

TÄYDENTYVÄ JA UUDISTUVA KAUPUNKI

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN KARHULAN KESKUSTASSA

KOTKAN KAUPUNKISUUNNITTELU 2020

Johdanto

Kotkan kaupunkistrategia 2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.5.2018. Strategian tavoitteiden mukaisesti Karhulan keskustaa kehitetään kaupunkilaisten hyvinvointia, kestävästä kehitystä ja vetovoimaa lisäävästi. Lisäksi Karhulan keskustan osayleiskaavan (Y25) hyväksytyissä tavoitteissa Karhulan kehittämisestä todetaan seuraavaa: Karhula on palvelukeskus, joka ottaa huomioon inhimillisen mittakaavan ja yhteisöllisyyden, keskustan elinvoimaa kehitetään, keskustan houkuttelevuutta parannetaan ja liikennejärjestelmää kehitetään kokonaisvaltaisesti.

Täydennysrakentaminen on merkittävin toimenpide, jolla keskustan vetovoimaa voidaan vahvistaa ja monipuolistaa. Kaupunkirakennetta tiivistämällä keskustaan saadaan lisää asukkaita ja säilytetään liiketilojen kiinnostavuus. Keskustan houkuttelevuuden parantamiseksi kaupunkirakennetta tulee täydennysrakentamisen avulla muokata viihtyisämmäksi ja kiinnostavammaksi. Tärkeimmät keinot siinä ovat kaupunkivihreän lisääminen sekä esteettisesti kaunis ja laadukas kaupunkiympäristö, jossa virkistymämahdollisuudet, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia muotoutuvat osaksi kaupunkirakennetta. Liikennejärjestelmää ja liikkumisen palveluja kehittämällä varmistetaan, että keskustaan on helppo saapua ja että keskustassa kulkeminen on miellyttävä elämys.

Karhulan keskustan täydennysrakentamisselvitys on Karhulan keskustan osayleiskaavan laadintaa varten tehty tarkastelu, jossa on tutkittu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Karhulan keskustassa. Selvitys tuottaa lähtökohtia ja suosituksia yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle sekä yleisten alueiden suunnittelulle. Selvityksellä ei ole yleiskaavan tai asemakaavan kaltaisia oikeusvaikutuksia vaan täydennysrakentamisen toteuttaminen edellyttää aina asemakaavan muuttamista ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Karhulan uudistamisen keskiössä ovat maanomistajat ja taloyhtiöt, koska täydennysrakentaminen vaatii taloyhtiöiden päätöksiä lisärakentamisesta ja asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Taloyhtiöt harkitsevat täydennysrakentamisen ratkaisuja ja hyötyjä sekä aikataulua omista lähtökohdistaan käsin.

Määritelmiä

Uudenmaan liitto on määritellyt laatimassaan julkaisussa¹ täydennysrakentamisen seuraavasti:

”Täydennysrakentaminen on olemassa olevan kaupunkirakenteen alueellista kehittämistä ja sen sisällä tapahtuvaa rakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan infraan. Täydennysrakentaminen lisää alueen asuinkeuhkosalaa uusien rakennuksien rakentamisen, olevien rakennusten laajentamisen, korottamisen tai käyttötarkoituksen muutoksen kautta.”

Täydennysrakentamisen toteuttamismuotoja

Täydentävän rakentamisen tavoitteet ja vaikutukset ovat eriluonteisia riippuen siitä, minkä tyyppisellä alueella täydentävää rakentamista toteutetaan.

Täydentävä rakentaminen keskustoissa tarkoittaa mm. sitä, että

- *vastataan väestön kasvun ja kaupungistumiseen liittyvään asuntotarpeen kasvuun*
- *keskustojen elinvoimaisuus ja toimivuus paranee*
- *asuntokanta monipuolistuu*
- *toteutetaan ikääntyneille sopivia kohteita*
- *täydennysrakentaminen liitetään peruskorjaushankkeisiin*
- *tehdään käyttötarkoituksen muutoksia*
- *rakennuksia korotetaan tai laajennetaan*

Täydentävä rakentaminen kerrostalovaltaisilla esikaupunkialueilla tarkoittaa mm. sitä, että

- *taantuvien alueiden elinvoimaisuus ja viihtyvyys kasvaa*
- *uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa*
- *vajaa korttelirakenne täydentyy*
- *alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien*
- *kerrostuneisuus ehkäisee alueiden eriytymistä*
- *asuntokanta monipuolistuu*
- *esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään*
- *luodaan kysyntää alueen palveluille*
- *rakentamisen haitat ovat paikallisia*
- *täydentävä rakentaminen voidaan yhdistää peruskorjaukseen*

Täydentävä rakentaminen pientalovaltaisilla alueilla tarkoittaa mm. sitä, että

- *alue uudistuu ja kehittyy*
- *alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien*
- *uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa*
- *asuntojakauma monipuolistuu, isojen asuntojen rinnalla tulee pieniä asuntoja ja vuokra-asuntoja*
- *pientalojen saatavuus lisääntyy*
- *asukasrakenne monipuolistuu*
- *alueiden palvelut säilyvät*
- *rakentamisen melu- ja liikennehaitat lyhyitä ja paikallisia*

¹ *Täydennysrakentaminen etenee Uudellamaalla Hyvän asumisen työkalupakki Loppuraportti 2, Satu Wäre-Åkerblom 30.3.2017, Hyvän asumisen työkalupakki -hankkeen loppuraportit C81-2017, Uudenmaan liitto*

Karhulan keskustan nykytila

Karhulan ydinkeskusta on moderni kaupunki, joka ilmentää 1950 - 1960 -lukujen kaupunkisuunnittelun ihanteita. Keskustan arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja puukaupunkiajan rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, mutta modernin rakennusperinnön arvoa ei vielä yleisesti olla tunnistettu. Keskustan täydennysrakentamisessa ja kehittämisessä modernin ydinkeskustan erityiset kokonaisuudet tulee hyödyntää tulevien muutoksien lähtökohtana ja vetovoimatekijänä.

Karhulan keskusta on rakentunut vaiheittain puunjalostusteollisuuden kehityksen mukana. Rakennettu ympäristö on kerroksellista ja monimuotoista. Viimeisten vuosikymmenien raskaan teollisuuden rakennemuutos ja rakennetun ympäristön rapistuminen antavat alakuloisen ilmeen koko keskustalle. Karhulan ydinkeskustan kaupunkitilaa hallitsee betoni ja katutasoa kestopäällyste. Viher- ja virkistysalueverkoston pirstaleisuus ydinkeskustassa korostaa kovien materiaalien hallitsevuutta.

Karhulan keskustan rakennuskanta on suhteellisen matalaa, ydinkeskustassa suuri osa rakennuksista on 1 - 4 kerroksisia. Yksittäisiä korkeampia, Karhulan siluetissa erottuvia rakennuksia keskustassa ovat mm. ns. Tapulin torni, Eagle -talo ja vesitorni. Karhulan keskustan historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset sijoittuvat hajanaisesti kaava-alueelle.

Suurin osa ydinkeskustan rakennuskannasta on peräisin 1950 - ja 1960-luvuilta. Ko. vuosikymmeniltä on edustavia esimerkkejä, mutta monet rakennuksista ovat anonyymejä ja vailla merkittävää rakennustaiteellista arvoa. Jotkin 1970- ja 1980-luvulla valmistuneet asuin- ja liikehuoneistot sekä 1990 -

2000-luvuilla tehdyt korjaukset heikentävät kaupunkikuvaa ja mahdollisuuksia niiden parantamiseksi tulee selvittää.

Kaupunkikuva on paikoitellen melko rikkonainen ja sekava. Toisaalta mielenkiintoiset rakennetun ympäristön kokonaisuudet muodostuvat monimuotoisen rakennuskannan sisältämistä ajallisista kerrostumista, jotka rikastuttavat kaupunkikuvaa.

Karhulan keskustan viheraluerakenne

Karhulan keskustan viheraluerakenne on pirstoutunut ja koostuu pääasiassa puustoisista puisto- ja viheralueista sekä rakentamattomista tonteista ja tontin osista. Osayleiskaavan suunnittelualueella on vain muutama rakennetumpi puisto ja muilla kasvillisilla alueilla kasvillisuus kasvaa lähes rajoittamatta. Kymin kirkon hautausmaan ja kirkon ympäristö sekä Viirinkallio muodostavat alueen laajemmat viheralueet. Muu viherrakenne on pirstoutunut yhdyskuntarakenteen sekaan. Kymijoen Korkeakosken haara muodostaa maisema- ja luontoarvoiltaan merkittävän kokonaisuuden.

Karhulan viheraluerakennetta täydentää Kotkan kansallinen kaupunkipuisto, joka on perusta laajalle ja monimuotoiselle viherverkolle Kotkassa.

Karhulan keskustan kaupunkitilat ja aukiot

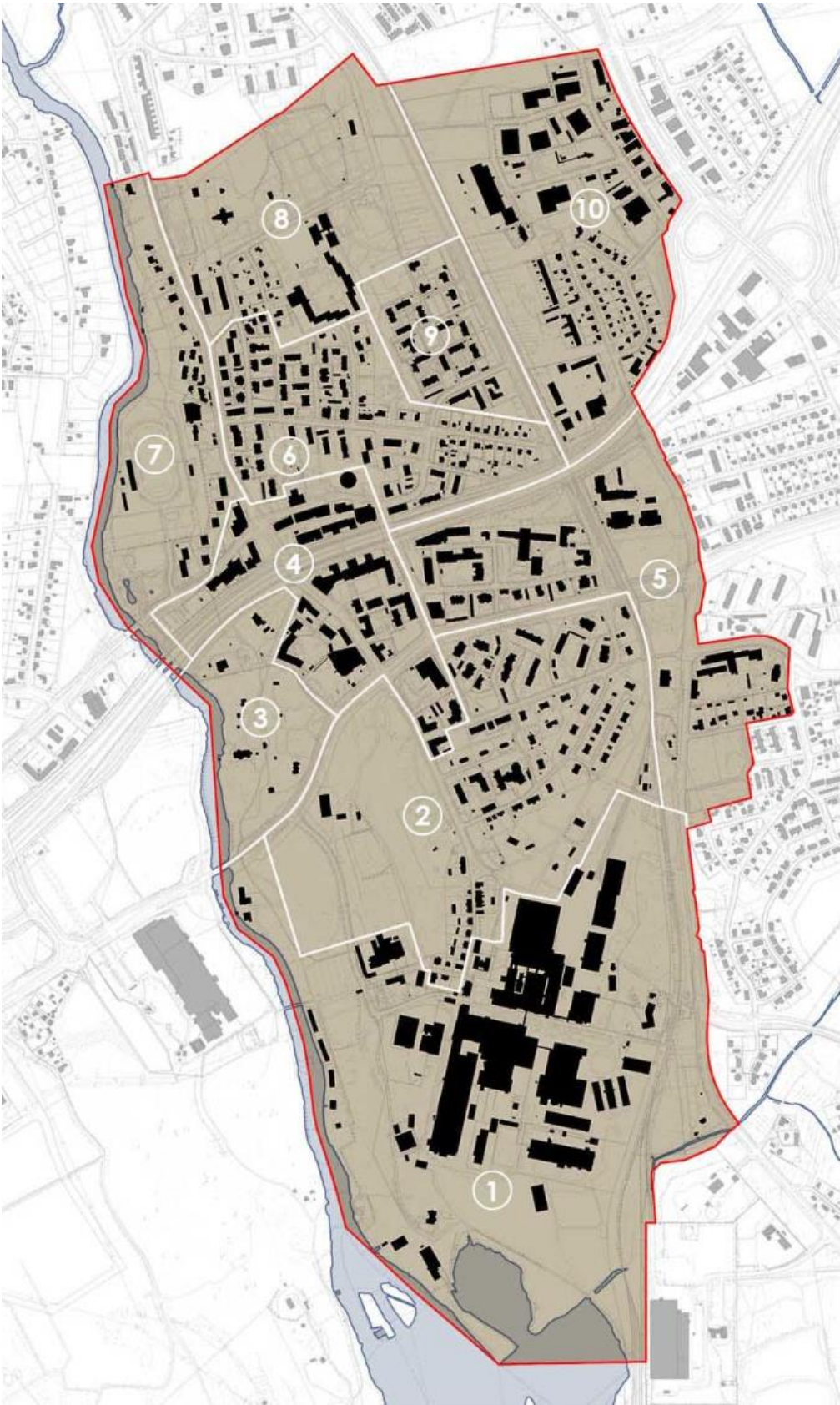
Karhulan keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen kaupunkitilassa korostuu henkilöautovaltaisuus ja vettä läpäisemättömät pinnat kuten asvaltti ja betoni. Keskustan käveltävyys ja pyörällä liikkuminen ei ole miellyttävää. Sujuvaa kävelyä ja pyöräilyä vaikeuttavat estevaikutukset, joista suurimmat ovat moottoritien kanjoni ja leveät jäsentymättömät kadut.

Ydinkeskustan tärkein julkinen aukio on Karhulan tori. Tori on kaupankäynnin keskittymä kahtena päivänä viikossa, keskiviikkoisin ja lauantaisin. Tori on tilallisesti jäsentymätön ja autopaikoituksen suhteellisen suuri määrä heikentää kävely-ympäristöä. Kuten Karhulaa yleisestikin, myös toria leimaa rapistunut ilme.

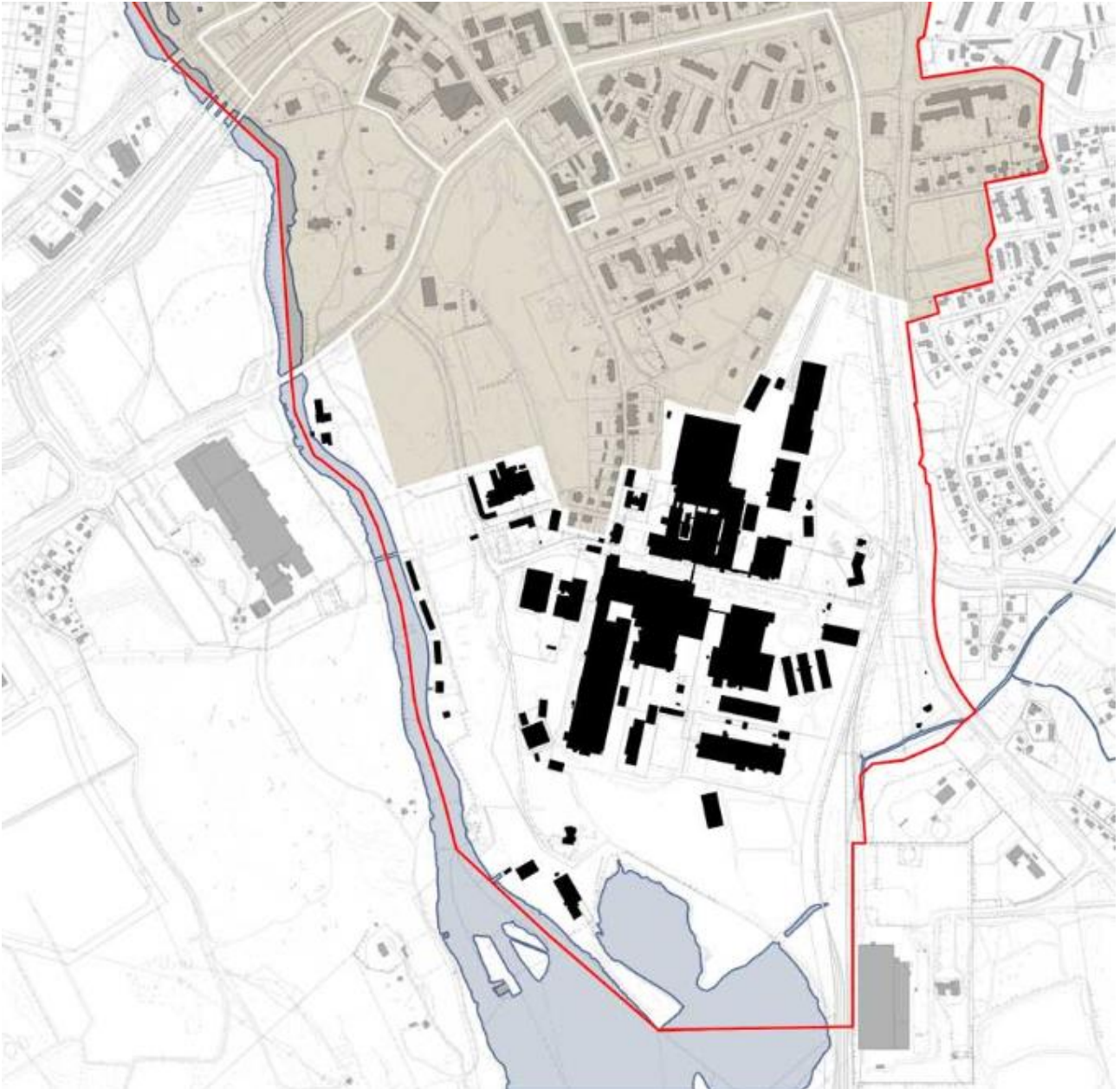
Sammonaukio on Karhulan keskustan toinen tori. Aukiolla korostuu liiketilojen huoltotilat, autopaikoitus ja kovat pintamateriaalit. Sammonaukio ei muodosta viihtyisää kaupunkitilaa.

Karhulan linja-autoasema on avoin julkinen tila Karhulan keskustassa. Asema on helposti saavutettavissa, mutta asemarakennus on suljettu ja tullaan purkamaan vuoden 2020 aikana. Laturikenttä on vielä linja-autoliikenteen käytössä. Laaja päällystetty alue erottaa Karhulan koulukeskuksen Karhulan torilta.

Karhulan keskustan suunnittelun tilanne ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet



1. Karhulanniemen teollisuusalue



Karhulanniemen teollisuusalue sijaitsee Kymijoen Korkeakosken haaran suistossa, jossa joki laskee Sunilanlahden kautta Suomenlahteen. Suuri osa alueesta on vain muutaman metrin merenpinnan yläpuolella. Teollisuuden suuret rakennukset ja rakenteet sekä pinnoitetut kentät peittävät lähes koko alueen maanpintaa. Lännessä alue rajautuu Korkeakosken jokihaaraan sekä jokilaakson kalliomuodostelmiin. Idässä aluetta rajaa Karhulanniemen ja Sunilan teollisuusalueiden yksityinen rautatie. Teollisuusalueen rakennuskulttuuri on monimuotoista sisältäen 1800-luvun tiilirakennuksia ja yli sata vuotta myöhemmin valmistuneita teollisuushalleja. Teollisuuden jatkuvan muutoksen seurauksena monia rakennuksia on purettu tai muutettu. Muutos on luonut kerroksellisuutta yksittäisistä rakennuksista koko alueeseen. Teollinen toiminta alueella jatkuu edelleen. Teollisuusalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Jokikaupunki, Ahlströmintie 21, kiinteistö 285-31-33-35



Lähtökohdat

Lähtökohta Karhulanniemen teollisuusalueen pohjoispuolella sijaitsevan Jokikaupungin kehittämiseksi on Kymijoen rannan kehittäminen asuin ympäristönä, virkistysalueena sekä kaupallisena vetovoimatekijänä. Korkeakosken jokihaaran itäisen rannan Jokikaupunki sijoittuu koko pohjoista Kotkaa yhdistävien uusien ulkoilureittien ja joen risteykseen. Alue muodostuu asumisesta, jokea ja merta hyödyntävästä liiketoiminnasta sekä uudesta pienvenevalkamasta. Alue on nykyisin lähes rakentamaton ja sijaitsee tulvavaara-alueella.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Karhulanniemen teollisuusalueen teollista toimintaa tulee tukea kaavoituksella. Teollisen toiminnan kannalta epätarkoituksenmukaisten tai tarpeettomien alueiden osoittaminen muuhun maankäyttöön, kuten ulkoilureiteiksi, tulee selvittää yhdessä teollisuuden kanssa.

Karhulan kaavarungossa (0613) Jokikaupunki on esitetty selvitysalueena, joka voidaan toteuttaa maankäytön rajoitusten, kuten tulvavaaran ja meluntorjunnan ratkaisujen jälkeen. Toisaalta kaavarungossa esitetty rannan virkistysväyläverkosto sekä vanhan riippusillan kunnostaminen käyttöön voidaan toteuttaa jo aiemmin.

Jokikaupunkiin on Karhulan kaavarungossa esitetty asumista ja palvelurakentamista yhteensä noin 19400 kerrosneliömetriä.



Havainnekuva alueesta

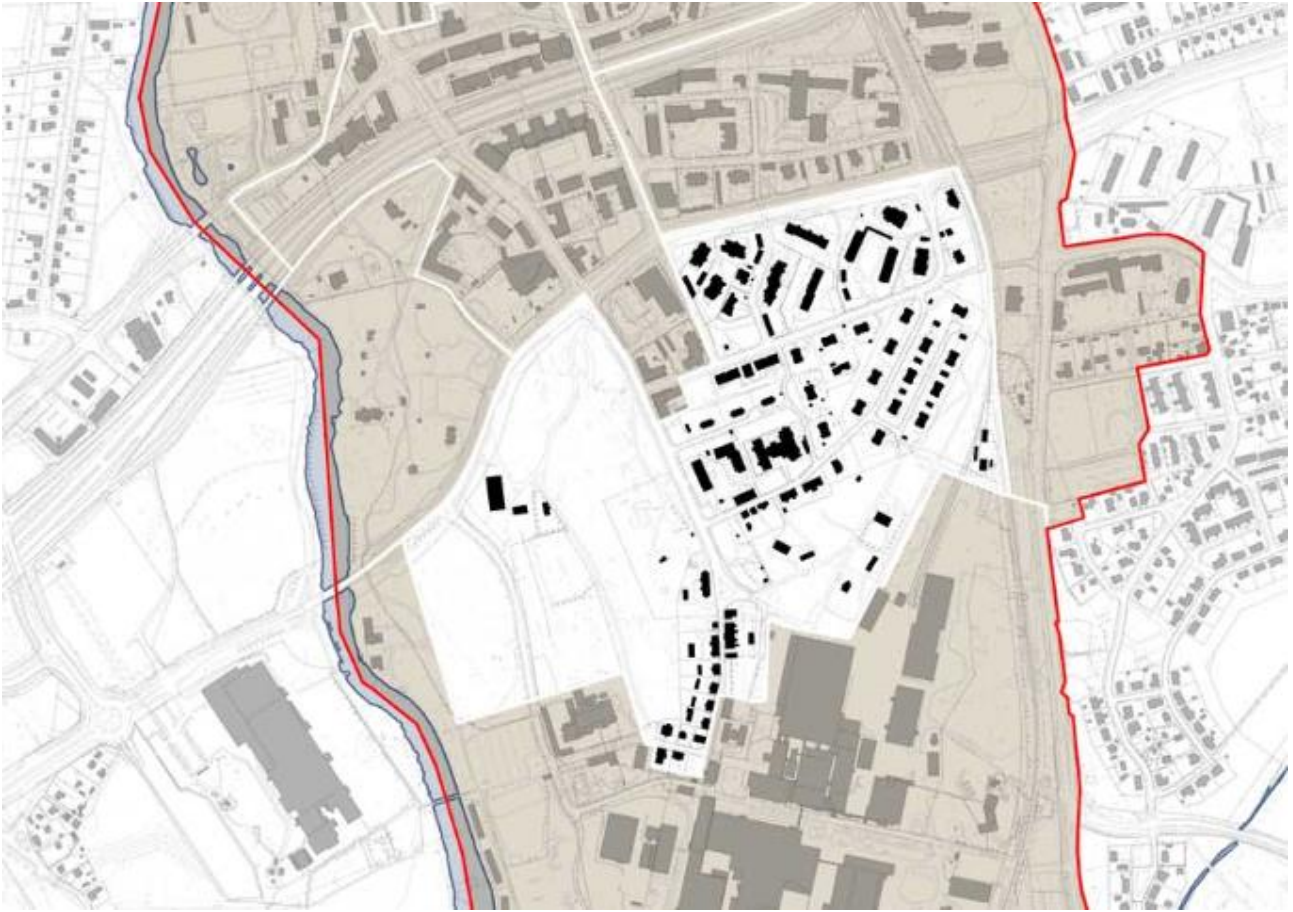
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 704, Karhulan kauppalan tekninen virasto 8.10.1976) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV.

Ajantasaisuuden arviointi

Pääosa Karhulan teollisuusalueesta on edelleen teollisuuden käytössä. Karhulanniemen kaavarungon (0613) osoittaman Jokikaupungin asuinalueen sekä teollisuusalueen eteläkärjen kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttaminen edellyttää sen käsittelyä Karhulan keskustan osayleiskaavassa ja alueelle tulee laatia asemakaavamuutos.

2. Työläiskaupunki



Työläiskaupungilla tarkoitetaan Karhulanniemen teollisuuden työväen asuinrakennuksista muodostuvia asuinalueita, kuten William Ruthinkadun varren rakennukset. Alueet sijaitsevat vyöhykemäisesti Karhulanniemen teollisuusalueen ympärillä teollisuusalueen ja Karhulan keskusta-alueen välissä. Rakennettu ympäristö koostuu eri-ikäisistä ja yhtenäisistä asuinrakennusten ryhmistä sekä teollisuuden käyttämättä jääneestä reservimaasta. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt esimerkki 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun teollisuusyhdyskunnasta. Työläiskaupungin alueesta merkittävä osa on Kotkan kansallista kaupunkipuistoa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Sairaanmäki, Karhulantie 14, kiinteistö 285-31-33-75



Lähtökohdat

Viirinkallion laella sijaitti vanha sairaala, joka tuhoutui tulipalossa. Alueen eteläpuolella on 1800-luvun lopun teollisuuteen liittyvää puukaupunkia ja pohjoisessa 1900-luvun puolivälin kivikaupunkia liikerakennuksineen. Viirinkallio muodostaa ympäristönä lisäksi tärkeän virkistys- ja maisema-alueen eteläisessä Karhulassa. Paljasta ja rakentamatonta kallion lakialuetta reunustavat jyrkät rinnealueet ja vanha puusto.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Sairaanmäelle on Karhulan kaavarungossa (0613) esitetty rakennettavaksi noin 10 000 kerrosneliometriä uutta rakentamista, josta pääosa on asumista. Karhulantien ja Kolmikulman ympäristön rakennettu kulttuuriympäristö asettaa täydennysrakentamiselle korkean laatuvaatimuksen.

Karhulantien kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita tulee kehittää ja Viirinkallion ylittävillä ulkoilureiteille on tarvetta. Rakennetut reitit säästävät kulutuskestävyydeltään heikkoa kallion lakialueen kasvillisuutta.



Havainnekuva alueesta

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 704, Karhulan kauppalan tekninen virasto 8.10.1976) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV.

Asemakaava (ak muutos 7/89, Kotka 21.5.1990) teollisuuden hallintorakennusten korttelialue TH.

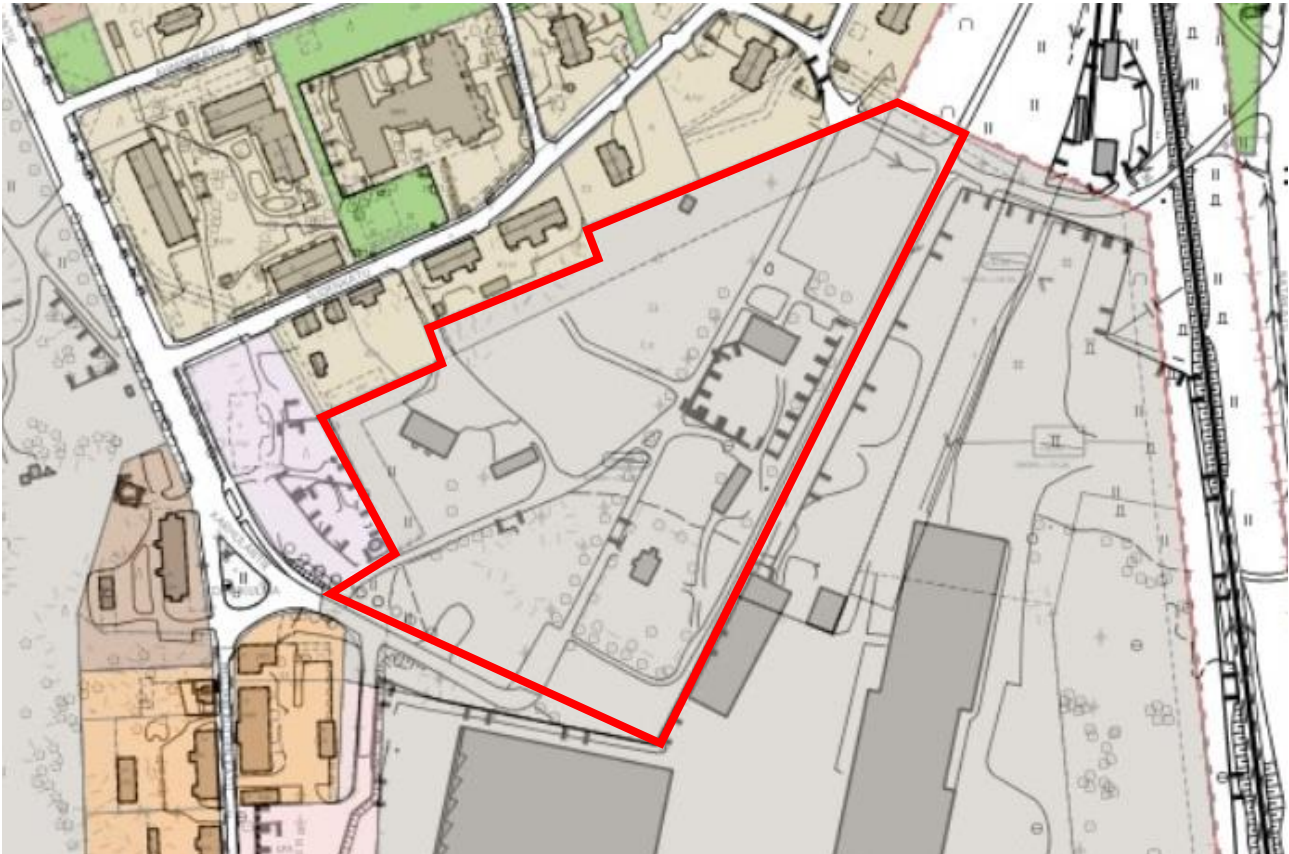
Asemakaava (ak muutos 1302, Kotka 23.7.2004) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, palvelurakennusten korttelialue. Alueella saa olla toimisto-, työ-, liike- ja varastotiloja, ei kuitenkaan teollisia tuotantotiloja. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelinosa, jolle uudisrakennuksia rakennettaessa sekä peruskorjauksia suoritettaessa on otettava huomioon, että teollisesta toiminnasta ei

saa aiheutua ympäristön asemakaavan mukaiselle asutukselle pysyvää kohtuutonta haittaa esim. hajun, savun ja kaasujen muodossa, eikä tälle asutukselle aiheutuva melutaso saa olla suurempi kuin 55 dB (A). Autopaikkojen korttelialue LPA.

Ajantasaisuuden arviointi

Alueen asemakaavat ovat verrattain ajan tasaiset. Kotkan kaupungin laatiman Karhulan kaavarungon (0613) osoittamalla täydennysrakentamisella voidaan tarjota vaihtoehtoja asumiseen ja työntekoon. Tulipalossa tuhoutuneen vanhan sairaalarakennuksen tilalle on mahdollista toteuttaa uutta rakentamista. Viirinkallion eteläosassa on todettu luonnonsuojellisia arvoja.

Shanghai alue, Karhulantie 11, kiinteistö 285-31-33-76



Lähtökohdat

Shanghaiksi nimetty alue muodostuu kiinteistöstä 285-31-33-76, joka rajautuu lounaassa Kolmikulmaan, pohjoisessa Sudenkatuun ja idässä Sunilan rautatiehen. Shanghai alue on vanhaa teollisuuden laajentumisen reservialuetta. Ympäristö on osin alavaa niittyä, paljasta kalliopintaa sekä lehtipuuvaltaista loivaa rинnettä ja kosteikkoa. Alueella sijaitsevat 1925 rakennettu betonitiilinen sauna ja pesularakennus (nykyisin tehdaspalokunnan käytössä) sekä 1936 rakennettu funktis-tyyliä edustava rapattu asuinkerrostalo Shanghai. Tyhjilleen jäänyt kolmikerroksinen Shanghai on huonokuntoinen.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Karhulan kaavarunko (0613) esittää alueelle uutta rakentamista noin 4700 k-m², joka on valtaosaltaan asumista. Alueen kehittämisedellytyksenä on teollisuuden aiheuttamien häiriötekijöiden vähentäminen. Alue on saavutettavuudeltaan kohtuullinen ja lähellä Karhulan keskustapalveluja. Alueen kehittäminen edellyttää asemakaavamuutosta, jossa tulee käsitellä mm. uutta tieyhteyttä Karhulantieltä, kävelyn ja

pyöräilyn yhteyksiä itään - Ratakadulle, Sunilaan sekä lähimmän koulun suuntaan. Olemassa olevien Shanghaiin sekä, betonitiilisen pesularakennuksen rakennuskulttuuriset arvot ovat huomattavat ja ne tulee ottaa huomioon alueen asemakaavoituksen yhteydessä.



Havainnekuva alueesta

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 6/95, Kotka 15.3.1996) asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään A/s. Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään Y/s. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Korttelinosa, jolle uudisrakennuksia rakennettaessa sekä peruskorjauksia suoritettaessa on otettava huomioon, että teollisesta toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön asemakaavan mukaiselle asutukselle pysyvää kohtuutonta haittaa esim. hajun, savun ja kaasujen muodossa, eikä tälle asutukselle aiheutuva melutaso saa olla suurempi kuin 55 dB(A). Lainvoimainen asemakaava (6/95) mahdollistaa alueelle asuinrakennusten rakentamisen edellyttäen, että teollisuuden mahdolliset häiriöt otetaan huomioon.

Ajantasaisuuden arviointi

Täydennysrakentamisen toteuttaminen vaatii asemakaavan muutoksen, jossa otetaan huomioon arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä teollisuuden aiheuttamat häiriöt nykyvaatimusten mukaisesti.

Viirinkallio, Ahlströmintie 27, kiinteistöt 285-31-33-40, 285-31-75-1 ja 285-31-74-1



Lähtökohdat

Viirinkallio tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet kaupunkirakenteen kehittämiseksi. Yhteydet keskustapalveluihin, joukkoliikennepalveluihin, teknisiin verkostoihin sekä kouluihin ja työpaikka-alueille ovat erinomaiset. Lähiluonto ja alueen kulttuurihistoria luovat paikalle hengen, joka tukee viihtyisän elinympäristön toteuttamista.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Viirinkallion pohjoisosaan on vuonna 2018 laadittu asemakaava (0416), jossa on luotu edellytykset kehittää aluetta asuin- ja liikerakennusten sekä asuinkerrostalojen alueena ja keskusta-alueita palvelevana virkistysalueena.

Olevan rakennuskannan ja erityisesti suuren vanhan kivilavetan tulevaisuutta tulee arvioida rakennusten teknisen kunnon, kulttuurihistoriallisen merkittävyyden sekä alueen suunnitellun maankäytön muodostamana kokonaisuutena. Rakennussuojelua tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Asemakaava mahdollistaa alueelle uutta asumisen kerrosalaa 14100 k-m², josta valtaosa on asumista ja loput kaupallisia sekä muita palveluita.



Havainnekuva alueesta

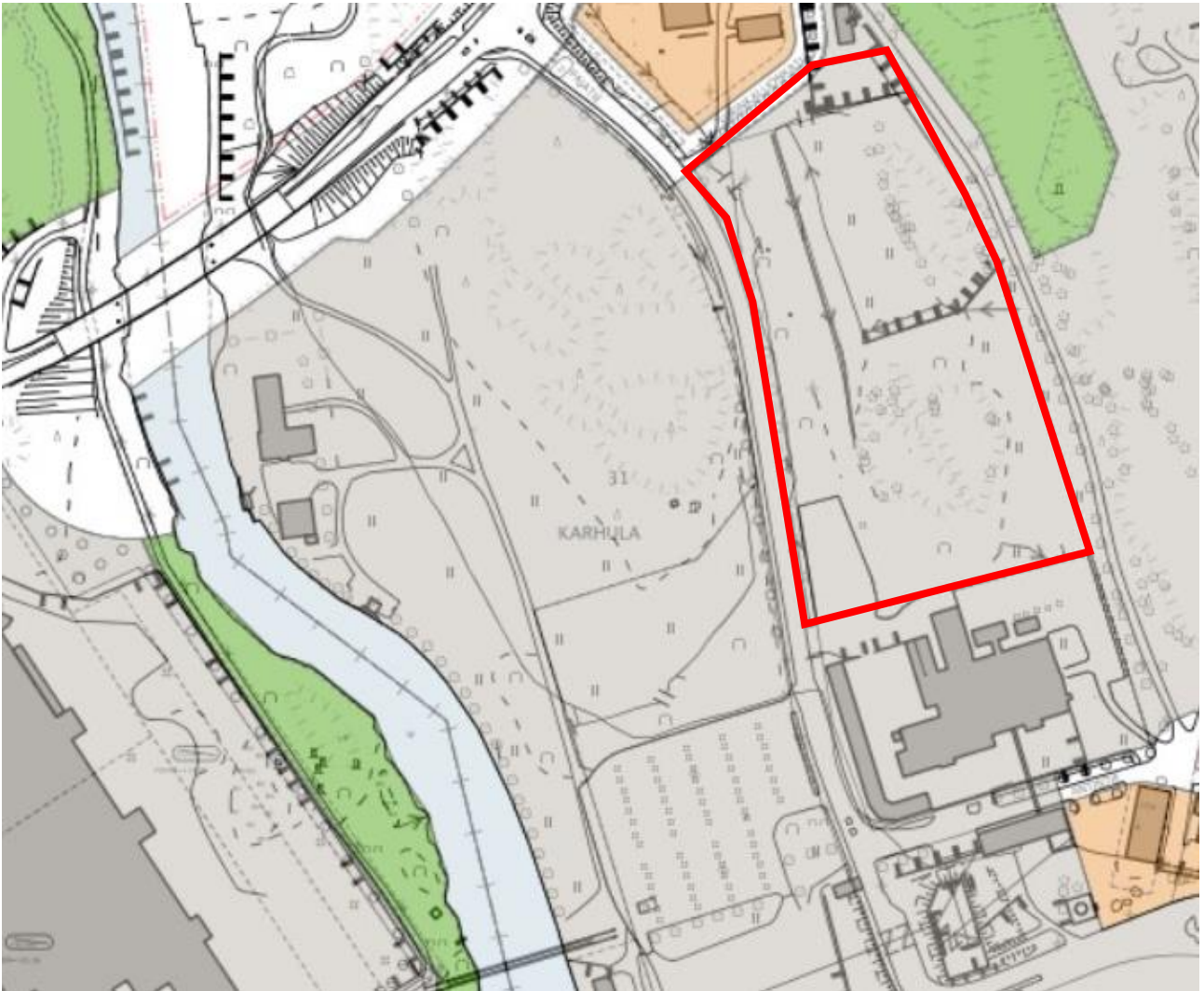
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (0416, Kotka 11.10.2018) asuinkerrostalojen korttelialue AK, asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue AL-1, liikerakennusten korttelialue KL, virkistysalue V, autopaikkojen alue LPA ja suojaviherkorttelialue EV.

Ajantasaisuuden arviointi

Viirinkallion alueelle on laadittu asemakaava (0416) asuin-, liike-, toimisto- ja yleisille rakennuksille, asuinkerrostaloille ja liikerakennuksille sekä autopaikoille. Asemakaava on vahvistettu vuonna 2018 ja tarjoaa erinomaiset edellytykset Karhulan täydennysrakentamiselle.

Hiomonlaakso, Ahlströmintie 23, kiinteistö 285-31-33-39



Lähtökohdat

Hiomonlaakso sijaitsee Viirinkallion länsipuolella Karhulan Hovin vanhan navetan sekä vanhan vientihiomon väliin jäävällä niittymäisellä alueella. Niitty on alavaa ja melko kosteaa. Sen puusto on vähäistä Viirinkallion reuna-alueita lukuun ottamatta. Hiomonlaakso on aiemmin ollut Karhulan Hovin kartanon peltona sekä hevoshakana. Alueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, mutta maisemallisesti alue kuuluu kiinteästi Karhulan teollisuusmiljööseen. Hiomonlaakso sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä paikalla teknisten verkostojen lähellä sekä keskustan ja Jumalniemen palveluiden ja joukkoliikenteen ulottuvissa.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Karhulan kaavarungossa (0613) alueelle on osoitettu uutta asuinrakentamista noin 6100 k-m². Uuden teollisen rakenteen tarvitsemaa laajuutta on arvioitava asemakaavoituksen yhteydessä.



Havainnekuva alueesta

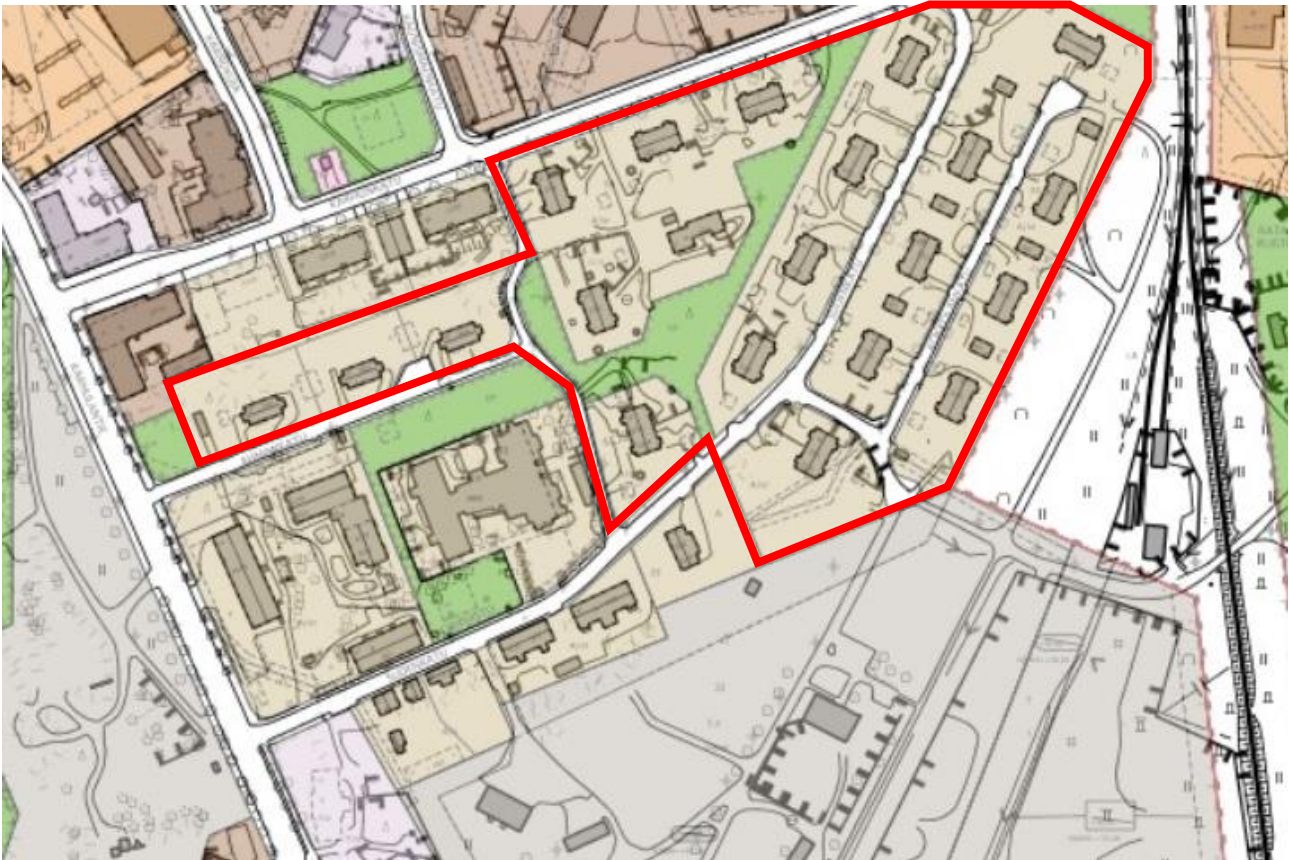
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 704, Karhulan kauppalan tekninen virasto 8.10.1976) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV.

Ajantasaisuuden arviointi

Voimassa oleva asemakaava on Hiomonlaakson osalta vanhentunut. Hiomonlaaksoon on mahdollisuus suunnitella asuinrakentamista, esimerkiksi Karhulan kaavarungon (0613) osoittamalla tavalla. Alueelle laadittavassa asemakaavassa tulee käsitellä mm. kävely- ja pyöräily-yhteydet Kymijoen Korkeakosken haaran ylitse Jumalniemeen.

Kahden perheen ja neljän perheen talot, Sudenkatu, Ahmankatu ja Kokkolankatu, kiinteistöt 285-31-33-19, 285-31-33-20, 285-31-33-21, 285-31-33-22, 285-31-58-5, 285-31-58-6, 285-31-58-7, 285-31-59-1, 285-31-60-1, 285-31-62-1 ja 285-31-9903-31



Lähtökohdat

Sudenkadun, Ahmankadun ja Kokkolankadun kahden ja neljän perheen talot sijoittuvat RKY-alueelle ja edustavat teollisuuden työväestölle rakennettuja asuintaloja. Korttelit ovat toteutuneet asemakaavan mukaisina.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ovat hyvin rajalliset alueella olevien kulttuuriympäristöarvojen takia. Ahmankadun ja Ketunkujan rajaamaan puistoon (285-31-9903-31) on mahdollista toteuttaa esimerkiksi kaksi puurakenteista omakoti- tai paritaloa vastapäätä vastaavaa mittakaavaa edustavia olemassa olevia puurakennuksia. Toteuttaminen vaatii asemakaavan muutoksen laatimisen.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 14/89) asuinrakennusten korttelialue A, yleismääräys: *Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ja että rakentamisessa käytettävät rakennusaineet, värit, katonkaltevuudet ja kattamisaineet sekä istutukset ja aidat soveltuvat ympäristöön.* Puisto VP.

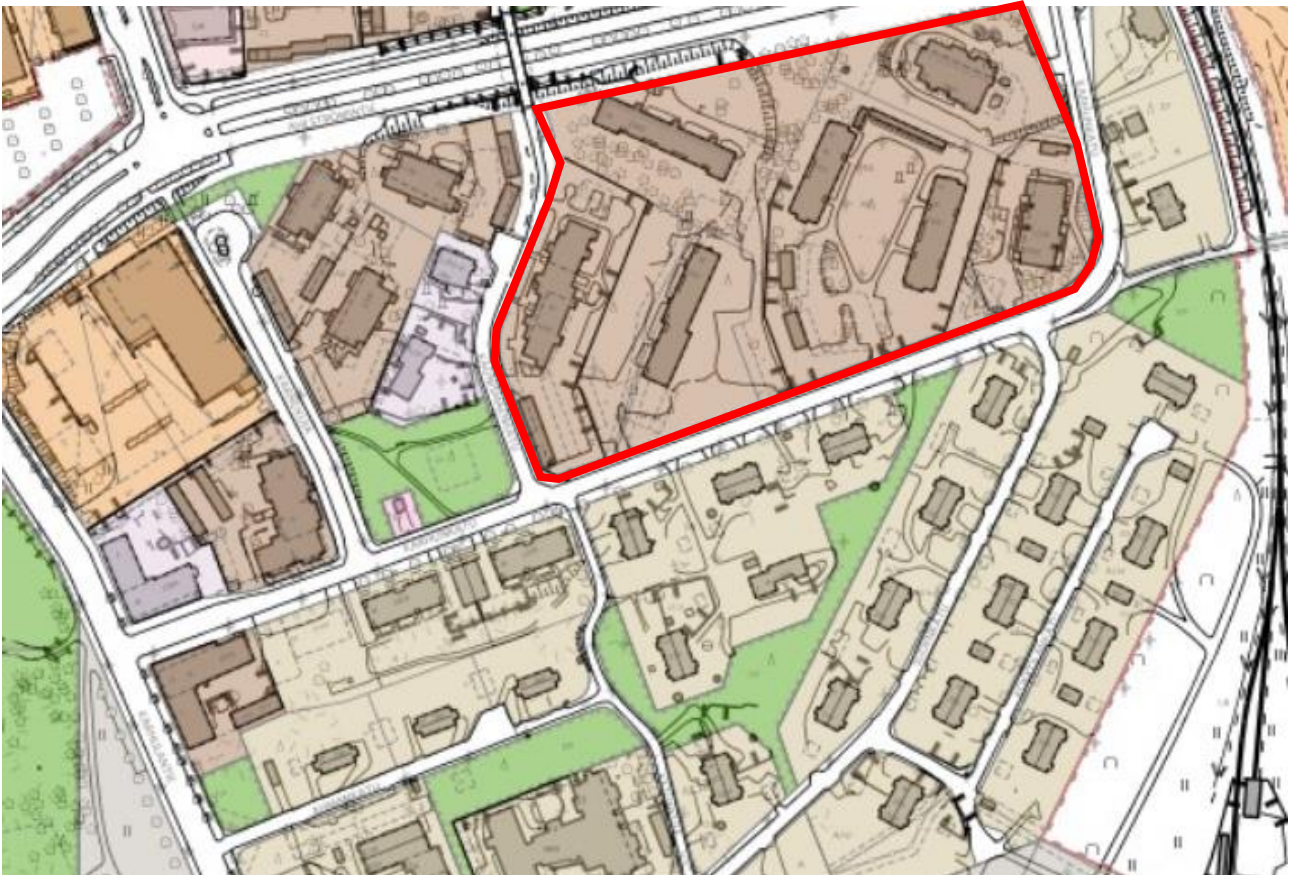
Asemakaava (ak muutos 1/93, Kotka 30.4.1993) asuinrakennusten korttelialue A, suojeltavien asuinrakennusten korttelialue /sr. Asemakaavamääräyksissä todetaan mm., että *kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ja että*

rakentamisessa käytettävät rakennusaineet, värit, katonkaltevuudet ja kattamisaineet sekä istutukset ja aidat soveltuvat ympäristöön.

Ajantasaisuuden arviointi

Alueelle laadittu asemakaava mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen sekä varastorakennuksille että autonsäilytyspaikoille. Historiallinen arvokas rakennettu kulttuuriympäristö huomioon ottaen asemakaava on ajantasainen eikä ympäristö sovellu vähäisten varasto- ja autopaikkarakenteiden lisäksi muuhun täydennysrakentamiseen.

Tennistalot, Karhunkatu, kiinteistöt 285-31-56-2, 285-31-56-3, 285-31-56-4 ja 285-31-58-8



Lähtökohdat

Tennistaloiksi kutsuttujen asuinkerrostalojen korttelit kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Täydennysrakentamisen esimerkki

Korttelit ovat toteutuneet asemakaavan mukaisina. Tontille Karhunkatu 5 (285-31-58-8) ei ole toteutettu asemakaavan (14/89) mukaista 1 000 kerrosneliömetrin suuruista kerrostaloa.

Ajantasa-asemakaava

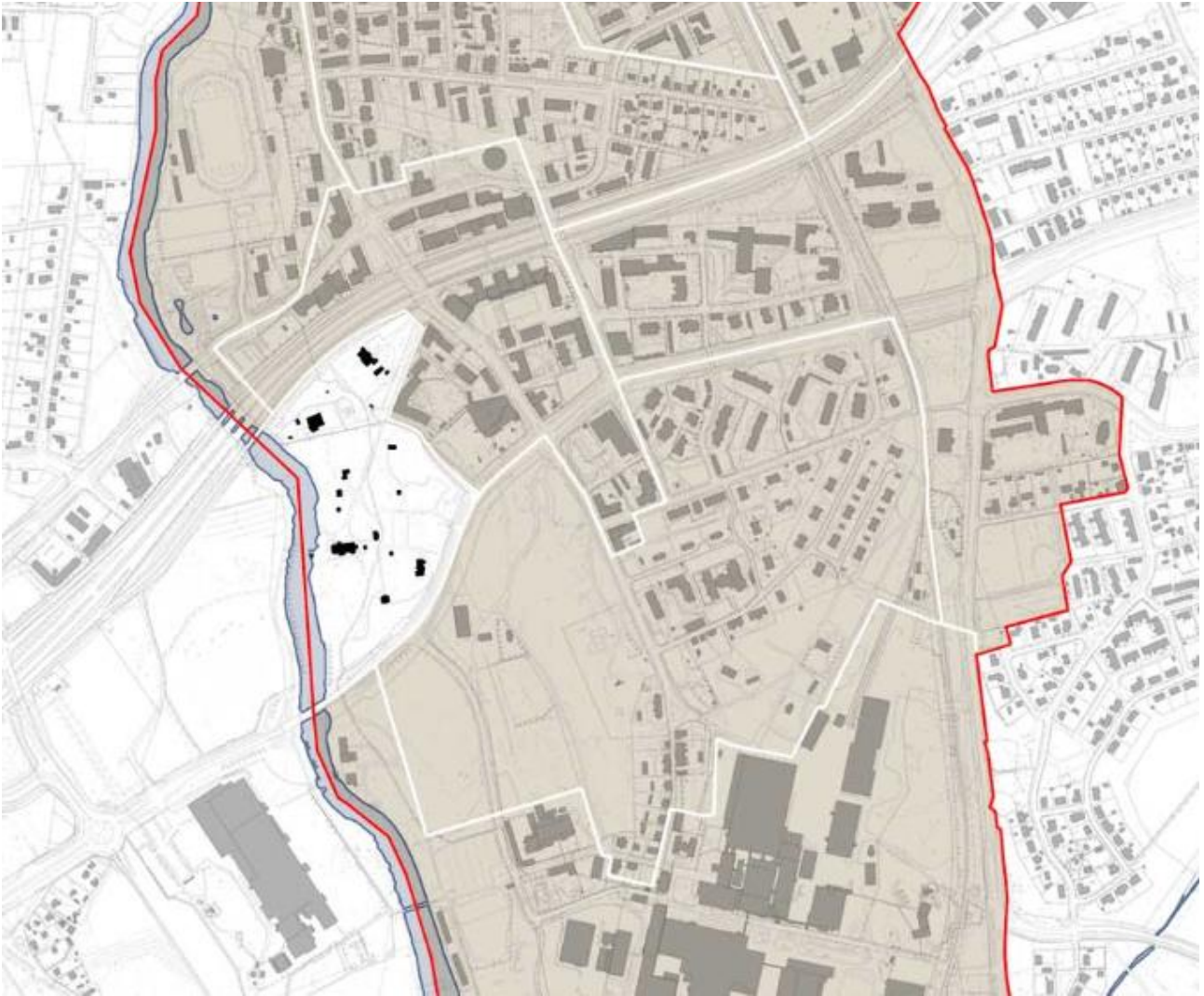
Asemakaava (ak muutos 14/89, Kotka 30.6.1992) asuinkerrostalojen korttelialue AK, sosialitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS, puisto VP ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET.

Asemakaava (ak muutos 3297, Kotka 12.6.1998) sosialitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS, suojeltava rakennus sr.

Ajantasaisuuden arviointi

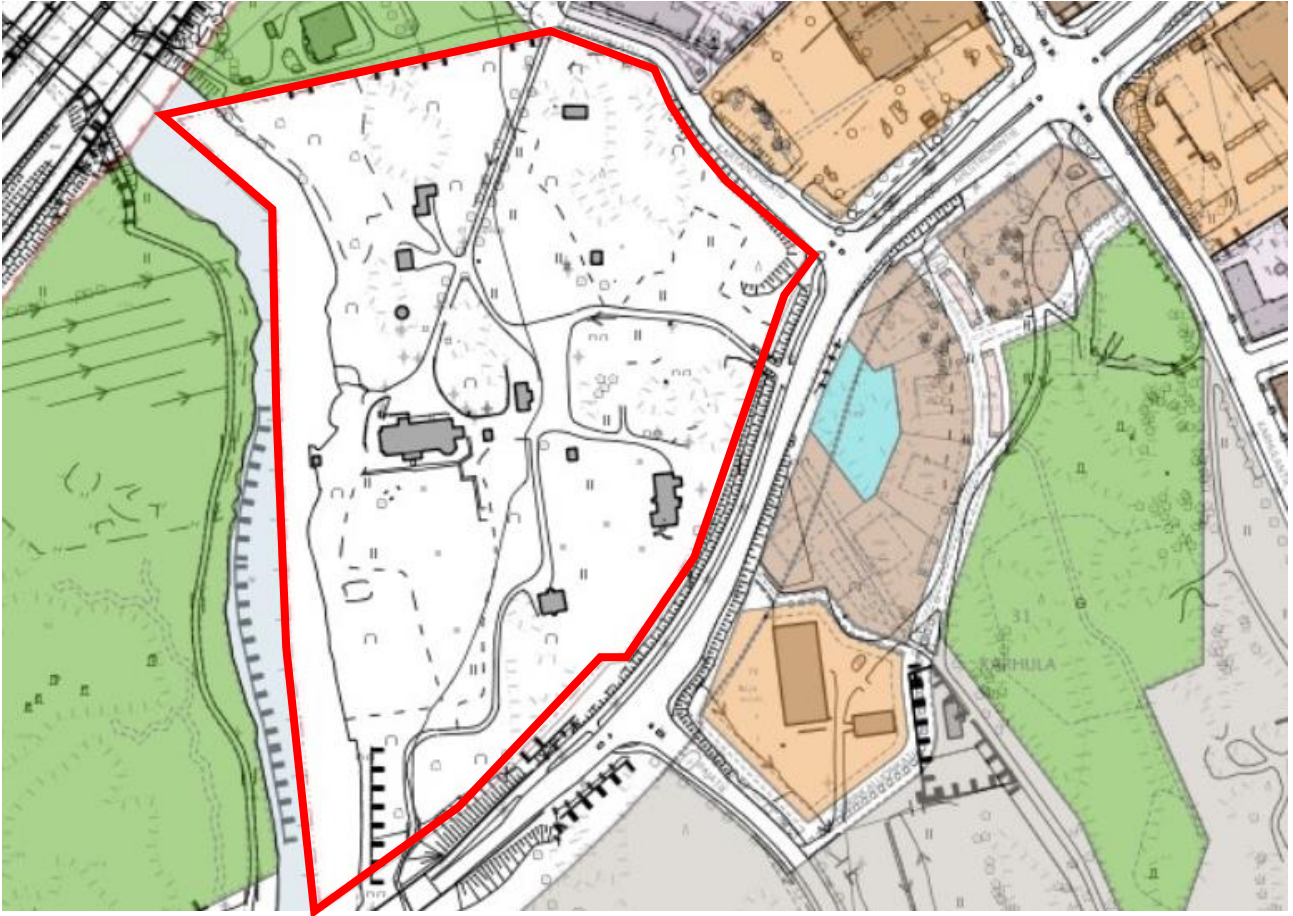
Tennistaloiksi kutsuttujen asuinkerrostalojen voimassa olevat asemakaavat ovat ajantasaiset. Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ei sovellu täydennysrakentamisen alueeksi.

3. Karhulan Hovi



Karhulan Hovin puisto on 1800-luvun lopun kartanomiljö ja maisemallinen kokonaisuus. Kartano puistoineen on kaavoittamatonta aluetta Karhulan ydinkeskustan vieressä. Päärakennus pihapiireineen on hyvin säilynyt, vaikka puistoalueen reunoille on toteutettu uusia rakennuksia ja katu ympäristöjä.

Karhulan Hovi, Karhulantie 1, kiinteistö 285-402-38-12



Lähtökohdat

Karhulan Hovin rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja sisältyvät Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Karhulan kaavarungossa (0613) Hovin alue on esitetty asuntoalueeksi ja palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P/A/s). Kaavarungon havainnekuvassa Hovin alueelle on hahmoteltu asuinkerrostaloja Kartanonkadunvarteen, yhteensä noin 3600 k-m² sekä kahden hävinneen talousrakennuksen tilalle ympäristöön sopivia palvelurakennuksia, jotka ovat laajuudeltaan yhteensä noin 3300 k-m². Alueelle tulee laatia asemakaava.



Havainnekuva alueesta

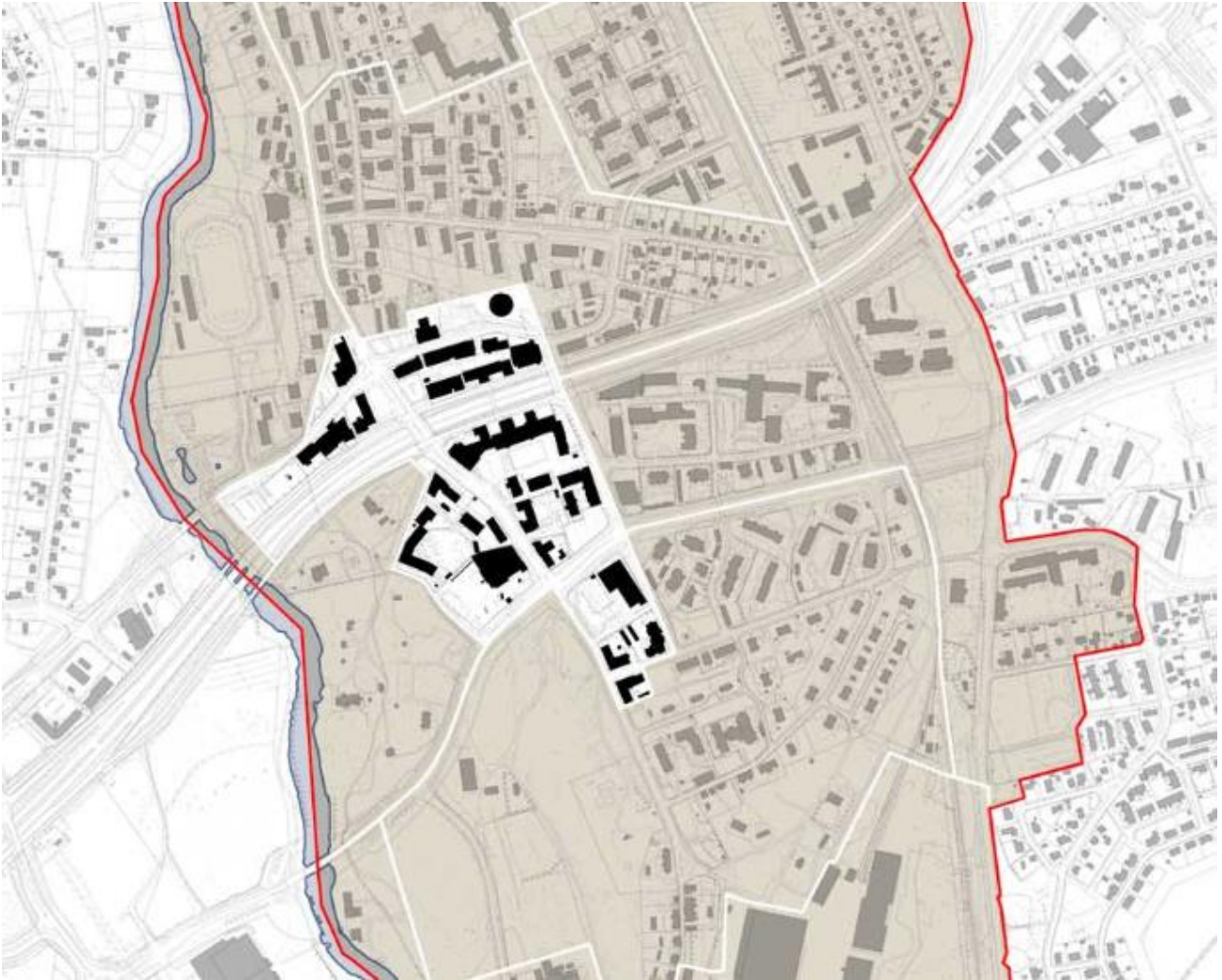
Ajantasa-asemakaava

Alueella ei ole asemakaava.

Ajantasaisuuden arviointi

Karhulan Hovin alueelle tulee laatia asemakaava.

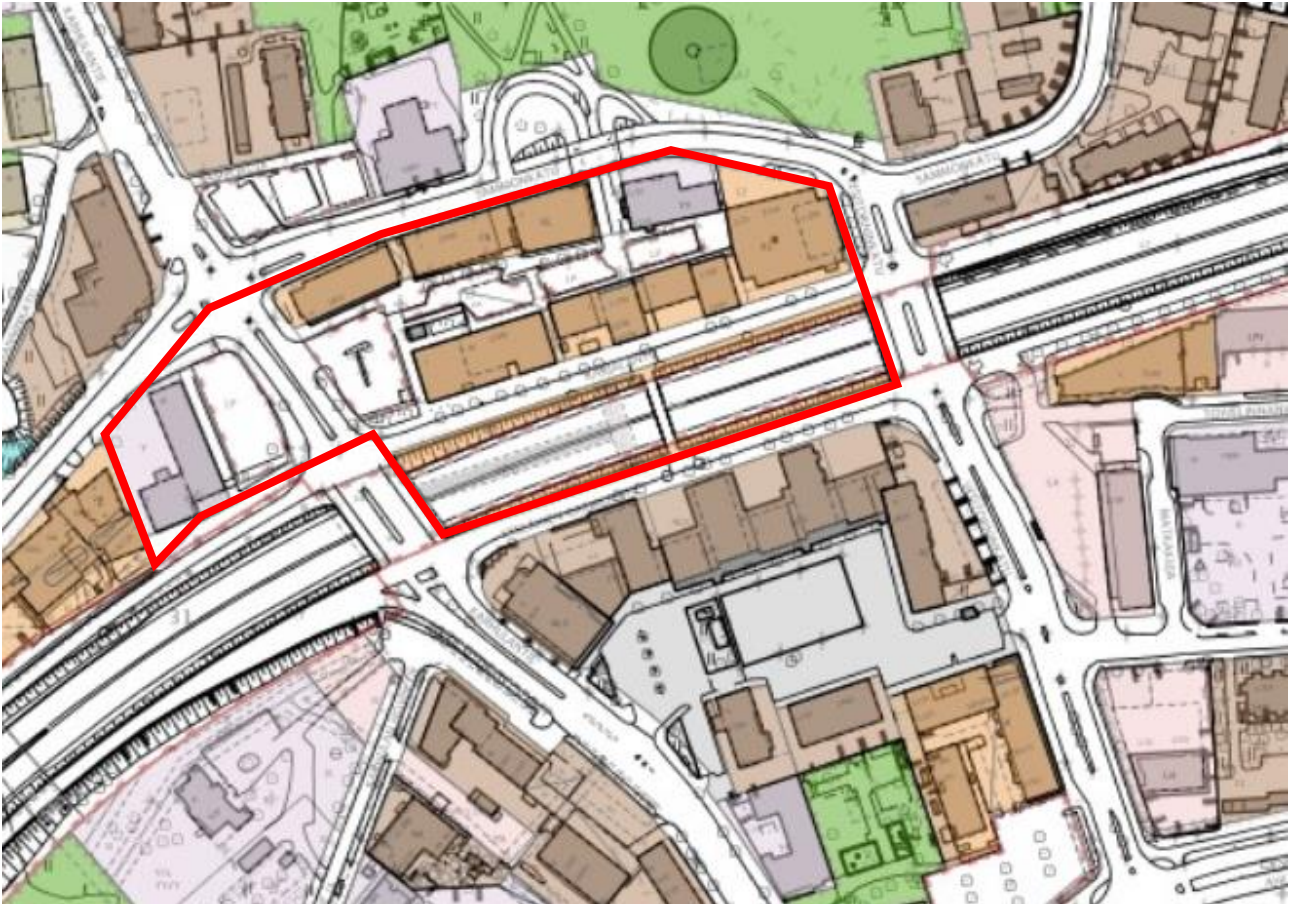
4. Keskusta



Karhulan keskusta on suhteellisen tehokkaasti rakennettu. 1900-luvun alkupuolen puukaupunki muuttui teollisuuden ja kauppalan kasvun sekä aikakauden kaupunkisuunnittelun ideologian mukaisesti betoniseksi kivikaupungiksi. Nykyinen rakennettu ympäristö on esimerkki kaupunkisuunnittelusta, joka perustuu lähes yksinomaan autoille tarkoitettuun katutilaan. Leimallista keskustalle ovat dominantit Seuratalo Sampo, kerrostalo "Tapuli", Eagle-talo sekä maisemassa erottuva vesitorni. 1900-luvun loppupuolen ja 2000-luvun alun raskaan teollisuuden rakennemuutos ja vähenevä väestö ovat vaikuttaneet rakennuskannan rapistumiseen ja koko keskusta-alueen ilmeeseen.

Tulevaisuudessa Karhulan keskustan merkitys vahvistuu seudullisena sekä liikenteellisenä keskuksena, omaleimaisena jokikaupunkina sekä laajojen asuinalueiden ympäröimänä palvelu- ja kauppakeskittymänä.

Sammontori - kanjoni - oikeustalo, kiinteistöt 285-31-12-3,285-31-12-4, 285-31-12-13, 285-31-24-1, 285-31-26-8, 285-31-26-9, 285-31-27-8, 285-31-9902-31, 285-31-9906-31 ja 285-402-2-40



Lähtökohdat

Sammontori-kanjoni-oikeustalo ovat Karhulan keskustan uudistumisen toteutumisen kannalta merkittäviä kohteita. Sammontori ja sitä reunustavat liike- ja asuinrakennukset ovat toteutuneet kanjonin ja Sammontalon väliselle kapealle alueelle.

Sammonaukion kiinteistöt, Karhulan oikeustalo ja moottoritiekanjonin kansi täydennysrakentamisen esimerkki

Sammonaukio, Karhulan oikeustalo ja moottoritien kanjonin kansi ovat merkittäviä täydennysrakentamisen kohteita. Alueet sijaitsevat Karhulan ydinkeskustassa palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kaupunkikuvallisesti Sammonaukion ympäristö on huono ja aukion kokonaisuudistaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamisen ja korvaamisen täydennysrakentamisella. Uudistamisella voidaan muodostaa Sammontorin ympäristöstä monipuolisesti asumista, työtä ja vapaa-aikaa yhdistävä alue. Kokonaisuudistuksen yhteyteen voidaan sisällyttää Karhulan oikeustalo, jonka tilat eivät vastaa nykyajan toimitilavaatimuksia. Oikeustalon muuttaminen asuinrakennukseksi on moottoritien melun takia vaikeaa. Tuoreiden melumittausten mukaan melun tasolle asetetut sallitut ohjearvot ylittyvät oikeustalon tontilla. Oikeustalon tontti on kuitenkin hyödynnettävissä toimitilarakentamiseen. Ratkaisu täydentäisi Eagle-talon toimitilarajontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä.

Moottoritien kanjoni jakaa keskustan ja heikentää elinympäristön laatua. Kanjonin kattamiselle on useita vaihtoehtoja, joita on tarkasteltu erillisessä Karhulan kanjonin kattaminen -selvityksessä vuonna 2019.

Karhulan kanjonin kattamisella ja keskustan täydennysrakentamisella on merkittävä vaikutus Sammontorin, Karhulan torin ja koko keskustan elinympäristön uudistamiselle ja laadun parantamiselle.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 653, Karhulan kauppalan rakennustoimisto 6.10.1965) asuntokerrostalojen korttelialue AK, liikerakennusten korttelialue AL, liikerakennuksen korttelialue AL4. Liikerakennuksessa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten. ALK yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue, ALM liike- ja moottoriajoneuvojen huoltoasemarakennuksen korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa vain kiinteistön hoidolle tarpeellisen asunnon. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Istutettava puistoalue PI.

Asemakaava (ak muutos 682, Karhulan kauppalan rakennustoimisto 7.9.1973) Istutettava puistoalue PI

Asemakaava (ak muutos 704, Karhulan kauppalan tekninen virasto 8.10.1976) yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue ALK, autopaikkojen korttelialue AP, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV, istutettava puistoalue P.

Asemakaava (ak muutos 19/83, Kotka 24.11.1983) liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, yleinen pysäköintialue LP.

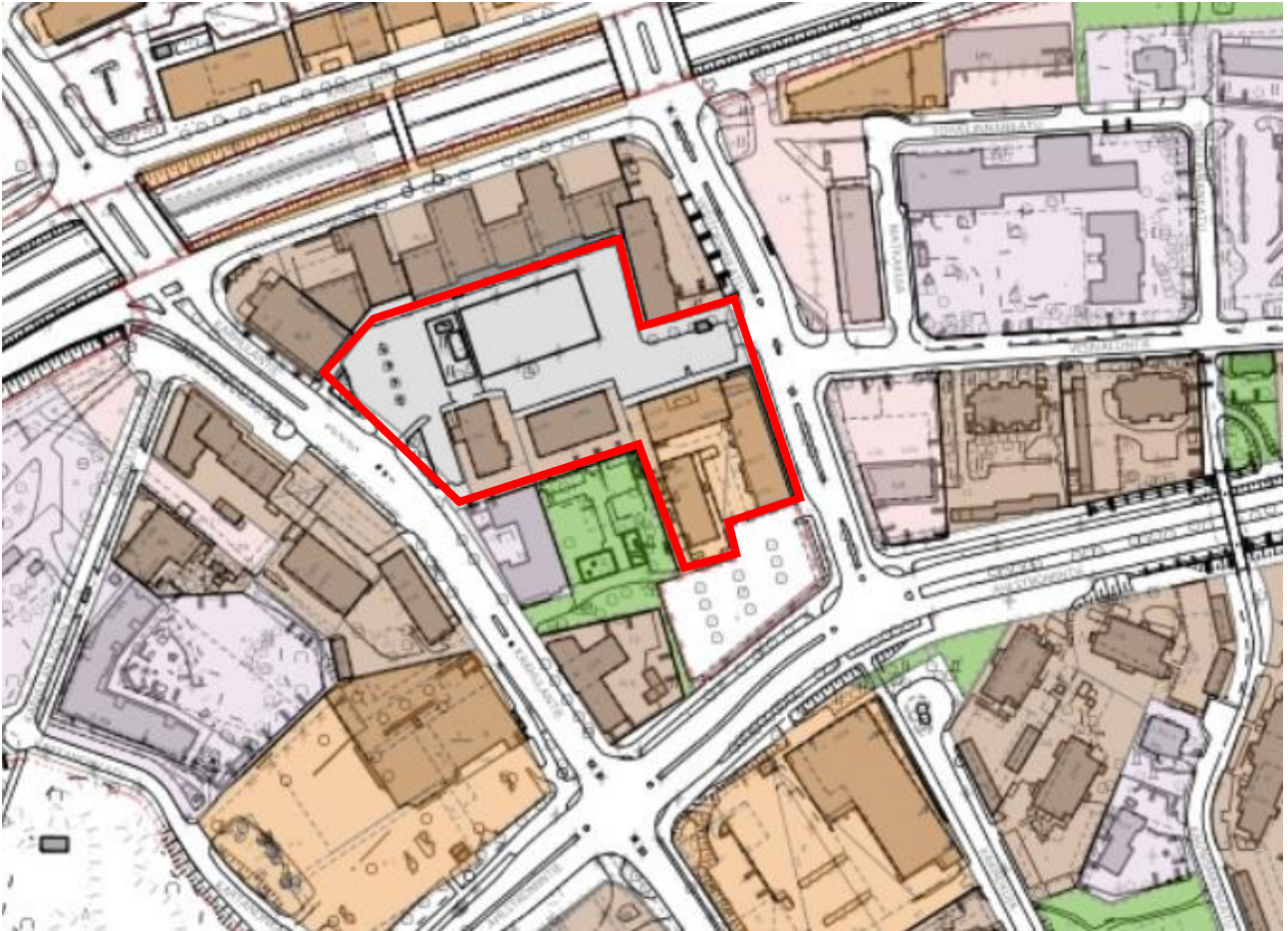
Asemakaava (ak muutos 9/86, Kotka 2.2.1987) liikerakennusten korttelialue KL, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, yleinen pysäköintialue LP, puisto VP ja kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen LT.

Asemakaava (ak muutos 0301, Kotka 18.12.2002) ohjeellinen rakennusala kioski- ja huoltorakennusta varten k+h, katuaukio/tori, jonne saa sijoittaa kioski- ja huoltorakennuksen.

Ajantasaisuuden arviointi

Sammonaukion-kanjonin-oikeustalon alueen asemakaavat ovat toteutuneet kaavojen mukaisina. Tulevaisuuden keskustan kehittämisen edellytys on täydennysrakentamisen mahdollistaminen Karhulan keskustaan. Kyseisellä alueella täydennysrakentaminen tarkoittaa väistämättä vähintäänkin olemassa olevan rakennuskannan osittaista purkamista ja korvaamista uudella. Korvaava rakentaminen tulee tehdä harkiten, ettei Karhulan keskustan jäljellä olevia arvokkaita kulttuuriympäristöjä heikennetä. Pankkipuiston roolia viheralueena tulee korostaa ja sen saavutettavuutta parantaa.

Karhulan tori, Vesivallinaukio 3, Vesivallinaukio 5 ja Vesitorninkatu 4, kiinteistöt 285-31-9902-31, 285-31-9906-31, 285-31-3-2 ja 285-31-3-10



Lähtökohdat

Karhulan tori on Karhulan kaupunginosan keskusaukio. Ehyt 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut toriympäristö on edelleen torimyyntin ja keskustahakuisen erikoiskaupan keskittymä.

Karhulan torin täydennysrakentamisen esimerkki

Vesivallinaukio 3:ssa (285-31-3-2) on betonirakenteinen liikerakennus vuodelta 1962. Rakennuksen liiketiloja on useassa eri vaiheessa muutettu kulloisenkin tarpeen mukaan. Rakennuksen yksinkertainen muoto mahdollistaa liiketilojen toiminnan jatkossakin. Rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen ja elinkaaren pidentäminen vaativat laajoja korjaustöitä.

Täydennysrakentamisen kannalta Vesivallinaukio 3 voisi hyödyntää esimerkiksi ravintola- ja kahvilarakennuksena, joka paviljonkimaisena avautuu eteläpuolella sijaitsevalle terassille. Toinen vaihtoehto on purkaa rakennus pois ja avata Karhulan torilta näkymä Pankkipuistoon. Rakennuksen tilalle voisi toteuttaa leveät julkiset portaat, jotka laskeutuvat puistoon. Portaat olisivat osa laajempaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä Helilästä Karhulan torin kautta eteläisiin kaupunginosiin.

Vesivallinaukio 5 ja Vesitorninkatu 4 muodostamalla tontilla (285-31-3-10) sijaitsee kolme betonielementtirakenteista taloa, joissa on liike- ja toimitilaa sekä harrastetiloja. Rakennukset ovat valmistuneet 1960 - 1980 -luvulla. Rakennuksia on muokattu eri käyttötarkoituksia varten useaan kertaan. Olemassa olevat toimitilat eivät täytä nykyajan muuntojoustavuuden tai esteettömyyden vaatimuksia. Rakennukset vaativat laajoja rakenteellisia korjaus- ja muutostöitä eristävyyden, ilmanvaihdon ja

esteettömyyden osalta. Korjaustöiden aiheuttamat kustannukset vääjäämättä korottaisivat vuokria selvästi nykyistä korkeammaksi ja todennäköisesti merkittävästi korkeammaksi kuin muu vuokratilatarjonta Karhulassa.

Täydennysrakentamisen kannalta Vesivallinaukio 5 ja Vesitorninkatu 4 muodostavat erinomaisen tontin esimerkiksi vähittäistavaran kaupalle, joka avautuisi Karhulan torille. Kaupan päälle on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo. Asunnot sijaitsisivat Karhulan palveluiden välittömässä läheisyydessä.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 653, Karhula 6.10.1965) liikerakennuksen korttelialue AL. Liikerakennuksessa saa olla asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten. Rakennuksen toisen kerroksen saa rakentaa 1.5 m ulokkeena rakennusalan yli kaikilta muilta, paitsi viereisen tontin vastaisella sivulla.

Asemakaava (ak muutos 0301, Kotka 18.12.2002) katuaukio/tori, jonne saa sijoittaa kioski- ja huoltorakennuksen.

Ajantasaisuuden arviointi

Karhulan torin asemakaava on ajantasainen, mutta liikerakennuksen korttelialueen uudistaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Ahlströmintien ja Vesitorninkadun rajaama paikoitusalue, kiinteistö 285-031-9906-0031



Lähtökohdat

Ahlströmintien ja Vesitorninkadun rajaama tontti on yleinen paikoitusalue. Paikoituskäytössä tontti on ollut 1970-1980 -lukujen vaihteesta, oletettavasti Vesitorninkatu 4:n sijoittuvan rakennuksen valmistumisen aikoihin.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Nykyinen paikoitusalueena käytetty tontti soveltuu erinomaisesti asuinkerrostalotontiksi. Asuinkerrostalon autopaikoitus sijoitetaan tontille ja nykyiselle yleiselle autopaikoitukselle osoitetaan tilaa muualta. Viereiselle tontille, Vesitorninkatu 4:n sovitettavissa olevan liike- ja asuinrakennuksen paikoitus sijoitetaan rakennuksen alle.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 19/83, Kotka 24.11.1983) Yleinen pysäköintialue (LP).

Ajantasaisuuden arviointi

Voimassa olevan asemakaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut. Ydinkeskustan kortteleissa on tarkoituksenmukaista rakentaa tehokasta kaupunkikeskustaa. Tontti tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamiselle.

Karhulantie 25, Lidlin tontin länsireuna, kiinteistö 285-31-54-8



Lähtökohdat

Lidlin tontin länsireunaan on laadittu asemakaava (1103), joka mahdollistaa 4000 kerrosneliömetrin suuruisen liike- ja toimistorakennuksen toteuttamisen tontille.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Lidlin tontin länsireunaan on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa liike- ja toimistorakennus.

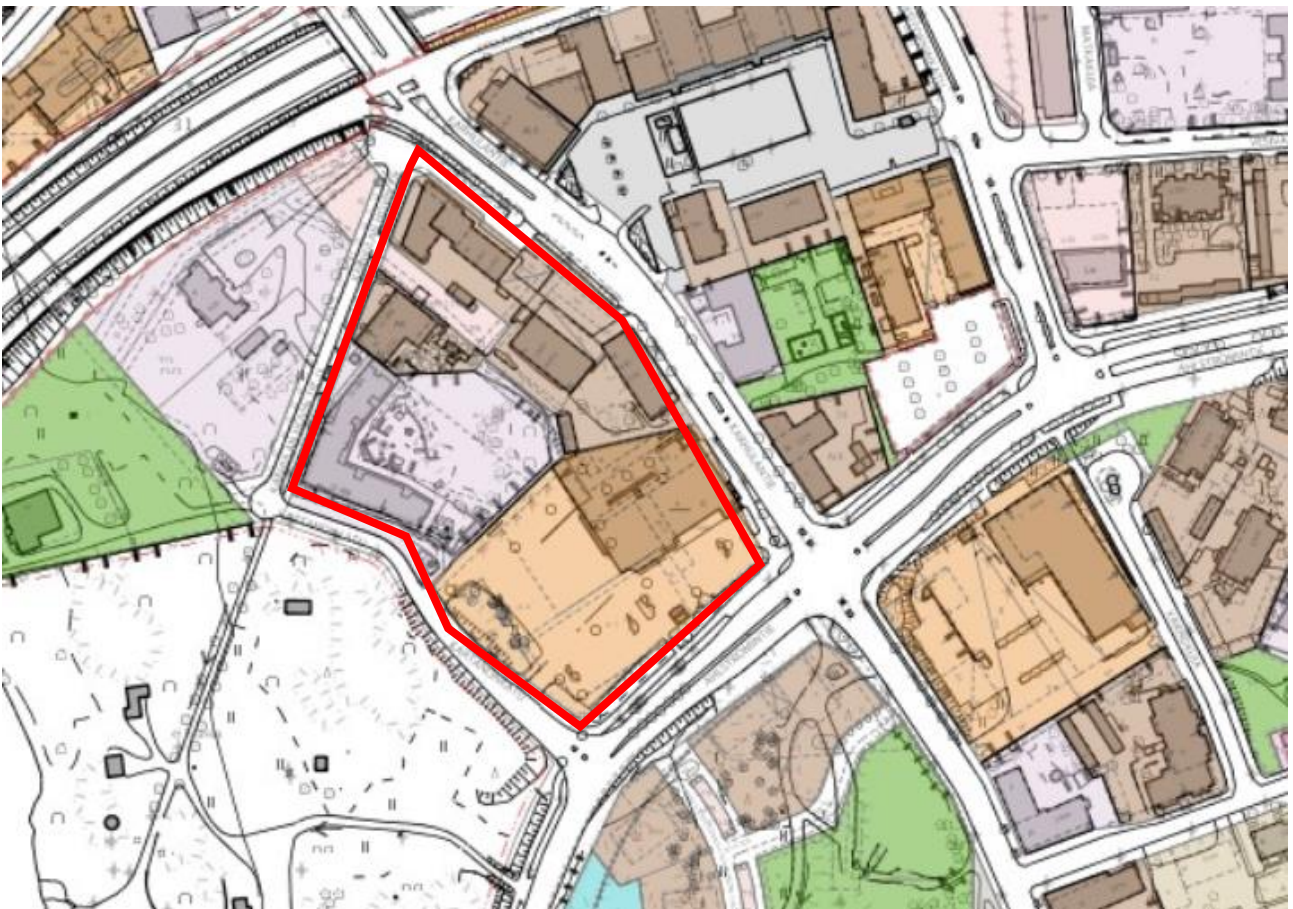
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 1103, Kotka 19.1.2005) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).

Ajantasaisuuden arviointi

Asemakaava on laadittu vuonna 2005. Kaava on ajantasainen.

Karhulantien - Kartanonkadun - Karhulan Hovin tien ja Ahlströmintien rajaama kortteli, kiinteistöt 285-31-2-1, 285-31-2-2-, 285-31-2-3, 285-31-2-7, 285-31-2-10, 285-31-2-11, 285-31-2-12, 285-31-2-13



Lähtökohdat

Kortteli on rakentunut vaiheittain 1950 -luvulta alkaen. Kortteli on täydentynyt 2013 Karhulan päiväkodin toteuduttua kortteliin ja päiväkodin viereiselle tontille vuonna 2019 valmistuneella kerrostalolla.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Kortteli on toteutunut asemakaavojen mukaisesti. Kortteliä on edelleen mahdollista täydentää, esimerkiksi Karhulantie 32-34 liike- ja asuinrakennusten päälle sijoitettavilla lisäkerroksilla. Lisäkerrokset monipuolistaisivat rakennusten käyttötarkoitusta ja uudistaisivat kaupunkikuvaa alueella, jossa ajoneuvoille suunnitellut ympäristöt korostuvat.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (0609, Kotka 28.1.2010) liike- ja toimistorakennusten korttelialue K.

Asemakaava (0810, Kotka 16.12.2011) asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ALK, asuinkerrostalojen korttelialue AK, yleisten rakennusten korttelialue Y.

Ajantasaisuuden arviointi

Alueelle 2010-luvulla laaditut asemakaavat ovat tarkoituksenmukaisia ja ovat toteutuneet tai toteutumassa kaavan mukaisina. Mahdollinen täydennysrakentaminen Karhulantie 32 - 34 kortteliin edellyttää asemakaavan muutoksen.

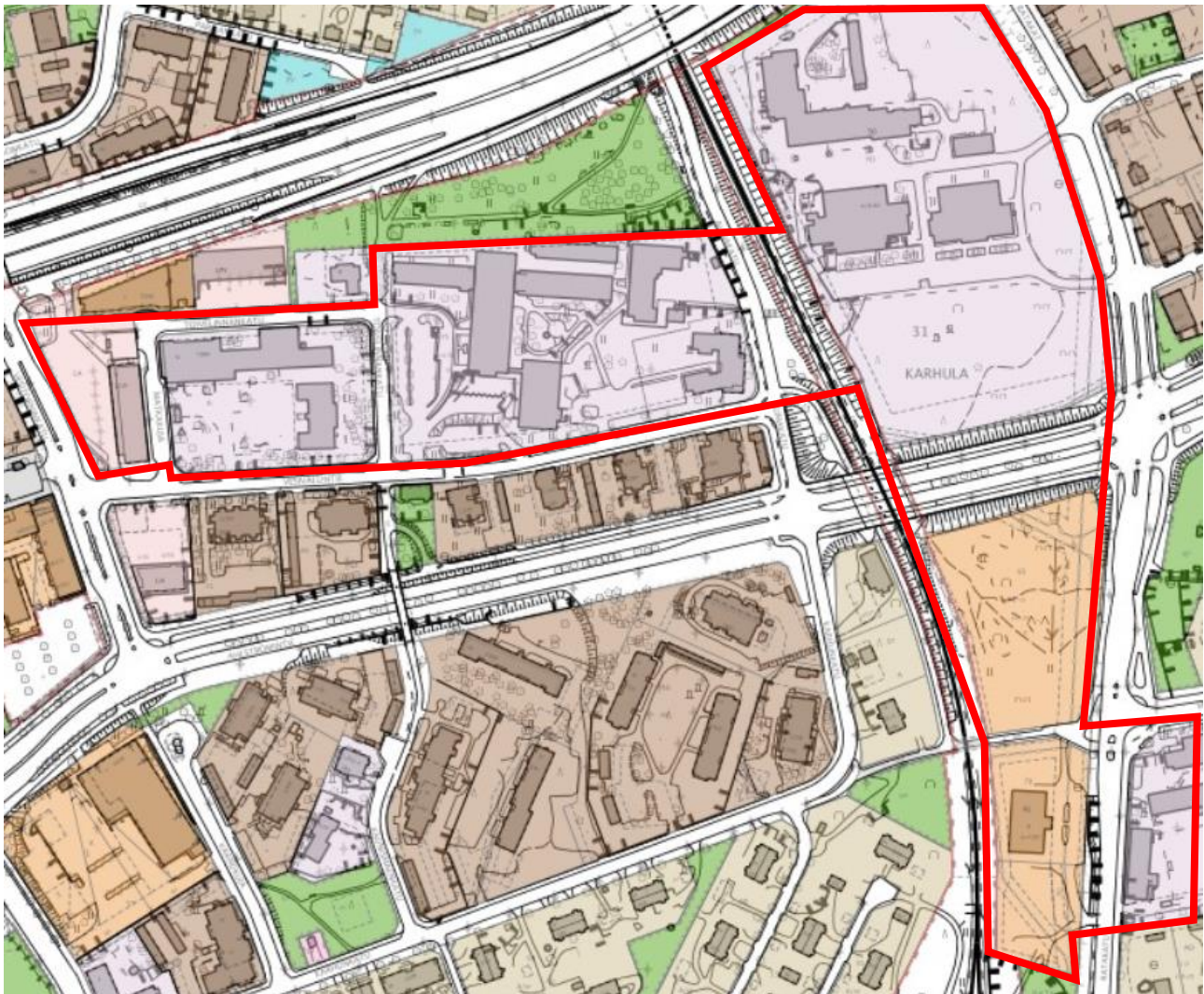
5. Palvelualue



Karhulan keskustan palvelualueella on paljon julkisia rakennuksia. Alueelle toteutuivat Rauhalan Kansakoulun rakennukset 1918 sekä suomenkielinen yhteiskoulu keskustaan 1923. Ennen toista maailmansotaa valmistunut kirjasto jäi alueen viimeiseksi puusta rakennetuksi julkiseksi rakennukseksi. 1950-luvun loppuun mennessä valmistuivat funktionalistisvaikutteinen naistensairaala, Rauhalan kansakoulun kivirakennus, ammattioppilaitos, Vesivallin yhteiskoulun kivirakennus sekä vuonna 1960 linja-autoasema. 1970- ja 80-luvuilla sairaala laajeni ja monipuolistui ja ammattioppilaitokselle valmistui

liikuntatiloja. Alueesta on muodostunut yksittäisistä arvotakennuksista koostuva hajanainen ympäristö, jossa valtaosa vapaasta maanpinnasta on liikenneväylien sekä paikoitusalueiden peitossa.

Karhulan linja-autoasema, Karhulan koulu, Karhulan sairaalan, Opintokeskus Karhun ja Ratakadun varren tontit sekä Rauhalan koulu, kiinteistöt 285-31-5-2, 285-31-5-4, 285-31-6-2, 285-31-32-2, 285-31-32-3, 285-33-1-16, 285-31-50-2, 285-31-65-1, 285-31-70-1, 285-31-70-2



Lähtökohdat

Kotkan kaupungin palveluverkkoselvityksestä 2018 - 2019 tehdyllä päätöksellä on merkittäviä vaikutuksia Karhulan keskustan maankäytön ratkaisuihin. Vaikutukset ulottuvat Karhulan ja Rauhalan kouluihin sekä Opintokeskus Karhuun. Opintokeskus Karhun korttelin rakennukset liittyvät keskeisesti Karhulan koulun, Rauhalan koulun, ammattioppilaitoksen ja kansanopiston toimintaan. Myös linja-autoasemarakennuksen purkamisella on suuri vaikutus alueen kehittämiseen. Karhulan sairaalan ja terveysaseman toiminnan jatkuminen nykyisellä paikalla tukee Karhulan houkuttelevuutta asuinympäristönä.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Linja-autoaseman, Karhulan koulun, sairaalan, Opintokeskus Karhun, Ratakadun varren tonttien sekä Rauhalan koulun ratkaisuja tulee tarkastella Karhulan keskustan osayleiskaavassa ja tarpeellisissa asemakaavan muutoksissa. Kotkan kouluverkon uudistamisen aiheuttamat muutokset kohdistuvat Karhulan koulun, Opintokeskus Karhun, Rauhalan koulun ja Helilän koulun sekä radanvarren rakentamattomille tonteille. Helilän koulun tontti soveltuu pienkerrostalojen tai erillispientalojen alueeksi. Tavoitteena alueen käytön suunnittelussa tulisi olla koulun pihan kallioisen mäntymetsän säilyttäminen asukkaiden lähivirkistysalueena. Autopaikoitus toteutetaan keskitetysti koulun tontin pohjoisreunalle ja asuntojen piha-alue on kävely-ympäristö. Opintokeskus Karhun, Rauhalan koulun sekä toteutumattomien Ratakadun varren tonttikohdaiset ratkaisut suunnitellaan uusille kouluille laadittavissa tilaohjelmissa. Rauhalan koulun ja Opintokeskus Karhun välisille osin toteutumattomille tonteille on mahdollista sijoittaa koulujen toiminnalle tarpeellisia tiloja. Toimintojen välille on mahdollista toteuttaa turvallinen ja sujuva kävely- ja pyöräily-yhteys. Opintokeskuksen korttelin eteläreunaan on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista tukemaan koulutuspalveluiden toimintaa. Opintokeskus Karhun korttelin ja läheisten alueiden ratkaisuja tulee tarkastella Karhulan keskustan osayleiskaavassa ja tarpeellisissa asemakaavan muutoksissa. Nykyisen linja-autoaseman tilalle on mahdollista toteuttaa kiinteästi Karhulan kouluun liittyviä tiloja, kuten kirjasto, kahvila ja muita koulukeskuksesta laadittavassa tilaohjelmassa tunnistettuja yhteisiä tiloja. Tilat ovat avoimia myös muille kaupunkilaisille ja tarjoavat laadukkaan odotustilan linja-autoilla matkustaville koululaisille ja kaupunkilaisille. Muutoksilla mahdollistetaan uusien toimintojen sijoittuminen monipuoliseen kokonaisuuteen.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 9/84, Kotka 20.12.1985) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO, erillispientalojen korttelialue AO.

Asemakaava (ak muutos 11/84, Kotka 30.7.1986) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR, puisto VP, autopaikkojen korttelialue LPA.

Asemakaava (20/88, Kotka 6.10.1989) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS, liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, rakennuslupa sallitusta kerrosalasta saa käyttää 20% asuinhuoneistoja varten. Asuinhuoneiden osalta tulee rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB (A). Rakennuksessa ei saa olla kokonaan maanpäällistä kellaria. Puisto VP, linja-autoaseman korttelialue LA, alueelle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja. Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue LPY.

Asemakaava (ak muutos 7/89, Kotka 21.5.1990) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO.

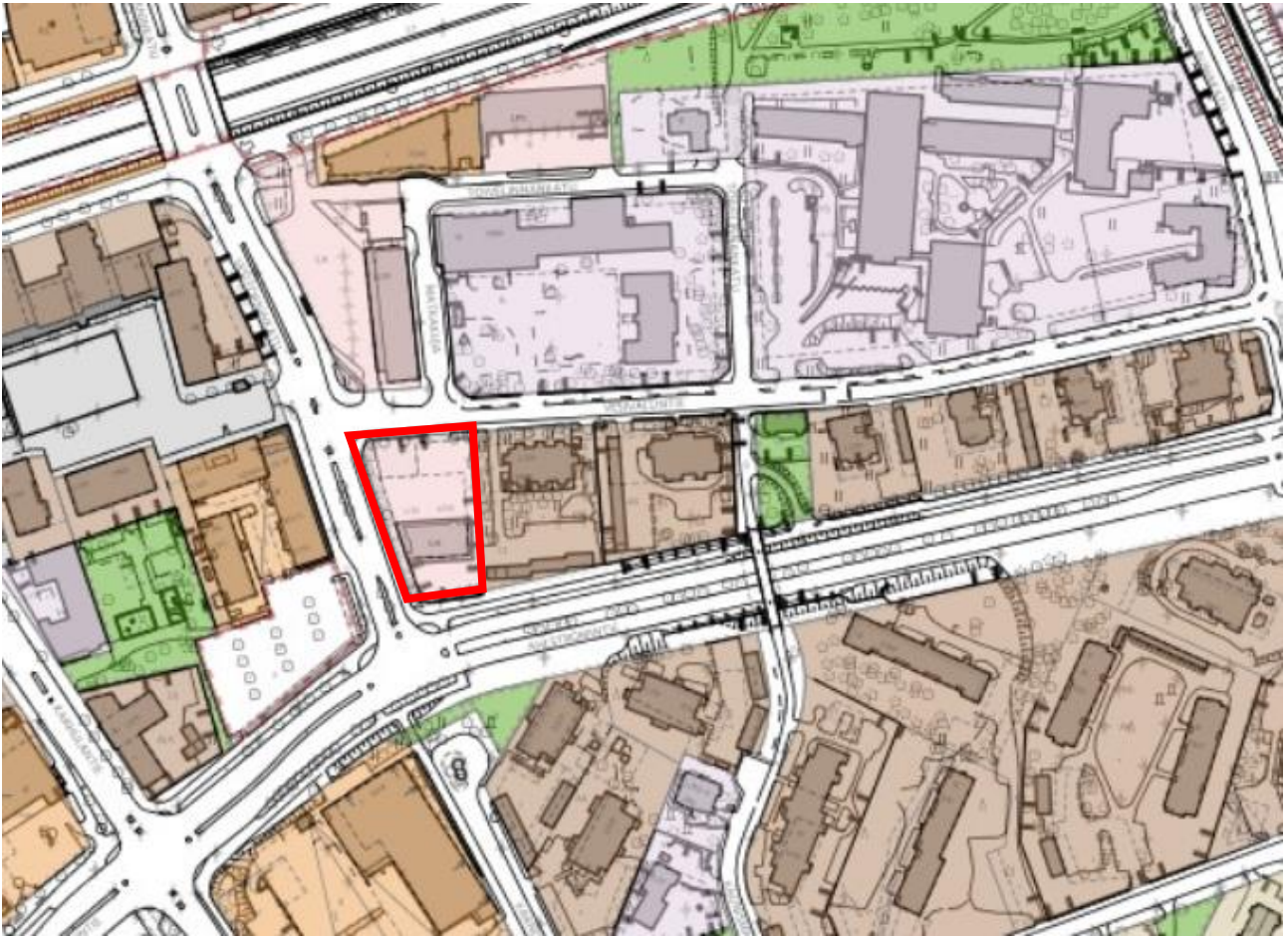
Asemakaava (ak muutos 13/92, Kotka 25.11.1992) liikerakennusten korttelialue KL-o. Korttelin rakennusoikeudesta enintään 500 m² saadaan käyttää elintarvikemyymälää varten.

Asemakaava (ak muutos 1406, Kotka 25.4.2007) liikerakennusten korttelialue KL. Korttelin rakennusoikeudesta enintään 500 kem² saadaan käyttää päivittäistavaran myyntiä varten.

Ajantasaisuuden arviointi

Kotkan kaupungin palveluverkkoselvityksestä 2018 - 2019 tehdyllä päätöksellä on merkittäviä vaikutuksia Karhulan koulun ja lukion, Karhulan sairaalan ja linja-autoaseman korttelialueelle, Opintokeskus Karhun ja radanvarren rakentamattomille tonteille. Koulujen ja linja-autoaseman kortteleiden ratkaisut vaativat asemakaavan muutoksen.

Vesivallintie 11, Teboilin tontti, kiinteistö 285-31-31-12



Lähtökohdat

Nykyinen polttonesteiden myyntiin osoitettu tontti on ollut pitkään kyseisessä käytössä. Liikenteellisesti tontti on verrattain vaikeasti saavutettavissa. Lisäksi huoltoasemalla käyvä henkilöautoliikenne risteää vilkkaan koululaisliikenteen ja linja-autoliikenteen kanssa.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Nykyisin huoltoasemakäytössä olevalle ns. Teboilin tontille olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi asuinkerrostalo jatkamaan Vesivallintien kerrostaloriviä. Nykyinen huoltoasema sijaitsee Karhulan keskustassa ja kehittyvän koulukeskuksen läheisyydessä. Koulukeskuksen kehittyessä tontti voisi tarjota tilaa koulutoimintojen sijoittumiselle.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 13/80, Kotka 2.1.1981) huoltoasemarakennusten korttelialue LH.

Asemakaava (ak muutos 10/83, Kotka 29.6.1983) asuinkerrostalojen korttelialue AK

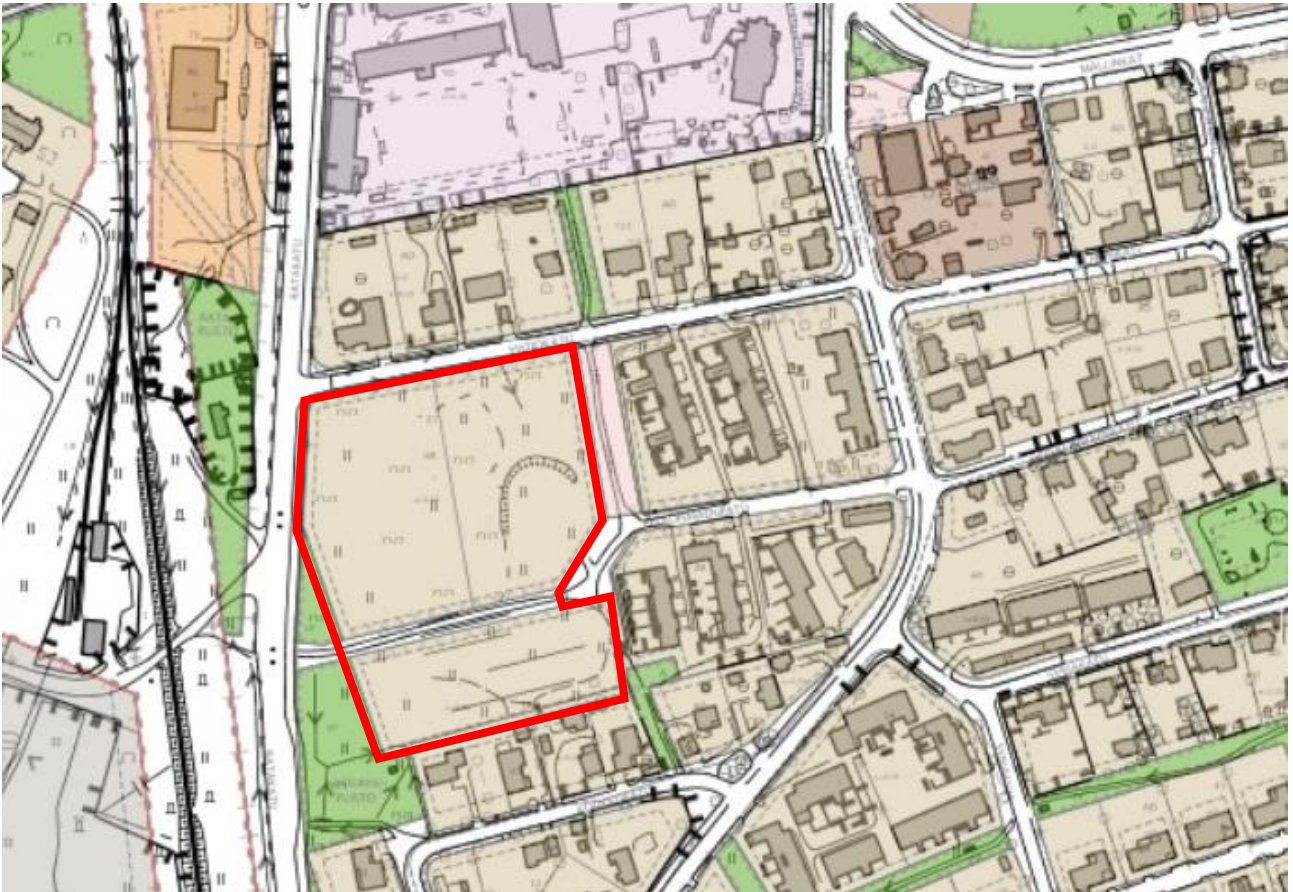
Asemakaava (ak muutos 21/83, Kotka 2.12.1983) asuinkerrostalojen korttelialue AK

Asemakaava (ak muutos 14/87, Kotka 9.11.1988) asuinkerrostalojen korttelialue AK

Ajantasaisuuden arviointi

Huoltoaseman asemakaava mahdollistaa huoltoaseman toiminnan tontilla. Karhulan keskustan kehittämisen kannalta on kuitenkin tarkoituksenmukaista muuttaa tontti muuhun käyttöön. Asuinkerrostalojen asemakaavat ovat toteutuneet kaavan mukaisina ja ovat ajantasaiset.

Pylkönmäenkatu 1; 285-33-10-12, Pylkönmäenkatu 2 a; 285-33-27-5, 2 b, 285-33-27-4, 2 c; 285-33-27-3, Yhtiökatu 1; 285-33-10-8 ja kiinteistöt: 285-402-4-5, 285-402-4-77 ja 285-402-78



Lähtökohdat

Kiinteistöt muodostavat laajahkon rakentamattoman alueen Ratakadun varrella. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa (11/84) tonteille on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Maa-alue on rakennettavuudeltaan osin huono. Alueen läpi kulkee useampi epävirallinen polku.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Kiinteistöt mahdollistavat asemakaavan mukaista rakentamista. Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentäisi osaltaan rakennuskantaa. Asemakaava mahdollistaa rivitalotonteille yhteensä noin 5355 kerrosneliometriä rakentamista.

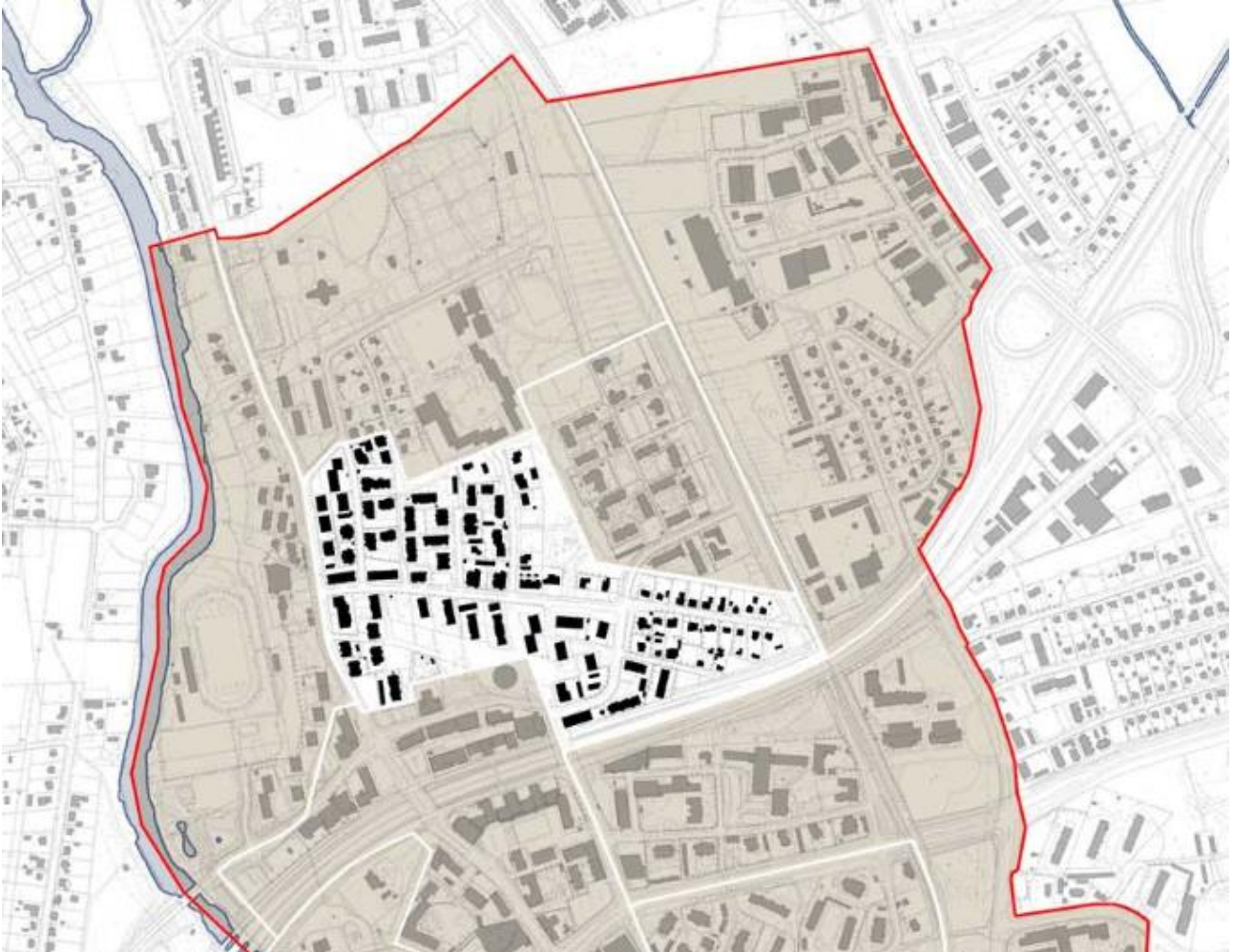
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 11/84, Kotka 16.12.1985) Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Ajantasaisuuden arviointi

Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa. Asemakaava on ko. kortteleiden osalta ajantasainen.

6. Pajamäenkadun alue



Vesitorninmäen - Pajamäenkadun alue on viimeisen 60 vuoden aikana muuttunut puutalovaltaisesta alueesta lähiömäiseksi kerrostaloalueeksi. Lähiömäiseksi Pajamäenkadun alueen tekee suhteellisen väljä rakenne, asumisen painottuminen ja työpaikkojen vähäisyys. Sammonkadun ja Parilankadun ympäristössä on alueen vanhimmista 1950-luvun kerrostaloista koostuva edustava ryhmä. Pajamäenkadun varren 1970-luvun kerrostalot on sijoitettu poikittain kallion pohjoisrinteeseen. Alueen itäisimmässä päässä oleva monimuotoinen pientaloalue muodostuu eri aikakausien rakennuksista 1920-luvulta alkaen.

Karhulantien varren rakentamaton tontti, kiinteistö 285-402-2-40



Lähtökohdat

Karhulantien varrella sijaitsee rakentamaton kerrostalotontti, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (707) osoitettu kerrostalotontiksi (AK), jolle saa rakentaa kaksikerroksisen kerrostalon.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Asemakaavan mukaisen asuinkerrostalon toteuttaminen tontille täydentäisi Karhulan asuntotarjontaa lähellä Karhulan torin palveluja.

Ajantasa-asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (ak muutos 707, Karhulan kauppalan rakennustoimisto, 15.6.1970) asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Ajantasaisuuden arviointi

Asemakaava on laadittu noin viisikymmentä vuotta sitten, mutta on lähtökohdiltaan ajantasainen. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pienkerrostalon suuruudeltaan 640 kerrosneliömetriä.

Vesitorninmäki - Pajamäenkadun - Sammonkadun - Parilankadun alue



Lähtökohdat

Vesitorninmäen pohjoisrinteen asuinkerrostalokorttelit ovat toteutuneet pääosin asemakaavan mukaisina. Pajamäenkatu 5:ssä on asemakaavan mukainen kaksikerroksinen asuinkerrostalo (noin 1000 k-m²) jäänyt toteutumatta. Kallionlakialue on puistoa.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Kortteleissa on täydennysrakentamiselle vähäiset mahdollisuudet sekä alueen kulttuuriympäristöarvojen, että verrattain tehokkaan rakentamisen takia. Voimassa olevan asemakaavan (ak 600, Helsinki 8.5.1953) mukaan on mahdollista toteuttaa kaksikerroksinen noin 1000 kerrosneliömetrin suuruinen kerrostalo.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 600, Helsingissä 8.5.1953) asunto- ja liikerakennuksen rakennusala.

Asemakaava (ak muutos 643, Karhula 19.2.1964) yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Kellarikerrokseen rakennettavaksi sallittuun kerrosalaan saa sijoittaa liike- ja työhuonetiloja muttei asuntoja.

Asemakaava (ak muutos 646, Karhulan kauppalan rakennustoimisto 25.3.1964) Asuinkerrostalojen korttelialue AK1, asuinkerrostalojen korttelialue AK2, omakotirakennusten korttelialue AO.

Asemakaava (ak muutos 654, Karhula 5.1.1966) asuinkerrostalojen korttelialue AK.

Asemakaava (ak muutos 673, Karhula 17.2.1971) Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asemakaava (ak muutos 677, Karhula 1972) asuntokerrostalojen korttelialue (AK). Asemakaavan määräyksen mukaan *rakennusten kellarikerrokseen saa rakentaa kerrosluvun estämättä sallitun rakennusoikeuden lisäksi aluetta palvelevia yleisiä tiloja kuten lastentarhoja, neuvoloita yms. enintään 250 m²*

Asemakaava (ak 707, Karhula 15.6.1970) asuntokerrostalojen korttelialue AK ja luonnontilassa säilytettävä puistoalue PL.

Asemakaava (ak muutos 16/86, Kotka 9.2.1988) asuinkerrostalojen korttelialue AK, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET.

Ajantasaisuuden arviointi

Vesitorninmäen alueen asemakaavat ovat toteutuneet lähes täysimääräisinä. Muutama toteutumaton asuinkerrostalokortteli mahdollistaa vähäisen täydennysrakentamisen asemakaavan mukaisesti. Vesitornin juurella sijaitseva puisto on merkittävä viherympäristö Karhulan keskustan läheisyydessä, jonka arvoa ei saa heikentää.

Mikkelinkatu 9; 285-32-29-6 ja kiinteistö 285-402-7-276



Lähtökohdat

Pajamäenkadulta pohjoiseen suuntautuvat kadut ovat pääosin toteutuneet asemakaavan mukaisina kerrostalovaltaisina alueina.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Alueen toteutumattomille tonteille on mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisia asuinkerros- tai rivitaloja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava mahdollistaa kahdelle tontille yhteensä noin 950 kerrosneliometriä asuinrakentamista.

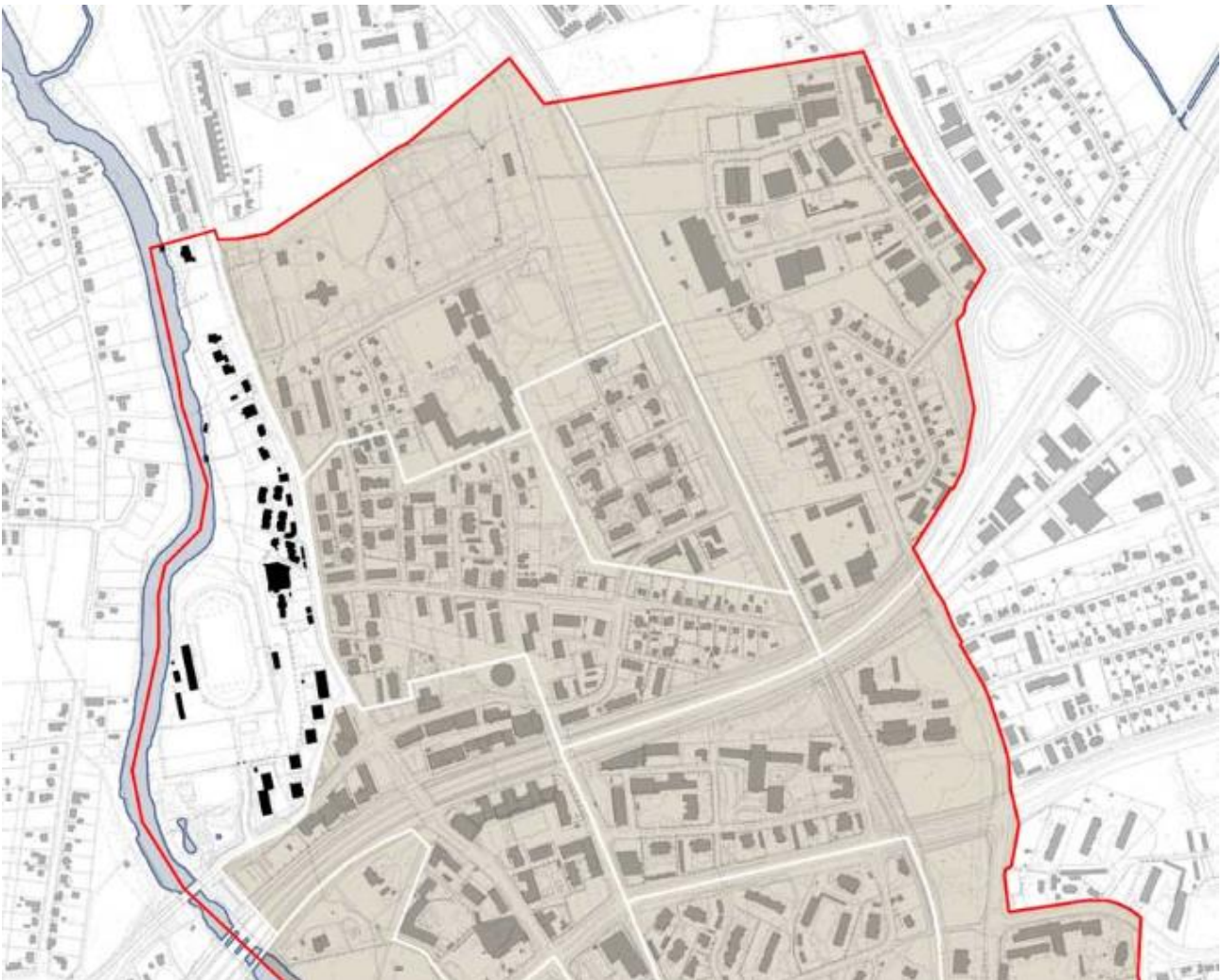
Ajantasa-asemakaava

Asemakaavassa (ak muutos 4/85 Kotka 27.2.1987) asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue AKR tehokkuusluvulla $e = 0,40$ kahdessa kerroksessa.

Ajantasaisuuden arviointi

Mikkelin kadun asemakaavat ovat toteutuneet asemakaavan mukaisina. Tarvetta asemakaavan muutoksille ei ole.

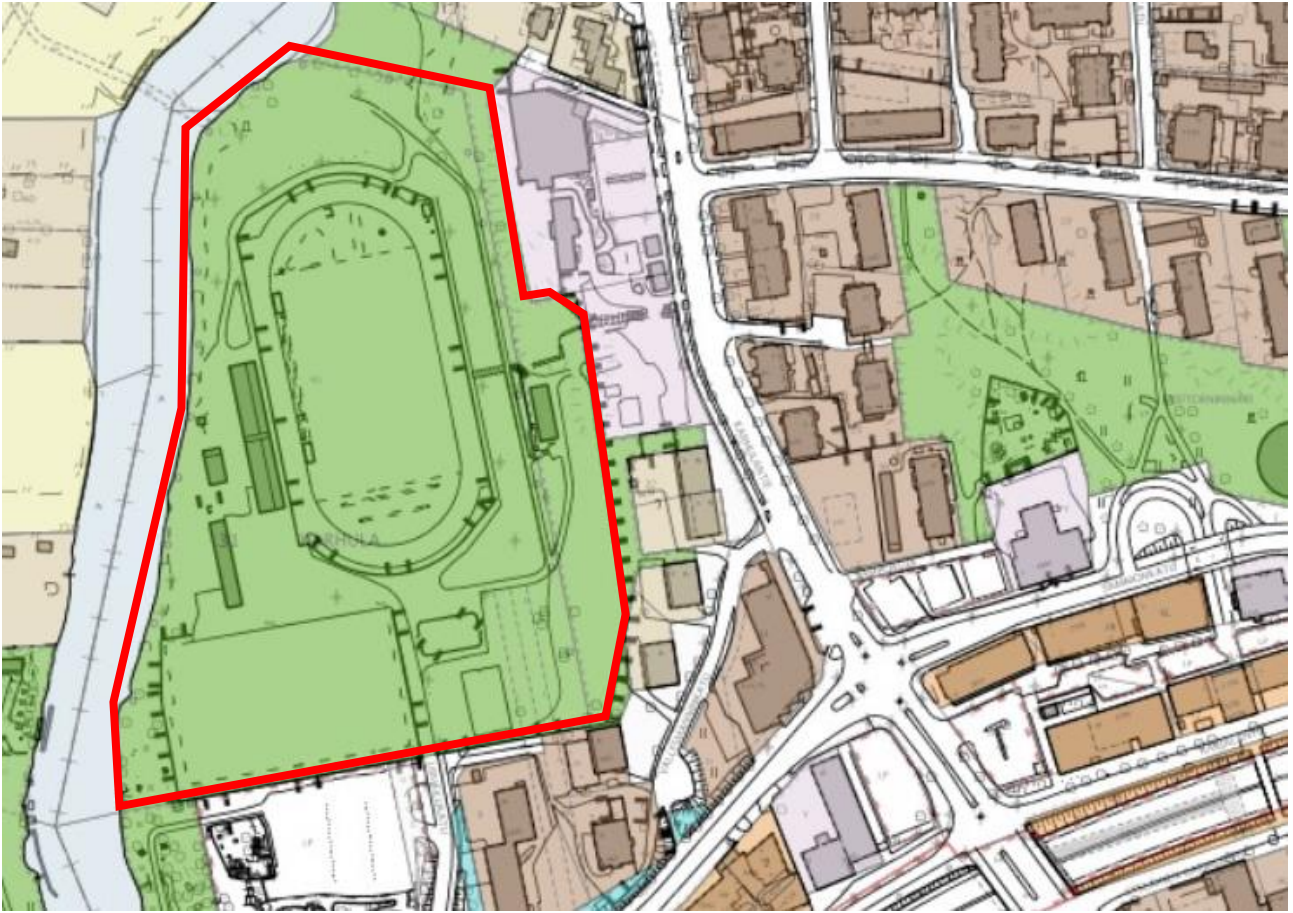
7. Urheilukenttä ja jokilaakso



Kymijoen Korkeakoskenhaara rajaa Karhulan urheilukeskusta lännessä ja Karhulantie idässä. Asuinrakentaminen sijoittuu jokiuomaa reunustavan jyrkänteen laelle. Rakentaminen noudattaa pääosin Meurmanin 1953 laatimaa asemakaavaa. Vallesmanninkadun alue on edustava ja yhtenäinen 1960-luvun kerrostaloalue, jossa rakennukset on sommiteltu portaittain rinteeseen. Pohjoisempänä rintein suuntaisesti sijoittuu pieni rivitaloalue sekä eri ikäisiä pientaloja viime vuosisadan loppupuolelta.

Urheilukentän ja jokilaakson merkitys virkistysalueena ja liikunnallisena keskuksena tulee tulevaisuudessa kasvamaan uusien reittien sekä siltayhteyksien kautta. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.

Urheilukenttä, 285-402-47-2, 285-402-2-202, 285-402-2-399, 285-402-2-400, 285-31-9903-31



Lähtökohdat

Alueella ei ole merkittäviä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Kortteleissa on täydennysrakentamiselle vähäiset mahdollisuudet sekä alueen kulttuuriympäristöarvojen, että verrattain tehokkaan rakentamisen takia.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 600, Helsingissä 8.5.1953) urheilualue ja puistoalue.

Asemakaava (ak muutos 619, 17.2.1956, Karhulan kauppala) yleisen rakennuksen tontti.

Asemakaava (ak muutos 16/78, Kotka 5.5.1978) istutettava puistoalue PI, urheilualue U, pysäköimisalue LP, yleisten rakennusten korttelialue Y.

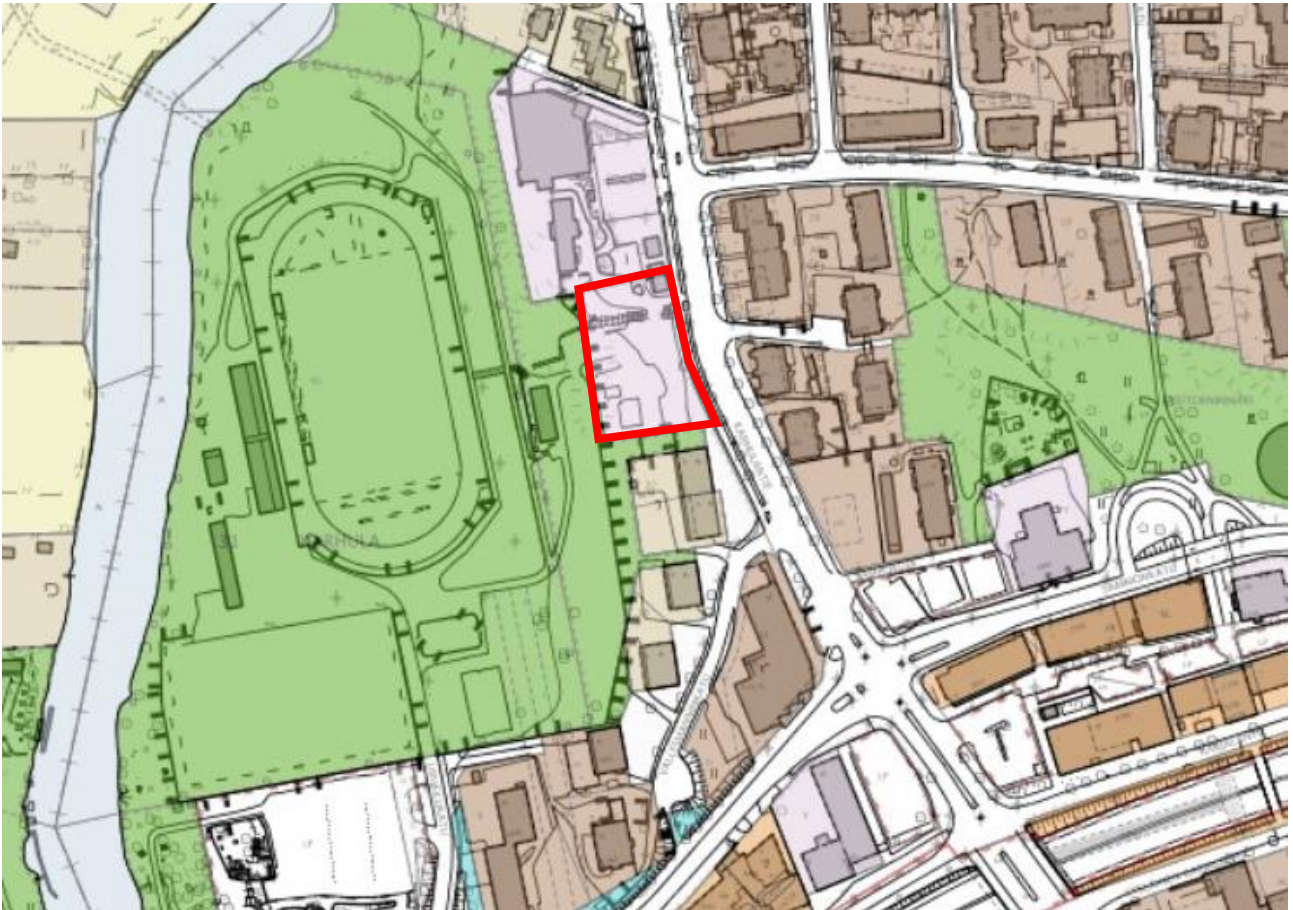
Asemakaava (ak muutos 5/82, Kotka 10.3.1982) suojaviheralue EV, liike- ja toimistorakennusten korttelialue K.

Asemakaava (ak muutos 0507, 10.12.2007, Kotkan kaupunginvaltuusto) liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, autopaikkojen korttelialue LPA, suojaviheralue EV.

Ajantasaisuuden arviointi

Karhulan urheilukentän ja sen lähiympäristön voimassa olevat asemakaavat ovat valmistuneet vaiheittain usean vuosikymmenen aikana. Asemakaavat mahdollistavat nykyiset toiminnot alueella ja ovat ajantasaiset. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet alueella ovat vähäiset.

Karhulantie 44, kiinteistö 285-31-21-1



Lähtökohdat

Karhulan keskusurheilukentän itäreunassa on asemakaavan mukainen rakentamaton tontti. Tontti on osoitettu yleisten rakennusten tontiksi.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Yleisten rakennusten tontille on mahdollista toteuttaa julkista palvelua tarjoava rakennus. Rakennusoikeutta tontilla on 3138 kerrosneliometriä.

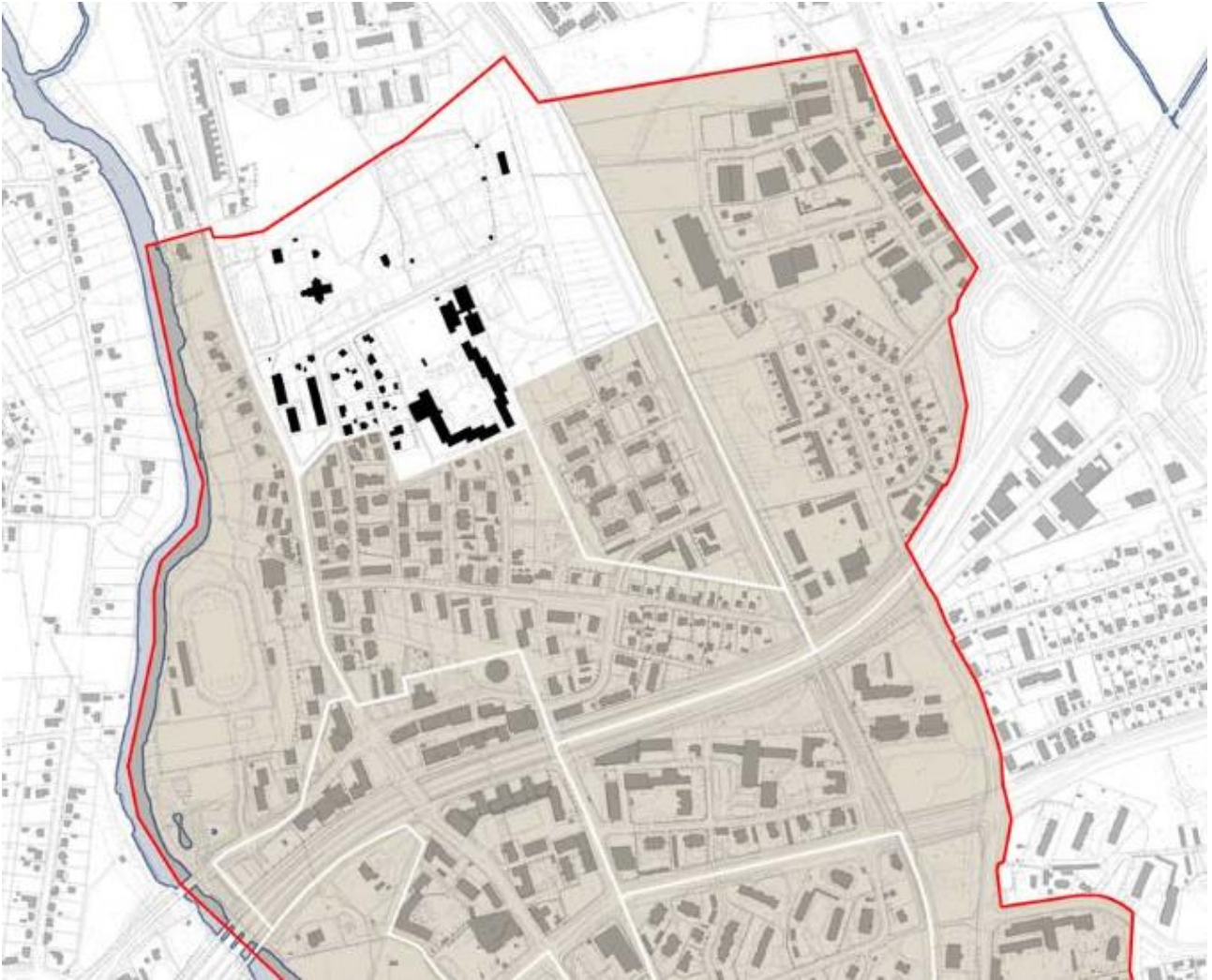
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 619, Karhula 17.2.1956) Yleisen rakennuksen tontti.

Ajantasaisuuden arviointi

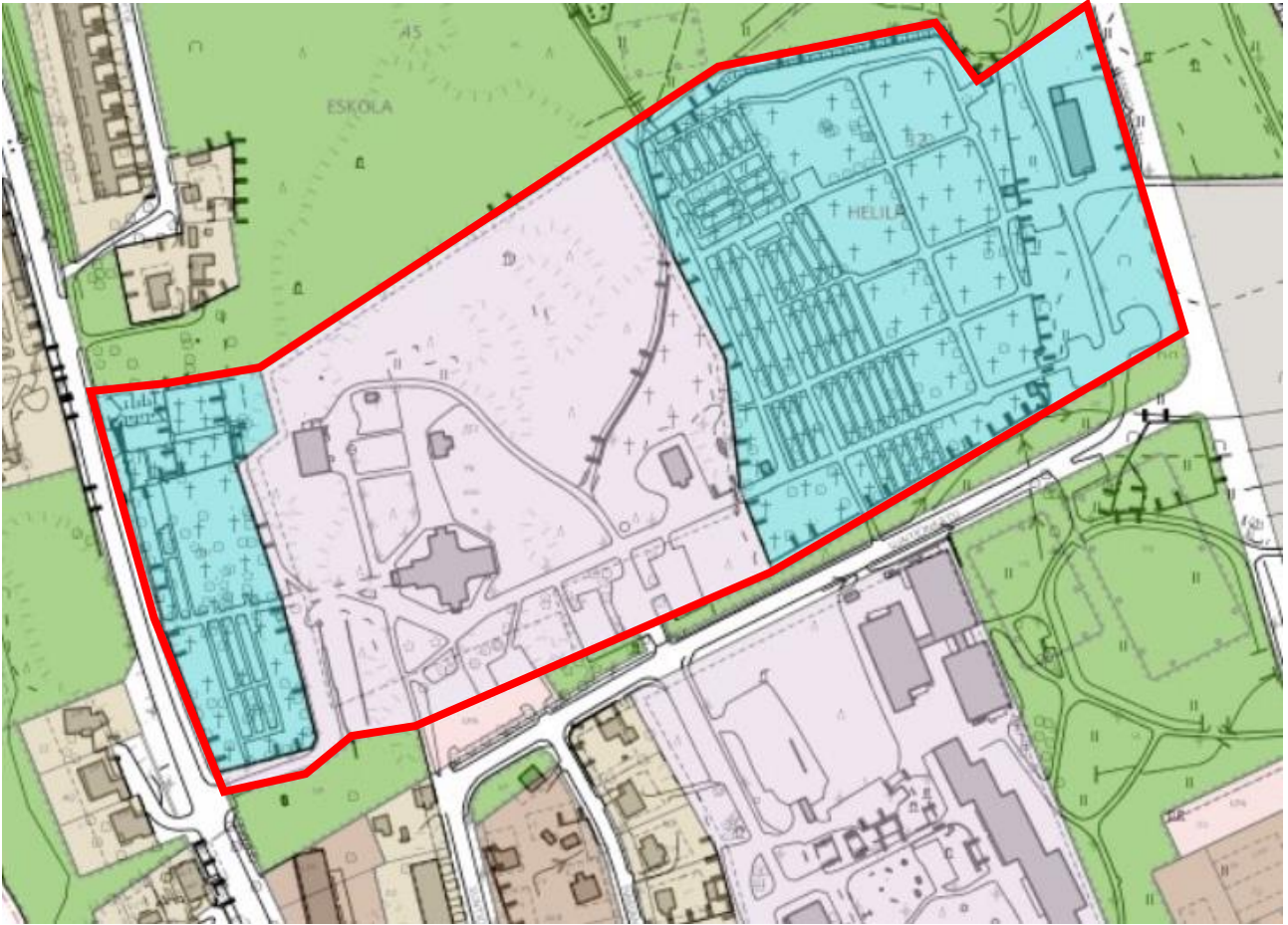
Voimassa olevassa asemakaavassa (619) tontti on osoitettu yleisten rakennusten tontiksi, jonka rakennusoikeus on 3138 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutokselle ei ole tarvetta.

8. Kymin kirkon ympäristö



Kymin kirkko ja hautausmaa muodostavat kaava-alueen pohjoisreunan. Kirkko ja hautausmaa kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja Kymin kirkko on suojeltu kirkkolailla. Lisäksi kirkko ja hautausmaa sisältyvät Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kirkon ja hautausmaan voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1982 (ak 1/82, Kotka 8.1.1982).

Kymin kirkko ja hautausmaa, 285-401-1-10, 285-401-1-93, 285-401-1-110, 285-402-6-6, 285-402-6-10, 285-402-6-16, 285-402-6-27, 285-402-6-59, 285-402-6-83, 285-402-6-92, 285-402-6-104, 285-402-6-107, 285-402-6-109, 285-32-9903-32



Lähtökohdat

Alueella ei ole merkittäviä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 1/82, Kotka 8.1.1982) Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK), hautausmaa (EH). Kirkkomaan aidan eteläpuoleiset alueet on osoitettu puistona (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA).

Ajantasaisuuden arviointi

Kyminkirkon alueen asemakaava (ak 1/82, Kotka 8.1.1982) on ajantasainen ja tarkoituksenmukainen kirkon ja hautausmaan toiminnan kannalta.

Helilän koulun ympäristö, 285-32-1-1, 285-32-1-2, 285-32-1-3, 285-32-1-4, 285-32-1-5, 285-32-1-6, 285-32-22-5, 285-32-22-9, 285-32-23-5, 285-402-1-13, 285-402-7-35, 285-402-7-46, 285-402-7-88, 285-402-7-231, 285-402-7-261, 285-402-7-287, 285-32-24-8, 285-32-24-9, 285-32-24-10, 285-32-24-19, 285-32-26-3, 285-32-26-4, 285-32-72-6, 285-32-9903-32, 285-32-24-11, 285-32-24-17, 285-32-24-18



Lähtökohdat

Helilän koulun rakennus on valmistunut 1970 K.V. Andersinin ja B. Lundstenin suunnitelmien mukaan. Rakennus on edustava esimerkki aikakaudelle tyypillisestä modulaarisesta suunnittelusta ja rakentamisesta. Modulaarisen suunnittelun esikuvia edustavat Suomessa mm. Aulis Blomstedtin tapa jaksottaa tilaa sekä aikakaudelle tyypilliset Bungalow (Juhani Vainio) ja Domino (Teuvo Koivu ja Raimo Kallio-Mannila) rakennusjärjestelmät. Lounaisrinteen, Harjanteenkadun, Suntionkadun, Lähteenkadun ja Mikkelin kadun varsien tontit ovat verrattain täyteen rakennetut eivätkä mahdollista merkittävää täydennysrakentamista.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Kotkan palveluverkkoselvityksestä tehdyn päätöksen nojalla Helilä koulun toiminnan jatkuminen on epätodennäköistä. Kortteli soveltuu ensisijaisesti asuinrakentamiseen, kuten kerrostalojen, pienkerrostalojen tai erillispientalojen alueeksi. Koulun itäpuolella oleva Sunilan rautatiehen rajoittuva pienteollisuusrakennusten korttelialue on nykyisin osin siirtolapuutarhakäytössä. Pienteollisuuden toiminnan ja tieliikenneyhteyksien kannalta alue on epätarkoituksenmukainen. Toisaalta kortteli rajoittuu rautatiehen, jonka aiheuttamien häiriöiden takia se ei sovellu asuinrakentamiseen. Harjanteenkadun, Suntionkadun, Lounaisrinteen ja Karhulantien varren korttelit ovat toteutuneet likimain täysimääräisesti

eivätkä mahdollista merkittävää täydennysrakentamista. Yksittäisiä pienkerrostaloja on mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 637, Karhula 6.6.1961) asunto- ja liikerakennuksen (ALK 1/3 II) ja rivitalorakennuksen (AR I) rakennusalat. asemakaavamääräyksen mukaan ALK 1/3 II todetaan, että *maaston kaltevuuden huomioon ottaen saadaan kellarikerroksesta enintään 1/3 sisustaa liike- ja työhuonetiloiksi.*

Asemakaava (ak 663, Karhulan Kauppalan rakennustoimisto 9.4.1968) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) ja palloilukenttä (UP) sekä omakotirakennusten korttelialue (AO).

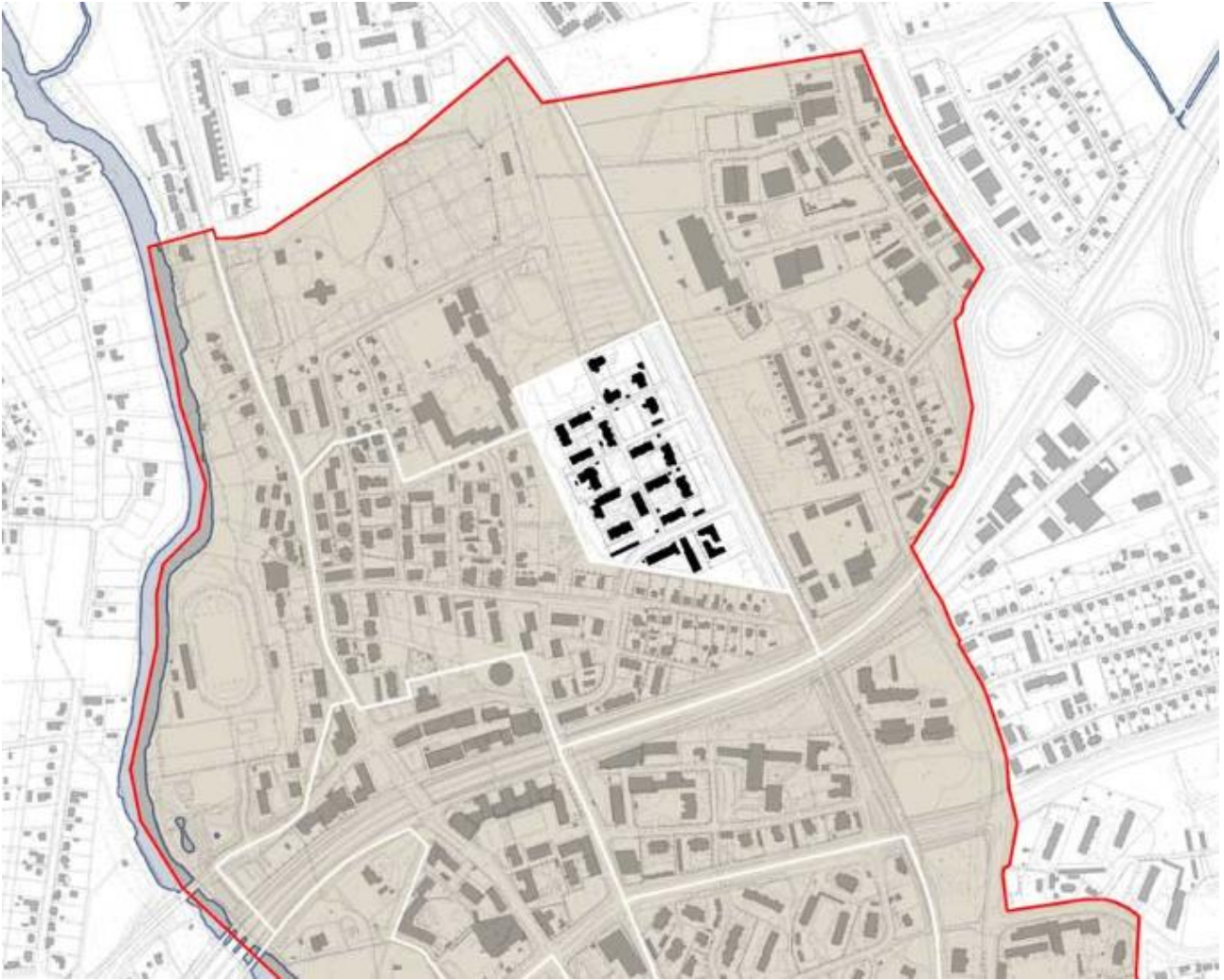
Asemakaava (ak muutos 677, Karhula 1972) asuntokerrostalojen korttelialue (AK). Asemakaavan määräyksen mukaan *rakennusten kellarikerrokseen saa rakentaa kerrosluvun estämättä sallitun rakennusoikeuden lisäksi aluetta palvelevia yleisiä tiloja kuten lastentarhoja, neuvoloita yms. enintään 250 m²*

Asemakaava (ak 14/80, Kotka 20.11.1980) asuinkerrostalojen (AK), rivitalon (AKR), asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueet. Asemakaavamääräyksissä todetaan: *Y+m-merkityille rakennusaloille (Pajamäenkadun varrella sijaitseva kortteli) saa rakentaa liike- ja yleistä tilaa enintään 20 % tontin kerrosalasta.*

Ajantasaisuuden arviointi

Helilän koulun asemakaavan muutos on ajankohtainen palveluverkkoselvityksen 2018 - 2019 perusteella tehdyn päätöksen takia. Alue soveltuu mm. asumiseen ja virkistykseen. Helilän koulun lähiympäristön asemakaavat ovat pääosin toteutuneet kaavan mukaisesti eikä pääosin asuinkerros- ja rivitaloalueiden muuttaminen muuhun käyttöön ole tarkoituksenmukaista. Voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat yksittäisten pienkerrostalojen toteuttamisen Harjanteenkadun, Suntionkadun ja Lounaisrinteen rajaamille alueille.

9. Raitit



Raittien alue on yhtenäinen ja yhdenaikaisesti pääosin 1980-luvulla rakennettu kerrostaloista koostuva lähiö. Lähiö määritellään usein kaupungista hieman erillään olevaksi asuinalueeksi, joka on riippuvainen kaupungin tuottamista palveluista sekä työpaikoista. Raitit sijoittuvat Karhulan keskustan pohjoispuolelle entisten Suurniityn peltojen alueelle. Rakennukset sijaitsevat aikaudelle tyypillisesti vapaassa sommitelmassa yhteneväisessä koordinaatistossa avoimien korttelipihojen ympärillä. Alueen tiheydestä johtuen suuri osa ympäröivästä maanpinnasta on autopaikoitusalueina.

Raitit



Lähtökohdat

Raittien asuinkerrostalokorttelit ovat toteutuneet asemakaavan mukaisina lukuun ottamatta luoteisnurkan korttelia, joka on asemakaavoitettu vuonna 1992 (15/92). Sammonkadun varren pohjoispuoliset korttelit ovat toteutuneet kaavan mukaisina, mutta kaakkoiskulmassa oleva tontti ei ole toteutunut. Tonttia koskeva asemakaava vuodelta 2015 mahdollistaa tehokkaamman asuinkerrostalon rakentamisen.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Raittien alueen lähiöille tyypillisiä ongelmia voidaan vähentää rakennuskannan ja ympäristön laadukkaalla ylläpidolla sekä kehittämisellä. Täydennysrakentamalla esimerkiksi rivitaloja ja kytkettyjä asuinrakennuksia sekä palveluiden mahdollistamisella, voidaan alueen monimuotoisuutta ja elinvoimaa lisätä.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak 11/77, Kotka 21.11.1977) Asuntokerrostalojen korttelialue AK, yhdistettyjen liike- ja yleisten rakennusten korttelialue ALY ja puistoalue P. Asemakaavamääräyksessä todetaan, että *lisäksi saa asuntokerrostalojen kellarikerrokseen rakentaa kerrosluvun estämättä sallitun rakennusoikeuden lisäksi aluetta palvelevia yleisiä tiloja enintään 5 % korttelin kokonaiskerrosalasta.*

Asemakaava (ak 10/87, Kotka 27.8.1990) asuinkerrostalojen korttelialue AK, asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue AKR ja yleisten rakennusten korttelialue Y.

Asemakaava (ak 15/92, Kotkan kaup.valt. 24.2.1993) asuinkerrostalojen korttelialue AK. Asemakaavamääräyksessä todetaan lisäksi, että *m-merkinnän osoittamalle rakennusalalle saa maanpäälliseen kellarikerrokseen rakentaa kerrosalaan laskettavaa yleistä-, liike- ja toimistotilaa enintään 1/3 kellarikerroksen pinta-alasta.*

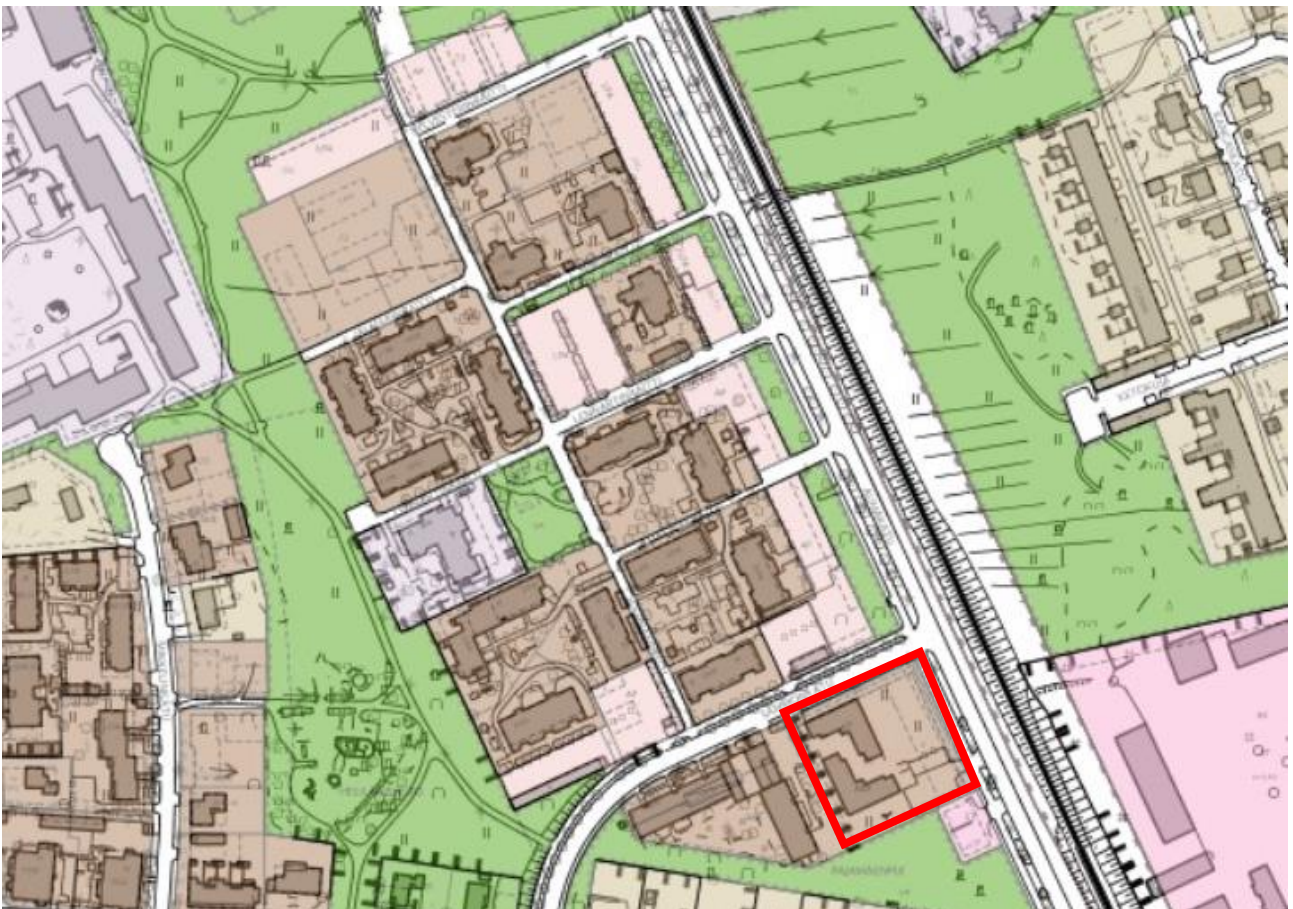
Asemakaava (ak 698, Karhula 3.11.1973) yhdistetty asuntokerros- ja rivitalojen korttelialue AKR, asuntokerrostalojen korttelialue, puistoalue P. Asemakaavamääräyksissä todetaan: *m-merkinnällä varustetulle rakennusalalle saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen kellarikerrokseen sijoittaa liiketiloja enintään 200 kerrosneliömetriä. Lisäksi saa asuntokerrostalojen kellarikerrokseen rakentaa kerrosluvun estämättä sallitun rakennusoikeuden lisäksi aluetta palvelevia yleisiä tiloja enintään 5 % korttelin kokonaiskerrosalasta.*

Asemakaava (ak muutos 0315, Kotkan kaup.valt. 7.12.2015) asuinkerrostalojen korttelialue (AKS), jolle saa sijoittaa palveluasuntoja (AKS) yhteensä 2800 kerrosneliömetriä. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi saa rakennusoikeudesta 150 k-m² käyttää liiketoimintaa palvelevia tiloja varten.

Ajantasaisuuden arviointi

Raittien alueen asemakaavat mahdollistavat vielä toteutumattomien rakennusten toteuttamisen. Raittien elinympäristön monimuotoisuuden mahdollistaminen, kuten kytkettyjen talojen toteuttaminen, vahvistaisi koko Raittien alueen elinvoimaa. Tämän kaltainen täydennysrakentaminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Sammonkatu 17, kiinteistö 285-32-65-2



Lähtökohdat

Voimassa olevassa asemakaavassa (0315) tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja (AKS) yhteensä 2800 kerrosneliometriä.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Sammonkatu 17 laadittu asemakaava mahdollistaa asuinkerrostalon toteuttamisen tontille. Kaavan mukainen rakentaminen on tarkoituksenmukaista täydennysrakentamista. Kaava sallii yhteensä 2800 kerrosneliometriä rakentamista.

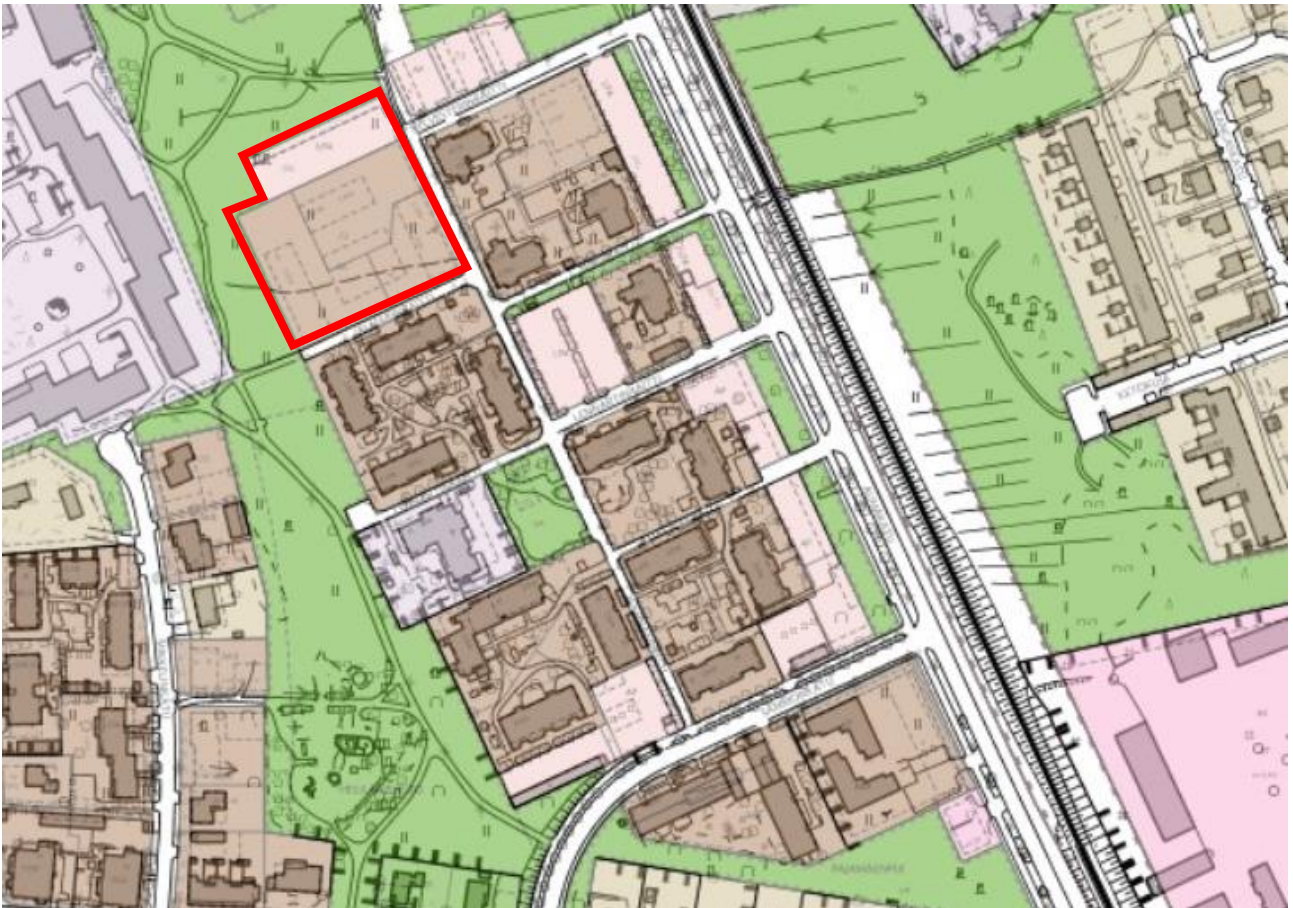
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 0315, Kotkan kaup.valt. 7.12.2015) asuinkerrostalojen korttelialue (AKS), jolle saa sijoittaa palveluasuntoja (AKS) yhteensä 2800 kerrosneliometriä. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi saa rakennusoikeudesta 150 k-m² käyttää liiketoimintaa palvelevia tiloja varten.

Ajantasaisuuden arviointi

Voimassa oleva asemakaava on ajantasainen.

Jalmarinraitti 1; 285-32-72-4, Jalmarinraitti 3; 285-32-72-5 sekä Isännänraitti 16; 285-32-72-2 ja Isännänraitti18; 285-32-72-6



Lähtökohdat

Jalmarinraitti ja Isännänraitti sijaitsevat ns. Raittien kerrostaloalueella. Ko. korttelit ovat jääneet toteutumatta.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Täydennysrakentamisen näkökulmasta asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen rakentaminen on perusteltua. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Jalmarinraitin ja Isännänraitin rajaamalle tontille on mahdollista toteuttaa yhteensä 4050 kerrosneliometriä asuinkerrostaloja.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 15/92, Kotka 9.11.1992) asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA).

Ajantasaisuuden arviointi

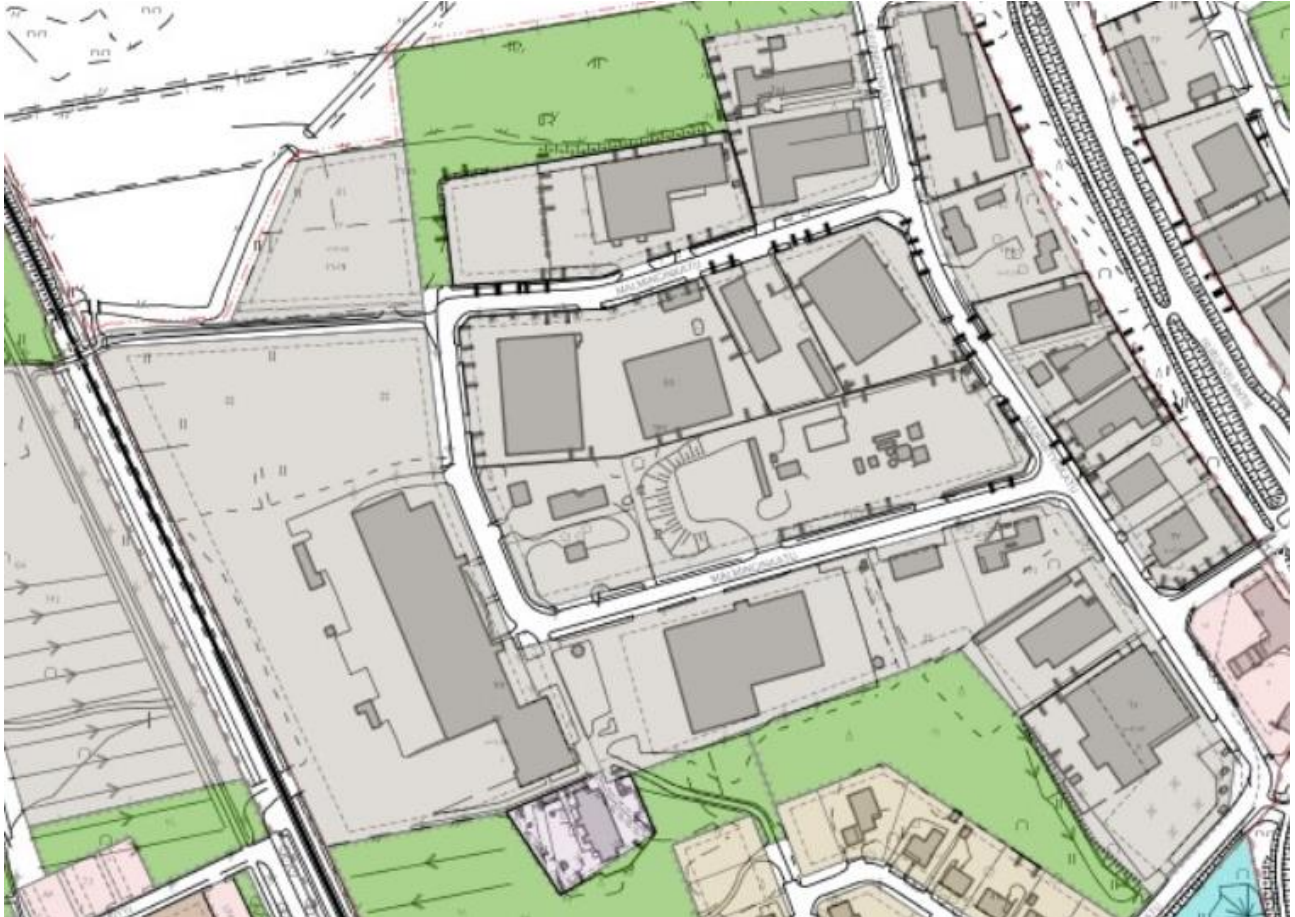
Voimassa olevassa asemakaavassa (15/92) kolmelle tontille on osoitettu asuinkerrostalojen tontti (AK) kolmikerroksisille 1300-1450 kerrosneliömetrin kerrostalolle. Lisäksi alueen pohjoisreunalla on autopaikkojen korttelialue (LPA).

10. Malmingin alue



Malmingin alue rakentui valtatie varteen Suurniityn pelloille 1950-luvun puolivälissä. Malmingin pohjoisosa on kaavoitettu pienteollisuusalueeksi ja eteläosa pientalojen ja rivitalojen alueeksi. Pienteollisuuden ja asuinalueen yhteensovittaminen on yhdyskunnan toimivuuden ja viihtyisyyden kannalta tärkeää. Nykyisin Malminki on osin muusta yhdyskunnasta erillään liikenneväylien, moottoritien sekä Sunilan rautatien rajaamana.

Malminki



Lähtökohdat

Malmingin alue on pääosin toteutunut asemakaavan mukaisesti pienteollisuusalueena. Malminginkadun pohjoispuolella on asemakaavassa toteutumaton pienteollisuuden korttelialue.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 0611, Kotka 21.5.2012) teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS, lähivirkistysalue VL

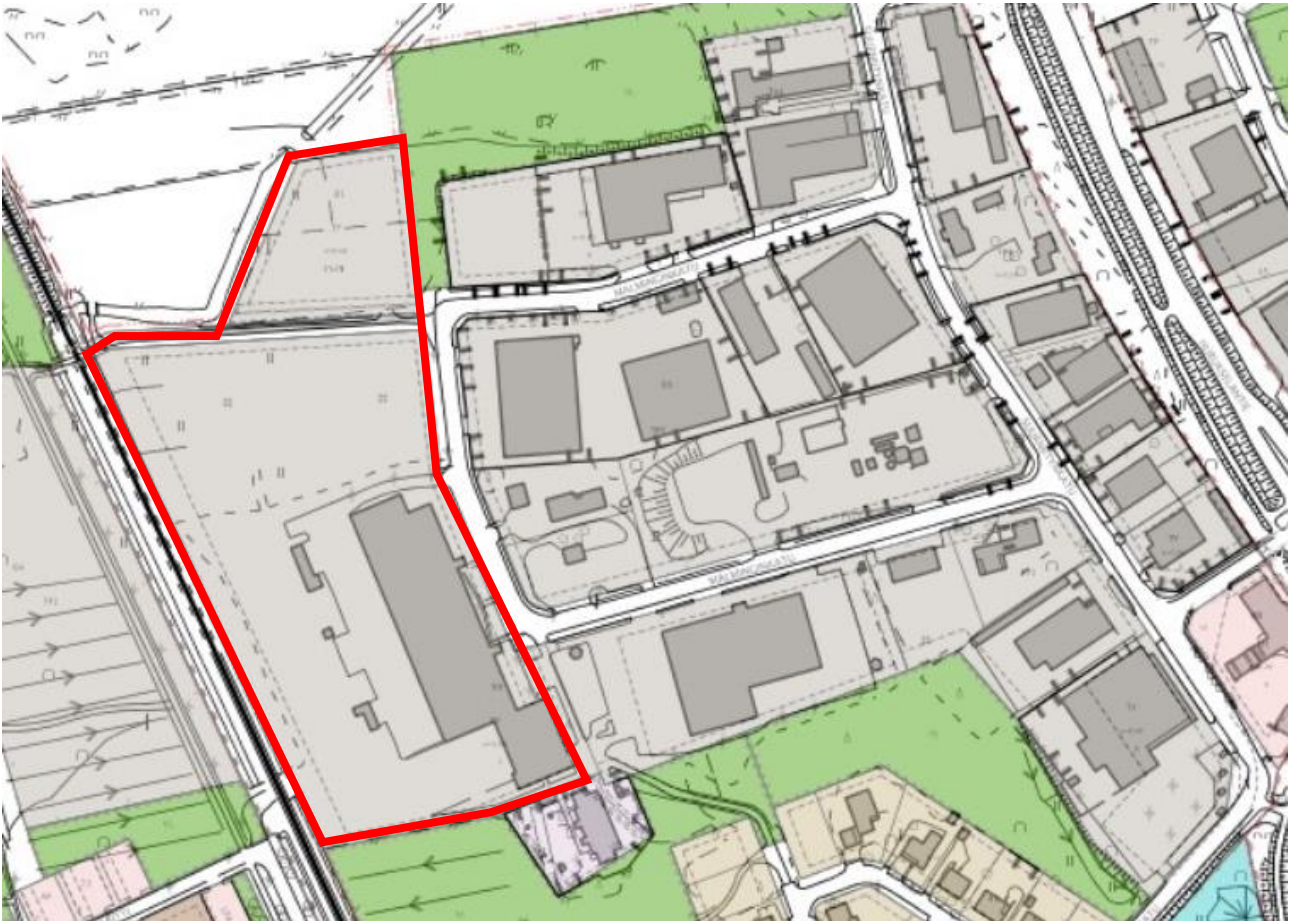
Asemakaava (ak 652, Karhulan kauppalan rakennustoimisto 10.9.1965) pienteollisuusrakennusten korttelialue TP. Tontille saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennukseen saa sijoittaa yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo on välttämätön teollisuuslaitoksen toiminnalle. Asuinhuoneistoja ei saa rakentaa ennen teollisuus- tai varastorakennusta. Rakennusten kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0.5. Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m. Missä erityistä räjähdys- tai palovaaraa on olemassa, voi järjestäjä antaa ankarampia määräyksiä välimatkoista. Rivitalojen korttelialue AR, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden

perheen talojen korttelialue AO. Liikerakennusten korttelialue, moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue AM, kunnallisteknillisten laitosten ja rakennusten korttelialue YT, luonnontilaisena säilytettävä puistoalue PL, istutettava puistoalue PI, palloilukenttä UP.

Ajantasaisuuden arviointi

Malmingin alueen asemakaavat ovat tarkoituksenmukaisia. Sunilan rautatiehen rajautuva sekä Malminginkadun pohjois- ja eteläpuolista aluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2012. Malminginkadun muodostaman silmukan keskelle jäävä asemakaava on vuodelta 1965. Alue ei mahdollista merkittävää täydennysrakentamista.

Malminginkatu 7; 285-402-6-70, Malminginkatu 12; 285-32-81-1 ja Malminginkatu 12; 285-32-61-5



Lähtökohdat

Voimassa olevassa asemakaavassa (0611) tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Täydennysrakentamisen esimerkki

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen on tarkoituksenmukainen täydennysrakentamisen tapa. Pohjoiselle osa-alueelle on asemakaavan mukaan mahdollista toteuttaa noin 2600 kerrosneliometriä teollisuusrakennuksia. Eteläiselle osalle on mahdollista toteuttaa noin 15300 kerrosneliometriä teollisuusrakentamista, josta toteutettua rakentamista on noin 5150 kerrosneliometriä.

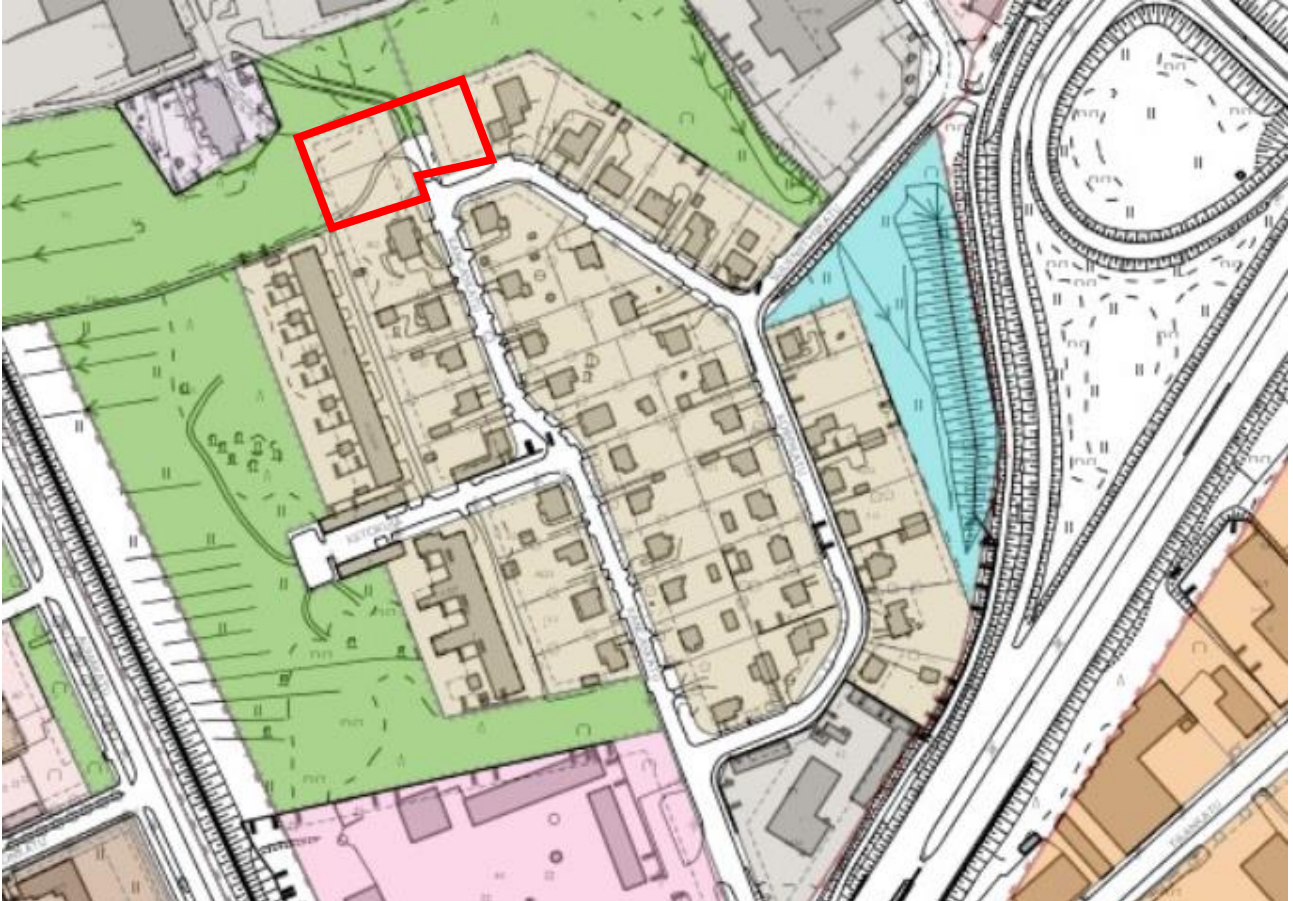
Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 0611, Kotka 21.5.2012) Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Ajantasaisuuden arviointi

Voimassa oleva asemakaava on ajantasainen.

Korpikadun - Kangaskadun alue



Lähtökohdat

Korpikadun - Kangaskadun yhtenäinen pientaloalue on rakennettu 1950- ja 60-luvuilla. Rakennukset ovat aikakaudelle tyypillisiä ns. rintamamiestaloja sekä niiden 1960-luvun muunnelmia. Lisäksi alueen länsireunalla on kaksi 1960-luvun lopulla rakennettua rivitaloa. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Asuinalueen sijainti lähellä suuria liikenneväyliä ja laajaa yhdyskuntateknistä aluetta saattaa aiheuttaa häiriötä ja asuinalueen läpiajoliikennettä.

Täydennysrakentamisen esimerkki

Kortteleissa on täydennysrakentamiselle vähäiset mahdollisuudet sekä alueen kulttuuriympäristöarvojen, että verrattain tehokkaan rakentamisen takia. Alueen pohjoispäässä on kolme toteutumaton omakotitalontonttia, joille saa rakentaa puolitoistakerroksisen omakotitalon.

Ajantasa-asemakaava

Asemakaava (ak muutos 16/86, Kotka 9.2.1988) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY, huoltoasemarakennusten korttelialue LH, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET.

Asemakaava (ak 652, Karhulan kauppalan rakennustoimisto 10.9.1965) pienteollisuusrakennusten korttelialue TP. Tontille saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennukseen saa sijoittaa yhden asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo on välttämätön teollisuuslaitoksen toiminnalle. Asuinhuoneistoja ei saa rakentaa ennen teollisuus- tai varastorakennusta. Rakennusten kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0.5. Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 5 m. Missä erityistä räjähdys- tai palovaaraa on olemassa, voi järjestäjä antaa ankarampia määräyksiä välimatkoista. Rivitalojen korttelialue AR, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue AO. Liikerakennusten korttelialue, moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue AM, kunnallisteknillisten laitosten ja rakennusten korttelialue YT, luonnontilaisena säilytettävä puistoalue PL, istutettava puistoalue PI, palloilukenttä UP.

Ajantasaisuuden arviointi

Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ovat rajalliset verrattain pienikokoisten omakotitalotonttien takia. Sunilan rautatiehen rajautuva laajahko puistoalue ei ensisijaisesti ole asuinrakentamisen aluetta, koska se sijaitsee lähellä rautatietä. Alueen eteläosassa oleva yhdyskuntateknisen huollon korttelialue sijaitsee liikenteellisen saavutettavuuden kannalta epätarkoituksenmukaisesti. Toisaalta alue ei sovellu asuinalueeksi, koska se sijaitsee suurten liikenneväylien välittömässä läheisyydessä.

Yhteenvedo korttelien täydennysrakentamispotentiaalista

Numero	Alue	Täydennysrakentamisen potentiaali	Asemakaavan ajantasaisuus
1.	Jokikaupunki	Karhulan kaavarunko (0613) esittää 19400 k-m ² asumista ja palveluita.	Jokikaupungin toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
2.	Sairaalanmäki	Karhulan kaavarunko (0613) esittää 10000 k-m ² pääosin asumista.	Sairaalanmäen toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
3.	Shanghai alue	Karhulan kaavarunko (0613) esittää noin 4700 k-m ² pääosin asumista.	Shanghaiin toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
4.	Viirinkallion alue	Asemakaava (0416) mahdollistaa yhteensä 14100 k-m ² rakentamista, josta pääosa asumista.	Kotkan kaupunki on laatinut Viirinkallion asemakaavan (0416). Vuoden 2019 aikana toteutetaan kunnallistekninen ja katuverkon suunnittelu. Vuonna 2020 tekninen verkosto on tarkoitus toteuttaa.
5.	Hiomonlaakso	Karhulan kaavarunko (0613) esittää alueelle asuinrakentamista noin 6100k-m ² .	Hiomonlaakson toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
6.	Karhunkatu	Asemakaava (14/89) mahdollistaa 1000 k-m ² asuinrakentamisen toteuttamisen.	Asemakaava 14/89 on ajantasainen.
7.	Karhulan Hovi	Karhulan kaavarunko (0613) esittää Kartanonkadun varteen noin 3600 k-m ² asuinrakentamista. Lisäksi kahden tuhoutuneen talousrakennuksen tilalle on esitetty noin 3300 k-m ² palvelurakennuksia.	Karhulan Hovin alueen muutokset vaativat asemakaavamuutoksen.
8.	Sammontori - Kanjoni - Oikeustalo	Täydennysrakentamisen potentiaali on merkittävä, jos epätarkoituksenmukaiset vanhat liikerakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uusia asumista ja liiketilaa sisältäviä rakennuksia.	Täydennysrakentamisen toteuttaminen Karhulan torille vaatii asemakaavamuutoksia kaavoihin ak 653 ja 19/83.
9.	Karhulan tori - Vesivallinaukio - Vesitorininkatu	Täydennysrakentamisen potentiaali on merkittävä, jos epätarkoituksenmukaiset vanhat liikerakennukset torin etelälaidalta puretaan ja tilalle rakennetaan uusia asumista ja liiketilaa sisältäviä rakennuksia.	Ko. alueen muutokset vaativat asemakaavamuutoksen.

10.	Ahlströmintien ja Vesitorninkadun rajaama paikoitusalue	Täydennysrakentamisen potentiaali on merkittävä. Tontille voi rakentaa uusia asumista ja liiketilaa sisältäviä rakennuksia.	Ko. alueen muutokset vaativat asemakaavamuutoksen.
11.	Karhulantie 25, Lidlin tontin länsireuna.	Asemakaava (1103) mahdollistaa 4000 k-m ² suuruisen liike- ja toimistorakennuksen toteuttamisen	Asemakaava (1103) on ajantasainen.
12.	Karhulantien - Kartanonkadun - Karhulan Hovin tien ja Ahlströmintien rajaama kortteli	Täydennysrakentaminen on toteutumassa vuoden 2019 aikana kun kortteliin valmistuu asuinkerrostalo. Täydennysrakentamisen potentiaalia on jonkin verran, kun lisäkerroksia toteutetaan olevien rakennusten päälle.	Asemakaavat 0609 ja 0810 ovat ajantasaiset. Lisäkerrosten toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
13.	Karhulan linja-autoasema, Karhulan koulu, Karhulan sairaalan, Opintokeskus Karhun ja Ratakadun varren tontit sekä Rauhalan koulu.	Täydennysrakentamisen potentiaali on merkittävä, kun linja-autoasema puretaan ja korvataan esimerkiksi julkisella rakennuksella, kuten kirjastolla.	Täydennysrakentamisen toteuttaminen vaatisi asemakaavamuutoksia kaavoihin 9/84, 20/88, 7/89, 13/92 ja 1406.
14.	Vesivallintie 11, Teboilin tontti.	Täydennysrakentamisen potentiaali on merkittävä. Tontille voi rakentaa uusia asumista ja liiketilaa sisältäviä rakennuksia tai vaihtoehtoisesti koulukortteliin liittyviä rakennuksia.	Voimassa olevaa asemakaavaa (13/80) tulee muuttaa täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.
15.	Pylkönmäenkatu - Yhtiökatu	Asemakaava (11/84) mahdollistaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten toteuttamisen tonteille. Kaavan rakennusoikeus on noin 5355 k-m ² .	Asemakaava (11/84) on ajantasainen.
16.	Karhulantie 43	Asemakaava (707) mahdollistaa 640 k-m ² asuinkerrostalon toteuttamisen tontille.	Asemakaava (707) on lähtökohdiltaan ajantasainen.
17.	Vesitorninmäki - Pajamäenkadun - Sammonkadun - Parilankadun alue	Pajamäenkatu 5:ssä on toteutumaton kerrostalotontti (noin 1000 k-m ²). Muutoin täydennysrakentamisen mahdollisuudet ovat vähäiset.	Alueen asemakaavat ovat ajantasaiset.
18.	Mikkelininkatu 9 ja viereinen tontti	Asemakaava (4/85) mahdollistaa yhteensä noin 950 k-m ² asuinkerros- tai rivitalojen toteuttamisen.	Alueen asemakaava (4/85) on ajantasainen.
19.	Urheilukenttä	Urheilukenttä ei sovellu täydennysrakentamiseen.	Alueen asemakaavat ovat ajantasaiset.

20.	Karhulantie 44	Asemakaavassa (619) on osoitettu yleisten rakennusten tontti, jolla on rakennusoikeutta 3138 k-m ² .	Alueen asemakaava on iäkäs, mutta lähtökohdiltaan ajantasainen.
21.	Kymin kirkko ja hautausmaa	Kyminkirkon ympäristö, eli hautausmaa ei sovellu täydennysrakentamiselle.	Alueen asemakaava 1/82 on ajantasainen.
22.	Helilän koulun ympäristö	Helilän koulun lakkautuksen seurauksena tontti mahdollistaa merkittävää täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen on ensisijaisesti asuinrakentamista joko pienkerrostaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia tai erillispientaloja.	Koulun tontin täydennysrakentaminen vaatii asemakaavamuutoksen. (Asemakaava 663, 9.4.1968).
23.	Raitit, Sammonkatu 17	Voimassa oleva asemakaava 0315 mahdollistaa 2800 k-m ² kerrostalon toteuttamisen.	Raittien alueen monipuolistaminen vaatii asemakaavamuutoksen. Asemakaava on ajantasainen.
24.	Raitit, Jalmarinraitti, Isännänraitti	Voimassa oleva asemakaava 15/92 mahdollistaa 3 yhteensä 4050 k-m ² asuinkerrostalon toteuttamisen kortteliin.	Voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat usean kerrostalon toteuttamisen alueelle. Asemakaava on ajantasainen.
25.	Malminkinkatu 7, Malminkinkatu 12	Malmingin alueen voimassa olevat asemakaavat 0611 ja 652 vastaavat teollisuuden ja pienteollisuuden tarpeisiin. Osa tonteista on toteutumatta. asemakaavat mahdollistavat yhteensä noin 18000 k-m ² , josta on toteutettu n. 5150 k-m ²	Asemakaavat 652 ja 0611 ovat ajantasaiset.
26.	Korpikadun - Kangaskadun alue	Korpikadun - Kangaskadun alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ovat vähäiset verrattain pienten tonttien takia.	Asemakaava 652 on Korpikadun ja Kangaskadun osalta ajantasainen.

Taulukko osa-alueiden kehittämispotentiaalista.

Täydennysrakentamisen vaiheistus Karhulan keskustassa

Täydennysrakentamisen toteutusjärjestyksellä on suuri merkitys keskustan elinvoiman lisäämisen kannalta. Karhulassa ensisijainen tavoite on kehittää ydinkeskustan elinvoimaa mahdollistamalla palvelujen sijoittuminen sinne missä niiden saavutettavuus myös autottomille on erinomainen ja vaikutus keskustan houkuttelevuuden parantamiseen suuri. Ensimmäisenä toteutukseen tulee pyrkiä saamaan Karhulan ydinkeskustan ja Karhulan torin läheisyydessä sijaitsevat korttelit.

Keskustan elinvoiman lisäämisen kannalta ensisijaiset täydennysrakentamiskohteet

Karhulan ydinkeskustassa sijaitsevat täydennysrakentamisen kohteet muodostavat erityisen kiinnostavan kokonaisuuden. Kohteiden toteuttaminen tukee Karhulan keskustan elinvoiman säilymistä ja kehittymistä. Ensisijaisten kohteiden lisärakentamisen edistämiseksi tulee kohdistaa erityisen paljon resursseja. Toteutettavien kohteiden tulisi olla toiminnoiltaan monipuolisia muodostuen asumisesta, toimitilasta ja katutasolla sijaitsevista liiketiloista.

Karhulan tori, Vesivallinaukio 3, Vesivallinaukio 5 ja Vesitorninkatu 4 sekä paikoitusalue

Karhulan torin eteläreuna ja kaakkoiskulma ovat torin ja keskustan uudistamisen ja elinvoiman vahvistamisen kannalta erityisen tärkeitä kohteita. Vesivallinaukio 3:ssa ja 5:ssä sijaitsevat rakennukset soveltuvat huonosti nykyajan muuntojoustavuuden tavoitteisiin ja on tarkoituksenmukaista varautua mahdollisuuteen rakennusten korvaamiseen uusilla. Toteuttamalla Vesivallinaukio 5:n, Vesitorninkatu 4:n ja Ahlströmintien rajaaman korttelin kulmassa sijaitsevan paikoitusalueen tilalle monipuolista asuin- ja liiketilaa tuetaan torin olemassa olevien palvelujen säilymistä ja vahvistetaan alueen houkuttelevuutta. Lisäksi Vesivallinaukio 3:ssa sijaitsevan rakennuksen paikalle voisi toteuttaa leveän porras- ja ramppiyhteyden Pankkipuistoon. Yhteys vahvistaisi Karhulan keskustan pohjois-etelä suuntaista laajempaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä Helilästä Karhulan torin kautta eteläisiin kaupunginosiin.

Viirinkallio

Viirinkallion alueelle on laadittu asemakaava (0416) asuin-, liike-, toimisto- ja yleisille rakennuksille. Asemakaava on vahvistettu vuonna 2018 ja tarjoaa erinomaiset edellytykset Karhulan täydennysrakentamiselle. Viirinkallion asuinkerrostalojen toteuttaminen lisäisi asukkaiden määrää Karhulassa, joka on edellytys mm. palveluiden kehittymiselle alueella.

Sammonaukio, oikeustalo ja Karhulan kanjoni

Sammonaukio, Karhulan oikeustalo ja moottoritien kanjonin alue ovat merkittäviä uudistamisen kohteita. Sammonaukion kaupunkikuvallisesti heikko ja epäviihtyisä ympäristö edellyttää suuria muutoksia. Laajimmillaan Sammonaukion ja oikeustalon kokonaisvaltainen kehittäminen merkitsisi olemassa olevien rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla monipuolisesti asumista, työtä ja vapaa-aikaa yhdistäviksi rakennuksiksi.

Moottoritien kanjoni jakaa keskustan ja heikentää elinympäristön laatua. Kanjonin kattamiselle on useita vaihtoehtoja, joita on tarkasteltu erillisessä Karhulan kanjonin kattaminen -selvityksessä vuonna 2019. Karhulan kanjonin osittainen tai kokonaan kattaminen vaikuttaa merkittävästi keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin ja Sammontorin, Karhulan torin sekä koko keskustan elinympäristön uudistamiselle ja laadun parantamiselle.

Palveluverkon uudistamiseen liittyvät täydennysrakentamisen kohteet

Kotkan kaupungin palveluverkkoselvityksestä 2018 - 2019 tehdyn päätöksen vaikutukset kohdistuvat kouluverkkoon. Nykyisten Helilän, Karhulan ja Rauhalan koulun tonteille sekä Opintokeskus Karhun tontille ja rakentamattomille tonteille Sunilan rautatien itäpuolella Ratakadun varrella kohdistuu maankäytön paineita. Vaikutukset ulottuvat myös nykyiseen linja-autoasemarakennukseen, joka puretaan vuoden 2020 aikana.

Helilän koulu, Karhulan koulu, Karhulan opisto, Rauhalan koulu ja Ratakadun varren tontit sekä linja-autoaseman tontti

Helilän koulun tontti soveltuu pienkerrostalojen tai erillispientalojen alueeksi. Tavoitteena alueen käytön suunnittelussa on säästää pihan kallioinen mäntymetsä asukkaiden puistoalueena. Autopaikoitus toteutetaan keskitetysti koulun tontin pohjoisreunalle ja asuntojen piha-alue on kävely-ympäristö. Karhulan koulun uudistamisessa on mahdollista hyödyntää nykyisen linja-autoaseman korttelia ja toteuttaa sille kiinteästi Karhulan kouluun liittyviä tiloja, kuten mm. kirjasto ja kahvila. Karhulan koulun, Opintokeskus Karhun, Rauhalan koulun sekä rakentamattomien Ratakadun varren tonttien ratkaisut otetaan huomioon uusia kouluja varten laadittavissa tilaohjelmissa.

Voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama täydennysrakentaminen

Karhulan voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat maltillista täydennysrakentamista useassa eri paikassa Karhulan keskustan läheisyydessä. Asemakaavoissa on osoitettu tontteja kerrostaloille, teollisuustoiminnoille ja yleisille rakennuksille. Lisäksi olemassa olevien erillispientalojen tonteille on mahdollista sovittaa vähäistä täydennysrakentamista esimerkiksi jakamalla tontti kahdeksi. Tyypillistä on, että pientaloalueet täydentyvät yksittäin ja tarvelähtöisesti.

Loppusanat

Karhulan keskustan osayleiskaavan alueen verrattain tiiviisti rakennetusta ilmeestä huolimatta alueella on paljon täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Merkittävimmät Karhulan torin läheiset, keskustan elinvoimaa lisäävät täydennysrakentamisen kohteet vaativat toteutuakseen laajimmillaan olemassa olevan rakennuksen purkamisen uuden rakentamisen alta. Mahdollisuuksia on myös pienemmällä investoinnilla saada aikaiseksi merkittävää uudistumista Karhulan keskustassa. Olennaisinta Karhulan keskustan uudistamisen käynnistämiseksi on saada kasvatettua väestön määrää kävelyetäisyydellä keskustan palveluista. Tällä tavalla saadaan keskustan liikepaikat houkutteleviksi uusille investoinneille, joka taas lisää uusien asukkaiden mielenkiintoa asettua Karhulaan. Tällä tavalla saadaan aikaiseksi uudistumisen positiivinen kehä.