

HITSARINKADUN ALUE oas

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0425



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

46. KAUPUNGINOSA RISTINKALLIO

4.6.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Ristinkalliolla Hitsarinkadun alueella. Asemakaavamuutos koskee 46. kaupunginosaa Ristinkalliota, korttelia 164, osaa kortteleista 96 ja 163 sekä katu- ja viheraluetta. Kaavamuutosalueen koko ja muoto tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Maanomistaja alueella on Kotkan kaupunki. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 4.6.2025.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Hitsarinkadun alueen kaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. Noin 16,5 hehtaarin kaavamuutosalueen omistaa kaupunki. Kaavoitettava alue kuuluu kiinteänä osana Keltakallion laajempaan ja voimakkaasti kehittyvään teollisuusalueeseen. Keltakallion alueella on käynnissä merkittävä akkuteollisuushanke. Kaavamuutosalueella on voimassa 2016 vahvistunut asemakaava, jossa alue on pääosin merkitty käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Yhtenäisen teollisuusalueen jakaa pienempiin osiin kaksi tieyhteyttä, Hiidenkirnuntie sekä Hitsarinkatu. Hiidenkirnuntie on pääpiirteissään kokonaan toteutettu, mutta Hitsarinkadun hevosenkenkämäisestä lenkistä on toteutettuna ainoastaan eteläisin osuus.

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda teollisuusalueesta nykyistä kaavaa yhtenäisempi ja monipuolisemmin jaettavissa oleva alue. Alueen aiemmassa kaavassa ollut ja vielä toteutumaton osa Hitsarinkadusta pyritään kaavamuutoksella muuttamaan ohjeelliseksi teollisuusalueen sisäiseksi kulkuyhteydeksi. Tämä muutos mahdollistaa tulevaisuudessa laajemmat sekä joustavammin lohkottavat teollisuuskiinteistöt alueella. Kaavamuutoksella tarkastellaan myös alueella käynnissä olevaa hanketta voimalinjojen muuttamiseksi.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

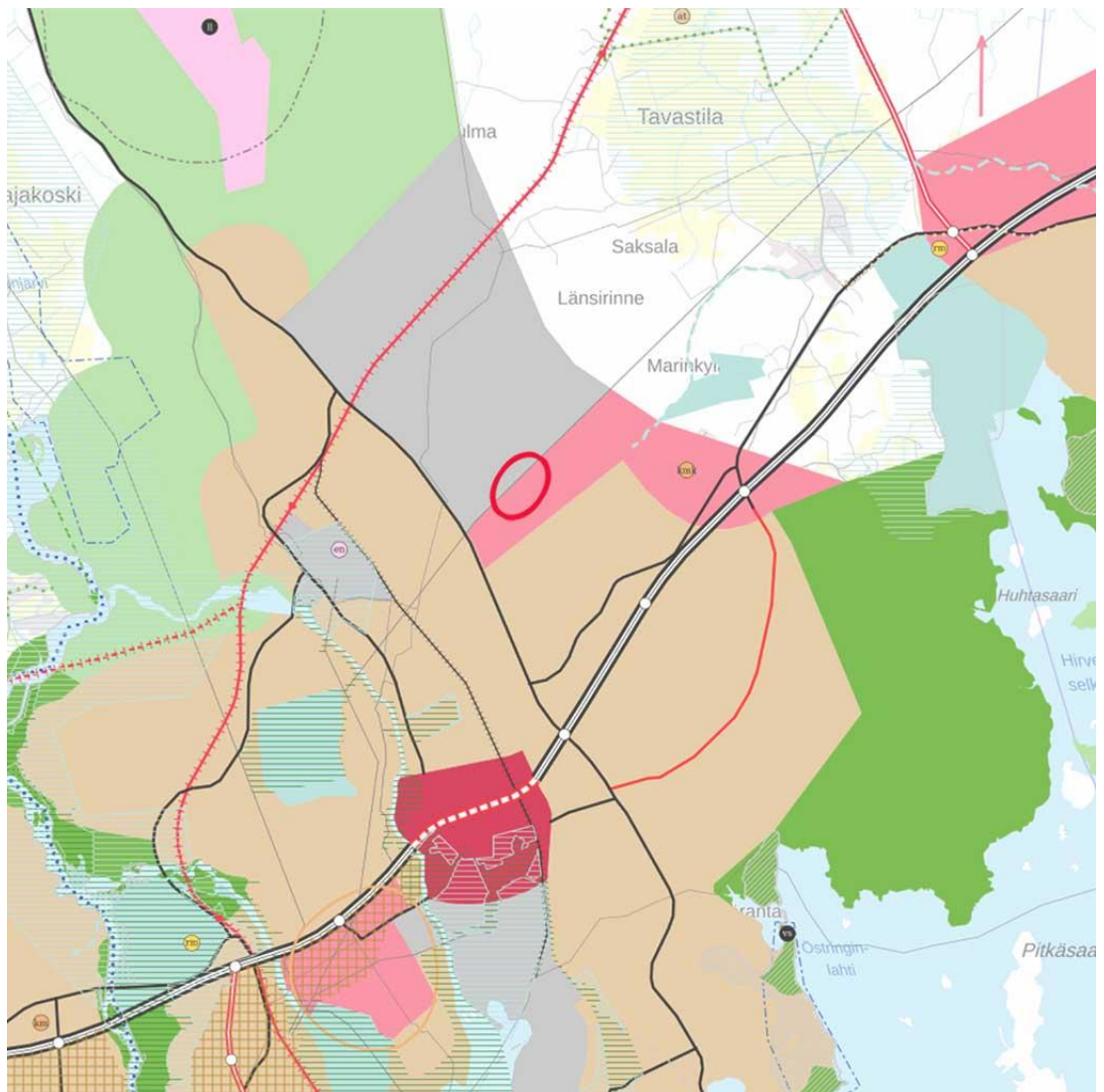
MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa Hitsarinkadun kaavamuutosalue on pääosin aluevaraus -merkinnällä työpaikka-alue. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja.

Suunnittelumääräyksen mukaan on alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomiota alueiden hyvään saavutettavuuteen, ympäristöön ja olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvan ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



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

Suunnittelumääräyksen perusteluiden mukaan on Kymenlaakson maakuntaohjelman tavoitteiden mukaisesti tarjottava riittävästi vaihtoehtoja yritystoiminnan kehittämiseen uusilla, hyvin saavutettavilla alueilla. E18 tieyhteyden valmistuminen ja rajanylityspalveluiden kehittyminen lisää kansainvälistä vuorovaikutusta, johon työpaikka-alueiden varaamisella vastataan.

Kaavamuutosalueella sijaitsee myös teollisuus- ja varastoalue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueellisesti laajat teollisuusalueet ja teollisuuden varastoalueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan 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

Kaavamuutosalueen läpi kulkee pääsähkolinja. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen perusteiden mukaan merkinnällä osoitetaan olemassa olevat sähkölinjat, joiden kanssa yhteisiin johtokäytäviin voi sijoittaa rinnakkaisia linjoja.

Kaavamuutosalueen rajauksen ulkopuolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee 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.

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

Kaavamuutosalueen länsipuolella vajaan 0,5 kilometrin etäisyydellä kulkee maakuntakaavaan merkitty seututie Hurukselantie, tie 357 Anjala-Sunila. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella noin 1,5 Km etäisyydellä kulkee maakuntakaavaan merkitty päärata.

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 muinaisjäänöksiä 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.

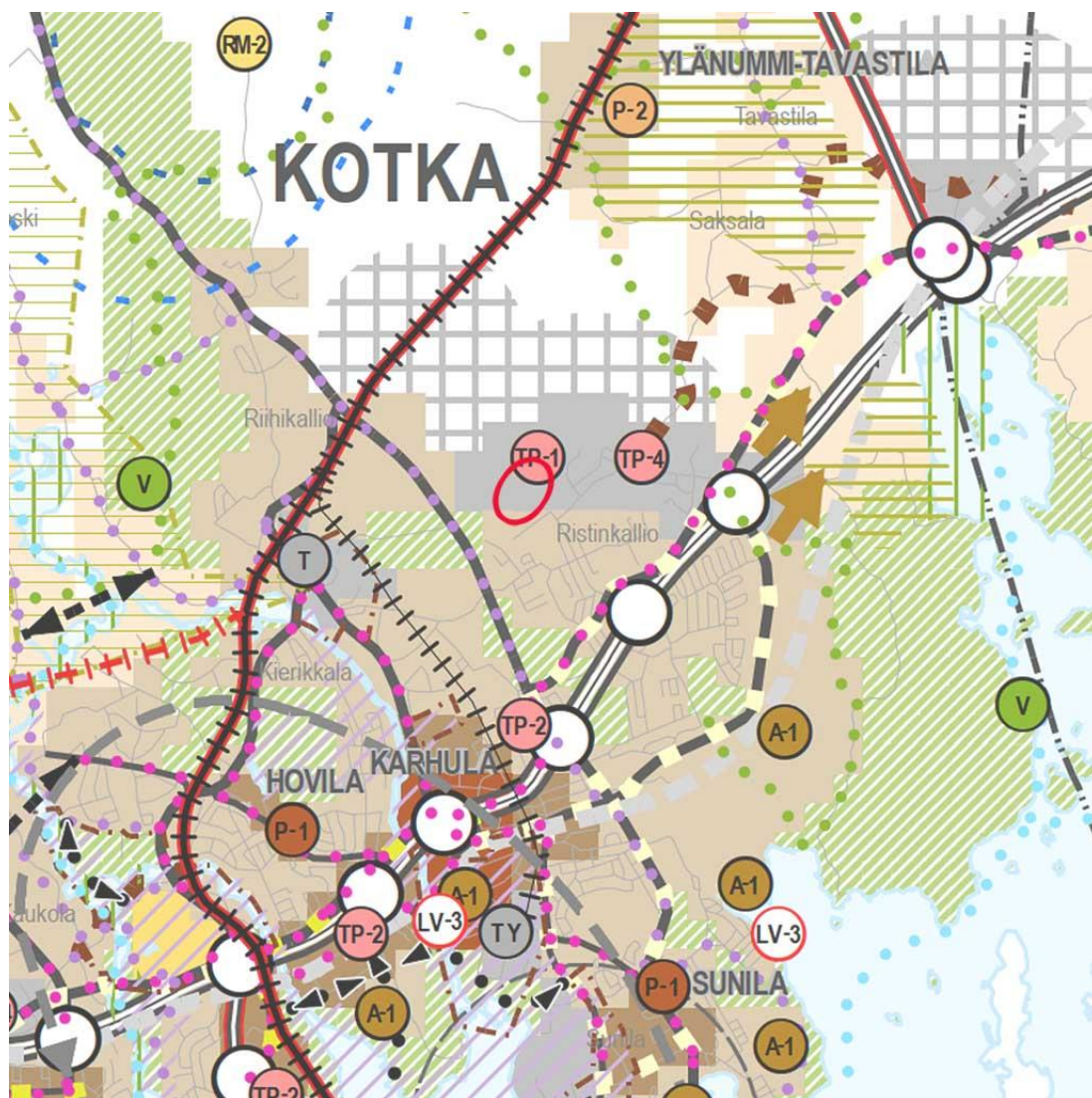
Hitsarinkadun alue on strategisessa yleiskaavassa merkinnällä teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan satama - ja laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikka toimintoja. Eri-tyistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Kaavamuutosalueella on lisäksi merkintä: työpaikka-alue. Määräyksen mukaan alue on varattu tilaa vaativille, raskasta liikennettä aiheuttaville työpaikka- ja varastotoimintoille.

Kaavamuutosalueen eteläisin kulma sivuaa strategiseen yleiskaavaan merkittyä taajamatoimintojen aluetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistuksen 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 edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitetuksi.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella lounaassa on merkintä Viher-, virkistys- tai retkeily-alue. Merkinnällä on osoitettu seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevan viherverkon osista. Kaupunkiseudulla tulee määritellä tavoitteet viheralueiden kestäväälle käytölle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä viheralueiden pirstoutumista, säilyttää riittävän leveät viherkäytävät ja tarvittaessa ohjata liikkumista poluille ja muille reiteille. Viheralueiden riittävydessä, laadussa ja sijoittumisessa tulee turvata eri käyttäjäryhmien tarpeet (viheralueiden toiminnallinen merkitys). Kulttuurihistoriallisesti merkittävät viheralue kokonaisuudet tulee säilyttää ja niiden arvot turvata.

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



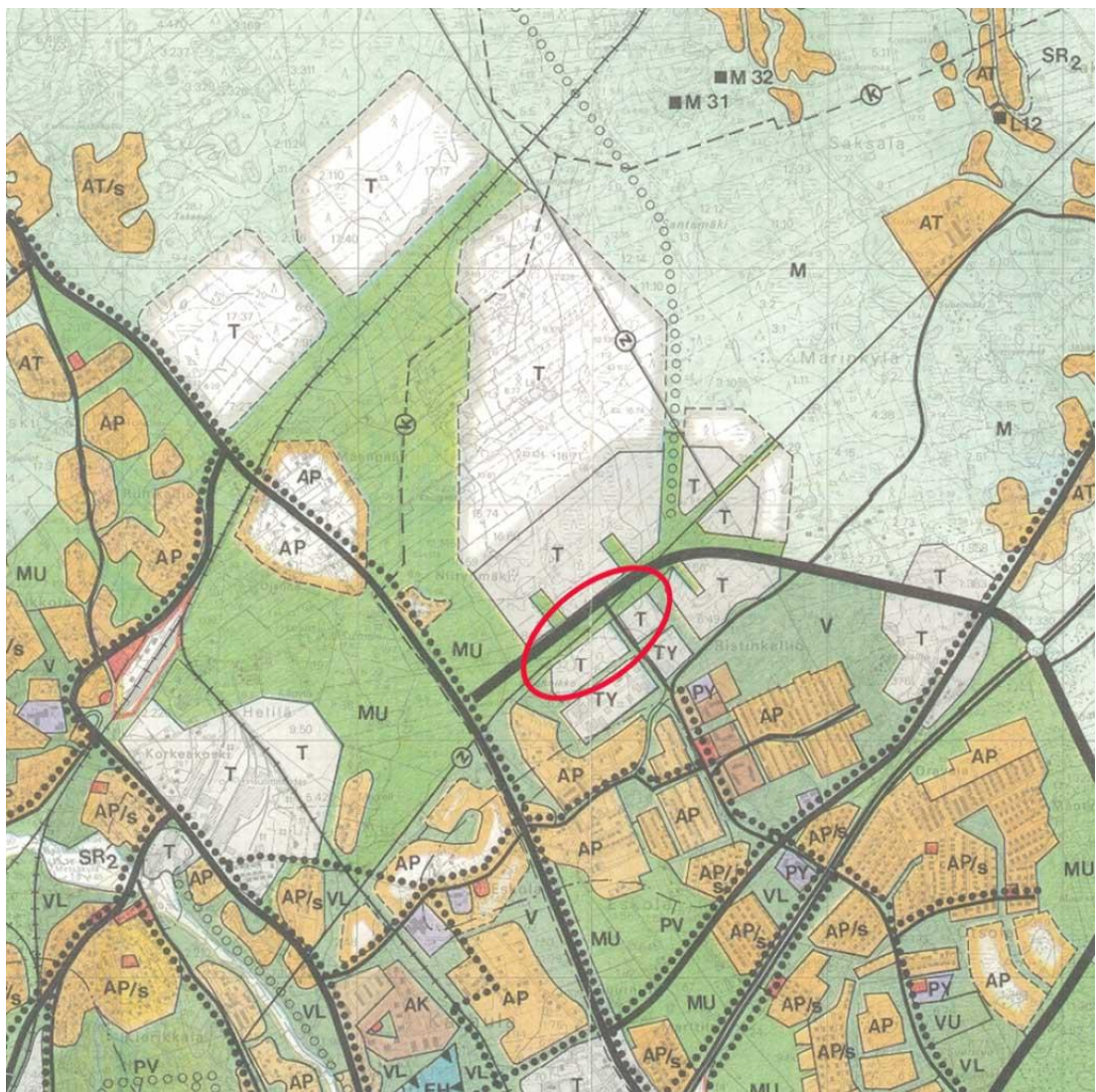
KOTKAN YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980–2000.

Kaavamuutosalueella tai sen tuntumassa on teollisuus- ja varastoalue (T). Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomioita on kiinnitettävä olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavajöhykkeellä.

Kaavamuutosalueella tai sen tuntumassa on ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuuden alue (TY). Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota olevan puuston säilyttämiseen ja istutuksiin.

Ote Kotkan yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kaavamuutosalueella tai sen tuntumassa on lähivirkistysalue (V). Alueelle saa rakentaa ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Ympäristöministeriön vahvistamalla yleiskaavan osalla, virkistysalueella on voimassa rak.lain 124 a §:n tarkoittama toimenpidekielto. Suositukset: Pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä viljeltyinä tai niittyinä, kunnes alue otetaan varsinaiseen virkistyskäyttöön. Alueella tulee välttää maankamaraan ja puustoon kohdistuvia toimenpiteitä, jotka alentavat alueen virkistysarvoa.

Lisäksi kaavamuutosalueella tai sen tuntumassa on maa- ja metsätalousvaltainen alue (MU). Jonka kaavamääräyksissä todetaan: Ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Suositus: Pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä viljeltyinä.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella etelässä on pientalovaltainen asuntoalue (AP). Aleen kerrosalasta vähintään 10% saadaan varata työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava tonttitehokkuus <0,3.

Lisäksi kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee alueellinen pääväylä Hurukselantie ja pohjoispuolella seudullinen pääväylä Keltakalliontie.

Kaavamuutosalueen läpi kulkee myös sähkölinja.

ASEMAKAAVA

Keskeisellä kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava (0814) vuodelta 2016.

Kaavassa Hitsarinkadun alue on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelialueen tonteilla tulee korkeajännitelinjan rasitealueilla rakennusluvan yhteydessä pyytää lausunto tontin enimmäiskorkeustasosta voimalinjan omistajalta. Lisäksi kaavamuutosalueella on useampi johtorasite. Rakennusalan määrittää tehokkuusluku, joka on $e=1.00$. Kerrosluku kiinteistöillä on rajattu kahteen. Ajoyhteyden toteuttaminen Hitsarinkadun puoleisilta kiinteistöiltä Hiidenkirnuntielle on kielletty. Myös Keltakalliontielle toteutetut ajoyhteydet on kielletty.

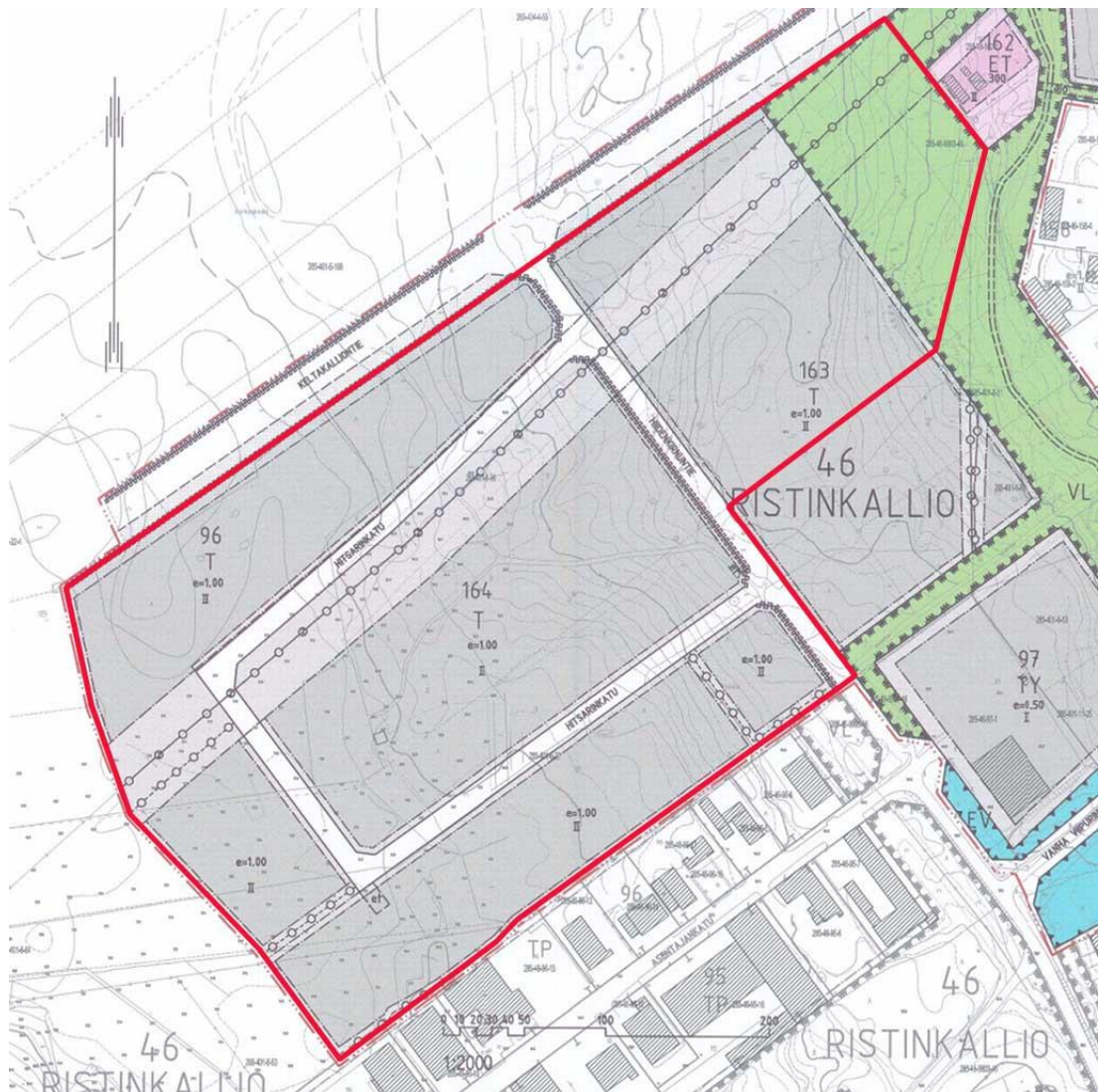
Kaavamuutosalueen itäosassa on merkintä Lähivirkistysalue (VL). Idästä kaava rajautuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET).

Lisäksi lähistöllä kaava-alueen ulkopuolella on teollisuusaluetta (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaava-alueen lähistöllä on lisäksi kaksi suojaviheraluetta merkinnällä (EV).

Edellä mainittujen lisäksi isäksi asemakaavan yleismääräyksissä todetaan seuraavaa:

- Teollinen toiminta ei saa aiheuttaa asunto- ja virkistysalueille ohjearvot ylittävää melua.
- Rakennusten tulee sijaita vähintään neljän (4) metrin etäisyydellä tontin rajoista, ellei rakennusalan rajoin muuta osoiteta.
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai varastointiin, tulee istuttaa.
- Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä ja/tai imeytettävä.
- T- ja TY-merkityillä tonteilla tulee olla toimintaan nähden riittävästi autopaikkoja.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Keltakallion alueella kaavamuutosalueen tuntumassa on käynnissä laaja akkutehdashanke, jonka vaikutukset heijastuvat laajalti Kotkan ja eteläisen Kymenlaakson alueelle.
- Kaavamuutosalueella on käynnissä hanke voimalinjayhteyksien muuttamiseksi. Hanke liittyy alueen akkuteollisuuden kehittämisen kerrannaisvaikutuksiin.
- Alueen edellisestä kaavatyöstä on suhteellisen vähän aikaa. 2016 valmistuneen kaavan peruseriaatteen alueen soveltuvuudesta teollisuusalueeksi ovat edelleen ajan tasalla.

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 kaavaproessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusproessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. 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 4.6.2025.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.6.2025. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 4.6.2025 – 7.7.2025 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE syys - lokakuu 2005

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 marras - joulukuu 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 alkuvuosi 2006

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: "0425 Hitsarinkatu, OAS"