

STORA ENSO OYJ SUNILAN TEHDAS

OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVA NRO 0222, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



37. KAUPUNGINOSA SUNILA

KIINTEISTÖT: 285-37-1-3, 285-37-1-5 JA 285-404-1-204

18.6.2022, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Sunilassa Stora Enso Oyj:n Sunilan tehtaan tehdasalueella. Sunilan sulfaattiselluloosatehdas sijaitsee mantereeseen kiinni kasvaneessa Pyötisen saarella. Tehdas satamineen ja liikennealueineen täyttää käytännössä koko saaren pinta-alan. Maanomistaja alueella on Stora Enso Oyj sekä sataman osalta osin Kotkan kaupunki.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut Stora Enso Oyj:n aloitteesta. Kaavaa muutetaan Stora Enson Oyj:n omistaman Sunilan tehtaan alueella. Sunilan sulfaattiselluloosatehdas on toiminut Pyötisen kallioisella saarella vuodesta 1938. Alkuperäinen tehdasrakennus konttoreineen ja varastoineen on arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema. Sunilan kokonaisuuteen kuuluu myös tehtaan asuinalue, joka koostuu useista Aallon suunnittelemissa asuin- ja palvelurakennuksista. Tehtaan ja asuinalueen muodostama kokonaisuus on rakennuskulttuurisilta arvoiltaan erittäin arvokas. Tehdaskokonaisuus on kokenut vuosikymmenten aikana useita rakennuskantaan ja itse prosessiin liittyviä uudistuksia, mutta edelleen laitoksen perushahmo koostuu Aallon sommittelman mukaan muuratuista punatiilistä rakennusmassoista.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi ligniinin käsittelyyn tarkoitettu prosessikokonaisuus. Puusta tuotetulla uusiutuvalla ja myrkyttömällä ligniinillä pyritään tuomaan alati kasvavaan akkuteollisuuteen ekologisempi vaihtoehto. Erityisesti sähköautojen globaali yleistymisen nostaa painetta vihreämmän akkuteollisuuden tavoittelusta. Sunilan tehtaan yhteyteen on 2021 valmistunut ligniinin tuotantoa tutkiva koelaitos. Koelaitoksen jatkeeksi tavoitellaan nyt uutta demonstraatiolaitosta, jossa ligniinin tuotanto voidaan käynnistää teollisessa mittakaavassa. Demonstraatiolaitokselle on tutkittu kahta vaihtoehtoa sijaintia, toinen satama-alueen eteläisessä ja toinen osin pohjoisessa kärjessä. Kummassakin vaihtoehdossa tarkastellaan aluekokonaisuuden rakennusoikeuksia sekä tutkitaan alueella olevien teollisuuteen, liikenteeseen ja satamatoimintaan tarkoitettujen käyttötarkoituksien keskinäistä suhdetta. Uuden prosessin mahdollistamisen rinnalla tavoitellaan alueelle myös toimivaa ja turvallista logistista ympäristöä. Kehittämisen ohessa on lisäksi tavoitteena huomioida tehdasalueen arvokasta maisemankuvaa sekä alueella olevaa alkuperäistä rakennuskantaa.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020.

Maakuntakaavassa Sunilan tehdasalue on merkinnällä (T/kem) teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen ja lähiympäristön suunnittelussa tulee huomioida vaarallisten aineiden käyttöön, varastointiin ja kuljetuksiin liittyvät riskit. Suunnittelumääräys velvoittaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä huomioimaan alueella sijaitsevien eri toimintojen yhteisvaikutusten aiheuttaman suuronnettomuusvaaran. Lisäksi veloitetaan kiinnittämään huomiota hulevesien hallintaan. Maakuntakaavassa mainitaan myös, että erityistä huomioita tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Sunilan satama on maakuntakaavassa merkinnällä (LS) satama-alue. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita, on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit.

Sunilan tehdasalue sekä satama sijaitsevat penkerein mantereeseen kiinni kasvaneessa Pyötisen saarella. Neliömäisellä rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.

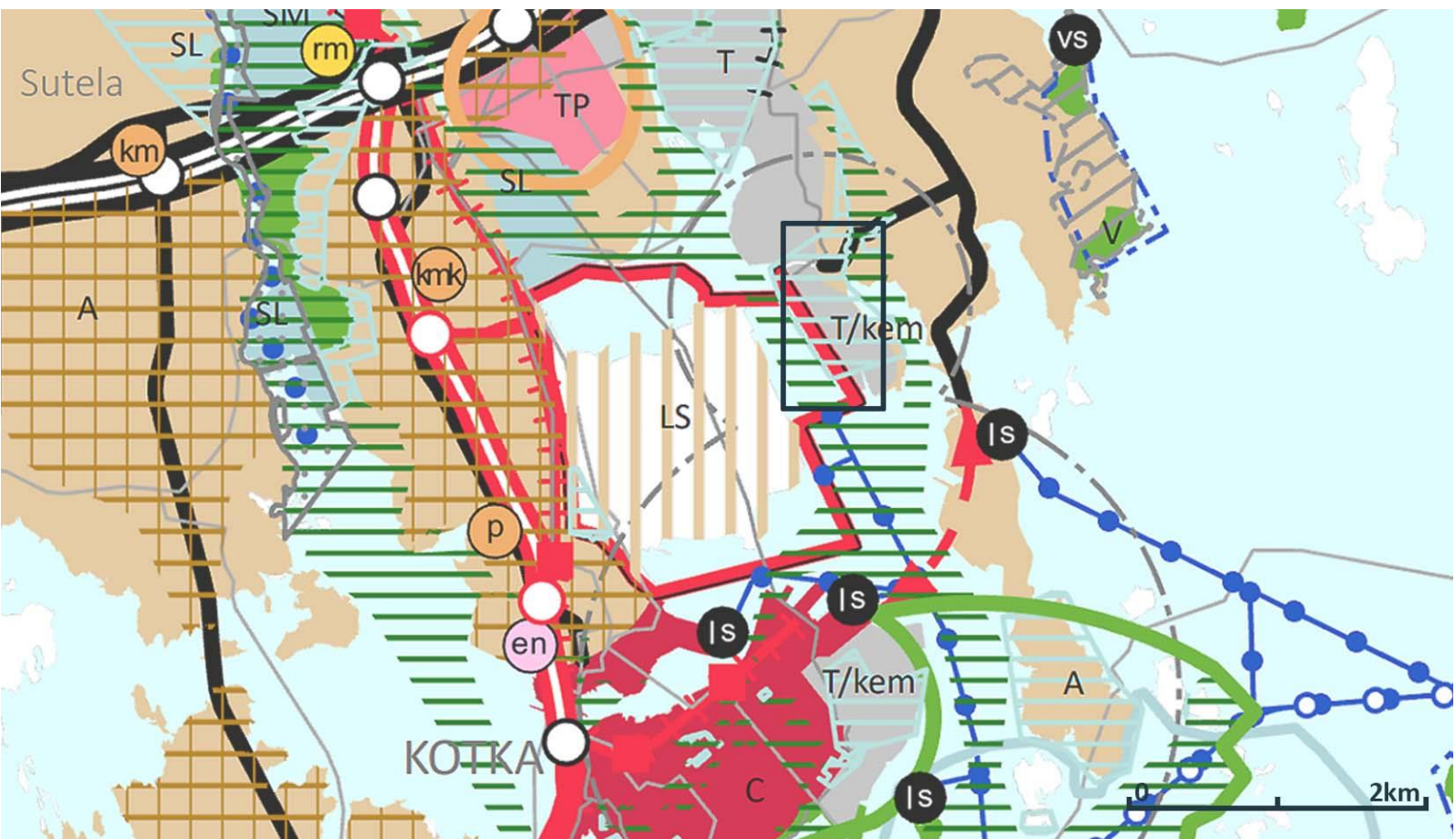


Maakuntakaavassa on Sunilan tehtaan ympärille merkitty Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke.

Maakuntakaavassa Sunilan tehdasalue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (ma/v). Merkinnällä viitataan museoviraston vahvistamaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluerajaukseen. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä veloitetaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ottamaan huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen sekä turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Määräyksen mukaan on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Sunilan Pyötisen saari on maakuntakaavassa merkitty myös Kotkan Kansallisen kaupunkipuiston ympäröimäksi. Suunnittelumääräyksen mukaan on alueen suunnittelussa otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet sekä lisäksi huomioitava alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Neliömäisellä rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



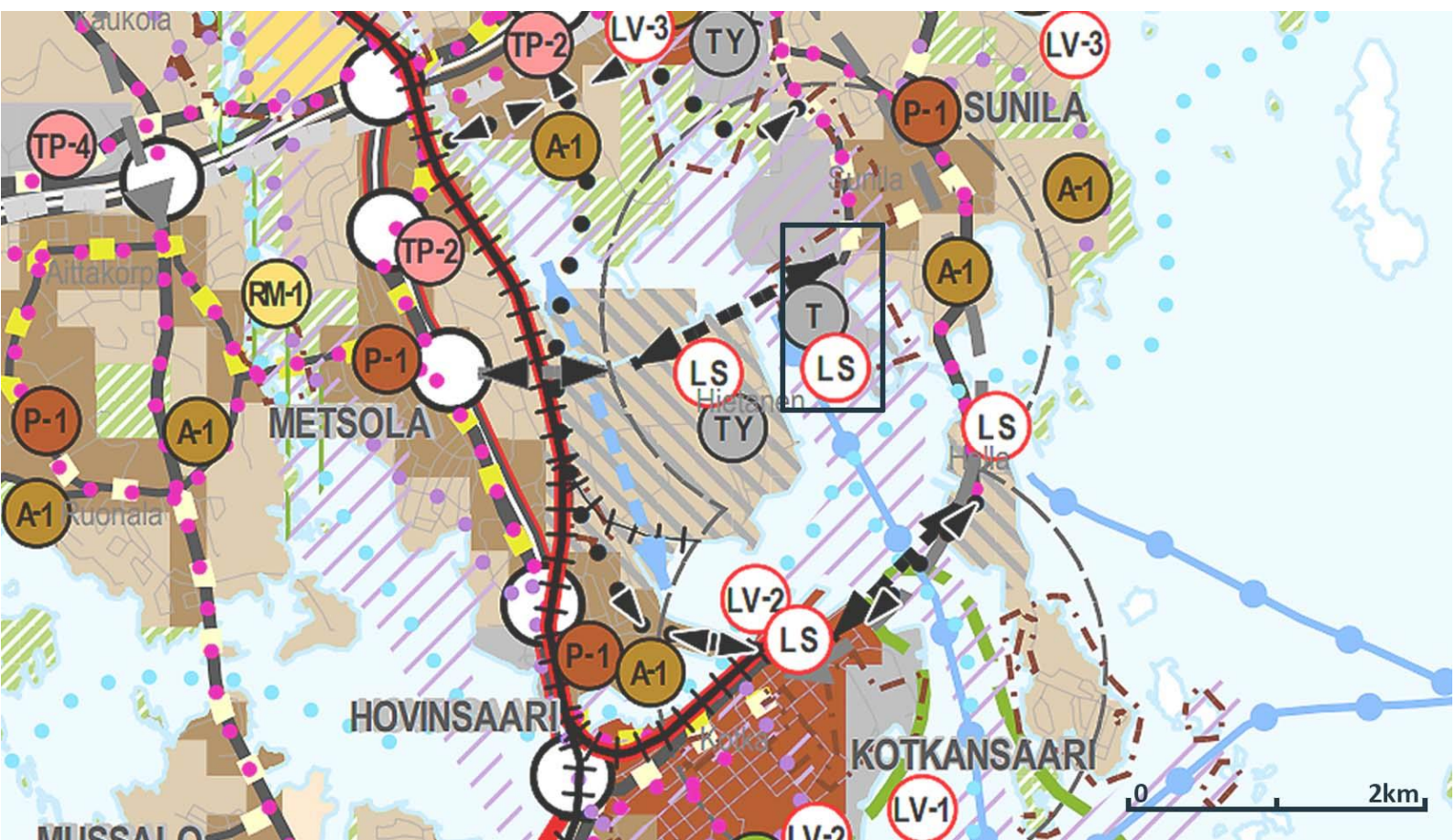
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

Sunilan tehdas- ja satama-alue on merkitty kaavassa aluevarausmerkinnällä teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja / tai satama toimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan satama- ja laiturialueet, satama toimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitettut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Eri-tyistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Kaavassa Pyötisen saari on merkitty osaksi Sunilan alueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueidenkäytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Lisäksi tehtaan alueelle on merkitty strategisessa yleiskaavassa Seveso suojavyöhyke, satamaan laivaväylä ja Hietasen ja Pyötisen saarten pohjoiskärkien välille tieliikenteen yhteystarve.

Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Neliömäisellä rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



KOTKAN YLEISKAAVA

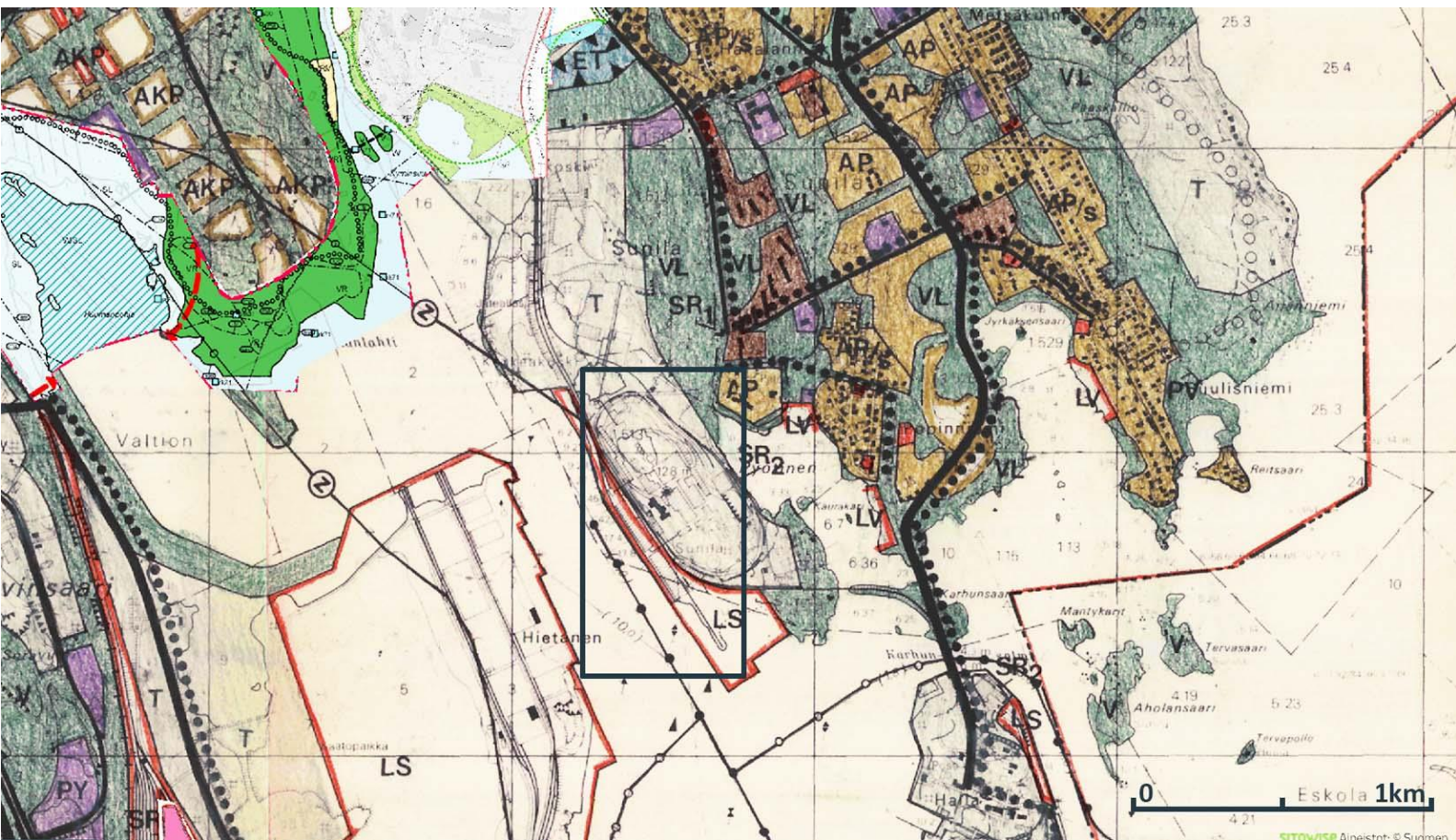
Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000.

Sunilan tehtaan alue on yleiskaavassa merkinnällä teollisuus- ja varastoalue. Kaavan mukaan on alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä olevan puuston säilymiseen alueella.

Teollisuusaluetta ympäröi etelässä vesiliikenteen alue, satama-, laitur-, varasto- ja terninaalialue (LS) ja idän puolella lähivirkistysalueet (VL).

Tehtaan rakennusten alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittäväksi ympäristöksi tai rakennusryhmäksi (SR2). Määräyksen mukaan alueen arvojen säilyminen on pyrittävä turvaamaan.

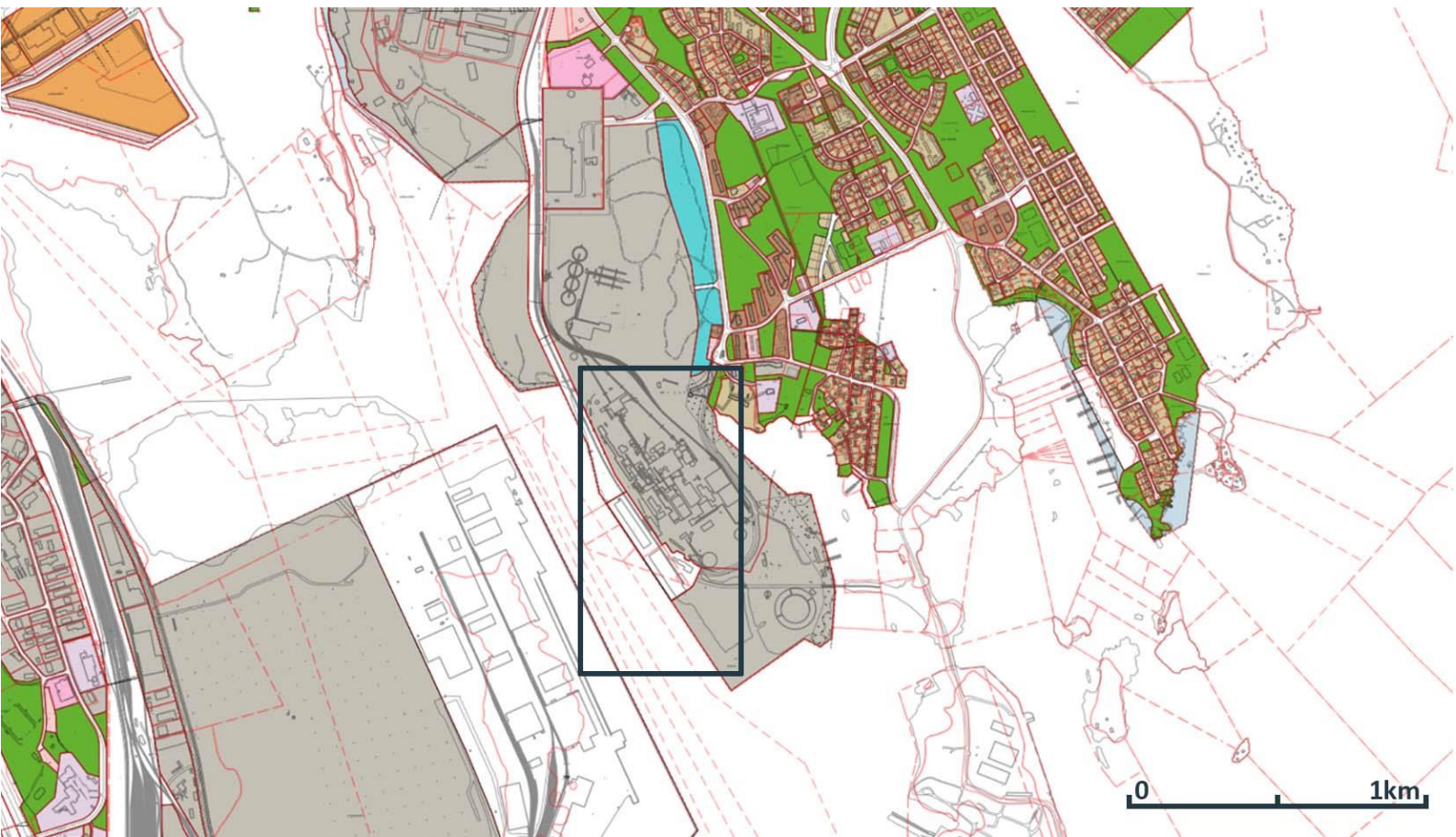
Ote Kotkan yleiskaavasta. Neliömäisellä rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



ASEMAKAAVA

Sunilan tehtaan ja sataman alueen ajantasainen asemakaava koostuu kahdesta asemakaavasta. Teollisuusalueen käsittävä kaava on vuodelta 1992 ja sataman käsittävä kaava vuodelta 1986. Teollisuusalueen kaavassa on alueen käyttötarkoitukseksi merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Alue ulottuu Pyötisen saaren eteläkärjestä Sunilan asuinalueen pohjoiskärkeen Kuitutielle. Rakennusoikeus alueelle on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e = 0,50$. Satama-alue kuuluu koko Sunilan alueen asemakaavaan. Siinä satama on merkinnällä satama-alue (LS). Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa satamatoiminnan tarvitsemia rakennuksia ja laitteita. Rakennusoikeudeksi on merkitty 50%. Kaavan ulkopuolella olevat vesialueet Sunilan teollisuus- ja satama-alueen ympärillä ovat pääosin kaavoittamatonta. Kaavan ulkopuolella olevan Sunilan asuinalueen asemakaavassa on asuinalueiden lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Neliömäisellä rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä maankäyttöso-
pimus Stora Enso Oyj:n ja kaupungin välillä.

YVA

Ligniinituotannon teollisen mittakaavan käynnistämisen aiheuttamia ympä-
ristövaikutuksia arvioidaan lähtökohtaisesti ympäristövaikutusten arviointi-
menettelyn kautta. YVA-menettely toteutetaan yhdenaikaisesti hankkeen
kaavamuutoksen kanssa. Mahdolliset laadittavat selvitykset voidaan hyö-
dyntää YVA-menettelyn yhteydessä sekä kaavamuutosta laadittaessa.

LUONTOSELVITYS

Sunilan tehtaan alueella suoritetaan luontoselvitys osana YVA-menettelyä
kesän 2022 aikana. Luontoselvityksen tuloksia hyödynnetään myös asema-
kaavamuutoksen selvitysaineistona.

LIGNIINITUOTANNON KÄYNNISTÄMISEN VAIHEITA

Ligniinituotannon teollinen käynnistäminen on suunniteltu kolmivaiheiseksi
prosessiksi. Ensimmäisen vaiheen koelaitos on ollut toiminnassa vuodesta
2021. Toisessa vaiheessa rakennetaan demonstraatiolaitos, joka hyödyntää
ja jatkojalostaa Sunilan tehtaan prosessissa syntyvää ligniiniä. Demonstra-
tiolaitoksen rakentamisen on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2023-2024. Lai-
toksen käyttöönottoa on suunniteltu vuodelle 2025. Kolmannen vaiheen ja
laajemman tuotantokokonaisuuden rakentamista on suunniteltu vuosille
2024-2025 ja tuotannon käynnistämistä vuodelle 2026. Tässä laajemman
tuotannon mallissa jatkojalostettaisiin Sunilassa myös muilta puunjalostus-
teollisuudenlaitoksilta saatavaa ligniiniä.

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistöissä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden 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, puistotoimi, kulttuuri-, opetus-, päivähoido- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kotkan aluepelastuskeskus, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Kymen Vesi Oy, Tukes sekä Kymenlaakson museo.

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

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osalliset voivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asiakirjaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 18.6.2022.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 20.6.2022. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 20.6.2022–8.8.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin [www-sivuilla](http://www.kotka.fi/asemakaavat) osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE elo-syyskuu 2022

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkastelussa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia arvioidaan liiketoiminnan harjoittamisen, ympäröivän maiseman, luonnonolosuhteiden sekä toimivan ja turvallisen liikenneverkon kannalta. Valittava vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE loka-marraskuu 2022

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus vietään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten. Ehdotuksen nähtävillä ollessa siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voidaan tehdä muistutuksia, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja tehdään tarkistukset kaavaehdotukseen kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE vuodenvaihte 2022-2023

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

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään maisemaan, luonnonolosuhteisiin, toimivaan ja turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka. Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteessa tulee olla merkintä: "0222 Sunilan tehdas OAS"