



HIOMONLAAKSO

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 31. KAUPUNGINOSA KARHULA, OSA TEOLLISUUSALUETTA



Hiomonlaakson umpeenkasvanutta laidunta, Kotkan kaupunkisuunnittelu elokuu 2022.

VALMISTELIJA: OSKARI ORENIUS, KAAVOITUSARKKITEHTI, PUH. 040 358 8831

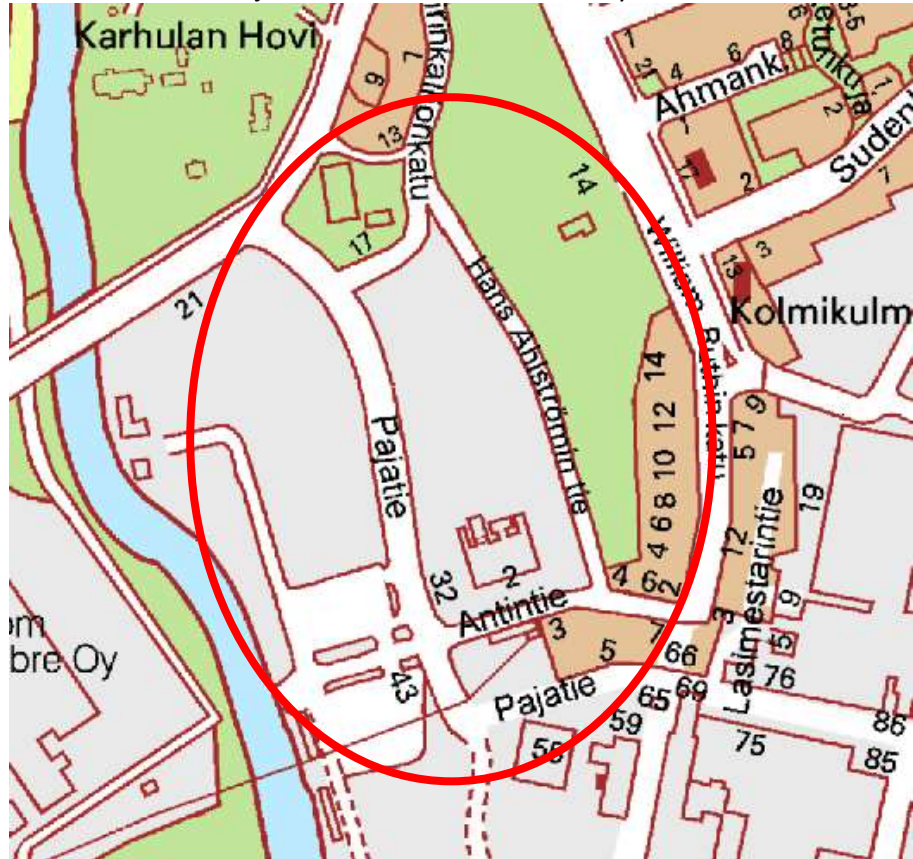
KAAVA NRO 0322
KAUPUNKISUUNNITTELU
21.11.2022

1.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 31. Karhulan kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää kiinteistön osoitteessa Antintie 2. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pajatiehen, idässä Hans Ahlströmintien itäpuoleiseen kalliioselänteeseen, pohjoisessa Viirinkallionkatuun ja etelässä Antintiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Kaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa uuden pientalovaltaisen asuinalueen sekä työpaikka-alueen toteuttaminen. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana Karhulan elävää keskustaa.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta entistä laidun- ja hakamaata. Etelä-osassa suunnittelualuetta sijaitsee vuonna 1925-1926 valmistunut puuhiomon tehdasrakennus.

Suunnittelualue sijaitsee Karhulan keskustan länsiosassa. Alue rajautuu itäiseltä sivultaan Viirinkallion jyrkkäpiirteiseen kallioselänteeseen ja länsiosaltaan Pajatiehen. Pohjoisessa on Viirinkallionkatu, jonka varrelle sijoittuvat Karhulan hovin entinen navetta ja varastorakennus. Etelässä aluetta rajaa Antintie, jonka eteläpuolella sijaitsee laaja Karhulan teollisuuspuisto.

SUUNNITELMAT

Maanomistaja Tornado Logistics Oy suunnittelee alueelle sekä asuinpientaloja että työpaikkatoimintoja. Työpaikkatoiminnot sijoittuisivat entisen puuhiomon rakennukseen ja sen läheisyyteen toteutettaviin uudisrakennuksiin. Kiinteistön pohjoisosaan sijoittuisi pientalovaltainen alue, josta on lyhyt matka Karhulan keskustan palveluihin.

TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen Karhulan keskustan yhdyskuntarakennetta uudistaen ja täydentäen.

Asemakaavan puitteissa luodaan edellytykset hyvälle jalankulun ja pyöräilyn yhteyksille ja henkilöautoliikenteen sujuville ratkaisuille.

Asemakaavan yhteydessä selvitetään hankkeen vaikutuksia Karhulan keskustaan.

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.



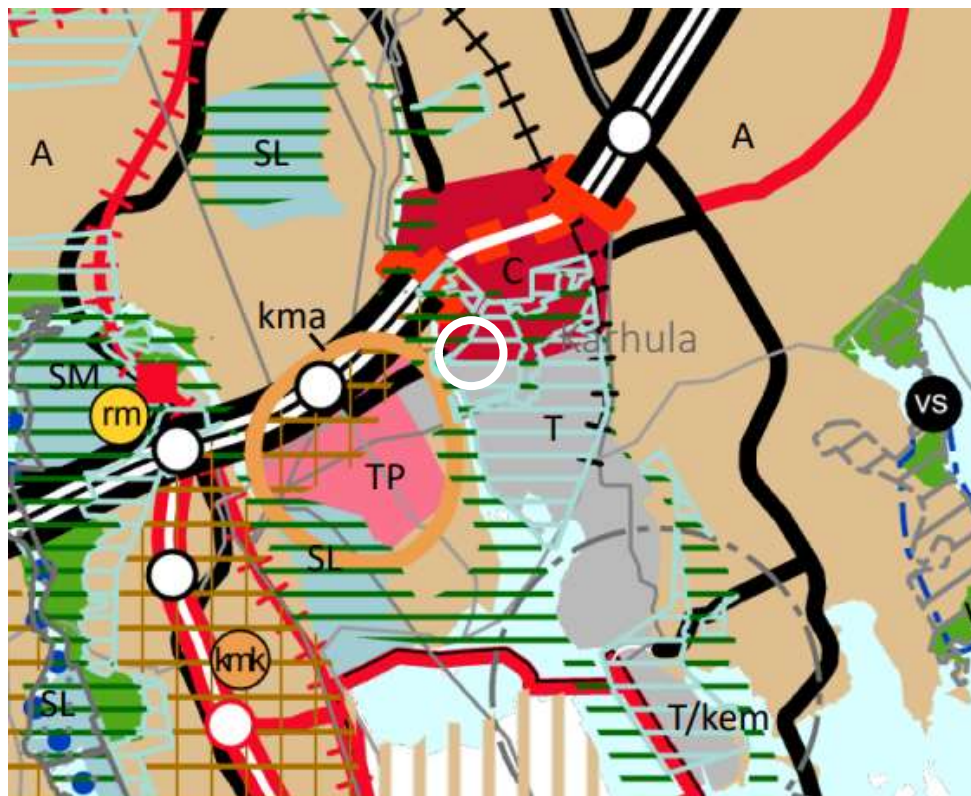
Kuva: Maanomistus pohjakartalla. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja vaaleanruskeat alueet kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen likimääräinen rajausta osoitettu punaisella viivalla.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle: ”Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot”.



Kuva: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kotkansaaren ja Haminan keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.

Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen).

Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.

Suunnittelualueutta koskee lisäksi strategisen yleiskaavan merkintä A-1: ”Uusi / tiivistyvä asuinalue. Uudet asuinalueet tulee toteuttaa riittävän tehokkaina kokonaisuuksina, jotta näille voidaan toteuttaa/turvata sekä palvelut että joukkoliikennetarjonta.”

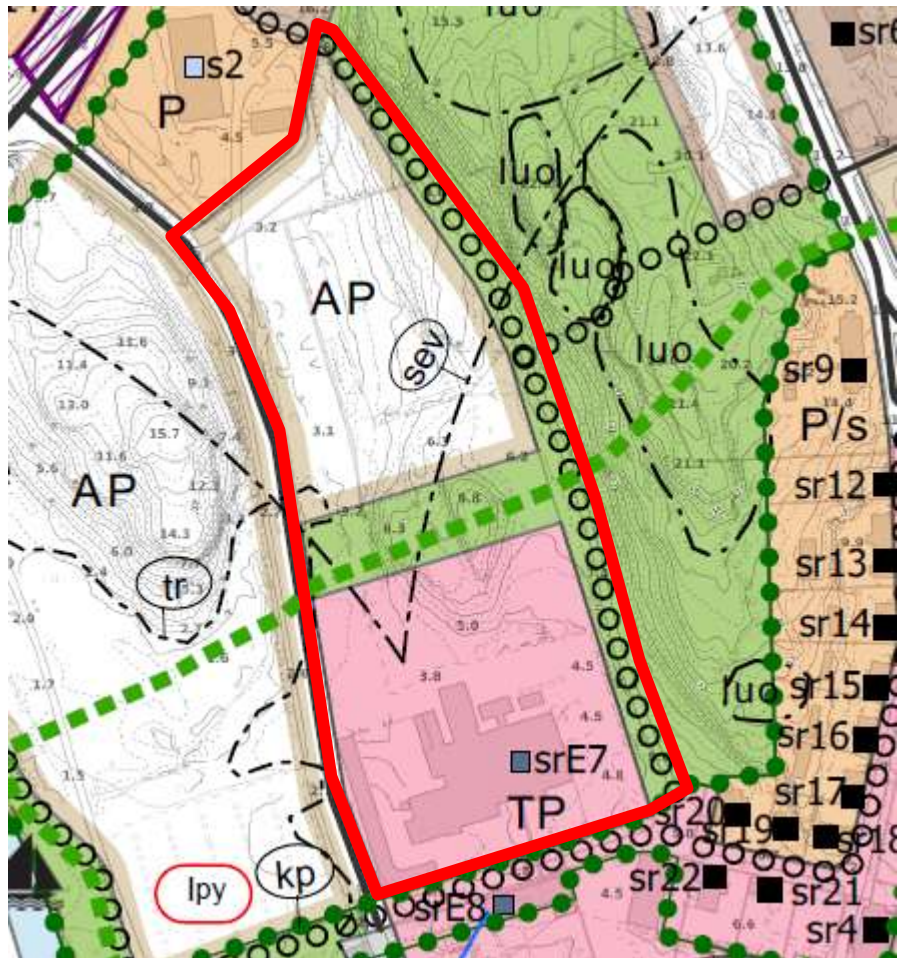
Yleiskaavassa osoitettu lila vinorasteri on Kotkan kansallista kaupunkipuistoa tarkoittava merkintä. Kansallisen kaupunkipuiston raja-alue on osoitettu vahvistetun päätöksen mukaisesti Karhulan keskustan osayleiskaavassa.



Kuva: Karttaote seudun strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kotkan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Karhulan keskustan osayleiskaavan 31.5.2021. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen alue. Merkinnästä todetaan, että ”alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa.” Suunnittelualue rajautuu Viirinkallion lähivirkistysalueeseen (VL), joka myös erottaa pohjoisosan asuinalueen eteläosan työpaikka-alueesta (TP). Lähivirkistysalueella kulkee viheryhteystarve Viirinkalliolta Kymijoen Korkeakosken haaran rantaan. Viirinkallion reunaa myötäilee pyöräily- ja/tai jalankulkureitti. Suunnittelualueelle ulottuu Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhykkeet (sev), jotka kaavaa laadittaessa velvoittavat pyytämään Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) ja pelastusviranomaisen lausunnot. Lisäksi suunnittelualueella sijaitseva olemassa oleva puuhiomon tehdasrakennus on rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella merkitty suojeltavaksi esitetyksi rakennukseksi (srE7). Suunnittelualueita sivuaa Antintie Kotkan kansallisen kaupunkipuiston raja.



Kuva: Ote Karhulan keskustan osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti rajattu punaisella viivalla.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: AK 704 vuodelta 1977 ja asemakaava 7/89 vuodelta 1989.

Suunnittelualueen osa, joka rajautuu Pajatiehen ja sisältää valtaosan entisistä laidun- ja hakamaista on asemakaavassa AK 704 aluetta t. Merkinnästä todetaan, että alue on *korttelinosa, jolle uudisrakennuksia rakennettaessa sekä peruskorjauksia suoritettaessa on otettava huomioon, että toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön asemakaavan mukaiselle asutukselle pysyvää kohtuutonta haittaa esim. hajun, savun ja kaasujen muodossa, eikä tälle asutukselle aiheutuva melutaso saa olla suurempi kuin 55 DB (A). Kerrosalaa saa rakentaa enintään 60 % korttelinosan kokonaispinta-alasta.*

Viirinkallion selänteeseen rajautuva osa suunnittelualueesta on asemakaavassa 7/89 vuodelta 1989 osoitettu merkinnällä *teollisuuden hallintorakennusten korttelialue* (TH).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Kaavan alustava raja on esitetty kartalla punaisella. Kaava-alueen raja tarkentuu kaavoituksen edetessä.

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella 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 kaupunkimittaus, Tekniset palvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristökeskus, Liikuntatoimi, Puistotoimisto, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy.

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

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella www-sivulla, kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 23.11.2022, joka on ilmaislehti Ankkuri.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävänä 23.11.–31.12.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa osallistuminen. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka toimii Kuopiossa.

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| • vireille tulo | 23.11.2022 |
| • OAS | 23.11.–31.12.2022 |
| • luonnos nähtävänä | alkuvuosi 2023 |
| • kaupunkirakennelautakunta | kesällä 2023 |
| • ehdotus nähtävänä | syksyllä 2023 |
| • kaupunginhallitus | loppuvuodesta 2023 |

- kaupunginvaltuusto vuoden vaihde 2023–2024
- kaava vahvistunut alkuvuosi 2024

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoa:

Oskari Orenius
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 358 8831
s-posti: etunimi.sukunimi(at)kotka.fi

tai

Patricia Broas
kaavoituspäällikkö
puh. 040 647 1539
s-posti: etunimi.sukunimi(at)kotka.fi