

STORA ENSO OYJ SUNILAN TEHDAS

Kaavaselostus

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0222

KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE



37. KAUPUNGINOSA SUNILA

OSA TEOLLISUUS- JA SATAMA-ALUETTA

21.2.2023, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

- Tunnistetiedot
- Kaava-alueen sijainti
- Kaavan tarkoitus
- Kaavaprosessin vaiheet
- Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

- Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
- Kaavamuutosalueen luonnonympäristö
- Kaavamuutosalueen maisemakuva

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

- Maakuntakaava 2040
- Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava
- Kotkan yleiskaava
- Asemakaava

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Maankäyttösopimus
- YVA
- Luontoselvitys
- Teknisen bio-kovahiilituotannon käynnistämisen vaiheita

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- Kaavan rakenne ja mitoitus

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset liikenteeseen
- Vaikutukset muinaisjäänneksiin
- Vaikutukset maisemakuvaan
- Vaikutukset turvallisuuteen
- Haittavaikutukset

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

- Osalliset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute
- Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

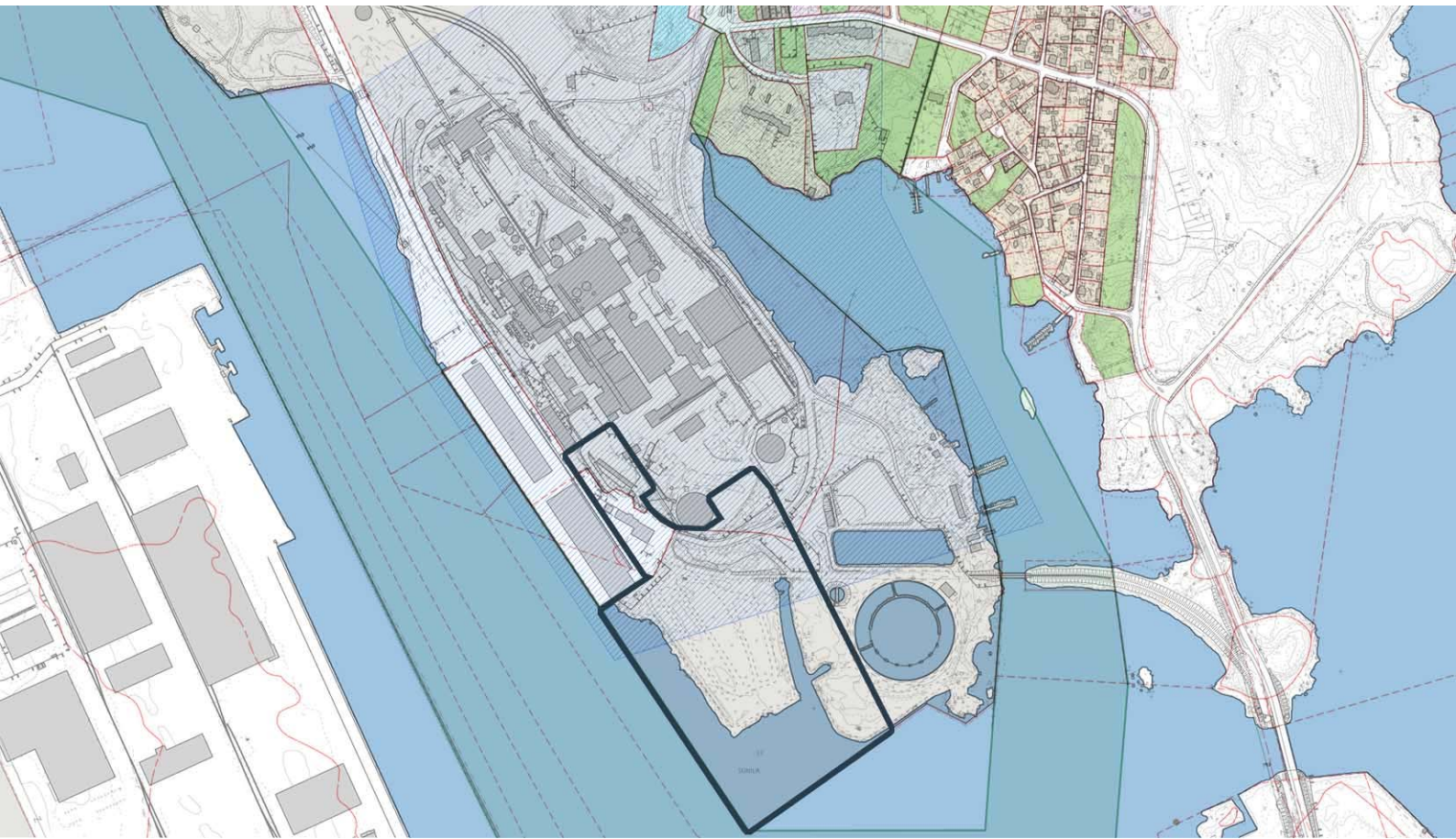
TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos Stora Enso Oyj:n tehdasalueella, kaava nro 0222, koskee Kotkan kaupungin kaupunginosaa 37. Sunila, korttelia 1, tontteja 3 ja 5 sekä tilaa 285-404-1-204. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 20.6.2022.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Sunilassa Stora Enso Oyj:n Sunilan tehtaan tehdasalueella. Sunilan sulfaattiselluloosatehdas sijaitsee mantereeseen kiinni pengerretystä Pyötisen saarella. Tehdas satamineen ja liikenne- ja varastoalueineen täyttää käytännössä koko saaren pinta-alan. Maanomistaja alueella on Stora Enso Oyj. Asemakaavamuutos laaditaan lähtökohtaisesti vain Muukkanniemen alueelle sekä Stora Enson omistamalle satamakiinteistölle. Aiemmin esillä olleesta sataman pohjoisosan kaavamuutosvaihtoehdosta on luovuttu tarkemman suunnittelun tuloksena.

Kaavamuutosalue sijaitsee Pyötisen saaren eteläisimmässä kärjessä lähinnä puutavaran varastointikenttänä olleelle täyttömaa-alueelle. Kaavamuutosalue on käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastoaluetta lukuun ottamatta pohjoisosan satama-alueita. Kaavamuutosalueen pohjoisosa kuuluu museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. 2014 perustettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto ympäröi kaavamuutosaluetta.



KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa Sunilan tehtaan yhteyteen ligniinin käsittelyyn tarkoitettu uusi prosessikokonaisuus. Tavoitteena on saada Sunilan tehtaan selluloosan valmistusprosessissa oheistuotteena syntyvälle ligniinille käyttöä mm. akkuteollisuuden uusiutuvana raaka-aineena. Suunniteltujen uusien tuotantolaitosten rakennusmassoja pyritään sijoittamaan siten, että niiden vaikutukset olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sekä maisemakuvaan ovat mahdollisimman vähäiset.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- 5.5. - 13.6.2022 Ympäristövaikutusten arviointiohjelma nähtävänä
- 20.6.2022 Kaavamuutos vireille ja OAS nähtävillä
- 14.11. - 16.12.2022 Kaavaluonnos nähtävillä
- Syksy 2022 YVA-selostus valmis
- Kevät 2023 Ympäristölupahakemuksen jättäminen
- 21.2.2023 Kaupunkirakennelautakunnan kokous
- 3/2023 Kaavaehdotus nähtävillä
- 5/2023 Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa
- 6/2023 Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa

Puunjalostuksen sivutuotteena saatavalla uusiutuvalla ja ekologisella ligniinillä on useita käyttömahdollisuuksia, joilla voidaan korvata mm. asfaltin valmistuksessa käytettävä öljypohjainen bitumi sekä akkuteollisuudessa käytettäviä ympäristöä kuormittavia kaivannaismineraaleja. Kuvassa ligniinasfaltin valmistusta Sunilassa 2022. Kuva: Stora Enso



LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Mustonen Oy 2010
- Ympäristövaikutusten arviointiohjelma YVA, Afry 2022. YVA-arvioinnin osana laaditaan seuraavat selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit:
 - Luontoselvitys, Afry 2022
 - Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön, Afry 2022
 - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön
 - Vaikutukset vesistöön, kalastoon ja kalastukseen
 - Pohjaolosuhteiden selvitys
 - Suojelualueet ja muut luonnonarvoiltaan merkittävät kohteet
 - Vaikutukset ilmastoon
 - Vaikutukset liikenteeseen
 - Meluselvitys
 - Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin
 - Vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja terveyteen

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 pääosin laitoksen perushahmo koostuu edelleen Aallon sommitelman mukaan muuratuista punatiilistä rakennusmassoista.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi ligniinin käsittelyyn tarkoitettu prosessikokonaisuus. Puusta saatava myrkytön ja uusiutuva ligniini on kasviperäinen polymeeri, joka toimii puussa vahvana sideaineena. Sunilan tehtaalla on käytössä ligniinin erotus ja granulointilaitos. Tästä koelaitoksesta saatavalle raakaligniinille on useita käyttötarkoituksia. Nykyisin ligniiniä käytetään mm. vanerin sidosaineena korvaamaan fossiilisia liimoja. Tehtaalalle rakennettiin 2019-2021 PILOT-laitteisto, jolla tutkitaan ligniinin jatkojalostusta bio-kovahiileksi, jota voidaan käyttää aktiivianodimateriaalina mm. sähköautojen akuissa. Stora Enson tuotemerkki ligniinistä tehdyille kovahiillelle on Lignode. Erityisesti sähköautojen globaali yleistymisen nostaa painetta vihreämmän akkuteollisuuden tavoittelussa.

Olevan koelaitoksen jatkeeksi tavoitellaan nyt uutta demonstraatiolaitosta, jossa ligniinin jalostus tekniseksi bio-kovahiileksi voidaan käynnistää teollisessa mittakaavassa. Uuden tuotantolaitoksen sijaintipaikkana Sunilan selluloosatehtaan lähiympäristöllä on merkittävä etu olemassa olevan infrastruktuurin vuoksi. Kuljettamisen tarve, logistiset kustannukset sekä ympäristön kuormitus voidaan minimoida, mikäli suunniteltu bio-kovahiililaitos sijoittuu olemassa olevan sellutehtaan ja raaka-ainetuottajan yhteyteen. Sunilan tehtaan alueella kahdesta eri sijaintivaihtoehdosta realistisempaan nähdään laitoksen sijoittuminen eteläisemmälle vaihtoehtoalueelle Muukanniemeen. Kaavamuutoksella tarkastellaan aluekokonaisuuden rakennusoikeuksia sekä tutkitaan alueella olevien teollisuuteen, liikenteeseen ja satamatoimintaan tarkoitettujen käyttötarkoitusalueiden keskinäisiä suhteita. Uuden prosessin mahdollistamisen rinnalla tavoitellaan alueelle myös toimivaa ja turvallista logistista ympäristöä. Kehittämisen ohessa on lisäksi tavoitteena huomioida tehdasalueen maisemankuvaa sekä kaava-alueen lähituntumassa olevaa arvokasta rakennuskantaa.

3. SUUNNITTELUALUE

KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Vuodesta 1938 toiminut Sunilan sulfaattiselluloosatehdas sekä tehtaan työntekijöille suunniteltu asuinalue syntyivät viiden suuren metsäteollisuusyhtiön yhteishankkeena. Tehtaan ja asuinalueen suunnittelijaksi palkattiin kansallista mainetta niittänyt arkkitehti Alvar Aalto. Sunilan tehdas sekä tehtaan asuinalue on kuluneista vuosista huolimatta säilyttänyt alkuperäisen modernistisen olemuksensa. Sunila on kansainvälisestikin ainutlaatuinen ja arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus. Tehdas ja asuinalue kuuluvat museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja lisäksi asuinalue on sisällytetty 2021 merkittäväksi osaksi Unescon maailmanperintökohteiden aieluetteluun.

Aalto toimi Sunilan tehtaan arkkitehtina 1930-luvulta 1960-luvun alkupuolelle. Tämän suhteellisen yhtenäisen aikakauden lopputulosta voidaan pitää tehtaan alkuperäisenä hahmona. Kokonaisuus koostuu punatiilisistä kuutio- ja prosessirakennuksista sekä näitä täydentävistä valkoisista kalkituista ja plastisemmista rakennuksista, joiden suunnittelussa Aalto sai vapaammat kädet. Tehtaan varhaiset vaiheet tuovat muistuman korkealle kallionlaelle rakennetusta keskiaikaisesta kaupungista tai linnoituksesta. 1960-luvusta eteenpäin on tehtaan suunnittelusta vastannut arkkitehti Bertel Gripenberg.

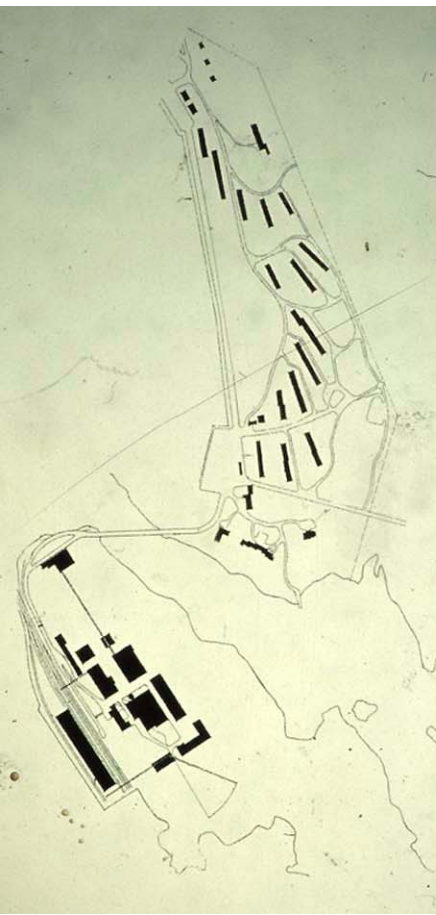
Vasemmalla ote Hugo Backmanssonin (1860-1953) maalauksesta vuodelta 1938. Maalaus kuvaa Sunilan tehdasta käynnistämisen aikaan. Oikealla kaksi kaavamuutosalueella olevaa purettavaksi / siirrettäväksi suunniteltua rakennusta. Rakennukset sijaitsevat kaavamuutosalueen pohjoiskärjessä. Taustalla näkyvä teollisuusvarasto rajaa kaavamuutosaluetta.



Kaavamuutosalue sijoittuu tehtaan maisemalliseen vaikutuspiiriin, mutta hieman erillään olevana se ei suoraan vaikuta alueella olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan. Lähes yksinomaan täyttömaasta muodostunut kaavamuutosalue on käytännössä rakentamaton, lukuun ottamatta kahta purettavaksi / siirrettäväksi suunniteltua teollisuuden huoltorakennusta - konehallia ja sosiaalitilaa. Käyttämättömänä olleet profiilipeltipintaiset rakennukset ovat olleet tehdasalueen prosesseissa välillisinä tiloina. Kaavamuutosalueen lähituntumassa sijaitsee lisäksi joitakin prosessiin liittyviä rakenteita sekä satama-alueella viime vuosituhaten puolella rakennettu suuri teollisuusvarasto. Kaavamuutosalueen pohjoiskärki sijoittuu Pyötisensaaren keskeisen kalliokumpareen reunalle.

Vasemmalla Alvar Aallon laatima Sunilan tehtaan ja asuinalueen käsittävä suunnitelma. Tehdasrakennusten sommitelmassa heijastuu lähinnä sellunvalmistusprosessi ja sen sanelemat ehdot. Asuinrakennusten sommitelma on vapaampi. Se saa viuhkamaisen muotonsa maastonmuodoista, ympäröivistä puustoalueista sekä valon suunnasta. Keskimmäisessä kuvassa tehdasrakennusvaihe. Valtavia kattiloita haalataan rakennuksen uumeniin lankkusilta pitkin. Tehdasrakennukset syntyivät lähinnä prosessin ympärille prosessin ehdoilla. Alvar Aallon kädenjälki näkyy prosessirakennuksissa mm. aukotuksessa sekä yksityiskohtien suunnittelussa. Oikealla kuva tehtaanjohtajan virka-asunnon Kantolan pääportaikosta.

Kuvat: Aalto yliopiston arkisto / Finna.fi, Foto Roos / Sunila Oy:n arkisto



KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue sijaitsee Pyötisensaaren eteläisessä kärjessä Muukanniemessä. Pyötinen on pohjoisosastaan kasvanut täyttöjen ja maannousun edesauttamana kiinni mantereeseen sekä vieressä olevaan pienempään saareen Pikkupyötiseen. Myös kaavamuutosalue on saanut nykyiset muotonsa täyttöjen avulla ja asemakaavaa muutetaankin pääosin täyttömaalla. Muukanniemen alue toimii nykyisin lähinnä tehtaan prosessissaan käyttämän puun väli-varastoalueena. Puuta on liikuteltu alueella rekka-autojen sekä erilaisten pyöränostinten avulla. Kulunut maanpinta on kuivaa ja lähinnä sepelimurskeen sekä puunkuorihakkeen sekoitusta. Varastointikentällä alati liikuteltavien tukkikasojen vuoksi on kentällä oleva vähäinen kasvillisuus satunnaista ja nopeasti kasvavaa. Kaavamuutosalueella on puustoa ainoastaan aivan rannan tuntumassa, jossa matalaa sekapuustoa kasvaa vyöhykemäisesti meren täytteeksi paikalle tuotujen lohkareiden väleissä.

Konsulttitoimisto AFRY:n 2022 laatimassa luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt uhanalaisia tai huomionarvoista kasvilajistoa. Sen sijaan Pyötisen saaren alueelta löytyi haitallisia vieraslajeja mm: kurtturuusuja sekä komealu-piinia. Haitallisten vieraslajiesiintymien hävittäminen ja torjunta tulee ottaa huomioon alueen kehittämisen yhteydessä.

Vasemmalla kuvassa Pyötisensaaren eteläinen kärki Muukanniemi. Muukanniemessä sijaitsee kaavamuutosalueen keskeinen osa. Orthokuvassa 2018 on niemi kauttaaltaan tukkipinojen peitossa. Oikealla Muukanniemi 2022 etelästä kohti sulfaattiselluloosatehdasta kuvattuna. Suunnitelmien mukaan ligniinin käsittelyyn rakennettu laitos täyttää lähes kauttaaltaan kuvassa avautuvan kentän. Liikuteltavien puukasojen vuoksi kentän kasvillisuus on vähäistä, satunnaista ja nopeasti kasvavaa.



KAAVAMUUTOSALUEEN MAISEMANKUVA

Pyötisen saarella maisemakuva muodostuu teollisuus- ja satamarakenteiden sekä kallioisen saaren muodostamasta kokonaisuudesta. Tehtaan suunnittelu perustuu paljolti itse tuotantoprosessiin, mutta myös arkkitehti Alvar Aallon kädenjälki on vahva rakennusmassojen hahmoissa, yksityiskohdissa sekä keskinäisessä sommitelmassa. Alun perin tehtaan silhuetti muodostui jykkeistä punatiilisistä rakennusmassoista sekä plastisemmista valkoisista varasto- ja prosessirakennuksista. Prosessi sekä tehtaan rakennuskanta ovat kuitenkin olleet jatkuvan kehittämisen ja täydentämisen kohteena. Tehdasalueen silhuetti on muuttunut merkittävästi lukuisten täydennysrakennusten, prosessimuutosten sekä myös purkamisten myötä. Suurimpina maisemallisina täydennyksinä kokonaisuudessa ovat olleet tehtaan pohjoispuolen meesapolttimoiden rakennusmassat (Aalto 1951-1957), korkeuksiin kohoavat uudet soodakattilarakennukset (Aalto 1961 / Gripenberg 1986) sekä tehtaan itäpuolelle rakennetut uudet prosessilinjastot.

Lukuun ottamatta kalliota selluloosatehtaan alla, on Pyötisen saari sekä myös kaavamuutosalue kuitenkin suhteellisen matalaa ja tasaista täyttömaata. Kaavamuutosalue kuuluu maisemankuvassa kokonaisuuteen, joka muodostuu jalustaosaksi korkeuksiin kohoavalle sellutehtaalle.

Korkeiden tehdasrakennusten maisemalliset vaikutukset ulottuvat koko Kotkaan, mutta myös kaupunginrajojen ulkopuolelle. Erityisesti mereltä lähestyttäessä muodostavat korkeat rakennusmassat horisonttiin selkeästi tunnistettavan hahmon. Megalomaanista hahmoa täydentävät lukemattomat kirkkaat valopisteet sekä taivaalle tupruavat höyryt. Kokonaisuus saa lähes inhimillisiä piirteitä valtavan kokonsa, tasaisen human, satunnaisten äännähtelyn sekä alati liikkuvien höyrypatsaiden johdosta.



4. 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 yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioimaan alueella sijaitsevien eri toimintojen yhteisvaikutusten aiheuttaman suuronnettomuusvaaran. Lisäksi velvoitetaan kiinnittämään huomiota hulevesien hallintaan. Maakuntakaavan mukaan 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.

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

Sunilan tehdasalue sekä satama sijaitsevat penkerein mantereeseen kiinni kasvaneessa Pyöti-sen saarella. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.

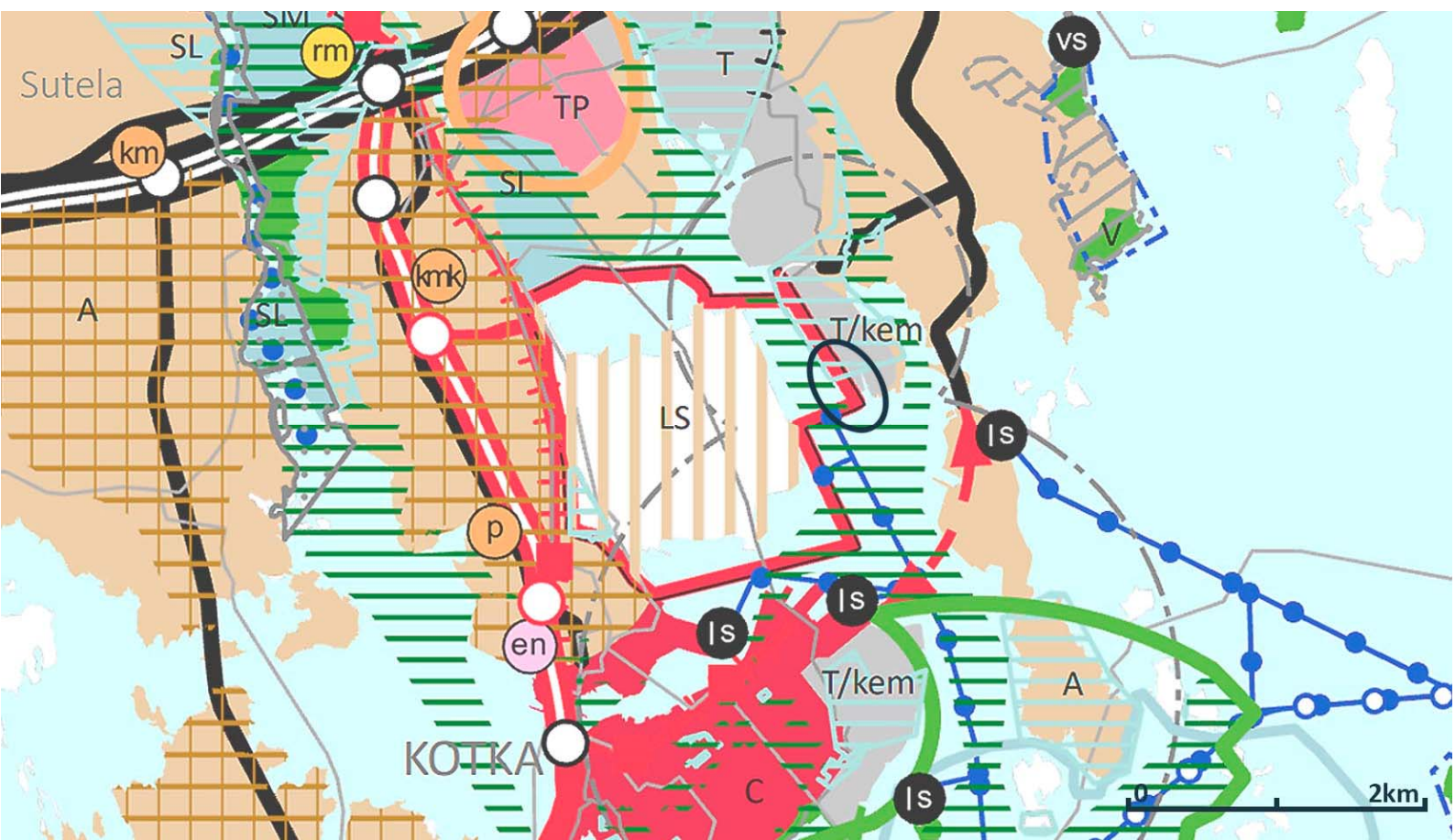


Maakuntakaavassa Sunilan tehdasalue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (ma/v). Merkinnällä viitataan museoviraston vahvistamaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluerajaukseen. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä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

Sunilan Pyötisensaari 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.

Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksen mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinnan korkeus on tason +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Maakuntakaavan yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäännöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



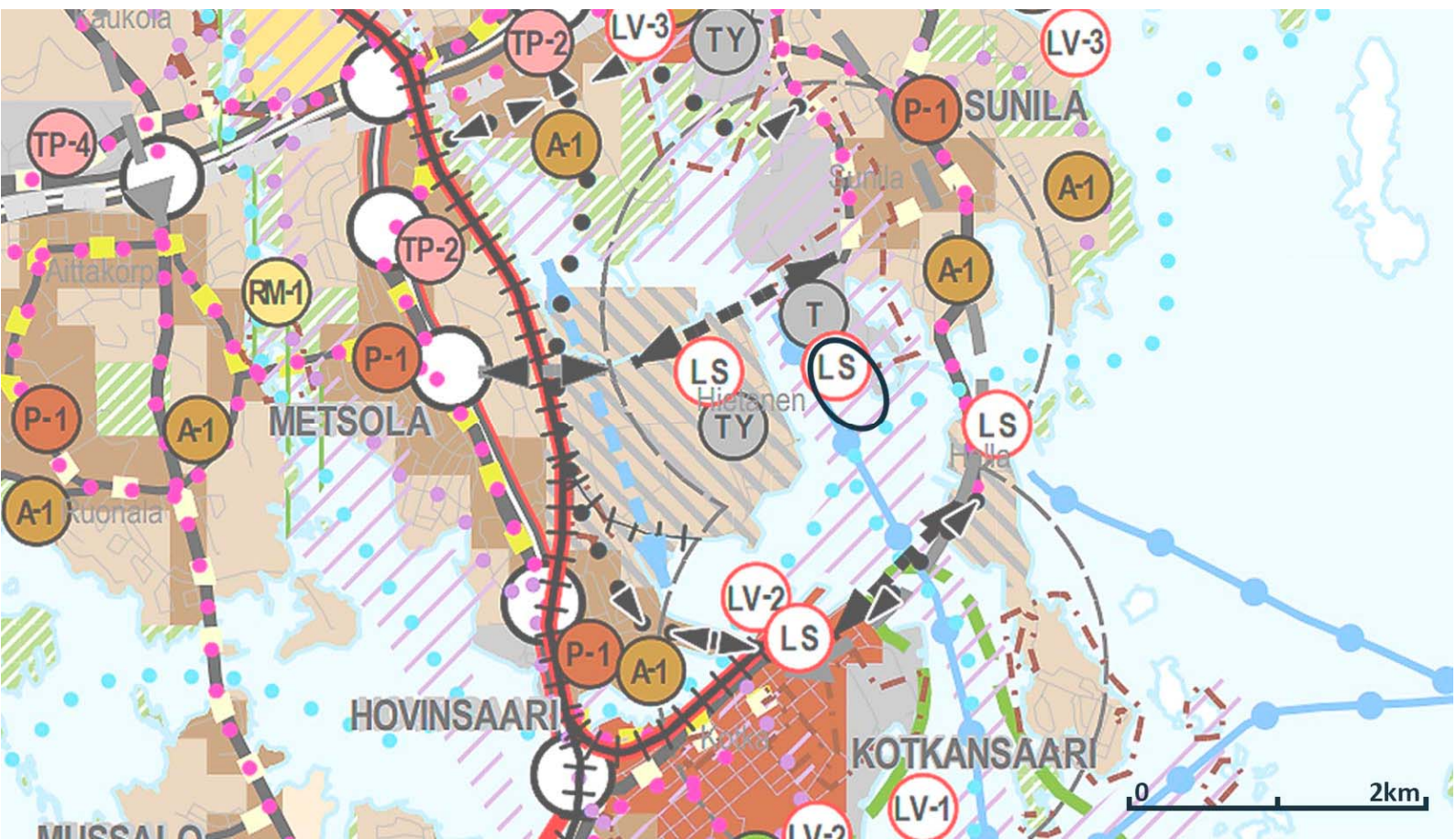
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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 satamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan satama- ja laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Kaavassa Pyötisensaari on merkitty osaksi Sunilan alueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueidenkäytön on sovelluttava 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. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuu-
tuusalueen koko ja muoto.*



KOTKAN YLEISKAAVA

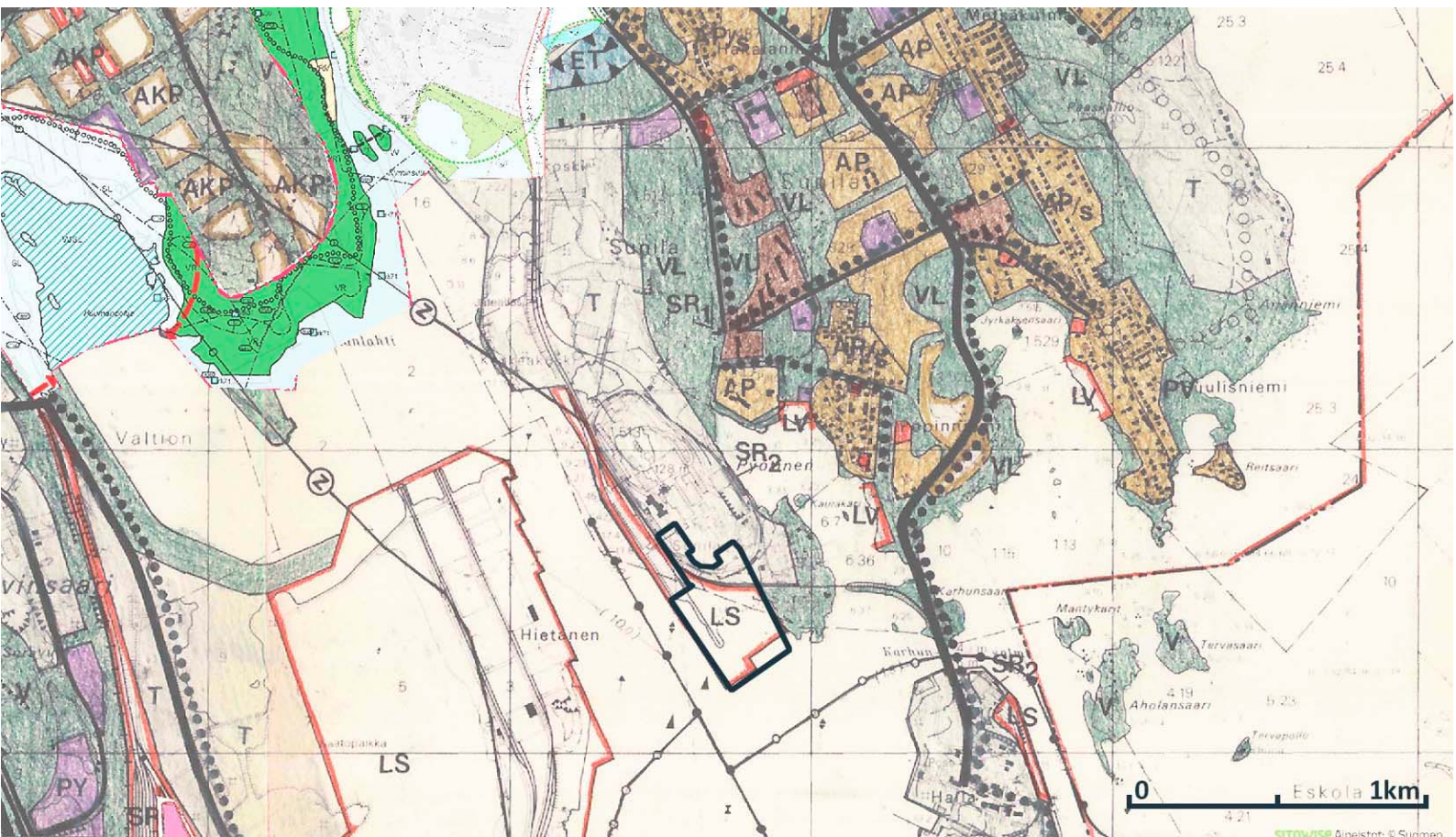
Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000.

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-, laituri-, 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.

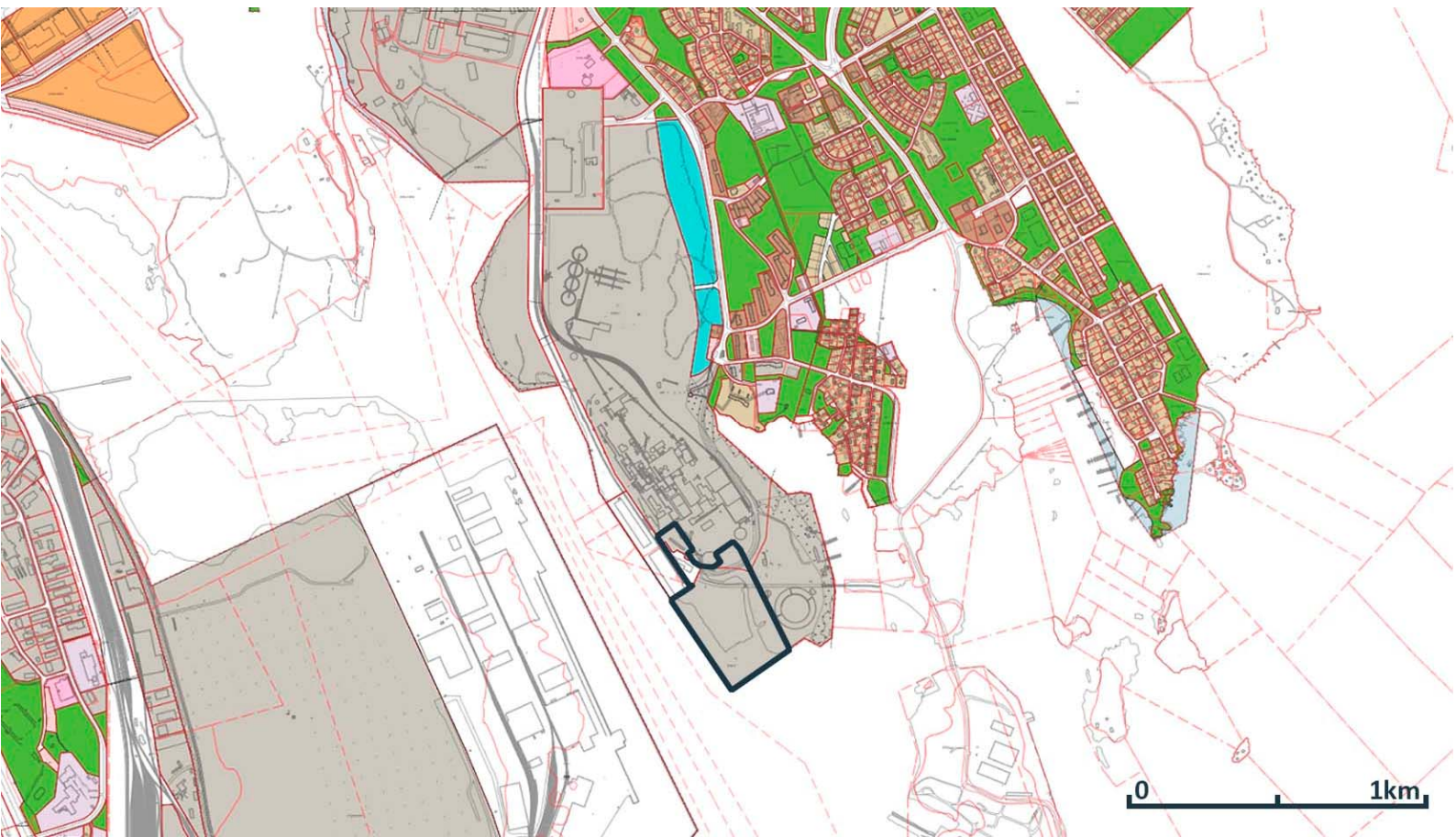
Ote Kotkan yleiskaavasta. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



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 Pyötisensaaren eteläkärjestä Sunilan asuinalueen pohjoiskärkeen Kuitutielle. Rakennusoikeus alueelle on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e = 0,50$. Satama-alueen asemakaavassa on käyttötarkoituksmerkintä 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. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä maankäyttösopimus Stora Enso Oyj:n ja kaupungin välillä.

YVA

Teknisen bio-kovahiilen teollisen mittakaavan tuotannon käynnistämisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia arvioidaan lähtökohtaisesti ympäristövaikutusten arviointimenettelyn kautta. YVA-menettely toteutetaan yhdenaikaisesti hankkeen kaavamuutoksen kanssa. Mahdolliset laadittavat selvitykset voidaan hyödyntää YVA-menettelyn yhteydessä sekä kaavamuutosta laadittaessa. Suunnitellun aikataulun mukaan ympäristölupaa haetaan alkuvuodesta 2023.

LUONTOSELVTYS

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

TEKNISEN BIO-KOVAHIILITUOTANNON KÄYNNISTÄMISEN VAIHEITA

Teknisen bio-kovahiilituotannon 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. Demonstraatiolaitoksen rakentamisen on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2023-2024. Laitoksen 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 puunjalostusteollisuudenlaitoksilta saatavaa ligniiniä.

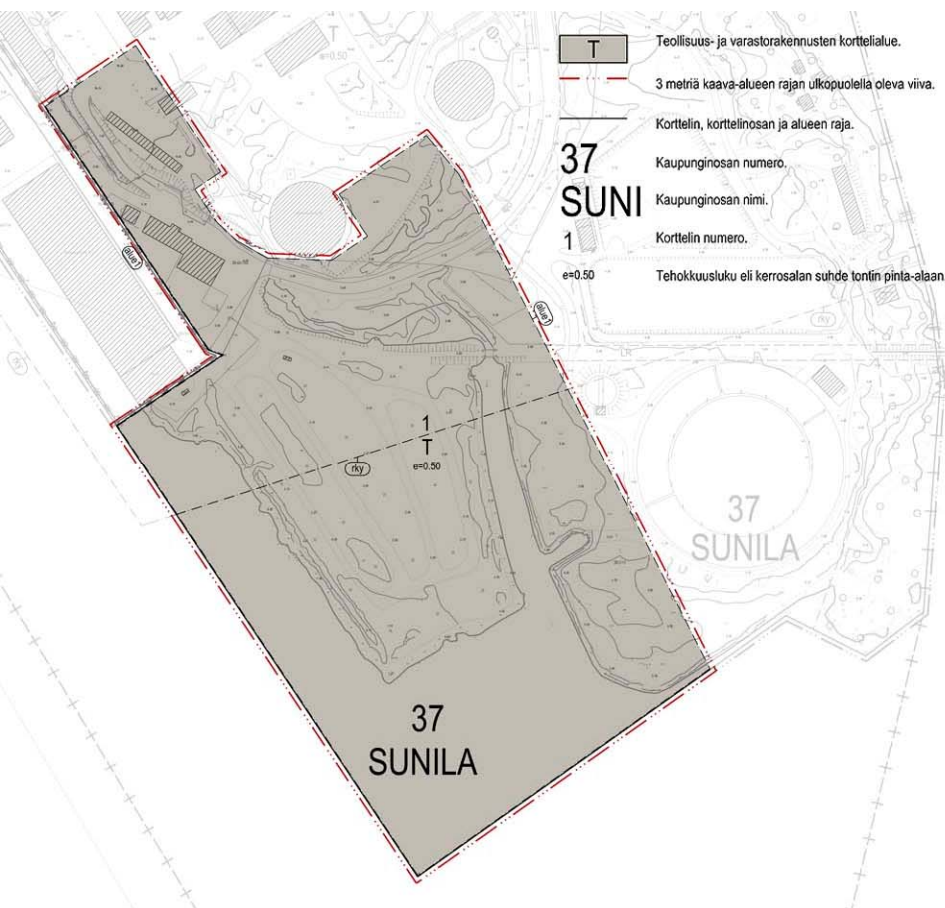
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaavamuutoksen vaikutukset ajantasaiseen kaavaan ovat vähäiset. Merkittävien muutos on kaavamuutosalueen pohjoispäässä sijaitsevan noin 0,6 ha satama-alueen muuttuminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen jälkeen on tavoitteena yhdistää oleva tehdaskiinteistö sekä kaavamuutoksella syntyvä uusi kiinteistö yhdeksi teollisuuskiinteistöksi. Tämä on kaavateknisesti mahdollista, mikäli uuden kaavan kaavamääräykset ovat identtisiä vanhan kaavan kanssa. Uuteen kaavaan on vahasta kaavasta periytyvien määräysten lisäksi määritelty aluerajaus, jolle on voitu osoittaa kaavamuutosalueelle kohdistettuja täydentäviä määräyksiä. Täydentävät määräykset käsittelevät mm. rakennettua kulttuuriympäristöä, maisemankuvaa, rakentamisen maksimikorkeutta, rakentamisen korkeusasemaa, tulvariskin hallintaa, pilaantuneen maan käsittelyä sekä hulevesien hallintaa.

Koko kaavamuutosalue on muutoksen jälkeen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä $e = 0,50$ sekä rakennusalat säilyvät ennallaan. Rakentamisen suurimmaksi korkeudeksi on määritelty 25 metriä. Tulvariskien hallinnan suhteen on alin rakentamisen korkeusasema määritelty korkoon (N2000) +3,3 / 3,55 metriä. Kaavamääräyksiin on kuitenkin kirjattu mahdollisuus sijoittaa rakenteita edellä mainitun alapuolelle, mikäli teknisin ratkaisuin voidaan varmistaa, että satunnainen tulva ei aiheuta vahinkoa ihmisille, omaisuudelle eikä ympäristölle.

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.



- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Museovirasto.**
- Alueen osa, jolla uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista sekä olevaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja merenrantamaisemaan sopeutuvaa. Uudisrakentamisen tulee kuitenkin olla konstailematonta, värikylläistä tummaa ja sen tulee hahmottaa mahdollisimman matalana sekä olevalle selluloosatehtaalte alisteisena.
- Alueen osalle rakennettavien rakennusten vesikatkon ylämman kohdan korkeusasema maanpinnasta on korkeintaan +25,00 metriä. Tämän yläpuolelle saa rakentaa vain prosessiin liittyviä teknisiä tiloja enintään 5 % kerrosalasta.
- Alueen osa, jolla alimman vedestä vaurioituvan rakennusosan korkeustason tulee olla vähintään +3,3 tai +3,55 (N2000), mikäli toiminta sisältää erityisiä vaaraa aiheuttavia kohteita tai kemikaaleja. Tämän lisäksi tulee huomioida aaltoliuvara. Tuotantorakennus, sen osa tai rakennneosia voidaan sijoittaa myös edellä kirjattun korkeusaseman alapuolelle, mikäli teknisillä ratkaisuilla varmistetaan, ettei rakennukselle, sen rakenteille tai tuotantolaitteistoille aiheudu haittaa satunnaisesta tulvavedestä eikä korkeusasema aiheuta ympäristöönnettomuuden vaaraa eikä vahinkoa ihmisille tai omaisuudelle. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa teknisten ratkaisujen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä ratkaisujen toimivuudesta mahdollisen tulvan aikana.
- Alueen osa, jolla tarkemman suunnittelun tai rakennusluvan haun yhteydessä on laadittava ja hyväksyttävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa tulee huomioida myös sammutusjärjestöjen sekä mahdollisten kemikaalivuotojen vaikutukset hulevesien laatuun. Alueella syntyvät hulevedet tulee tarvittaessa viivytellä ja puhdistaa niin, että alueen luontoarvot eivät vaarannu.
- Alueen osa, jolla saatavaa olla pilaantuneita maita. Mikäli selvitysten perusteella tai rakentamisen aikana havaitaan pilaantuneita maa-alueita, on pilaantuneisuuden tilanne selvittävä ja maa tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.
- Alueen osa, jolla kulkuyhteyksiä, rakenteita ja rakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon pelastuslaitoksen sekä alueella toimivien yritysten ja salaman toimintaedellytykset. Alueella liikkuminen ja toimimisen turvallisuus sekä keskeytyksettömyys on varmistettava suunnittelussa, rakentamistyön aikana, suunnitelmien toteutuksessa sekä myös erilaisissa häiriötilanteissa.
- Alueen osa, jolla on varmistettava sammutusveden saanti sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.
- Alueen osa, joka kuuluu Seveso III -direktiivin mukaiseen kemikaalilaitoksen konsultointiväyhykkeeseen.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomunntamaita sekä muita alueelta palvelevia teknisiä laitteita ja rakennelmia.
- Alueen osa, jolla on oltava toimintansa nähdessä riittävästi auto- ja polkupyöräpysäköintipaikkoja.
- Yleismääräykset:**
- Sunilan tehtaan rakennustalteen arvon on pyrittävä säilyttämään muutos- ja lisärakentamisen yhteydessä.
- T-korttelialueella rakennusten etäisyys tontin rajoista tulee olla vähintään neljä metriä.
- Tällä asemakaava-alueella laaditaan erillinen sitova tonttijako.

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään meri- ja kaupunkimaisemaan, luonnonolosuhteisiin, toimivaan ja turvalliseen liikenneverkkoon, arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä tekniseen huoltoon. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutosalueen pohjoinen osa kuuluu tehtaan ja asuinalueen ympärillä olevaan museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ”Sunilan tehdas ja asuinalue.” Tehtas asuinalueineen on tunnistettu yhdeksi Alvar Aallon keskeisimmäksi teollisuusarkkitehtuurikohteeksi. Sunilan tehdas ja asuinalue on myös valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Sunilan asuinalue on lisäksi sisällytetty 2021 vahvistettuun Unescon maailmanperintökohteiden aieluetteloon. Tehtasalue on rajattu maailmanperintökohderajauksen ulkopuolelle, mutta myös tehdasalue kuuluu maailmanperintökohdetta ympäröivään maisemalliseen kokonaisuuteen. Koska uuden teknisen bio-kovahiililaitoksen on suunniteltu sijoittuvan erilleen sellutehtaan välittömästä vaikutuspiiristä tehtaan eteläpuolelle pääosin täyttömaalle, ei toimenpiteellä ole merkittävää vaikutusta museoviraston RKY-alueen periaatteiden toteutumiseen, eikä myöskään Unescon maailmanperintökohteen maisemalliseen suojavyöhykkeeseen. Kahdella purettavaksi / siirrettäväksi suunnitellulla rakennuksella ei myöskään ole tunnistettavia rakennuskulttuurisia tai -historiallisia, eikä maisemallisia arvoja. Vanhempi kaksikerroksinen rakennus vuodelta 1964 on toiminut sataman työkoneiden konehallina ja korjaamona. Rakennuksen koko on arviolta vajaa 1300 m². Uudempi siirrettäväksi suunniteltu rakennus on vuodelta 2016. Kooltaan 91 m² suuruinen rakennus on toiminut toimistona ja sosiaalitalona.

Sunilan teollisuusalueen rakennuskulttuuriarvoja on selvitetty mm. Arkkitehdit Mustonen Oy:n laatimassa sellutehtaan käsittävässä rakennushistoriaselvityksessä sekä YVA-arviointimenettelyn osana laadittavassa Maisema ja kulttuuriympäristöselvityksessä, Afry 2022.

VAIKUTUKSET LUONNON YMPÄRISTÖÖN

Teknisen bio-kovahiililaitoksen suunnittelun yhteydessä laaditaan ympäristövaikutusten arviointi. YVA-arvioinnin osana on alueelle laadittu luontoselvitys. Selvityksen mukaan sekä suoritettujen maastokatselmusten perusteella ei kaavamuutosalueella sijaitse sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen käyttämistä teolliseen rakentamiseen. Kaavamuutosalue ei kuulu Natura-alueiden verkostoon, eikä se ole kansallista kaupunkipuistoa. Mikäli alueella selvitysten tai rakentamistoimien yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-alueita, on niiden tilanne selvitettävä ja maa tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Teknisen bio-kovahiililaitoksen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Sunilan teollisuusalueen liikennemääriin. Nykyisin kuitupuuta sekä muuta puuraaka-ainetta tuodaan tehtaalle junalla, laivoilla sekä kumipyörien päällä. Nykytilanteessa prosessin tuottama ligniini poltetaan tehtaan meesauuneissa tai kuljetetaan rekka-autoilla muualle käsiteltäväksi. Tulevaisuudessa tehtaalle saapuvan puuraaka-aineen määrä säilyy ennallaan, mutta käsittelemättömän ligniinin kuljettaminen korvaantuu käsitellyn ligniinin kuljetuksilla. Maantieliikenteen osalta vaikutuksen on arvioitu olevan noin viiden rekan vuorokautinen lisäys tehtaan liikennöintiin, kasvua nykyiseen verrattuna noin 3,5%. Rakentamisen aikaisen liikenteen lisäys on karkean arvion mukaan reilut 10 kuljetusta vuorokaudessa, kasvua nykyiseen verrattuna noin 10% (YVA-selostus: Päästöt & keskeiset vaikutukset, AFRY 2022). Liikennemäärien kasvu painottuu arviolta sadan uuden työntekijän työmatkaliikenteeseen. Tulevaisuudessa työmatkaliikenne voi osittain nojautua myös joukkoliikenteeseen, jonka olosuhteita Sunilassa kaupunki aktiivisesti pyrkii kehittämään.

Suunnitellun teknisen bio-kovahiililaitoksen rakentaminen muuttaa tehdasalueen sisäisiä logistisia virtoja. Tehdasaluetta myötäpäivään kiertävän Pyötisentien liikenne siirtyy osin tehtaan pohjois- ja länsipuolitse kiertävälle kehätielle. Etäisyydet ja liikenteen turvallisuuden lähtökohdat säilyvät muutoksen myötä ennallaan. Sisäisten logistiikkayhteyksien tarkemmassa suunnittelussa on kuitenkin edelleen painotettava alueella liikkumisen turvallisuutta ja kiinnitettävä erityistä huomiota mahdollisiin riskipaikkoihin.

VAIKUTUKSET MUINAISJÄÄNNÖKSIIN

Kaavamuutoksella ja teknisen bio-kovahiililaitoksen rakentamisella ei ole vaikutusta alueen arkeologiaan. Lähes kauttaaltaan rakennetulta ja suurelta osin täyttömaalla olevalta alueelta ei ole löytynyt tunnistettuja muinaisjäännöksiä.

VAIKUTUKSET MAISEMANKUVAAN

Merenrantaan sijoituessaan suurella teollisuuslaitoksella on eittämättä myös maisemallisia vaikutuksia. Maisemankuvassa suurin vaikutus on lähinnä Kotkansaaren suuntaan, josta katsoen suunniteltu tekninen bio-kovahiililaitos sijoittuu olevan Sunilan sellutehtaan etumaastoon. Muista ilmansuunnista tarkasteltuna uudet rakennukset sijoittuvat lähinnä olevan tehtaan rinnalle osaksi olevan tehtaan jalustaa. Uudet rakennukset jatkavat satamassa olevien varastokuurien sekä eteläisen Pyötisensaaren puuston luomaa perustasoa. Sunilan asuinalueelle ei suunnitelmilla ole vaikutuksia. Tehtaan toimesta on maisemallisia vaikutuksia tutkittu valokuvasovitteiden avulla. Tutkittaviksi katselusuunniksi valittiin Kotkansaari sekä Hietasen saaren pohjoisosa. Kuvasovitteiden perusteella on kaavaan sisällytetty määräys uusien rakennusten enimmäisvesikattokorosta sekä määräys uusien rakennusten materiaalien ja värityksen sovittamisesta olevaan merimaisemaan sekä olevaan arvokkaaseen sellutehtaan luomaan rakennuskulttuurimaisemaan.

Stora Enson konsultin toimesta on laadittu valokuvasovitteita, joiden avulla pyritään havainnollistamaan suunnitellun teknisen bio-kovahiililaitoksen vaikutuksia maisemankuvaan. Kuvat on otettu normaalista ihmissilmän katselukorkeudesta Hietasen saaren pohjoispään suunnasta (yllä) sekä Kotkansaaren Kantasataman suunnasta (alla). Kummassakin tapauksessa voidaan todeta, että uudet rakenteet näkyvät ja vaikuttavat maisemaan. Vaikutusten voidaan katsoa kuitenkin olevan hyväksyttäviä, koska uudet rakenteet sijaitsevat olevasta sellutehtaasta hieman erillään ja lisäksi ne korkeusasemansa puolesta kiinnittyvät sataman varistorakennusten ja saaren maanpinnan ja puuston muodostamaan vanhaa tehdasta kehystävään maisemalliseen jalustaosaan. Muutoksesta huolimatta vanha Sunilan sellutehdas säilyttää kiistattoman maisemallisen dominanttiasemansa. Kuvat: Afry Oy.



VAIKUTUKSET TURVALLISUUTEEN

Teollisuusalue on jo nyt kokonaisuudessaan Seveso III-direktiivin konsultointivöhykettä. Uuden prosessin syntymisen myötä vaikutukset ja muutospaineet turvallisuuteen ovat vähäisiä, koska koko teollisuusalue on jo nyt suljettu ja lähtökohtaisesti alueella toimii vain toimintaympäristön tuntevaa turvallisuuskoulutettua henkilökuntaa.

Kotkan rannikkoalue on merkittävää tulvariskialuetta. Tulvariskien vähentämiseksi sekä tulvien ehkäisemiseksi on Haminan ja Kotkan rannikkoalueelle laadittu vuosille 2022 – 2027 ulottuva tulvariskien hallintasuunnitelma (Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2021). Koska teollisuudessa käytetyt rakenteet ja rakentamisen tekniikat voivat vaihdella runsaastikin, on rakentamisen alin korkeusasema määritelty kaavaan alimman vedestä vaurioituvan rakennekerroksen kautta. Kaavaan on määritelty alimmaksi vedestä vaurioituvan rakennusosan korkeustasoksi +3,3m (N2000). Arvioiden mukaan tämä korkeusasema turvaa ihmisten ja omaisuuden turvallisuuden myös erittäin harvinaisen, kerran 250 vuodessa toteutuvan tulvan aikana (ilmastonmuutos huomioiden). Nykytilanteessa erittäin harvinaisen tulvan meriveden korkeudeksi Kotkan ja Haminan rannikkoalueella on tulvariskien hallintasuunnitelmassa arvioitu +264,20 (N2000) senttimetriä. Mikäli toiminta sisältää erityisiä vaaraa aiheuttavia kohteita tai kemikaaleja, käytetään rakentamisen korkeustasona korkeampaa +3,55m (N2000).

Huomioiden Pyötisen saarelle toiminnassa olevat prosessit, alueella olevan rakennuskannan korkeusasemat sekä alueella toimivat tuotannon logistiset järjestelmät, on edellä mainitusta vähimmäiskorkeusasemasta kuitenkin mahdollisuus perustellusti poiketa. Kaavaan on merkitty poikkeamisen mahdollisuus, mikäli teknisin ratkaisuin voidaan varmistaa, ettei rakennuksille, niiden rakenteille tai tuotantolaitteistoille aiheudu haittaa satunnaisesta tulvavedestä eikä korkeusasema aiheuta ympäristöönnettomuuden vaaraa eikä vahinkoa ihmisille tai omaisuudelle.

HAITTAVAIKUTUKSET

YVA-arviointimenettelyn yhteydessä arvioidaan myös suunnitellun teollisuusprosessin aiheuttamia haittavaikutuksia mm. melua, tärinää ja päästöjä. Alueella suoritetaan melumallinnus, jonka avulla arvioidaan tehdaskokonaisuuden tuottaman melun leviämistä tehtaaseen ja Sunilanlahden ympäristöön. Suunnitellun teknisen bio-kovahiililaitoksen tuottamasta melusta valtaosa syntyy rakennuksen sisätiloissa, joten suunnitellun prosessin vaikutus tehdasalueen tuottamaan kokonaismeluun on suhteellisen vähäinen. Rakennuksen ulkopuolinen melu aiheutuu lähinnä erilaisista poistoilmapuhaltimista sekä tehdasalueen liikenteen lisääntymisestä. Tärinää alueella syntyy lähinnä

suunniteltujen laitosten rakentamisen aikana sekä tehdasalueen liikenteen lisääntymisen vaikutuksesta.

Suunniteltu prosessi sijoittuu muuhun yhdyskuntaan nähden siten, että mahdolliset haittavaikutukset jäävät suhteellisen vähäisiksi. YVA-arviointimenettelyssä arvioidaan haittavaikutusten merkittävyyttä sekä niitä keinoja, joilla mm. melun ja tärinän vaikutuksia voidaan vähentää.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä 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 kaavaproessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusproessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan 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.

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, puistotoimisto, kulttuuri-, opetus-, päivähoido- sekä liikuntatoimi. Lisäksi osallisia ovat Väylävirasto, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson Liitto, HaminaKotka Satama Oy, Kotkan aluepelastuskeskus, Tukes, Ympäristöministeriö, Alvar Aalto säätiö sekä Kymenlaakson museo.

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautteena 6 mielipidettä. Mielipiteensä jättivät Alvar Aalto säätiö, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto sekä sähköverkkoyhtiöt Fingrid Oyj ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy. Yleisesti ottaen saatu palaute oli kaavamuu-
toksen päämääriä tukevaa korostaen teollisen toiminnan kehittymisen ja jat-
kuvuuden tärkeyttä. Tehtaan toiminnan mahdollistamisella ja jatkumisella to-
dettiin olevan myös selkeä yhteys ja positiivinen vaikutus rakennussuojelun
päämääriin. Alueelle toivottiin kuitenkin tarkempaa arviointia kaavan vaiku-
tuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä maisemaan, mikäli kaava-
muutos sekä rakentamistoimet ulottuvat olevien teollisuusrakennusten välit-
tömään vaikutuspiiriin. Lisäselvityksiä toivottiin myös mm. tulvariskin sekä ar-
vioitujen liikennemäärien muutosten osalta.

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.11.2022 - 16.12.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 8 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaa-
varatkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita saatiin Kymenlaakson
museolta, Kymenlaakson liitolta, Telia Finland Oyj:ltä sekä Kymenlaakson Säh-
köverkko Oy:ltä. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta
muusta palautteesta:

- **Kymenlaakson Pelastuslaitos** toteaa lausunnossaan, että kaavamuu-
toksen tulvariski sekä sammutusveden saanti on huomioitu asemakaavaluon-
noksessa. Pelastusviranomaisen kehottaa lisäksi huomioimaan alueen
suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, pelastusteiden riittävyys-
den sekä nostolavayksikön vaatiman mitoituksen.
- **Imerys Minerals Oy** kehottaa lausunnossaan huomioimaan alueella jo toi-
mivien yritysten toimintaedellytykset myös rakentamisen aikana. Turvalli-
set ja keskeytyksettömät kulkuyhteydet ovat alueella toimimisen edellytys.
- **HaminaKotka Satama Oy** muistuttaa lausunnossaan satama-alueelle joh-
tavan raskaan ajoneuvoliikenteen sekä työkoneiden reitin tärkeydestä. Sa-
taman mukaan reitti tulee osoittaa kaavassa tai varmistaa alueen suunnit-
telussa. Satama huomauttaa myös porttijärjestelyjen muutoksen tar-
peesta.

Vaikutukset kaavaan: Kaavaan lisättiin määräys: Alueen kulkuyhteyksiä, rakenteita ja rakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon pelastustoi-
men sekä alueella toimivien yritysten ja sataman toimintaedellytykset. Alueella liikkuminen ja toimimisen turvallisuus sekä keskeytyksettömyys on varmistettava suunnittelussa, rakentamistyön aikana, suunnitelmien toteuduttua sekä myös erilaisissa häiriötilanteissa.

- **Kaakkois-Suomen ELY-Keskus** toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksesta on pidetty työneuvottelu 7.9.2022, jossa keskeisiä kysymyksiä olivat alueen tulvariski ja rakentamisen korkeusasema, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY sekä alueen Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen huomioiminen. ELY-keskuksen mukaan kaavavaluonnoksessa on huomioitu valmisteluvaiheen lausunnot sekä työneuvottelussa esiin tuodut seikat. ELY-keskuksen mukaan alueelle laaditut selvitykset ovat riittäviä.

ELY-keskus kehottaa huomioimaan kaavamääräyksissä korkeamman (N2000 +3,55m) rakentamiskorkeuden, mikäli toiminta sisältää erityisiä vaaraa aiheuttavia kohteita tai kemikaaleja. Lisäksi ELY-keskus kehottaa huomioimaan tarkemman suunnittelun yhteydessä alueella liikkumisen turvallisuuden myös tulvan aikana. ELY-keskus muistuttaa myös, että merivesitulvat ovat luonteeltaan nopeasti kehittyviä, ja että ennusteiden mukaan tulvien toistuvuuden riski kasvaa huomattavasti vuosisadan loppua kohden. ELY-keskus muistuttaa myös tarkastetusta Hamina-Kotka alueen tulvariskien hallintasuunnitelmasta 2022-2027.

ELY-keskus pyytää lausunnossaan tarkempaa selvitystä laajenevan toiminnan aiheuttamista liikennemäärien muutoksista erityisesti maantiekuljetusten osalta.

ELY-keskus kehottaa mainitsemaan alueen luontoselvityksen yhteydessä havaitut vieraslajit kaavaselostuksessa. ELY-keskuksen mukaan esiintymien hävittäminen ja torjunta tulee ottaa huomioon mm. aluetta rakennettaessa ja mielellään muutoinkin.

Vaikutukset kaavaan: Kaavamuutosalueen tulvariskiä käsittelevää määräystä täydennettiin ELY-keskuksen esittämällä korkeammalla rakentamisen korkeusasemalla (N2000 +3,55m). Kaavaan lisättiin myös liikkumisen turvallisuuden ja keskeytyksettömyyteen viittaava määräys (yllä). Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin tulvariskien hallintasuunnitelman osalta, liikennemäärien kasvun tarkastelun osalta sekä alueella kasvavien vieraslajikasvien osalta.

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Xxx

9. NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella ei synny uutta nimistöä.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä maankäyttöso-
pimus kaavamuutosalueen maanomistajan Stora Enso Oyj:n sekä kaupun-
gin välillä. Maanomistaja vastaa kaavoitusprosessin jälkeen kiinteistön rajo-
jen sisällä tapahtuvan kehittämisen kustannuksista.

11. KAAVAN 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 etukä-
teen 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, Ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	17.01.2023
Kaavan nimi	0222 37. Sunila, osa teollisuus- ja satama-aluetta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285_0222
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8341	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,8341

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,8341	100,0	54170	0,50	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,8341	100,0	54170	0,50	0,6177	3088
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,6177	-3088
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,8341	100,0	54170	0,50	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,8341	100,0	54170	0,50	0,6177	3088
T	10,8341	100,0	54170	0,50	0,6177	3088
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,6177	-3088
LS	0,0000		0		-0,6177	-3088
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

STORA ENSO OYJ SUNILAN TEHDAS

OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0222

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



37. KAUPUNGINOSA SUNILA

OSA TEOLLISUUS- JA SATAMA-ALUETTA

21.2.2023, KAUPUNKISUUNNITTELU

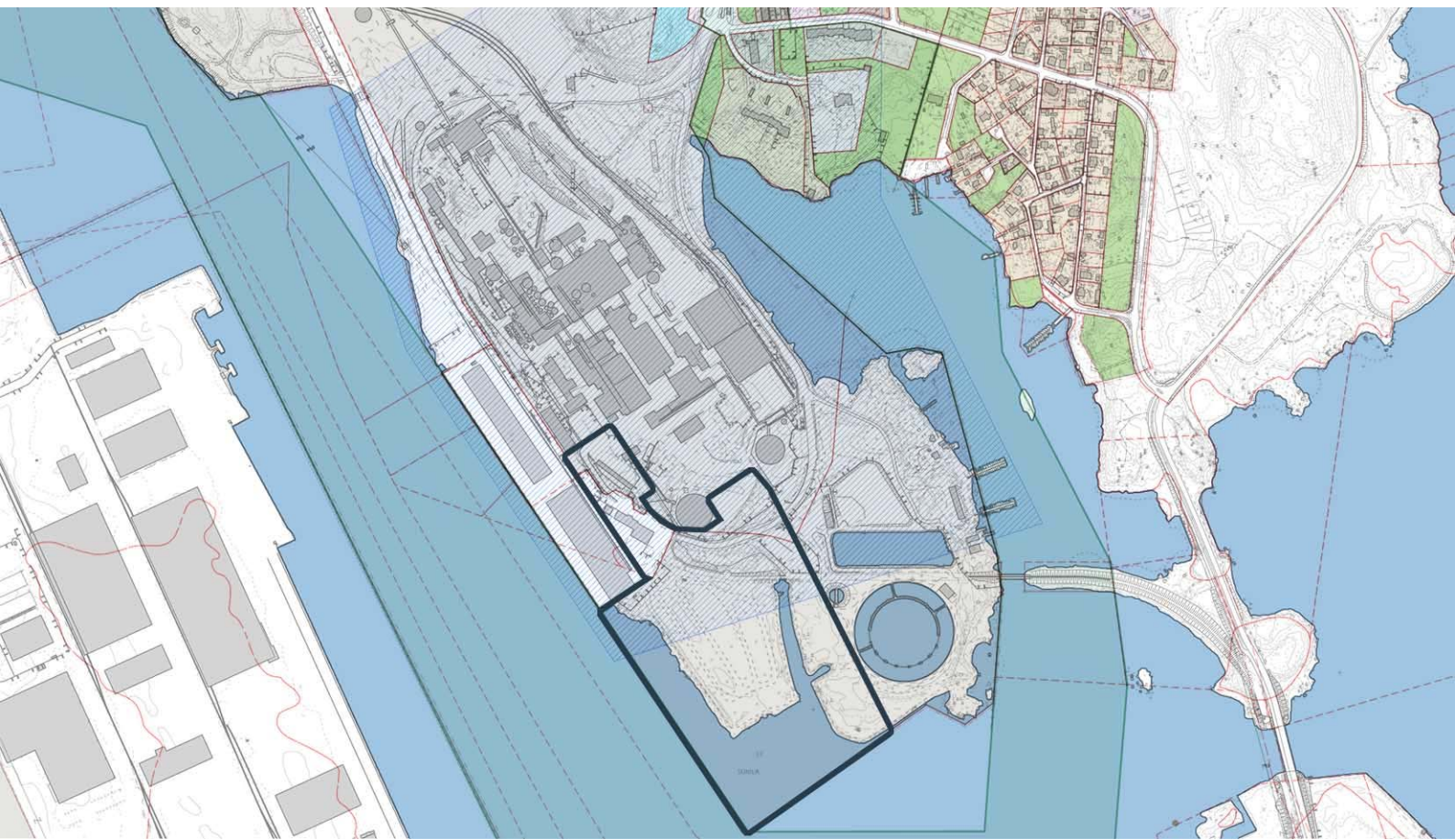
VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Sunilassa Stora Enso Oyj:n Sunilan tehtaan tehdasalueella. Sunilan sulfaattiselluloosatehdas sijaitsee mantereeseen kiinni pengerretystä Pyötisen saarella. Tehdas satamineen ja liikenne- ja varastoalueineen täyttää käytännössä koko saaren pinta-alan. Maanomistaja alueella on Stora Enso Oyj. Asemakaavamuutos laaditaan lähtökohtaisesti vain Muukanniemen alueelle sekä Stora Enson omistamalle satamakiinteistölle. Aiemmin esillä olleesta sataman pohjoisosan kaavamuutosvaihtoehdosta on luovuttu tarkemman suunnittelun tuloksena.

Kaavamuutosalue sijaitsee Pyötisen saaren eteläisimmässä kärjessä lähinnä puutavaran varastointikenttänä olleelle täyttömaa-alueelle. Kaavamuutosalue on käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastoaluetta lukuun ottamatta pohjoisosan satama-alueita. Kaavamuutosalueen pohjoisosa kuuluu museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. 2014 perustettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto ympäröi kaavamuutosaluetta.



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 rakennuskantaa ja itse prosessiin liittyviä uudistuksia, mutta pääosin laitoksen perushahmo koostuu edelleen Aallon sommitelman mukaan muuratuista punatiilistä rakennusmassoista.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi ligniinin käsittelyyn tarkoitettu prosessikokonaisuus. Puusta saatava myrkytön ja uusiutuva ligniini on kasviperäinen polymeeri, joka toimii puussa vahvana sideaineena. Sunilan tehtaalla on käytössä ligniinin erotus ja granulointilaitos. Tästä koelaitoksesta saatavalle raakaligniinille on useita käyttötarkoituksia. Nykyisin ligniiniä käytetään mm. vanerin sidosaineena korvaamaan fossiilisia liimoja. Tehtaalalle rakennettiin 2019-2021 PILOT-laitteisto, jolla tutkitaan ligniinin jatkojalostusta bio-kovahiileksi, jota voidaan käyttää aktiivianodimateriaalina mm. sähköautojen akuissa. Stora Enson tuotemerkki ligniinistä tehdyille kovahiillelle on Lignode. Erityisesti sähköautojen globaali yleistymisen nostaa painetta vihreämmän akkuteollisuuden tavoittelussa.

Olevan koelaitoksen jatkeeksi tavoitellaan nyt uutta demonstraatiolaitosta, jossa ligniinin jalostus tekniseksi bio-kovahiileksi voidaan käynnistää teollisessa mittakaavassa. Uuden tuotantolaitoksen sijaintipaikkana Sunilan selluloosatehtaan lähiympäristöllä on merkittävä etu olemassa olevan infrastruktuurin vuoksi. Kuljettamisen tarve, logistiset kustannukset sekä ympäristön kuormitus voidaan minimoida, mikäli suunniteltu bio-kovahiililaitos sijoittuu olemassa olevan sellutehtaan ja raaka-ainetuottajan yhteyteen. Sunilan tehtaan alueella kahdesta eri sijaintivaihtoehdosta realistisempaan nähdään laitoksen sijoittuminen eteläisemmälle vaihtoehtoalueelle Muukanniemeen. Kaavamuutoksella tarkastellaan aluekokonaisuuden rakennusoikeuksia sekä tutkitaan alueella olevien teollisuuteen, liikenteeseen ja satamatoimintaan tarkoitettujen käyttötarkoitusalueiden keskinäisiä suhteita. Uuden prosessin mahdollistamisen rinnalla tavoitellaan alueelle myös toimivaa ja turvallista logistista ympäristöä. Kehittämisen ohessa on lisäksi tavoitteena huomioida tehdasalueen maisemankuvaa sekä kaava-alueen lähituntumassa olevaa arvokasta 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 yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioimaan alueella sijaitsevien eri toimintojen yhteisvaikutusten aiheuttaman suuronnettomuusvaaran. Lisäksi velvoitetaan kiinnittämään huomiota hulevesien hallintaan. Maakuntakaavan mukaan 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.

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

Sunilan tehdasalue sekä satama sijaitsevat penkerein mantereeseen kiinni kasvaneessa Pyöti-sen saarella. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.

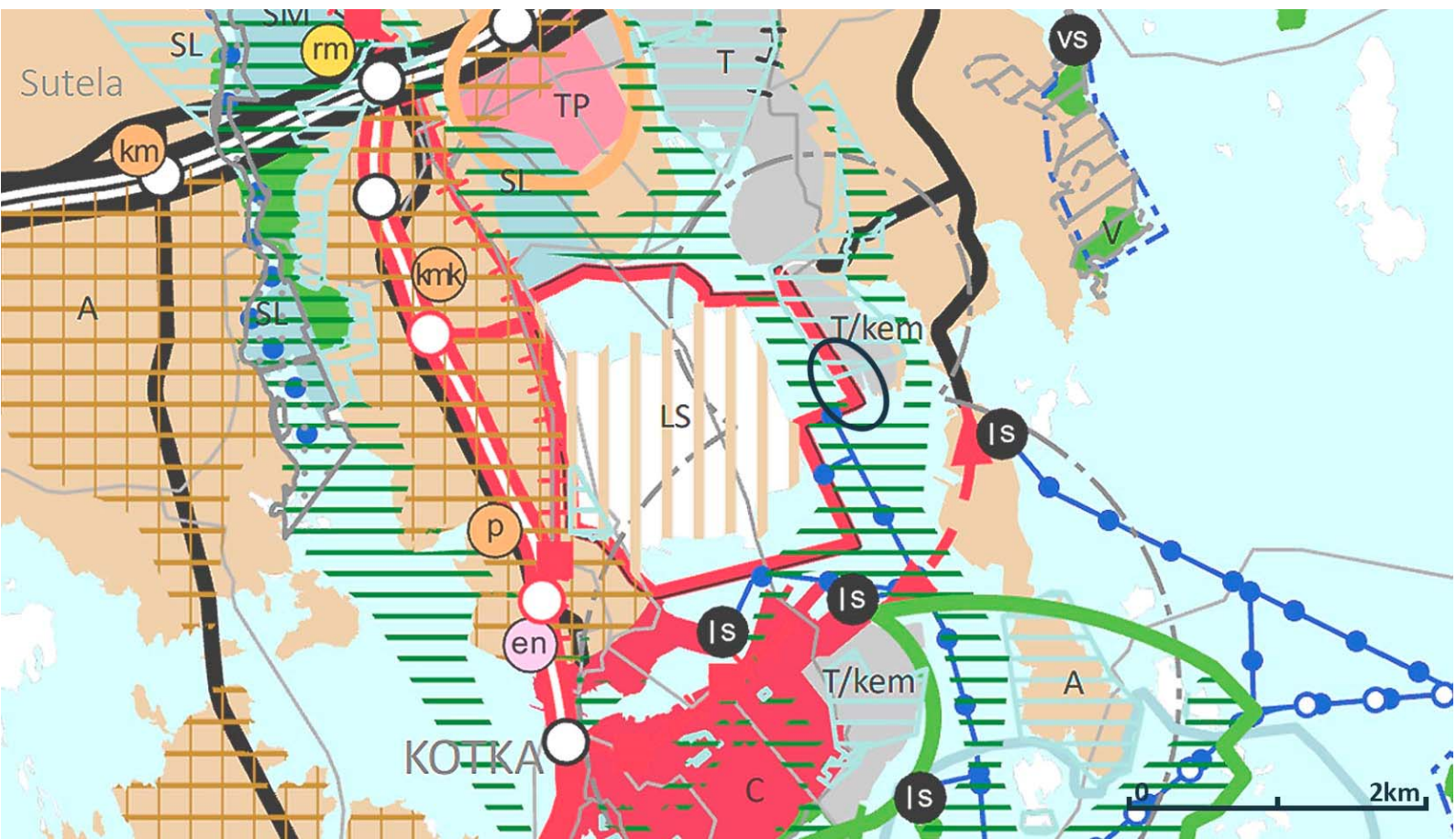


Maakuntakaavassa Sunilan tehdasalue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (ma/v). Merkinnällä viitataan museoviraston vahvistamaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) aluerajaukseen. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä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

Sunilan Pyötisensaari 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.

Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksen mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinnan korkeus on tason +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Maakuntakaavan yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäännöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



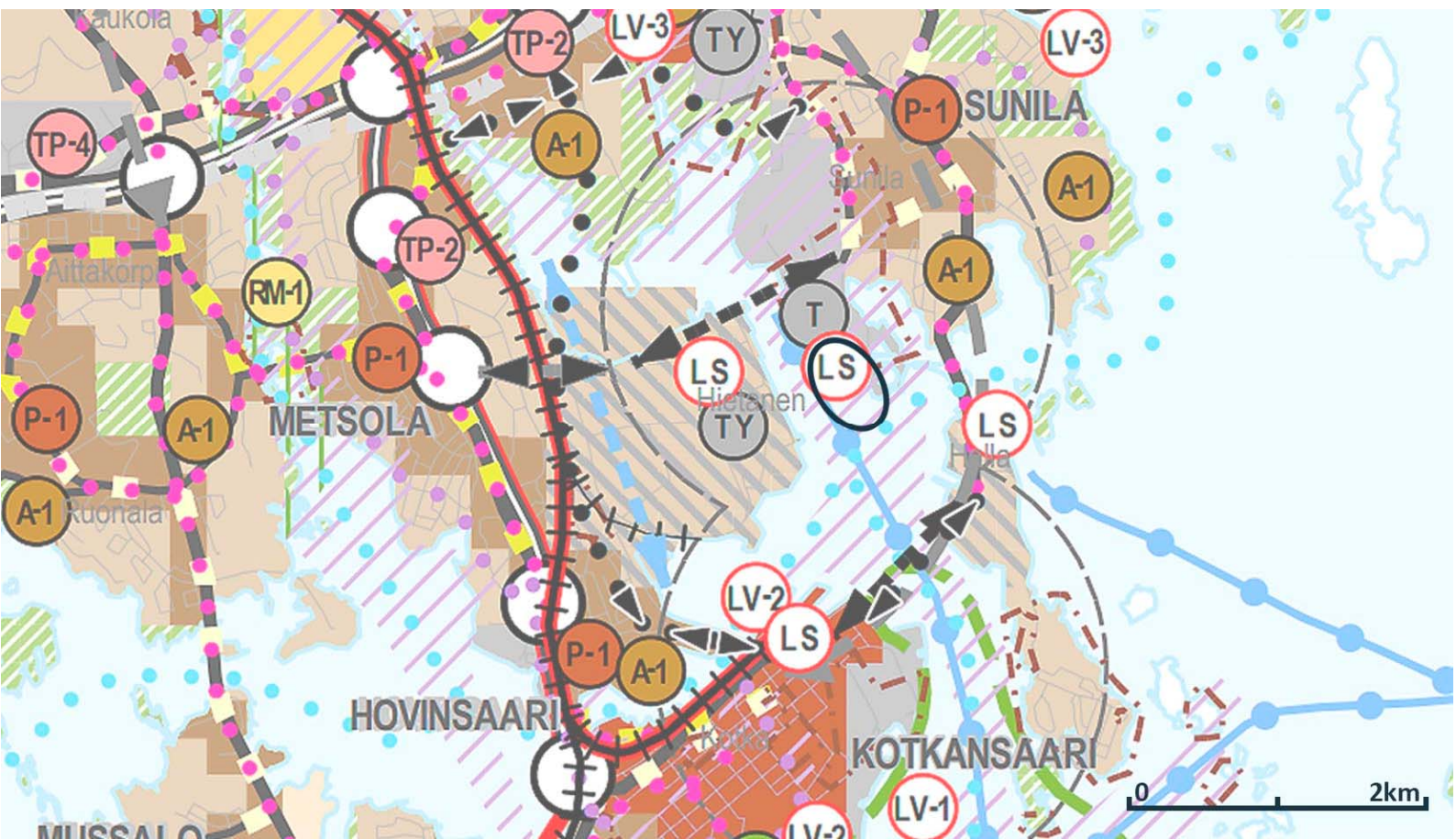
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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 satamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan satama- ja laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Kaavassa Pyötisensaari on merkitty osaksi Sunilan alueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueidenkäytön on sovelluttava 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. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



KOTKAN YLEISKAAVA

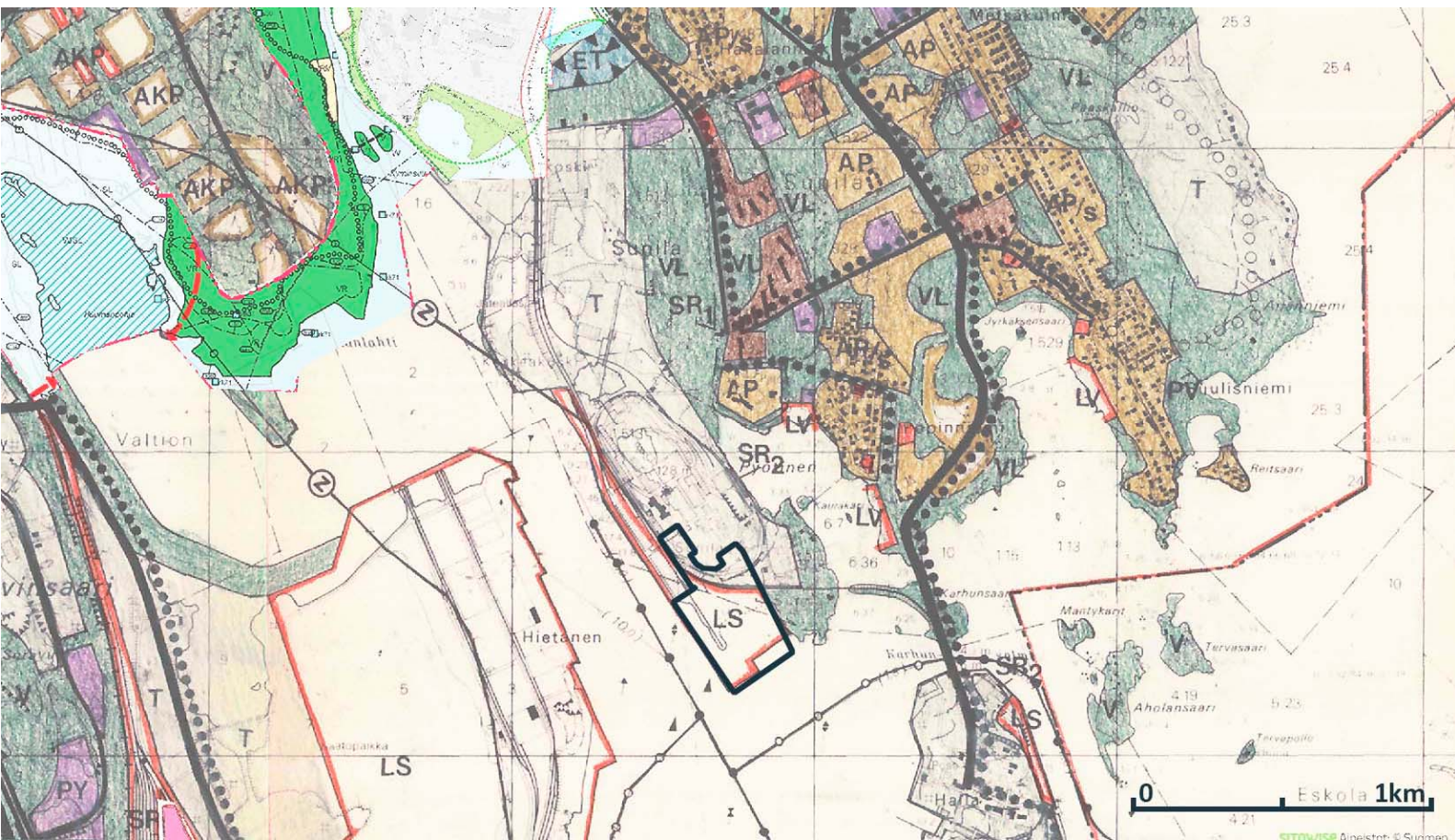
Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000.

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-, laituri-, 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.

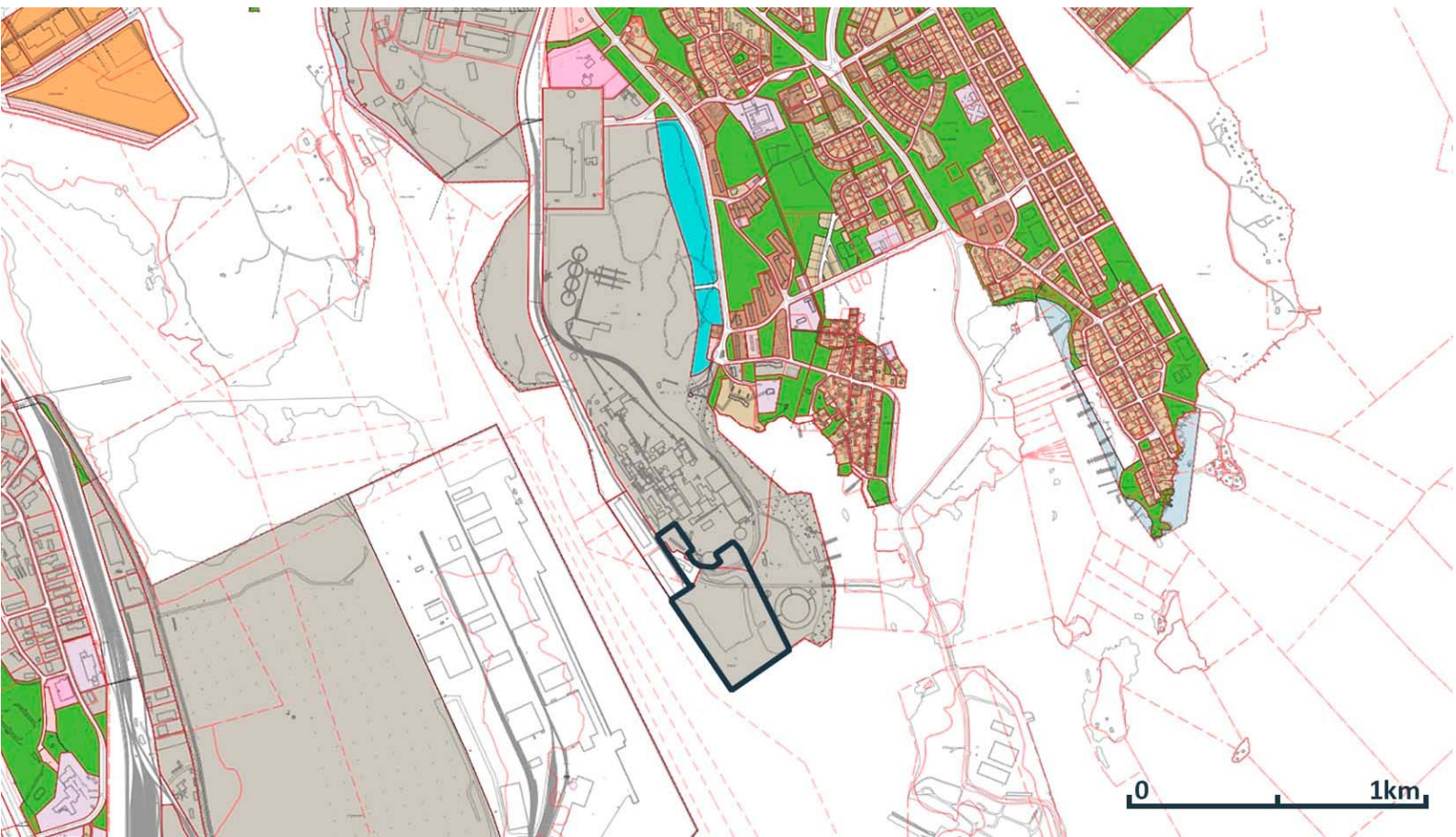
Ote Kotkan yleiskaavasta. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



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 Pyötisensaaren eteläkärjestä Sunilan asuinalueen pohjoiskärkeen Kuitutielle. Rakennusoikeus alueelle on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e = 0,50$. Satama-alueen asemakaavassa on käyttötarkoituksmerkintä 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. Kuvassa viitteellinen asemakaavamuutosalueen koko ja muoto.



4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä maankäyttösopimus Stora Enso Oyj:n ja kaupungin välillä.

YVA

Teknisen bio-kovahiilen teollisen mittakaavan tuotannon käynnistämisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia arvioidaan lähtökohtaisesti ympäristövaikutusten arviointimenettelyn kautta. YVA-menettely toteutetaan yhdenaikaisesti hankkeen kaavamuutoksen kanssa. Mahdolliset laadittavat selvitykset voidaan hyödyntää YVA-menettelyn yhteydessä sekä kaavamuutosta laadittaessa. Suunnitellun aikataulun mukaan ympäristölupaa haetaan alkuvuodesta 2023.

LUONTOSELVITYS

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

TEKNISEN BIO-KOVAHIILITUOTANNON KÄYNNISTÄMISEN VAIHEITA

Teknisen bio-kovahiilituotannon 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. Demonstraatiolaitoksen rakentamisen on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2023-2024. Laitoksen 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 puunjalostusteollisuudenlaitoksilta 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, puistotoimisto, kulttuuri-, opetus-, päivähoito- sekä liikuntatoimi. Lisäksi osallisia ovat Väylävirasto, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson Liitto, HaminaKotka Satama Oy, Kotkan aluepelastuskeskus, Tukes, Ympäristöministeriö, Alvar Aalto säätiö 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 ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. 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 kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 18.6.2022.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 18.6.2022. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.6.2022–8.8.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE 14.11.2022 - 16.12.2022

Alueelle on laadittu vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkastelussa on tutkittu alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia on arvioitu liiketoiminnan harjoittamisen, ympäröivän maiseman ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, luonnonolosuhteiden sekä toimivan ja turvallisen liikenneverkon kannalta. Valittu vaihtoehto on asetettu luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE maaliskuu 2023

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus viedään 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 kesäkuu 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 ja arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, 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 Ehdotus"