

Vastaanottaja
Kotkan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Yleispiirteinen kokonaissuunnitelma

Päivämäärä
24.10.2022

KOTKAN KELTAKALLIO II YLEISPIIRTEINEN KO- KONAISUUNNITELMA



KOTKAN KELTAKALLIO II YLEISPIIRTEINEN KOKONAISUUNNITELMA

Projekti **Kotkan Keltakallio II**
Projekti nro **1510067810**
Vastaanottaja **Kotkan kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Yleispiirteinen kokonaissuunnitelma**
Päivämäärä **24.10.2022**
Laatija **Zuzana Hrasko-Johnson, Antti Kumpula, Laura Loponen, Roosa Saarela, Julia Sassali, Erkki Sarjanoja, Sirpa Paavilainen**
Tarkastaja **Pirjo Pellikka**

Ramboll
Kiviharjunlenkki 1 A
90220 OULU

P +358 20 755 611
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	2
1.1	Suunnittelualue	3
1.2	Alueen kehittämisen tavoitteet	3
2.	Alueen nykytila	4
2.1	Alueen sijainti ja maankäyttö	4
2.2	Kaavoitustilanne	4
2.3	Luonnonympäristö	12
2.4	Liikenne	15
3.	Hankkeet ja suunnitelmat	15
3.1	Alueen maankäytön kehittämisen tarpeet	15
3.2	Alueen tasauksen suunnittelu	15
3.3	Uudet putki- ja sähkölinjayhteydet	17
3.4	Kokoojakatu ja liikenteellinen tarkastelu	17
3.5	Hulevesiselvitys	18
4.	Yleispiirteinen kokonaissuunnitelma	22
4.1	Aluevaraukset	23
5.	Tarvittavat suunnitelmat ja menettelyt	24
5.1	Kaavoitus	24
5.2	Ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely)	25
5.3	Ympäristönsuojelulainmukaiset luvat	25
5.4	Vesilain mukaiset luvat	25
5.5	Kemikaalilainsäädännön mukaiset luvat	25
5.6	Luonnonsuojelulain mukaiset luvat	26
5.7	Rakennusluvut	26
5.8	Muuta mahdolliset luvat ja sopimukset	26
6.	Lähtökohdat asemakaavan muutokselle	27
6.1	Kokonaissuunnitelman suhde yleiskaavaan	27
7.	Liitteet	29

1. JOHDANTO

Ramboll Finland Oy on laatinut Kotkan kaupungin toimeksiannosta Keltakallion teollisuusalueen laajentamisen kehittämisen mahdollisuuksista yleissuunnitelmatasoisen kokonaissuunnitelman. Kokonaissuunnitelma on maankäytön suunnitelma, jolla varmistetaan maankäytön toimivuus asemakaavoitettua aluetta laajemmalla alueella ja vastataan yleiskaavan sisältövaatimusten tarpeeseen.

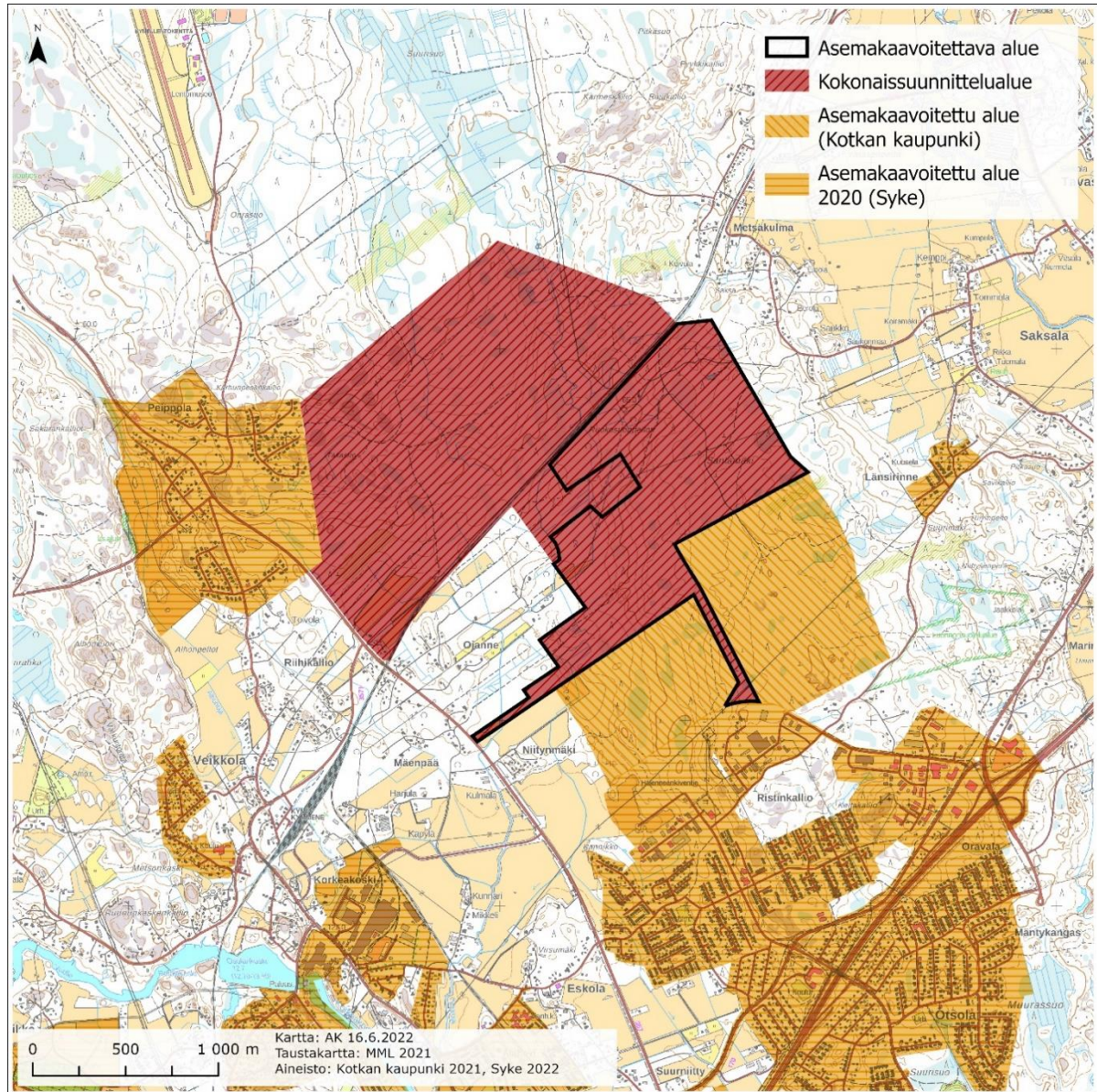
Maankäytön tarpeiden yhteensovittamiseksi laadittavan kokonaissuunnitelman sisällöksi määriteltiin pääpiirteissään:

- Alueen kehittämisen strateginen tavoite ja aluerajaus
- Lähtötietojen päivitys
- Hankkeiden tavoitteet, olemassa olevat suunnitelmat ja lupahakemukset
- Suunnitelmien yhteensovittaminen ja mahdolliset vaihtoehdot
- Tonttien korkeustasot
- Kokoojakatu ja siihen liittyvät liikenteelliset tarkastelut
- Viheralueyhteyden sijoitus ja mitoitus sekä luontoarvojen huomioiminen
- Tarvittavat yksityiskohtaisemmat suunnitelmat ja menettelyt
- Asemakaavamuutoksen tavoitteet (tekniset)

Työn ohjauksesta on vastannut Kotkan kaupunki.

1.1 Suunnittelualue

Tarjouspyynnössä ja työnkuvauksessa esitetty kokonaissuunnitelman aluerajaus on esitetty alla olevassa kuvassa (Kuva 1-1).



Kuva 1-1. Suunnittelualueen alustava rajaus: yleispiirteinen kokonaissuunnitelma (punainen täyttöväri), asemakaavoitettava alue (musta viiva), asemakaavoitettu alue (oranssi täyttöväri).

1.2 Alueen kehittämisen tavoitteet

Keltakallion asemakaavoitetun alueen luoteispuoleisen alueen kehittämiseen on tunnistettu kohdistuvan seuraavia tarpeita:

- Asutuksen ja luontoarvojen huomioiminen ja yhteensovittaminen alueen muiden tavoitteiden kanssa
- Hulevesien käsittely
- Tarkistetaan korkotasot palvelemaan kokonaissuunnitelmassa tavoiteltavia toimintoja.
- Teollisilla toimijoilla on seudulle kohdistuvia toimitilarpeita.
- Tutkitaan mahdollisuutta teollisuusraiteelle.
- Ympäristövaikutusten lieventäminen

2. ALUEEN NYKYTILA

2.1 Alueen sijainti ja maankäyttö

Yleispiirteisen kokonaissuunnitelman suunnittelualue sijaitsee Kotkan Keltakallion alueella Hurukselantien itäpuolella sijoittuen Kotka – Kouvola rautatien molemmin puolin. Kokonaissuunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 381 ha.

Kokonaissuunnittelualue on vaihtelevasti avoimia, puoliavoimia ja sulkeutuneita metsätalousalueita, jotka ovat voimakkaasti hoidettuja. Nuoria metsiä ja taimikoita on runsaasti. Alueen länsiosassa on jonkin verran vanhoja, metsittyneitä peltoja. Alueen läpi kulkee lounas – kaakko -suunnaisesti Kotka – Kouvola -rautatie. Alueella risteilee joitakin polkuja ja maastouria.

Kokonaissuunnittelualue rajautuu koillisesta metsäalueeseen, etelässä asemakaavoitettuun Keltakallio I alueeseen. Alueen länsipuolella sijaitsevat Ojanteen ja Peippolan alueet, joista Ojanteen alueelle sijoittuu harvaa asutusta sekä vanhoja metsittyneitä peltoalueita ja Peippolan alueelle asemakaavan mukaisesti rakentunutta pientaloaluetta. Kokonaissuunnittelualueen lähimmät ja laajimmat asuinalueet sijoittuvat Ristikallion teollisuusalueen eteläpuolelle. Haja-asutusta sijoittuu hankkeen koillis-, itä-, lounais-, luoteispuolelle.

2.2 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Kokonaissuunnitelman alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt 27.12.2021 tekemällään päätöksellä Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040 tehdyt valituslupahakemukset. Päätöksen myötä kaava on tullut lainvoimaiseksi.

Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti, eikä siinä esitetä yksityiskohtaista maankäyttöä. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka käsittelee kaikkia maakuntakaavatasolla käsiteltäviä teemoja. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen merkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 valtaosa kokonaissuunnittelualueesta on osoitettu merkinnällä T, teollisuus- ja varastoalue. Maakuntakaavassa merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä teollisuus ja teollisuuden varastoalueet. Kokonaissuunnittelualueen läpi kulkee pääkaasulinja (harmaa viiva (k)), runkovesijohto (harmaa viiva (VJ)) sekä kehitettävä päärata (paukainen viiva). Kehitettävä päärata -merkinnällä kaavassa osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä päärata, joihin liittyy merkittäviä parantamisen tarpeita. Viivamerkintöjen alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Ote maakuntakaavan 2040 suunnittelumääräyksistä, jotka koskevat kokonaissuunnittelualueita:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisillä ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin.

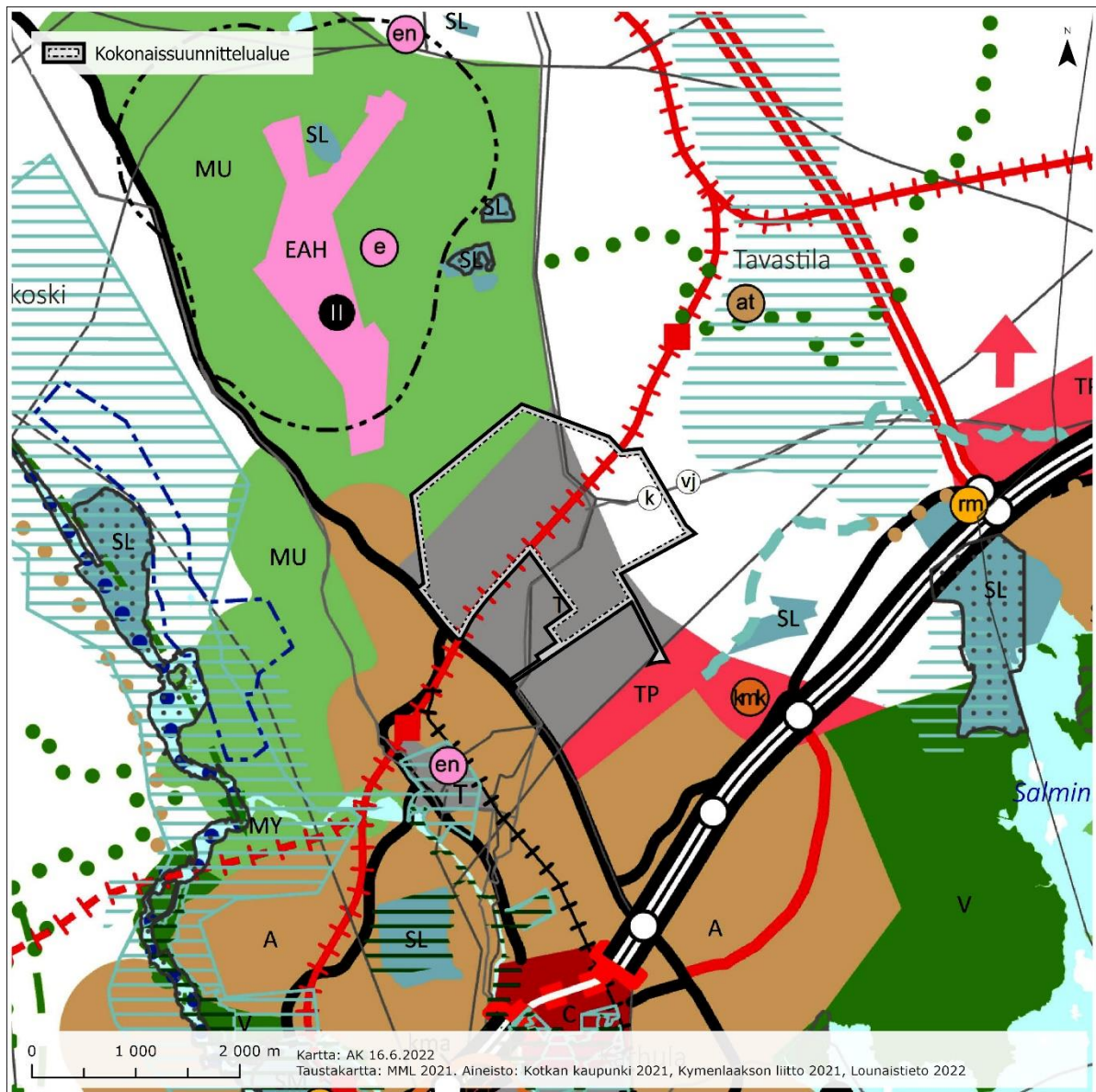
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita hulevesien hallintaan ja hulevesien ehkäisyyn. Erityistä huomioita tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

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

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

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

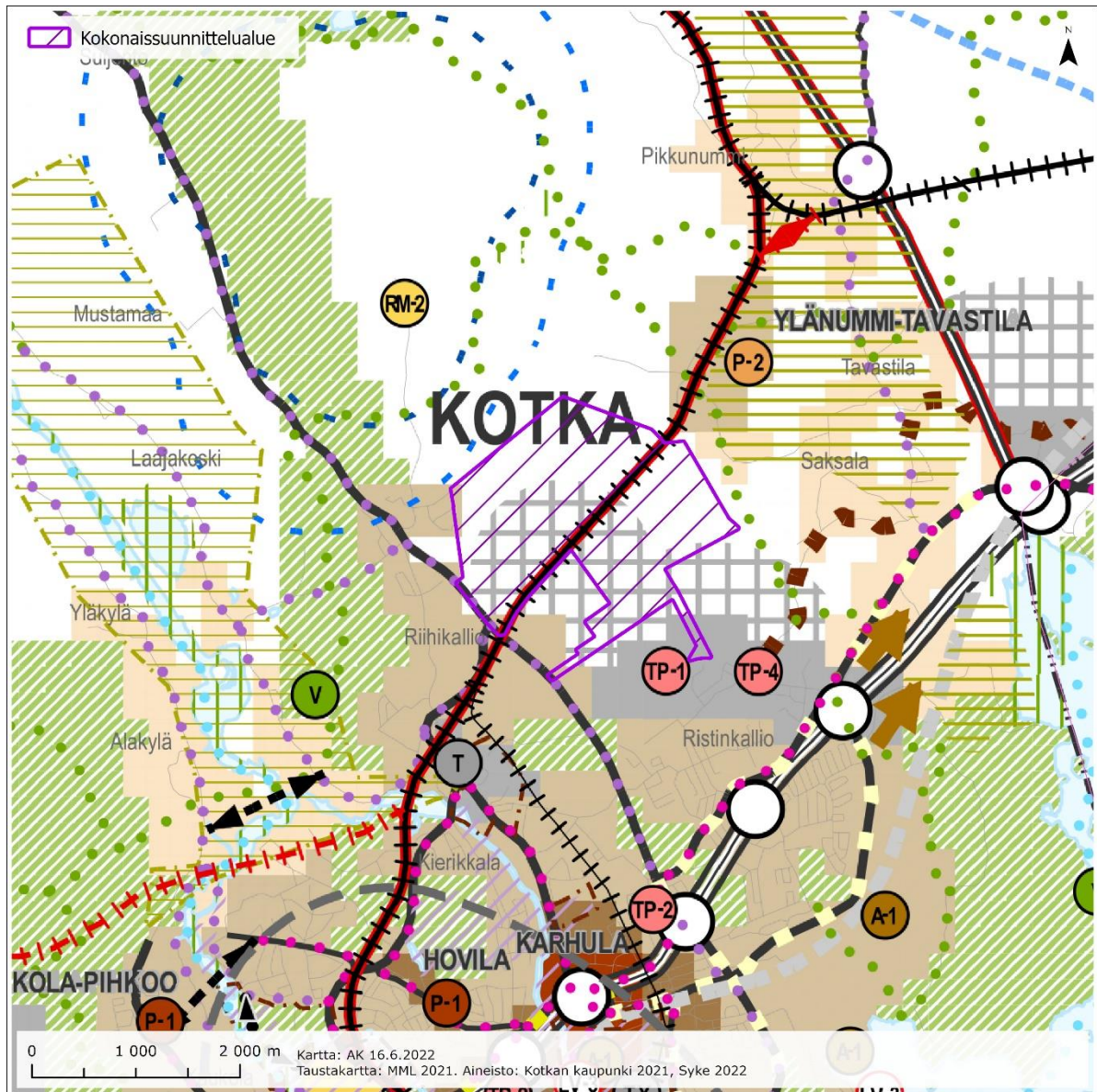
Alla on esitetty karttaote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040 sekä kokonaissuunnitelma-alueen rajauksesta (Kuva 2-1).



Kuva 2-1. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kokonaissuunnittelalueen raja on esitetty mustalla viivalla.

Seudun strateginen yleiskaava

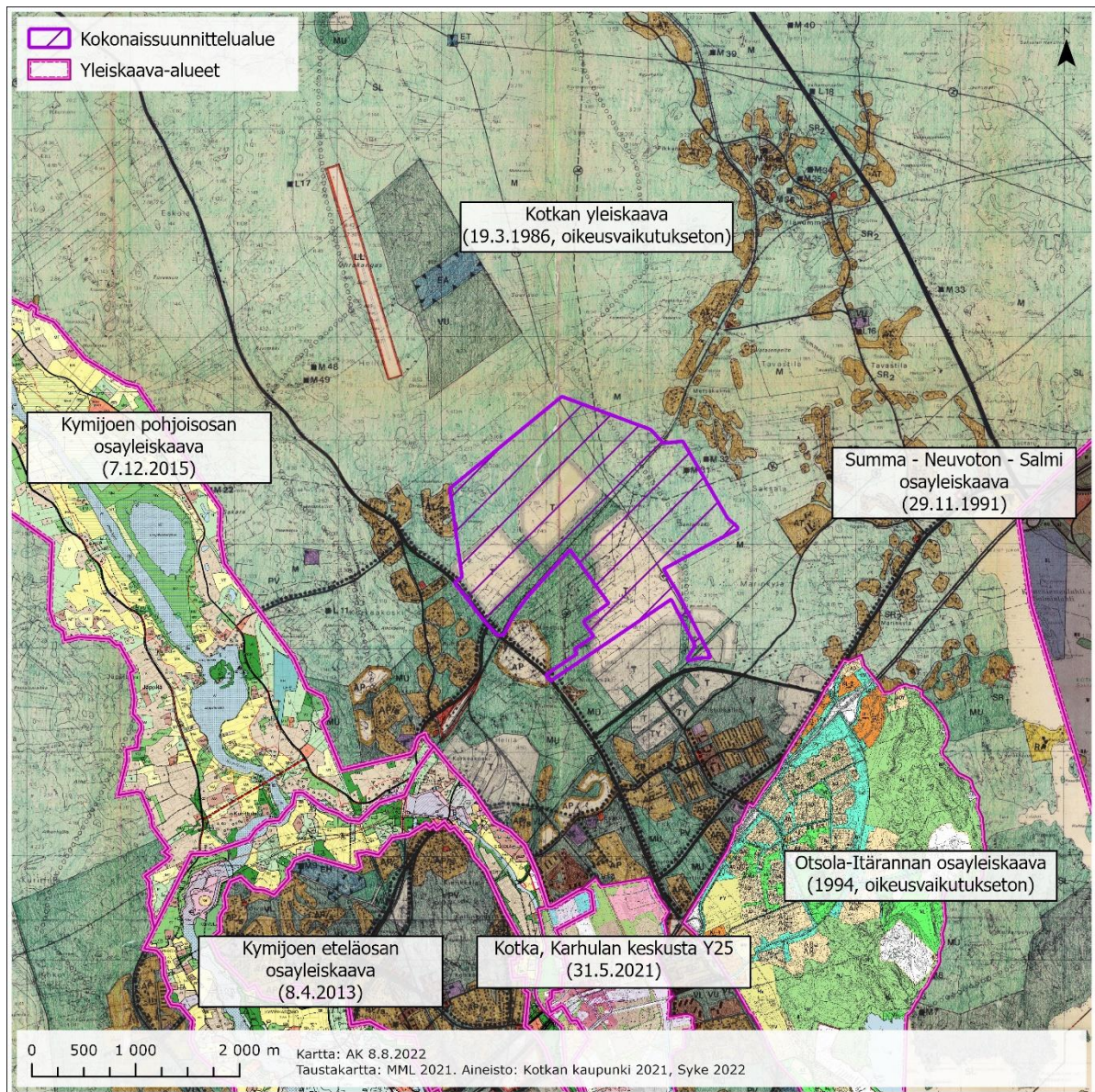
Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019 (Kuva 2-2). Strategisessa yleiskaavassa pääosa kokonaissuunnitelma-alueesta sijaitsee teollisuus-, logistiikka- ja tilaa vaativien työpaikkatoimintojen pitkän aikavälin laajenemissuunnaksi/-alueeksi osoitetulla alueella.



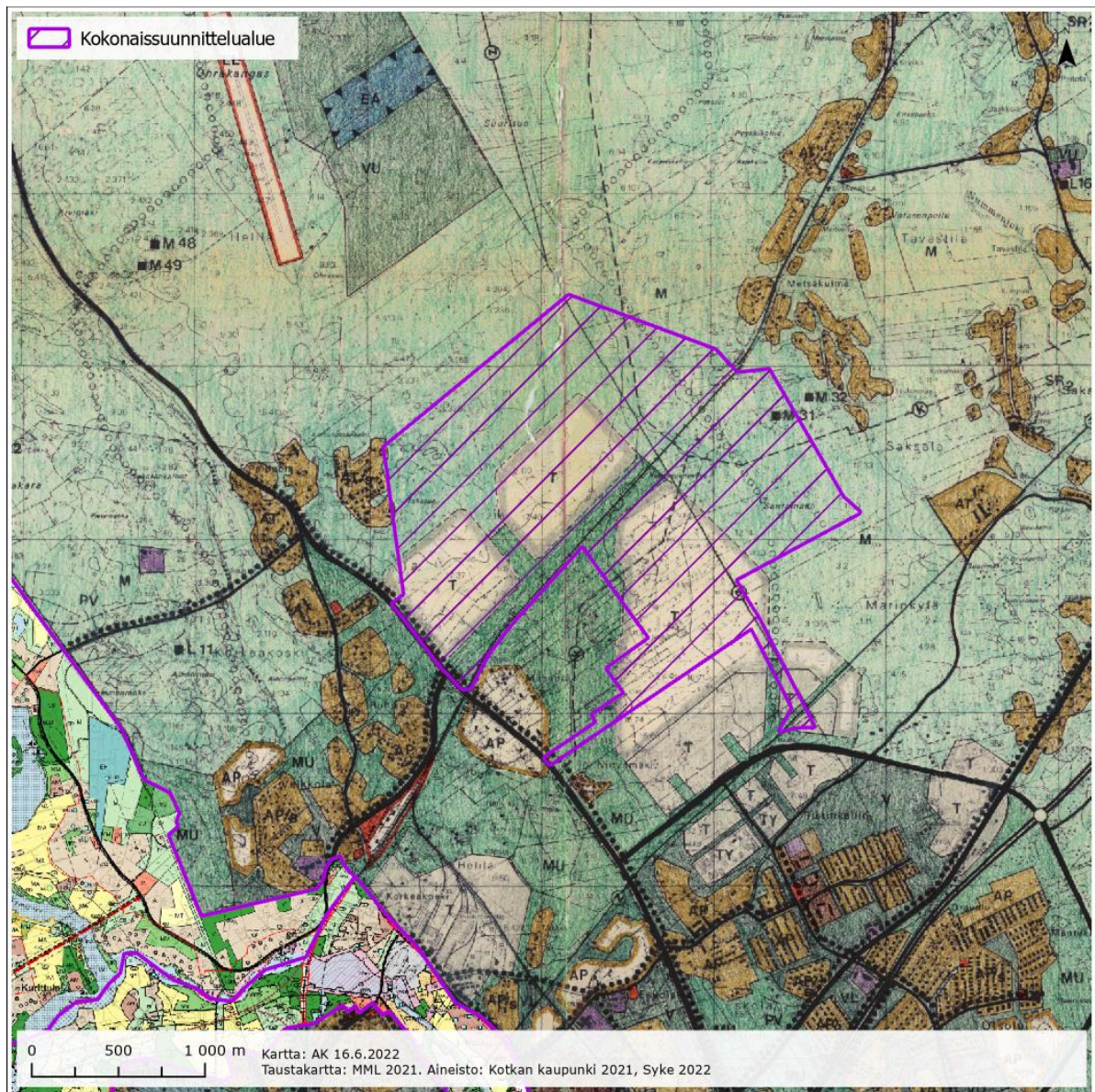
Kuva 2-2. Ote Kotka-Hamina seudulle laaditusta strategisesta yleiskaavasta.

Yleiskaava

Kotkan yleiskaavassa kokonaissuunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi (T) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M/MU). Kokonaissuunnittelualueen läpi kulkee maanalainen johto (k) sekä johto tai linja (z). Suunnittelualueen läpi kulkee myös olemassa olevan Kotka-Kouvola rautatien linjaus. Lisäksi suunnittelualueen itäosaan on osoitettu ulkoilureitti (palloviiva). Kotkan yleiskaava on hyväksytty 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutukseton. Alla on esitetty ote lähialueella voimassa olevista yleiskaavoista (Kuva 2-3, Kuva 2-4).



Kuva 2-3. Ote lähialueella voimassa olevista yleiskaavoista.



Kuva 2-4. Ote Kotkan yleiskaavasta.

Asemakaava

Pääosalla kokonaissuunnitelman alueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kokonaissuunnitelman eteläreunassa Keltakalliontielle ulottuvalla osalla on voimassa asemakaava 0220 vuodelta 2021. Alueen osa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen (T/kem) (Kuva 2-5).

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

Kokonaissuunnitelma rajautuu luoteisrajaltaan asemakaavaan 1966-3 (Kuva 2-6). Asemakaavassa alueet on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO) ja metsätalousalueeksi (MM).



Kuva 2-5. Kuvaan on osoitettu kokonaissuunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva asemakaavoitettu alue.

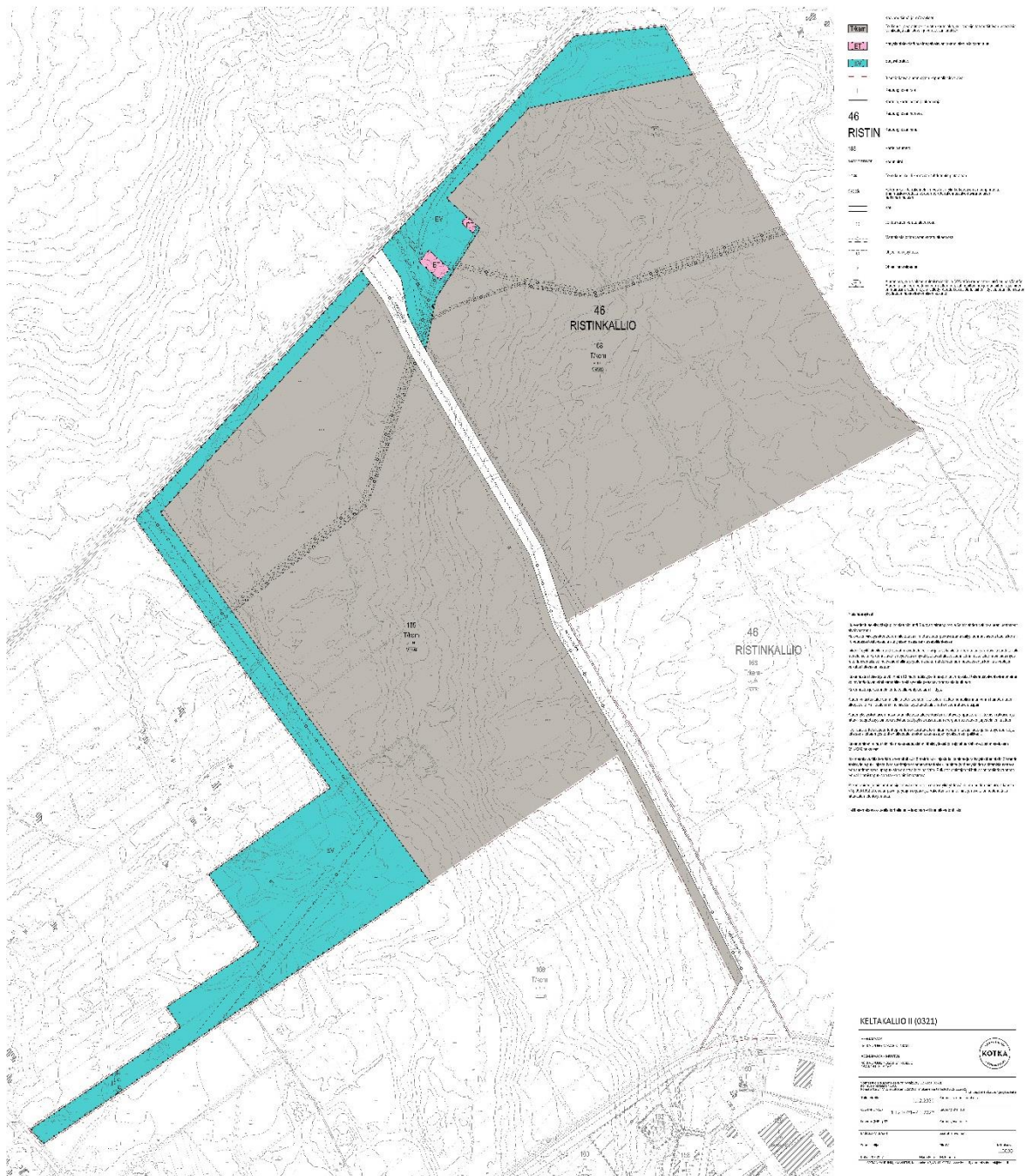


Kuva 2-6. Kuvaan on osoitettu kokonaissuunnittelualan luoteispuolella sijaitseva asemakaavoitettu alue.

Vireillä oleva asemakaava

Kokonaissuunnitelman rinnalla on laadittu Keltakallio II asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Keltakallion teollisuusalueen laajentaminen pohjoiseen Kotka-Kouvola-rataan saakka. Tavoitteena on osoittaa alueelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja valmistavia ja varastoivia toimintoja (T/kem). Lisäksi kaavalla on tarpeen tarkastella alueen liikenneyhteyksien järjestämistä jo asemakaavoitetun alueen läpi Keltakalliontieltä pohjoiseen.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 8.4.-6.5.2022.



Kuva 2-7 Kuvaan on osoitettu julkisesti nähtäville asetettu vireillä olevan Keltakallio II asemakaavan luonnos.

Rakennusjärjestys

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.9.2017 ja se on tullut voimaan 1.1.2018.

Muut suunnitelmat

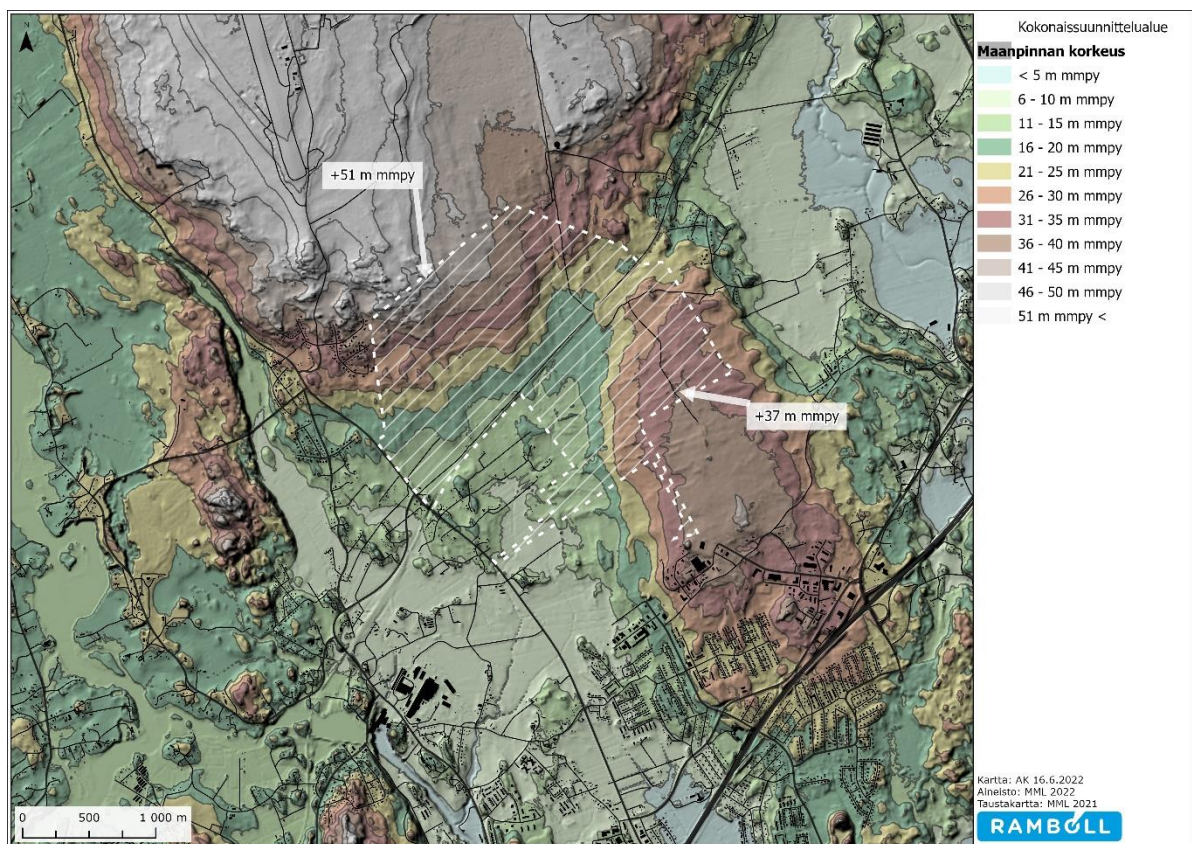
Kokonaissuunnitelman alueella on suunnitteilla uusia sähkölinjoja, joille aluevaraukset on osoitettu vireillä olevassa asemakaavassa. Toinen ohjeellisista linjoista on osoitettu kulkemaan vireillä olevan kaava-alueen länsireunassa suojavihervyöhykkeellä ja toinen ohjeellinen linjaus on osoitettu kokonaissuunnitelman eteläosan katualueen yhteyteen.

Kokonaissuunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalle voimassa olevalle Keltakallion asemakaava-alueelle on tehty YVA-menettely Finnish Battery Chemicals Oy:n mahdollisen akkumateriaalitehtaan osalta.

2.3 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisella hiekka-/soramoreeniselänteellä, joka alueen luoteisosassa muuttuu kalliomaaksi. Suunnittelualueen maanpinta on alavimmillaan lounaassa noin 5–10 mpy. Kaava-alueen korkein kohta sijoittuu alueen itäosaan ja on 37 mpy kokonaistarkastelualueen korkein kohta sijoittuu alueen luoteisosaan ja on 51 mpy. (Kuva 2-8) Alue on pinnanmuodoiltaan loivasti kumpuilevaa. Junaradan eteläpuolella on havaittavissa de geer-moreenimuodostumia.



Kuva 2-8. Suunnittelualueen korkeussuhteet.

Kotkan alue kuuluu ympäristöministeriön maisema-alueryhmän laatimassa maisema-aluejaossa Eteläiseen rantamaahan ja siinä Suomenlahden rannikkoseudun itäosaan. Tätä maisema-aluetta luonnehtivat pohjois-eteläsuuntaiset jokilaaksot, niiden laajat viljavat tasangot sekä näiden välissä olevat kumpuilevat metsäiset ja paikoin paljastuneet kallioalueet. Alueella on myös katkeilevia etelä-pohjoissuuntaisia harjujaksoja. Aluetta leimaavat rapakivialueet, jotka tekevät alueesta louhikkoisen ja kivikkoisen. Kymenlaakson maakuntakaavan maisema-aluejaossa Kymenlaakso jakautuu kuuteen erilaiseen maisematyyppiin, joista Kotka sijoittuu rannikon kulttuurimaisema-alueelle. Alue on tiheästi asuttua ja alueen erityispiirteinä on Kymijoen haarojen luonto ja rannikkokaistan luonnon ominaispiirteet.

Suunnittelualueella on vaihtelevasti avoimia, puoliavoimia ja sulkeutuneita metsätalousalueita, jotka ovat voimakkaasti hoidettuja. Nuoria metsiä ja taimikoita on runsaasti. Junaradan eteläpuolisen osan länsiosassa on jonkin verran vanhoja, metsittyneitä peltoja. Alueella on polkuja ja maastoajouria. Suunnittelualueella on myös jonkin verran pienalaisia soita.

Suunnittelualue rajautuu koillisen suunnalla metsäalueeseen, etelässä jo kaavoitettuun Keltakallio I alueeseen. Suunnittelualueen länsipuolella on Ojanteen alue, jossa on harvaa asutusta sekä vanhoja metsittyneitä peltoalueita. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Peippolan omakotialue. Suunnittelualuetta lähimmät ja laajimmat asuinalueet sijoittuvat Ristinkallion teollisuusalueen eteläpuolelle. Haja-asutusta sijoittuu alueen koillis-, itä- ja lounaispuolille. Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Ylänummen maakunnallisesti arvokas maisema-alue, mikä käsittää Kaarniemenlahdesta pohjoiseen ulottuvan Nummenjoen laakson. Hieman kauempana kaakossa sijaitsee myös Kaarniemen maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Suunnittelualueen lähiympäristöön ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on Kymijokilaakson kulttuurimaisema, joka sijaitsee lähimmillään noin 1,5 km etäisyydellä suunnittelualueen lounaispuolella. Suunnittelualuetta lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY) on hankealueen kaakkoispuolelle noin 400 m etäisyydelle sijoittuva Suuri Rantatie (kartalla Vanha Viipurin tie välillä Ristinkallio-Saksala), joka on Hämeen härkätien ohelle Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Suunnittelualueen ja Hurukselantien lounaispuolella noin 400 m etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee RKY-alue Korkeakosken teollisuusympäristö ja eteläpuolella noin 850 m etäisyydellä RKY-alue Kymin kirkko.

Suunnittelualueelta on tehty arkeologinen inventointi kesän 2022 aikana. Alueen eteläpuoliselta osalta on tunnettu ennestään yksi kiinteä muinaisjäännös (285010031, Kupparkorpi), joka on luokiteltu kivistä asuinpaikaksi. Lähimmät muut muinaisjäännösrekisterin (Museovirasto 2020) kohteet (kiinteät muinaisjäännökset, Santamäki ja Koppeli) sijaitsevat suunnittelualueen koillispuolella Kupparkorven kiinteän muinaisjäännöksen läheisyyteen. Suunnittelualueen pohjoispuolisella osalla ei sijaitse aiemmin tunnettua muinaisjäännöksiä.

Inventoinnin tuloksena alueelta löydettiin kaksi uutta historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä Kupparkorpi 2 (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000044550) ja Kupparkorpi 3 (mj. rek. 100044551). Kohteet ovat historiallisen ajan elinkeinojen harjoittamiseen liittyviä hiilihautoja. Kyseessä on alueelle tyypillinen muinaisjäännöstyyppi. Alueella sijaitseva ennestään tunnettu kivikautinen asuinpaikka Kupparkorpi tarkastettiin inventoinnin yhteydessä, mutta kohde osoittautui tuhoutuneeksi. Muinaisjäännös rajattiin aiempien havaintojen perusteella.

Asemakaavoituksen yhteydessä on päädytty siihen, että asemakaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset poistutettiin kesällä 2022. Asiasta järjestettiin Muinaismuistolain 13. §:n mukainen neuvottelu, jossa sovittiin kajoamisesta kiinteisiin muinaisjäännöksiin Kotkan Kupparkorpi 2 muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000044550) ja Kupparkorpi 3 (mj. rek. 1000044551) osalta. Inventoidut kohteet ovat tyypiltään sellaisia, että Museovirasto ei nähnyt estettä poistutkimiselle. Kupparkorpi 1 (kivikautinen asuinpaikka) osalta todetaan, että kohde on tuhoutunut eikä siellä tarvita tarkempia tutkimuksia.

Kasvillisuus ja luontotyytit

Suunnittelualueen eteläosaan, asemakaavoitettavalle osalle, on tehty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys vuonna 2020, jota on täydennetty asemakaava-alueella ja laajennettu kattamaan koko kokonaissuunnitelma-alue vuonna 2022. Selvitysten perusteella kokonaissuunnitelma-alue on lähes

kokonaan metsätaloustaloudessa. Metsät ovat voimakkaasti hoidettuja ja nuoria metsiä ja taimikoita on runsaasti. Mänty on pääpuulaji suurimmalla osalla selvitysalueella ja kuusta on vaihtelevasti sekapuuna. Puhtaita kuusikoita on vähän. Metsätyyppi on enimmäkseen tuoretta kangasta, myös kuivahkoa kangasta on melko runsaasti. Alueen länsiosassa on jonkin verran vanhoja, metsittyneitä peltöjä. Pinnanmuodoiltaan alue on loivasti kumpuilevaa. Alueelle sijoittuu metsälain 10 §:n mukaisia kohteita; neljä vähäpuustoista suolinympäristöä ja yksi pienvesistön välitön lähiympäristö. Alueella on myös viisi muutoin monimuotoisuuden kannalta arvokasta luonnontilaisen kaltaista suota sekä luonnontilaisen kaltainen vanhan metsän alue. Alue on virkistyskäytössä ja siellä kulkee polkuja ja maastoajouria.

Huomionarvoiset lajit ja arvokkaat luontokohteet

Suunnitelma-alueelle on laadittu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista liito-orava-, viitasammakko- sekä kirjojoverkkoperhosselvitys vuonna 2022. Selvityksissä tehtyjen havaintojen perusteella alueelle toteutettiin lintudirektiivin liitteen I tarkoittaman kehrääjän kartoitus kesällä 2022. Lisäksi alueelle on toteutettu pesimälinnustoselvitys kesällä 2022.

Suunnitelma-alueelta on tehty havaintoja lintudirektiivin liitteen I lajeista valtakunnallisesti vaarantuneesta (VU, Hyvärinen ym.2019) pyystä sekä elinvoimaisesta (LC, Hyvärinen ym. 2019) palokärjestä ja kehrääjästä. Kokonaissuunnitelma-alueella runsain laji (17 paria) on kehrääjä, jolle esiintyy alueella suurelta osin soveltuvaa elinympäristöä. Muita huomionarvoisia lajeja ovat mm. valtakunnallisesti taantuvat töyhtö- ja hömötiainen sekä närhi. (Ramboll 2022)

Vuoden 2022 selvityksessä alueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta (Ramboll 2022).

Suunnitelma-alueelta havaittiin viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka kaava-alueen sorakuopasta (Ramboll 2022).

Suunnitelma-alueelta havaittiin 25 kirjojoverkkoperhosen toukkapesää, joista 20 sijoittuu kaava-alueelle. Selvityksen yhteydessä kartoitettiin myös lajin toukkien ravinnoiksi soveltuvien kangas- ja metsämaiden esiintyvyyttä. Suunnitelma-alueen eteläosiin sijoittuu runsaasti lajille soveltuvia elinympäristöjä sekä lisääntymisympäristöksi soveltuvia maitikkalajien kasvustoja, pohjoinen osa tarkistettiin yleispiirteisesti. (Ramboll 2022)

Vuoden 2022 selvityksen perusteella suunnitelma-alueen eteläiselle osalle sijoittuu yksi metsälain 10 § tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, vähäpuustoinen suo. Vuonna 2020 kaava-alueelta tunnistetuista metsälain 10 § kohteista itäisempi on menettänyt luonnontilaisuutensa. Eteläiselle suunnitelma-alueelle sijoittuu myös muutoin monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita; kaksi luonnontilaisen kaltaista suokuvioita sekä luonnontilaisen kaltainen vanhan metsän alue. (Ramboll 2022)

Suunnitelma-alueen pohjoiselle osalle, asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle, sijoittuu useita metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä; kolme vähäpuustoista suolinympäristöä sekä yksi pienvesistön välitön lähiympäristö. Kohteista kaksi suota sekä pienvesistön lähiympäristö ovat Metsäkeskuksen rekisterissä (Metsäkeskus 2022). Selvityksen perusteella kaksi Metsäkeskuksen rekisterin (Metsäkeskus 2022) sisältämää pienvesistön välitöntä lähiympäristöä eivät nykytilassaan enää täytä metsälain kriteerejä. Pohjoiselle osalle sijoittuu kolme muutoin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta rehevää suokuvioita.

Alueelta ei havaittu vesilain 2. luvun 11 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia kohteita. Selvityksessä ei tehty havaintoja luonnonsuojelulailla rauhoitetuista tai uhanalaisista putkilokasveista. (Ramboll 2022) Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla.

2.4 Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee Kouvolan asema – Juurikorpi (Kotka) rataosuus. Muutoin alueelle ei ole liikenneväyliä vähäliikenteisiä tontti- ja huoltoyhteyksiä sekä metsäteitä ja -polkuja lukuun ottamatta.

Suunnittelualue rajautuu lounaisreunalla Hurukselantiehen (seututie 357), jonka liikennemäärä on keskimäärin suuruusluokkaa 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto, KVL 2019). Siitä raskaiden ajoneuvojen määrä on 115 ajoneuvoa eli noin 5 %. Kaakkoisreunalla suunnittelualue rajautuu asemakaava-alueeseen, jossa on osoitettu katuysteys (Keltakalliontie) Hurukselantielle.

3. HANKKEET JA SUUNNITELMAT

3.1 Alueen maankäytön kehittämisen tarpeet

Kokonaissuunnitelman tarkoituksena on vastata Kotkan Keltakallio II alueen asemakaavoituksen yhteydessä tunnistettuihin alueen teollisen toiminnan kehittämisen tarpeisiin. Kokonaissuunnitelman avulla vastataan Kotkan kaupungin tarpeeseen laajentaa Keltakallion teollisuusaluetta pohjoiseen päin Kotka-Kouvola radan varrelle.

3.2 Alueen tasauksen suunnittelu

Kokonaissuunnitelma-alueelle on tehty yleispiirteinen pinnantasaussuunnitelma. Kaava-alueella reunaehtoja asettivat suunnitellun junaradan lastauslaiturin vaatima yhtenäinen vaakatasossa oleva alue ja eteläpuolella olevalle asemakaava-alueelle aiemmin suunniteltu tasaus. Korkotasot optimoitiin alueen sisäinen massatasapaino ja tulevat rakennekerrokset huomioiden. Lisäksi maanpinnan kaltevuutta määritettäessä tuli huomioida mahdollisen raskaan liikenteen sujuva liikennöinti sekä käyttömukavuus. Yleispiirteinen suunnitelma pyrkii mahdollistamaan tasaiset laajat alueet suurillekin rakennuksille, jolloin merkittävät muutokset korkeustasossa voidaan toteuttaa rakennusalojen ulkopuolella.

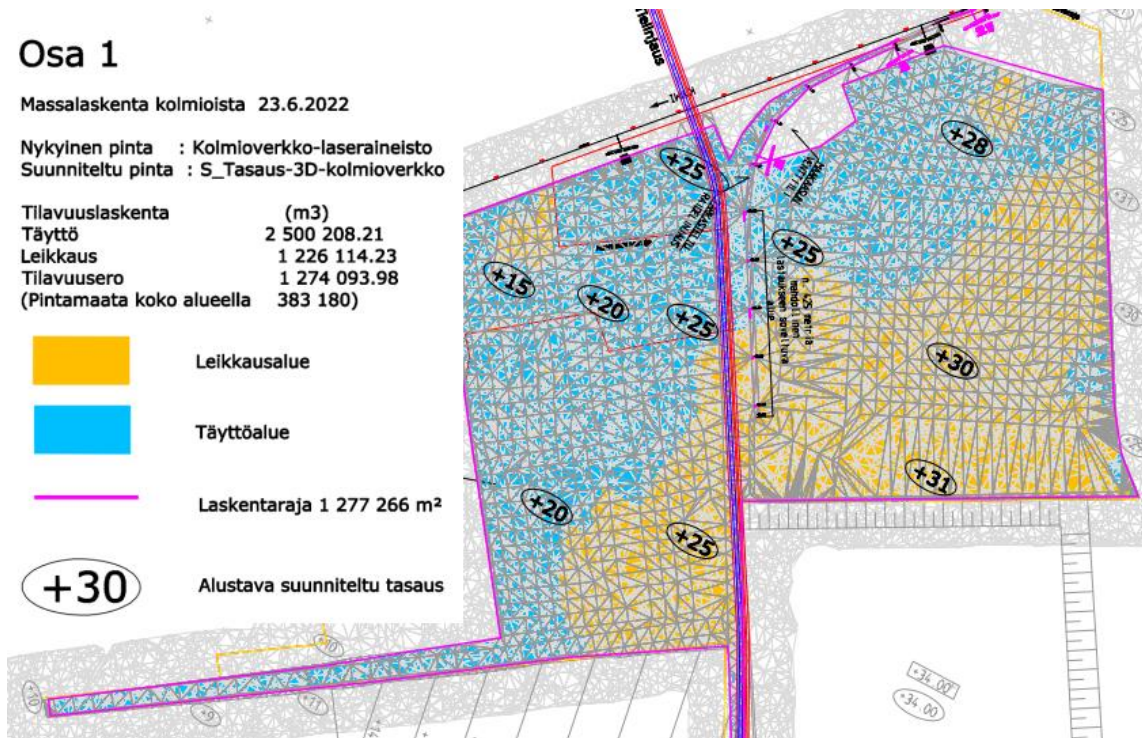
Nykyisen junaradan korkeus suunnitellussa liitoskohdassa on +23,3. Suunniteltu junarata nousee alueen keskiosalle tasolle +25,0, jossa sijaitsee vaakatasossa oleva lastaukseen sopiva alue. Lastausalueelta itäpuolelle maanpinnan korkeus nousee, ollen korkeimmillaan alueen itäreunalla tasolla +31. Vastaavasti länteen maanpinnan korkeustaso laskee. Kuvassa 3-1 on esitetty radan itäpuoleisen alueen suunnitellut korkeustasot sekä alueen massalaskenta.

Osa 1

Massalaskenta kolmioista 23.6.2022

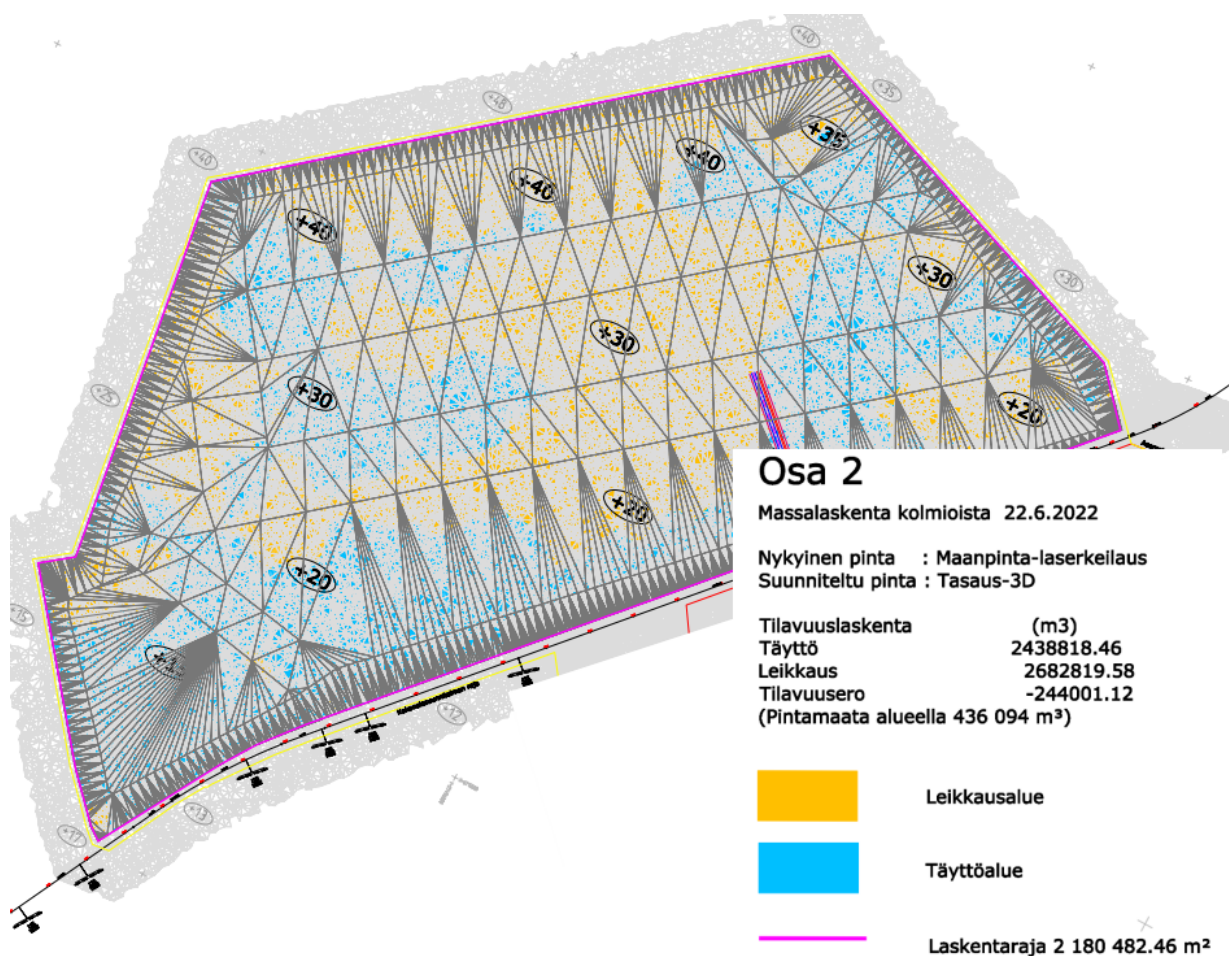
Nykyinen pinta : Kolmioverkko-laseraineisto
Suunniteltu pinta : S_Tasaus-3D-kolmioverkko

Tilavuuslaskenta (m3)
Täyttö 2 500 208.21
Leikkaus 1 226 114.23
Tilavuusero 1 274 093.98
(Pintamaata koko alueella 383 180)



Kuva 3-1. Radan itäpuoleisen alueen korkotasojen määrittystä ohjannut massalaskenta.

Radan länsipuolella pinnantasauksen suunnittelua ohjasi olevan junaradan korkeus, massatasapaino nykyinen maanpinta huomioiden sekä suunnitellun maanpinnan kaltevuus. Alueella maanpinta nousee junaradalta pohjoiseen. Alueen koillisreunalla suunnitellun tasauksen maanpinnan korkeustaso nousee tasolta +20 tasolle +35. Lounaisreunassa korkeustason nousu on tasolta +15 tasolle +40. Kuvassa 3-1 on esitetty radan itäpuoleisen alueen suunnitellut korkeustasot sekä alueen massalaskenta.



Kuva 3-2. Radan länsipuoleisen alueen korkotasojen määrittystä ohjannut massalaskenta.

3.3 Uudet putki- ja sähkölinjayhteydet

Kokonaissuunnittelualueella kulkee olemassa oleva kaasuputki sekä Kymen Veden vesi- ja viemäriputket. Alueelle on suunniteltu uusia sähkölinjoja, joille on aluevaraukset osoitettu asemakaavassa. Toinen ohjeellisista linjoista on osoitettu kulkemaan asemakaavoitettavan alueen kaava-alueen länsireunassa suojavihervyöhykkeellä ja toinen ohjeellinen linjaus on osoitettu katualueen yhteyteen. Kaava-alueen mahdollistamat aluevaraukset teollisuudelle tulevat vaatimaan suuren sähkönkäytön vuoksi uuden suurjännitejohdon (110 kV) alueelle. Tällä johdolla saadaan alueen suurjännitejohdoista muodostettua rengasyhteys, jolla varmistetaan sähkön toimivuus sekä saataavuus verkon vika- ja huoltotilanteissa.

3.4 Kokoojakatu ja liikenteellinen tarkastelu

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen kaakkoispuolella on esitetty Keltakalliontie, joka kulkee Hurukselantien ja Ristienkalliontien välillä.

Liikenneverkon osalta on esitetty ratkaisu, jossa radan itäpuolella uusi kokoojakatu on esitetty kaakkoisosan katualuetta lukuun ottamatta ajoyhteytenä. Katualue ja ajoyhteys sijoittuvat Hurukselantien ja Keltakalliontien välille. Radan länsipuolella kadun ja Hurukselantien liittymä on esitetty radan ja Karhulantien liittymän luoteispuolelle. Sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa, samoin liittymän tyyppi eli käytännössä, tarvitaanko kanavointia, ratkeaa alueen asemakaavavaiheessa myöhemmin. Kanavoinnilla tarkoitetaan liittymän liikennevirtojen ohjaamista, erottelua ja suojaamista käytännössä kääntymiskaitojen rakentamista ja/tai saarekekorotuksia.

Maankäyttöalueet liittyvät pääosin Hurukselantiehen ja Keltakalliontien kautta valtatielle 7.

Radan itäpuolella voi olla tarpeen rakentaa uusi katuyhteys Hurukselantielle radan ja tulevan Keltakalliontien liittymien väliin. Se voi korvata, ainakin osittain, nykyisiä yksityistieliittymiä. Kadun tarve, sijainti ja liittymäjärjestelyt riippuvat alueen maankäytön muutoksista ja volyyymista.

Radan länsipuolella kokoojakatu olisi radan suuntainen, mutta sen linjausta voidaan muokata maankäytön tarpeiden mukaan. Maankäytön perusteella voidaan rakentaa kokoojakatuun liittyviä tonttikatuja. Jatkosuunnittelussa kannattaa varautua myös siihen, että kokoojakatua voi tarpeen tullen jatkaa radan länsipuolella kohti pohjoista. Kokoojakatu risteää radan eritasossa. Katu voi mennä joko radan ali tai yli. Radan ja Keltakalliontien välillä kokoojakatu etenee suoraviivaisesti ja sen paikka määräytyy asemakaavoituksessa.

Kokoojakadun varteen on esitetty jalankulku- ja pyörätie. Hurukselantiellä on syytä varautua jalankulun ja pyöräilyn alikulkuun kokoojakadun liittymän lähellä. Itse Hurukselantiellä on syytä jatkaa nykyistä jalankulku- ja pyörätietä Peippolaan. Samoin Veikkolan alueella on syytä varautua jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittämiseen, jotta yhteydet uudelta maankäyttöalueelta olemassa olevaan verkkoon ja keskustan suuntaan olisivat hyvät. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Peippolan asuinalueen ja suunnittelualueen välille kannattaa myös varata.

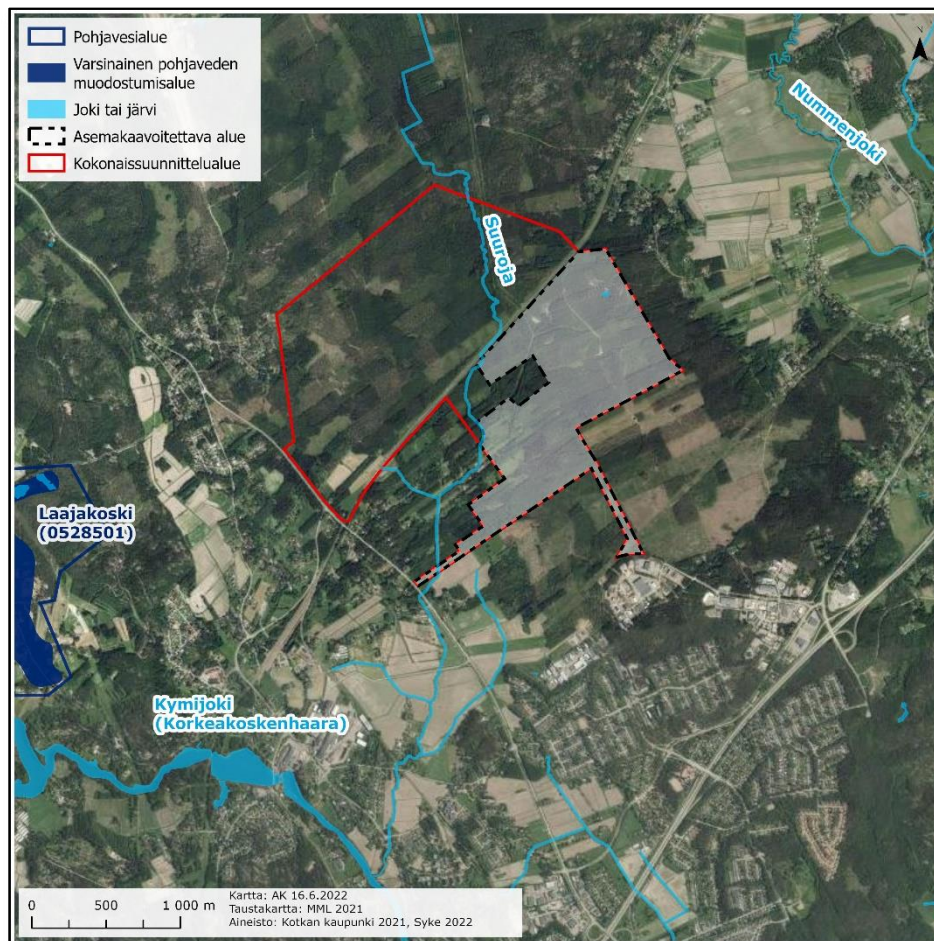
Radan itäpuolella on varmistettava riittävät jalankulku- ja pyöräiliikenteen yhteydet keskustan ja asuinalueiden suuntiin esimerkiksi kokoojakatujen varsille rakennettavilla väylillä. Väylien ja Hurukselantien risteyksissä on varauduttava alikulkuihin.

Uusilla maankäyttöalueiden suunnittelussa on varmistettava joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet muun muassa pysäkkien osalta. Hurukselantien alikulkujen yhteydessä on syytä olla linja-autopysäkit.

Maankäytön lisääntyminen radan varressa lisää Hurukselantien liikennettä. Muutoksen suuruutta on vaikea arvioida, koska maankäytön laajuudesta ja sisällöstä ei ole tarkempaa tietoa. Jos radan itäpuolen maankäyttö on esitetyn laajuinen, liikenteen kasvu Hurukselantiellä on merkittävä. Se lisää painetta korvata nykyisiä Hurukselantien suojateitä jalankulku- ja pyöräiliikenteen alikuluilla. Myös liittymäjärjestelyitä on kehitettävä radan ja valtatie 7 välillä.

3.5 Hulevesiselvitys

Suunnittelualue kuuluu Kymijoen suurhaarojen ja Nummenjoen valuma-alueisiin. Pintavesi virtaa suunnittelualueelta sekä Suurojaan ja Kymijoen Korkeakoskenhaaraan, että Nummenjokeen.



Kuva 3-3. Kuvaan on osoitettu suunnittelualueen ja lähiympäristön vesistö.

Suunnittelualue jakautuu nykytilassa yhteensä viiteen osavaluma-alueeseen, joista vain osavaluma-alue 2 purkautuu Nummenjokeen ja muut Suurojaan. Suunnittelualue on pääosin metsää, jossa on muutama peltoaukeama.

Hulevesien määrät ja määrien hallinta

Mitoitusperusteet

Suunnittelualueella käytettiin taulukossa 3.5.1 esitettyä mitoitussadetta. Käytetty sateen kesto valittiin sen perusteella, kuinka kauan veden virtaus laskennallisesti kestää valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä tarkastelupisteeseen. Rankkuus ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu ilmastomuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Virtaamalaskentaa varten valuma-alueelle määritettiin valumakerroin sen oletetun maankäytön mukaan (taulukko 3.5.2). Valumakertoimen ϕ , alueen pinta-alan A ja mitoitussateen rankkuuden i perusteella laskettiin muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$$Q = \phi * A * i$$

Mitoitussateella muodostuvat huleveden virtaama ja kertymä on esitetty taulukossa 3.5.4.

Taulukko 3.5.1. Suunnittelualueella käytetty mitoitussateet

Toistuvuus	Kesto [min]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran 10 vuodessa (rakennettu tilanne)	180	36
Kerran 1 vuodessa (nykyinen tilanne)	180	18

Taulukko 3.5.2. Käytetyt valumakertoimet maankäytön mukaan

Maankäyttö	Valumakerroin
Teollisuusalue	0,7
Viheralue	0,1

Taulukko 3.5.3. Valuma-alueen pinta-ala ja keskimääräinen valumakerroin

Alue	Pinta-ala [ha]	Keskimääräinen valumakerroin
VA	382	0,6

Taulukko 3.5.4. Valuma-alueen hulevesivirtaama ja kertymä nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen

Alue	Nykytilan virtaama [l/s]	Tulevan tilanteen virtaama [l/s]	Nykytilan kertymä [m³]	Tulevan tilanteen kertymä [m³]	Viivytystarve [m³]
VA	687,6	8 086	7 426	87 324	79 898

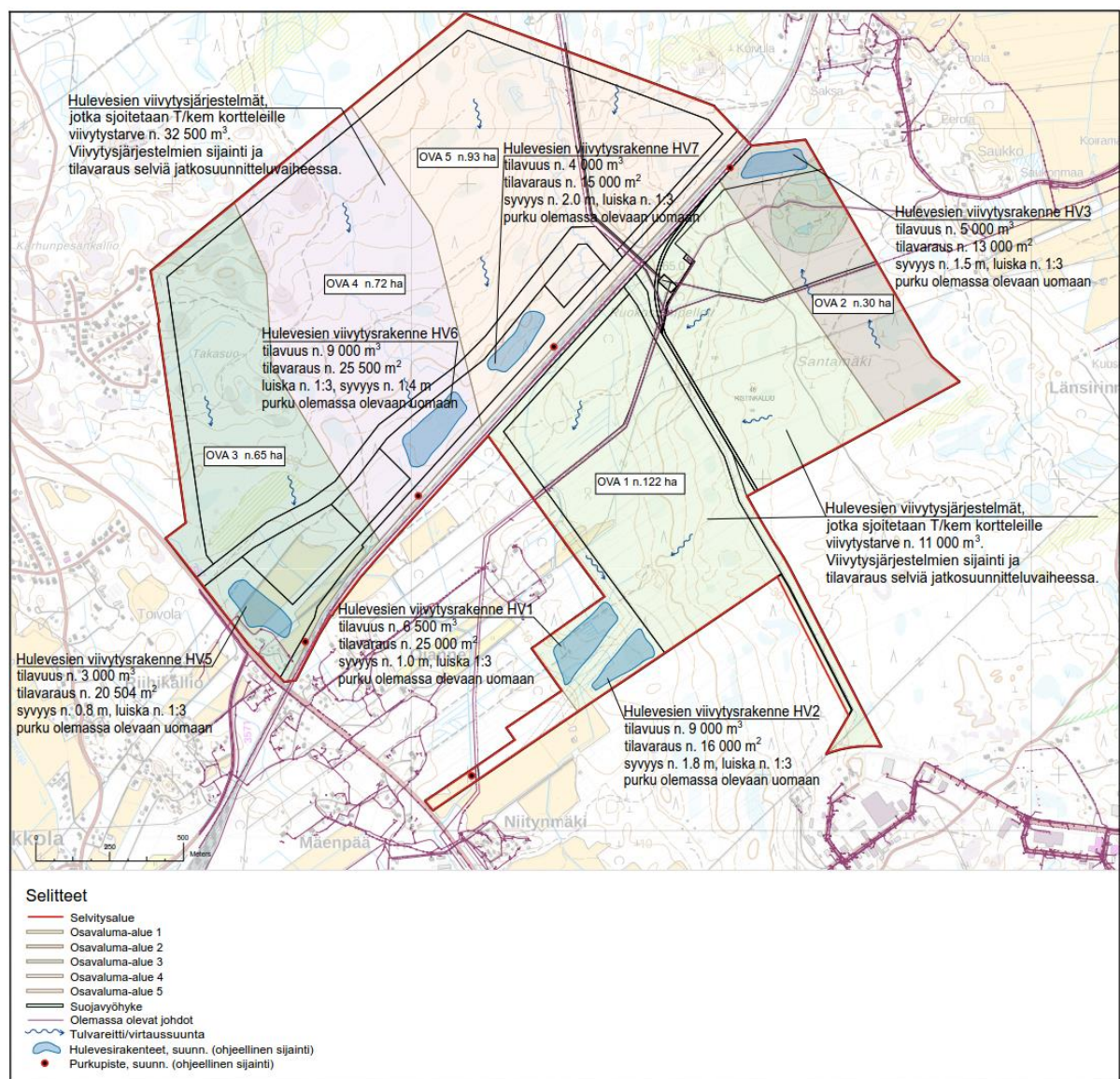
Taulukko 3.5.5. Osavaluma-alueiden pinta-alat

Osavaluma-alue	OVA 1	OVA 2	OVA 3	OVA 4	OVA 5
Pinta-ala [ha]	122	30	65	72	93

Hulevesien hallinta

Kokonaisalueen hulevesien hallintaperiaatteita on esitetty kuvassa 3-2. Osavaluma-alueiden 1 ja 2 tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma on esitetty Keltakallio II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa.

Pääperiaatteena on, että alueelta kertyvä hulevesi viivytetään ja esipuhdistetaan tonttikohtaisesti. Viivytysrakenteita tyhjennetään siten, ettei Suurojan ja sen haarojen virtaama ylitä nykyistä maksimivirtaamaa.



Kuva 3-2. Hulevesien hallintaperiaatteet kokonaisalueella.

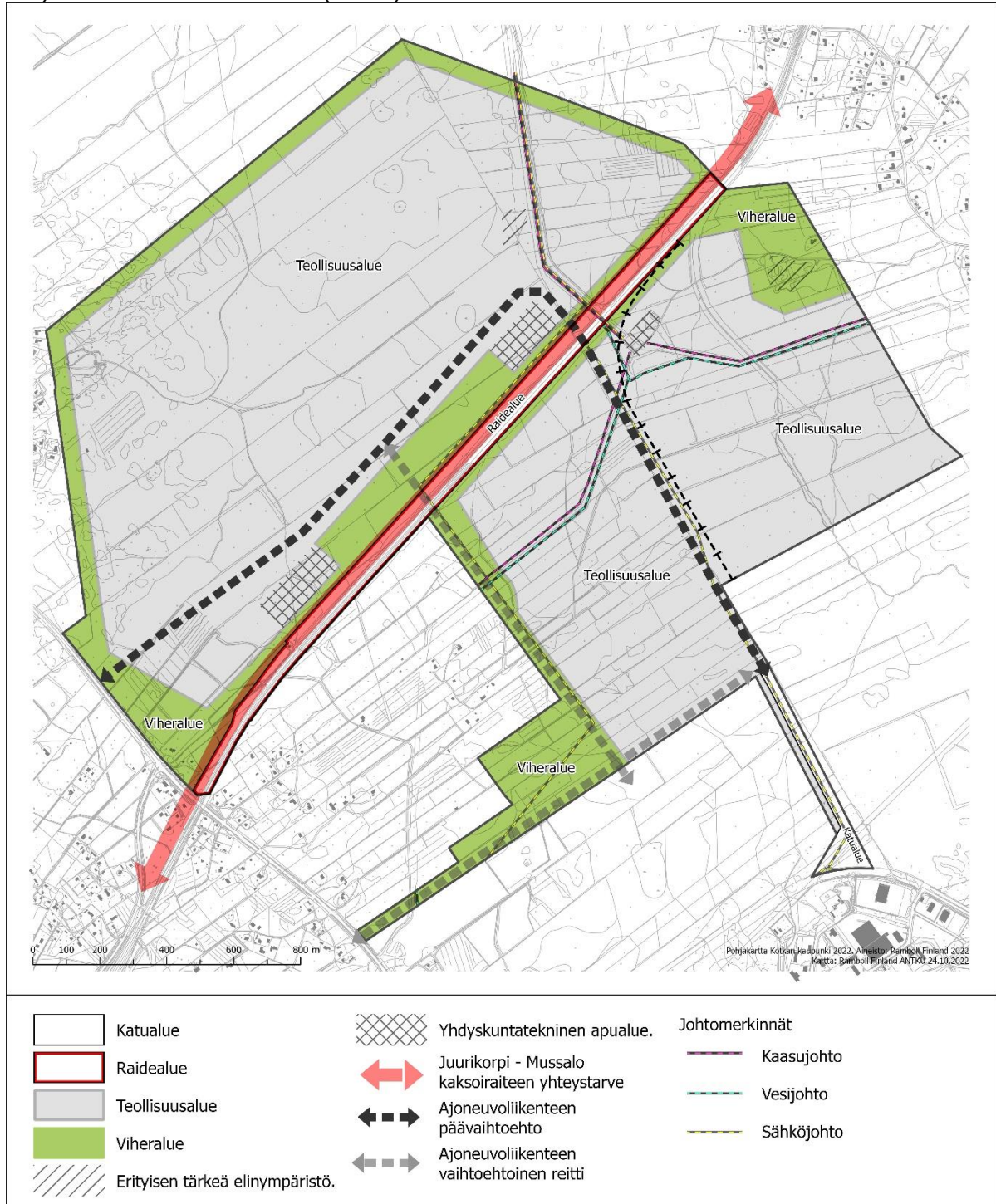
Hulevesien laatu

Suunnittelun alueen hulevesien laatu määräytyy erityisesti alueen tulevien toimintojen pohjalta. Hulevesien käsittelyn tarve riippuu toiminnan luonteesta, sijainnista, esim. teollisuustoiminta on katetuissa ja suljetuissa tiloissa, käsitelläänkö alueella luonnolle vaarallisia aineita, alueen liikennemäärästä, pysäköintialueiden laajuudesta jne.

Lähtökohtaisesti maantasolta kertyvä hulevesi ohjataan maanpäällisiin laskeutusaltaisiin ja kosteikkoihin, joissa tapahtuu viivytyksen lisäksi myös biologinen esipuhdistus kasvillisuudella. Esipuhdistusta voi tehostaa suodatuksella. Mikäli tonttialueilla ei ole mahdollista järjestää koko hulevesimäärän käsittelyä maan päällä, voidaan tarvittaessa ohjata puhdas kattovesi maanalaisiin viivytysrakenteisiin, joista vesi purkautuu suoraan vesistöön.

4. YLEISPIIRTEINEN KOKONAISUUNNITELMA

Kokonaissuunnitelmaratkaisulla on vastattu Kotkan Keltakallion pohjoispuolelle laajentuvan teollisuusalueen kehittämisen tarpeisiin. Kokonaissuunnitelma on esitetty seuraavalla kartalla (Kuva 4-1) sekä selostuksen liitteenä (Liite 1).



Kuva 4-1. Ote Keltakallion kokonaissuunnitelmasta.

4.1 Aluevaraukset

Kokonaissuunnitelmassa on määritetty kaksi laajaa teollisuusalueeksi osoitettavaa aluetta, joista yksi sijaitsee Kotkan Keltakallio II -asemakaavan suunnittelualueella ja toinen asemakaavoittamattomalla alueella radan länsipuolella. Lisäksi kokonaissuunnitelmassa on osoitettu kolme yhdyskuntateknistä apualuetta, joista yksi sijaitsee Kotkan Keltakallio II asemakaavan suunnittelualueella ja kaksi asemakaavoittamattomalla alueella. Kokonaissuunnitelman keskiosassa on esitetty olemassa oleva Kotka – Kouvola rautatien rata-alue.

Kokonaissuunnitelman alueelle on osoitettu ajoneuvoliikenteen päävaihtoehto sekä vaihtoehtoiset reitit. Lisäksi Keltakallio II asemakaavan kaakkoisosaan on osoitettu pieni katualueen osa.

Kokonaissuunnittelualueen muut alueet on osoitettu viheralueiksi. Viheralueita on osoitettu teollisuusalueiden ympäristöön asutuksen suuntaan sekä raidealueen varteen.

Kokonaissuunnitelman itäosassa sijaitseva teollisuusalue sijoittuu Kotka-Kouvola radan itäpuolelle ajoyhteyden varrelle sen molemmin puolin. Alueen on pinta-alaltaan noin 118 hehtaaria. Nykyisen junaradan korkeus suunnitellussa liitoskohdassa on +23,3. Suunniteltu junarata nousee alueen keskiosalle tasolle +25,0, jossa sijaitsee vaakatasossa oleva lastaukseen sopiva alue. Lastausalueelta itäpuolelle maanpinnan korkeus nousee, ollen korkeimmillaan alueen itäreunalla tasolla +31. Vastaavasti länteen maanpinnan korkeustaso laskee.

Kokonaissuunnitelman pohjoisosassa sijaitseva teollisuusalue sijoittuu Kotka-Kouvola radan länsipuolelle ajoyhteyden varrelle, ajoyhteyden molemmin puolin. Alue on pinta-alaltaan noin 175 hehtaaria. Alueen suunnitellussa on huomioitu se, että alue voidaan tarvittaessa jakaa pienempiin kokonaisuuksiin. Alueella maanpinta nousee junaradalta pohjoiseen. Alueen koillisreunalla suunnitellun tasauksen maanpinnan korkeustaso nousee tasolta +20 tasolle +35. Lounaisreunassa korkeustason nousu on tasolta +15 tasolle +40.

Yhdyskuntateknisen huollon apualueet on varattu energiahuollon tarpeisiin. Eteläosan alue sijoittuu Kotka-Kouvola rautatien eteläpuolelle, itäisen teollisuusalueelle. Kaksi laajempaa aluetta sijaitsevat uuden ajoyhteyden eteläpuolella. Alueiden muodostamisessa on huomioitu olemassa olevat ja suunnitellut sähkö- ja kaasuverkon suunnitelmat sekä verkostojen jatkokehittäminen. Kotka-Kouvola-rautatien pohjoispuolella sijaitsevilla viheralueiden sijoittumisella on ennakoitu mahdollisten tulevien teollisuushankkeiden sijoittumista kokonaissuunnitelman pohjois- ja länsiosan teollisuusalueille.

Ojanteen ja Niitynmäen asuinalueiden sekä teollisuusalueiden väliin on osoitettu viheraluetta. Viheralueet toimivat ekologisina yhteyksinä ja niille voidaan sijoittaa näkösuojaa antavia rakenteita ja kasvillisuutta, meluntorjuntarakenteita, muita suojarakenteita sekä teknisiä verkostoja ja hulevesien käsittelyrakenteita.

Kokonaissuunnitelmassa on osoitettu kaksi erityisen tärkeää elinympäristöä viher- ja teollisuusalueelle. Kokonaissuunnitelmaa varten tehdyn luontoselvityksen perusteella eteläisemmällä alueella sijaitsee viitasammakon elinympäristö ja pohjoisemmalla metsälain 10 § mukainen erityisten tärkeä elinympäristö. Kokonaissuunnitelmassa on esitetty myös pistemerkinnöillä alueella vuonna 2022 tehdyt kehääjähavainnot.

Liikenneverkon osalta kokonaissuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jossa alueen liikenneyhteydet on osoitettu suuntaa antavilla ajoneuvoliikenteen yhteysmerkinnöillä. Ajoneuvoliikenteen yhteydet on jaettu ajoneuvoliikenteen päävaihtoehtoon ja vaihtoehtoisin reitteihin. Ajoneuvoliikenteen päävaihtoehto kulkee Hurukselantien ja Keltakalliontien välillä. Ajoyhteyden Hurukselantien liittymä on

esitetty radan ja Karhulantien liittymän luoteispuolelle. Sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa, samoin liittymän tyyppi eli käytännössä tarvitaanko kanavointia, ratkeaa asemakaavavaiheessa. Radan pohjoispuolella ajoneuvoliikenteen päävaihtoehto on radan suuntainen, mutta sen linjaus voidaan muokata maankäytön tarpeiden mukaan. Maankäytön perusteella voidaan rakentaa kokoojakatu ja siihen liittyviä tonttikatuja. Ajoneuvoliikenteen päävaihtoehto risteää radan eritasossa alueen pohjoisosassa. Ajoyhteys voi mennä joko radan ali tai yli.

Radan ja Keltakalliontien välillä ajoneuvoliikenteen päävaihtoehto etenee suoraviivaisesti ja sen paikka määräytyy asemakaavoituksessa. Jatkosuunnittelussa on hyvä varautua myös siihen, että kokoojakatua on tarpeen jatkaa radan länsipuolella kohti pohjoista. Hurukselantiella on syytä varautua jalankulun ja pyöräilyn alikulkuun kokoojakadun liittymä lähellä. Alikulun yhteydessä on syytä olla linja-autopysäkit. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Peippolan asuinalueen ja suunnittelualueen välille kannattaa myös varata.

Kokonaissuunnitelmassa esitetty ajoneuvoliikenteen vaihtoehtoiset reitit kulkevat radan pohjoispuolelle esitetyn teollisuusalueen länsi- ja etelälaidassa. Vaihtoehtoisen reitin tarkoituksena on esittää mahdollisia ajoyhteyksiä tilanteessa, jossa kokonaissuunnitelman eteläosan teollisuusalue halutaan pitää yhtenäisenä. Ajoyhteyksien vaihtoehtoisia reittejä voidaan tarkastella tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Kokonaissuunnitelmaan on osoitettu aluevarausmerkinnällä olemassa olevan Kotka-Kouvola-rautatien alue sekä Juurikoski – Mussalo kaksoisraiteen yhteystarvemerkinä. Kokonaissuunnitelmassa on myös esitetty ohjeellisella merkinnällä Kotka-Kouvola-rautatien mahdollinen teollisuusalueen lisäraide, joka kulkisi alueen eteläosasta uuden kokoojakadun itälaitaa pitkin Kotka-Kouvola-rautatien alueelle.

5. TARVITTAVAT SUUNNITELMAT JA MENETTELYT

5.1 Kaavoitus

Kokonaissuunnitelman alueesta pääosa on maakuntakaavassa 2040 osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä luoteisosa osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja valkoiseksi alueeksi, jolla ei ole erityisiä maakunnallisia tavoitteita. Alue liittyy liikenteellisesti Kotkan ja Kouvolan väliseen seututiehen 357 (Hurukselantie). Aluetta halkoo kehitettävä päärata.

Kotka-Hamina seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa kokonaissuunnitelman aluetta on pääradan molemmin puolin osoitettu teollisuus-, logistiikka- ja tilaa vaativien työpaikkatoimintojen pitkän aikavälin laajenemissuunnaksi/alueeksi ja osa alueen länsi-, luoteis- ja koillisosasta on valkoista aluetta, jolle ei ole määritelty strategisia tavoitteita.

Kotkan oikeusvaikutsettomassa yleiskaavassa (hyväksytty 19.3.1986) kokonaissuunnitelman alue on osoitettu teollisuusalueeksi (T) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M/MU). Alueen poikki kulkee maanalainen johto (k) sekä johto tai linja (z). Alueen koillisosaan on osoitettu ulkoilureitti (palloviiva).

Pääosalla kokonaissuunnitelma-aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen kaakkoisosassa Keltakalliontielle ulottuvalla osalla on voimassa asemakaava vuodelta 2021. Alueen osa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen (T/kem). Asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2021.

Maakuntakaava ja strateginen yleiskaava tukevat alueen kehittämistä teollisuustoiminnoille.

5.2 Ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely)

Alueelle sijoittuvien toimijoiden toiminnoista riippuen suunnitelmat voivat edellyttää ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-laki 252/2017). Näitä ovat esimerkiksi tietyt teolliset ja energiantuotantoon liittyvät hankkeet. YVA-menettelyjen yhteydessä laadittavia selvityksiä ja arviointien tuloksia voidaan hyödyntää myös alueen kaavoituksessa.

5.3 Ympäristönsuojelulainmukaiset luvat

Alueelle suunniteltavat toiminnot voivat edellyttää myös ympäristönsuojelulain mukaista lupaa. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi:

- ”kemianteollisuus; epäorgaanisten kemikaalien valmistus”
- ”Jätevesien käsittely: [em.] laitoksen jätevesien erillinen jätevedenpuhdistamo”
- ”polttonesteiden tai terveydelle tai ympäristölle vaarallisen nestemäisen kemikaalin varasto, jossa voidaan varastoida tällaista kemikaalia vähintään 100 m³”
- ”polttonesteiden polttaminen laitoksessa, jossa on yksi tai useampi polttoaineteholtaan vähintään 20 megawatin kiinteää polttoainetta polttava energiantuotantoyksikkö”

Ympäristöluvan myöntäminen edellyttää, ettei toiminnasta, asetettavat lupamääräykset ja toiminnan sijoituspaikka huomioon ottaen, aiheudu yksinään tai yhdessä muiden toimintojen kanssa:

1. terveyshaittaa;
2. merkittävää muuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa;
3. kiellettyä seurausta (esim. maaperän tai pohjaveden pilaantuminen);
4. erityisten luonnonolosuhteiden huonontumista taikka vedenhankinnan tai yleiseltä kannalta tärkeän tai muun käyttömahdollisuuden vaarantumista toiminnan vaikutusalueella;
5. naapurussuhdelain mukaista kohtuutonta rasitusta.

Toimintoja ei voi sijoittaa asemakaavan vastaisesti.

Ympäristölupa-asiat ratkaisevat hanketyypin mukaan aluehallintovirasto tai kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

5.4 Vesilain mukaiset luvat

Vesilain mukaista lupaa edellyttävät mm.

- Teollisen toiminnan tarvitsema vedenotto ja vesirakentaminen (otto- ja purkurakenteet vesialueelle)

Aluehallintovirastolle esitettävään hakemukseen tulee sisältyä hankkeen kuvaus ja selvitys hankkeen vaikutuksista.

5.5 Kemikaalilainsäädännön mukaiset luvat

Eräät alueelle mahdollisesti sijoittuvat teolliset toiminnot edellyttävät joko Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lupaa ja siihen liittyviä asiakirjoja (laajamittainen toiminta), tai ilmoitusta pelastuslaitokselle (vähäinen toiminta).

Kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin laajuus määräytyy laitoksella varastoitavien kemikaalien määrän ja vaaraluokituksen perusteella.

Kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavat laitokset tarvitsevat Tukesin myöntämän luvan vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyä koskevan lain ja vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvontaa koskevan asetuksen mukaisesti. Kemikaaliluvassa

asetetaan ehtoja toiminnalle ja laitoksella suoritetaan käyttöönottotarkastus luvan myöntämisen jälkeen.

Vaarallisten kemikaalien määrän ylittäessä toimintaperiaateasiakirjoja tai turvallisuusselvityksiä koskevat vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta annetun valtioneuvoston asetuksen mukaiset määrärajat, tulee laitoksesta laatia joko toimintaperiaateasiakirja tai turvallisuusselvitys.

5.6 Luonnonsuojelulain mukaiset luvat

Mikäli alueen rakentaminen edellyttää luontodirektiivin IV(a)-liitteen lajien lisääntymispaikkojen hävittämistä tai heikentämistä, tulee toimille hakea ELY-keskuksesta poikkeamislupaa luonnonsuojelulain (9/2023) 78 § rauhoitusmääräyksistä. Tällöin luvan myöntämisen edellytyksenä on tiukkojen, luontodirektiivin artiklassa 16(1) ja luonnonsuojelulain 83 §:ssä mainittujen ehtojen täyttyminen:

- hankkeelle tai suunnitelmalle ei voi olla muuta tyydyttävää ratkaisua (ei sellaista toteutuskelpoista ratkaisua, joka ei aiheuttaisi vastaavaa hävittämistä tai heikentämistä), ja
- poikkeus ei haittaa kyseisten lajien kantojen suotuisan suojelun tason säilyttämistä niiden luontaisella levinneisyysalueella, ja
- poikkeamisen perusteena on jokin seuraavista syistä
 - a) luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojeleminen ja luontotyyppin säilyttäminen;
 - b) erityisen merkittävien vahinkojen ehkäiseminen, joka koskee viljelmiä, karjankasvatusta, metsiä, kalataloutta sekä vesistöjä ja muuta omaisuutta;
 - c) kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskeva tai muu erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottava syy, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle;
 - d) näiden lajien tutkimus- ja koulutus, uudelleensijoittamis- ja uudelleenistuttamistarcoitus ja näiden tarkoitusten kannalta tarvittavat lisääntymistoimenpiteet, mukaan lukien kasvien keinotekoinen lisääminen;
 - e) tarkoin valvotuissa oloissa tapahtuva valikoitu ja rajoitettu kyseisten lajien yksilöiden ottaminen ja hallussapito kansallisten toimivaltaisten viranomaisten määrittelemissä rajoissa.

5.7 Rakennusluvut

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusten, tarpeellisen infrastruktuurin ja tilojen rakentaminen edellyttää rakennuslupaa. Lupaa haetaan Kotkan kaupungin rakennuslupaviranomaiselta. Rakentamista valmistelevia toimenpiteitä (esim. puiden kaato, kaivaminen, paalutus) voidaan tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 149 d §:n mukaisesti ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista. Tarvittaessa valmistelevia toimenpiteitä varten haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Pienemmille rakenteille, kuten säiliöille tai tilapäisille varastorakennuksille, voidaan tarvita erilliset toimenpideluvat, mikäli niitä ei ole sisällytetty rakennuslupahakemukseen.

5.8 Muuta mahdolliset luvat ja sopimukset

Lentoestelupa

Ilmailulain mukaan mastojen asettamiseen tarvitaan lentoestelupa, kun esteet ulottuvat yli 30 metrin korkeuteen. Lentoestelupa haetaan Liikenteen turvallisuusvirastolta (Traficom).

Muinaismuistolain mukainen poikkeamislupa

Muinaismuistolain mukaisesti kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Niiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu niihin kajoaminen on kielletty. Tarvittaessa hankkeelle haetaan muinaismuistolain edellyttämä lupa. Kajoamisluvan myöntää Museovirasto.

Erikoiskuljetuslupa

Teollisuusalueen rakentamisen aikana alueelle tuotavat rakennuskomponentit tarvitsevat erikoiskuljetuksia. Kuljetus tarvitsee erikoiskuljetusluvan, kun se ylittää normaaliliikenteelle sallitut mitta ja/tai massarajat. Erikoiskuljetukset edellyttävät erikoiskuljetusluvan hakemista Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Erikoiskuljetusluvan lisäksi kuljetusyritys tarvitsee suostumuksen alueelliselta ELY-keskukselta, mikäli se joutuu kajoamaan tierakenteisiin eli esim. purkamaan portaalitauluja kuljetusten tieltä. Vastaavasti kuljetusyritys tarvitsee luvan verkko- tai puhelinyhtiöltä, mikäli ilmajohtoja on nostettava tai purettava korkeiden kuljetusten alta.

Voimajohtojen luvat

Sähkömarkkinalain mukaan vähintään 110 kilovoltin sähköjohdon rakentamiseen on pyydettävä sähkömarkkinaviranomaisen eli Energiamarkkinaviraston lupa. Edelleen sähkömarkkinalain mukaan johtoreitille tulee saada kaupungin suostumus, jos nimellisjännitteeltään vähintään 110 kilovoltin sähköjohto rakennetaan muualla kuin kaavassa tätä varten varatulle alueelle tai tällaista aluevarausta ei ole kaavassa.

Voimajohtojen rakentamista varten tarvittava lunastuslain mukainen lunastuslupa haetaan valtioneuvostolta. Jos lunastuslupa haetaan voimansiirtolinjan rakentamista varten ja jos lunastusluvan antamista ei vastusteta tai kysymys on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta, lunastuslupaa koskevan hakemuksen ratkaisee maanmittaustoimisto. Tarkempaa suunnittelua varten tarvitaan tutkimuslupa, joka haetaan Maanmittauslaitokselta.

Verkostot

Liittyttäessä sähkön jakeluverkkoon on jakeluverkonhaltijan ja sähkökäyttöpaikan omistajan tai haltijan laadittava liittymissopimus sähkömarkkinalain mukaisesti.

Maantiehen liittyvästä suunnittelusta ja rakentamisesta, esimerkiksi katuliittymä ja alikulku, tulee sopia ELY-keskuksen kanssa.

6. LÄHTÖKOHDAT ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE

6.1 Kokonaissuunnitelman suhde yleiskaavaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Kotkan yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Valmisteilla oleva asemakaava ja asemakaavan muutos Keltakallio II alueelle tukeutuvat Kotka-Hamina seudulle laadittuun strategiseen yleiskaavaan. Kaava on Kotkan osalta oikeusvaikutteinen. Strategisessa yleiskaavassa pääosa suunnittelualueesta sijaitsee teollisuus-, logistiikka- ja tilaa vaativien työpaikkatoimintojen pitkän aikavälin laajenemissuunnaksi/-alueeksi osoitetulla alueella. Kokonaissuunnitelmassa esitetty ohjeellinen rautatien lisäraide on huomioitu strategisessa yleiskaavassa merkittävästi parannettavana pääratana.

Kokonaissuunnitelma poikkeaa osittain voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kotkan yleiskaavassa kokonaissuunnitteluala on osoitettu pääosin teollisuusalueeksi (T) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M/MU). Kokonaissuunnitelman teollisuuden aluevaraukset sijoittuvat pääosin voimassa olevan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan teollisuusalueille, mutta myös maa- ja metsätalousvaltaisille alueille.

Kokonaissuunnittelualueen läpi kulkee voimassa olevaan oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan osoitetut olemassa olevat maanalainen johto (k) sekä johto tai linja (z). Olemassa olevat johdot on osoitettu myös kokonaissuunnitelmassa. Kokonaissuunnitelmassa esitettyjä uusia johtolinjauksia ei ole esitetty voimassa olevassa yleiskaavassa.

Kokonaissuunnittelualueelle suunniteltua uutta kokoojakatua ei ole esitetty voimassa olevassa yleiskaavassa. Kokonaissuunnittelualueen läpi kulkeva Kotka-Kouvola-rautatie on osayleiskaavan mukainen, mutta kokonaissuunnitelmaan esitettyä ohjeellista rautatien lisäraidetta ei ole esitetty voimassa olevassa yleiskaavassa.

Kokonaissuunnittelualueen itäosaan on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti. Kokonaissuunnitelmassa osalle ulkoilureittiä on esitetty teollisuusaluetta. Ulkoilureitin johtamiseen teollisuusalueelle ei nähdä perustetta.

RAMBOLL FINLAND OY

7. LIITTEET

Liite 1 Yleispiirteinen kokonaissuunnitelma



Katualue



Raidealue



Teollisuusalue



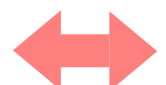
Viheralue



Erityisen tärkeä elinympäristö.



Yhdyskuntatekninen apualue.



Juurikorpi - Mussalo kaksoiraiteen yhteystarve



Ajoneuvoliikenteen päävaihtoehto



Ajoneuvoliikenteen vaihtoehtoinen reitti

Johtomerkinnät



Kaasujohto



Vesijohto



Sähköjohto

0 250 500 1 000 m



Tullut vireille:

Kaupunkirakennelautakunta:

OAS (MRL § 63)

Kaupunginhallitus:

Luonnos (MRL § 62)

Kaupunginvaltuusto:

Ehdotus (MRL §27)

Saanut lainvoiman:

Suunnittelija:

Piirtäjä:

Mittakaava: