



KYYHKYLÄN ASEMAKAAVA

**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS,
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

ASEMAKAAVA, 34. KAUPUNGINOSA ITÄRANTA,
ASEMAKAAVAN MUUTOS 33. KAUPUNGINOSA RAUHALA, 47. KAUPUNGINOSA
OTSOLA, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.



ILMAKUVA KAAVA-ALUEESTA.

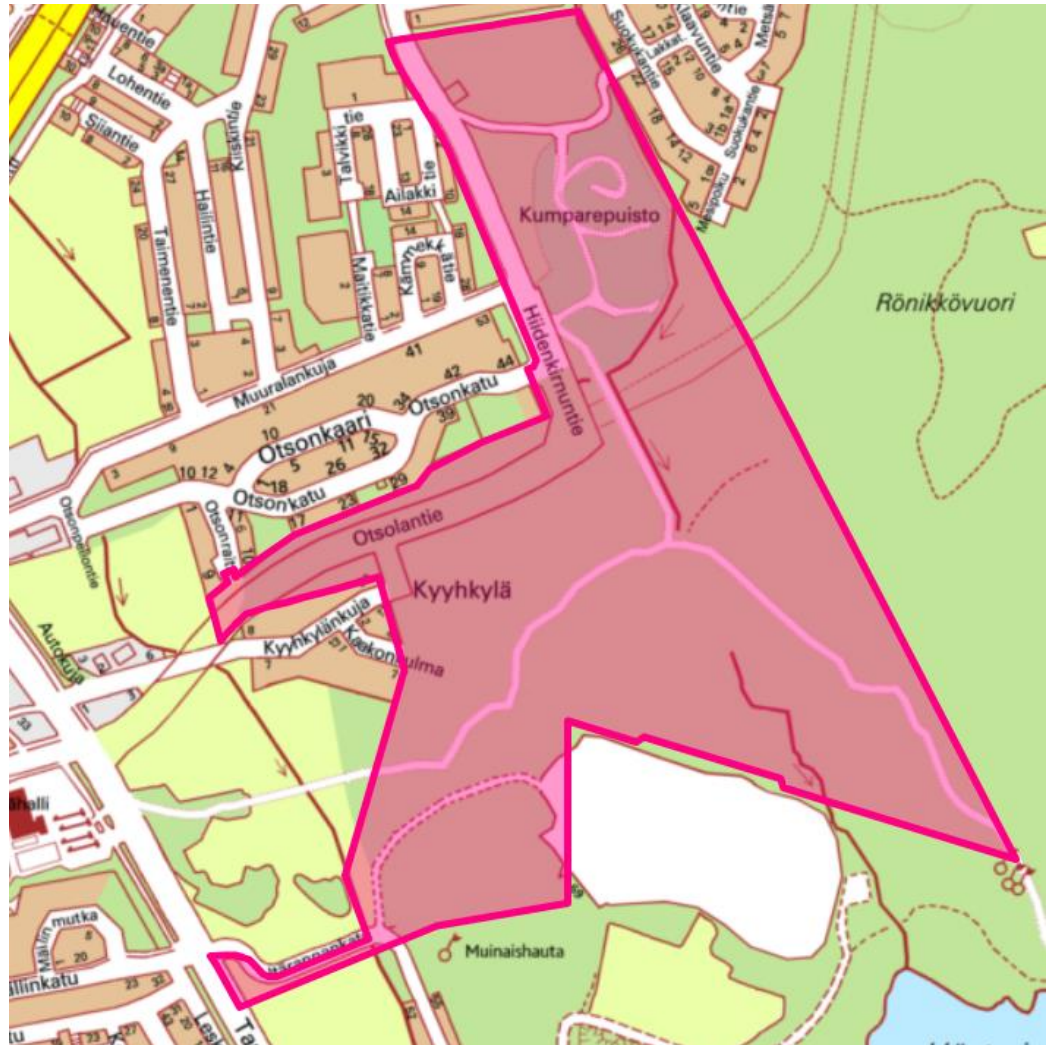
KAAVANRO 0323

23.10.2023

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Itärannan ja Otsolan kaupunginosissa Kyyhkylänkujan ja Kaakonkulman asemakaava-alueen itä- ja eteläpuolella sekä rajautuen Hiidenkirnuntiehen ja sisältäen Kumparepuiston lähialueineen. Suunnittelualue ulottuu pohjoisesta Kumparepuistosta Itärannankadulle asti. Suunnittelualue käsittää asemakaavoitettujen asuinalueiden ulkopuolelle jäävät metsäalueet sekä asuinalueita ympäröiviä suojaviher-, puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 81 ha.



Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS

Kyyhkylän asemakaavan tarkoituksena on tarkastella Otsolan asuinalueiden asemakaavoihin rajautuvien Kumparepuiston ja toteutumattoman Otsolantien varauksen sekä rakentamattomien metsäalueiden tulevaa maankäyttöä. Asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia maanlajitysalueen sijoittamista, ulkoilu- ja virkistystoimintojen sekä asumisen sijoittumista Kyyhkylään.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan ja arvioidaan alueiden soveltuvuutta sekä asumiseen, virkistykseen että maanlajityksen harjoittamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavamuutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä 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. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

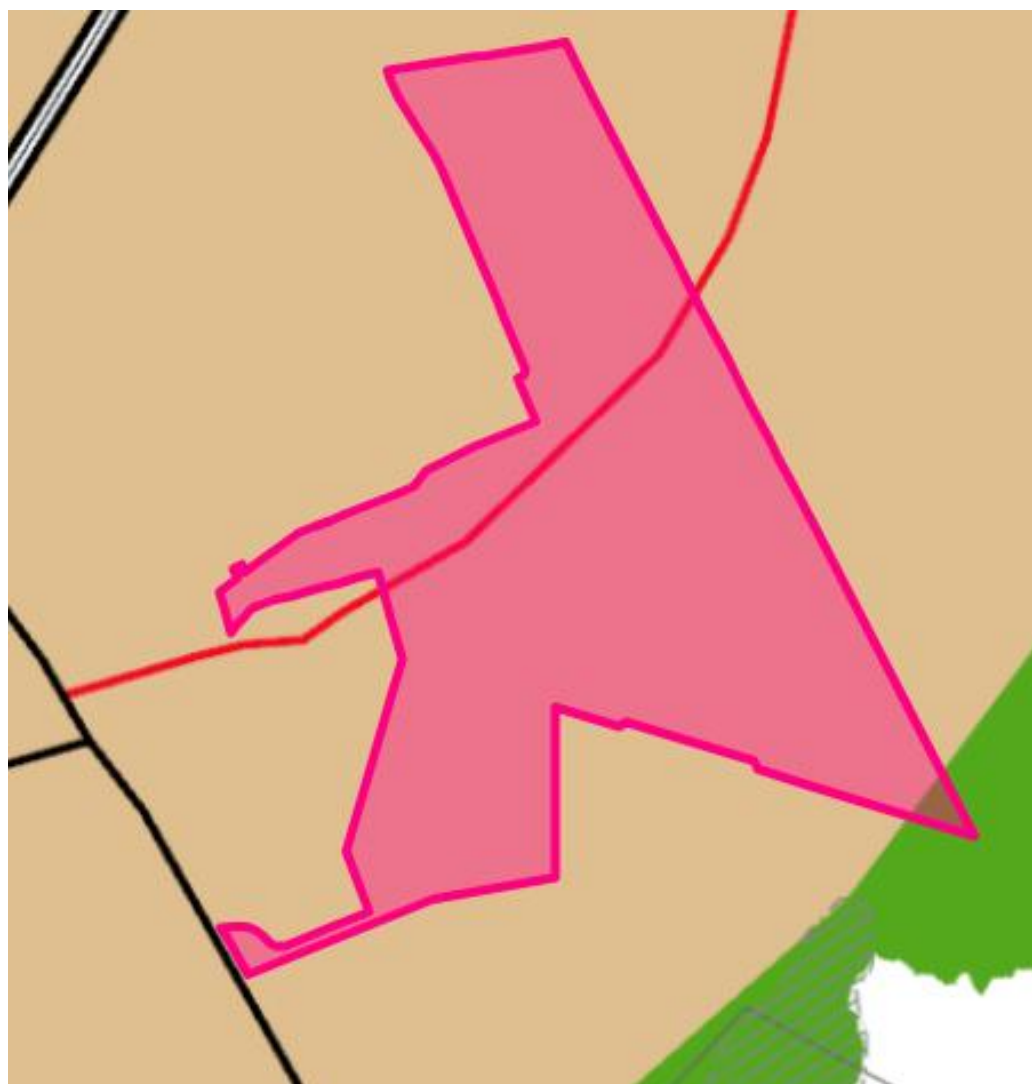
Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. 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.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kyyhkylän kaavarajaus vaaleanpunaisella.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen merkintä on pääosalla aluetta taajamatoimintojen alue (A, ruskea).

Otsolantie on osoitettu suunnitelluksi tai kehitettäväksi seututieksi tai pääkaduksi (st, punainen viiva).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomion Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.

Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiassa **taajamatoimintojen alueeksi (vaaleanruskea)**. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistykseen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeistelyä

kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

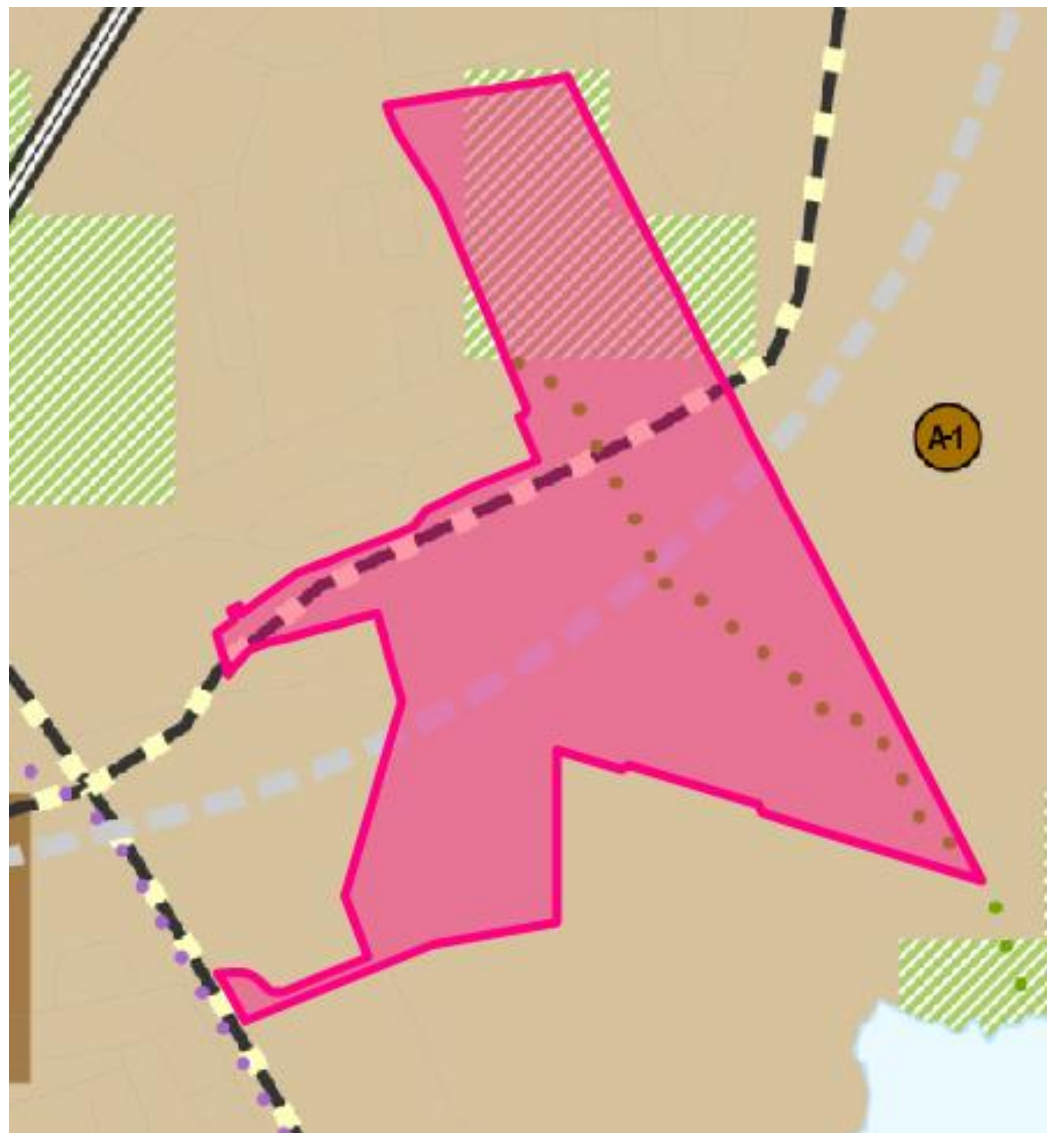
Alueen läpi kulkee **raideliikenteen selvittävä yhteystarve** (*harmaa katkoviiva*).

Otsolantie on osoitettu **seututieksi / pääkaduksi** (*musta viiva*).

Otsolantielle on osoitettu **joukkoliikenteen kehittämiskäytävä** (*keltainen katkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu joukkoliikennekäytävä, joka suurelta osin jo nykyisellään tarjoaa pääosin peruspalvelutason joukkoliikennettä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikennekäytävän palvelutason säilymistä ja edelleen vahvistumista.

Kumparepuistosta etelään kohti Luovin virkistysaluetta kulkee **seudullinen patikointi- ja maastopyöräilyreitti** (*vihreä palloviiva*).

Kumparepuiston alue on osoitettu **viher-, virkistys- tai retkeilyalueeksi** (*vihreä vinorasteri*). Merkinnällä on osoitettu seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevan viherverkon osista. Merkintä on informatiivinen, oikeusvaikutukseton päällekkäismerkintä.

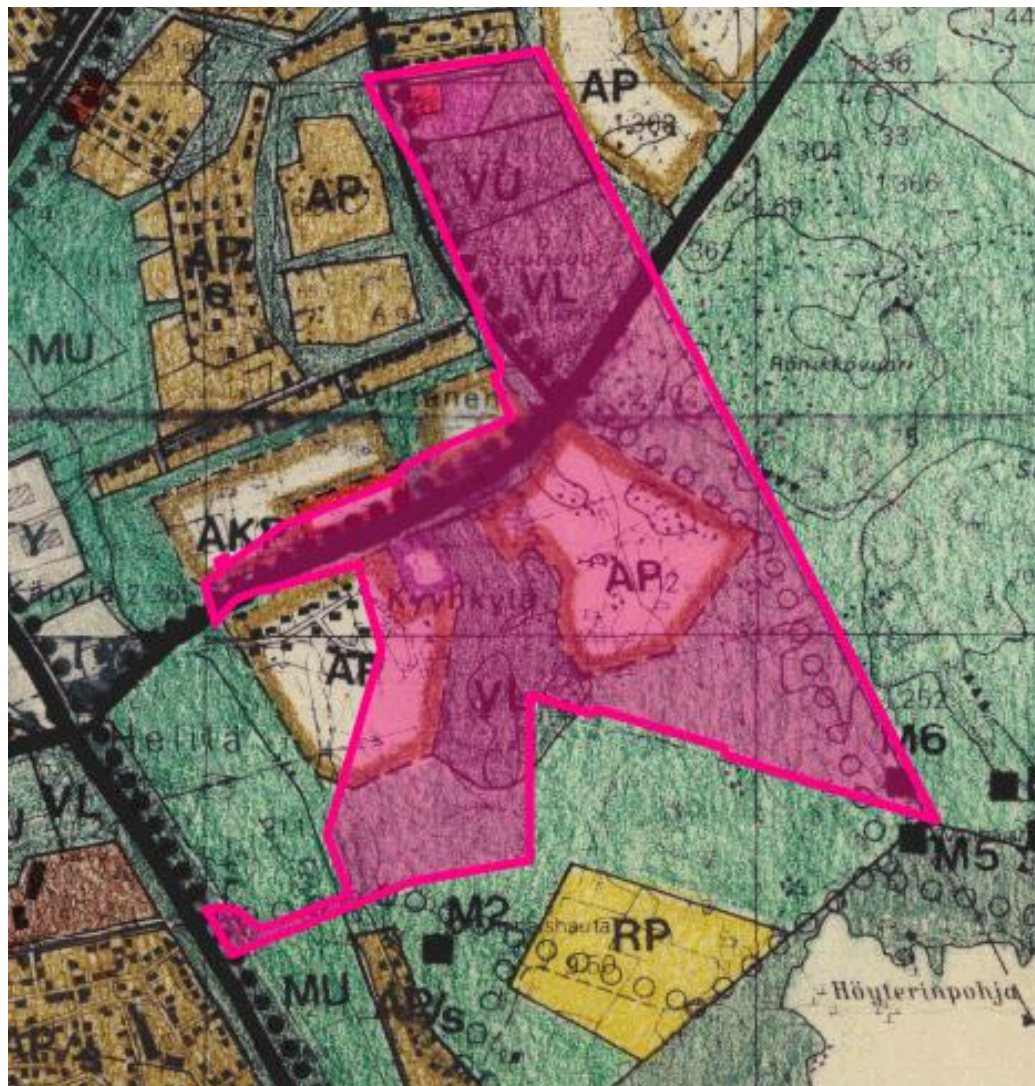


Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Kyyhkylän kaavarajaus vaaleanpunaisella.

KOTKAN YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutuksen.

Suunnittelualueelle on osoitettu **pientalovaltaista asuntoaluetta (AP, vaaleanruskea)**, **urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, vihreä)**, **lähivirkistysaluetta (VL, vihreä)** sekä **maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU, vihreä)** ja **ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue (RP, keltainen)**. Otsolantie on osoitettu **seudullisena pääväylänä (musta viiva)**. Otsolantien varteen on osoitettu **kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)**. Lisäksi alueen eteläosassa kulkee **ulkoilureitti (palloviiva)**.



Ote Kotkan yleiskaavasta. Kyyhkylän kaavarajaus vaaleanpunaisella.

Pientalovaltaisella alueella kerrosalasta enintään 10 % saadaan varata työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus <0,3.

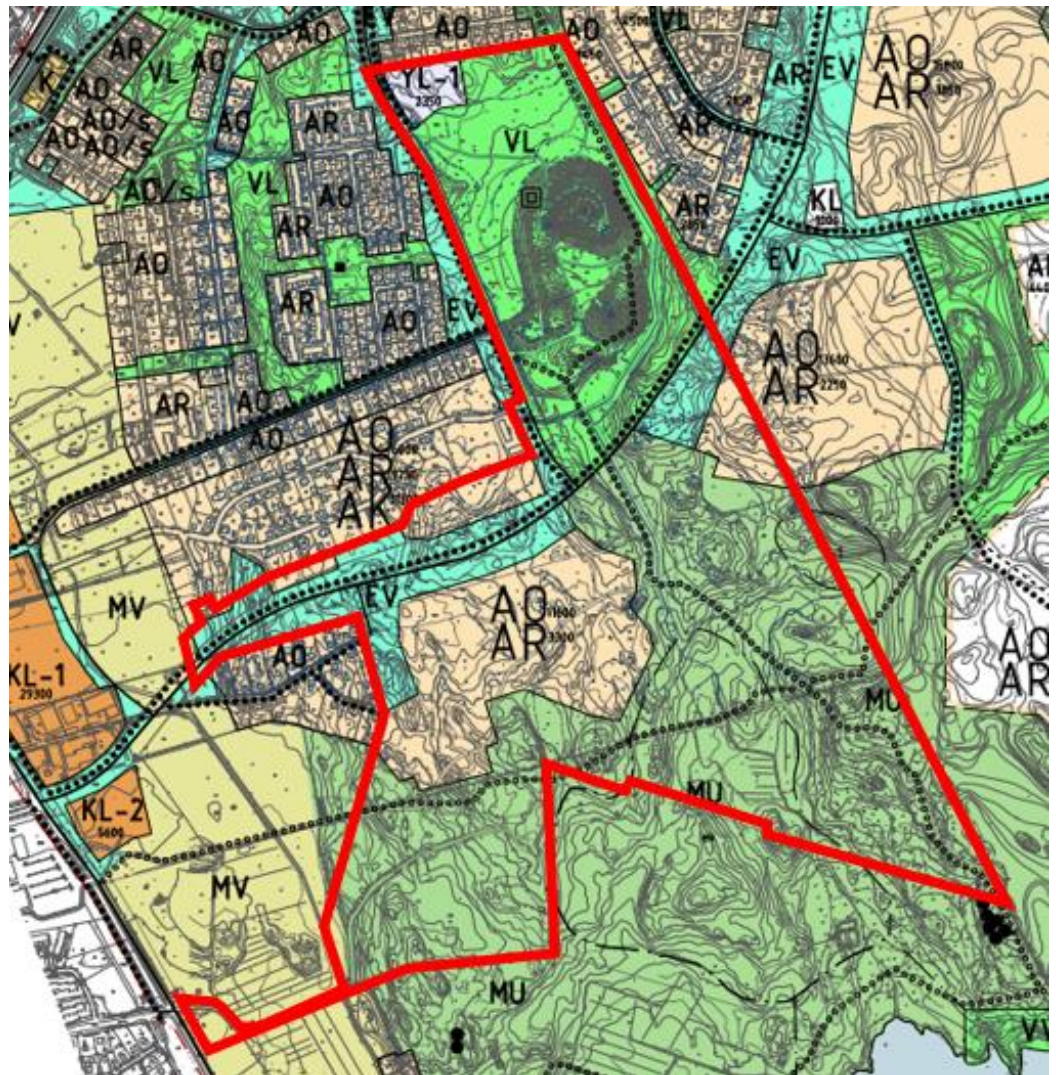
Ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueelle voidaan rakentaa pieniä puutarhamajoja alueitaisten suunnitelmien mukaan.

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Suositus: pellot on hoidettava viljeltynä tai niittyinä.

OTSOLA – ITÄRANTA OSAYLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Otsola – Itärannan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.12.1993. Osayleiskaava on oikeusvaikutuksen.

Suunnittelualueelle on osoitettu **erillispientalojen korttelialuetta (AO)** ja **rivitalojen aluetta (AR)**, julkisten lähipalvelurakennusten, kuten päiväkodin tai peruskoulun alasteen alue (YL-1), suojaviheraluetta (EV, sinivihreä) **lähivirkistysaluetta (VL)**, metsätalousaluetta, jolle kohdistuu ulkoilu- ja virkistystarpeita (MU). Lisäksi alueen läpi kulkee ulkoilureitti (palloviiva) ja alueella sijaitsee aluevaraus yksityiselle kaatopaikalle terveydellisesti haitattomalle teollisuusjätteelle (ek), joka on käytön loputtua maisemointava ulkoilu- ja virkistyskäyttöön sopivaksi. Kohdemerkinnöin on osoitettu leikki- ja urheilupuisto (Kumparepuiston alue) ja luonnonmukaisuusiltaan arvokas alue (s-1), jolla olevaa tai sinne kehittyvää lehtokasvillisuutta ei saa vahingoittaa.



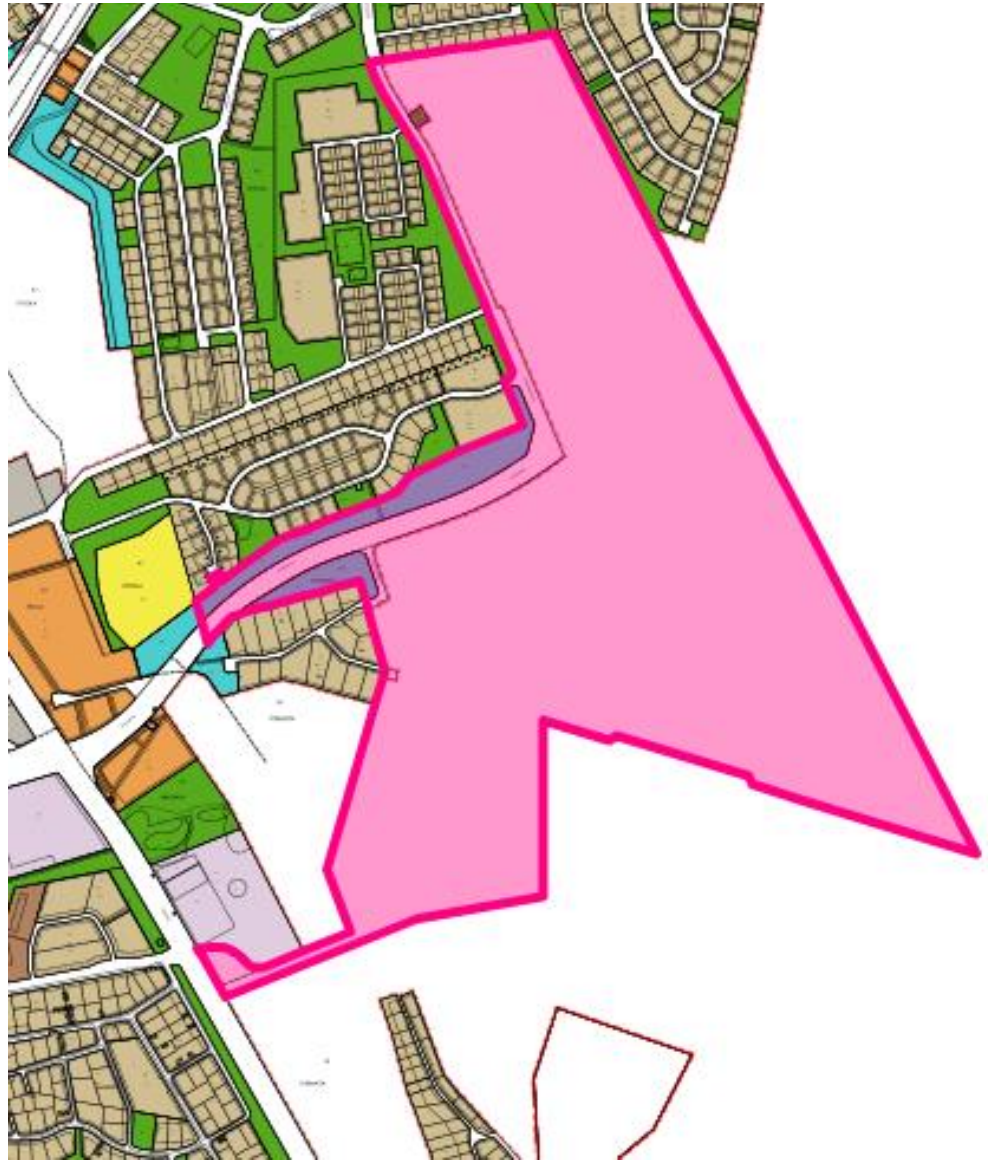
Ote Otsola - Itäranta osayleiskaavasta. Kyyhkylän likimääräinen kaavarajaus punaisella.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 13/91, 6/93, 1703 ja 1506. Muu kaava-alue on asemakaavoittamatonta.

Asemakaavalla 13/91 on suunnittelualan pohjoisosaan osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu ohjeellinen kioskin sijoituspaikka ja pysäköimisalue (k ja p).

Asemakaavalla 6/93 on osoitettu toteutumattoman Otsolantien katualue ja sen pohjoisreunaa seuraava lähivirkistysalue (VL).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kyyhkylän kaavaraja vaaleanpunaisella.

MAANOMISTUS

Alueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.

LIIKENNE

Suunnittelualueelle ei kulje olemassa olevia katuja tai tieyhteyttä. Lähimmät kadut ja tiet ovat Hiidenkirkuntie pohjoisessa ja Kyyhkylänkuja sekä Kaakonkulma suunnittelualan

länsireunalla. Talousmetsäalueen läpi kulkee ulkoilureittejä, jotka kulkevat Luovin ulkoilualueelle idässä.

ASUMINEN

Suunnittelualue on pääosin talousmetsäaluetta. Alueen lähiympäristössä on sekä rivitalo- että pientalorakentamista.

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alue on rakentamaton talousmetsää. Metsäalueella kulkee virkistysreittejä ja metsäteitä. Alueella oleva oja on muokattu ja sen penkereet erottuvat maastossa. Alueella ei sijaitse putki- ja johtoverkostoja. Alue rajautuu itärajaltaan voimajohtoon. Voimajohto kulkee myös alueen poikki eteläosassa.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueen muodostuu pääosin talousmetsästä, jonka puusto on sekapuustoa. Hoidettua viheraluetta on Kumparepuistossa, joka on keinotekoinen rinne. Metsätalousoalueella on eri ikäistä puustoa, kumpareita ja alavia alueita, jotka ovat kosteampia. Alueen halki pohjoiseteläsuunnassa kulkee muokattu oja. Oja seurailee ulkoilureittiä ja erkanelee ja haarahtuu siitä suunnittelualueen eteläosassa.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kumparepuiston ja ulkoilureittien kehittäminen. Lisäksi kaavalla tarkastellaan mahdollisuutta vastata kiertotalouden tarpeisiin. Alueen osoittamista maanlajityksen käsittelyyn, varastointiin ja loppusijoitukseen tutkitaan. Kaavalla tarkastellaan myös asumisen osoittamista olemassa olevan asujaimiston läheisyyteen.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan maanlajityksen päätyttyä alueen osoittamista virkistyskäyttöön.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. ihmisiin, asuinalueisiin, liikenteeseen ja luontoon. Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösojimus alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kyyhkylän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kuulutuksella.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 25.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 25.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 25.10.–30.11.2023.

Asemakaavaluonnos / talvi 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen, tehtyjen selvitysten ja vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselostus. Luonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti, jolloin siitä on mahdollista lausua mielipiteensä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Asemakaavaehdotus / kesä 2024

Luonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Mikäli muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan uusi ehdotus nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen / syksy 2024

Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan kaupungin verkkosivulla ja Ankkuri-lehdessä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

Asemakaavan voimaantulo / vuodenvaihde 2024-2025

Kaavamuutos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen kaupunginvaltuuston päätöksestä, jos päätöksestä ei jätetä valituksia.

OSALLISTEN YHTEYDENPITO JA TIEDOTTAMINEN

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka, ilmoituslehti Ankurissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/kuulutukset.

Osalliset voivat kaikissa kaavatyon vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi.

Kaikki työvaiheet ovat esillä Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

VALMISTELIJA

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta antaa:

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

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2
48100 KOTKA

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