

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVA, Kaava nro 0720, 31.10.2022

EHDOTUSVAIHE

18. KAUPUNGINOSA KAUKOLA

KAUKOLA POHJOINEN

KOTKAN KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti, puh. 040 120 8725



SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

- 1.1 Tunnistetiedot
- 1.2 Kaava-alueen sijainti
- 1.3 Asemakaavan tarkoitus
- 1.4 Kaavaprosessin vaiheet
- 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

- 3.1. Luonnonympäristö
- 3.2 Rakennettu ympäristö
- 3.3 Tekninen huolto
- 3.4 Muinaisjäännökset
- 3.5 Palvelut ja liikenne
- 3.6 Ympäristöhäiriöt
- 3.7 Maanomistus

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

- 4.1 Maakuntakaava
- 4.2 Strateginen yleiskaava
 - 4.2.1 Yleiskaava
 - 4.2.2 Asemakaava

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- 5.1 Rakennusjärjestys
- 5.2 Tonttijako ja -rekisteri
- 5.3 Pohjakartta
- 5.4 Maankäyttösopimus

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- 7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- 7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- 7.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön
- 7.4 Vaikutukset palveluiden käyttöön
- 7.5 Nimistö
- 7.6 Energia- ja ilmastovaikutukset

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

- 8.1 Osalliset
- 8.2 Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- 8.3 Ensimmäisen luonnosvaiheen lausunnot
- 8.4 Toisen luonnosvaiheen lausunnot
- 8.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaukola pohjoinen, asemakaava, kaava nro 0720 koskee Kotkan kaupungin 18. kaupunginosaa Kaukolaa, osia kiinteistöistä 285-408-2-37, 285-408-2-13, 285-408-3-45 sekä 285-408-4-76. Kaava on tullut vireille 24.2.2021.

Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 040 120 8725, maaria.mantysaari@kotka.fi.

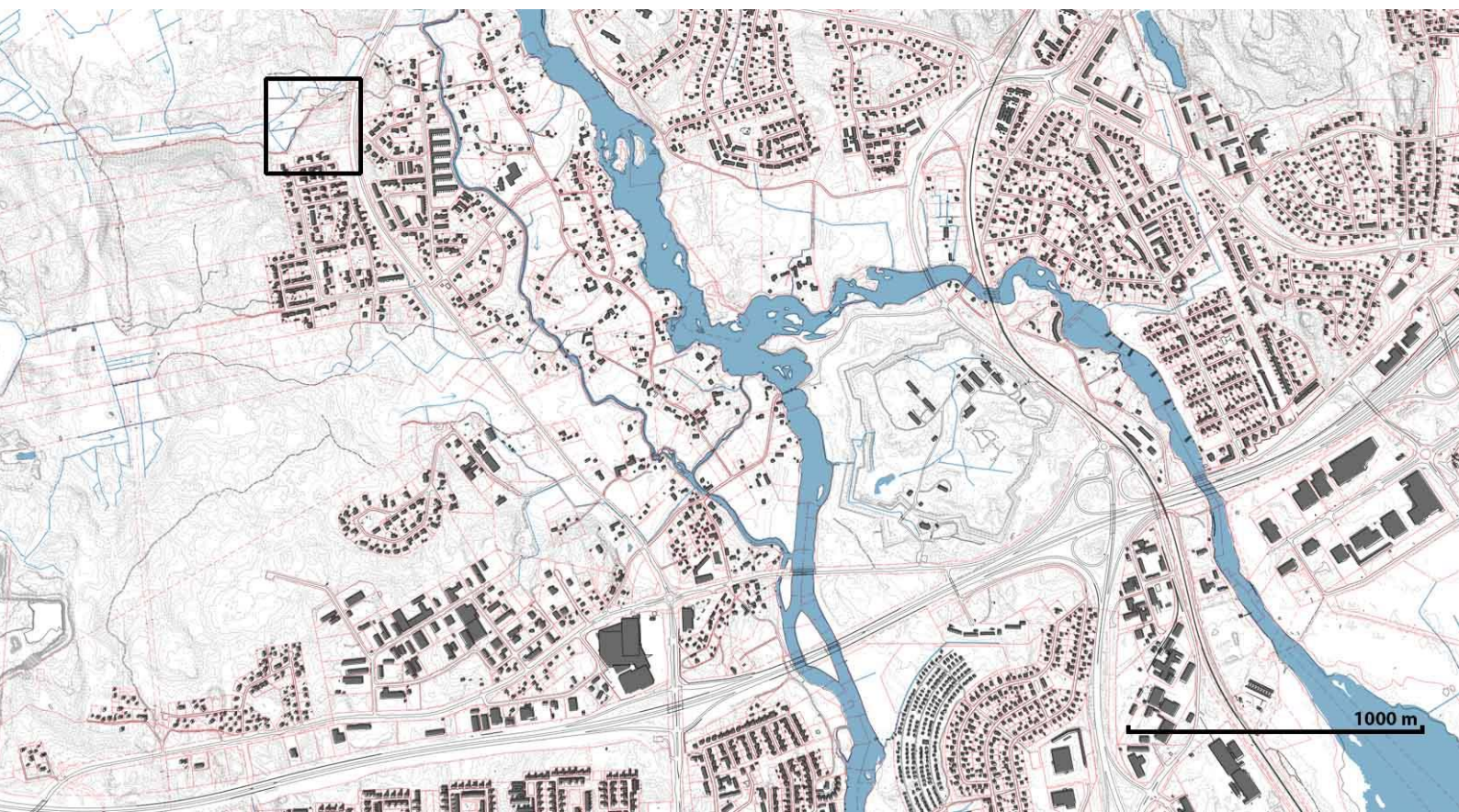
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on Pernoontien länsipuolella ja Pertonpolun pohjoispuolella sijaitseva asemakaavoittamaton ja rakentamaton metsäalue, jonka pinta-ala on noin 5 ha. Suunnittelualue rajautuu etelästä vuonna 1985 ja idässä vuonna 1984 sekä 1992 hyväksyttyihin asemakaavoihin. Suunnittelualue sijaitsee Kotkan kaupungin länsiosassa, etäisyys VT 7 on noin 2,5 km ja Kotkan toiseen pääkeskukseen Karhulaan noin 6,5 km sekä Kotkansaarelle noin 10 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tavoitteena on laajentaa Kaukolan olevaa asuinalueutta sekä mahdollistaa kaupungin tarjoamien tonttien saatavuus Kotkan läntisillä alueilla.

Kuvateksti: Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.



1.4 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
- asemakaavaluonnos uudelleen nähtävänä 2.5. - 1.6.2022
- asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa syksy 2022
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo syksy 2022
- kaupunginhallitus syksy 2022
- kaupunginvaltuusto talvi 2022

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- asemakaavan seurantalomake
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavaa laaditaan Kotkan kaupungin aloitteesta. Asemakaavoituksen tavoitteena on laajentaa Kaukolan olevaa asuinalueutta sekä mahdollistaa kaupungin tarjoamien tonttien saatavuus Kotkan läntisillä alueilla. Uusien rakentajien lisäksi toivotaan alueelle uusia oppilaita, sillä Kotkan kaupunki on rakentanut uuden hirsikoulun Pihkoon. Asemakaavoitettava alue sijaitsee reilun puolen kilometrin päässä valmistuneesta koulusta. Koulussa on esikoulun lisäksi alakoulun luokat 1–5. Oppilaiden määräksi on suunniteltu noin 125. Koulurakennus on käyttöön otettu elokuussa 2022.

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.

3. SUUNNITTELUALUE

3.1 Luonnonympäristö

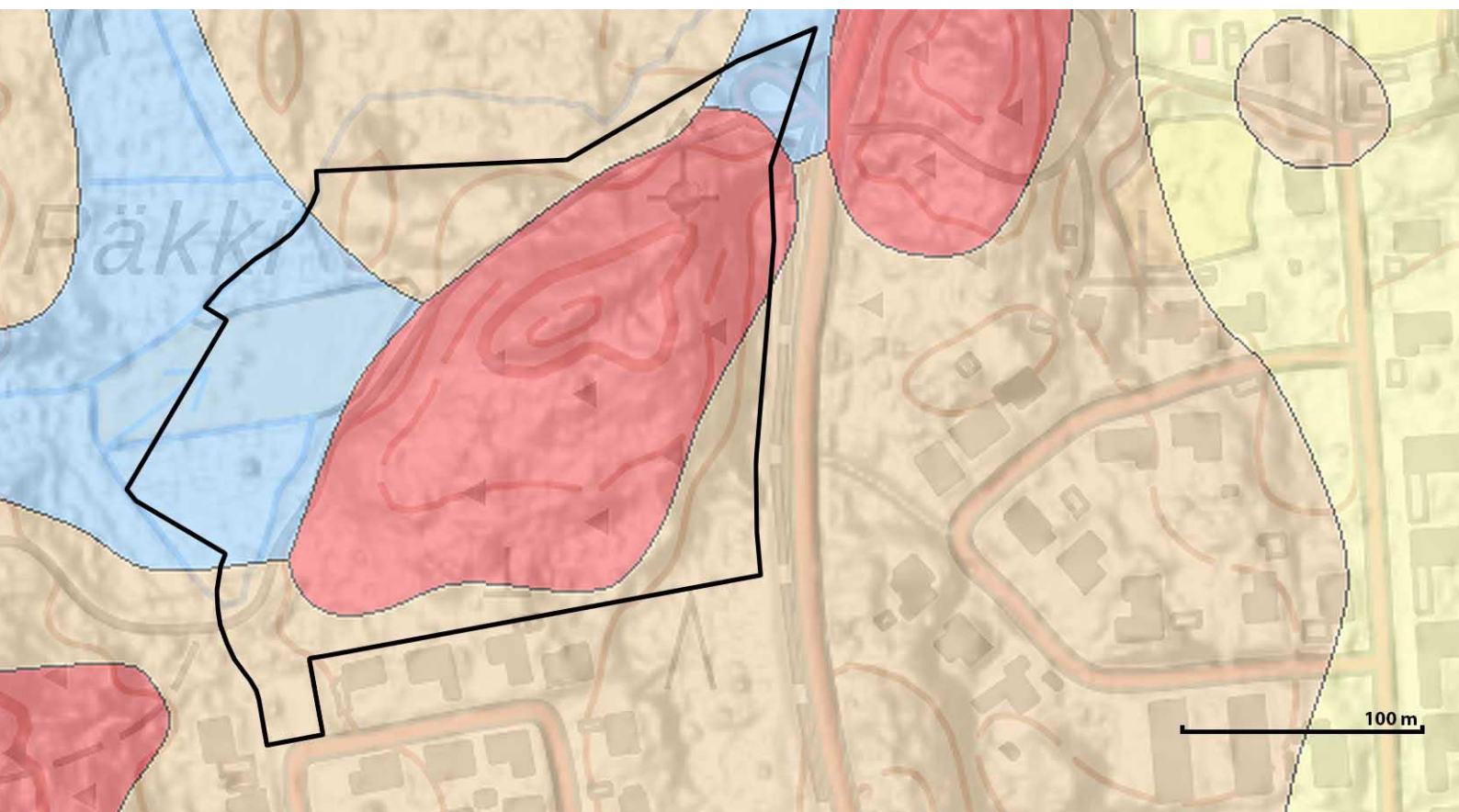
Kaava-alueen läpi kulkee metsätie, jonka itäpuoli on luonnontilassa olevaa sekapuumetsää, valtapuuna on kuusi ja mänty. Metsätien länsipuoli on osittain käytössä poistunutta peltomaata ja osittain kivitäyttöä. Kaava-alueen maastokorkeudet vaihtelevat +14 ja +22 m välillä. Maaperä on Kokoojatie itäpuolella 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.

Käynnin perusteella ei todettu tarvetta tarkemmalle luontoinventoinnille. Alueen metsät ovat käsiteltyä mäntymetsää sekä nuorta sekametsää. Alueen läpi kulkevan hiekkatien länsipuolella on vanhaa peltoa. Luonnonarvoiltaan arvokkain alue on hiekkatien pohjoispuolella sijaitseva sekametsäalue, jossa esiintyi myös maapuita. Metsä on kehittynyt ihmistoiminnan seurauksena syntyneen lohkarekasan päälle. Lohkareläjäytyksen lisäksi oli havaittavissa metalliromu jätetäyttöä.

3.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta aluetta. Eteläpuolelta suunnittelualue rajautuu 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa valmistuneeseen pientaloalueeseen. Rajaavassa korttelissa 8, sijaitsee 4 vuosina 1979, 1980, 1985 ja 1989 valmistunutta pientaloa sekä korttelissa 9 pientalo vuodelta 1979. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee 1990-luvun lopussa rakennettu telemasto sekä myös paikallislinja-autoliikenteen päätepysäkki. Pernoontien itäpuoli on pääosin 1970-luvulla rakentunutta aluetta.

Kuvateksti: Ote GTK:n maaperäkartasta. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.



3.3 Tekninen huolto

Kokoojatiellä ja Pertonpolulla on 1980-luvuilla rakennetut vesijohto sekä jäte- ja hulevesijohdot. Osa Pertonpolun kiinteistöistä on liittynyt maakaasuverkostoon. Uusi asuinalue on liitettävissä Kokoojatien runkojohtoon.

3.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualue ja sen lähialue eivät kuulu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisema-alueeseen. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

3.5 Palvelut ja liikenne

Uusi asuinalue tukeutuu lähialueen palveluihin; alueelle rakennettu uusi 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 linja-autovuorot kulkevat Pernoontiellä sivuten kaavoitettavaa aluetta.

3.6 Ympäristöhäiriöt

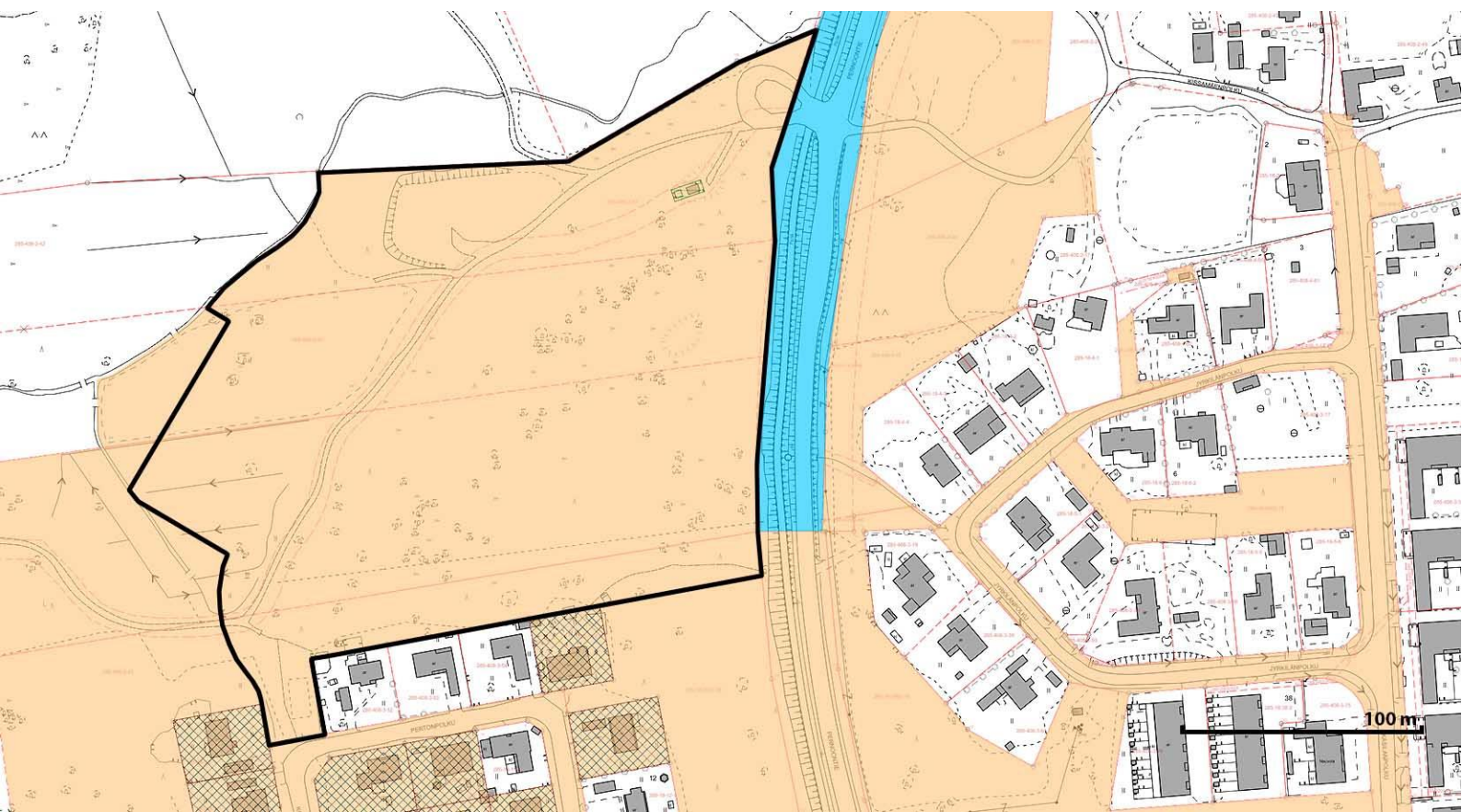
Pernoontieltä kantautuva liikenteen melu saattaa ulottua reunimmaisiiin asuinrakennuksiin ja osalle niiden piha-alueesta.

Kaava-alueen pohjoisosassa on noin 2000 m² suuruinen entinen maanottokuoppa, joka on täytetty irtokivilohkareilla. Alueelta löytyy rautaromua, kuten mm. kolme hylättyä autoa.

3.7 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Kuvateksti: Asemakaava-alueen maanomistustilanne. Ruskealla värillä on kuvattu kaupungin maaomaisuutta ja sinisellä valtion. Valkoiset alueet ovat yksityisomistuksessa. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.



4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

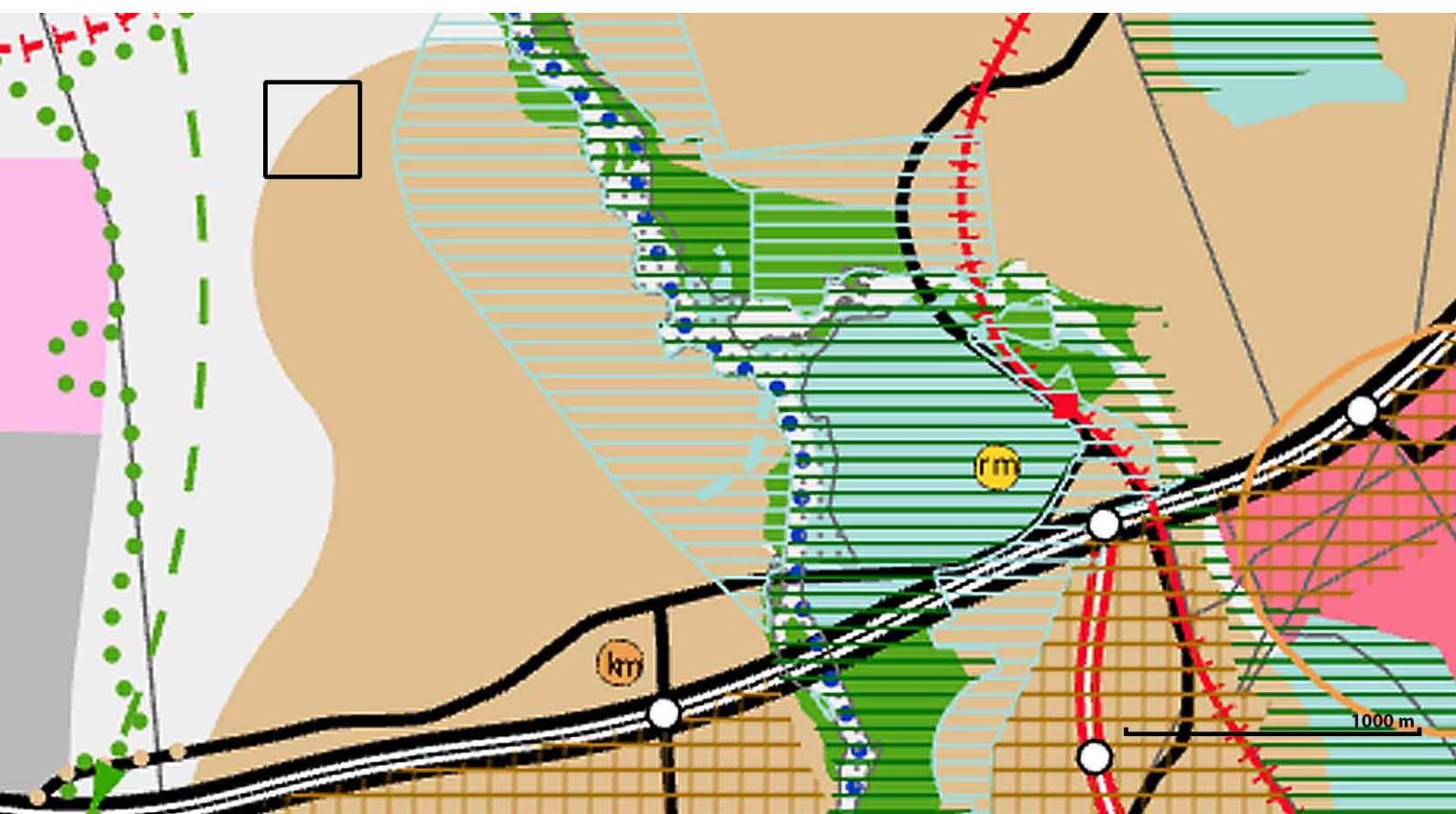
4.1 Maakuntakaava

Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. 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. Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteenväylät, 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 taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi 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 virkistysreittien jatkuvuus.

Kuvateksti: Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.



Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta 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.

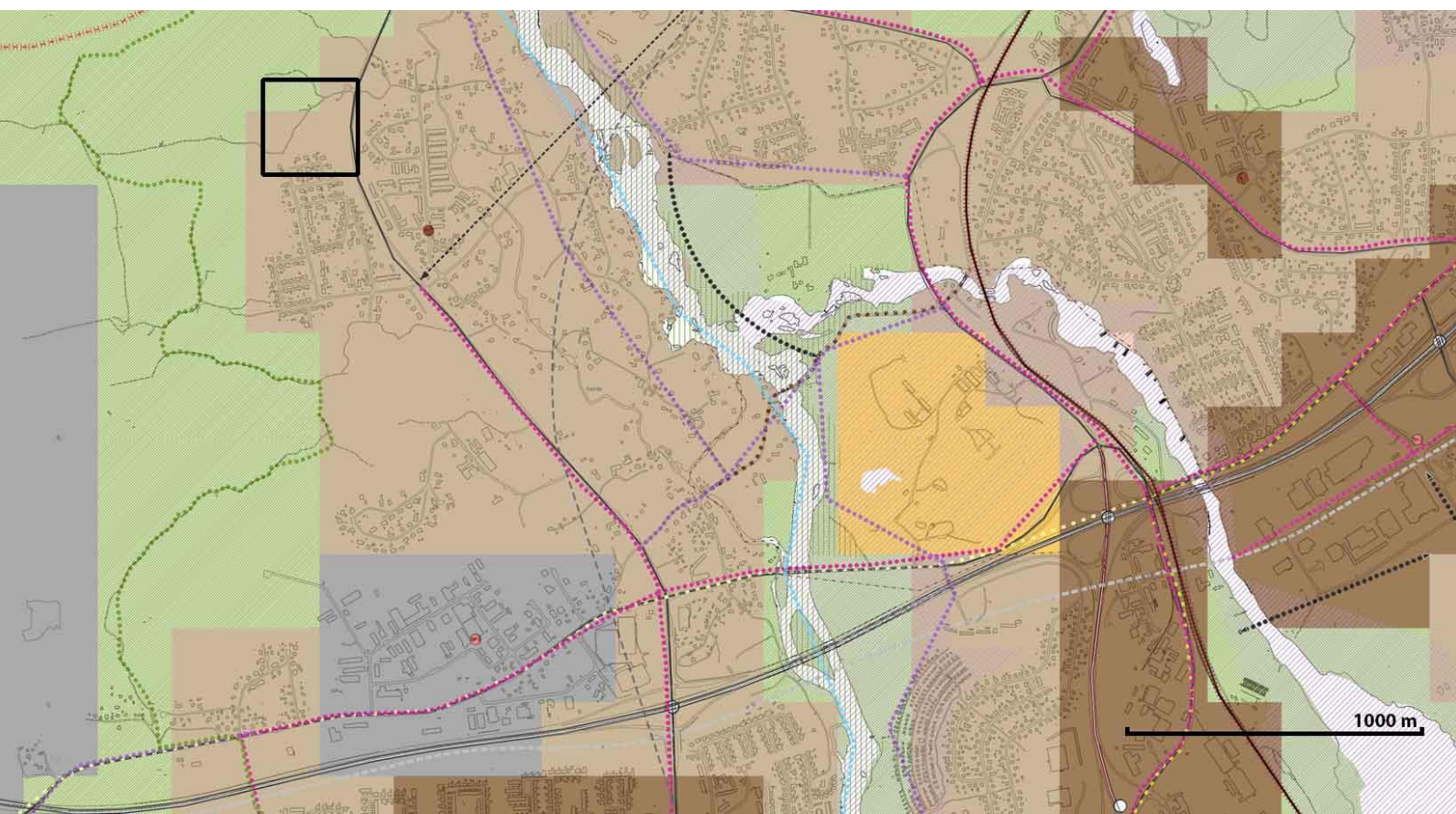
Kuvateksti: Kaavoitettava alue on pääosin hoidettua nuorta havumetsää. Alueelle omaleimaisen piirteensä tuovat suurista kivistä muodostuvat louhikot. Suunnitellun Kokoojatien jatkeen länsipuolella sijaitsee entinen maa-ainesten sekä sekalaisen romujen kaatopaikka. Kuvassa sammaleen peittämä Ford Anglia. Angliaa valmistettiin Iso-Britaniassa vuosien 1939 -1968 välillä.



4.2 Strateginen yleiskaava

Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa on Kaukola pohjoinen merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistyksen 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 Kaukolan alueelle on merkitty palvelukeskus P-1 kohdemerkintä.

Kuvateksti: Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.



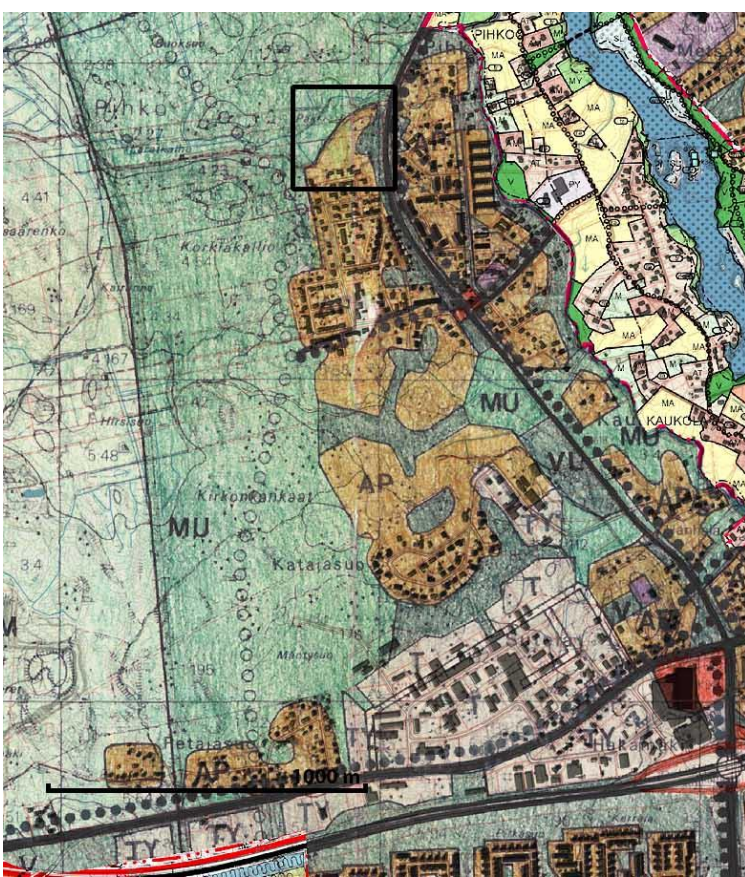
4.3 Yleiskaava

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

4.4 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Aluetta rajaa etelän puolelta pientalovaltainen asuinalue sekä lähivirkistysalue. Asemakaavassa rajaava alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi AO. Kerrosluvuksi on määrätty I ja rakentamisen tehokkuudeksi $e=0,25$. Alue on toteutunut 7.10.1986 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti. Idässä, Pernoontien itäpuolella, suunnittelualueen rajaavat 7.8.1984 hyväksytty pientalovaltainen asuinalue sekä 13.5.1992 hyväksytty pientalo- sekä rivitalovaltainen alue.

Kuvateksti: Vasemmalla ote Kotkan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Oikealla ote ajantasaisesta asemakaavasta. Asemakaava-alueen koot ja sijainnit viitteellisiä.



5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

5.1 Rakennusjärjestys

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

5.2 Tonttijako ja –rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä. Alueelle laaditaan tonttijako asemakaavan saatua lainvoiman.

5.3 Pohjakartta

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

5.4 Maankäyttösopimus

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

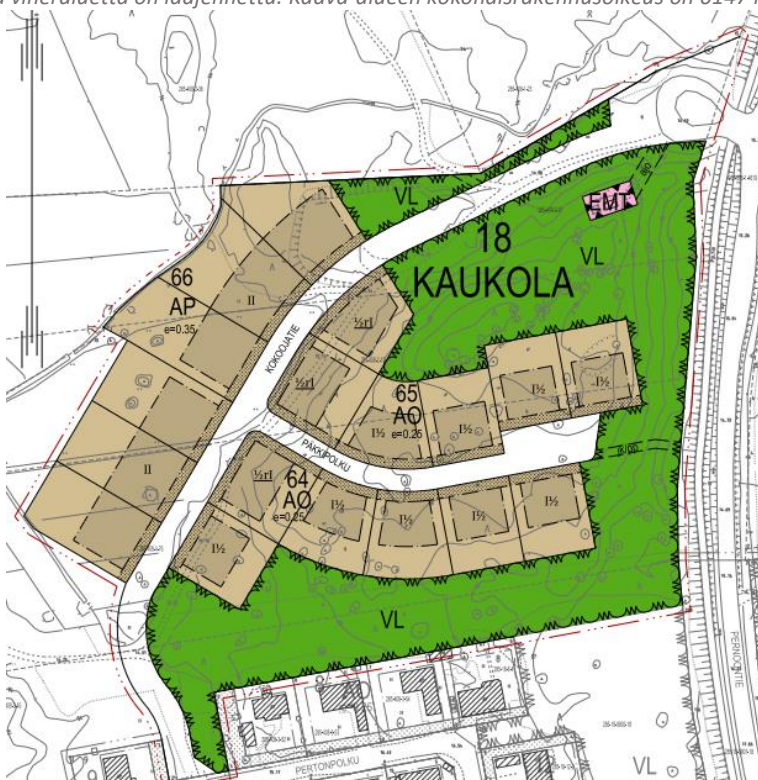
Kuvateksti: Vasemmalla metsätie, jonka tuntumaan Kokoojatien jatketta on suunniteltu. Tieura jakaa alueen itäpuolella olevaan metsäiseen kallionkumpareeseen sekä länsipuolella olevaan alavampaan maastoon. Oikealla kaava-alueen luonnos 4/2022. Rakennetun ympäristön vastapainona tulee säilyttää alueen merkittävimpiä luonnon ominaispiirteitä, kallion lakialueita, kallioita reunustavia metsäisiä rinteitä sekä louhikoita. Luonnon ominaispiirteiden sekä alueella olevien luontaisten kulkureittien säilyttäminen auttavat luomaan uudelle alueelle identiteettiä samalla vanhan alueen henkeä vaalien.



Kuvateksti: Vasemmalla kaava-alueelle ominaista luonnonympäristöä. Kaava määrää säilyttämään ympäristön ominaispiirteitä, puustoa sekä louhikoita. Määräys koskee tontteja sekä lähivirkistysalueita. Oikealla asemakaavaluonnos. Asemakaavoitettava-alueen kokonaispinta-ala on 4,73 ha, josta 1,25 ha on erillispientaloaluetta ja 0,87 ha asuinpientaloaluetta. Lisäksi kaava-alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.



Kuvateksti: Ote kaavaehdotuskartasta. Luonnosvaiheesta saadun palutteen perusteella olemassa olevan asutuksen ja uusien pientalojen väistä viheraluetta on laajennettu. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 6147 k-m².



6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla syntyy 12 kappaletta erillispientalojen tontteja. Tonttien koot vaihtelevat vajaasta 1000 m² noin 1200 m². Länteen suuntautuvat rinnetontin on käytännössä rakennettava rinnetalokaisena, kaksikerroksisina rinnetaloina. Pääkipolun muut tontit kaavoitetaan puolitoistakerroksisia rakennuksia varten. Kaavaan on merkitty määräys, jonka mukaan tonttien luontaista ympäristöä, puustoa ja louhikoita tulee säilyttää. Luonnon ominaispiirteiden säilyttäminen on keskeisessä asemassa alueen identiteetin luomisessa. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu pyrkii huomioimaan luonnon ominaispiirteiden säilymisen lisäksi tonttien rakennettavuuden, maaperän, maastonmuodot, avautuvat maisemat sekä valon ja ilmansuunnat. Samalla sijoittelu pyrkii säilyttämään alueella olevia luontaisia kulkuyhteyksiä. Uusien tonttien sijoittelu mahdollistaa kaikilta olevan asuinalueen tonteilta sekä uuden alueen tonteilta yhteydet ympäröiville metsä-alueille ja virkistysreiteille.

Kokoojatien länsipuolelle syntyy asuinpientalojen korttelialue. Korttelialue koostuu kahdesta tontista, jotka ovat kooltaan 4109 m² sekä 4559 m² suuruisia. Näille tonteille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoitukseen. Syntyvä korttelialue voidaan tarpeen vaatiessa jakaa myös esimerkiksi kuuteen noin 1400 m² - 1600 m² suuruiseen pientalotonttiin. Asemakaavaan ei liity rakennustapaohjeita. Asuinalueiden väliin jäävät metsäalueet on kaavaan merkitty lähivirkistysalueina, joiden olosuhteet tulee säilyttää luonnonmukaisina.

Kaava-alueen pohjoisosan katualueelle on varattu tila paikallis- ja palveluliikenteen linja-autovuorojen kääntöpaikalle ja ajoneuvojen pysäköinnille. Pysäköinnin tilavaraus palvelee sekä liityntäpysäköinnin tarpeita että pääsyä Länsi-Kotkan ulkoilu- ja virkistysalueen polkureitistöön.



KAUKOLA POHJOINEN 0720, 1:2000

Ehdotus 11.10.2022, Kaupunkisuunnittelu, M.Mäntysaari

Ehdotuksen mukaiset tontit

(koot likimääräisiä)

AO	1.	964 m ²
	2.	1148 m ²
	3.	1002 m ²
	4.	1015 m ²
	5.	1015 m ²
	6.	1015 m ²
	7.	1015 m ²
	8.	1015 m ²
	9.	1053 m ²
	10.	1053 m ²
	11.	1151 m ²
	12.	1006 m ²
AP	13.	4109 m ² (tai 1365 m ² + 1372 m ² + 1372 m ²)
	14.	4559 m ² (tai 1580 m ² + 1602 m ² + 1377 m ²)

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen liittyy 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. Alueen keskelle suunniteltu tonttikatu Pääkipolku päättyvänä katuna rasittaa lähinnä uuden Kokoojatie pientaloaluetta. Kaava tukeutuu olemassa olevaan Pernoontien vartta myötäilevään kevyenliikenteen verkostoon. Kaava edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus. Paikallis- ja palveluliikenteen linja-autovuorojen kääntöpaikan luokse rakennettavat pysäköintipaikat edesauttavat sekä liityntäpysäköintiä että pääsyä Länsi-Kotkan ulkoilu- ja virkistysalueen polkureitistölle.

Alue sijaitsee olemassa olevien palveluiden läheisyydessä ja vahvistaa niiden olemassaoloa. Kaavan toteutumisella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön eikä sen katsota heikentävän olevien alueiden käyttömahdollisuuksia.

7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon pysyvät suhteellisen pieninä. Yhteydet virkistysalueille säilyvät edelleen. Rakentamisalueet on esitetty pääasiassa olemassa olevan rakentamisalueen jatkoksi.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva kivitäyttöä sekä metalliromua sisältävä alueenosa tulee kaavan myötä osittain rakennettavaksi tonttimaaksi ja osittain viheralueeksi, minkä seurauksena alue selkeytyy ja puhdistuu.

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

7.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön

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

7.4 Vaikutukset palveluiden käyttöön

Asumiseen liittyvien palveluiden tarjonta vahvistuu ja hanke edistää muidenkin alueella toimivien palveluiden kannattavuutta. Asumisen lisääntyminen tuo uusia käyttäjiä lähi-alueelle vastikään rakennetulle uudelle koululle. Kaava edistää kestävien liikennejärjestelmien käyttöä. Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

7.5 Nimistö

Alueelle nimetään uusi Kokoojakadusta lähtevä katu Päkkipolku.

Nimi tulee lähistöllä olevasta Päkki nimisestä peltoalueesta. Päkki-nimi on mahdollisesti johdettu pellon sivuitse kulkevasta luomasta (bäck).

7.6 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe:	Arvio*
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN	3

Perustelut: Täydennysrakentaminen kaupunkirakenteeseen tukee jo olemassa olevia ja vastikään uudistettuja palveluita. Rakentaminen toteutetaan yleiskaavan mukaisesti, niin että kaavan mukaiset viheralueet säilyvät ja niiden saavutettavuus helpottuu.

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET	3
--	----------

Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja pysäkit sijoittuvat rakennetun kävely- ja pyörätien varrelle. Kaava tukee kestävien liikennetarkaisujen käyttöä, mahdollistamalla joukkoliikennettä sekä ulkoilu- ja viheralueiden saavutettavuutta edistävän pysäköinnin järjestämisen.

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI	2
---	----------

Perustelut: Kaava edistää kestäviä liikkumistapoja. Kaava-alueen itäpuolella on Pernoontien yhdistetty kävely- ja pyörätie. Kaava-alueen läpi kulkee ulkoilijoiden ja pyöräilijöiden käyttämä poikittainen yhteys Länsi-Kotkan ulkoilualueille. Kaava-alue on niin pienimittakaavainen, että syntyvien uusien katujen varten ei välttämättä rakenneta erillisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

KESTÄVIEN ENERGIATARKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN	2
--	----------

Perustelut: Kaava-alueella Pertonpolulla on rakennettu maakaasuverkosto, johon on mahdollista liittyä. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on vartenotettava vaihtoehto. Toistaiseksi alueella ei ole tarjolla kaukolämpöönliittymisen mahdollisuutta.

***Asteikko:**

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

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja

mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

8.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mm. lähialueen asukkaat, maanomistajat ja yritykset, yhdistykset ja organisaatiot, eli kaikki ne, joiden asumiseen, 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, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj sekä Kymen-laakson Jäte.

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

8.2 Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavatyön alussa 24.2. - 24.3.2021. Seuraavassa pääkohtia nähtävilläolon aikana saaduista lausunnoista sekä asukkailta sadusta palautteesta.

- Alueen asukkailta saadussa kannanotossa he toivovat 50 metrin puistokaistaletta olemassa olevan asuinalueen ja uuden korttelialueen välille.
- 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 Oyj:llä ei ollut huomautettavaa.

8.3 Ensimmäisen luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan

8.3.1 Ensimmäisen luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot

Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.6. - 9.7.2021 välisenä aikana. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista sekä muusta palautteesta:

- Alueen asukkailta saadussa kannanotossa he toivovat vähintään 20 metrin puistokaistalettä olemassa olevan asuinalueen ja uuden korttelialueen välille. Perusteluna puistokaistaleen jättämiselle on mm. maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien, että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin.
- Osallinen 1 mukaan Kokoojatie on erittäin huonossa kunnossa ja vaatii pikaista kunnostamista sekä myös parempaa perustamista. Asukas toivoo, että uuden asuinalueen rakentamisen myötä myös vanha Kokoojatien osuus kunnostettaisiin.
- Osallinen 2 toivoi kaavoitettavalle alueelle suurempia tontteja, kuin mitä ensimmäisessä asemakaavaluonnoksessa oli esitetty. Lisäksi toivottiin mahdollisuutta rinnerakentamiseen sekä kaksikerroksisuuteen. Perusteluna mainitaan alueen maaseutumaisuus, joka perinteisesti pitää sisällään laajempia ja monimuotoisempia rakennuspaikkoja.
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Kotkan ympäristöpalveluiden suunnittelualueella suorittamaa maastokatselmusta voidaan pitää riittävänä luontoarvojen selvityksenä. Liikenteen vastuualue toteaa, että Kokoojatien uusi liittymä maantiehen on sijainniltaan hyvä. Tulevan liittymän lupa-asia tulee huolehtia kaavaprosessin yhteydessä. Hulevesistä huomautetaan, ettei niitä saa ohjata maantien ojaan missään olosuhteissa. Tätä esitetään myös kaavan yleismääräyksiin.
- Kymenlaakson liitolla ei ollut huomautettavaa.
- Kymenlaakson museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavasta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa.
- Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa.
- Meri-Kymen Luonto ry:n lausunnossa todetaan, ettei uusia, ainakaan näin laajoja asuinalueita tarvita Kotkassa ja Kaukolassa. Yhdistys esittää myös huolensa suunnittelualueesta, joka lausunnon mukaan pitää sisällään mm. luonnontilaista sekametsää sekä vanhan peltoalueen perinnebiotoopin. Perusteluna on Kotkan pienentyvä väkiluku sekä Kotkan aikomus liittyä hiilineutraaliuteen pyrkivien kuntien verkostoon, Hinku-verkostoon. Meri-Kymen Luonto ry muistuttaa myös luonnon monimuotoisuuden tärkeydestä sekä kaupunginvaltuuston tekemästä päätöksestä, jonka mukaan kaupunki suojelee kaikki Metso-kelpoiset metsänsä. Yhdistyksen mukaan alueelle on tehtävä myös tarkempi luontoselvitys.

8.3.2 Ensimmäisen luonnosvaiheen palautteen vaikutukset kaavaan

Ensimmäisen luonnosvaiheen aikana saadun palautteen perusteella on asemakaavalla syntyvää uutta asuinaluea siirretty pohjoisemmaksi. Tämän siirron seurauksena jää olevan ja uuden asuinalueen väliin vaihtelevan levyinen lähivirkistysalueeksi merkitty metsäkaistale. Kaistaleen leveys vaihtelee reilusta 10 metristä lähes 60 metriin. Metsäkaistale avautuu päistään idän sekä lännen suuntaan. Tällä turvataan käytännössä kaikilta uusilta sekä alueella jo olevilta tonteilta yhteydet ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin. Saatujen mielipiteiden perusteella on alueelle syntyvien uusien tonttien kokoa pyritty myös kasvattamaan mahdollisuuksien suomissa rajoissa. Kaavoitettavan uuden alueen siirto kohti pohjoista on myös laajentanut kaavoitettavan alueen rajausta, jonka vuoksi kaavaluonnos asetettiin uudelleen luonnoksena nähtäville.

8.4 Toisen luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan

8.4.1 Toisen luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot

Kaavaluonnos oli uudelleen luonnoksena nähtävillä 2.5.2022 - 1.6.2022 välisen ajan. Kymenlaaksonliitolla ja Väylävirastolla ei ollut ensimmäisestä luonnoksesta huomautettavaa ja he eivät antaneet uutta lausuntoa toisesta kaavaluonnoksesta. Meri-Kymen Luonto ry antoi lausunnon ensimmäisen luonnosvaiheen aikana, mutta ei antanut uutta lausuntoa toisen luonnosvaiheen aikana.

Alueen asukkaille järjestettiin keskustelutilaisuus 11.5.2022. Seuraavassa pääkohtia toisesta asemakaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista sekä muusta palautteesta:

- Alueen asukkailta on saatu uudelleen ensimmäisen luonnosvaiheen kaltainen kannanotto. Kannanotossa he toivovat vähintään 20 metrin puistokaistaletta olemassa olevan asuinalueen ja uuden korttelialueen välille. Kannanoton liitteenä olevassa viitteellisessä piirustuksessa etäisyydeksi on toivottu vielä tätäkin leveämpää n. 30 metrin levyistä puistokaistaletta. Perusteluna puistokaistaleen jättämiselle on mm. maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien, että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin.
- Osalliset 1 ja 2 eivät ole antaneet palautetta toisessa luonnosvaiheessa. Ensimmäisessä luonnosvaiheessa he antoivat seuraavan palautteen:
 - Osallinen 1 mukaan Kokoojatie on erittäin huonossa kunnossa ja vaatii pikaista kunnostamista sekä myös parempaa perustamista. Asukas pitää uusien kaavatonttien saamista alueelle erittäin hyvänä, koska ne takaavat alueen säilymisen elinvoimaisena ja kehittyvänä. Asukas toivoo, että uuden asuinalueen rakentamisen myötä myös vanha Kokoojatie osuus kunnostettaisiin.
 - Osallinen 2 pitää hyvänä uusien kaavatonttien saamista alueelle. Asukas toivoi kaavoitettavalle alueelle suurempia tontteja, kuin mitä ensimmäisessä asemakaavaluonnoksessa oli esitetty. Lisäksi toivottiin mahdollisuutta rinnerakentamiseen sekä kaksikerroksisuuteen. Perusteluna mainitaan alueen maaseutumaisuus, joka perinteisesti pitää siällään laajempia ja monimuotoisempia rakennuspaikkoja.

- Osallinen 3 kiinnittää huomiota Pertonpolku 1 tontin ympäristön muutokseen, uuden katuosuuden jatkuessa tontin sivuitse, ja toivoo asemakaavassa esitetyn uuden tontin nro. 13 siirtämistä siten, että metsäaluetta jäisi reilusti uuden ja vanhan asuinkorttelin välille.
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavanmuutos on katsottu ongelmattomaksi OAS:n, alueen sijainnin ja aluerakenteen, luontovaikutusten ja liikenteellisten seikkojen vuoksi, jo aiemmassa kaavaluonnosvaiheessa 29.6.2021 annetussa lausunnossa. Kotkan ympäristöpalveluiden suunnittelualueella suorittamaa maastokatselmusta voidaan pitää riittävänä luontoarvojen selvityksenä. Liikenteen vastuualue toteaa, että Kokoojatien uusi liittymä maantiehen on sijainniltaan ja liittymisnäkemiltään hyvä. Tulevan liittymän lupa-asia tulee huolehtia kaavaprosessin yhteydessä. Hulevesistä huomautetaan, ettei niitä saa ohjata maantien ojaan missään olosuhteissa ja todetaan että kaavaan on nyt toivotusti liitetty hulevesiin liittyvää ohjeistusta.
- Kymenlaakson museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavasta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Kymenlaakson pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan, että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten tulee varata riittävät tilat. Lausunnossa todetaan, että alueelle tarvitaan uusi puistomuuntamo, joka tulee sijoittaa VL-alueelle tai muuhun soveltuvaan paikkaan.
- Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa.

8.4.2 Toisen luonnosvaiheen vaikutukset kaavaan

Toisen luonnosvaiheen aikana saadun palauteen perusteella on asemakaavalla syntyvää uutta asuinalueita siirretty vielä uudelleen pohjoisemmaksi. Siirron seurauksena lähivirkistysalue laajenee aiemmasta 10 metrin leveydestä noin 29 metriin ja kaavaluonnoksissa ollut tontti nro. 13 poistuu. Tämän siirron seurauksena jää olevan ja uuden asuinalueen väliin vaihtelevan levyinen lähivirkistysalueeksi merkitty metsäkaistale. Kaistaleen leveys vaihtelee noin 29 metristä lähes 60 metriin. Metsäkaistale avautuu päistään idän sekä lännen suuntaan. Tällä turvataan käytännössä kaikilta uusilta sekä alueella jo olevilta tonteilta yhteydet ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin. Ensimmäisessä luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella uusien tonttien kokoa kasvatettiin jo toiseen kaavaluonnokseen.

8.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen 2.11. - 5.12.2022

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti
p. 040 120 8725, e-mail. maaria.mantysaari@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Kaavaa ovat aiemmin valmistelleet:
Elina Masalin kaavasuunnittelija
Patricia Broas kaavoitusarkkitehti (kaavoituspäällikkö)
Jarkko Puro kaavoitusarkkitehti

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: "0720 Kaukola Pohjoinen, luonnos 2"

LIITTEET