

KOTKAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA

18. KAUPUNGINOSA KAUKOLA

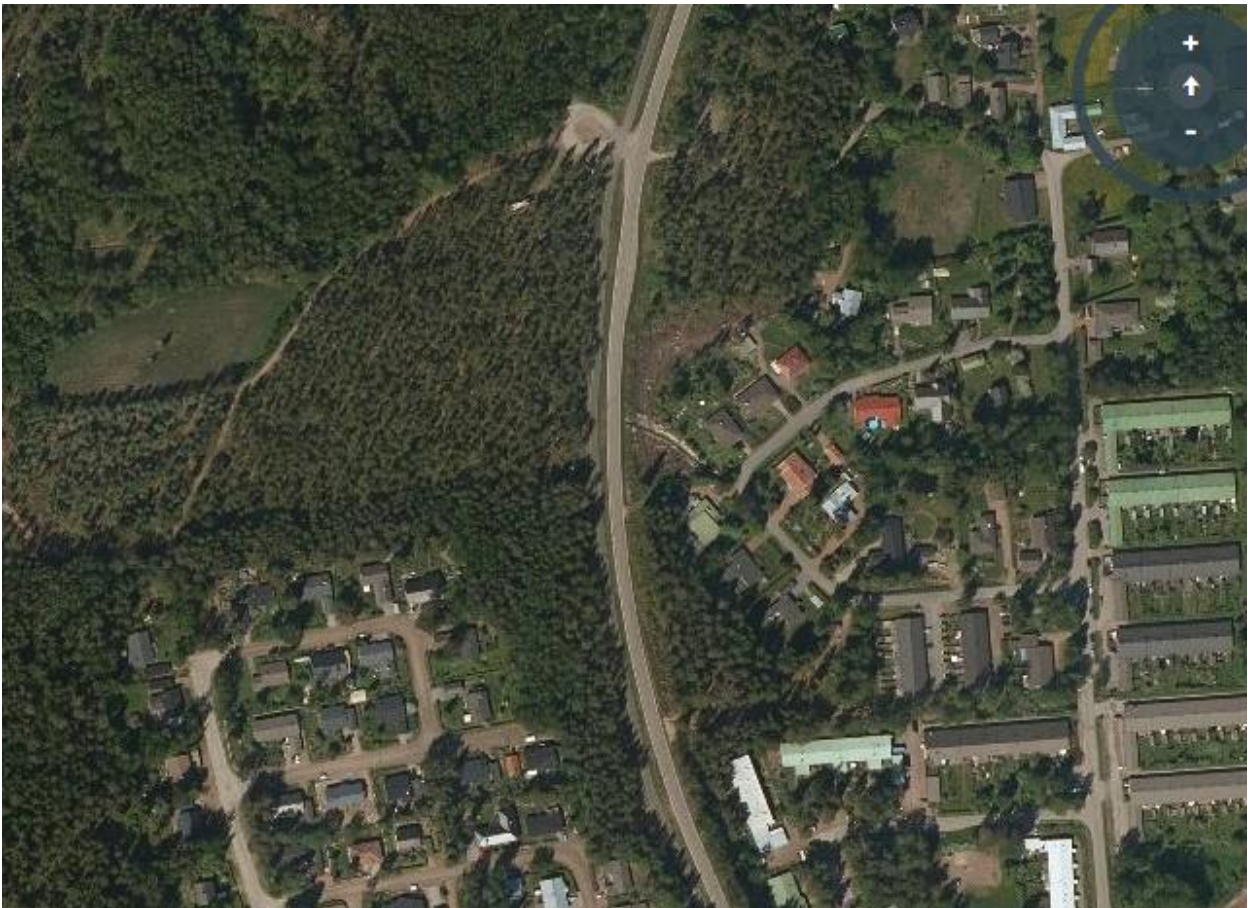
ASEMAKAAVAN MUUTOS

18. KAUPUNGINOSA KAUKOLA, KORTTELI 8 JA OSA KORTTELIA 9

Valmistelija Elna Masalin, kaavasuunnittelija, puh. 040 773 7752

Patricia Broas, kaavoitusarkkitehti, puh. 040 647 1539

KAAVASELOSTUS



KAAVA NRO 0720

Kaupunkisuunnittelu 31.5.2021

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Kaava
- 1.2 Kaavan nimi
- 1.3 Kaava-alueen sijainti
- 1.4 Asemakaavan tarkoitus
- 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

2. TIIVISTELMÄ

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Asemakaava
- 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3. LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Luonnonympäristö
 - 3.1.2 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.3 Maanomistus
- 3.2 Suunnittelutilanne

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.2.1 Osalliset
 - 4.2.2 Vireilletulo
 - 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
 - 4.2.4 Asemakaavan tavoitteet

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.1.1 Mitoitus
- 5.2 Kaavan vaikutukset ja ekologin tarkastelu
 - 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - 5.2.3 Energia- ja ilmastovaikutukset
 - 5.2.4 Vaikutukset palveluiden käyttöön

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.2 Toteuttaminen

1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava

Kotkan kaupunki
Asemakaava
18. kaupunginosa Kaukola
Asemakaavan muutos
18. kaupunginosa Kaukola, kortteli 8
Kaavan numero 0720

Kaavan valmistelija
Elina Masalin
kaavasuunnittelija
puh. 040 773 7752
elina.masalin@kotka.fi

Patricia Broas
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 647 1539
patricia.broas@kotka.fi

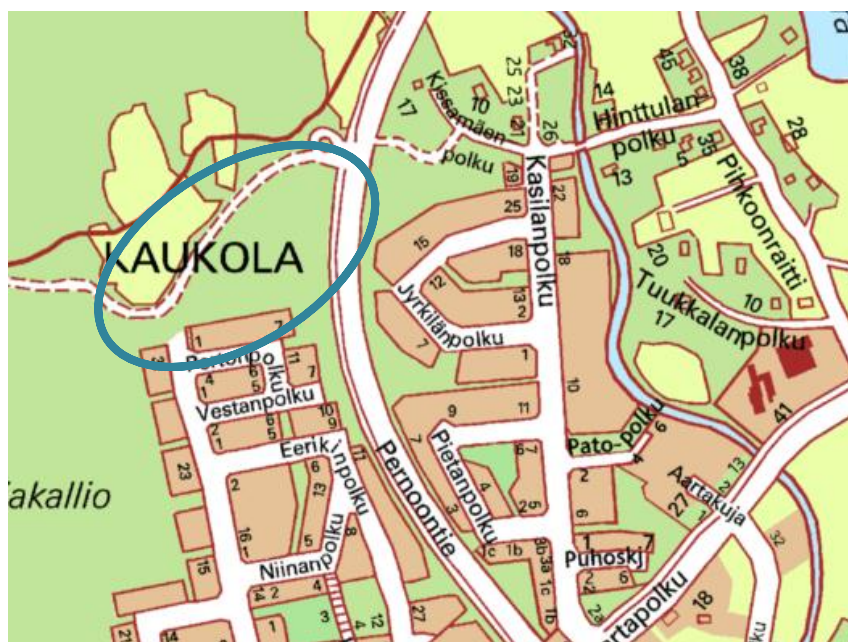
1.2 Kaavan nimi

Kaukola pohjoinen

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on 18. kaupunginosassa Kaukola Pertontpolun pohjoispuolella sijaitseva rakentamaton metsäalue (lukuun ottamatta kortteliä 8), jonka pinta-ala on noin 5 ha. Kaava-alue käsittää kiinteistöt 285-408-2-37 (osa), 285-408-2-40 (osa), 285-408-3-45 (osa) ja 285-408-4-76 (osa) sekä korttelin 8.

Suunnittelualue sijaitsee Kotkan kaupungin länsiosassa, etäisyys VT 7 on noin 2,5 km ja Kotkan toiseen pääkeskukseen Karhulaan noin 6,5 km ja Kotkansaarelle noin 10 km.



1.4 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta asuinpientalovaltaisena alueena Kotkan - Haminan seudun strategisen yleiskaavan mukaisesti.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta
- asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- kaavahanke on käynnistetty kaupungin toimesta.
- kaupunkirakennelautakunta on tehnyt 22.9.2020 § 128 päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä
- asemakaavan vireilletulo 24.2.2021
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 24.2. – 24.3.2021
- asemakaavaluonnos nähtävänä 11.6. - 9.7.2021
- asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa syksyllä 2021
- virallinen nähtävilläolo syksyllä 2021
- kaupunginhallitus loppusyksystä 2021
- kaupunginvaltuusto loppuvuonna 2021

2.2 Asemakaava

Suurimmalla osalla suunnittelualueesta ei ole asemakaavaa, mutta se rajoittuu etelästä vuonna 1985 ja idässä vuonna 1984 hyväksytyihin asemakaavoihin.

Asemakaava laajentaa rakentamisaluetta pohjoiseen ja mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen kysytylle Länsi-Kotkan alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuinalueen rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman, katupiirustusten hyväksymisen ja rakentamispäätösten jälkeen. Asemakaava ja siihen liittyvä rakennustapaohje ohjaavat rakentamista alueella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueen läpi kulkee metsätie, jonka itäpuoli on luonnontilassa olevaa sekapuumetsää, valtapuuna on kuusi ja mänty. Metsätien länsipuoli on osittain käytössä poistunutta peltomaata ja osittain kivitäyttöä. Kaava-alueen maastokorkeudet vaihtelevat + 14 - + 22 m välillä. Maaperä on Kokoojatien itäpuolella kalliomaata ja länsipuolella savea ja hiekkamoreenia. Entiselle peltoalueelle tehtiin koekairauksia. Tulosten perusteella alueelta löytyy savea ja silttiä 0,40 - 4,80 metrin syvyydeltä.

Kotkan ympäristöpalvelut teki kaupunkisuunnittelun pyynnöstä maastokäynnin suunnitellulla kaava-alueella tarkempien luontoinventointien tarpeen arvioimiseksi. Maastokäynti tehtiin 3.5.2021. Käyntiajankohta oli lumeton. Maastokäynnillä tarkasteltiin alueita, jotka olivat rakentamattomia ja joihin käsittelyssä olleessa kaavaluonnoksessa oli esitetty rakentamista.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Eteläpuolelta suunnittelualue rajautuu 1970 -luvun lopussa ja 1980 -luvun alussa valmistuneeseen pientaloalueeseen. Pernoontien itäpuoli on pääosin 1970 -luvulla rakentunut aluetta, Kissanmäenpolun alue on vanhinta asuin aluetta, joka on myöhempinä vuosikymmeninä täydentynyt. Rakennuskanta on vuosikymmenien saatossa jonkin verran muuttunut ja uudistunut.

Muinaismuistot

Suunnittelualue ja sen lähialue ei kuulu arvokkaaseen rakennettu kulttuuriympäristön tai maisema-alueeseen.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Palvelut ja liikenne

Uusi asuinalue tukeutuu lähialueen palveluihin; vuonna 2023 valmistuva koulu, päiväkoti ja pizzeria sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kaupalliset palvelut löytyvät valtatie 7 läheisyydestä, noin 1,8 km:n etäisyydellä. Pernoontien länsipuolella on vuonna 2016 rakennettu erillinen jalankulku- ja pyörätie. Paikallis- ja palveluliikenteen vuorot kulkevat Pernoontiellä ja bussin käänthpaikka sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa, jossa on myös teleliikenteen tukimasto.

Tekninen huolto

Kokoojatiellä ja Pertopolulla on 1980 -luvulla rakennetut vesijohto, viemäri sekä hulevesi. Osa Pertopolun kiinteistöistä on liittynyt maakaasuverkostoon. Uusi asuinalue on liitettävissä Kokoojatie runkojohtoon.

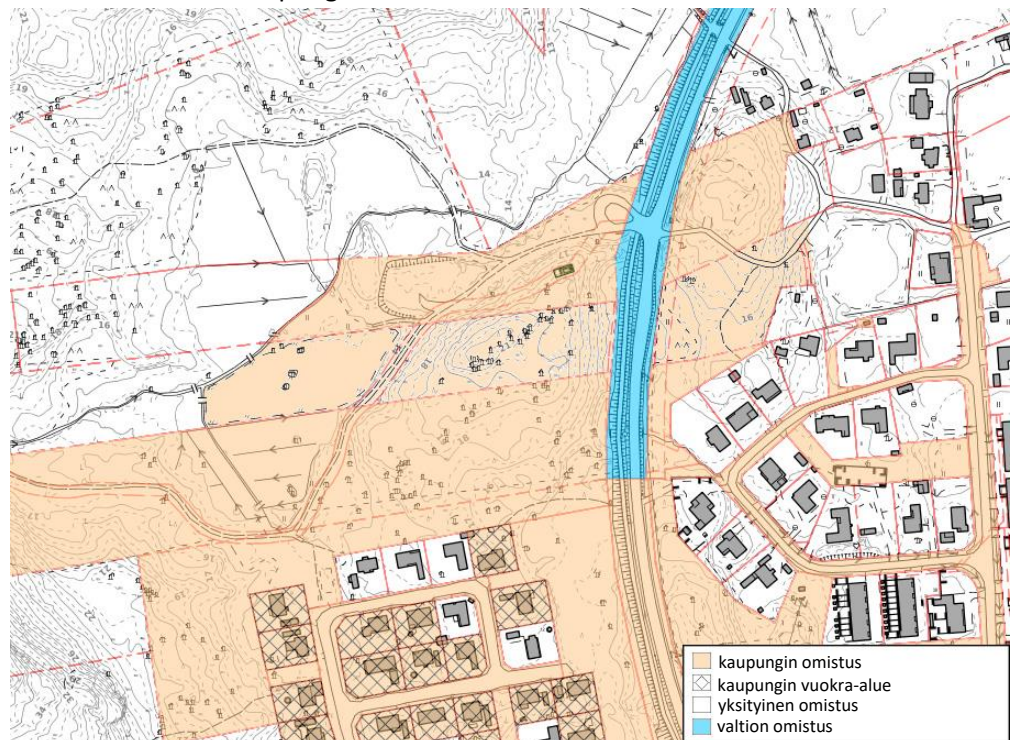
Ympäristöhäiriöt

Pernoontieltä kantautuva liikenteen melu saattaa ulottua reunimmaisii asuinrakennuksiin ja osalle niiden piha-alueesta. Kaava-alueen pohjoisosassa on telemasto sekä paikallisliikenteen bussien käänthpaikka.

Kaava-alueen pohjoisosassa on noin 2000 m² suuruinen entinen maanottokuoppa, joka on täytetty irtokivilohkareilla ja rautaromulla. Alueelta löytyy mm. kaksi hylättyä autoa.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020. Maakuntahallitus on määrännyt MRL 201 §:n mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty *taajamatoimintojen alueeksi A*. *Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.*

Suunnittelumääräys:

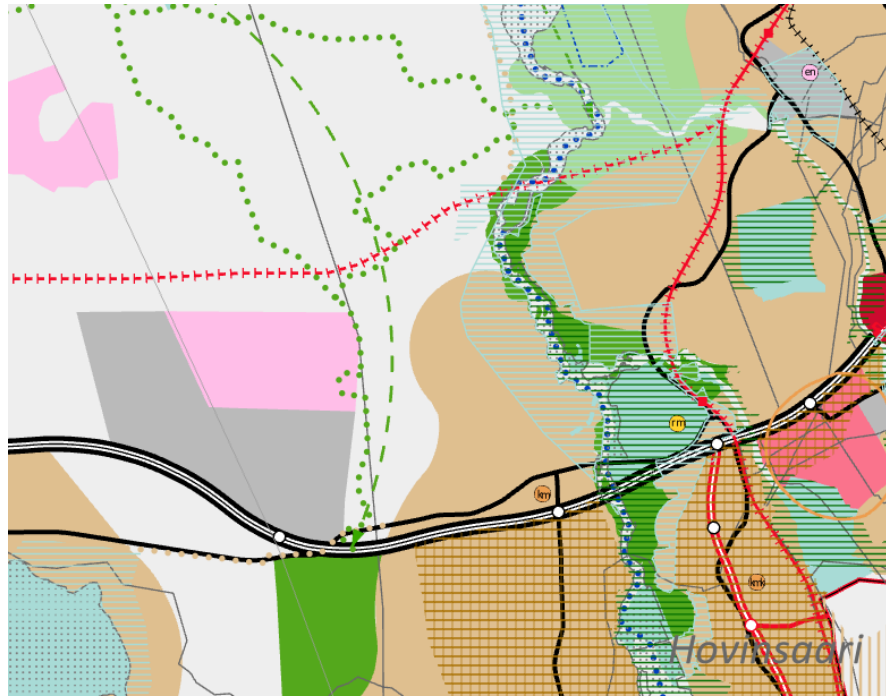
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat mm. seuraavat suunnittelumääräykset: *Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön sekä edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.*



ote Kymenlaakson maakuntakaavosta 2040

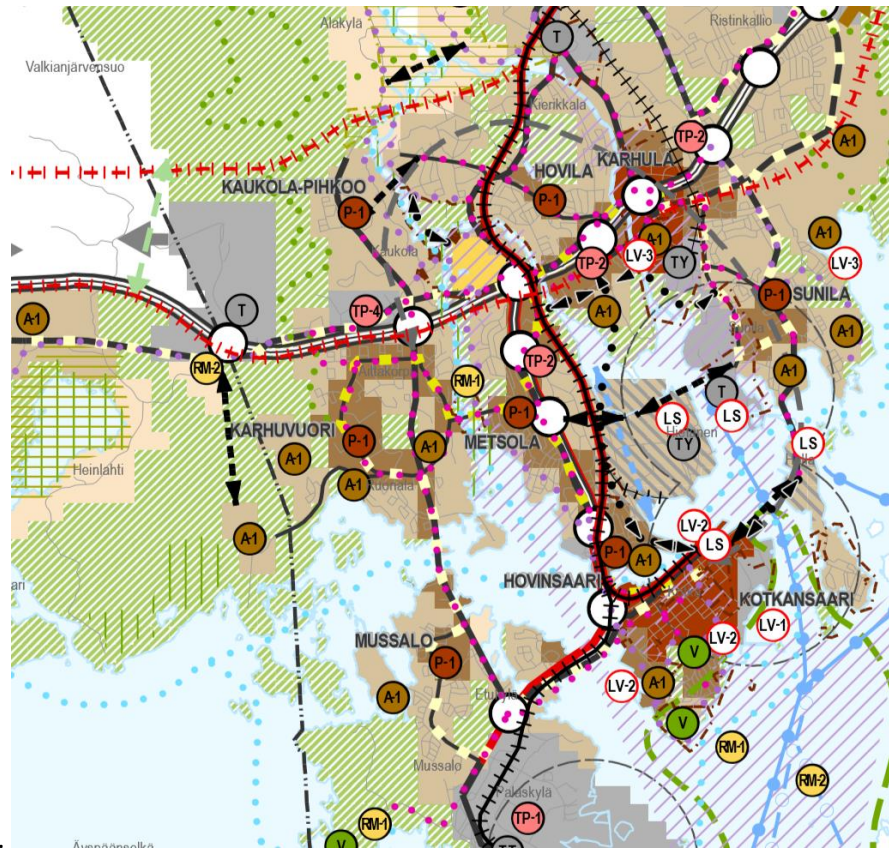
Strateginen yleiskaava

Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa Kaukola pohjoinen *taajamatoimintojen alueeksi*. Alue on tarkoitettu *asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistykseen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi*. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Lisäksi alueella on kohdemerkintä *palvelukeskus P-1*.

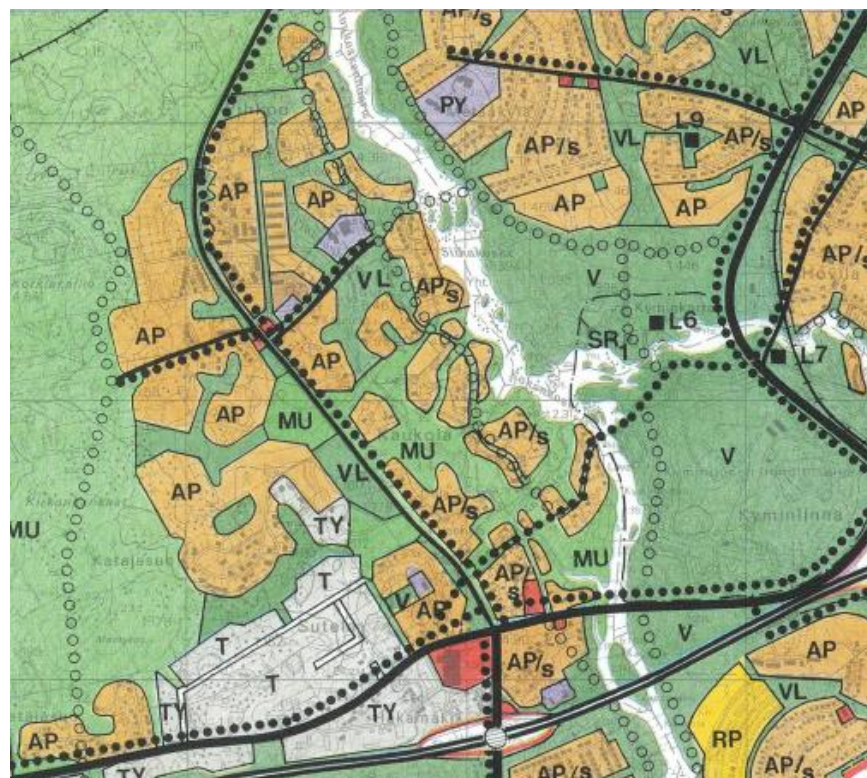
Kaava on oikeusvaikutteinen ja saanut lainvoiman 25.1.2019.

Kaava noudattelee strategisen yleiskaavaehdotuksen mukaista maankäyttöä.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Kotkan yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP* sekä *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi MU*. Alueen länsipuolelle on merkitty ulkoilureitti.



Asemakaava

Suunnittelualue on pääasiassa asemakaavatonta aluetta lukuun ottamatta eteläisintä korttelia 8, joka on kaavassa mukana tonttien laajentamismahdollisuuksien takia. Asemakaava rajoittuu etelässä ja idässä 7.10.1985 ja 7.8.1984 hyväksyttyihin asemakaavoihin. Asemakaavoissa alueet on merkitty *erillispientalojen korttelialueeksi AO*. kerrosluku on I ja tonttitehokkuusluku $e = 0,25$.



Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

Tonttijako ja –rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 9.2.2021.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimusta ei ole tarpeen laatia, koska kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kotkan kaupungilla on tällä hetkellä varattavissa Kaukola - Pihkoon alueelta kaksi omakotitonttia Luokkipolun varrelta. Länsi-Kotka on kiinnostanut rakentajia luonnon ja palveluiden läheisyyden takia. Pihkoon uuden koulun rakentamispäätöksen vuoksi kaupunkisuunnittelu on tutkinut mahdollisia uusia rakentamisalueita Kaukolan ja Pihkoon alueilla. Kriteereinä aluevalinnoissa ovat olleet asemakaavoja ohjaavat yleiskaavat, maanomistus sekä olemassa

olevan infran läheisyys. Rakentaminen yksityisille maille vaatii maanhankintaa ja sopimusta maanomistajien kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 22.9.2020 § 128 päätöksen, että asemakaavan laatiminen käynnistetään Kaukola - pohjoinen alueella edellytyksellä, että maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa päästään kaupunkia tyydyttävään tulokseen. Tällöin kaava-alueella oli yksi yksityinen maanomistaja, jonka kanssa tehtiin kaupat alkuvuonna 2021 noin 2 ha:n määräalasta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Museovirasto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Kymenlaakson Jäte, Kotka-Seura ry, vammaisneuvosto, ikäihmisten neuvosto, julkisen taiteen työryhmä sekä nuorisovaltuusto
- asiantuntijaviranomaiset: maanhankinta ja -luovutus, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, tekniset palvelut, ympäristökeskus ja Kymenlaakson pelastuslaitos

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille 24.2.2021. Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin osallisille kirjeitse ja muille lehti-ilmoituksella kaupunkilehti Ankkurissa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS nähtävillä 24.2. - 24.3.2021.

Alueen asukkailta tuli yhteensä 1 kannanotto. He toivoivat mm. 50 metrin puistokaistaletta olemassa olevien tonttien ja uuden korttelialueen väliin.

Lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat *Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo, Fingrid Oyj, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Kymen Vesi Oy.*

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa edellytettiin luontoselvitystä. Liikenteen vastuualueella ei ollut huomautettavaa.

Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnon mukaan suunnitelmassa tulee ottaa huomioon sammutusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpeisiin alueen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Kymenlaakson museo ei edellytä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia tai arkeologisia lisäselvityksiä.

Telia Finland Oyj:n ja Elisa Oyj:n lausunnoissa todettiin, että kaava-alueella oleva tukiasema on hyvä huomioida kaavaa suunniteltaessa.

Kymen Vesi Oy:n lausunnossa todettiin, että alueen hulevesien hallinta tulee huomioida kaavoituksessa, eikä kuivatusvesiä saa johtaa jätevesiviemäriin. Hulevesin asianmukaisesta käsittelystä tulee huolehtia.

Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Luonnosvaiheen kuuleminen 11.6. - 9.7.2021

Ehdotusvaiheen kuuleminen x.x. - x.x.2021

4.2.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa asemakaavan mukaista asuinaluetta ja mahdollistaa kaupungin tonttitarjonnan jatkumisen Kotkan läntisillä alueilla. Uusien rakentajien lisäksi toivotaan alueelle uusia oppilaita, sillä Kotkan kaupunki on tehnyt päätöksen uuden hirsikoulun rakentamiseksi Pihkooseen. Kouluun tulee esikoulun lisäksi alakoulun luokat 1 - 5 ja oppilaiden määräksi noin 125. Koulurakennus on tarkoitus valmistua vuonna 2022 syksyllä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4,7343 ha, josta 1,9215 ha on erillispientaloaluetta ja 0,6611 ha asuinpientaloaluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta 0,0203 ha, lähivirkistysaluetta 1,4916 ha ja katualuetta 0,6397 ha.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 6787 k-m².

Asemakaavakarttapienennös ja merkintöjen selitykset ovat selostuksen liitteenä.

5.1.2 Nimistö

Alueelle nimetään uusi Kokoojakadusta lähtevä katu Päkkipolku.

Nimi tulee lähistöllä olevasta Päkki nimisestä peltoalueesta.

5.2 Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen liittyy saumattomasti Kaukolan asuinalueen pohjoisosaan, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla eikä näin ollen hajauta yhdyskuntarakennetta. Pihkoon, Kurittulan, Jäppilän ja Pernoon kyläalueet jatkuvat kaava-alueen pohjoispuolella Pernoontien vaikutusalueella. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Pernoontien länsipuolella asuu vakituisesti 314 henkilöä. Alueen rakentamisen myötä kotitalouksien määrä voi lisääntyä noin 20 kotitaloudella.

Kaikki moottoriajoliikenne alueelle ohjataan Pernoontieltä. Uusi alueen keskellä sijaitseva tonttikatu Päkkipolku päättyvänä katuna rasittaa lähinnä uuden Kokoojatie pientaloaluetta.

Alue sijaitsee olemassa olevien palveluiden läheisyydessä ja vahvistaa niiden olemassa oloa. Kaavan toteutumisella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai että se heikentäisi alueen käyttömahdollisuuksia.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon eivät ole merkittäviä. Yhteydet virkistysalueille säilyvät edelleen. Rakentamisalueet on esitetty pääasiassa olemassa olevan rakentamisalueen jatkoksi.

Tonttien hulevesistä on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin vaan luonnonmukaisia imeytys- ja viivytysratkaisuja. Kunnallistekniikan rakentamisen toteutuessa osa hulevesistä saadaan ohjattua hallitusti hulevesiviemäriin.

5.2.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueella ei sijaitse muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä tai maisemallisesti ja paikallishistorian kannalta arvokkaita kohteita.

5.2.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe:	Arvio*
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN	3
Perustelut: Täydennysrakentaminen kaupunkirakenteeseen tukee jo olemassa olevia palveluita. Rakentaminen toteutetaan yleiskaavan mukaisesti, niin että kaavan mukaiset viheralueet säilyvät	
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET	3
Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja pysäkit sijoittuvat rakennetun kävely- ja pyörätien varrelle	
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI	3
Perustelut: Kaava-alueen itäpuolella on Pernoontien kävely- ja pyörätiet. Kaava-alueen läpi kulkee ulkoilijoiden ja pyöräilijöiden käyttämä poikittainen yhteys Länsi-Kotkan ulkoilualueille.	
KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN	3
Perustelut: Kaava-alueella Pertontpolulla on rakennettu maakaasuverkosto, johon on mahdollista liittyä. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on varteenotettava vaihtoehto.	

***Asteikko:**

0 toteutuu heikosti	1 toteutuu kohtalaisesti
2 toteutuu hyvin	3 toteutuu erinomaisesti
? ei arvioitavissa / ei arvioitu	

5.2.5 Vaikutukset palveluiden käyttöön

Asumiseen liittyvien palveluiden tarjonta vahvistuu ja hanke edistää muidenkin alueella toimivien palveluiden kannattavuutta.

Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen

Asemakaavan mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, katupiirustusten hyväksymiskäsittelyn ja toteuttamisajankohdan päätösten jälkeen. Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisten palveluiden ja rakennusvalvonnan opastuksella.