

# KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA Y25

## Kaavamerkinnit ja -määräykset

- AK** Asuinkerrostalovaltainen alue.  
Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös muita asumista tukevia toimintoja, kuten liikke-, työ- ja palvelutiloja sekä kauppaa.
- AK** Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinkerrostalovaltainen alue.  
Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös muita asumista tukevia toimintoja, kuten liikke-, työ- ja palvelutiloja sekä kauppaa.
- AP** Pientalovaltainen asuntaloalue.  
Alue varataan asuntaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöarvoja aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- AP** Uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntaloalue.  
Alue varataan asuntaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöarvoja aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.
- C** Keskustatoimintojen alue.  
Alue varataan Karhulan keskustan lisäksi Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöarvoille työpäikatoiminnolle.
- C** Uusi tai olennaisesti muuttuva keskustatoimintojen alue.  
Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnolle, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöarvoille työpäikatoiminnolle.
- P** Palveluiden, kaupan ja työpaikkojen alue.  
Alueella saa olla toimisto-, työ-, liike-, majoitus- ja varastotiloja, ei kuitenkaan tuotantotiloja. Asuntoja alueella saa olla vain vähäisessä määrin.
- PY** Julkisten palveluiden ja hallinnon alue.  
Alue varataan pääosin julkisille palveluille ja toiminnolle, jotka ovat luonteeltaan julkisia.
- TP** Työpäikä-alue.  
Alue varataan monipuolisille työpäikatoiminnolle, kuten palveluille, hallinnolle sekä teollisuustoiminnalle ja siihen liittyville varastoille ja myymälätoiminnalle, joista ei aiheudu merkittäviä ympäristöarvoja.
- T** Teollisuus- ja varastoalue.  
Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyville varastoille. Lisäksi alueella saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaattiloja.
- VL** Lähivirkistysalue.  
Lähivirkistysalue, jolla on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.
- VP** Puistoalue.  
Puistoalue, jolla on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.
- WU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.  
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolla on sallittu pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.
- EV** Suojaviheralue.
- EH** Hautausmaa-alue.
- W** Vesialue.
- L** Liikennealue.
- LR** Rautatiekentteen alue.  
Alueelle saa sijoittaa rautatiekentteen toimintaan liittyviä rakennuksia ja vähäisissä määrin toimisto-, varasto- ja terminaattiloja.
- LPY** Pysäköintialue.
- LV** Venesatama.  
Alueelle saa rakentaa tiloja venesatamaa ja siihen liittyviä palveluja varten. Rakentaminen tai muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi joenpohjaan, edellyttävät vedenalaisen arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämistä.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.  
Alueen tärkeys ei sisällä sellaisia ympäristövaikutuksia, esimerkiksi liikenteen, varastoinnin tai maanostamisen johdosta, että ympäristön historialliset ja maisemalliset arvot vaarantuvat. Yleinen tai yksityinen pysäköintilatas.
- Kansallinen kaupunkipuisto.**  
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue (RKY).  
Rajaus perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkottamaan museovestron laajaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.
- Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.**  
Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja isäntätoimintamahdollisuudet 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 rakennussuojelukohte-merkinnällä erikseen osoitettut rakennukset. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.
- sr32** Rakennussuojelukohte.  
Asemakaavalla suojeltu rakennusaitteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus tai kirkkokölan (1054/1993) nojalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvojen säilymistä. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.
- srE23** Suojeltavaksi esitetty rakennus.  
Rakennusaitteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennussuojelun tärkeys ja yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.
- s12** Merkittävä rakennus.  
Rakennus on aikakautensa edustajana, kaupunkikuvan kannalta tai ympäristön osana merkittävä. Mahdollisen rakennussuojelun tarve ratkaistaan asemakaavatasolla. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.
- sr** srE tai s kohteissa tapahtuvan luovutuksen tai muun merkittävän muutoksen tullessa kyseeseen, on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

- luo** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.  
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä.
- Moottoritie.**  
Merkinnällä on osoitettu E 18 moottoritie.
- Pääkatu.**  
Merkinnällä on osoitettu Ahströmintie, Karhulantie, Kymminlantie ja Ratakadun eteläosa. Pyöräilijänteelle osoitetaan erillinen pyörätie tai -kaistajärjestely.
- Alueellinen kokoojakatu.**  
Merkinnällä on osoitettu Pejämäenkatu, Sammonkatu, Vestominkatu, Karjalantie, Karhulantien eteläosa, Pajikkatu, Aunakatu ja Ratakadun pohjoisosa. Alueelliset kokoojakadut viiltävät keskustan sisästä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräilijänteelle osoitetaan ajoradalle, jos ajoneuvoliikenteen määrä ja nopeus sen sallivat. Tarvittessa pyöräilijänteelle osoitetaan erilliset pyörätiöt tai -kaistajärjestelyt.
- Paikallinen kokoojakatu.**  
Merkinnällä on osoitettu paikallisia kokoojakatuina toimivat kadut. Paikalliset kokoojakadut viiltävät keskustan sisästä liikennettä sekä johtavat liikenteen alueellisten kokoojakatujen kautta edelleen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräily osoitetaan lähtökohtaisesti ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa.
- Katualue.**  
Muu pyöräily- ja/tai jalankulkureitti.  
Merkinnällä on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn reitit, jotka ovat erityisiä arjen liikkumista helpottavia yhteyksiä tai joita on erityisiä viesteysovoja. Reitien kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- Pyöräilijänteen ja jalankulun yhteyttä.**  
Merkinnällä on osoitettu koko pyöräily- ja jalankulkuverkosta olennaisesti parantavia uusia yhteyksiä, joiden kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- Jalankulkupainotettujen alue.**  
Merkinnällä on osoitettu tori ja keskustan jalankulkuvyöhyke, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustaa korostavaan kaupunkiklaan, jalankulkijan asemaan ja liikenneturvallisuuden yksityiskohtain.
- Viheytytystarve.**  
Merkinnällä osoitetaan ekologisen verkoston kannalta merkittävät yhteyttä.
- Viheytyksen toteuttaminen ja jatkuvuus tulee turvata merkinnän vaikutusalueella sijaitsevoissa asemakaavoissa.**
- Raideliikenteen selvittävät yhteyttä.**
- Rautatie.**  
Merkinnällä on osoitettu Sunilan rautatieyhteyttä sitä osin kuin se on suunnittelualueella.
- Tulvavaara-alue.**  
Ennustetun suurtulvan (keskimäärin kerran 100 vuodessa, N2000) levinneisyysalue.
- Konsultointivyöhyke.**  
Merkinnällä osoitetaan Seveso III -direktiivin mukainen lähtökohtainen konsultointivyöhyke. Suunnittelussa riskille alttien toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydyttävä Turvallisuus- ja kemikaalivestron (Tukes) sekä pelustusviranomaisen lausunto.
- Veneväkama.**  
Kohdemerkinnällä on osoitettu veneväkama.
- Pääkaasulinjat.**  
Pääkaasulinjan läheisyyteen maankäyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon mitä rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista käytön ja turvallisuuden liittyvistä asioista säädetään.
- Pääsähkolinjat.**  
Pääsähkolinjan läheisyyteen maankäyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon mitä rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista käytön ja turvallisuuden liittyvistä asioista säädetään.
- Yleiskaava-alueen raja.**

- tyyd. rak.** Korttelialue, jonka rakentamista voidaan merkittävästi täydentää rakentamalla. Täydennysrakentamisen määrä ja toteuttamistapa tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida uuden rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan rakennuskantaan nähden sekä varmistaa että kohteiden toimintot, 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 lähtökohdat ja tavoitteisiin liittyvät tiedot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Osayleiskaavan alueruudumerkinnit tarkoittavat alueiden pääasiallista käyttötarkoitusta. Merkinnot tarkat raja-alueet rakentamisen ja viesteytyksen suunnittelussa.

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

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Rakentamisen lämmönlähteenä tulee olla kaukolämpö tai uusiutuva energia lähteenä perustuvaa vähäpäästöisen lämmitysjärjestelmää.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on korostettava kaupunkiklaan ja jalankulkuympäristöjen laatuolosuhteita sekä kiinnitettävä erityistä huomiota pyöräilyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava laajempien viheralueiden säilymisestä riittävän yhtenäisinä sekä viheralueiden välisen yhteyksien jatkuvuudesta. Erityisesti Kymijoen korkeakosken haaran, Karhulan Hövin sekä Kymin kirkon ja hautausmaan ympäristön arvot viheralueverkoston ja rakennetun kulttuuriympäristön osana tulee vahvistaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Karhulan Hövin puiston merkitys jokirantaan ulottuvana viheralueena on tärkeä eikä sen arvoa osana sekä viheralueverkostoa että rakennettua kulttuuriympäristöä tule heikentää rikkomalla sen yhtenäisyyttä ja laajuutta.

**PYSÄKOINTI**  
Uusia täydennysrakennuskohteita varten laadittavissa asemakaavoissa tulee selvittää vaihtoehtoisia ja joustavia pysäköintitratteja. Pysäköintitratteissa noudatetaan voimassa olevaa kaupungin käytäntöä. Lähtökohtaisesti autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin asuinkerroks-alan 100 neliömetriä kohti ja yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 50 neliömetriä kohti. Autopaikkamääräyksestä on mahdollisuus tai tarve poiketa, kun rakentamisessa on kyse esimerkiksi palveluasunnista, hotelleista, toimisto-, ravintoloista, tai kokouksentiloista tai jos voidaan varmistaa, että pysäköintikäyttö toimii tavanomaisesti tehokkaammin tai laajempaa käyttäjäjoukkoa palvelevaksi. Autopaikkojen lisäksi asemakaavoissa on määritettävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä.

**MELU**  
Karhulan kaupungin melumallinnus on ohjeena arvioitavissa melusuojauksen ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, taajamassa sijaitsevan loma-asunon sekä hoto- tai opettelualueen melutaso ei saa ylittää päiväajon melutasoa 55 dBA eikä yöajon melutasoa 45 dBA (vanhat alueet 50 dBA). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväajon melutasoa 35 dBA eikä yöajon melutasoa 30 dBA. Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittava edellytettävä riittävä etäisyys melulähteestä. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueella, on asemakaavassa edellytettävä sellaisen melunluntau-toimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjeet eivät ylitä.

**PILAUNTUNUT MAA-ALUEET**  
Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja tarvittavat toimenpiteet on huomioitava yksityiskohtaisen suunnitelun yhteydessä.

**HULEVEDET**  
Alueella pyritään hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan kaupungin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Asemakaavoituksessa tulee huomioida osayleiskaava-alueella laadittu hulevesien hallintasuunnitelma ja erityistä huomiota tulee kiinnittää täydennysrakentamisalueiden hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan ratkaisut tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

**LEPAKOT**  
Osayleiskaavan alueella esiintyvien lepakoiden lisääntymis- ja levhäyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

Karhulan keskustan osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA (Y25)		
Tullut virelle	8.10.2018	Kaupunkirakennelutakunta 2.2.2021
OAS (MRL § 63)	8.10. - 12.11.2018	Kaupunginhallitus
Luonnos (MRL § 62)	25.3. - 30.4.2020	Kaupunginvaltuusto
Ehdotus (MRL § 27)	10.2. - 19.3.2021	Tullut voimaan
Suunnittelija	Piirtäjä:	Mittakaava: 1:5000
Kotka 26.1.2021	Pauli Korkiakoski	M. Peurala

KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustankatu 2, 48100 KOTKA, (05) 2341, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi

