

LUHTIPOLUN ALUE oas

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0224



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16. KAUPUNGINOSA AITAKORPI

16.4.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Aittakorvessa Luhtipolun ja Peltomiehentien alueella. Asemakaavamuutos koskee 16. kaupunginosaa Aittakorpea, korttelia 61, 62, 64 ja 66 sekä katualuetta ja viheraluetta. Maanomistaja on Kotkan kaupunki. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 1.8.2024.

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 omistajanvaihdoksella seurakunnalta 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.

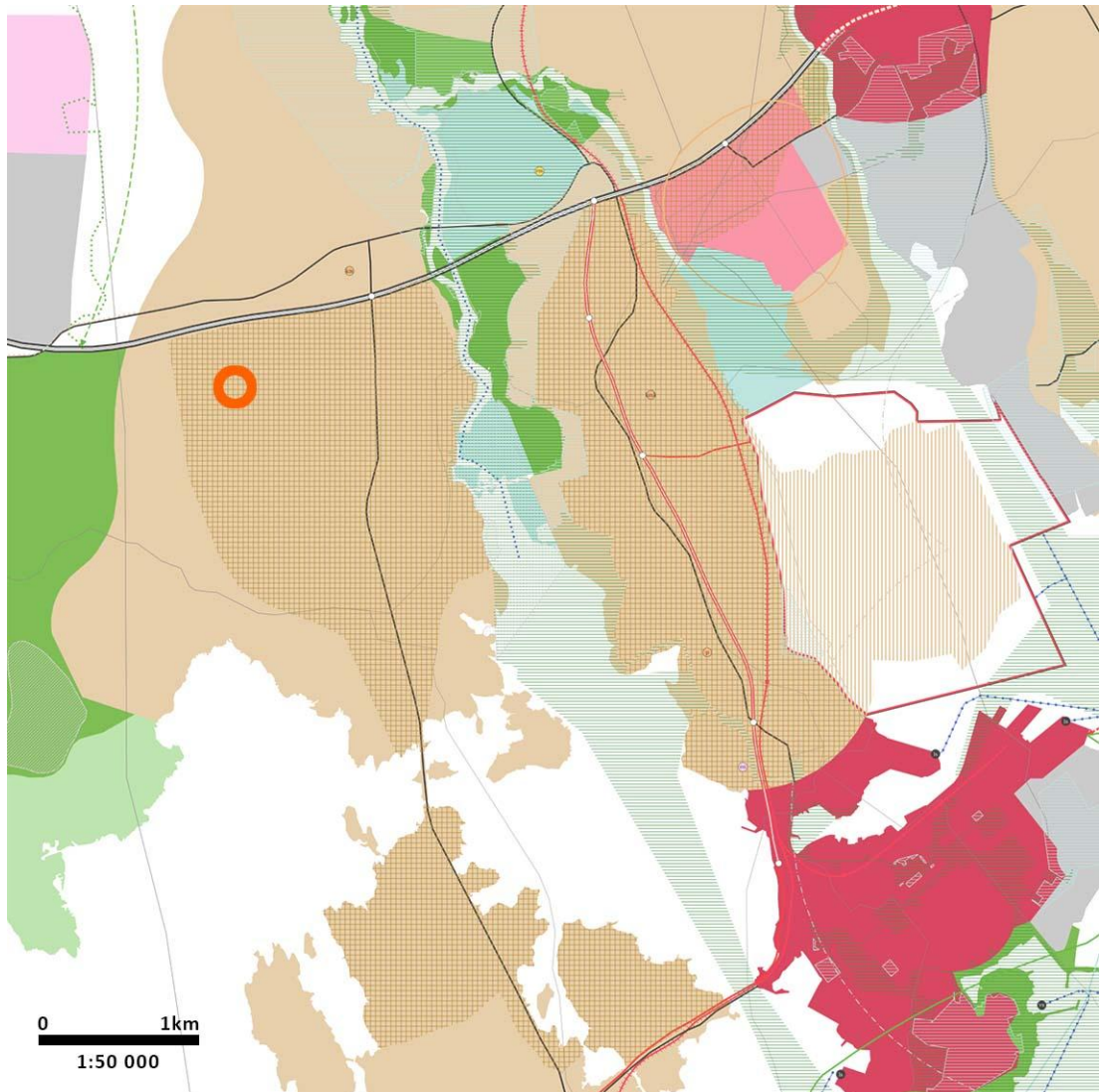
3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

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 osa-aluemerkinnällä 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.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella vajaan 0,5 kilometrin etäisyydellä kulkee maakuntakaavaan merkitty E18 moottoritie. Itäpuolella noin 900 metrin etäisyydellä kulkeva Mussalontie on merkinnällä seututie tai pääkatu. Kaavamuutosalueen 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.

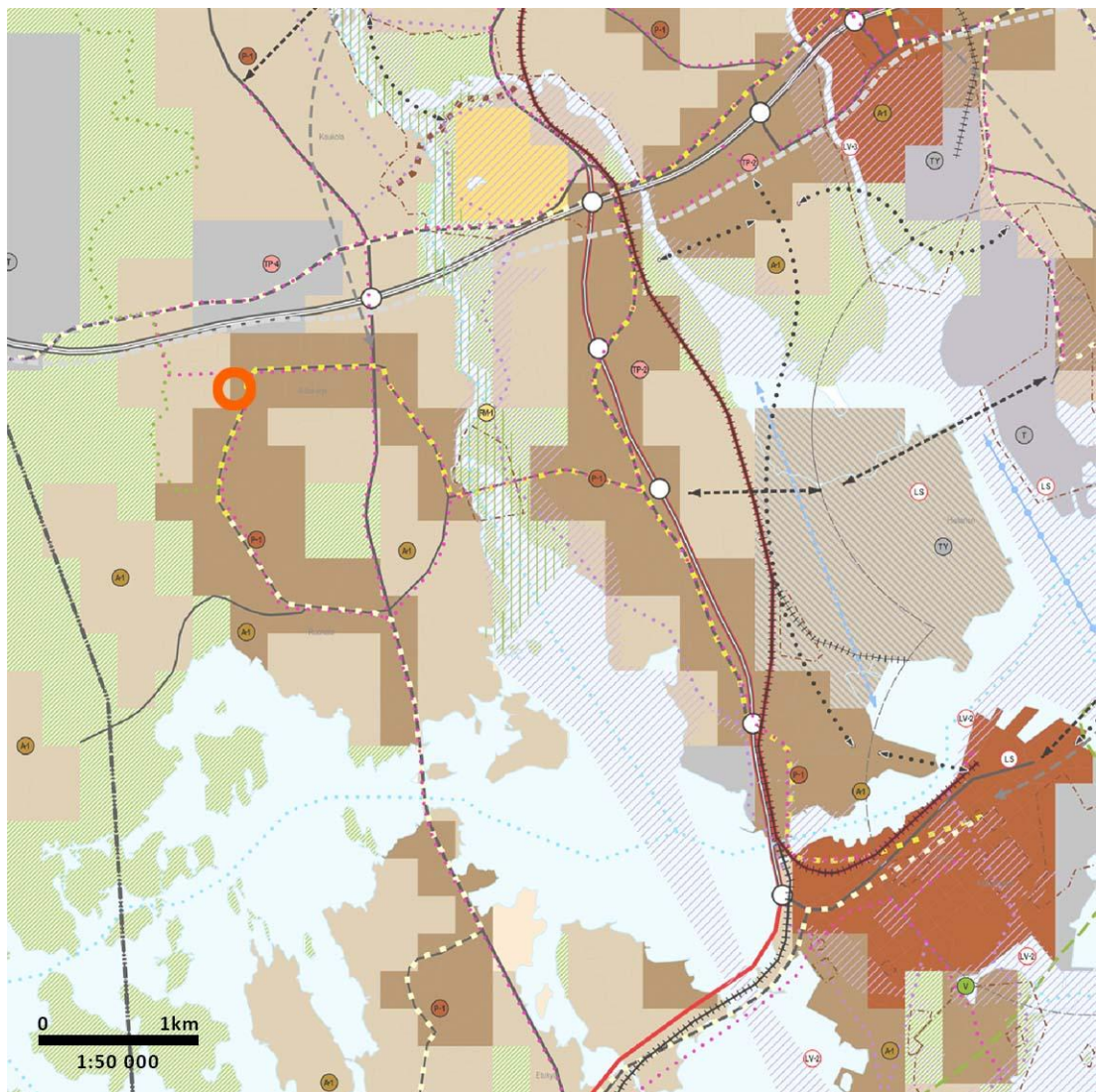
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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.

Kaavamuutosalueen 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.

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

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

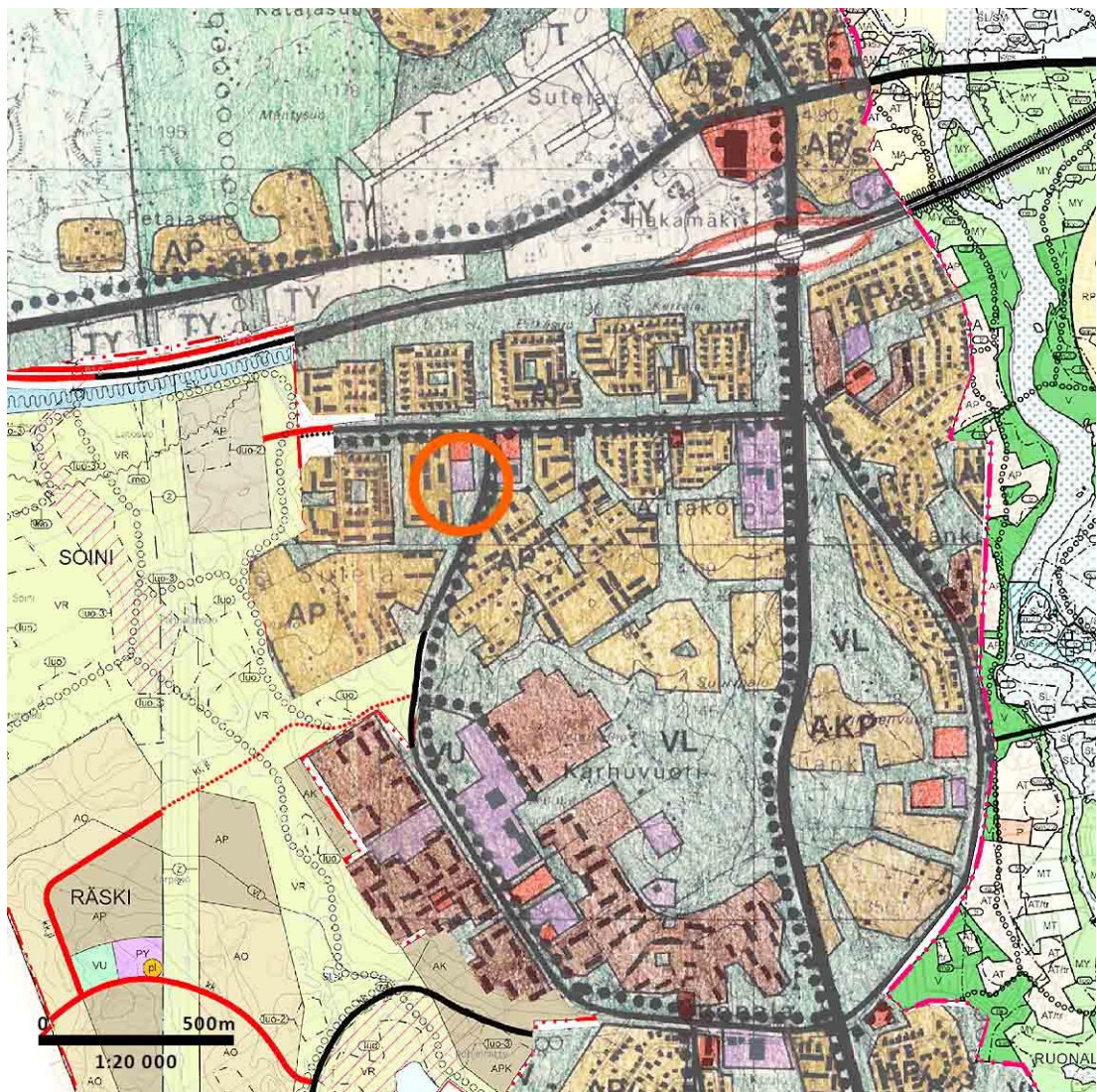


KOTKAN YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuutosalueella 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. Kaavamuutosalueella 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 kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.

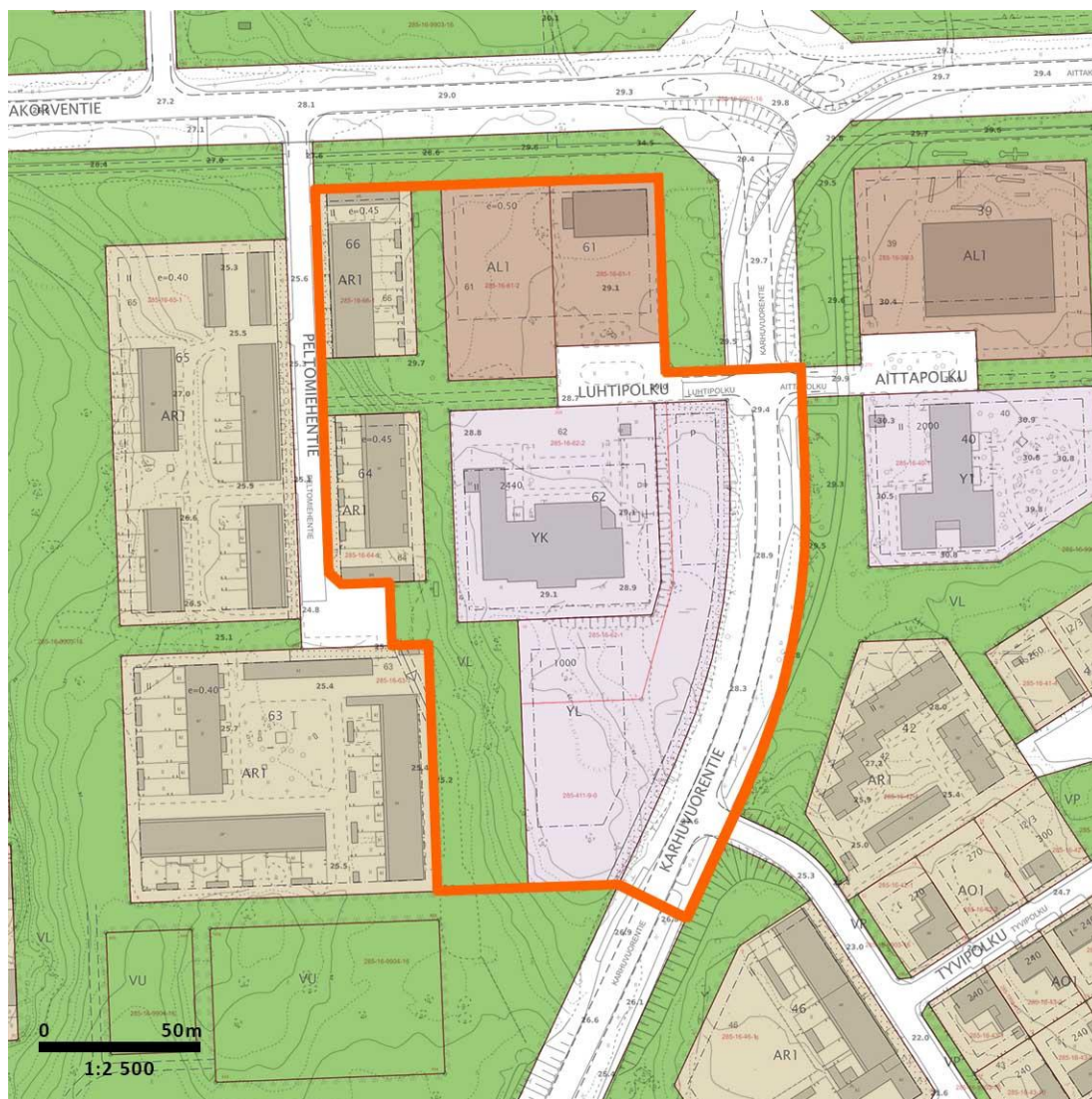


ASEMAKAAVA

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.



4. 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

5. 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.

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. 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.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 1.8.2024.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 1.8.2024. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 1.8.2024 – 30.8.2024 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE 22.1.2025 – 21.2.2025

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkasteluissa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Valittu vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE 7.5.2025 – 16.6.2025

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten. Ehdotuksen nähtävillä ollessa siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voidaan tehdä muistutuksia, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja kaavaehdotukseen tehdään tarkistukset kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE Alkusyky 2025

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon: Itä-Suomen hallinto-oikeus, Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 Kuopio

8. 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.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.** Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.** Palautteessa tulee olla merkintä: "0224 Luhtipolun alue, EHDOTUS"