



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAUPUNGINOSAT: 32. HELILÄ, 33. RAUHALA JA 47. OTSOLA
TAPIONTIEN YMPÄRISTÖ SEKÄ KARHULAN PALOASEMA

Valmistelija Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti,
puh. 040 358 8831



7.12.2020

KAAVA NRO 0818

Kaupunkisuunnittelu

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Tapiontien ympäristö sekä Karhulan paloasema, asemakaava sekä asemakaavan muutos, kaava nro 0818, koskee Kotkan kaupungin kaupunginosia 32. Helilä, 33. Rauhala sekä 47. Otsola. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius, puh. 040 358 8831, oskari.orenius@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 9.12.2020.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee E18 moottoritien ja Tapiontien eritasoliittymän eteläpuolella. Alueen länsireunalla kulkee pohjois-eteläsuuntainen Tapiontie. Aluetta rajaavat idän puolelta Suurniitynpellot sekä Suurniitynoja. Pohjoisesta suunnittelualueetta rajaa Muuralankuja ja etelästä Itärannankatu. Suunnittelualueen tuntumassa Tapiontien länsipuolella sijaitsee Kotkan jäähalli.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan sekä asemakaavan muutoksen laatimisen lähtökohtana on olla osaltaan mahdollistamassa Karhulan paloaseman rakentaminen sille soveltuvimmaksi katsottuun paikkaan. Kaavailun paloaseman ympäristöä tutkitaan myös laajemmin mm. liikenneturvallisuuden, luonnonolosuhteiden sekä liike- ja asuinrakentamisen osalta.

Lähteet:

- Kymen Sanomat 24.10.2018
- Tarveselvitys, Karhulan paloasema, Kotkan kaupunki, 2018
- Hankesuunnitelma, Karhulan paloasema, Kotkan kaupunki, 2020

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

Tarve ja tavoitteet

Kymenlaakson pelastuslaitoksen toimintavarmuus edellyttää kolmea paloasemaa Kotkan ja Haminan alueelle. Kotkansaarella ja Haminassa olevia paloasemia täydentämään tarvitaan kolmas asema, joka samalla korvaa Jylpyn sisäilmaongelmista kärsineen paloasemarakennuksen. Suunnitelmien mukaan uuteen kolmanteen asemaan keskitettäisiin myös seudullisia tuki- ja päivystystoimintoja. 2018 laaditun tarveselvityksen mukaan uuden aseman tulee sijoittua siten, että Etelä-Kymenlaakson yhdyskuntarakenteen asukaskeskittymät sekä alueen riskikohteet ovat tavoitettavissa mahdollisimman nopeasti. Edellä mainittujen sijaintikriteerien pohjalta on Karhulan alue todettu sopivimmaksi sijoituspaikaksi uudelle asemalle. Karhulan ympäristössä arvioitiin useita E18 moottoritien tuntumassa olevia rakentamiskohteita, joista soveliaimmaksi osoittautui Kotkan jäähallia vastapäätä oleva rakentamaton kaupungin omistama maa-alue. Tarveselvityksen mukaan uuden paloasemarakennuksen laajuudeksi on arvioitu noin 4000k-m². 2020 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan tarvittavaksi pinta-ala on laskettu n. 3500k-m². Lisäksi asema tarvitsee toimiakseen laajan pihan, harjoitusalueen sekä kaksi ajoneuvoliittymää katuverkkoon, toinen hälytys- ja toinen ei-kiireellistä ajoa sekä asiakasliikennettä varten. Lisäksi tarvitaan Etelä-Kymenlaaksosta nykyisin puuttuva tarkoituksenmukainen helikopterin laskeutumispaikka. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa uuden paloasemarakennuksen sekä sitä ympäröivien tukitoimien rakentaminen valittuun paikkaan Kotkan Rauhalan kaupunginosaan.

Asemakaavan myötä pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuuden puutteita sekä edistämään alueen aiemmin kaavoitettuja ja toteutumattomia liikennejärjestelyjä.

Liikenteellisesti sekä yhdyskuntarakenteellisesti hyvin sijoittuneella alueella on mahdollisuus toteuttaa myös uusia kaupallisia hankkeita. Uusien liiketonttien sijoittumista alueelle tukevat erinomaiset liikenneyhteydet, moottoritien eritasoliittymän sekä Karhulan keskustan läheisyys, ympäröivät laajat asuinalueet, jo olemassa ovat useat liikeyritykset sekä alueen laajat rakentamattomat peltoaukeat.

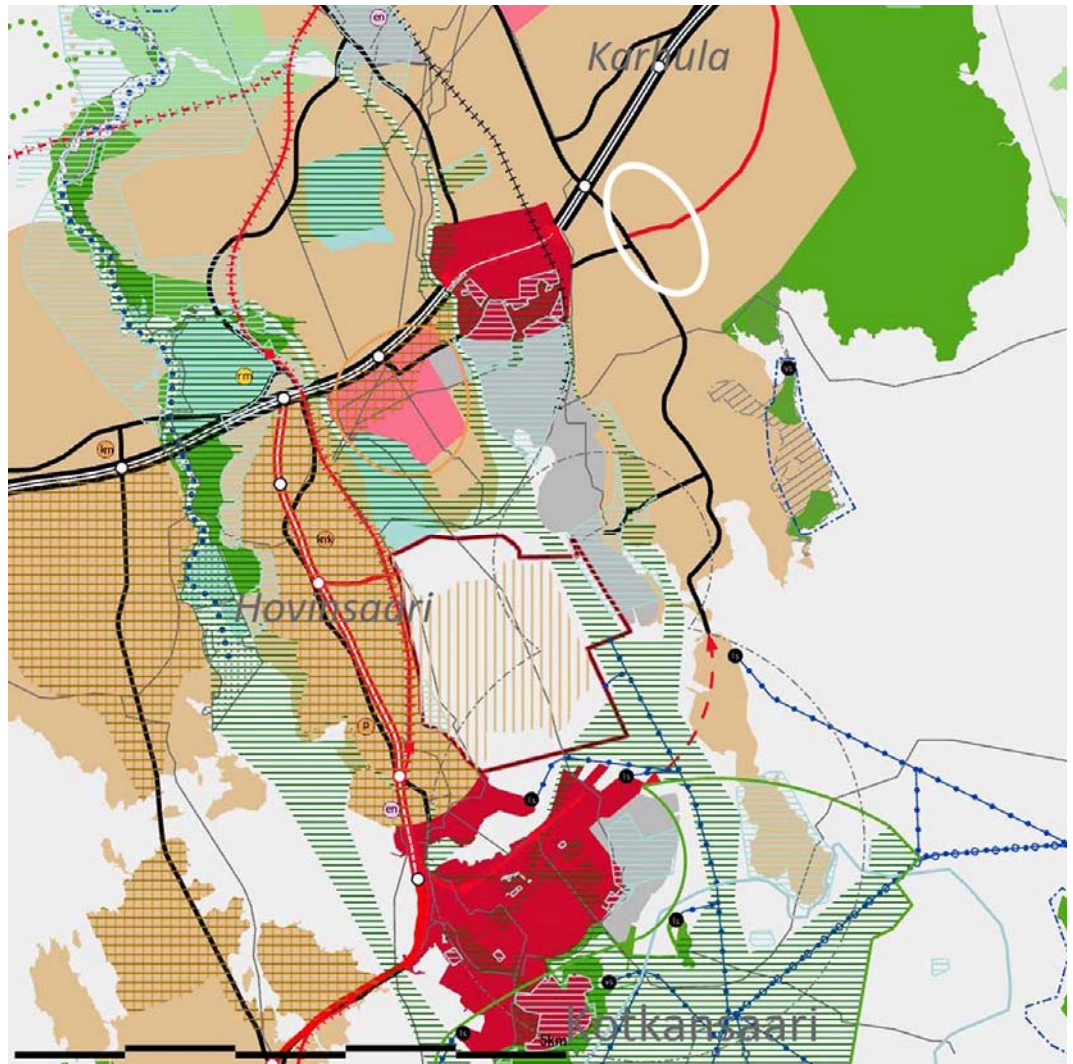
Kaavoituksen avulla tutkitaan myös pelto-alueen soveltuvuutta pientalorakentamiseen. Mikäli pohjaolosuhteet soveltuvat rakentamiseen, voidaan kaavoituksen avulla tutkia Otsonkadun pientaloalueen laajentamista länteen.

Kaava-alueen merkittävyyttä liikuntapaikkana voidaan suhteellisen helposti kehittää, sillä aivan lähituntumassa sijaitsevat kahden jäähallin lisäksi Katajaisten harjoitusjalkapallokenttä, Rauhalan ala-aste sekä päiväkotit, Kumparepuiston liikunta-alue sekä tulevaisuudessa myös paloasema. Luovin kuntoradan alkupäähän toteutettu ulkokuntoilun alue palvelisi lukuisia eri käyttäjäryhmiä arjen ja vapaa-ajan tarpeissa.

Alueen kaavoittaminen ja rakentaminen edellyttävät ympäristön olosuhteiden selvittämistä. Kaavoituksen ja Paloaseman hankesuunnittelun yhteydessä on alueella selvitetty luonto-olosuhteita, maaperän kantavuutta, alueen hulevesiolosuhteita sekä tarvittaessa maaperän pilaantuneisuutta.

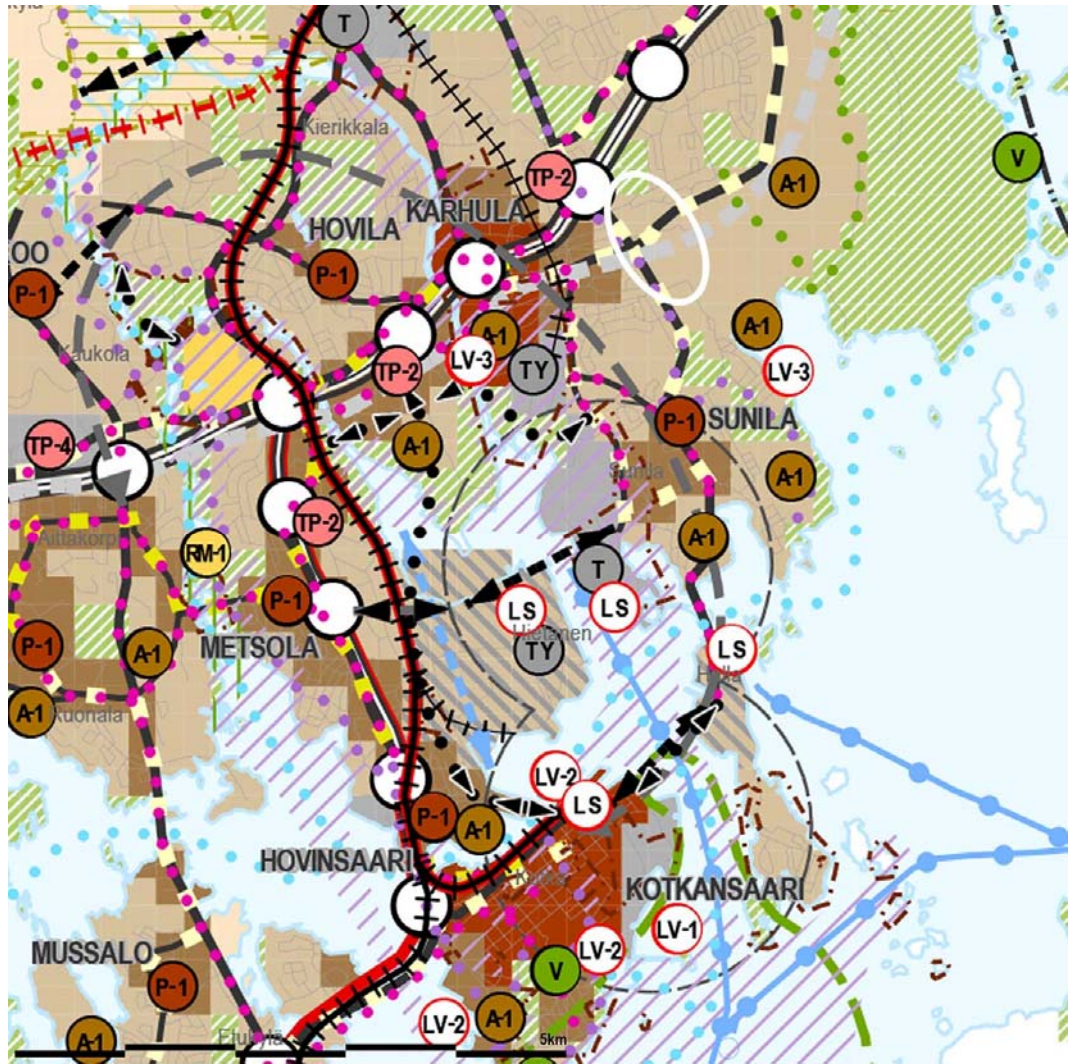
3. VOIMASSA OLEVA KAAVOITUS / MUUT SUUNNITELMAT

MAAKUNTAKAAVA 2040



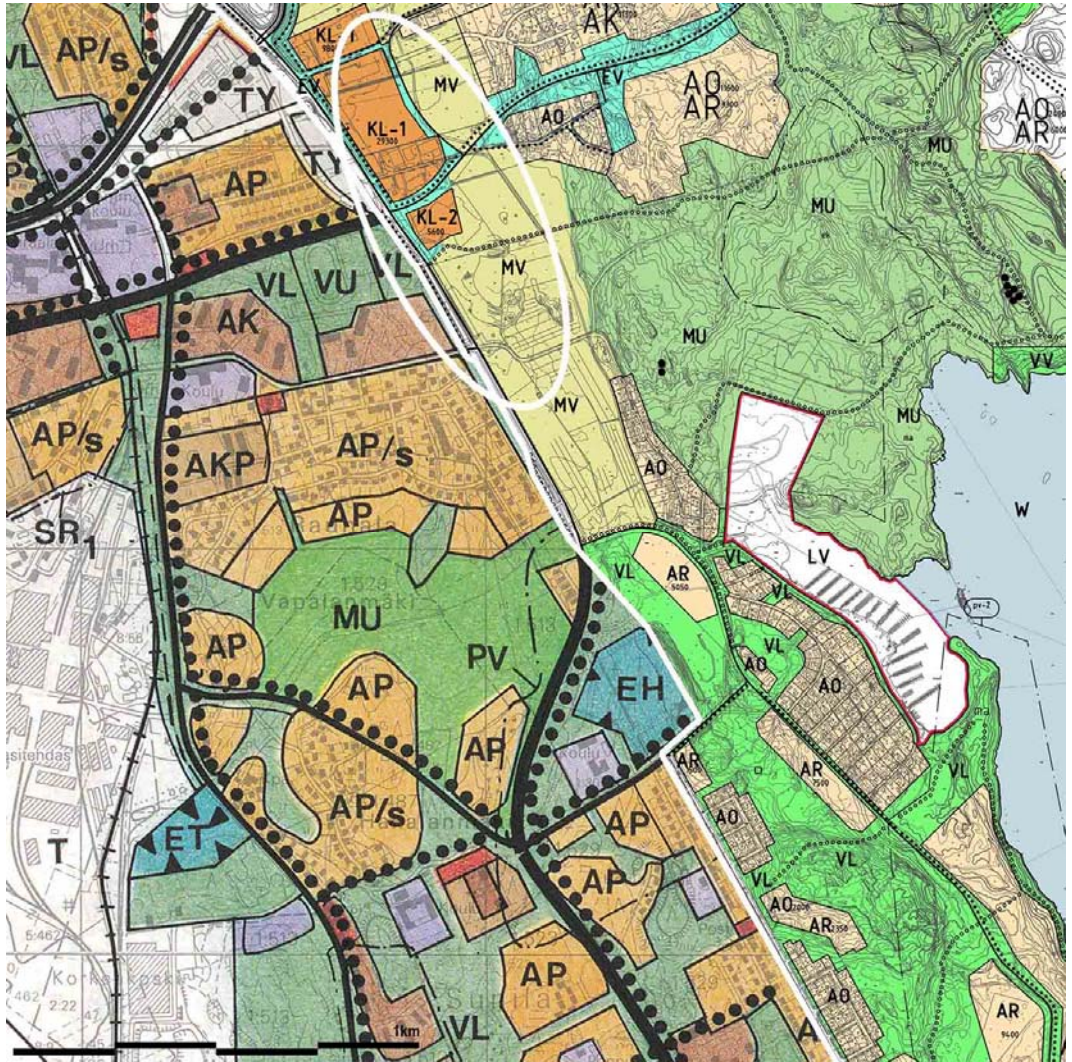
Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen raja on likimääräinen.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Ympäröivät Tapion- sekä Ahlströmintie on merkitty seututeiksi (st). Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva E18 tie on merkitty moottoritieksi mo. Rakentamaton Otso-lantie on merkitty suunnitelluksi seututieksi (st_s). Kaava-alueita ympäröivät Karhulan keskustan keskustatoimintojen alue (C), Karhulanniemen teollisuus- ja varastoalue (T) sekä itäisen Kotkan virkistysalue (V). Kaava-alueen tuntumaan ulottuu Sunilan tehtaan seveso-konsultointivyöhykkeen raja (sev).



Ote Kotkan-Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen raja on likimääräinen.

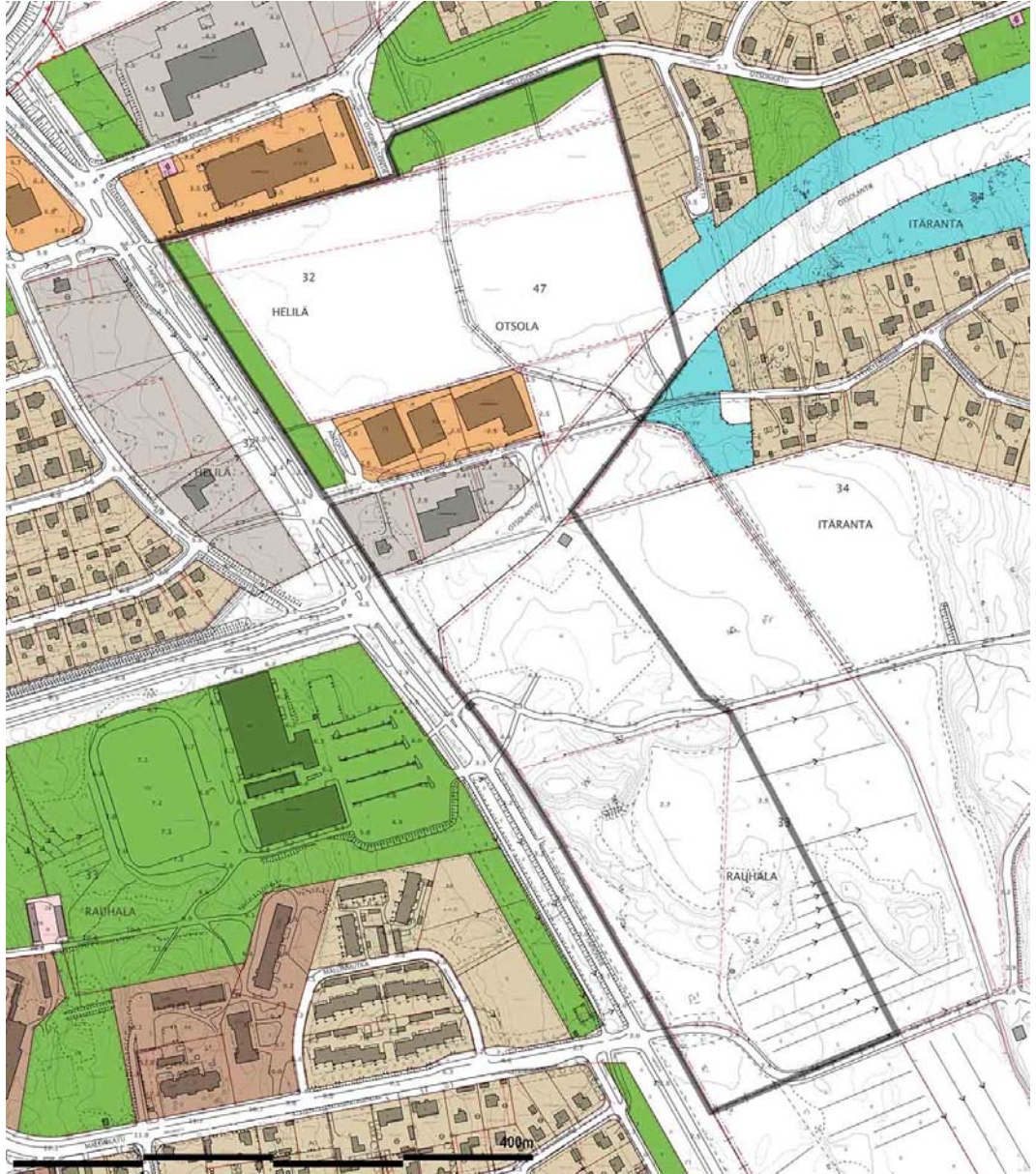
Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.8.2018. Strategisessa yleiskaavassa, on alue merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen länsipuolella Karhulan keskustassa on keskustatoimintojen ja intensiivisten taajamatoimintojen alueet. Ympäröivät tiehyteydet on merkitty seututeiksi, sekä joukkoliikenteen kehityskäytäviksi. Tapiontietä myötäilee seudullinen retkipyöräilyreitti. Kaava-alueen lävistää myös raiteliikenteen selvítettävä yhteystarve. Kaava-alueita ympäröivät itäisen Kotkan uudet tiivistyvät asuinalueet. Alueen tuntumaan on merkitty myös itään suuntautuva taajama-alueen pitkän aikavälin laajenemissuunta.



*Ote Kotkan yleis- sekä Otsola-Itäranta osayleiskaavasta. Kaava-alueen raja-
räinen.*

Tapiontien itäpuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.8.1994 hyväksymä Otsola-Itäranta oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Tapiontien länsipuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava. Tapiontien itäpuoli on merkitty liikerakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueiksi (KL-1) sekä (KL-2). (KL-2) alueelle on merkitty päivittäistavaramyymälän sekä automarket-tyyppisen suurmyymälän kieltö. Sen sijaan sallituksi on merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasema. Pohjoispuolen (KL-1) liikerakentamiskohteihin on merkitty suositus, jonka mukaan alue on tarkoitettu lähinnä liikennettä aiheuttaville tai tilaa vaativille auto-, liikenne-, rakennus- ja teollisuuspalvelualan rakennuksille sekä työpaikkojen vaatimille palvelutiloille. Tapiontien länsipuoli on merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY). Ympäröivät peltoalueet ovat merkinnällä (MV) maatalousalue, joka tulee pyrkiä säilyttämään maisemallisesti avoimena.

ASEMAKAAVA



Ote alueen ajantasaisesta asemakaavasta. Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalue on pääosin asemakaavoittamatonta metsä ja peltoaluetta. Alueen pohjoisosassa, Muuralankujan varrella on liikerakennusten korttelialue (KL) sekä lähivirkistysalue (VL). Kaava-alueen lävistää toteuttamaton Otsolantien kaatualue. Otsolantien pohjoispuolella on kaavoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialue (TY). Tapiontien länsipuolella oleva laaja alue on asemakaavaan merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Alueen lähituntumassa on myös useisiin eri kaavoihin merkittyjä asuinalueita.

4. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

Osallisia ovat kaavamuuotosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistöissä ja alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, puistotoimisto, kulttuuri-, opetus-, päivähoito- sekä liikuntatoimi. Lisäksi osallisia ovat Kotkan aluepelastuskeskus, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä Kymsote sekä Kymenlaakson museo.

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

Vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin nettisivuilla www.kotka.fi/asekaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asiakirjaan päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka.

5. KAAVAPROSESSIN AIKATAULU

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 9.12.2020 – 8.1.2021 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistoon ja Kotkan kaupungin [www-sivuille](http://www.sivuilla) osoitteessa www.kotka.fi/asekaavat

Luonnosvaihe, talvella 2021

Alueelle laaditaan kaavaluonnos lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Kaavassa yhteensovitetaan alueen maankäyttö ja sen liittyminen muuhun ympäristöön. Kaavaluonnoksen keskeisiä vaikutuksia arvioidaan kaupunkikuvan, ympäristökokonaisuuden sekä toimivan ja turvallisen kaupunkirakenteen kannalta. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Ehdotusvaihe, Kevät 2021

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset ja se asetetaan ehdotuksena nähtäville. Nähtävilläoloaikana saatu palaute kerätään ja muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn.

Hyväksymisvaihe, kesällä 2021

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia sekä arvioidaan suunnitelmien vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, liikenteeseen, palveluihin, elinkeinoelämään ja tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten selvittäminen perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta, jolle voi myös antaa palautetta osoitteeseen;

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti
p. 040 358 8831, email. oskari.orenius@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
PL 205, 48101 KOTKA