavaluonnos on nähtävillä touko–kesäkuu 2020
- Kaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa elo–syyskuu 2020.
- Kaavaehdotus nähtävillä syys–lokakuu 2020.
- Kaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn ja lainvoimaiseksi vuoden 2020 aikana.

TIEDOTTAMINEN

Kuulutukset

Kuulutukset Kotkan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/kuulutukset ilmoituslehti Ankkurissa ja kaavoituksen ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka.