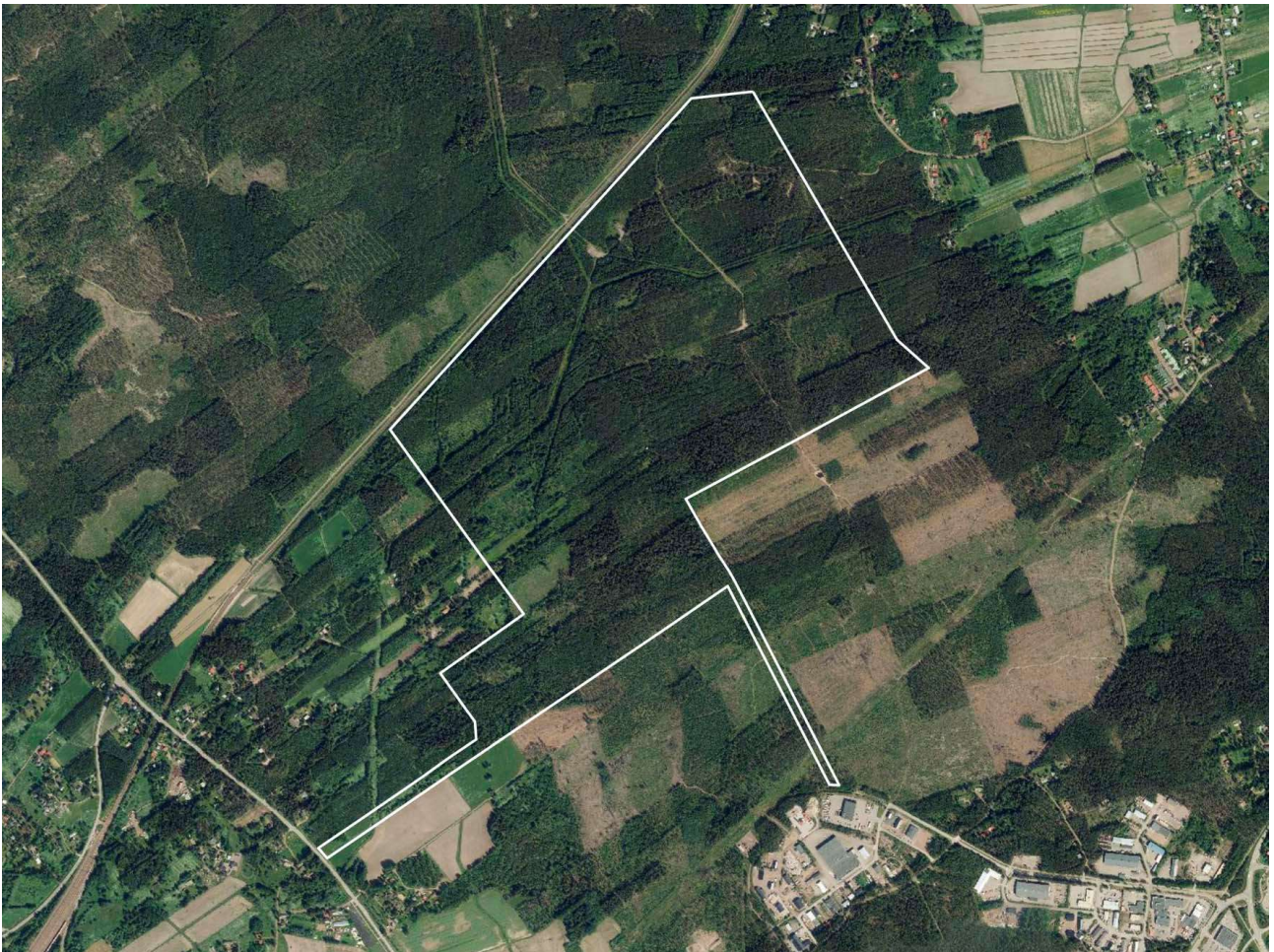




KELTAKALLIO II

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

46. KAUPUNGINOSA RISTINKALLIO



Kaavanro 0321

Valmistelijat yleiskaavoittaja Pauli Korkiakoski ja kaavoitusarkkitehti Marja Pelo

29.3.2022

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Keltakallion teollisuusalueen laajentaminen pohjoiseen Kotka-Kouvola -rataa saakka. Tavoite on osoittaa alue pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia ja varastoivia toimintoja (T/kem). Lisäksi kaavalla on tarpeen tarkastella alueen liikenneyhteyksien järjestämistä jo asemakaavoitetun alueen läpi Keltakalliontieltä pohjoiseen, minkä vuoksi osa jo asemakaavoitetusta teollisuusalueesta on tarpeen liittää suunnittelualueeseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavan tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava ja asemakaavan muutos viedään ehdotusvaiheeseen.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon 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 kaupunkimitäus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kaakon Alueverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa.

OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaava ja asemakaavamuutoksen luonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

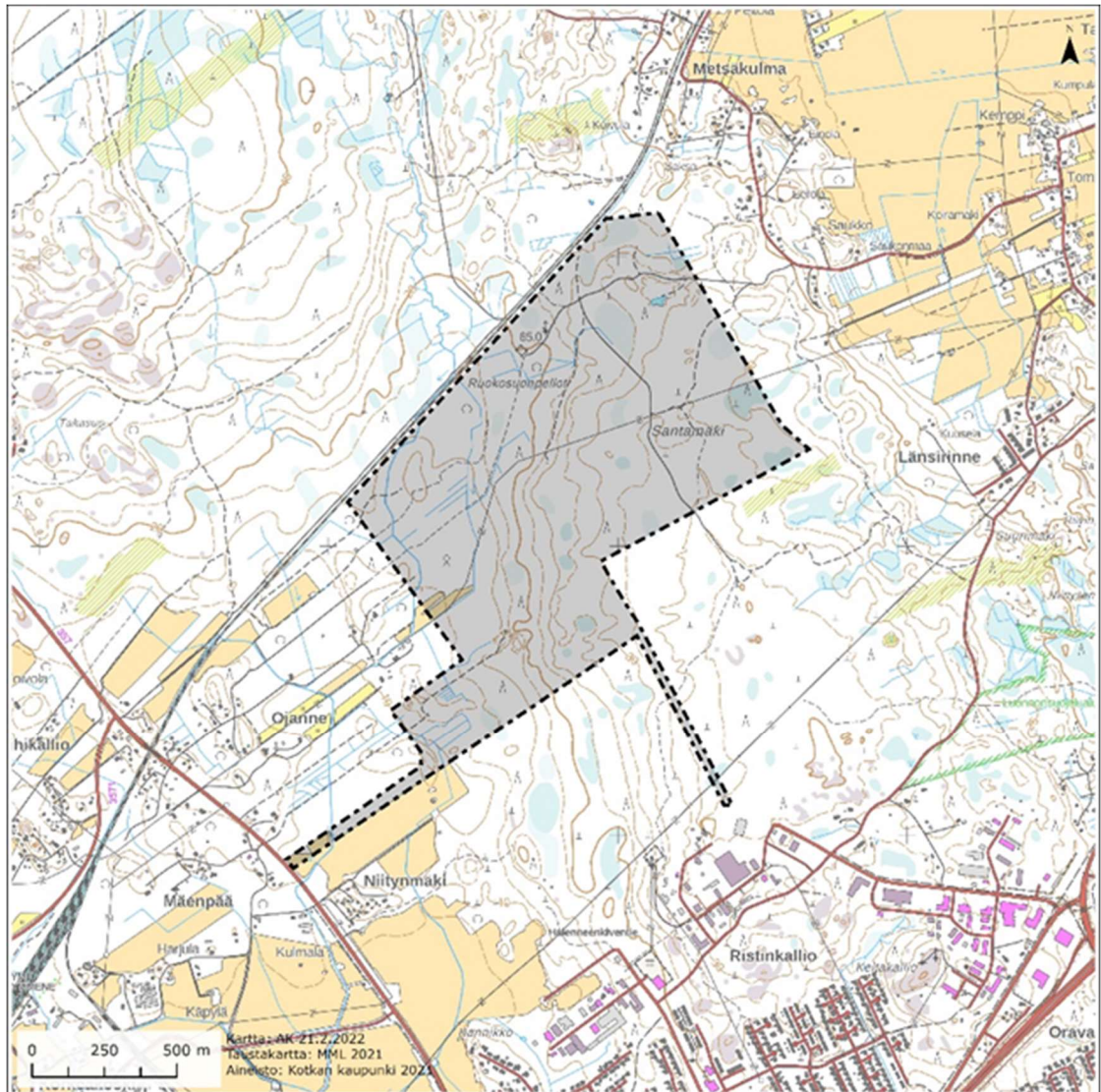
Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijoittuu Hurukselantien itäpuolelle Kotka-Kouvola raiteen ja Keltakalliontien väliselle alueelle. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelualueen laajuus on noin 152 ha. Suunnittelualueen osoite on Keltakalliontie, 48770 Kotka.

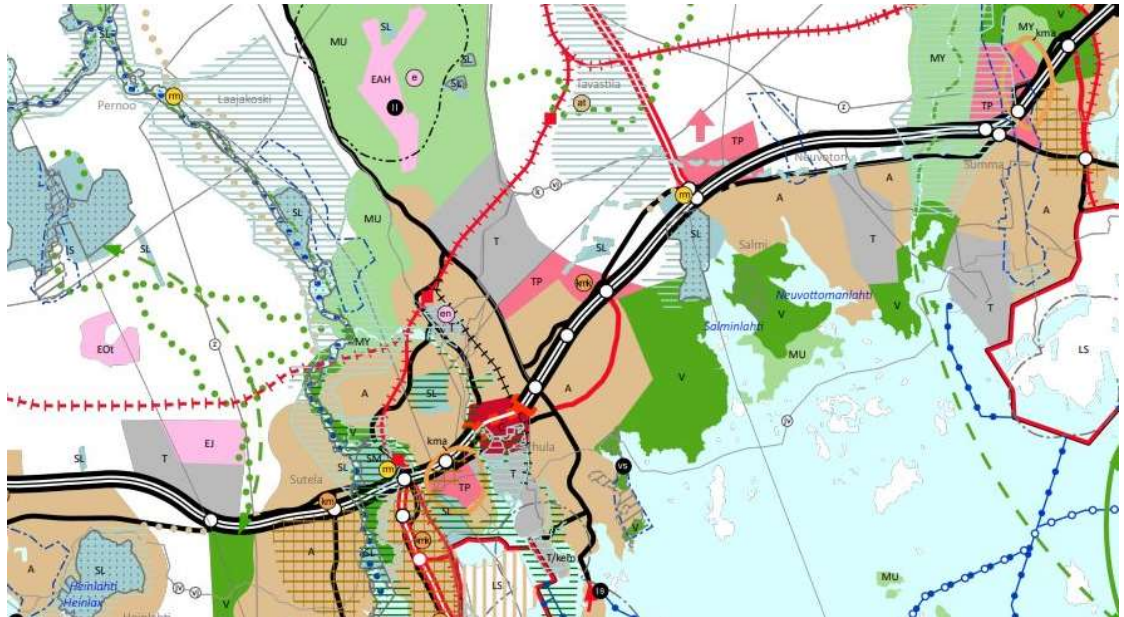


Suunnittelualueen rajausta.

SUUNNITTELUTILANNE

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.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040

Maakuntakaavassa 2040 pääosa suunnittelualueesta on osoitettu merkinnällä T, *teollisuus- ja varastoalue*. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä teollisuus ja teollisuuden varastoalueet. Suunnittelualueen läpi kulkee pääkaasulinja (harmaa viiva). Merkinnällä osoitetaan korkeapaineiset maakaasuputket. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelualueen läpi kulkee myös päävesijohto (harmaa viiva). Merkinnällä osoitetaan runkovesijohdot. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Lisäksi suunnittelualueen reunaan on osoitettu kehitettävä päärata (punainen viiva). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät pääradat, joihin liittyy merkittäviä parantamisen tarpeita. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Ote maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksestä:

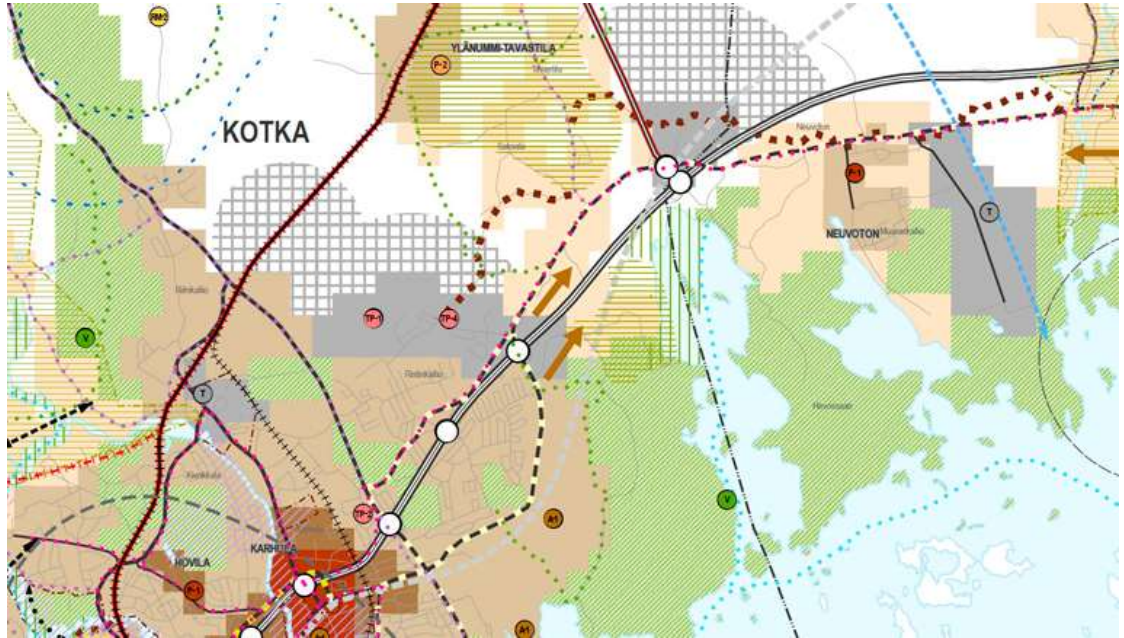
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesien ehkäisyyn. Erityistä huomiota tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

Seudun strateginen yleiskaava

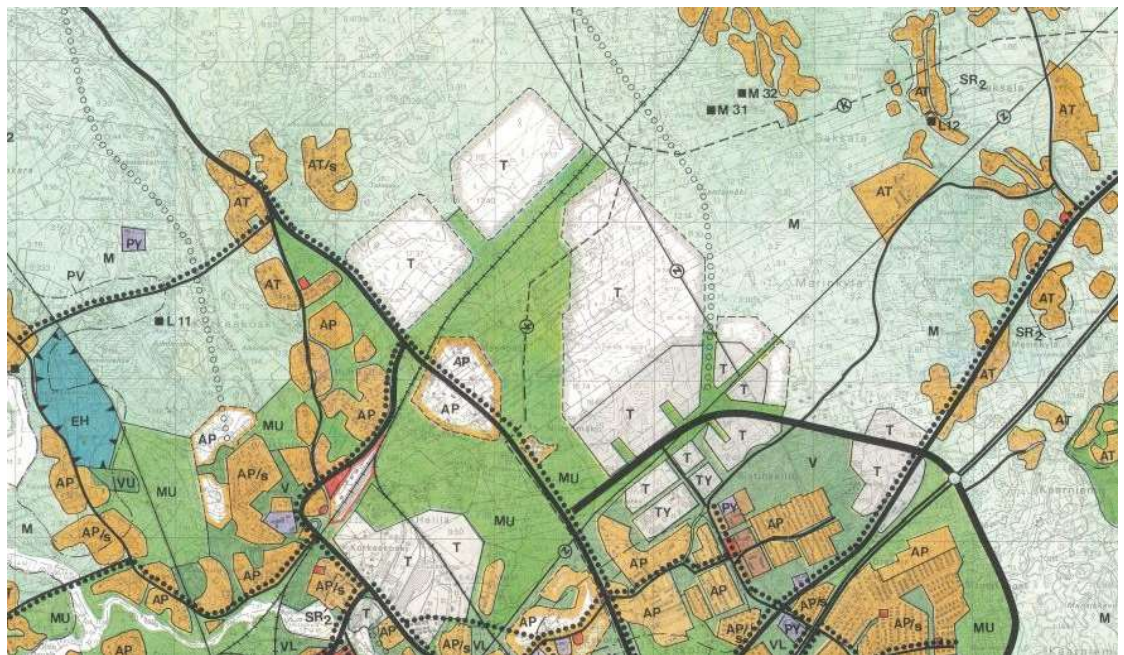
Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019. Strategisessa yleiskaavassa pääosa suunnittelualueesta sijaitsee teollisuus-, logistiikka- ja tilaa vaativien työpaikkatoimintojen pitkän aikavälin laajenemissuunnaksi/-alueeksi osoitetulla alueella.



Ote seudun oikeusvaikutteisesta strategisesta yleiskaavasta

Yleiskaava

Kotkan yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi (T) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M/MU). Suunnittelualueen läpi kulkee maanalainen johto (k) sekä johto tai linja (z). Lisäksi suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu ulkoilureitti (palloviiva). Kotkan yleiskaava on hyväksytty 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutukseton.



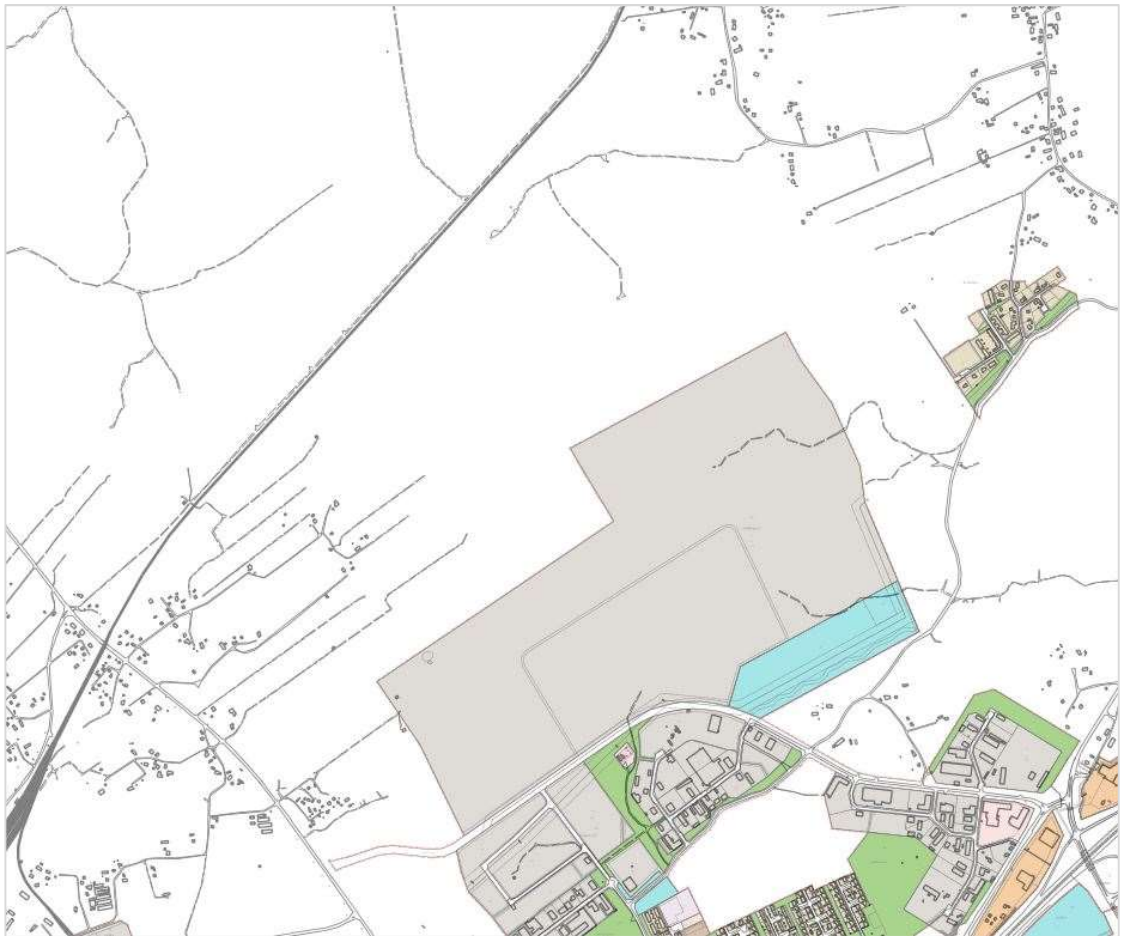
Ote Kotkan yleiskaavasta.

Asemakaava

Pääosalla suunnittelualueetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueen eteläreunassa Keltakalliontielle ulottuvalla osalla on voimassa asemakaava 0220 vuodelta 2021. Alueen osa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva asemakaava sai lainvoiman vuonna 2021. Kaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen (T/kem).



Ote ajantasa-asemakaavasta

MAANOMISTUS

Suunnittelualueella on sekä Kotkan kaupungin että yksityistä maanomistusta. Kotkan kaupungin tavoitteena on hankkia omistukseensa asemakaavoitettava alue kokonaisuudessaan.

LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee vajaan 1,5 kilometrin etäisyydellä E18 moottoritiestä pohjoiseen Keltakalliontien pohjoispuolella ja noin 0,5 km:n etäisyydellä itään Hurukselantiestä. Katuyhteyttä Keltakalliontieltä Hurukselantielle ei ole vielä toteutettu. Alueen pohjoisreunassa kulkee lounas-koillissuunnassa Kotka-Kouvola -junarata.

ASUMINEN

Suunnittelualueella ei sijaitse asutusta. Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolella on asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 150 metrin päässä suunnittelualueen reunasta. Kilometrin etäisyydellä asuu noin 500 asukasta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta lukuun ottamatta yhtä yhdyskuntateknistä rakennelmaa sekä yhtä yhdyskuntateknisten laitteiden aluetta.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Suunnittelualue on pääosin eri-ikäistä talousmetsää. Alueen luontoarvoista teetetään selvitys.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on luoda maankäytölliset edellytykset teollisuusalueen laajentamiselle. Alueiden kysyntä on viime vuosina kasvanut eikä Kotkalla ole ollut vastata kysyntään.

Kaavassa tarkastellaan myös alueen liikenneyhteyksiä ja infraverkostoja sekä teollisuuden suhdetta olemassa olevaan asumiseen.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset, joilla voi olla vaikutuksia kaavaratkaisun sisältöön ja suunnittelualueen rajaukseen. Kaavan aloitusvaiheessa tarpeellisiksi selvityksiksi on tunnistettu arkeologinen inventointi, luonto-, liikenne-, hulevesi- ja maaperä- ja rakennettavuus selvitys sekä tasaussuunnitelma. Osa aiemmin laadituista selvityksistä kattaa osan suunnittelualueesta. Selvityskokonaisuutta voidaan täydentää kaavaprosessin edetessä.

Perustellun suunnitteluratkaisun linjaamiseksi, tulevaisuuden laajenemismahdollisuuksien ja vaikutusten arvioimiseksi sekä riittävän selvityspohjan varmistamiseksi asemakaava edellyttää yleispiirteisen kokonaisnäkemysten muodostamista, selvityksiä kaava- aluetta laajemmalta alueelta mukaan lukien radan pohjoispuolinen alue ja kulkuyhteyksien määrittämisen.

Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ulottuvat osin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle, mikä huomioidaan arvioinneissa.

KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituspäätös

Kotkan kaupunkirakennelautakunta päätti asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisesta 23.11.2021 § 164.

Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin verkkosivuilla 1.12.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 1.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.12.2021 – 7.1.2022.

Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 16.12.2021.

Asemakaavaluonnos / maaliskuuhuhtikuu 2022

Valittujen peruslinjojen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos ja kaavaselostus. Luonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti. Kaavaluonnoksesta voivat kaikki osalliset esittää mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Asemakaavaehdotus / elokuu-syyskuu 2022

Luonnoksesta saadun palautteen, laadittujen selvitysten ja täydennettyjen suunnitelmien pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään yhteystietonsa ilmoittaneille muistuttajille. Mikäli muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan ehdotus uudelleen nähtäville.

Asemakaavan- ja asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyminen / marras-joulukuu 2022

Asemakaava ja asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan kaupunki-lehti Ankkurissa ja kaupungin verkkosivulla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

Asemakaavan- ja asemakaavamuutoksen voimaantulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen kaupunginvaltuuston päätöksestä, jos valtuuston päätöksestä ei jätetä valituksia.

OSALLISTEN YHTEYDENPITO JA TIEDOTTAMINEN

Vireilletulosta ja nähtävilläoloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon 4. krs, Kustaankatu 2, 48100 Kotka, kaupungin ilmoituslehti Ankkurissa ja kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/kuulutukset.

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan valmistelijoiden tiedoksi.

Kaikki työvaiheet esitellään Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asekaavat.

VALMISTELIJA

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista antaa:

Pauli Korkiakoski, yleiskaavoittaja

pauli.korkiakoski@kotka.fi

puh. 040 620 8620

Marja Pelo, kaavoitusarkkitehti

marja.pelo@kotka.fi

puh. 040 638 9054

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus

Kustaankatu 2

48100 Kotka

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen kaavoituksen henkilökunnan kanssa.