

LUHTIPOLUN ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0224



KAAVASELOSTUS, EHDOTUSVAIHE

16. KAUPUNGINOSA AITTAKORPI

16.4.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

- Tunnistetiedot
- Kaava-alueen sijainti
- Kaavan tarkoitus
- Kaavaprosessin vaiheet
- Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- Muita kaavaa koskevia asiakirjoja

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

- Kaavamuuotosalueen rakennettu ympäristö
- Kaavamuuotosalueen luonnonympäristö

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- Kaavan rakenne ja mitoitus

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Kaavan vaikutukset ihmisiin ja muuhun yhdyskuntaan
- Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön
- Kaavan vaikutukset lapsiin
- Muita vaikutuksia
- Energia ja ilmastoasiat kaavassa

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Luhtipolun alueen asemakaavamuutos koskee 16. kaupunginosaa Aittakorpea, korttelia 61, 62, 64 ja 66 sekä katualuetta ja viheraluetta. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 1.8.2024.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Kotkan Aittakorvessa, noin 7 kilometrin päässä kaupungin keskustasta Kotkasaaresta sekä reilun kilometrin etäisyydellä Länsi-Kotkan palvelukeskuksesta. Sutelan markettialue sijaitsee noin 1½ kilometrin etäisyydellä E18 moottoritien pohjoispuolella. Kaavamuutos alue on verrattain pieni, pitäen sisällään lähinnä Luhtipolun katualueen sekä kadun ympärillä olevat 4 kiinteistöä Luhtipolku 1, 2, 3 ja 4. Kaavamuutosalue sisältää myös Peltomiehentien itäpuolen kaksi rivitalokiinteistöä Peltomiehentie 1 ja 3 sekä Luhtipolun ja Peltomiehentien kiinteistöjen väliin jäävän lähivirkistysalueen. Teknisistä syistä kaavassa on mukana myös osa Karhuvuorentien katualuetta. Kaavamuutosalueen koko on noin kolme hehtaaria. Maan omistaa kaavamuutosalueella Kotkan kaupunki.

KAAVAN TARKOITUS

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan Luhtipolun sekä Peltomiehentien alueen hankkeita. Kaavamuutoksella arvioidaan voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuutta, erityisesti käyttötarkoituserkintöjen sekä alueen kulkuyhteyksien osalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET (TAVOITE)

1.8.2024	Asemakaavamuutos vireille
1.8.2024 -	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
22.1. - 21.2.2025	Kaavaluonnos nähtävillä
15.4.2025	Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
7.5. – 16.6.2025	Kaavaehdotus nähtävillä
1.9.2025	Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
22.9.2025	Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MUITA KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOISTA

- Kaupungin ympäristöpalveluiden luontoselvityksen tarvearviointi, 6.3.2025

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut entisen seurakuntatalon, Luhtipolku 3, rakennuksen omistajan Suomen Sähkömestarit Oy:n aloitteesta. Hakemuksessa esitetään, että aiemmin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Kiinteistöllä sijaitsee aiemmin Kotka-Kymin seurakunnan toimintaa palvellut 1980 valmistunut punatiilinen Aittakorven seurakuntatalo. Alueella on voimassa 1990 vahvistettu asemakaava ak_8_90. Luhtipolku 3:n uusi omistaja perustelee kaavamuutoksentarvetta rakennuksen omistajanvaihdoilla seuraakunnalta yksityisomistukseen. Perusteluissa hakija ilmoittaa rakennuksen säilyvän edelleen siinä käytössä, missä aiemminkin, yhteisöllisenä palvelurakennuksena ja koontumistilana, mutta seurakunnan palveluiden sijaan kaupallisen liiketoiminnan ehdoilla.

Rakennuksen omistussuhteen muutos sekä rakennuksen toimintaan mahdollisesti liittyvät muutokset ovat selkeä peruste asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi. Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan kiinteistön mahdollisia muutoksia sekä niiden vaikutuksia alueen lähiympäristöön sekä alueen liikenneverkkoon.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan myös maankäytön muutostarpeita Luhtipolku 3:n lähiympäristössä. Luhtipolun eteläpuolella sijaitsee toteutumaton julkisten lähipalvelurakennusten kiinteistö Luhtipolku 1. Luhtipolun pohjoispuolella sijaitsevat päivittäistavarakaupan käyttämä kiinteistö Luhtipolku 2 sekä toteutumaton liikerakennusten kiinteistö Luhtipolku 4. Kaavan avulla arvioidaan edellä mainittujen rakentamattomien kiinteistöjen toteutumisedellytyksiä sekä mahdollisesti tarvittavia muutoksia asemakaavaan.

Muutostarpeita asemakaavaan on myös Peltomiehentien alueella, jossa rivitaloyhtiö Asunto Oy Kotkan Peltomiehentie 1–3 on tuonut esiin tarpeen arvioida alueen olosuhteita. Alueella on ilmennyt tarve selvittää Peltomiehentien asumisen sekä Luhtipolun alueen kehittyvän liike- ja julkisten rakennusten alueen keskinäisiä vaikutuksia sekä mahdollisia häiriötekijöitä.

3. SUUNNITTELUALUE

KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalueella Luhtipolun puolella sijaitsee entinen Aittakorven seurakuntatalo Luhtipolku 3. Punatiilisen rakennuksen on suunnitellut kotkalainen arkkitehti Veijo Kuusisto (s.1938 – k.2014). Kuusisto työskenteli Kotkan kaupungin kaavoituksessa, mutta leipätyönsä ohessa hän toimi myös merkittävänä paikallisena suunnittelijana. Tuotteliimmillaan Kuusisto oli 70–80 luvuilla. Kuusiston tuotantoon kuuluu runsaasti julkisia rakennuksia, kurssikeskuksia ja seurakuntien rakennuksia, sekä myös pien-, kerros- ja rivitaloja. 1980 valmistuneen Aittakorven seurakuntatalon ohella Kuusisto suunnitteli Kotkan ympäristöön mm. Ristiniemen kurssikeskuksen 1973, Eteenpäin-lehden toimitalon Hovinsaarelle 1978, Hovinsaaren seurakuntatalon 1984, Leporannan kurssikeskuksen sekä lukuisia asuinrakentamiskohteita.

Veijo Kuusiston suunnittelema entinen seurakuntatalo on ulkoisesti varsin alkuperäisessä asussaan. Leimallista rakennukselle on vesikaton peruslinjan yläpuolelle kohoava seurakuntasalin kattorakenne. Salin katon postmodernistinen muotokieli antaa vahvan viestin kirkollisesta rakennuksesta.

Seuraavan sivun kuvakokoelmassa näkymä seurakuntasalista sekä takkahuoneen tulisija.



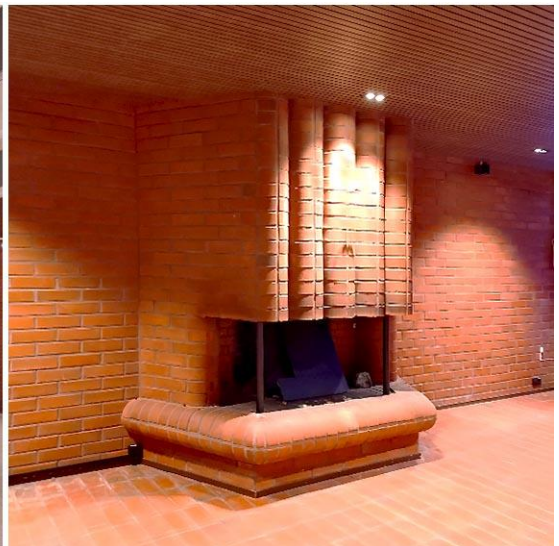
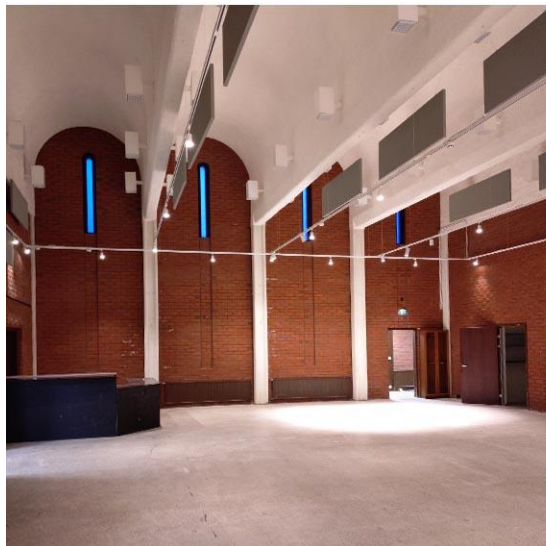
Tyylillisesti Kuusiston rakennukset heijastavat vahvasti aikansa suunnittelun ihanteita. Jykevät kivirakennukset ovat aikakautensa tapaan suhteellisen yksinkertaisia ja rationaalisia. Rakennukset omaavat myös tiettyä leikkisyyttä sekä postmodernistisia elementtejä. Erityisesti Kuusiston punatiiliarkkitehtuurissa pääsevät oikeuksiinsa rakennusmassojen harmonia sekä syntyvien tilojen harkitut ominaispiirteet.

Perinteisimmillään seurakuntien rakennukset ovat kirkkoja ja pappiloita. 1900-luvun puolivälin jälkeen vakavaraisuutta Suomessa saaneet seurakunnat alkoivat lähestyä seurakuntalaisia tarjoamalla kirkonmenojen rinnalle erilaisia yhteisöllisiä palveluita sekä tiloja. Seurakuntatalot syntyivät kirkon palveluiden yhteyteen, mutta usein myös lähelle ihmisiä, asuinalueille ja liikekeskustoihin. Seurakuntatalot tarjosivat ympäröiville yhteisöille harrastusmahdollisuuksia, kerho- ja kokoontumistiloja sekä myös rauhoittumipaikkoja. Seurakuntatalojen rakentamisen kultakausi osuu myös Kuusiston tuotteliaimpaan aikakauteen.

Aittakorven seurakuntatalo valmistui keskelle muutamaa vuotta aiemmin rakennettua tiivistä asuinalueetta. Aittakorven rakennuskanta koostuu pääosin matalista rivi- ja pientaloista. Yhtenäiseksi muodostunut rakennuskanta on toteutettu hyvin lyhyen aikakauden sisällä 1970-luvun alkupuoliskolla. Massoittelultaan ja materiaaleiltaan Aittakorven seurakuntatalo sopeutuu ympäristöönsä hyvin.

Julkisen rakennuksen leimaa seurakuntatalolle antaa suurehkon koon lisäksi rakennuksen vesikaton yläpuolelle kohoava postmodernistinen seurakuntasalin kattorakenne kaariaiheineen. Katon pyörökaarissa on nähtävissä selkeitä yhtymiä romaniikan aikakauden kirkkorakentamiseen.

Seurakuntatalo koostuu kahdesta seurakuntasalin ympärille kietoutuvasta siivestä. Asuinsiipi pitää sisällään talonmiehen asunnon, diakonin vastaanottotilan sekä erilaisia taloudenpitoon liittyviä tiloja. Kerhosiivessä on erikokoisten harrastus- ja kerhotilojen lisäksi toimistotiloja. Kerhosiipeen on oma sisäänkäynti rakennuksen koillis-kulmasta. Suuri seurakuntasali näyttämöineen on rakennuksen merkittävin tila. Korkeaa tilaa leimaavat punatiilestä muurattu kaarevaseinäinen näyttämö, sekä katon valoaukoista tilaan saapuva valo.



Salin yhteydessä on aula- ja eteistiloja, ruokasali, takkahuone sekä rakennuksen alkuperäistä toimintaa palvellut keittiö. Merkittävän ominaispiirteen rakennuksen sisätiloille tekee eteläjulkisivun suurista ikkunapinnoista sisään tulviva näkymä vehreään luonnonympäristöön.

Luhtipolku 2 kiinteistöllä sijaitsee 2009 valmistunut päivittäistavarakauppa. Yksikerroksisessa rakennuksessa on puuverhoillut julkisivut sekä loiva peltipintainen vesikate. Rakennukselle leimallista on rakennuksen edessä oleva laaja ja jäsen telemätön paikoituskenttä. Kaupan länsipuolella sijaitsee toteutumaton liikerakennusten kiinteistö Luhtipolku 4. Kaavassa Luhtipolku 2 sekä 4 rakennusalat on merkitty siten, että kiinteistöille voidaan toteuttaa tarvittaessa yksi laajempi rakennuskokonaisuus.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, Karhuvuorentien takana sijaitsee kaksi muuta julkista rakennusta; vuonna 1984 valmistunut keila- / liikuntahalli sekä 2013 valmistunut tuetun asumisen yksikkö.

Osoitteessa Luhtipolku 2 sijaitsee vuonna 2009 valmistunut päivittäistavarakauppa. Alueen palvelutarjontaa täydentävät Karhuvuorentien itäpuolella olevat 1984 valmistunut liikuntahalli sekä 2013 valmistunut tuetun asumisen yksikkö.



Kaavamuutosalue rajautuu lännestä Peltomiehentiehen. Kaava-alueeseen kuuluu Peltomiehentien varrella olevat kaksi vuonna 1974 valmistunutta keltatiilipintaista rivitaloa. Kaksikerroksisten rinteeseen sijoitettujen rakennusten suunnittelijana toimi Allan Fransila. Kummassakin rivitalossa on kahdeksan asuntoa. Alempi kerros on runkosyvyydeltään pienempi ja se on osin maan alla rinteeseen upotettuna. Asuntojen molempiin kerroksiin on omat sisäänkäynnit, alemmalle tasolle Peltomiehentien puolelta ja ylemmälle Luhtipolun puolelta.

Peltomiehentien rivitalot kuuluvat kiinteästi Aittakorven yhdenaikaisesti rakentuneeseen rivi- ja pientaloalueeseen. Aittakorven alueen rakennuksia leimaavat loivat kattomuodot sekä yksinkertainen muotokieli. Alueen rakennuskannassa sekä kaupunkirakenteessa on rakennuskulttuurin kannalta tunnistettavaa arvoa yhtenäisyyden sekä vahvan rakentamisaikakauden ajankuvan vuoksi. Aittakorven alue perustuu kokonaisuudessaan Inkeri Siltavuoren laatimaan asemakaavaan vuodelta 1971. Arkkitehti Siltavuori toimi mm. Otto Iivari Meurmanin avustajana ja osallistui useisiin merkittäviin kaavoitus- ja kaupunkirakenteen kehittämishankkeisiin ympäri Suomea.

Rivitaloja Peltomiehentieltä. Alueen rakennukset, kuten koko Aittakorpi on rakentunut varsin yhdenaikaisesti ja yhtenäiseksi. Alueen rakennuskantaa leimaavat matalat ja loivat kattomuodot, rakennusmasojen ja muotokielen yksinkertaisuus, mutta samalla vahva inhimillisyys.



KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue on suhteellisen tiivistä ja rakennettua taajamaympäristöä. Asumisen ja palvelurakennusten väleissä sijaitsee alueen eri toimintoja jäsentäviä metsäisiä lähivirkistysalueita. Metsävyöhykkeet ovat pinta-alaltaan pieniä, mutta maisemallisesti ja asuinviihtyvyyden kannalta varsin merkittäviä kaupunkimetsiköitä. Metsävyöhykkeet ovat alueelle tyypillistä havupuuvaltaista kuivaa kangasmetsää. Maapohja metsiköissä on ympäröivän tiiviin taajaman vuoksi varsin kulunutta. Metsiä halkovat lukuisien polkujen verkostot. Kaavamuutosalueen ainoa hieman laajempi metsäinen kokonaisuus sijaitsee toteutumattoman julkisten lähipalvelurakennusten alueella osoitteessa Luhtipolku 1. Reilun puolen hehtaarin kokoisen metsikön keskellä on pieni avokallioalue. Kaavamuutosalueen kasvi- ja eläinlajisto ovat tyypillisiä kaupungeissa ja taajamaympäristössä viihtyviä.

Rakennuksia ja eri käyttötarkoituksalueita jäsentävät viheralueet ovat maisemallisesti ja alueen viihtyvyyden kannalta varsin merkityksellisiä



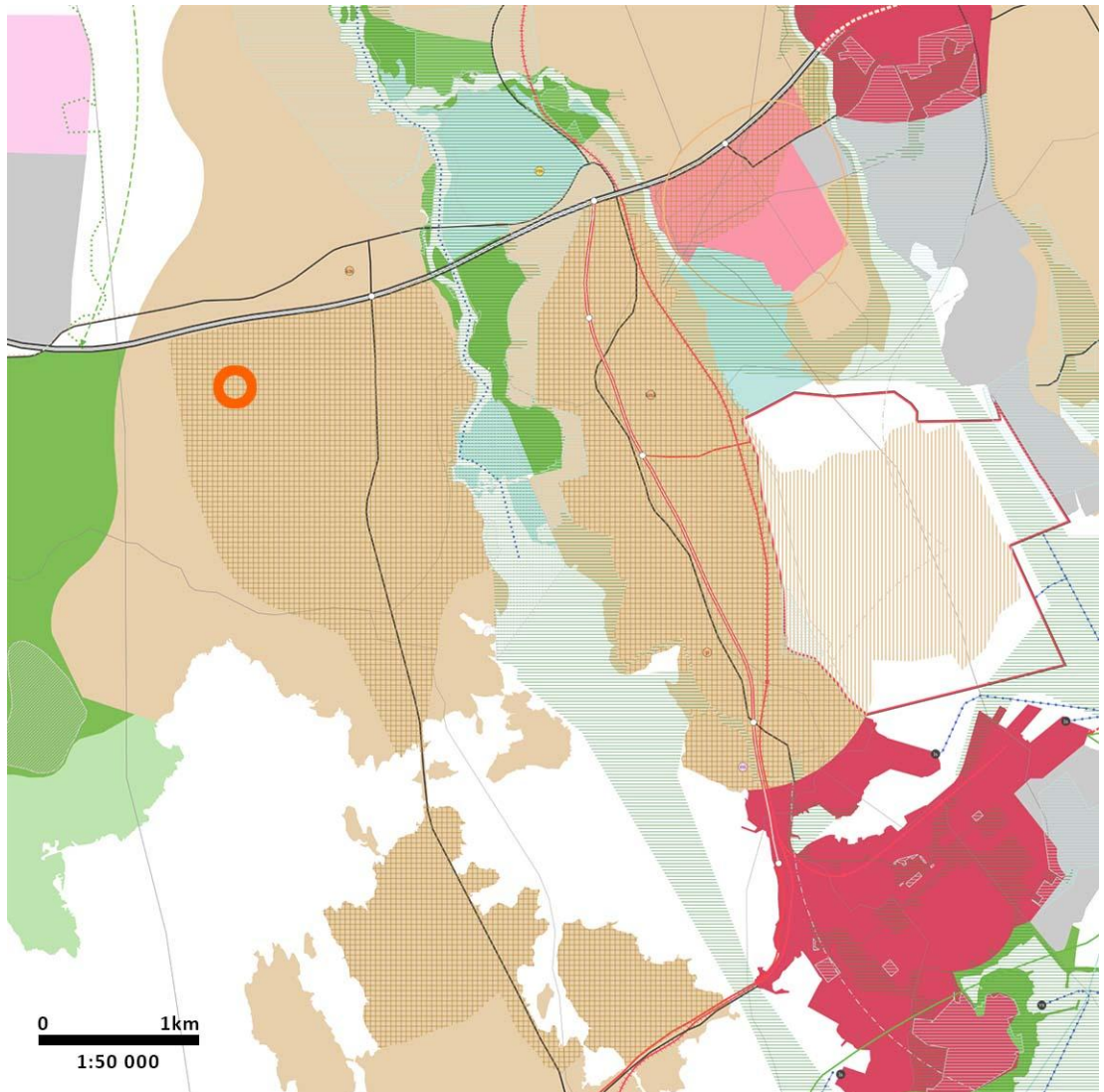
4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa Aittakorpi on aluevaraus -merkinnällä taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Edellisen lisäksi Aittakorpi on maakuntakaavassa keskeisiltä osiltaan merkitty osaluemerkinnällä kehitettävä ja tiivistettävä kaupunkialue. Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreittien jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Kehitettävän ja tiivistettävän kaupunkialueen suunnittelumääräyksen mukaan kehitettävillä ja tiivistettävillä alueilla tulee yhdyskuntarakennetta kehittää niin, että elinkeinotoiminnan, asutuksen, kaupan ja muiden palveluiden sekä joukko- ja kevyen liikenteen kehittämismahdollisuuksia edistetään. Yhdyskuntarakennetta kehittämällä tulee luoda rakenteellisia ja toiminnallisia kokonaisuuksia kaupunkialueen osakeskusten välille. Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.

Kaavamuuotosalueen pohjoispuolella vajaan 0,5 kilometrin etäisyydellä kulkee maakuntakaavaan merkitty E18 moottoritie. Itäpuolella noin 900 metrin etäisyydellä kulkeva Mussalontie on merkinnällä seututie tai pääkatu. Kaavamuuotosalueen länsipuolella on laaja Räskin-Heinlahden virkistysalue. Merkinnällä osoitetaan virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä.

Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksien mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinta on +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää edellytykset uusiutuvan energiaan käyttöön. Yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäännöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

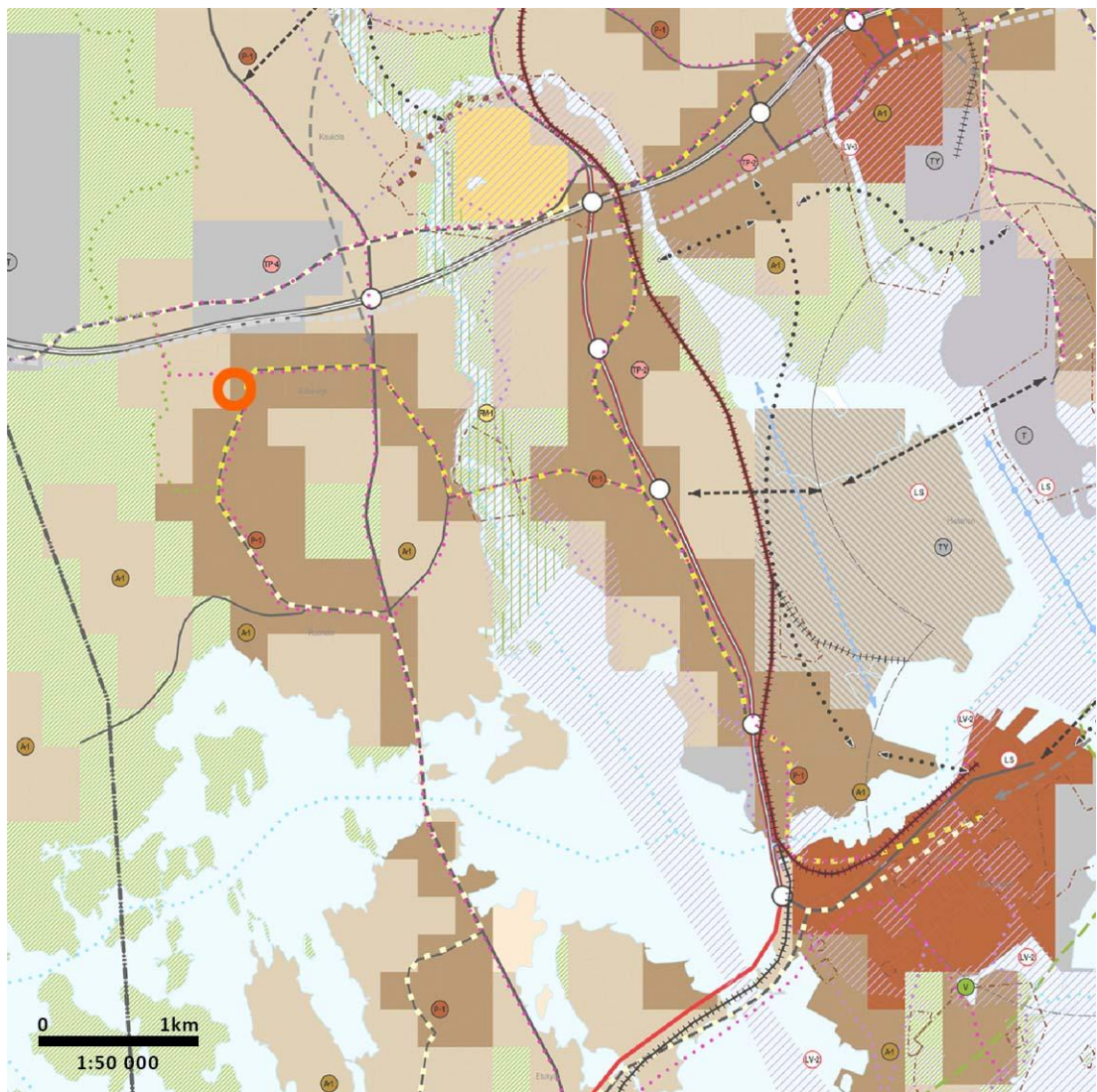
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018. Aittakorven alue on strategisessa yleiskaavassa merkinnällä intensiivinen taajamatoimintojen alue. Lisämääräyksen mukaan alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilymiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteenulkopuolisille laajemmille viheralueille.

Kaavamuuotosalueen lähituntumassa on taajamatoimintojen aluetta, joka on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Kaavamuuotosalueen ohittava Karhuvuorentie on merkitty seudulliseen yleiskaavaan seututiekseksi sekä joukkoliikenteen keskeiseksi kehittämiskäytäväksi.

Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.

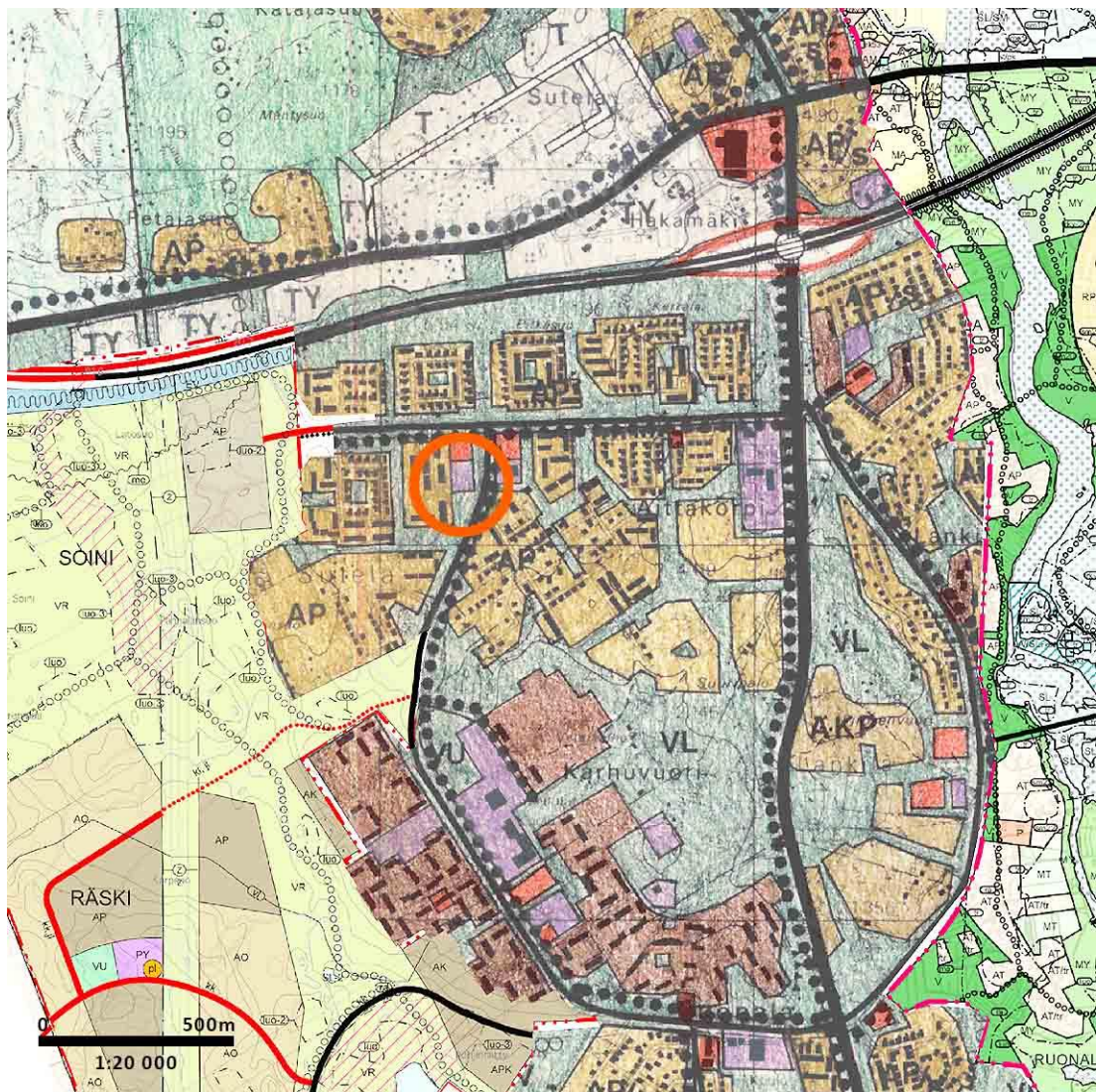


KOTKAN YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuuotosalueella tai sen tuntumassa on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) osoitteessa Luhtipolku 3 sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK) osoitteessa luhtipolku 2. Peltomiehentien rivitalo-alue on yleiskaavassa merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Lisämääräyksen mukaan alueen kerrosalasta enintään 10% saadaan varata työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Kaavamuuotosalueella tai sen lähituntumassa on myös lähivirkistysaluetta (VL). Alueen sivuitse kulkeva Karhuvuorentie on merkinnällä kokoojakatu tai -tie sekä kevyen liikenteen reitti.

Alueen länsipuolella on voimassa oikeusvaikutteinen Räskin osayleiskaava vuodelta 2011 sekä itäpuolella oikeusvaikutteinen Kymijoen eteläosan osayleiskaava vuodelta 2014.

Ote Kotkan yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.

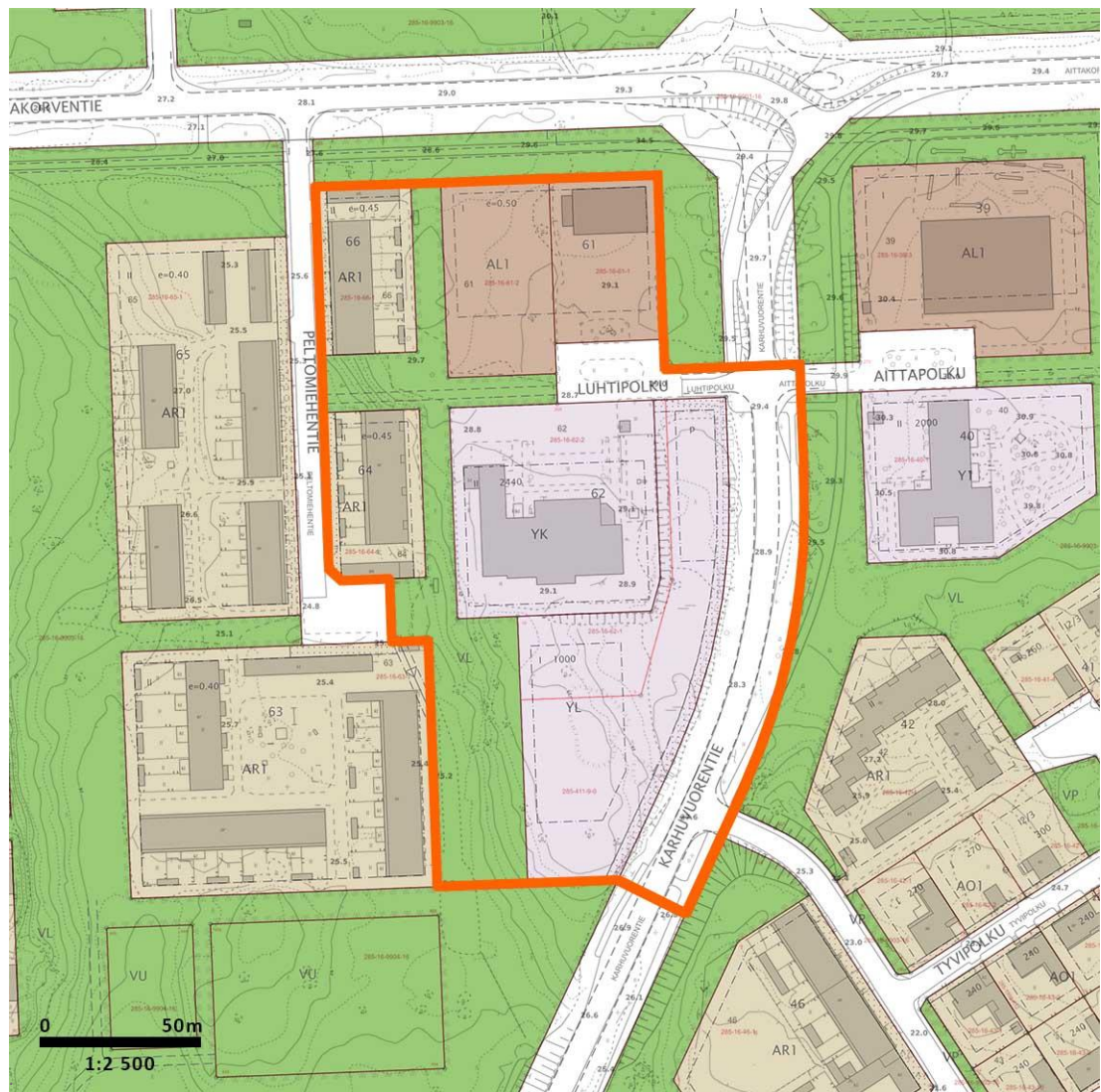


ASEMAKAAVA

Keskeisellä kaavamuutosalueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1971 sekä 1990. Kaavassa Luhtipolku 3:n kiinteistö on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kiinteistön rakennusoikeus on 2440k-m², kerrosluku on rajattu kahteen. Rakennusala sijaitsee likimäärin nykyisen rakennuksen alueella. Rakentamaton Luhtipolku 1 kiinteistö on merkitty julkiset lähipalvelurakennusten alueeksi. Toteutumaton rakennusoikeutta on 1000k-m². Kerrosluku kiinteistöllä on rajattu yhteen. Kiinteistön kulkuyhteys on osoitettu ns. kirveenvarsitontin periaatteella Luhtipolun puolelta. Ajoyhteyden toteuttaminen Karhuvuoren tielle on kielletty. Rakentamiseen osoitettujen kiinteistöjen länsi- ja eteläpuolelle on merkitty lähivirkistysalue. Luhtipolku 2 ja 4 kiinteistöt ovat kaavassa liikerakennus -merkinnällä.

Peltomiehentien rivitaloalue kuuluu laajaan lähes koko Aittakorven sisältävään asemakaavaan vuodelta 1971. Kaavassa Peltomiehentien rivitaloalue on merkinnällä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR). Rakennusoikeutta on kullakin tontille reilut 1650k-m². Ympäröivät viheralueet on merkinnällä luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL).

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto



5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Tällä hetkellä kaavamuutosalueen ympäristössä ei ole käynnissä muita asiaan vaikuttavia hankkeita.
- Aittakorven alueella ns. Jyrkilän tallien alueella on käynnissä alueen liiketoiminnan laajentamiseen liittyvä kehitystyö.
- Lähellä olevan Karhuvuoren alueella selvitetään urheiluhallin kunnostamisen tai uudelleenrakentamisen vaikutuksia.
- Kaupungin ympäristöpalvelut on suorittanut maastokatselmuksen ja antanut sen perusteella lausunnon Luhtipolun alueen luontoselvityksen tarpeesta 6.3.2025

6. ASEMAKAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

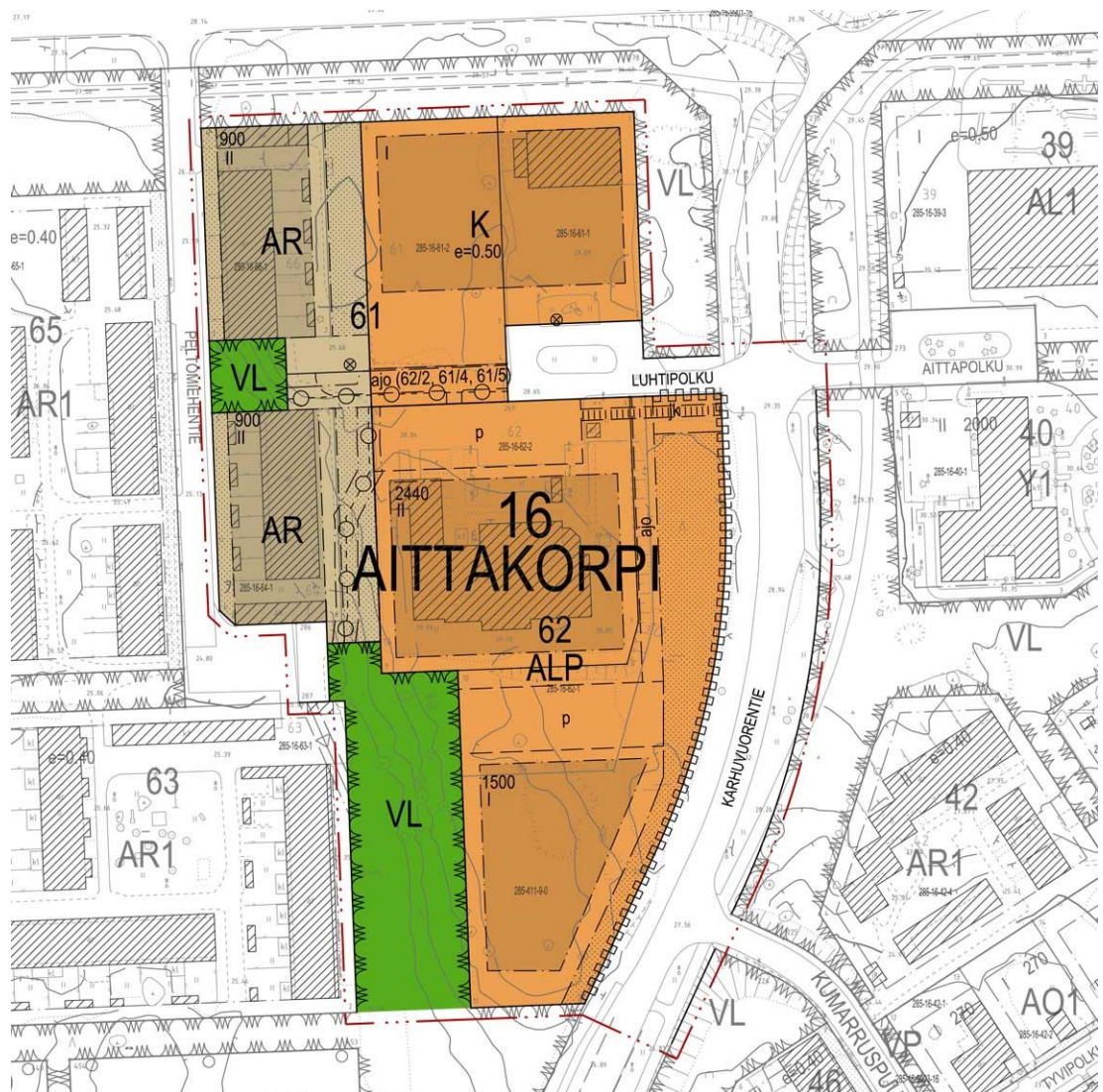
Kaavamuutosalue on kooltaan noin 3,0 hehtaaria. Luhtipolun eteläpuolella olevien kiinteistöjen käyttötarkoituksia tarkastetaan paremmin nykyistä tilannetta sekä tarvetta vastaaviksi. Julkisten lähipalveluiden korttelialueen sekä kirkollisten palveluiden korttelialueen käyttötarkoitukset muuttuvat kaavamuutoksella ALP, Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueiksi. Asumisen määrä korttelialueen rakennuksissa on rajattu korkeintaan puoleen käytetystä rakennusoikeudesta. Kaava sallii korttelialueella myös lyhytaikaisen vuokraamisen sekä majoitustoiminnan. Kaavamuutos esittää toteutumattoman Luhtipolku 1 rakennusoikeuden maltillista lisäämistä.

Luhtipolun pohjoispuolen kiinteistöjen käyttötarkoituksimerkintä muuttuu nykyisin käytettäväksi merkinnäksi K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavamuutos esittää, että Luhtipolku 4 tontti kasvaa noin 360m² tonttiin liitettävän pienen lähivirkistysalueen myötä. Samalla tehokkuuslukuna ilmoitettu rakennusoikeus lisäantyy hieman. Tontiksi muuttuvalle lähivirkistysalueelle on kaavamuutoksessa esitetty ajorasite Peltomiehentie 1 ja 3 kiinteistöille tonttien liikennöitävyyden vuoksi.

Peltomiehentie 1 ja 3 säilyttävät käyttötarkoituksensa rivitalojen korttelialueena. Kiinteistöjen sallittu rakennusoikeus kasvaa kaavan esittämänä vastaamaan paremmin nykyisin käytettyä rakennusoikeutta. Tonttien koot kasvavat hieman niihin liitettävien lähivirkistysalueiden vuoksi. Kapeat kortteleita toisistaan erottavat lähivirkistysalueet ovat tyypillisiä 1960–1970-lukujen asemakaavoissa sekä kaupunkirakenteessa. Kortteleiden välien vihreät vyöhykkeet antavat suojaa ja yksityisyyttä pihapiireille sekä muodostavat merkittävän virkistysalueiden verkoston. Lisäksi puistomaiset lähivirkistysalueet muodostavat kaupunkirakenteessa tärkeän maisemallisen elementin. Edellä mainituista syistä ja yleisesti ottaen näitä kaupungin omistamia alueita on pyritty vaalimaan ja säilyttämään ennallaan. Luhtipolun ja Peltomiehentien alueella on kuitenkin päädytty poikkeukseen, jossa alueen kortteleita toisistaan erottavat lähivirkistysalueet on esitetty liitettäväksi osaksi ympäröiviä tontteja.

Kahden asuinkorttelin tai asuinkorttelin ja katualueen välillä lähivirkistysalueet lähtökohtaisesti säilytetään, mutta Luhtipolun ja Peltomiehentie alueella metsävyöhyke rajaa asumista sekä kehittyvää palveluiden ja kaupallisten rakennusten aluetta. Osana asuinrakennusten tonttia on asukkailla paremmat mahdollisuudet hallita välialuetta suojavaöhykkeenä esim. kulkuyhteyksien ja näkymien osalta. Kaavamääräyksiin on kirjattu velvoite säilyttää entinen lähivirkistysalue puuston sekä kasvillisuuden osalta puistomaisena ja istutettuna.

Ote Luhtipolun alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.



7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, ympäröivään yhdyskuntaan, liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään maisemaan ja luonnonolosuhteisiin, turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

KAAVAN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavalla ei tavoitella uusia rakennuspaikkoja, eikä merkittäviä muutoksia alueella oleviin rakennusoikeuksiin. Kaavamuutosalueella Luhtipolun puolella olevien neljän kiinteistön käyttötarkoitusta muutetaan monipuolisemmaksi sekä vastaamaan paremmin nykyistä tarvetta. Aiemmin kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten korttelialue, Luhtipolku 3, muuttuu asemakaavassa liiketalouden ehdoilla toimivaksi asuin-, liike- ja palvelurakennukseksi. Toteutumattoman julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen, Luhtipolku 1:n käyttötarkoitusta laajennetaan sisältämään myös kaupallisia palveluita. Päivittäistavarakaupan kiinteistön sekä toteutumaton Luhtipolku 4 liikerakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan mahdollistamaan liiketoiminnan lisäksi toimistotilojen sijoittamisen alueelle. Luhtipolun alueen toiminnassa säilyy kuitenkin yhteisöllisyys, julkisuus sekä erilaisten tilaisuuksien sekä tapahtumien mahdollistuminen. Samoin säilyvät liikenteelliset olosuhteet sekä arvioidut liikennemäärät.

Toiminnan mahdolliset muutokset entisessä seurakuntakeskuksessa saattavat asettaa painetta myös rakennukseen kohdistuville sisätilojen tai ulkotilojen muutoksille. Rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämiseksi on kuitenkin hyvä varmistaa, että muutokset rakennuksessa jäävät maltillisiksi ja hienovaraisiksi. Sisätiloissa rakennuksen julkisimpien osien, juhlasalin, ruokasalin sekä eteistilojen ominaispiirteitä sekä materiaaleja kannatta vaalia ja muuttaa vain painavin perustein.

Kaava-alueen luonnoksissa on todettu tarve sekä mahdollisuus jalankulun yhteydelle myös Karhuvuorentien länsireunalle. Toteutuessaan yhteys selkeyttäisi sekä turvallisaisi alueen sisäistä sekä Luhtipolun palvelualueen jalankulkuliikennettä.

KAAVAN VAIKUTUKSET IHMISIIN JA YHDYSKUNTAAN

Entisen seurakuntatalon Luhtipolku 3:n osalta tavoitteena on säilyttää rakennuksen julkinen ja yhteisöllinen käyttö. Tavoitteen mukaan voisivat rakennusta tulevaisuudessa hyödyntää mm. erilaiset seurat, harrastajaryhmät, tapahtumat sekä yksityiset tilaisuudet. Yhteisöllisen palvelurakennuksen säilyminen alueella on erityisen suotavaa. Koska entisessä seurakuntatalossa sekä toteutumattomissa liike- ja palvelurakennuksissa tulevaisuudessa harjoitettavien toimintojen tarkka luonne ei ole tiedossa, on kaavaan kirjattu määräys, joka kieltää merkittävästi häiritsevän toiminnan alueella.

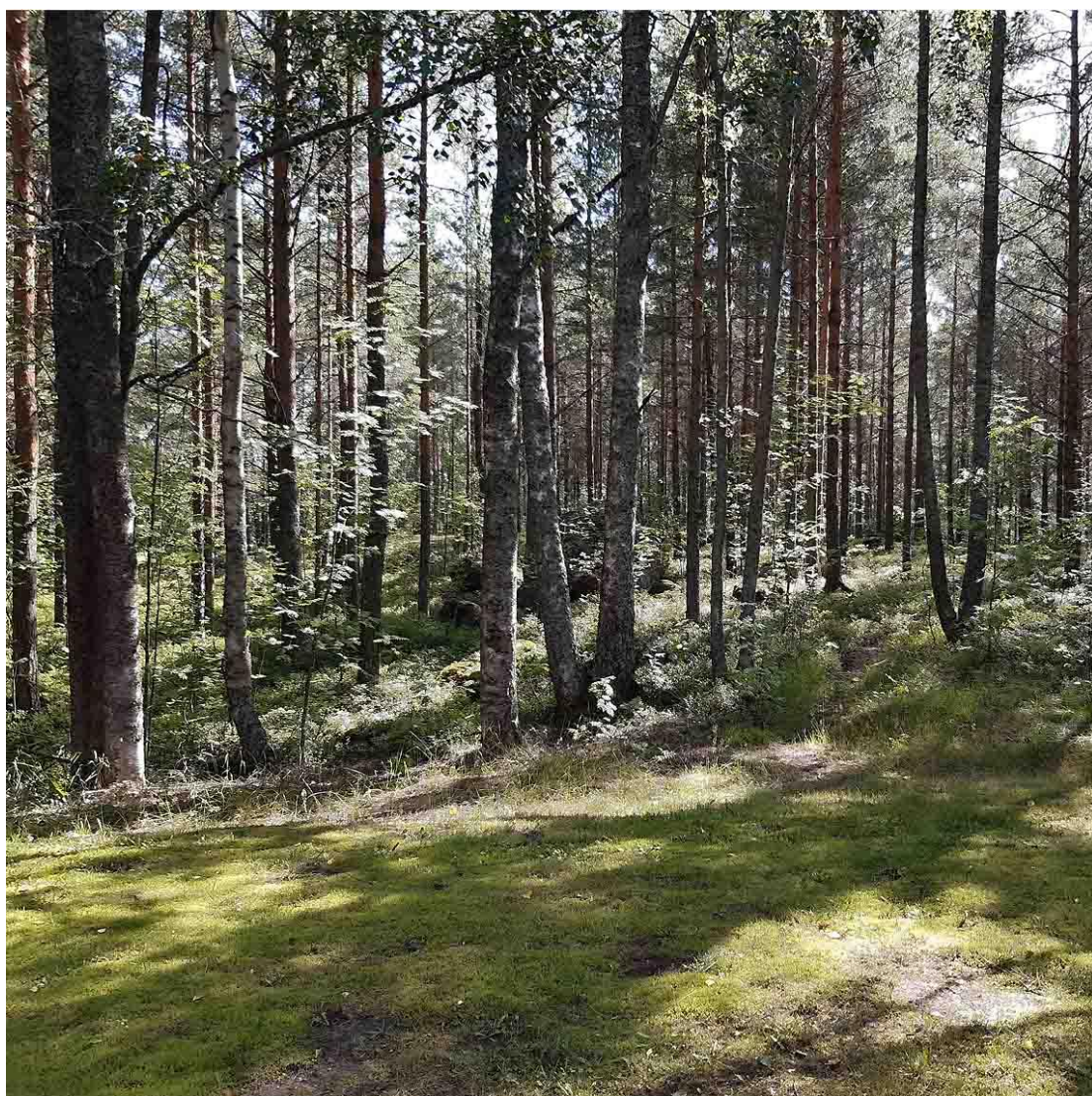
KAAVAN VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Luhtipolku 3:n käyttötarkoituksen laajentamisen vaikutuksia luontoon ei voida tunnistaa. Sen sijaan toteutumattomat Luhtipolku 1 ja 4 vaikuttaisivat toteutuessaan niille kaavoitettuihin kiinteistöihin. Kiinteistöt on kuitenkin olleet kaavoitettuna rakentamista varten jo usean vuosikymmenen ajan. Kiinteistöjen sijainti on myös sellainen, että rakentaminen alueelle on varsin perusteltua osana asuttua taajamaa ja sen keskittettyä palvelurakennetta. Mikäli hankkeet aikanaan toteutuvat, jää niiden alle rajallinen alue Aittakorven alueelle tyypillistä kangasmetsää.

KAAVAN VAIKUTUKSET LAPSIIN

Kaavamutoksella tavoitellaan positiivisia vaikutuksia lapsiin sekä heidän harrastusmahdollisuuksiinsa. Mikäli kaavan tavoitteet täyttyvät, säilyy entinen seurakuntakeskus yhteisöllisenä rakennuksena, joka edelleen tarjoaa mahdollisuuksia seuratoiminnalle sekä erilaisille harrastajaryhmille.

Seurakuntatalon eteläpuolella sijaitsee rakentamaton lähipalvelurakennusten korttelialue. Hankkeen mahdollisen toteutumisen myötä maisema muuttuu merkittävästi. Alueella nykyisin oleva kaupunkimetsikkö on pienialainen ja varsin kulunut. Alueella ei ole tunnistettuja merkittäviä luontoarvoja.



MUITA VAIKUTUKISA

Kaavamuuotosalueella ei ole tunnistettuja arkeologisia kohteita. Alue ei myöskään si-
sällä muita suojelukohhteita, eikä alue kuulu Natura 2000 verkostoon.

ENERGIA JA ILMASTOASIAT KAAVASSA

YHDYSKUNTARAKENTEN EHEYTYMINEN

3

Perustelut: Asemakaavamuutos pyrkii aktivoimaan kaksi asuintaajaman kannalta kes-
keistä vajakäyttöistä kiinteistöä. Monipuolisempi lähipalveluiden tarjonta tukee liike-
taloutta sekä vähentää mm. yksityisautoilun tarvetta.

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

2

Asemakaava muuttuu varsin vilkkaan joukkoliikennereitin varrella. Näin ollen toteutu-
neiden ja toimivien lähipalveluiden arvioidaan osaltaan mahdollistavan joukkoliiken-
teen palveluiden käyttöä.

KÄVELYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

2

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kävelyolosuhteisiin. On kuitenkin
tärkeää, että Luhtipolku 3:n kiinteistölle sekä vielä toteutumattomille Luhtipolku 1:n ja
4:n liike- ja palvelurakennuksen kiinteistöille toteutetaan myös laadukas jalankulunyh-
teys. Toteutuessaan Karhuvuoren länsipuolen jalankulun yhteydellä saavutetaan sel-
keä parannus sekä turvallistaminen alueen sisäisiin sekä Luhtipolun palvelualueen ja-
lankulun yhteyksiin.

PYÖRÄILYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

2

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen pyöräilyolosuhteisiin. On kuiten-
kin tärkeää, että Luhtipolku 3:n kiinteistölle sekä vielä toteutumattomille Luhtipolku
1:n ja 4:n liike- ja palvelurakennuksen kiinteistöille toteutetaan tarvittaessa myös laa-
dukas polkupyöräily-yhteys.

KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

Luhtipolku 3:n osalta voidaan energiatehokkuutta tehostaa lähinnä talotekniikkaan liit-
tyvillä ratkaisuilla. Uusina rakennuksina Luhtipolku 1 ja 4 voidaan toteuttaa varsin
energiatehokkaaksi. Kuntatekninen verkosto alueella on kattava. Energiatehokasta
kaukolämpöä on käytettävissä. Luhtipolku 3 on jo kaukolämmön piirissä.

Toteutuu: 0 heikosti, 1 kohtalaisesti, 2 hyvin, 3 erinomaisesti

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. Asemakaavan 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 asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistöissä toimivat 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, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

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

OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SATU PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 1.8.2024 – 30.8.2024. Palautteen nähtävillä olon aikana saatiin 7 mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia puoltavia tai vähäisesti täydentäviä mielipiteitä antoivat verkkoyhtiöt **Kymenlaakson sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj sekä Fingrid Oyj**. Seuraavassa muiden lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** muistuttaa alueen mahdollisista luontoarvoista. ELY:n mukaan alueen luontoarvojen selvittämisen tarve tulee arvioida maastokäyntien yhteydessä.
- **Kymen Vesi Oy** mainitsee alueella syntyvien hulevesien käsittelyn huomioimisesta kaavassa sekä muistuttaa, että kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
- **Kymenlaakson museo** esittää tarkempaa rakennuskulttuuriarvojen selvittämistä seurakuntatalon osalta. Lisäksi museo pitää tärkeänä selvittää rakennuksen roolia muiden seurakuntatalojen joukossa Kotkassa sekä myös valtakunnan tasolla. Museo muistuttaa myös varsin yhdenaikaisesti sekä yhtenäisesti toteutettujen Aittakorven ja Karhuvuoren alueiden selvittämättömistä rakennuskulttuuriarvoista.

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.1.2025 - 21.2.2025 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 7 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaavaratkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita antoivat: **Fingrid Oyj, Kymen Vesi Oy, Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä Kymenlaakson Sähköverkko Oy**. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta muusta palautteesta:

- **Telia Finland Oyj** muistuttaa lausunnossaan alueella olevista kaapeleista. Lausunnossa todetaan, että mikäli kaapeleita joudutaan rakentamisen tieltä siirtämään, on kaapeleiden omistajaan oltava yhteydessä riittävän aikaisessa vaiheessa. Telian mukaan myös kustannukset kohdistuvat lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvään.

Vaikutukset kaavaan: Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi. Kaapeleita tai muuta maanalaista kuntatekniikkaa ei sijoitu kaavaluonnoksessa esitettyjen rakentamattomien rakennusalojen alueille. Muilta osin on noudatettu vakiintunutta tapaa, jossa kaavakarttaan merkitään tekniikkarasitteita ainoastaan yksityisten kiinteistöjen läpi kulkevalle tekniikalle.

- **Kymenlaakson museo** esittää lausunnossaan työneuvottelun järjestämistä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Museon toivoman neuvottelun tavoitteena on arvioida entisen seurakuntakeskuksen mahdollisia rakennustaiteellisia arvoja.

Vaikutukset kaavaan: Työneuvottelu Aittakorven seurakuntatalon arvojen arvioimiseksi järjestettiin museon ja kaupunkisuunnittelun kesken museon esityksen mukaisesti 17.3.2025. Neuvotteluissa todettiin, että Veijo Kuusiston suunnitelmalla seurakuntatalolla voidaan todeta olevan selkeää arvopohjaa mm. rakentamisaikakauden omintakeisuuden sekä rakennuksen yhteiskunnallisen luonteen vuoksi. Lisäksi rakennus kuuluu kiinteänä osana Aittakorven asuinalueeseen, jolla on yhtenäisyytensä vuoksi myös rakennuskulttuurista arvoa. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan entisen seurakuntatalon arvot eivät kuitenkaan ole sellaisia, jotka edellyttäisivät rakennukselle asemakaavallista suojelua. Neuvottelun perusteella kaavamääräyksiin lisättiin kuitenkin teksti, jonka mukaan rakennuksen ominaispiirteitä tulee pyrkiä säilyttämään.

- **Suomen Luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri** nostaa esiin mielipiteessään ELY-keskuksen OAS-lausunnon, jossa todetaan, että alueen luontoarvojen selvittämisen tarve tulee arvioida maastokäyntien yhteydessä. Lisäksi Luonnonsuojeluliitto muistuttaa, että mahdolliset selvitykset tulee toteuttaa riittävän kattavasti ja oikeaan vuodenaikaan.

Vaikutukset kaavaan: Kaavamuutosalueen luontoarvojen selvittämisen tarve arviointiin Kotkan kaupungin ympäristöpalveluiden toimesta. Maastokatselmus suoritettiin 6.3.2025 lumettomana ajanjaksona. Katselmuksen perusteella ympäristöpalvelut laativat lausunnon luontoselvityksen tarpeesta Luhtipolun alueella. Lausunnossa todetaan, ettei tarkastelualueella ole tarvetta tarkempaan luontoselvitykseen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksesta todetaan, että lausunnossa annettu arvio on oikea ja kuvaa alueen tilaa hyvin. Lausunto on kaava-asiakirjojen liitteenä. Katselmuksen ja lausunnon lisäksi on alueella huomioitava, että rakentamattomat kiinteistöt kaava-alueella ovat jo nykyisessä ajantasaisessa kaavassa osoitettu rakentamista varten. Kaavamuutos koskee lähinnä näiden kiinteistöjen teknisiä ominaisuuksia.

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Täydentyy kaavan edetessä...

9. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki vastaa asemakaavan toteutuksesta.

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti

p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus

Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti

Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: **kirjaamo@kotka.fi**

tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.**

Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.**

Palautteessa tulee olla merkintä: "0224 Luhtipolun alue, EHDOTUS"

LIITTEET