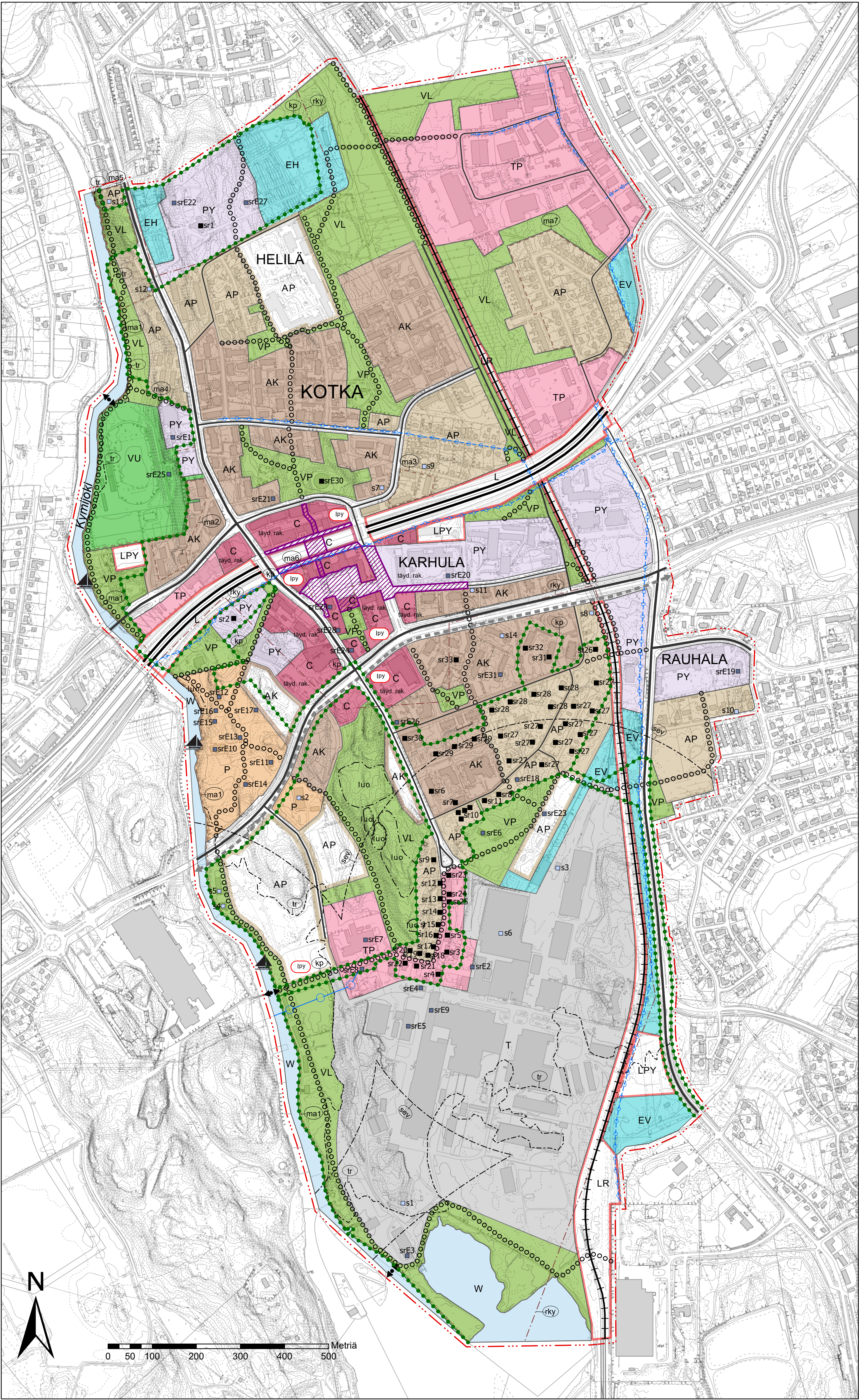




KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA Y25

Kaavamerkinntä ja -määräykset

- AK** Asuinkeuhkotalon asualue. Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muille kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös muita asumista tukevia toimintoja, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja sekä kauppaa.
- AP** Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinkeuhkotalon asualue. Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muille kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös muita asumista tukevia toimintoja, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja sekä kauppaa.
- AP** Pientalovaltainen asualue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispienitaloille, kytketyille pienitaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- AP** Uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asualue. Alue varataan pääosin pientaloille, kuten erillispienitaloille, kytketyille pienitaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- C** Keskustatoimintojen alue. Alue varataan Karhulan keskustaan lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille.
- C** Uusi tai olennaisesti muuttuva keskustatoimintojen alue. Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille.
- P** Palveluden, kaupan ja työpaikkojen alue. Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille ja työpaikoille.
- PY** Julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Alue varataan pääosin julkisille palveluille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia.
- TP** Työpaikka-alue. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle sekä teollisuustoiminnoille ja siihen liittyvälle varustoinnille ja myymälätoiminnoille, joista ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
- T** Teollisuus- ja varastoalue. Alue varataan teollisuustoiminnoille ja siihen liittyville varustoinnille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalioloja.
- VL** Lähivirkistysalue. Lähivirkistysalue, jolla on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.
- VP** Puistoalue. Puistoalue, jolla on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolla on sallittu pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.
- EV** Suojaviera-alue.
- EH** Haudausmaa-alue.
- W** Vesialue.
- L** Liikennealue.
- LR** Rautabelikkeen alue. Alueelle saa sijoittaa rautabelikennetoimintaan liittyviä rakennuksia ja vähäisissä määrin toimisto-, varasto- tai terminaalioloja.
- LPY** Pysäköintialue.
- IVO** Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.
- Kansallinen kaupunkipuisto.**
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue (RKY).** Rajaus perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttöturvotteiden tarkoitettamaan museoviraston laatimaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamisen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.
- Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.** Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, mikäli ne eivät vaaranna aluekokonaisuuden arvojen säilymistä. Alueella olevista rakennuksista suojeltuja ovat vain rakennussuojelukohde-merkinnällä erikseen osoitettut rakennukset. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeuuteluon.
- sr32** Rakennussuojelukohde. Asemakaavalla suojeltu rakennustalokompleksi, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus tai kirkkolain nojalla suojeltu rakennus (kirkkolaki 1054/1993). Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeuuteluon.
- srE23** Suojeltavaksi esitetty rakennus. Rakennustalokompleksi, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeuuteluon.
- s12** Merkittävä rakennus. Rakennus on aikakautensa edustajana, kaupunkikuvan kannalta tai ympäristön osana merkittävä. Mahdollisen rakennussuojelun tarve ratkaistaan tulevien asemakaavojen yhteydessä. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeuuteluon.
- luo** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä.
- Moottoritie.** Merkinällä on osoitettu E 18 moottoritie.
- Pääkatu.** Merkinällä on osoitettu Ahlströmintie, Karhulantie, Kymminniantie ja Ratakadun eteläosa. Pyöräilijöille osoitetaan erillinen pyörätie tai -kaistajärjestely. Keskustan kävelypainotteisella alueella pyöräilijöille on osoitettu erilliset pyörätiet tai -kaistajärjestelyt.
- Alueellinen kokoojakatu.** Merkinällä on osoitettu Pajamäenkatu, Sammonkatu, Karhulan tien eteläosa, Pajakatu, Ratakadun pohjoisosa sekä osat Aumakadusta ja Vestimäkin kadusta. Alueelliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräliikenne osoitetaan ajoradalle, jos ajoneuvoliikenteen määrä ja nopeus sen sallivat. Tarvittaessa pyöräilijöille osoitetaan erilliset pyörätiet tai -kaistajärjestelyt.
- Paikallinen kokoojakatu.** Merkinällä on osoitettu paikallisina kokoojakatuina toimivat kadut. Paikalliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen alueellisten kokoojakatujen kautta edelleen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräily osoitetaan lähioikotaisesta ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa.

- 00000** Muu pyöräily- ja/tai jalankulureitti. Merkinällä on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn reittejä, jotka ovat erityisiä arjen liikkumista helpottavia yhteyksiä tai joilla on erityisiä virkistysarvoja. Reittien kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutusta edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- 00000** Pyöräilijöiden ja jalankulun yhteystie. Merkinällä on osoitettu koko pyöräily- ja jalankulurekkoa olennaisesti parantavia uusia yhteyksiä, joiden kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutusta edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- 00000** Jalankulkupainotteinen alue. Merkinällä on osoitettu tori ja keskustan jalankuluvyöhyke, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulun asemaan ja liikennetarkoituksen yksityiskohtien.
- 00000** Vestimäkin. Kaikki liikennemuodot salliva kadulla, jossa jalankulua on etusijalla. Toteutuksessa huomioidaan lisäksi paikallisen liikenteen tarpeet laadukkaan pysäkiratkaisun. Ajoneuvoliikenteen paikka osoitetaan kovan katualueen sopivien ratkaisujen. Pyöräliikenne osoitetaan jatkossa katualueen ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa.
- 00000** Vesivallit. Turvattava jalankulkupainotteisen alueen jatkuminen torilla ja Vestimäkin kadulta koulukorttelin. Pyöräliikenne osoitetaan ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa.
- 00000** Karjalantie ja kanjonin ylitys. Toteutuksessa huomioidaan erityisesti kaukoliikenteen tarpeet pysäkki- ja terminaaliolosuhteiden sekä jalankulun ja pyöräilijöiden yhteyksien laadukas toteutuminen kanjonin yli kiertämättä ajoradalla. Karjalantiella pyöräliikenne osoitetaan ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa.
- 00000** Rautatien selvitettävä yhteystie. Merkinällä on osoitettu Irtasen rantaradan moottoritiekäytävän tuntumaan sijoittuva vaihtoehtoinen linjaus.
- 00000** Rautatie. Merkinällä on osoitettu Sunilan rautatieyhteyttä siltä osin kuin se on suunnitteluvaiheella.
- 00000** Tulvavaara-alue. Ennustetun suur tulvan (keskimäärin kerran 100 vuodessa, N2000) levinneisyysalue.
- 00000** Konsultointiväylä. Merkinällä osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitojen konsultointiväylä. Suunnittelussa riskien alittamien toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointiväylän sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä pelastusviranomaisen lausunto.
- 00000** Venevalkama.
- 00000** Pääkaasulinja. Pääkaasulinjan läheisyyteen maankäyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon mitä rakennusten ja rakenteiden suojausyksiköistä ja muista käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään.
- 00000** Pääsähkolinja. Pääsähkolinjan läheisyyteen maankäyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon mitä rakennusten ja rakenteiden suojausyksiköistä sekä muista käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään.
- 00000** Yleiskaava-alueen raja.

- tyd. rak.** Korttelialue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää rakentamalla. Täydennysrakentamisen määrä ja toteuttamistapa tulee tutkia asemakaavatuksen yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida uuden rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan rakennuskantaan nähden sekä varmistaa että korttelin toiminnot, pysäköinti ja liikenne ratkaistaan. Uuden rakentamisen tulee täydentää ja parantaa kaupunkikuvaa.
- KOTKA** Kunnan nimi.
- KARHULA** Kaupunginosan nimi.
- Kymijoki** Vesistön nimi.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tähän osayleiskaavakarttaan liittyy kaavaselustus, jossa on esitelty kaavan lähtökohthin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Osayleiskaavan aluevarausmerkinntä tarkoittaa alueiden pääasiallista käyttötarkoitusta. Merkinntöjen tarkat rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Rakentamisen tulee olla kestävä kehityksen periaatteiden mukaista ja arkkitehtuurin korkeatasoista. Rakentamisella tulee vahvistaa kaupungin viihtyisyyttä ja vetovoimaa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on korostettava kaupunkikiljan ja jalankuluympäristöjen laatuolosuhteita sekä kiinnitettävä erityishuomiota pyöräilyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava laajempien viheralueiden säilymisestä riittävän yhtenäisinä sekä viheralueiden välisten yhteyksien säilymisestä tai vahvistamisesta. Kymijoen Korkeakosken haaran, Karhulan Hovin ja Kymin kirkon ja hautausmaan ympäristön ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

PYSÄKÖINTI
Uusia täydennysrakennuskohteita varten laadittavissa asemakaavoissa tulee selvittää vaihtoehtoisia ja joustavia pysäköintiratkaisuja. Pysäköintitoimissa noudatetaan voimassa olevaa kaupungin käytäntöä. Lähtökohtaisesti autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin asuutalokerran 100 neliömetriä kohti ja yksi kutakin liiketoiminnan kerran 50 neliömetriä kohti. Autopaikkamäärästä on mahdollisuus tai tarve poiketa, kun rakentamisessa on kyse esimerkiksi palvelusumista, hotellista, toimisto-, ravintola- tai kokoustilastoista. Autopaikkojen lisäksi asemakaavoissa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä.

MELU JA HILJAISET ALUEET
Karhulan kanjonin melumääritys on ohjeena arvioitavissa melusuojausten ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavatuksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Liikenneväylän tai muun melualueen tunnistaminen suunnittelussa on otettava huomioon, taajamassa sijaitsevan loma-asunnon sekä hoito- tai oppilaitoksen phia-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dBA eikä yöohjearvoa 45 dBA (vähintään 50 dBA). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA. Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melualueen tunnistaminen on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävästä etäisyydestä melualueesta. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueella, on asemakaavassa edellytettävä sellaisen meluolosuhteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylitä.

PIILANTUNEET MAA-ALUEET
Maaperän mahdollinen piilantuneisuus ja tarvittavat toimenpiteet on huomioitava yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

HULEVEDET
Alueella pyritään hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan kaupungin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Hulevesien hallintamenetelmät määritetään tarkemmin yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

LEPAKOT
Osayleiskaavan alueella esiintyvien lepakoiden lisääntyminen ja leviämispaiikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

Karhulan keskustan osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA (Y25)

Tullut vireille	8.10.2018	Kaupunkirakennelautakunta
OAS (MRL § 63)	8.10. - 12.11.2018	Kaupunginhallitus
Luonnos (MRL § 62)		Kaupunginvaltuusto
Ehdotus (MRL § 27)		Tullut voimaan
Suunnittelija	Piirtäjä:	Mittakaava: 1:5000

Kotka 17.3.2020 Pauli Korkiakoski M. Peurala
KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustankatu 2, 48100 KOTKA, (05) 2341, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi