



KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVA, Kaava nro 0322, 23.10.2023
LUONNOSVAIHE

31. KAUPUNGINOSA KARHULA
HIOMONLAAKSO

KOTKAN KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELU
VALMISTELIJA:
Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti, puh. 040 358 8831



SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

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

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

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

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

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

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

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

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Hiomonlaakso, asemakaava, kaava nro 0322 koskee Kotkan kaupungin 31. kaupungin-osaa Karhulaa, osia kiinteistöistä 285-31-33-35, 285-31-33-38, 285-31-33-39 sekä 285-31-33-40. Kaava on tullut vireille 23.11.2022.

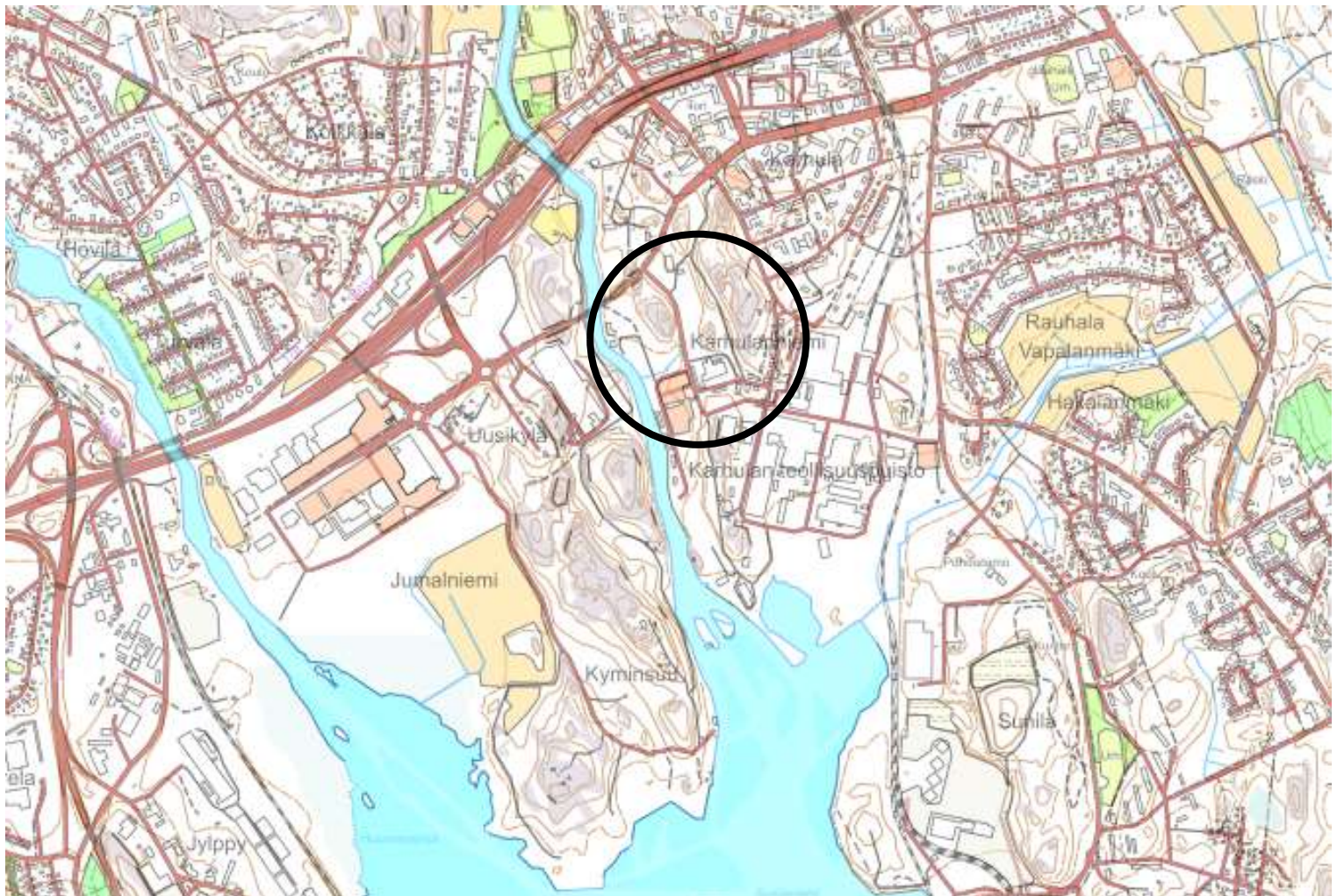
Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius, puh. 040 358 8831, oskari.orenius@kotka.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on Pajatien itäpuolella ja Antintien pohjoispuolella sijaitseva maa-alue. Alueen eteläosassa on vanha puuhiomon tehdasrakennus, ja pohjoisosassa rakentamaton ja metsittynyt entinen laidunalue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5 ha. Suunnittelualue rajautuu idässä Hans Ahlströmin tiehen ja Viirinkallion jyrkkiin rinteisiin. Suunnittelualue sijaitsee Karhulan keskustan lounaisosassa ja etäisyys Kotkansaarelle on noin 4,5 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa asuinalueen ja työpaikkatoimintojen toteuttaminen Karhulan keskustan yhdyskuntarakennetta uudistaen ja täydentäen.



Kuvateksti: Asemakaava-alueen sijainti Karhulassa.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

- kaavahanke on käynnistetty maanomistajan toimesta.
- asemakaavan vireilletulo 23.11.2022
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 23.11. – 31.12.2022
- asemakaavaluonnos nähtävänä
- asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa
- ehdotusvaihe nähtävänä
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavaa laaditaan maanomistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa asuinpientalojen ja työpaikkatoimintojen sijoittuminen alueelle sekä tällä tavalla täydentää Karhulan keskustan yhdyskuntarakennetta. Uusien rakentajien lisäksi toivotaan alueelle uusia oppilaita, sillä Kotkan kaupunki on rakentamassa uutta alakoulu Karhulaan, jäähallin läheisyyteen ja uuden koulukeskuksen toteutus Karhulan keskustaan on valmistelussa. Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 600 metrin päässä Karhulan torista.

3. SUUNNITTELUALUE

3.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue muodostuu suurelta osin metsittyneistä entisistä laidunalueista. Kaava-alueen itäreunalla sijaitsee hiekkapintainen Hans Ahlströmintie ja jyrkkärinteinen kallio-alue, jolla kasvaa luonnontilassa oleva sekapuumetsä, jonka valtapuuna on mänty. Suunnittelualueen eteläosassa on sammalpeitteinen kallio, jonka eteläosassa kasvaa paljon vadelmaa. Kaava-alueen maastokorkeudet vaihtelevat noin +3 m ja +10 m välillä. Maaperä on entisillä laidunalueilla todennäköisesti savipitoista maata ja itäreunassa kalliota. Suunnittelualueen läheisyydessä Viirinkallionkadun ja Pajatien risteyksen lähellä on tehty koekairaus, lisäksi Viirinkallionkadun linjalla on tehty koekairaus. Suunnittelualueella ei ole tehty koekairauksia.

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on selvitetty Karhulan keskustan osayleiskaavan (kaavanro Y25) laadinnan aikana sekä Karhulan kaavarungon (kaavanro 0613) yhteydessä. Laaditussa luontoselvityksessä todetut arvokkaat luontokohteet sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella Viirinkallion lakialueilla. Lakialueet on osoitettu Karhulan keskustan osayleiskaavassa merkinnällä luo.

Selvityksen perusteella ei todettu tarvetta tarkemmalle luontoinventoinnille. Luonnonarvoiltaan arvokkaimmat alueet sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle, jotka on merkitty Karhulan osayleiskaavaan (kaavanro Y25).

3.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee entinen puuhiomon tehdarakennus vuodelta 1925 - 1926. Puuhiomo on todettu merkittäväksi rakennukseksi ja on osoitettu Karhulan keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi ehdotetuksi rakennukseksi (srE7). Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Karhulan Hovin vanha navettarakennus. Hans Ahlströmintie on vanha tieyhteys, joka tunnetaan paikallisesti myös nimellä Lemmenkuja.

3.3 Tekninen huolto

Viirinkallionkadulla ja Pajatiellä on vesi- ja viemärijohdot. Lisäksi Viirinkallionkadulla on sadevesiviemäriverkosto. Kaukolämpöputki kulkee Hans Ahlströmintien vieressä alueen pohjoisosasta etelään. Suunnittelualueen eteläosan puuhiomo on liitetty vesi- ja viemärijärjestelmään sekä kaukolämpöverkkoon. Suunniteltu asuinpientalojen alue on mahdollista liittää tekniseen verkostoon. Osalla asuinpientalojen korttelialueen länsireunaa on ilmajohto. Johtoyhteys tulee poistaa tai siirtää ennen asuinrakennusten toteuttamista. Hulevedet

3.4 Muinaisjäännökset

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

3.5 Palvelut ja liikenne

Uusi asuinalue tukeutuu lähialueen palveluihin; alueelle rakennetaan uusi koulukeskus ja alakoulu. Karhulan keskustan palvelut ovat alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Paikallis- ja palveluliikenteen linja-autovuorot kulkevat Ahlströmintiellä kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä.

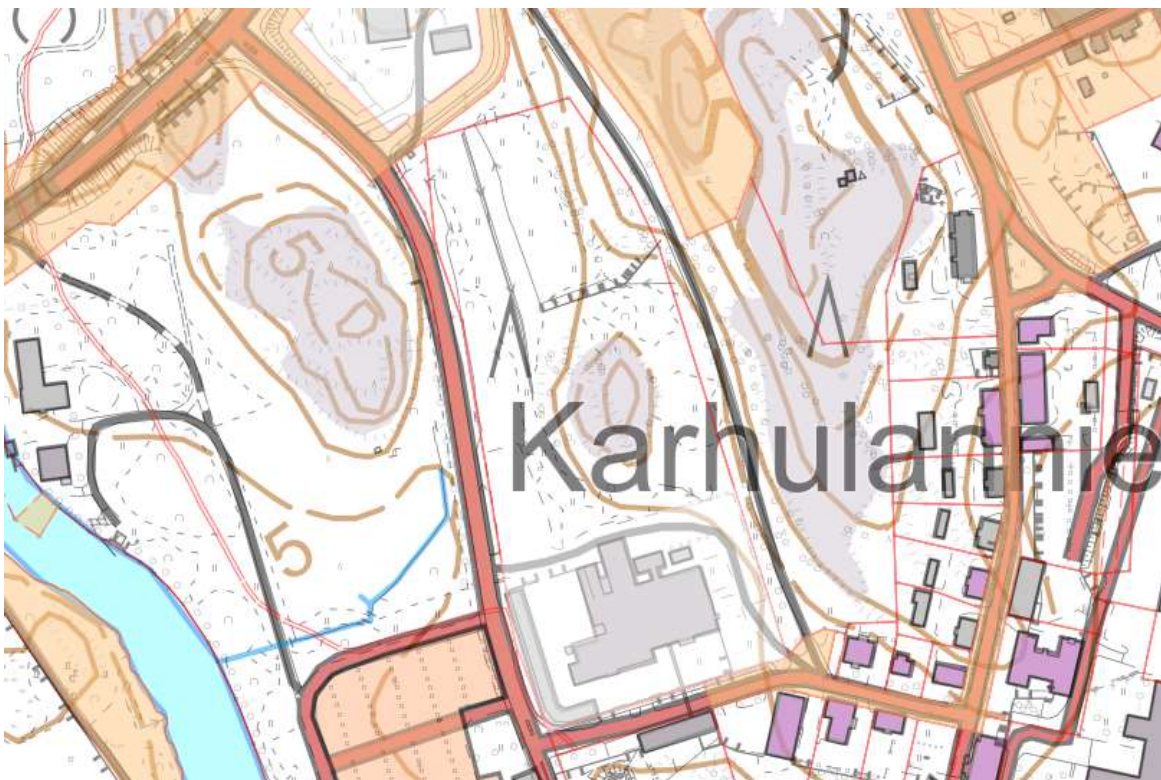
3.6 Ympäristöhäiriöt

Karhulan teollisuuspuistosta kantautuva melu ja Karhulan keskustan kaduilla ja teillä kulkevan liikenteen melu saattaa aiheuttaa häiriötä. Kaava-alueen eteläosan asuinrakennusten ulkoseinärakenteiden ja ikkunoiden tulee olla melua vaimentavia. Alueen eteläosan piha-alueiden ja leikkipaikan suunnittelussa tulee ottaa mahdolliset ympäristöhäiriöt huomioon.

3.7 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Kuvateksti: Asemakaava-alueen maanomistustilanne. Ruskealla värillä on kuvattu kaupungin maaomaisuutta. Valkoiset alueet ovat yksityisomistuksessa.



4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

4.1 Maakuntakaava

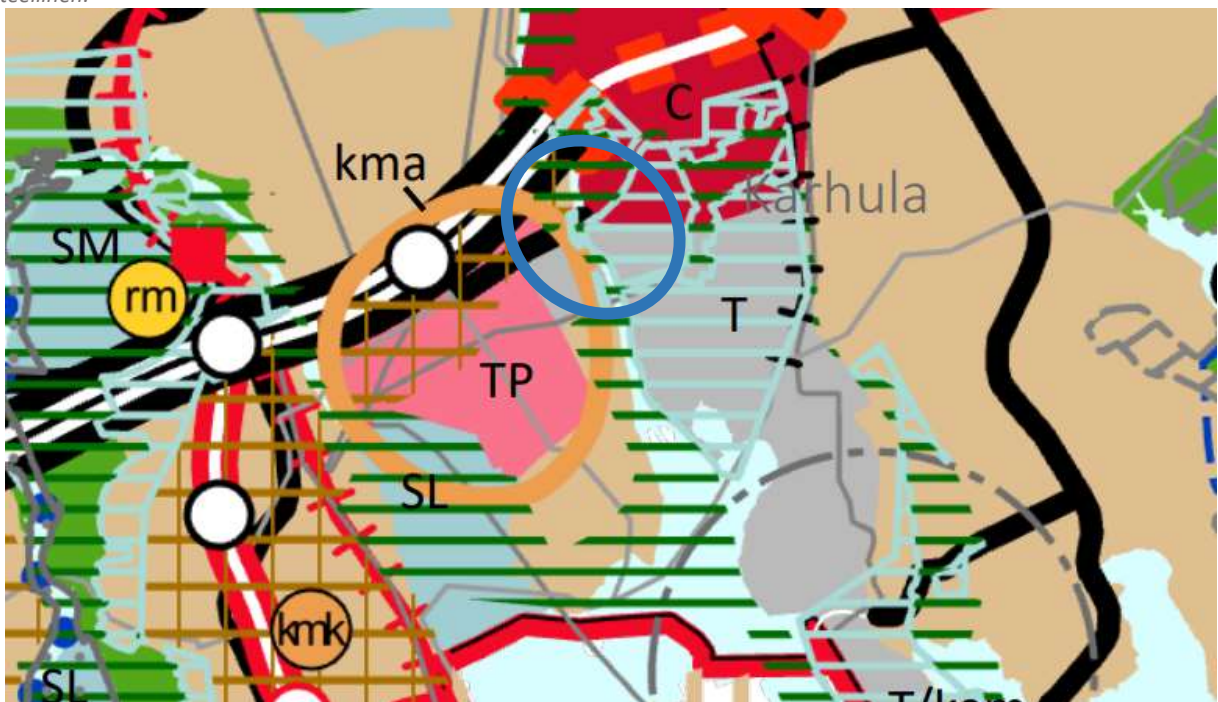
Alueen suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty osin keskustatoimintojen alueeksi C ja osin teollisuus- ja varastoalueeksi T. Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien ja keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Teollisuus- ja varastoalueen merkinnästä todetaan, että merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueellisesti laajat teollisuusalueet ja teollisuuden varastoalueet.

Kuvateksti: Ote Kymenlaakson maakuntakaavosta 2040. Asemakaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä värillä. Sijainti on viitteellinen.



Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn. Erityistä huomiota tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat mm. seuraavat suunnittelumääräykset: Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön sekä edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.



Kuvateksti: Kaavoitettava alue on entiselle laidunmaalle kasvanutta sekametsää. Kuvassa Viirinkallionkadun yhteydessä perattu avo-oja Hiomonlaakson asemakaava-alueella.

4.2 Strateginen yleiskaava

Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa Hiomonlaakson alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikka-toiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

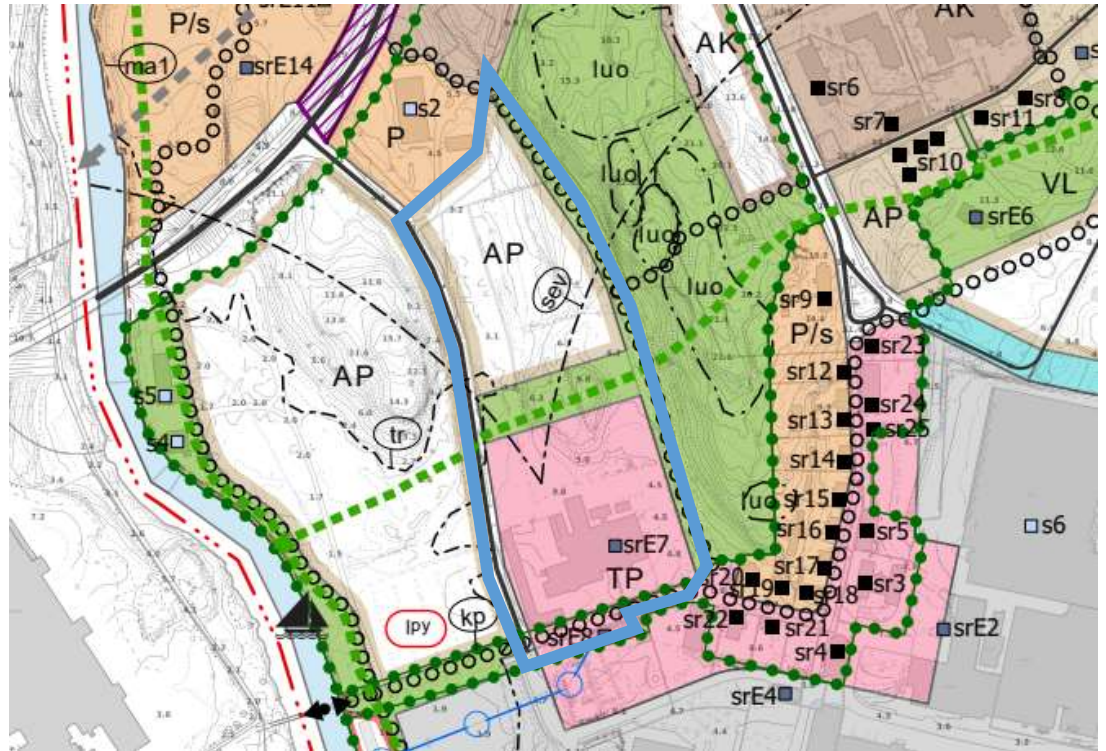
Hiomonlaakson kohdalle on lisäksi merkitty merkintä uusi / tiivistyvä asuinalue A-1. Uudet asuinalueet tulee toteuttaa riittävän tehokkaina kokonaisuuksina, jotta näille voidaan toteuttaa/turvata sekä palvelut että joukkoliikennetarjonta.

Kuvateksti: Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheyleiskaavasta. Asemakaava-alueen sijainti viitteellinen.



4.3 Yleiskaava

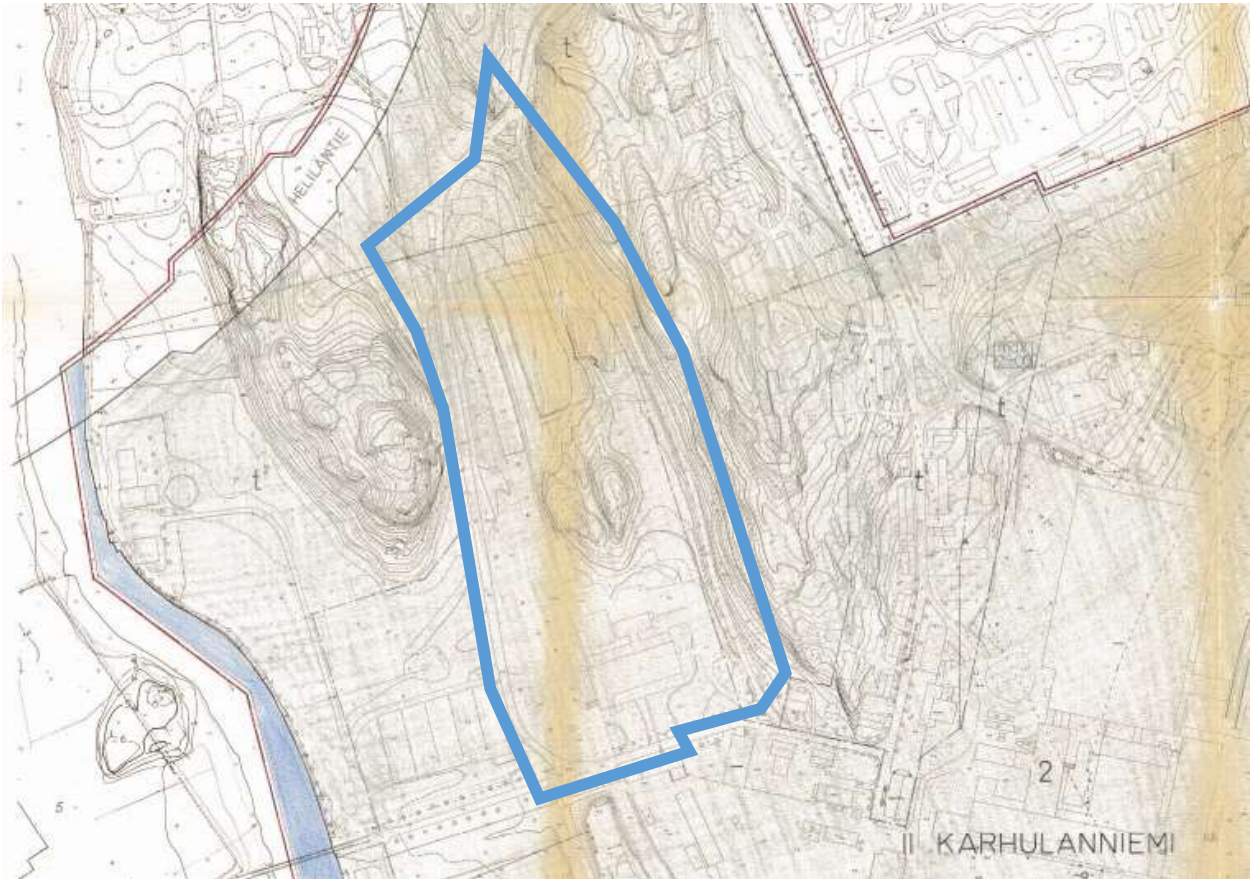
Karhulan keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (Y25) 2019 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP sekä entisen puuhiomon osalta työpaikka-alueeksi TP. Viirinkallio on kokonaisuudessaan osoitettu lähivirkistysalueeksi VL. Hans Ahlströmintie on merkitty ohjeellisella ulkoilureitti merkinnällä. Suunnittelualueen eteläosaan ulottuu Seveso III -direktiivin mukainen konsultointivyöhyke sev.



Kuvateksti: Ote Karhulan keskustan osayleiskaavasta. Asemakaava-alueen raja likimääräinen.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 704 vuodelta 1977. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen (TTV9, joka on jaettu korttelinosiin. Suunnittelualue on osoitettu alueeksi t, josta todetaan, että alue on korttelinosa, jolle uudisrakennuksia rakennettaessa sekä peruskorjauksia suoritettaessa on otettava huomioon, että toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön asemakaavan mukaiselle asutukselle pysyvää kohtuutonta haitta esim. hajun, savun ja kaasujen muodossa, eikä tälle asutukselle aiheutuva melutaso saa olla suurempi kuin 55 DB (A). Kerrosalaa saa rakentaa enintään 60 % korttelinosan kokonaispinta-alasta. Pohjoisosastaan suunnittelualue kuuluu korttelinosaan t¹, josta todetaan, että alue on korttelinosa, jolle saa rakentaa teolliseen toimintaan välittömästi liittyviä hallinto- ja sosiaalirakennuksia, sekä asuntoja vain teolliselle toiminnalle välttämättä paikalla tarvittavaa henkilökuntaa varten. Kerrosalaa saa rakentaa enintään 20 % korttelinosan kokonaispinta-alasta ja saavat rakennukset olla enintään kolmekerroksisia. Muu osa alueesta on säilytettävä puistomaisessa kunnossa.



Kuvateksti: Ote voimassa olevasta asemakaavasta AK 704 vuodelta 1977. Hiomonlaakson asemakaava-alueen raja likimääräinen.

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

5.1 Rakennusjärjestys

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

5.2 Tonttijako ja –rekisteri

Tilat ja tontit ovat kiinteistörekisterissä.

5.3 Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelu ja Kaupunkimittaus.

5.4 Maankäyttösopimus

Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Kuvateksti: Vasemmalla Hans Ahlströmintie, joka voisi palvella kävelyn ja pyöräilyn yhteytenä asemakaavan itäreunalla. Tie jakaa alueen itäpuolella olevaan metsäiseen Viirinkallion jyrkkiin rinteisiin sekä länsipuolella olevaan entiseen laidunalueeseen. Oikealla vanha puuhiomon rakennus, jonka suunnittelija on arkkitehti Karl Lindahl. Rakennus on valmistunut 1925 – 1926 ja on edustava esimerkki aikakautensa teollisuusrakennuksesta.



6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu Pajatien itäpuolelle asuinpienalojen korttelialue. Näille tonteille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Länteen suuntautuvat rinnetontit on käytännössä rakennettava rinneratkaisuna, kaksikerroksisina rinnetaloina. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu ottaa huomioon alueen länteen avautuvan rinteeseen, avautuvat maisemat sekä valon ja ilmansuunnat. Samalla rakennusten sijoittelu hyödyntää alueella olevia kulkuyhteyksiä, kuten Hans Ahlströmin tien linjausta. Uusien asuinrakennusten sijoittelu mahdollistaa kaikilta tonteilta yhteydet Viirinkallion metsäalueelle ja virkistysreiteille.

Kaava-alueen eteläosaan muodostuu työpaikkatoiminnoille alue, joka tukeutuu olemassa olevaan entisen puuhiomon rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaan rakennuksen säilymiseen. Työpaikkatoimintoja täydentämään on tontin pohjoiselta reunalta osoitettu työpaikkoja palveleville uudisrakennuksille tilaa. Uudisrakennukset rajaavat työpaikkatoimintojen aluetta.

Työpaikkatoimintojen ja asuinalueen väliin jää lähivirkistysalueena ja viheryhteytenä toimiva metsäinen vyöhyke. Vyöhykkeelle sijoittuu kalliolakialue ja sillä luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, joka parantaa luonnon monimuotoisuutta alueella.

Pajatien ja asuinalueen väliin jää puistoalue, jolla sijaitsee hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen liittyvä rakenne sekä puiston eteläpäässä hulevesien hallintaan liittyvä lampi.



Kuvateksti: Hiomonlaakson asemakaava-alue.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hiomonlaakson uusi asuinalue täydentää Karhulan keskustaa. Asuinalue on hyvin saatavissa kaikilla kulkumuodoilla ja rakentaminen tehostaa yhdyskuntarakennetta. Karhulassa väestöä on noin 5000 henkilöä. Hiomonlaakson rakentamisen myötä kotitalouksien määrä voi lisääntyä noin 40 kotitaloudella.

Kaikki moottoriajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Viirinkallionkadulta erkanevasta liittymästä. Alueen keskelle suunniteltu ajoyhteys aiheuttaa vain vähän häiriötä asuinalueella. Kaava tukeutuu Viirinkallion asemakaavan ja Karhulan keskustan toteutettuihin kevyenliikenteen verkostoihin. Hans Ahlströmintien toteuttaminen uutena kävelyn- ja pyöräilyn yhteytenä edistää kestävien liikkumistapojen käyttöä mahdollistaen reitistöjen jatkuvuuden ja lyhyet etäisyydet monipuolisiin palveluihin. Paikallis- ja palveluliikenteen linja-autovuorojen reitit kulkevat kaava-alueen läheltä Ahlströmintietä pitkin, joka edistää joukkoliikenteen käyttöä pidempiin asiointimatkoihin.

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

7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat verrattain vähäiset. Yhteydet virkistysalueille säilyvät ja paranevat kaavan myötä. Rakentamisalueet on esitetty olemassa olevan yhdyskuntarakenteen osaksi.

Kaava-alueen läpi kulkee rakentamaton vyöhyke, joka palvelee virkistysreitteinä ja luonnon monimuotoisuutta parantavana alueena. Alueella sijaitseva kalliomuodostelma ja sen laella oleva kasvillisuus säilyy rakentamisen ulkopuolella ja on osoitettu säilytettävänä alueen osana. Alueen pohjoisosa muodostuu vanhoista laidunalueista, jotka kasvavat nuorta puustoa ja aluskasvillisuutta. Alueen eteläosa on ollut teollisuuden käytössä puuhiomon valmistuttua vuonna 1926. Puuhiomon alueella on ollut kestopäällyste vuosikymmenien ajan ja luonnon monimuotoisuus osa-alueella on vähäinen. Työpaikkatoimintojen järjestelyllä on mahdollista parantaa luonnon monimuotoisuutta ja hulevesien hallintaa toteuttamalla läpäiseviä pintoja autopaikoitukselle osoitettujen alueiden ulkopuolelle.

Alueen hulevesistä on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin vaan on käytettävä luonnonmukaisia imeytys- ja viivytysratkaisuja. Kunnallistekniikan rakentamisen toteutuessa osa hulevesistä saadaan ohjattua hallitusti hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystä ja laadun parantamista varten alueelle toteutetaan hulevesiallas ja oja, joka viivyyttää hulevesiä alueella ennen kuin ne johdetaan Kymijoen Korkeakosken haaraan.

7.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueen eteläosassa sijaitsee puuhiomon rakennus, joka on rakennetun kulttuuriympäristön

kannalta merkittävä rakennus. Puuhiomo on merkitty Karhulan keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi ehdotetuksi rakennukseksi (srE7). Asemakaavassa puuhiomon alkuperäinen vuonna 1925-26 valmistunut osa osoitetaan suojelluksi.

7.4 Vaikutukset palveluiden käyttöön

Asumiseen liittyvien palveluiden tarjonta vahvistuu ja hanke edistää muidenkin alueella toimivien palveluiden kannattavuutta. Lapsiperheiden muutto alueelle tuo uusia oppilaita Karhulaan valmistuviin kouluihin. Kaava edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

7.5 Nimistö

Suunnittelualueesta käytetään nimeä Hiomonlaakso alueen eteläosassa sijaitsevan entisen puuhiomon tehdasrakennuksen mukaan. Uusi asuinalue liittyy Viirinkallion katuun eikä uusia katuja nimetä. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys kaava-alueen itäreunalla säilyy Hans Ahlströmin tienä.

7.6 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe:	Arvio*
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN	3

Perustelut: Täydennysrakentaminen kaupunkirakenteeseen tukee jo olemassa olevia ja uudistettavia palveluita. Rakentaminen toteutetaan yleiskaavan mukaisesti, niin että kaavassa osoitetut viheralueet säilyvät ja niiden saavutettavuus helpottuu.

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

Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteudet ovat hyvät ja pysäkit sijoittuvat lähelle kaava-aluetta. Kaava tukee kestävien liikennetarkaisujen käyttöä, mahdollistamalla uuden asuinalueen sijoittumisen lähelle olemassa olevia joukkoliikennereittejä ja jo rakennettuja kävely- ja pyöräilyreittejä.

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI	3
---	----------

Perustelut: Kaava edistää kestäviä liikkumistapoja. Kaava-alueen itäpuolella on Hans Ahlströmin tien kävely- ja pyöräilyreitti. Kaava-alueen läpi kulkee poikittainen ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Perustelut: Kaava-alueella Hans Ahlströmin tien linjalla on kaukolämpöputki, joka saattaa mahdollistaa verkostoon liittymisen. Maa- ja ilma-vesilämpöpumppujärjestelmien käyttö on alueella mahdollista.

***Asteikko:**

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

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaava-muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

8.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mm. lähialueen asukkaat, maanomistajat ja yritykset, yhdistykset ja organisaatiot, eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj sekä Kymen-laakson Jäte.

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

8.2 Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavatyön alussa 23.11. - 31.12.2022. Seuraavassa pääkohtia nähtävilläolon aikana saaduista lausunnoista sekä asukkailta sadusta palautteesta.

- Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todettiin alueen voimassa olevien asemakaavojen ajantasaistamistarpeen olevan ilmeinen, koska niissä ei mm. tunnusteta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Lisäksi kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeeseen. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi, että alueelta ei ole kattavaa luontoselvitystä, mikä tulee tehdä. Liikenteen vastuualueella ei ollut huomautettavaa.
- Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että asemakaavassa tulee huomioida pelastusteiden riittävyys ja mitoitus, sammutusveden saatavuus ja riittävyys sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla sekä Seveso III -direktiivin mukainen konsultointivyöhyke.
- Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

- Kymen Vesi Oy:n lausunnossa todettiin, että alueen hulevesien hallinta tulee huomioida kaavoituksessa, eikä kuivatusvesiä saa johtaa jätevesiviemäriin. Hulevesien asianmukaisesta käsittelystä tulee huolehtia.
- Fingrid Oyj:llä ei ollut huomautettavaa.
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ollut lausuttavaa. Liitekartassa on esitetty kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva 10 kV maakaapeli ja suojaputkituksia.
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa lausunnossaan, että kaavamuutosalueen lähellä sijaitsevien kemikaalilaitosten onnettomuusvaikutukset eivät ulotu haitallisesti kaavamuutosalueelle. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon maakaasuasetuksen (VNa 551/2009) mukaiset etäisyysvaatimukset alueella mahdollisesti sijaitseviin maakaasun jakeluputkistoihin.

8.3 Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan

Asemakaavan luonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Mielipiteen kaavasta saa esittää nähtävillä olon aikana.

8.3.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot

8.3.2 Luonnosvaiheen palautteen vaikutukset kaavaan

8.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan ehdotus asetetaan nähtäville (MRL 65§, MRA 27 §) mukaisesti. Mahdolliset muistutukset pyydetään nähtävillä olon loppuun mennessä.

Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta jättää muistutus ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella Ankkuri-lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto kaavaehdotuksesta.

8.4.1 Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja vastineet

8.4.2 Kaavaehdotuksesta saadun palautteen vaikutus kaavaan

8.5 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan kaavan kuulemisprosessin yhteydessä. Kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisten palveluiden ja rakennusvalvonnan opastuksella.

Etenkin katu- ja infrasuunnittelun yhteydessä tulee huomioida hulevesien hallinta. Hulevedet tulee johtaa hulevesialtaaseen eikä Pajatien sivuojiin. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja siitä että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattu riittävät tilat.

10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti
p. 040 358 8831, e-mail. oskari.orenius@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan OAS, luonnos- ja ehdotusvaiheita 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: "0321 Hiomonlaakso, OAS/luonnos/ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Hiomonlaakson asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen



HIOMONLAAKSO

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 31. KAUPUNGINOSA KARHULA, OSA TEOLLISUUSALUETTA



Hiomonlaakson umpeenkasvanutta laidunta, Kotkan kaupunkisuunnittelu elokuu 2022.

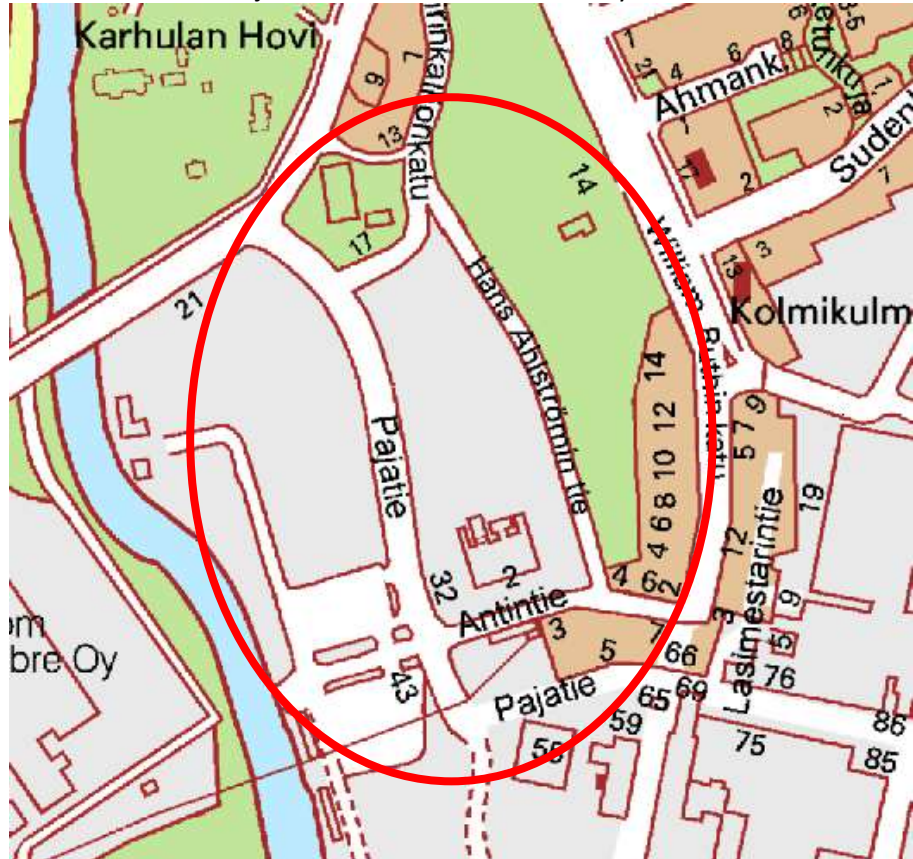
VALMISTELIJA: OSKARI ORENIUS, KAAVOITUSARKKITEHTI, PUH. 040 358 8831

KAAVA NRO 0322
KAUPUNKISUUNNITTELU
23.10.2023

1. SUUNNITTELUALUE

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

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

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

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

LÄHTÖKOHDAT

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

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

SUUNNITELMAT

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

TAVOITTEET

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

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

Asemakaavan yhteydessä selvitetään hankkeen vaikutuksia Karhulan keskustaan.

MAANOMISTUS

Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa.



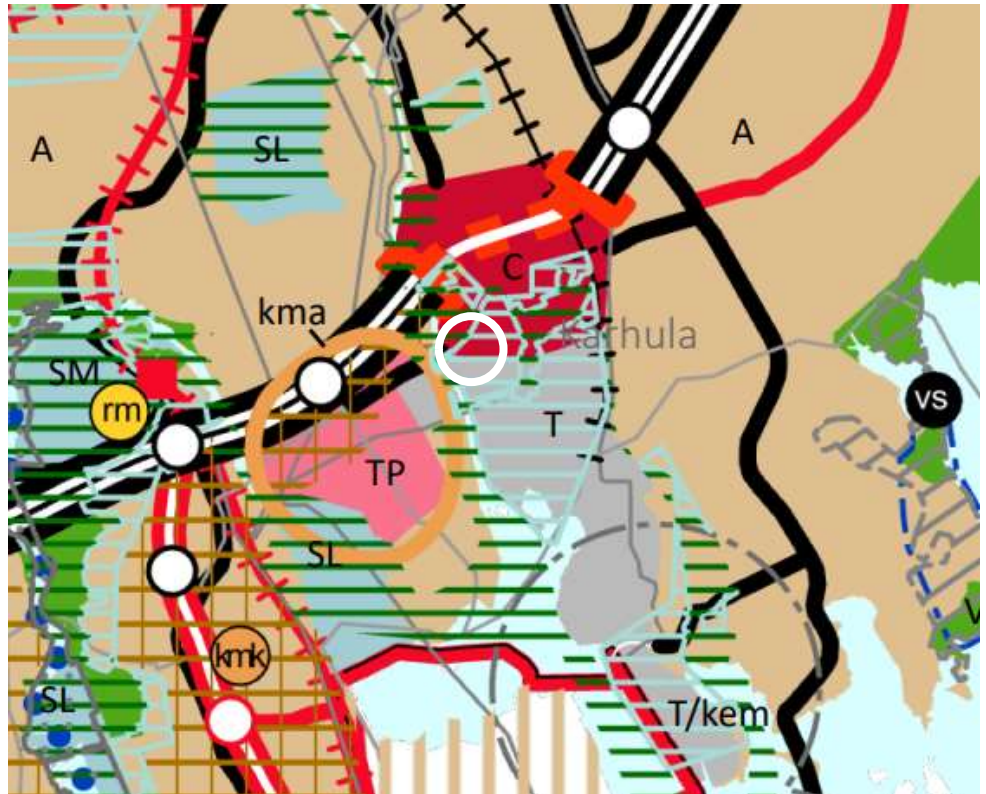
*Kuva: Maanomistus pohjakartalla. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja vaaleanruskeat alueet kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen likimääräinen raja-
aus osoitettu punaisella viivalla.*

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

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

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



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

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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

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

Kotkansaaren ja Haminan keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

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

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

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

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

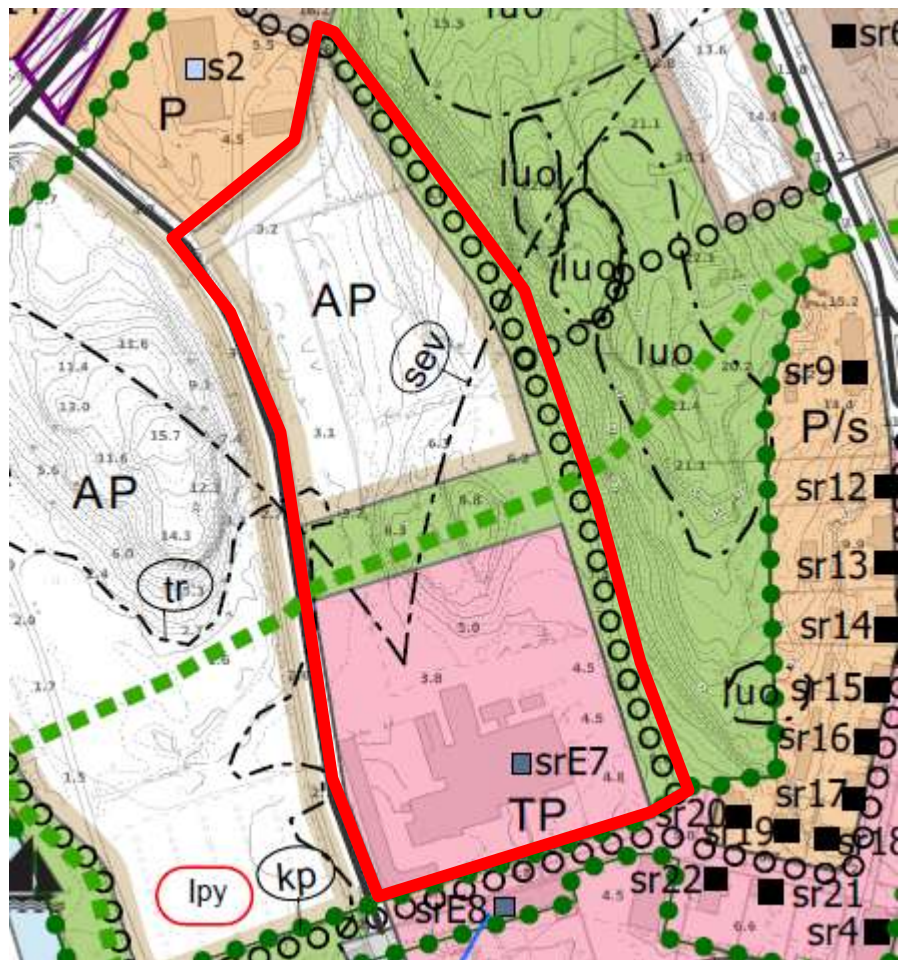
Yleiskaavassa osoitettu lila vinorasteri on Kotkan kansallista kaupunkipuistoa tarkoittava merkintä. Kansallisen kaupunkipuiston raja-alue on osoitettu vahvistetun päätöksen mukaisesti Karhulan keskustan osayleiskaavassa.



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

KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

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



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

ASEMAKAAVAT

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

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

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



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

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, Tekniset palvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristökeskus, Liikuntatoimi, Puistotoimisto, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy.

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

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

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

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

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

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

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

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| • vireille tulo | 23.11.2022 |
| • OAS | 23.11.–31.12.2022 |
| • luonnos nähtävänä | 25.10. – 30.11.2023 |
| • kaupunkirakennelautakunta | talvella 2024 |
| • ehdotus nähtävänä | kevällä 2024 |
| • kaupunginhallitus | kesällä 2024 |

- kaupunginvaltuusto loppuvuosi 2024
- kaava vahvistunut alkuvuosi 2025

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoa:

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

tai

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