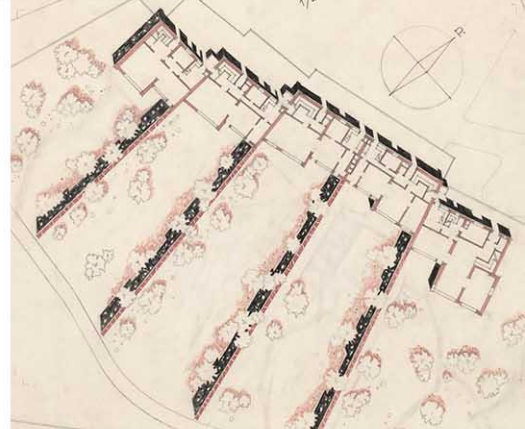




Asemakaava ja
asemakaavan muutos
SUNILAN ASUINALUE
KAAVASELOSTUS

Kaava 0819, 28.1.2025

KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
J. Puro kaavoitusarkkitehti
O. Orenius kaavoitusarkkitehti



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

- Tunnistetiedot
- Kaava-alueen sijainti
- Kaavan tarkoitus
- Kaavaprosessin vaiheet
- Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

- Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
- Kaavamuutosalueen luonnonympäristö
- Kaavamuutosalueen maisemakuva
- Kaavamuutosalueen pilaantuneet maat

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

- Maakuntakaava 2040
- Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava
- Kotkan yleiskaava
- Asemakaava

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Kotkan kansallinen kaupunkipuisto
- Luontoselvitys
- Teknisen bio-kovahiilituotannon käynnistämisen vaiheita
- Maankäyttösopimus

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- Kaavan rakenne ja mitoitus

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset liikenteeseen
- Vaikutukset muinaisjäänneksiin
- Vaikutukset maisemakuvaan
- Vaikutukset turvallisuuteen
- Haittavaikutukset

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

Kannen kuva: Rantala,
Finna / Alvar Aalto museo

Kaavoitettava alue 1:20 000.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



1. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

37. kaupunginosa Sunila.

Asemakaavan muutos

36. kaupunginosa Popinniemi, korttelit 4, 19, 22 ja 24–27 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

37. kaupunginosa Sunila, korttelit 13–25, 28 ja 29, puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä suojaviher- ja katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Sunilan ja Popinniemen kaupunginosissa Sunilantien varrella. Suunnittelualue ulottuu pohjoisesta Ojansuuntieltä merenrantaan saakka. Suunnittelualue käsittää Alvar Aallon suunnitteleman Sunilan tehtaiden asuinalueen, joka rakennettiin vuosina 1936-39 ja jota laajennettiin 1947 ja 1953-54 sekä ympäröiviä viher-, katu- ja vesialueita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 56 ha.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on asemakaavan avulla suojella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas Sunilan asuinalue ympäristöineen niin, että rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy. Kaavatyön avulla arvioidaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisema-arvoja ja säilyttämistä osana kulttuuriympäristöä. Asemakaavalla päivitetään alueen suojelumääräyksiä sekä arvioidaan ja tarkastellaan täydennysrakentamista suhteessa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen. Samalla tuodaan esiin kansainvälisesti arvokasta arkkitehtuurikohdetta ja kehitetään aluetta matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä laaditaan rakennustapaohje sekä Unescon maailmanperintökohteen nimeämisesityksen edellyttämä alustava hallinta- ja hoitosuunnitelma.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sunilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2022-2023.
- kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2022-2023 ohjeellisesti noudatettavaksi.
- Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1. – 3.2.2023.
- Sunilan asuinalueen asemakaavan luonnos on MRL 62 §:n mukaisesti nähtävänä 15.5. – 15.7.2024 kaavoituksessa Kotkan kaupungintalolla, korttelikoti Alvariskassa sekä www.kotka.fi/asemakaavat.
- Asemakaavan luonnoksen yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2024 Sunilan Pirtillä.
- Sunilan asemakaavan ehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa 24.9.2024
- Sunilan asemakaava ehdotusvaihe nähtävillä 10.10. – 20.11.2024
- Yleisötilaisuus Sunilan Kantolassa 30.10.2024.
- Sunilan asemakaavan hyväksymisvaihe talvi 2024-2025

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Sunilan asuinalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Kotkan Sunilan asuinalueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma 2023; Luontoselvitys Kotkansiipi 3.11.2023
- Rakennustapaohje Sunilan asuinalue 2024; Kotkan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
- Sunilan Korjausohjeisto, Sunila Lentoon / R. Wasastjerna / T. Mustonen 2010
- Sunilan Ympäristösuunnitelma, Pro Sunila / R. Wasastjerna 2024

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Sunila on selluloosatehtaan ja tehtaan työntekijöilleen rakentaman asuinalueen muodostama kokonaisuus itäisessä Kotkassa. Sunila on myös yksi modernistisen arkkitehtuurin merkittävimpiä kokonaisuuksia maailmassa. Sunilan arvojen vaaliminen ja turvaaminen on tärkeää. Arvojen säilymisessä keskeistä on säilyttää oleva rakennuskanta ja käyttää rakennusten ja ympäristön ylläpidossa ja kunnostuksessa alueen arvoja säilyttäviä menetelmiä. Eheänä säilyneen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden vaikutukset heijastuvat koko alueen houkuttelevuuteen ja viihtyisyyteen. Arvonsa säilyttäneellä alueella on myös taloudellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat aluekokonaisuuden lisäksi aina yksittäisen asunnon arvoon saakka.

Sunilan tehtaat ja asuinalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”Sunilan tehtaat ja asuinalue” (Valtioneuvoston päätös 2009). Lisäksi Sunilan tehtaat ja asuinalue on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Voimassa olevan asemakaavan ei katsota riittävässä määrin turvaavan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, joten asemakaavan päivittäminen ja olevan suojelun tarkentaminen on tarpeen näiden arvojen turvaamiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa viihtyisän, rakennustaiteellisesti arvokkaan ja ilmeikkään asuinalueen säilyminen. Rakennuskannan suojelemisen lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on arvioida alueen maisema-arvoja ja niiden vaalimista ja säilyttämistä osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.

Suomi on uudistamassa maailmanperintösopimuksen mukaisen kansallisen aieluettelonsa, ja Alvar Aallon arkkitehtuuria esitetään mukaan Unescon maailmanperintölistalle. Museoviraston valmisteleva aieluettelo on lähetetty Unescon maailmanperintökeskukseen tammikuussa 2021. Ehdotus sisältää yhteensä 13 Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemaa arkkitehtuurikohdetta, joiden muodostama ryhmä tavoittelee maailmanperintökohteen statusta. Sunilan selluloosatehtaan asuinalue on mukana tässä rakennusten sarjassa.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan ja uudelleenarvioidaan Sunilan rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa Alvar Aallon suunnittelemaan asuinaluekokonaisuuteen ja maisemaan.

Asemakaavatyöllä pyritään myös edistämään alueen kehittämistä matkailukohteena.

3. SUUNNITTELUALUE

KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Sunila on Alvar Aallon merkittävin ja parhaiten toteutunut kaupunkisuunnittelukohde. Sunila on valittu mm. kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Sunilan rakennukset ovat yksinkertaisia, laatikkomaisia ja maastonmuotojen mukaan polveilevia. Asuntojen suunnittelussa huomionarvoista on asuinhuoneiden avaruus ja valoisuus, innovatiiviset säilytysratkaisut sekä keittiöiden tehokkaat ja hyvin suunnitellut tilat.

Suomi valmistelee ehdotusta Aalto-arkkitehtuurin rakennusperintökokonaisuuden nimeämisestä Unescon maailmanperintölistalle. Sunila on ainoa asuinalue eri puolilla Suomea olevien kohteiden joukossa. Maailmanperintökohde-esitys perustuu kohteen arvojen tunnistamiseen, niiden eheyden ja aitouden vaalimiseen, niiden riittävään suojeluun kansallisella lainsäädännöllä, sekä arvojen säilymistä turvaavan hoitosuunnitelman laatimiseen ja toteuttamiseen. Maailmanperintökohde-ehdotuksessa määritellään tarkat rajat sekä maailmanperintöarvojen kannalta merkitykselliselle kohdealueelle, että kohteen maailmanperintöarvon säilyttämistä tukevalle suojavyöhykkeelle. Sunilan asuinalueen arvo rakennusperintökohteena liittyy sekä alueen alkuperäisiin rakennuksiin ja pihapiireihin, että niitä ympäröivään puisto- ja metsäalueeseen ja kokonaisuuden suojeluun, tunnistettavuuteen, eheyteen ja aitouteen sekä jatkuvaan ja arvopohjaiseen hoitoon.

Sunilan asuinalue kuuluu Museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, RKY, ”Sunilan tehtaat ja asuinalue”. RKY on otettu Valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu sellaisia muutoksia tai rakentamista, joka heikentää alueiden kulttuuriympäristöarvoja.

KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Sunilan asuinalueen metsät ovat pääosin hoidettuja talousmetsiä, mikä ilmenee puuston tasaikäisyytenä ja lahoppuun vähäisenä määränä. Kaava-alueella on kuitenkin kaksi metsäistä kohdetta, jotka ovat arvokkaita elinympäristöjä. Suunnittelualueella on myös reheviä osa-alueita, jotka ovat ravinteisuudeltaan lehtoja. Lisäksi alueella kasvaa monin paikoin jalopuita, erityisesti vuorijalavaa, metsävaahtera ja metsätammia. Jalopuumetsiköt ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaita. Paikoittain esiintyvä metsähaapa muodostaa usealle eliölajille suotuisan ympäristön, joka edistää luonnonmonimuotoisuuden lisäämistä alueella.

Sunilan asuinalueella esiintyy niitty- ja ketomaisia alueita, joilla on runsaasti kyseisen luontotyyppin lajeja. Hoidetuilla puisto- ja nurmialueilla luonnonkasveja esiintyy vähän, mutta omaavat potentiaalin parantaa luonnon monimuotoisuutta ilman merkittäviä toimenpiteitä.

Sunilan alueella sijaitsee runsaasti erilaisia paahdeympäristöjä suosivia tulo-kasveja. Lisäksi Sunilan avokallioiden paahteiset ketomaiset kohdat ovat merkittäviä hyönteisten elinympäristöjä.

Suunnittelualueella esiintyy useita haitallisia vieraslajeja, joiden poisto ja torjunta on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää. Vieraslajit leviävät puutarhajätteen mukana lähimetsiin.



Sunilan luonnonympäristöjä: Kantolan rantaa, kallion laki sekä Rämpsänoja.



KAAVAMUUTOSALUEEN MAISEMANKUVA

Sunilan asuinalue edustaa tunnusomaista Alvar Aallon arkkitehtuuria, jossa keskeistä on ympäröivän luonnon ja rakennusten vuorovaikutus. Sunilassa rakennusten sijoittuminen väljiin viuhkamaisiin ryhmiin maastonmuotojen mukaisesti poikkeaa funktionalismin sotilaallisesta järjestelmällisyydestä. Säilytetyt mäntyryhmät ja maanpinnan nurmi yhdistävät eri rakennusryhmät metsäkaupunkikokonaisuudeksi. Kallioselänteiden väliin jäävä painanne on niittymäinen avoin tila, jota rajaa pitkä lehmusrivi ja tehtaalle johtava Sunilantie.

Asuinalueetta ympäröivät idässä ja lännessä metsät ja rakentaminen sijoittuu metsäisten kallioiden ja avoimen laakson reunavyöhykkeille. Etelässä maisematila avautuu kivikkoisen merenrannan ylitse merenlahteen ja valtavaan sellutehtaaseen.

KAAVAMUUTOSALUEEN PILAANTUNEET MAAT

Sunilan asuinalueella on todettu kaksi kohdetta, joissa maa on pilaantunut. Yksi kohteista on vanha teollisuuskatopaikka, joka on lopetettu. Kohde on lähivirkistysalueella, johon ei kohdistu maan muokkausta tai muuta muutostarvetta. Toinen kohde on Valliniemen lämpökeskus, jossa on toiminut keskuslämmityslaitoksen lisäksi mm. tehtaan virka-autojen tallit, pesupaikka ja korjaamo. Ennen asemakaavan mahdollistaman asuinsiiven rakentamista on varmistettava, että pilaantuneisuus ei aiheuta vaaraa tai haittaa asumiselle.



Sunilan maisemia: Hienovaraisesti maastossa polveileva Honkalan asuinrakennus sekä Sunilantien lehmusrivistöä.



4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

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 kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen merkintä on pääosalla aluetta taajamatoimintojen alue (A, *ruskea*) sekä osalla aluetta teollisuus- ja varastoalue (T, *harmaa*).

Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (*vaaleansininen vaakaviivitus*).

Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (*tummanvihreä vaakaviivitus*).

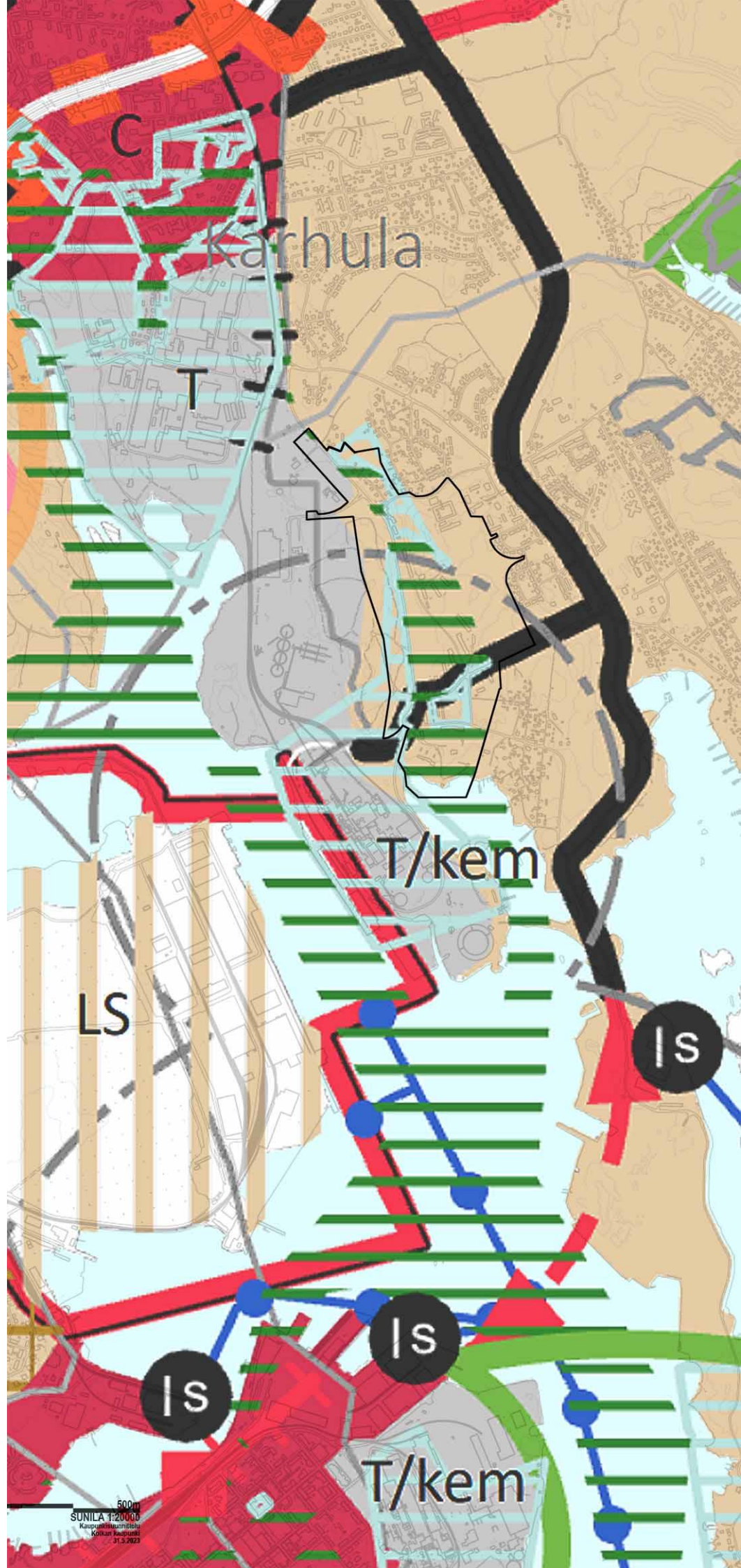
Osa alueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (*sev, harmaa pistekatko-viiva*), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Valliniemenkatu on osoitettu seututiekse tai pääkaduksi (*st, musta viiva*). Alueen reunassa kulkee Suulisniemi-Summa pääkaasulinja (*k, harmaa viiva*).



Sunilan asuinalue: terassitalot, Kantolan sisäkattoja sekä EKA:n rakennusten viuhkamainen sommitelma





Karttaote: Maakuntakaava 2040.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon 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 tulvaherkkyys.

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 muinaisjäännökset. 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 liiksumuodot huomioiden.

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

Teollisuus- ja varastoalueen 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.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kotkan kansallinen kaupunkipuiston alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

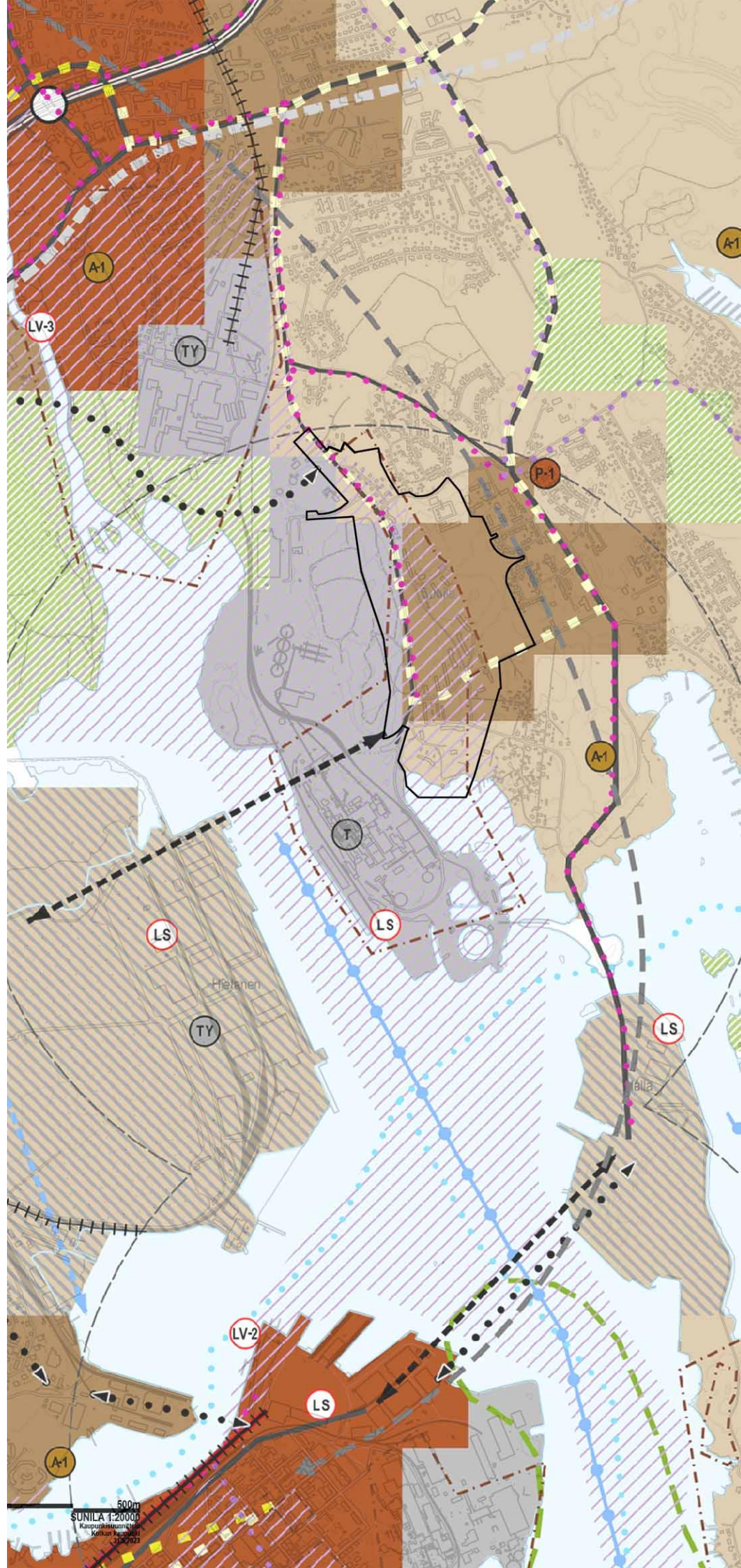
Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.

Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiassa **intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi** (*tummanruskea*). 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 säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle ulottuu myös **taajamatoimintojen aluetta** (*vaaleanruskea*), joka on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- 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 viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osa alueesta on osoitettu **teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueeksi** (*harmaa*). Merkinnällä osoitetaan satamalaiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Pääosa alueesta sisältyy **kansallisen kaupunkipuiston** rajaukseen (*lila vinoviivitus*). Merkinnällä on osoitettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen jatkosuunnittelussa on varmistettava joki- ja meriluonnon sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitus- ja puolustushistoriaan kuuluvan rakennusperinnön arvojen säilyminen.

Karttaote: Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava. Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



Pääosa alueesta on **valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (*ruskea pistekatkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alue sisältyy **suojavaähykkeen (Seveso)** rajaukseen (harmaa katkoviiva). Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivähyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

Sunilantie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojakaduksi** (*musta viiva*).

Sunilantielle on osoitettu **seudullinen arkipyöräreitti** (*pinkki palloviiva*).

Sunilantielle ja Valliniemenkadulle on osoitettu **joukkoliikenteen kehittämis-käytävä** (*vaaleankeltainen ruutuviiva*).

KOTKAN YLEISKAAVA

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

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (*AK, tummanruskea*), pientalovaltaista asuntoaluetta (*AP, vaaleanruskea*), yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (*PK, punainen*), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (*PY, lila*), teollisuus- ja varastoaluetta (*T, harmaa*), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (*VU, vihreä*), lähivirkistysaluetta (*VL, vihreä*) sekä vene-sataman aluetta (*LV, valkoinen*). Osa pientalovaltaisista alueista on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (*/S*). Alvar Aallon suunnitteleminen asuin-rakennusten alueet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueeksi (*SR 1, musta pistekatkoviiva*). Sunilantie ja Valliniemenkatu ovat kokoojakatuja tai -teitä (*musta viiva*). Sunilantien, Valliniemenkadun, Poikkikadun sekä Tehtaankadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti (*musta palloviiva*).

Asuinkerrostalovaltaisella alueella kerrosalasta saadaan 20 % varata ja vähintään 5 % on varattava työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus >0,5.

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

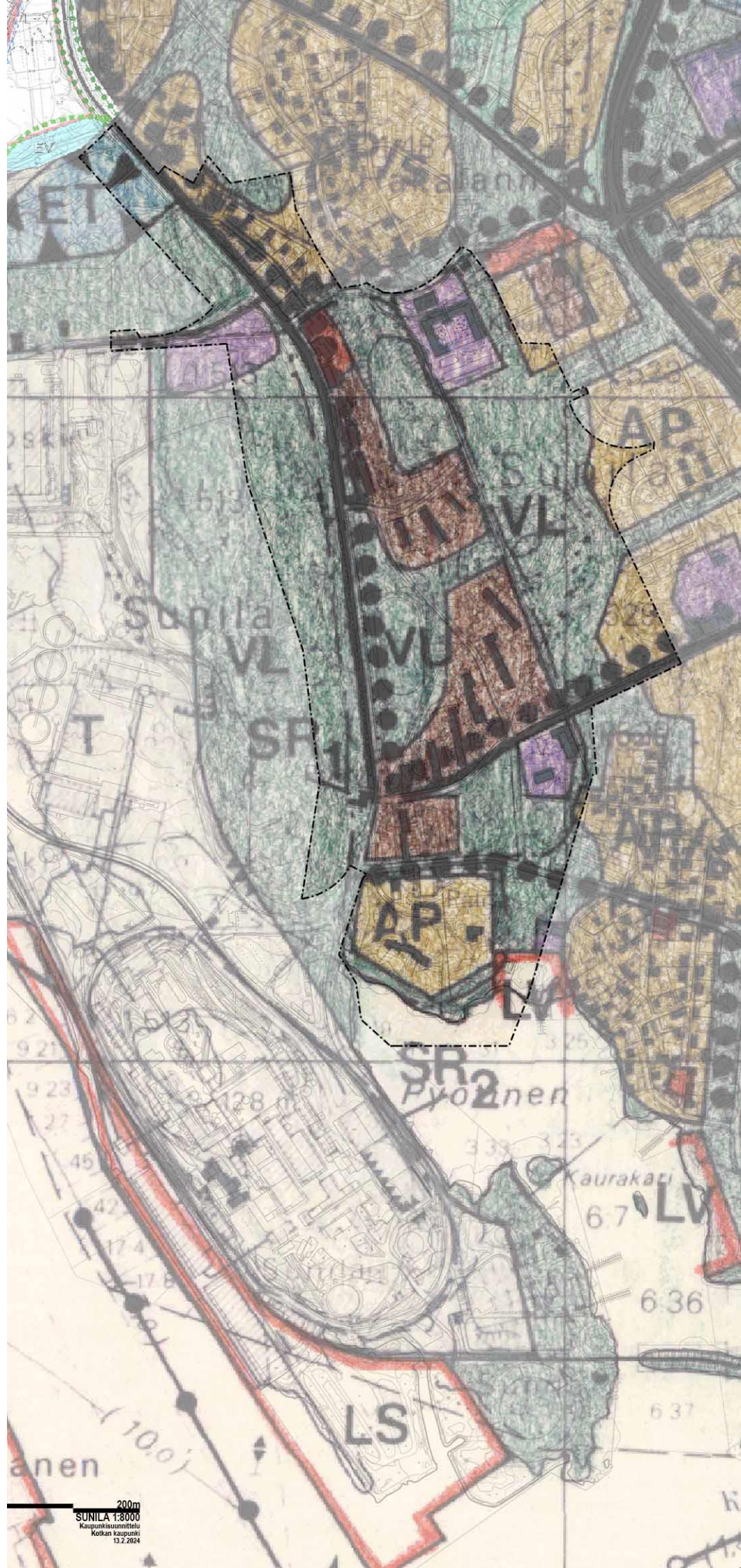
Yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle ei ole osoitettu tarkempaa kaavamääräystä.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavyöhykkeellä.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa erityisesti huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennukset ja pyrkiä suojelemaan ne rak.lain 135 § nojalla. Alueella olevia säilytettäväksi luokiteltuja arvokkaita ympäristöjä ei saa turmella, rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua muutta siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alue, jolla ympäristö säilytetään, on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakenteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöihin tehtävien muutosten sopeuttamiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen puusto on säilytettävä.

Karttaote: Kotkan yleiskaava.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1950 sekä asemakaavat 706, 17/79, 15/83, 18/84, 6/85, 3/86, 8/87 ja 3/93. Vesialue on asemakaavoittamatonta.

Rakennuskaavalla 1950 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta ja sen pohjoispuolelle asuin- ja liikerakennusten tontteja, asuintontteja sekä metsä- tai viljelysalueeksi.

Asemakaavalla 706 on suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu Sunilantien katualuetta sekä istutettavaa puistoaluetta (Pi).

Asemakaavalla 17/79 on osoitettu Poikkitien katualuetta.

Asemakaavalla 15/83 on osoitettu Poikkitien varteen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä sen itä- ja eteläpuolelle laaja lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kaksi ohjeellista leikkikenttää (VK) sekä ohjeellisia jalankulkuteitä.

Asemakaavalla 18/84 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta sekä sen eteläpuolelle Pakinkadun itäpuolelle lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella kulkee johtoa varten varattu alueen osa (z) sekä Popinrinteeltä Pakinkadulle ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavalla 6/85 on osoitettu Poikkikadun, Puistolankujan ja Ojansuuntien katualueet. Puistolankujan varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialueet, joilla ympäristö säilytetään (AO/s). Puistolankujan pohjoispuolelle Ojansuuntien varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) sekä Sunilantien varteen asuinpientalojen korttelialue (AP). Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavalla 3/86 on osoitettu Sunilantien, Kuitukadun, Alvar Aallon kadun, Harjukadun, Valliniemenkadun, Juurelankadun, Pakinkadun, Tehtaan kadun ja Kantokadun katualueet. Suunnittelualueen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s) sekä Tehtaankadun varteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Lisäksi on osoitettu puistoa (VP).

Karttaote: Ajantasainen asema-
kaava. Kaava-alue rajattu viitteelli-
sesti.



Tehtaankadun ja Valliniemenkadun väliselle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja puistoa (VP).

Valliniementien pohjoispuolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Pohjoiseen päin Alvan Aallon kadun molemmin puolin on lähivirkistysaluetta (VL).

Harjukadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialueet (LPA) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH), jolla ympäristö säilytetään (/s).

Sunilantien varressa Poikkikadun eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s).

Kuitukadun ja Sunilantien risteyksessä on puistoa (VP). Sunilantieltä Kuitukadulle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Sunilantien länsipuolella on suojaviheraluetta (EV) sekä kadun eteläpäässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavalla 8/87 on Valliniemenkadun ja Pakinkadun kulmaan osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Asemakaavalla 3/93 on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu merenrantaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AR/s), puistoa (VP), Kantokadun katualue, urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Sunilaa koskevia toimenpiteinä seuraavaa:

1. Tuodaan esille arkkitehtuuri- ja teollisuusrakennekohteita.
2. Otetaan arvokkaat käyttämättömät rakennukset aktiiviseen käyttöön.
3. Varmistetaan suojeltujen asuinrakennusten alkuperäisen ilmeen säilyminen.
4. Kunnostetaan Sunilan asuinalueen piha- ja julkisia alueita.
5. Parannetaan alueen hulevesien käsittelyä.
6. Päivitetään asemakaavat.
7. Parannetaan alueen opastusta.
8. Kaupunki tukee alueen kehittämistä matkailukohteeksi.
9. Kaupunki tukee Kantolan kehittämistä, kunnostamista ja käyttöönottoa.
10. Edistetään saaristo- ja vuoroveneliikennettä. Kehitetään vesiliikenteen reittejä, olosuhteita ja oheispalveluja.
11. Tavoitellaan Unescon maailmanperintökohde -statusta alueelle.

LUONTOSELVITYS

Sunilan asuinalueen noin 56 hehtaarin kokoiselle alueelle tehtiin kesän 2023 aikana luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma. Asuinalueelta tavattiin runsas kasvi- ja eläinlajisto, mutta EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista ei tehty havaintoja. Lajien esiintyminen on silti todennäköistä ja ennen suurten muutosten toteuttamista tulee tehdä tarkistuksia.

Sunilassa tavattiin useita uhanalaisia perhoslajeja, mutta suurin osa havainnoista tehtiin suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualueella esiintyy kahdessa paikassa uhanalaista keltakynsimöä, jotka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Sunilan asuinalueella todettiin luonnon monimuotoisuuskohteita, jotka pyritään jättämään rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Kohteet on merkitty selvityksessä arvokkaina elinympäristöinä. Uhanalaisten lajien esiintyminen on todennäköisintä näillä rajatuilla alueilla.

Suunnittelualueelle laadittiin lisäksi biodiversiteettisuunnitelma, jolla pyritään ehkäisemään luontokatoa Sunilassa. Suunnitelman toimenpiteet keskittyvät enemmän alueen metsäpeitteisiin kohtiin, jolloin arkkitehti Alvar Aallon asuinalueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei kohdistu muutoksia. Toimenpiteet sisältävät hoitotoimenpiteitä, kuten pihosta metsiin levinneiden kasvien poistoa, haitallisten vieraslajien poistoa ja lahoppuun määrän lisäämistä sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämisen kannalta tärkeiden kasvilajien elinoloja vahvistamalla. Lisäksi toimenpiteet sisältävät eliölajien määrän kasvattamista esimerkiksi linnunpönttöjä ripustamalla.

Biodiversiteettisuunnitelmassa kartoitettiin alueen puutteita ja toisaalta sitä, miten alueen nykyistä lajistoa voitaisiin hyödyntää luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa. Sunilan asuinalueella on mahdollista hienovaraisesti perustaa niitty- ja ketoalueita kohtiin, jotka jo nykyisellään soveltuvat tämänkaltaiseksi elinympäristöksi.

TEKNISEN BIO-KOVAHIILITUOTANNON KÄYNNISTÄMISEN VAIHEITA

Sunilan tehtaan alueen eteläpäähän laadittiin vuonna 2023 asemakaava, jonka tarkoituksena oli mahdollistaa Sunilan tehtaan yhteyteen ligniinin käsittelyyn tarkoitettu uusi prosessikokonaisuus. Prosessin tavoitteena oli saada Sunilan tehtaan selluloosan valmistusprosessissa oheistuotteena syntyvälle ligniinille käyttöä mm. akkuteollisuuden uusiutuvana raaka-aineena. Tehtaalle rakennettiin 2019-2021 PILOT laitteisto, jolla tutkittiin ligniinin jatkojalostusta bio-kovahiileksi, jota voidaan käyttää aktiivianodimateriaalina mm. sähköautojen akuissa. Koelaitoksen toiminnan laajentamiseksi kaavalla mahdollistettiin demonstraatiolaitoksen toteuttaminen niin, että ligniinin jatkojalostusta tekniseksi kovahiileksi voitiin käynnistää teollisessa mittakaavassa.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaavamuutosalueelle laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen yksityisen maanomistajien ja kaupungin välille.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaavalla syntyy 3 kappaletta rivitalojen tai kytkettyjen talojen tontteja. Tonteille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi 5 kappaletta 2-kerroksisia rivitaloja, joissa olisi noin 50 asuntoa. Yhteensä rakennuksista muodostuisi noin 5500 kerrosneliömetriä asuinpinta-alaa. Osa tontista on jyrkkää rinnettä, joka on rakennettava rinnetaloina. Tontti muodostuu vanhan Hakalan koulun tontista, joka on osittain muokattua ja kulunutta. Rakennusten toteuttamisen edellytyksenä on kuntateknisten putkistojen siirto, joka koskee kahta itäisintä rakennusmassaa. Luonnon ominaispiirteiden säilyttäminen on keskeisessä asemassa alueen identiteetin luomisessa. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu pyrkii huomioimaan luonnon ominaispiirteiden säilyttämisen lisäksi tonttien rakennettavuuden, maaperän, maastonmuodot, avautuvat maisemat sekä valon ja ilmansuunnat. Samalla sijoittelu pyrkii säilyttämään alueella olevia luontaisia kulkuyhteyksiä. Uusien tonttien sijoittelu mahdollistaa kaikilta olevan asuinalueen tonteilta sekä uuden alueen tonteilta yhteydet ympäröiville metsäalueille ja virkistysreiteille.

Sunilan tehtaan työntekijöille rakennettujen asuinrakennusten väliin jäävät metsä- ja nurmialueet on kaavaan merkitty puisto- ja lähivirkistysalueina, joiden olosuhteet tulee säilyttää avoimina ja metsien osalta luonnonmukaisina. Puistolän pientaloalueen alun perin avoin ympäristö on kasvanut metsää ja peittää näkymiä pohjoiseen Rämäsänojan laaksoon.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on suojeltu. Myös rakennuksiin kuuluvat piharakenteet, talousrakennukset ja penkereet sekä autokatokset on merkitty suojelluiksi. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi kaavassa on osoitettu arvokkaat elinympäristöt luo-merkinnällä.

Karttaote: Sunilan asuinalueen ase-
makaava- ja asemakaavamuutos-
ehdotus 28.1.2025.



7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavalla suojellaan Alvar Aallon suunnittelemaat asuinrakennukset ja rakenteet. Asuinalueen luonteenomainen avoin maisemakuva säilyy osana kansallista kaupunkipuistoa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Hakalan koulun tontille rakennettavat uudet asuinrivitalot jäävät etäälle Sunilan asuinrakennuksista. Rakennusten väliin jää metsäinen vyöhyke, joka peittää uudisrakennukset näkymättömiin Sunilan asuinrakennuksista katsoen. Uudisrakennusten toteuttaminen edellyttää kuntateknisten putkistojen siirtoa. Putkien siirtoa on harkittava Hakalan koulun purkamisen yhteydessä, mutta viimeistään siirto on tehtävä ennen kaavaan merkittyjen kahden itäisimmän rakennusmassan toteuttamista.

Kaavan tavoite palauttavasta korjausrakentamisesta vahvistaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja alueella.

Hakalan koulun purkamisen mahdollistava asemakaava heikentää osaltaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Hakalan koulun arkkitehti Osmo Sipari suunnitteli uransa aikana useita koulurakennuksia ympäri Suomea. Asemakaavamääräyksiin on lisätty dokumentointivelvoite, mikäli koulurakennus puretaan. Rakennus- ja kulttuurihistorialliset vaikutukset Kotkan koulurakennuksiin ovat selvät, mutta kouluikäisten lasten lukumäärän vähentyessä kouluverkon karsiminen on välttämätöntä.

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Sunilan asuinalueen asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön pysyvät verrattain pieninä. Asemakaava-alueelle tehty biodiversiteettisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet parantavat ja monipuolistavat luonnonympäristöä. Alueella kasvavat haitalliset vieraslajit on tunnistettu ja toimenpiteet niiden torjumiseksi tiedostetaan. Uudisrakentamista osoitetaan ainoastaan alueen koilliskulmaan nykyisen Hakalan koulun tontille.

Sunilan asuinalueelle laaditussa luontoselvityksessä osoitetut arvokkaat elinympäristöt on otettu huomioon uudisrakennusten osoittamisessa. selvityksen biodiversiteettisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet mm. haitallisten tulokaslajien poistamiseksi otetaan huomioon Sunilaa koskevassa kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollisuus lisätä muodostamalla esimerkiksi keto- ja niittykasvillisuudelle sopivia avoimia ja paahteisia kasvualueita alueelle. Alueen näyttävät kallion lakialueet ja niiden luontaiset elinympäristöt säilyvät, koska rakentamista ei osoiteta niille. Lisäksi herkkä ympäristö säilyy kulutuksen ulkopuolella rajaamalla kulkureittejä ja ohjaamalla liikkuamista perustetuille reiteille. Sunilan asuinalueella rajaavilla laajoilla lähivirkistysalueilla on mahdollista lisätä luonnonmonimuotoisuutta mm. lisäämällä lahoppuun määrää alueilla. Lahoppuun lisääminen otetaan huomioon metsien hoitosuunnitelmassa. Lintulajien lisääminen alueella on mahdollista lisäämällä pönttöjä usealle lintulajille. Lintulajien lisääminen voidaan sisällyttää kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan ja pönttöjen tekeminen voidaan toteuttaa esimerkiksi koululaisia osallistamalla.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Sunilan asuinalueen liikenne ei lisäännä merkittävästi nykyisestä. Uudisrakentamisen toteutuessa Poikkikadun varrelle lisää todennäköisesti henkilöautoliikennettä. Tässäkin tapauksessa vaikutukset liikenteen määrän lisääntymiseen jäävät vähäisiksi. Mikäli Sunilan Alvar Aallon asuinalueen tunnettuus ja kehittäminen matkailun kohdealueena toteutuu niin matkailijaliikenne alueella lisääntyy. Lisäys painottuu todennäköisesti kesäkaudelle, jolloin matkailu Suomessa on tavallisestikin suurempaa. Unescon maailmanperintökohde statuksen saaminen alueelle todennäköisesti lisää matkailijoiden määrää alueella. Kansainvälisten tutkimusten mukaan maailmanperintöstatus lisää matkailijoiden mielenkiintoa ja lisää niiden määrää kohteilla. Asemakaava varautuu matkailijoiden lisääntymiseen osoittamalla autojen pysäköinnille alueita sekä mahdollistamalla turistibussien saattoliikenteelle sujuvat reitit. Matkailijoiden vastaanottamiseksi kaava mahdollistaa palveluiden kehittämisen pesularakennuksen yhteyteen. Matkailijoiden hallitsemiseksi ja yksityisyyden kunnioittamiseksi alueelle tulee suunnitella reitit ja palvelut siten, että asuinalueella asuvien ihmisten eläminen ei kohtuuttomasti vaikeudu.

VAIKUTUKSET MUINAISJÄÄNNÖKSIIN

Alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännöksiin ei kohdistu vaikutuksia.

VAIKUTUKSET MAISEMANKUVAAN

Asemakaava määrää avoimet alueet säilytettäväksi avoimina. Avoimet alueet liittyvät keskeisesti Sunilan asuinalueen erityispiirteisiin ja on osa Alvar Aallon suunnitelmaa. Hakalan koulun tontille toteutettavat uudisrakennukset sijoittuvat etäälle Sunilan asuinalueen avoimesta maisemasta eikä siten aiheuta vaikutuksia maisemakuvaan.

VAIKUTUKSET TURVALLISUUTEEN

Asuinalueelle ei kohdistu uhkia teollisuuden eikä matkailijoiden määrän mahdollisesta kasvusta. Matkailijoiden lisääntyminen lisää kävelijöiden määrää ja vähäisessä määrin henkilöautoliikenteen lisääntymistä Sunilantiellä erityisesti matkailun korkean sesongin aikana. Uuden asuinalueen sijoittuminen Poikkikadun varteen lisää liikennettä Poikkikadulla idän ja lännen suuntaan. Liikenteen lisäys on kuitenkin maltillista. Kasvava asukasmäärä lisää turvallisuutta alueella siten, että passiivinen valvonta lisääntyy ja esimerkiksi ilkivallan teon mahdollisuus vähenee. Sunilan tehdasalueen mahdollinen kehittyminen tulevaisuudessa lisää raskasta liikennettä ja työmatkaliikennettä Sunilantiellä. Liikenneturvallisuus ei kuitenkaan heikkene eroteltujen ajoneuvoliikenteen ja kävelijöiden ansiosta.

VAIKUTUKSET LAPSIIN

Sunilan asemakaavan vaikutukset lapsiin liittyvät keskeisesti Hakalan koulun mahdolliseen lakkauttamiseen ja koulupalvelujen siirtymiseen muihin koulutiloihin etäämmälle Sunilasta. Kotkan koulurakennusten kunto on heikentynyt ja kouluverkkoa on karsittu vanhentuneiden rakennusten osalta. Toisaalta kouluverkko on uudistunut Pihkoon koululla ja Käpylän koululla. Lisäksi Karhulan koulukeskus, jossa sijaitsevat yläkoulu ja lukio valmistuu lähivuosina. Karhulaan valmistuneet ja lähivuosina valmistuvat koulut tarjoavat Hakalan oppilaille uudet tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat. Koulumatkat pitenevät nykyisestä, mutta turvalliset ja valaistut kävely- ja pyöräilyreitit Sunilasta Karhulan keskustan kouluihin ovat olemassa. Sunilan alue muodostaa turvallisen asuinympäristön. Ulkoilumahdollisuudet sijaitsevat kodin välittömässä läheisyydessä ja muodostuvat mm. lähimetsistä ja laajasta kallioalueesta. Lisäksi avoin puistoalue asuinrakennusten ympärillä mahdollistavat ulkoilun. Erilaisia urheilulajeja on mahdollista harrastaa alueen keskeisesti sijaitsevalla urheilukentällä, jonka kehittämisen kaava mahdollistaa. Katualueiden, piha- ja oleskelualueen sekä yhteistilojen paikallisen ympäristösuunnitelman mukaisesti toteutettuna on vaikutusta sekä lasten että muidenkin väestöryhmien elinympäristöön ja viihtyisyyteen.

HAITTAVAIKUTUKSET

Olemassa olevan asuinalueen hyödyntäminen edelleen asumiseen aiheuttaa vähän haittavaikutuksia. Rakennustapaohjeet ohjaavat rakennetun kulttuuriarvojen säilymisen ja vahvistamisen.

Matkailijoiden lisääntyminen asuinalueella saattaa aiheuttaa vähäisiä ristiriitoja asukkaiden ja matkailijoiden välillä. Ristiriidat on vältettävissä matkailijoiden reittien suunnittelulla ja ohjeistamisella. Matkailijoiden määrän kasvu aiheuttaa maaston kulumista. Liiallinen kuluminen voidaan välttää reittien suunnittelulla ja matkailijoiden opastamisella. Matkailijoiden suuri määrä saattaa aiheuttaa vähäistä, lyhytkestoista tungosta ja ruuhkaa. Sunilantiellä, Poikkikadulla, Valliniemenkadulla ja Tehtaankadulla saattaa ajoittain olla tavallista enemmän liikennettä matkailun huippusesongin aikana.

Matkailijoiden lisääntyminen saattaa aiheuttaa kulumista Kantolan pihapiirissä ja rantasaunalla. Haittavaikutuksia voidaan lieventää opastamalla matkailijoita ja rajaamalla sitä aluetta, jolla matkailu on sallittua.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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, Kotka-seura ry sekä Pro Sunila ry.

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1. – 3.2.2023. Suunnitelmasta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olo aikana yhteensä 11 kappaletta. Seuraavassa pääkohtia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä.

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Sunilan asuinalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja niiden säilymisen turvaaminen kiinteästi kaavaan liittyvien rakennustapaohjeiden sekä ympäristösuunnitelman laadinnalla on olennainen osa kaavaprosessia. Kaava-alueeseen sisältyy runsaasti rakentamattomia alueita, joiden luontoarvojen todentamiseksi on tehtävä luontoselvitys.
- Kymenlaakson pelastuslaitos lausuu, että kaava-alue kuuluu osittain Seveso III -direktiivin konsultointiväyhykkeeseen ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) on pyydettävä lausunto. Lisäksi alueelle sijoittuviin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasutunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.
- Kymenlaakson museo toteaa, että kaavan tavoitteet ovat perusteltuja, mutta täydennysrakentaminen, matkailun tarpeiden ja alueen rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman arvojen yhteensovittaminen edellyttävät selvityksiä ja pohdintaa. Museo lausuu myös, että suojeltavasta rakennuskannasta tulee olla ajantasainen tieto ja tehdä tarvittaessa inventointi. Rakennusten ohella huomiota tulee kiinnittää ympäristön rakennelmiin, kuten alueen valaistukseen, päällysteisiin, kiveyksiin, terassointeihin yms. Arvojen huomioon ottaminen ja suojelu ovat edellytyksiä Unescon maailmanperintöehdotuksen kokoamisessa.
- Kymenlaakson liitto huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa riittää, että siellä todetaan voimassa oleva Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka on lainvoimainen. Aiempien maakuntakaavojen maininta suunnitelmassa on tarpeetonta.
- Alvar Aalto -säätöillä ei ole täydennettävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Säätö toteaa, että osallistuvat prosessiin ja tekevät yhteistyötä sekä Museoviraston että alueellisen museon kanssa.
- Kymen Vesi Oy huomauttaa, että alueen hulevesien käsittelystä tulee huolehtia ja että hulevesiverkostossa on puutteita.
- Fingrid Oyj:llä ei anna lausuntoa, koska yhtiöllä ei ole Fingridin voimajohtoja asemakaavan alueella.
- Kymenlaakson sähköverkko Oy lausui, että pylväsmuuntamo muutetaan puistomuuntamoksi. Uudelle puistomuuntamolle on varattava tarvittava tila asemakaavassa.

- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry huomauttaa, että rakennussuojelu on korostetusti esillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Luontoympäristö alueella tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena, koska se tukee Kotkan kaupungin kestävän kehityksen tavoitteita ja luonnon monimuotoisuuden lisäämistä. Lisäksi EU:n ja kansallisen tason sääntely luonnon säilyttämiseksi on tiukkenemassa. Suomen luonnonsuojeluliitto Kymenlaakson piiri ry ilmoittautuu osalliseksi Kotkan kaavahankkeisiin.
- Telia Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.
- RP Cap Oy on maanomistajana antanut mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja toteaa, että asemakaavan muutos ei saa rajoittaa omistamansa kiinteistön käyttöä eikä rakennusoikeutta tai kerrosten lukumäärää taikka muotoa. Toisaalta yhteishankkeet, esimerkiksi majoitusrakennuksen toteuttaminen kiinteistölle yhteistyössä maailman perintökohteen hankkeen kanssa kiinnostavat.

Kaavaluonnosta, rakennustapaohjetta sekä Unescon maailmanperintökohteen hakemisen tilannetta esiteltiin yleisötilaisuudessa Sunilan Pirtillä 15.5.2024.



LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5. – 15.7.2024. Kaavasta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olo aikana yhteensä 11 kappaletta. Seuraavassa tiivistelmä luonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä:

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** toteaa, että kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaava-aineistossa erinomaisesti. Kaavan rakennustapaohje on käyttökelpoinen kiinteistönomistajille ja kortteliin 4 osoitettu uudisrakentamisen massoittelu noudattaa alueen henkeä. Osassa kortteleita jää epäselväksi, että halutaanko korttelialueella mahdollistaa minkäänlainen talousrakennusten toteutus. Käyttäjillä saattaa olla tarpeita erilaisten katosten, suojien tai varastojen rakentamiseen. Siihen ja rakentamisen laatuun on hyvä ottaa asemakaavassa kantaa.

Suunnittelualueen luontoarvot on selvitetty asianmukaisesti ja kaavaselostuksesta saa hyvän käsityksen alueen nykytilasta ja luontoarvoista. Kaava-alueella esiintyviä arvokkaita elinympäristöjä ja luontodirektiivin IV (a) lajien esiintymisalueet on esitetty luo -merkinnällä. Jotta kaavaa voisi lukea itsenäisenä asiakirjana ilman luontoselvitykseen perehtymistä, tulisi kaavamerkintöjen olla tarkempia. ELY-keskus ehdottaa luo-määräyksen perusteena olevien luonnonarvojen tarkempaa merkintää tai luokittelua. Liito-oravan osalta merkintä voisi olla esimerkiksi: ”Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja mahdollisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja”.

Luontoselvityksessä ei ole selvitetty luontodirektiivin liitteen IV (a) lepakkolajien esiintymistä, mutta on todettu, että Sunilassa on paljon vanhoja rakennuksia, ja samalla melko suuri lepakkopotentiali. ELY-keskus ehdottaa kaavaan uutta yleismääräystä, joka voisi olla ohjaustavoitteiltaan esimerkiksi: ”Ennen rakennusten purkamista tai suuria katorakenteisiin kohdistuvia kunnostustöitä tulee varmistaa, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja”.

Kaava-alueen luontoselvityksessä on havaittu runsaasti haitallisten vieraslajien esiintymiä. ELY-keskus ehdottaa harkittavaksi kaavaan yleismääräystä, jossa todetaan informatiivisena tietona, että kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ohjeen tulisi johtaa siihen, että ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

Kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuksia valtion tieverkolle ei sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta.

Vaikutukset kaavaan: Talousrakennusten toteuttamista ohjataan kaavalla ja uusien talousrakennusten sijainti ja koko on osoitettu Hakalan koulun kortteliin. Lisäksi hävinneiden talousrakennusten tilalle on mahdollista toteuttaa uusi rakennus kaavan osoittamalle paikalle. Talousrakennusten yksityiskohdaisempaa toteuttamista ohjaa rakennustapaohje. Kaavan luo-merkintöjä on täydennetty ja tarkennettu indekseihin, jotka osoittavat kunkin osa-alueen luontoarvon merkintää ja luokittelua. Sunilan lepakkopotentiaali on osoitettu yleismääräyksessä, joka ohjaa rakentamiseen ryhtyvää tahoa selvittämään mahdollisen esiintymisen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Asemakaavan määräyksiin lisättiin kohta haitallisten vieraslajien leviämisen ehkäisemisestä.

- **Kymenlaakson museon** lausunto asemakaavan luonnoksesta on valmisteltu yhteistyössä, museoviraston ja Alvar Aalto säätiön kanssa. Alvar Aallon suunnitteleminen rakennuskohteille ja alueille esitetyt suojelumerkinnot ja -määräykset ovat kattavat ja asianmukaiset. Puistolantiepientaloille on osoitettu kaavaluonnoksessa selkeät suojelumerkinnot. Lisäksi pientaloille on osoitettu maltillinen lisärakentamismahdollisuus. Alueen yhtenäisten ominaispiirteiden säilymisen kannalta on oikea ratkaisu, että rakennustapaohjeessa ohjataan mahdollisen lisärakentamisen soveltumista tyyppitalon piirteisiin.

Rakennustapaohjetta tulee paikoitusalueiden rajaamisen osalta vielä tarkentaa. Rakennustapaohjeessa voisi esittää esimerkkejä hyvin toteutetusta paikoitusalueen rajaamisesta sekä ehdottaa rajaamiseen soveltuvia kasveja.

Sunilan Pirtti ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Pirtti on erinomainen esimerkki pitkäjänteisesti suunnitellusta ja toteutetusta vanhan rakennuksen kunnostamisesta. Esitämme, että Pirtin sisällyttämistä kaavamuutosalueeseen ja rakennuksen osoittamista suojelumerkinnoilla vielä selvitetään.

Esitämme, että rakennustapaohjetta täydennetään käsittelemällä myös nk. ”Vanhaa Sunilaa” eli alueen historiaa ennen Alvar Aallon aikaa.

Hakalan koulun alueelle on suunniteltu uudisrakentamista, joka rajautuu erilleen Aallon Sunilasta laajahkolla viheralueella muodostaen selkeän oman kokonaisuuden. Hakalan koulun on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Esitämme, että kaavamääräyksissä edellytetään koulun dokumentointia ennen sen purkamista. Kaavamääräys voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: Purettava rakennus on dokumentoitava ennen purkamista. Museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

Lisäksi kaavaselistusta tulee täydentää Hakalan koulun tiedoilla. Kaavassa on arvioitava koulun purkamisen mahdollistavan asemakaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä purkamisen rakennus- ja kulttuurihistorialliset vaikutukset suhteessa Kotkan kouluihin.

Kaavassa tulee osoittaa suojelumerkinnällä Sunilan vanha kansakoulu sekä sen viereinen entinen opettajien asuinrakennus. Rakennustapaohjetta tulee täydentää edellä mainittujen rakennusten osalta.

Kaavamuutoksen yhteydessä tulee selvittää nk. Sunilan liikekeskuksen rakennusten suojeluarvoja sekä tarvittaessa osoittaa ne kaavassa suojelumerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä. Rakennustapaohjetta tulee täydentää liikekeskuksen rakennusten osalta.

Suomi valmistelee ehdotusta Aalto-arkkitehtuurin rakennusperintökokonaisuuden nimeämisestä Unescon maailmanperintölistalle. Esi-tämme kaavaselistukseen tarkennuksia ja täydennyksiä asiaan liittyen.

Kymenlaakson museon lausunnossa esitetään huomioita rakennustapaohjeeseen: kaavaselistuksessa useasti viitattu Sunilan korjausohjeisto tulisi olla kaava-aineiston liitteenä ja aineiston tulisi olla helposti löydettävissä. Kaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin.

Rakennustapaohjeessa viitataan Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), jonka rakentamisen osalta tulee vuoden 2025 alusta korvaamaan Rakentamislaki. Tulee vielä pohtia olisiko rakentamistapaohjeessa selkeämpää viitata tarvittavilta osin Rakentamislain pykäliin.

Rakennustapaohjeen kappaletta 1.5 rakennettu kulttuuriympäristö tulee täsmentää niin, että Unescon maailmanperintöä, kaavaa ja kansallisen kaupunkipuiston ohjeistuksia koskevat asiat eivät ole ristiriidassa keskenään.

Rakennustapaohjeen lukua 2.3 tukea ja avustuksia tulee täydentää Museoviraston entistämisavustusten sekä Kotiseutuliiton seurantalavustukset osalta.

Ohjeen lukuja 4.3 Ikkunat ja 4.4 Ovet tulee mainita lakkaus yhtenä ikkunoiden ja ovien pintakäsittelytapana Sunilassa.

Luvussa 6.2 Pihapiirit tulee täydentää tiedolla, kuka mainittu suunnittelija Gripenberg on.

Rakennustapaohjeen lukujen otsikkosivuilla on lainauksia, joiden lähteitä ei ole mainittu. Lähteet tulee lisätä rakennustapaohjeeseen. Lisäksi lähdeluetteloon tulee lisätä Taapeli-lehden artikkelin nimi.

Arkeologiseen kulttuuriperintöön museolla ei ole lisättävää.

Vaikutukset kaavaan: saadun lausunnon perusteella Sunilan rakennustapaohjeeseen lisättiin täydennyksiä, jotka käsittelivät mm. vanhaa Sunilaa, arkkitehti Bertel Gripenbergiä sekä rakennuskantaa, joka ei ole Alvar Aallon suunnittelemaa. Rakennustapaohjeeseen tehtiin tarkennuksia koskien Kotkan kansallista kaupunkipuistoa, Unescon maailmanperintökohteen termistöä, muuttuvaa rakennuslainsäädäntöä, rakennusperinnön hoidon avustuksia, taloyhtiöiden paikoitusalueiden järjestelyjä sekä puuosien pintakäsittelyvaihtoehtoja.

Museoviranomaiset esittivät lausunnossaan Sunilan Pirtin sisällyttämistä asemakaavaan. Sunilan Pirttiä ei kuitenkaan sisällytetä asemakaavaan epäedullisen maanomistusolosuhteiden, missä Pirtti sijoittuu suuren teollisuuslaitoksen tontille sekä alueella mahdollisesti esiintyvä pilaantuneisuus. Sunilan Pirtti on tavoitteena ottaa asemakaavalliseen suojeluun tulevien kaavahankkeiden yhteydessä.

Asemakaavakarttaa sekä määräyksiä täydennettiin lisäämällä Sunilan vanhan koulun rakennuksille indeksoidut rakennussuojelumerkinnot (sr-2, merkittävä rakennus) sekä Sunilan liikekeskuksen alueelle arvokas alue merkintä (ma-1, Kaupunkikuvan, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokas alue). Liikekeskuksen määräystä täydennettiin tekstillä: Alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää osana Sunilan maisemaa ja kulttuurihistoriaa. Lausunnon perusteella kaavamääräyksiä täydennettiin lisäksi velvoitteella dokumentoida kattavasti Hakalan koulurakennus, mikäli siihen kohdistuu purkutoimenpiteitä.

- **Kymenlaakson liitto** toteaa, että asemakaavan tavoite valtakunnallisesti merkittävän ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Sunilan asuinalueen suojeleminen, arvokkaan arkkitehtuurikohteen esiin tuominen ja kehittäminen matkailukohteenä on erittäin kannatettava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kulttuuriympäristöön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi (ma/v), Sunilan tehtaat ja asuinalue. Lisäksi osa alueesta kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Tältä osin tulee kaavaselostusta tarkentaa.

Vaikutukset kaavaan: Sunilan asuinalueen asemakaavan selostusta tarkennetaan Kotkan kansallisen kaupunkipuiston osalta.

- **Kymen Vesi Oy** toteaa, että alueen hulevesien hallinta tulee huomioida kaavoituksessa. Kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin ja hulevesien asianmukaisesta käsittelystä tulee huolehtia. Kaava-alueella nykyiset putkirasitealueet tulee säilyttää ja Kymen Vesi esittää lisättävän putkirasitealueita kolmelle alueelle:

1. Sunilantien varressa on Kymen veden verkostoa. Kymen Vesi esittää, että putkien alueille muodostetaan 3+3 metriä olevat rasitealueet.

2. Pyötisentien ja Sunilantien risteysalueen puistoalueella kulkee Kymen Veden verkostoa ja putkille esitetään muodostettavan 3+3 metriä oleva rasitealue.

3. Sunilantien ja Alvar Aallon kadun välissä olevalla lähivirkistysalueella kulkee Kymen Veden verkostoa ja putkille esitetään muodostettavan 3+3 metriä olevat rasitealueet.

Vaikutukset kaavaan: Lausunnossa esitetyt putkirasitteet sijoittuvat yleisille alueille ja siksi niitä ei osoiteta asemakaavassa.

- **Fingrid Oy** ei lausu Sunilan asuinalueen kaavasta. Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vaikutukset kaavaan: ei vaikutuksia kaavaan.

- **Kymenlaakson sähköverkko Oy:**llä ei ole lausuttavaa Sunilan asuinalueen kaavaluonnoksesta.

Vaikutukset kaavaan: ei vaikutuksia asemakaavaan.

- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)** toteaa, että Tukesissa on viireillä Sunilan tehdasalueelle sijoittuvan ligniilaitoksen kemikaaliturvallisuuksilupahakemus, josta ilmenee, että terveysvaaraa aiheuttavan kemikaalin onnettomuusvaikutukset voivat ulottua suunnitellulle kaavoitusalueelle. Näin ollen kaavamuutos voisi vaarantaa teollisuuslaitoksen toteutumisen. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys tai riskit hallittava muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Vaikutukset kaavaan: Stora Enson Sunilan tehdasalueelle kaavaillun ligniini-laitoksen asemakaava sai lainvoiman 2023. Sunilan asuinalue toteutettiin samaan aikaan kuin Sunilan selluloosatehdas 1930-luvulta alkaen. Sunilan asuinrakennukset suojeltiin asemakaavalla 1980-luvulla ja nyt valmisteltavana oleva asemakaava tarkentaa ja täydentää aiempaa suojelua. Asuinalue ja mahdollinen ligniinilaitoksen sijoittuminen alueelle sovitetaan yhteen niin, että toiminnot pystyvät sijoittumaan vierekkäin kuten on vallitseva tilanne ollut olemassa noin 90 vuotta.

- **Pro Sunila ry** pitää ensiarvoisen tärkeänä, että Sunilan asuinalueen asemakaava päivitetään alueen rakennustaiteellisten ja -historiallisten sekä asumisen laatuun liittyvien arvojen säilymisen varmistamiseksi. Yhdistys esitti seuraavia täydennyksiä kaavaluonnokseen:

Korttelin 16 (ent. EKAN huoltorakennus) osalta tutkitaan mahdollisuus sallia liike-, toimisto- ja palvelufunktioiden lisäksi myös jokin osuus asuin- ja majoitustilaa.

Korttelin 19 (autopaikoitusalue) osalta tutkitaan mahdollisuutta lisätä puretun autokatoksen rakennusala.

Korttelien 23 ja 29 (ent. Valliniemen lämpökeskus/paloasema ja autotallirakennus) osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa potentiaalisten käyttötarkoitusten kirjoa laveammalla merkinnällä, vrt. korttelin 20 ALP-merkintä. Ko. rakennusten tuleva käyttö hakee yhtä lailla muuttoa ja näkemyksemme mukaan olisi parempi huomioida asemakaavamerkinnällä mahdollisimman monia käyttötarkoituksia, jotta rakennusten tulevalle käytölle ei asetettaisi esteitä. Rakennukset ovat alkuperäisen funktionensa menettäneitä huoltorakennuksia, joita näkemyksemme mukaan on mahdollista sovittaa monenlaisiin toimintoihin niiden nykyisen hahmon puitteissa.

Korttelin 29 osalta tutkitaan mahdollisuutta lisätä purettua asuin-siipeä sekä purettua varastorakennusta vastaavat uudisrakennusoikeudet

Lisäksi yhdistys esittää, että huomioitaisiin mahdollisuus seuraavien toimintojen toteuttamiseen:

Urheilukenttä: katsomo, kiosk, nurmikenttä (pienempi jalkapallokenttä).

Majoitus: majoitustoiminnan mahdollistavat avainlaatikot.

Näkötorni: Juurelankadun jatkeena olevan kevyenliikenteen väylän ja Sunilantien välissä olevan kallion laki.

Vierasvenelaituri

Viljelypalstat: Tehtaankadun ja Pakinkadun risteys.

Vaikutukset kaavaan: Asemakaavaa on EKA:n ja Valliniemen lämpökeskusten osalta on käyttötarkoitusta monipuolistettu merkinnällä asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP). Tehtaankadun autotallirakennuksen merkintä tarkistettiin liike-, toimisto- ja palvelurakennusten kortteliksi (K). Merkinnät mahdollistavat rakennuksille erilaisia käyttötarkoituksia ja turvaa siten rakennusten säilymisen käytössä. Kaavakarttaan lisättiin rakennusalat Valliniemen lämpökeskuksen puretuille asuinsiivelle ja varastolle sekä puretulle Asunto Oy Kotkan Sunivallin autokatokselle. Sunilan urheilukentän alueelle mahdollistetaan liikuntasuorituspaikkojen ja katsomorakenteiden toteuttaminen Kotkan rakennusvalvontaviranomaisen ja museoviranomaisen suostumuksella. Yhdistyksen esittämä viljelypalsta-alue on mahdollistettu kaavamerkinnällä Valliniementien ns. pyykkilaanin kohdalle. Vieriasvenelaituria ei ole erikseen merkitty kaavaan, mutta Kantolan laituriin on mahdollista kiinnittyä lyhytaikaiselle vierailulle. Näkötornia ei ole merkitty kaavaan.

- **Asunto Oy Kotkan Sunivalli, Juurelankatu 2-4** toivoo, että kaavaluonnoksessa otetaan huomioon seuraavat asiat:

Taloyhtiön kolmannella tontilla sijaitseva autokatos halutaan säilyttää ja kunnostaa myöhemmin.

Samalla tontilla on ollut toinen samanlainen autokatos, joka on sortunut ja purettu johon taloyhtiö haluaa säilyttää varauksen myöhempäälle tarvetta varten/uuden rakentamiseen

Juurelankatu 2 ja 4 taloihin mahdollisuus asentaa aurinkopaneelileita katolle kompensoimaan taloyhtiön sähkönkulutusta.

Vaikutukset kaavaan: Asemakaavaan on osoitettu rakennusala puretun autokatoksen sijalle, joka mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen. Taloyhtiön huonokuntoinen autokatos on mahdollista kunnostaa ja säilyttää. Aurinkopaneelien asentaminen rakennusten katoille on mahdollista siten, että paneelit ja muut talotekniset laitteet asennetaan kohteen rakennustaiteellisia arvoja heikentämättä.

- **Osallinen 1** esittää, että kortteliin 29 palautettaisiin asuinosa mahdollistava kaavamerkintä. Lisäksi puretun varistorakennuksen palautuksen mahdollisuus on huomioitava. Teollisuustoiminta korttelissa on päättynyt jo 1980-luvulla, jonka jälkeen alueella on ollut erilaista toimintaa. Nykyisellään toiminnan suunnittelu painottuu pajatoimintaan ja tallikahvilaan. Kortteli tarjoaa paikan sähköautojen lataamiseen, jonka tallien edessä oleva tila mahdollistaisi.

Vaikutukset kaavaan: Korttelin 29 kaavamerkintää on muutettu ALP/s, joka mahdollistaa monipuolisesti erilaisia toimintoja kortteliin. Lisäksi rakennusala puretun asuinsiiven kohdalle on osoitettu, mutta alkuperäistä osaa hieman pienempänä katualueen leveyden takia. Myös ns. tallirakennus on osoitettu merkinnällä liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueena (K), joka mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön.

- **Osallinen 2** tuo esille arkkitehti Osmo Siparin suunnitteleman Hakalan koulun rakennus- ja henkilöhistorialliset arvot. Hakalan koululla saattaa olla jopa kansallisen tason merkitystä paikallisen arvon ohella.

Vaikutukset kaavaan: Hakalan kouluun liitettiin kaavamääräys, joka velvoittaa dokumentoimaan kattavasti Hakalan koulurakennuksen.

- **Teknisenä korjauksena** kaavaa tarkistettiin Hakalan koulun tontin osalta siten, että kuntateknisten putkistojen merkintää siirrettiin lännemmäksi ja merkittiin ohjeellisella merkinnällä. Kantolan rakennuksen kaavamerkintää täydennettiin siten, että nykyiselle toiminnalle luotiin toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa.

LUONNOSVAIHEEN YLEISÖTILAISUUS

Sunilan asemakaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon aluksi järjestettiin 15.5.2024 yleisötilaisuus Sunilan Pirtillä. Tilaisuuteen osallistui edustava joukko alueen asukkaita sekä yrittäjiä ja käyty keskustelu oli vilkasta. Vuorovaikutustilaisuudessa nousi esille mm. seuraavia asioita:

- Lyhytaikaisen majoitustoiminnan salliminen alueella olisi tärkeää.
- Alvar Aallon rakennusten porrashuoneiden suojelua pidettiin hyvin tärkeänä.
- Asuntojen kunnostukseen ja ylläpitoon toivottiin kunnon ohjeistusta.
- Alueelta purettujen rakennusten palauttamisen mahdollisuutta pohdittiin, esimerkkinä Vehkamarjan liikerakennus ja Valliniemen lämpökeskuksen asuinsiipeä.
- Alueen nimistöön otettiin kantaa siten, että tekaistuja tai luonnottomia nimiä ei pidetty hyväksyttävänä.
- Mahdollisesti kasvava matkailijoiden määrä ja alueen valmius vastaanottaa ihmisvirtoja herätti huolta.
- Ajantasaisen ympäristösuunnitelman tekoa pidettiin tärkeänä.
- Sunilan pyykinkuivatusalueiden, eli ns. pyykkilaanien palauttaminen esimerkiksi taideteoksina olisi suotavaa.
- Sunilan pihakasvillisuus tulisi olla hyötykasveja alppiruusujen sijaan.
- Erilaisten toimintojen salliminen alueella tulee olla mahdollista niin, ettei asukkaiden elämä kohtuuttomasti vaikeudu arvojen säilyttämisen takia.

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

KAVAEHDOTUKSEEN

Sunilan asuinalueen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.10. – 20.11.2024. Kaavasta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä oloaikana yhteensä 9 kappaletta. Seuraavassa tiivistelmä ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista:

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** toteaa, että kaavoittaja on kaavamääräysten, rakennustapaselostuksen ja korjausohjeiston avulla ansiokkaasti huolehtinut rakentamisen laadusta, Alvar Aallon arkkitehtuurikonaisuuden säilymisestä ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) kuuluvista arvoista. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnosvaiheen lausunnossa luonnonsuojelusta esitetyt asiat on otettu ansiokkaasti huomioon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- **Kymenlaakson museon** lausunto asemakaavan ehdotuksesta on valmisteltu yhteistyössä, museoviraston ja Alvar Aalto säätiön kanssa. Lausunnossa todetaan, että kaavaluonnoksesta annetun lausunnon kommentit ja näkemykset on kaavaehdotuksessa asianmukaisesti huomioitu. Rakennustapaohjetta on täydennetty Sunilan Pirtin, Sunilan kansakoulun, Hakalan koulun, Sunilan liikekeskuksen sekä linja-autoaseman osalta asiantuntevasti ja riittävällä laajuudella. Täydennetty, selkeä ja visuaalisesti tyylikäs rakennustapaohje syventää lukijan käsitystä Sunilan kulttuuri- ja rakennushistoriasta. Kaavaehdotusvaiheessa kaava-aineisto on täydentynyt Sunilan asuinalueen ympäristösuunnitelmalla (2024), joka tukee rakennustapaohjetta. Lisäksi museo esittää, että kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Sunilan liikekeskuksessa sijaitseva rakennusmestari Oiva Peltosen suunnittelema funktionalistinen kaupparakennus suojellaan asemakaavalla sr-2 -merkinnällä ja siihen liittyvällä kaavamääräyksellä.

Vastine: Museon esittämää suojelumerkintää ei lisätty Sunilan liikekeskuksessa sijaitsevaan 1930-luvun kaupparakennukseen. Asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) merkinnän määräyksessä kirjattu, että alue on *kaupunkikuvan, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokas alue*. Alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää osana Sunilan maisemaa ja kulttuurihistoriaa. Määräyksen mukaan liikekeskuksen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää osana Sunilan maisemaa ja kulttuurihistoriaa. Edellisten lisäksi kaavaan merkitty käyttötarkoituserkintä pyrkii säilyttämään keskuksen julkisen ”ostarimaisen” -luonteen sekä mahdollistamaan palveluiden syntymisen. Samalla kaava tavoittelee kaupunkikuvallisen porttiaiheen säilymistä.

Kaavaehdotuksen nähtävillöiden yhteydessä pidettiin ammattilaisiltapäivä sekä avoin yleisötilaisuus Sunilan Kantolassa 30.10.2024.



- **Alvar Aalto -säätio** toteaa lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksessa on erinomaisella tavalla ratkottu aiempien asemakaavojen toteutumatta jääneiden rakennusoikeuksien kysymys. Asemakaava mahdollistaa Osmo Siparin suunnitteleman Hakalan koulun purkamisen ja vapautuvalle tontille uudisrakennusten toteuttamisen. Tätä ratkaisua säätio pitää erinomaisena siitä huolimatta, että rakennetun kulttuuriympäristön kerrokset ohenevat.

Alvar Aalto -säätio lausuu asemakaava-aineiston liitteenä olevasta korjaustapaohjeista, että asiantunteva ja esimerkillinen ohje täydentää asemakaavaa erinomaisella tavalla. Varsinkin Puistolän omakotitalojen osalta aiempaa täsmällisemmät suojelutavoitteet ja korjausohjeet sekä mahdollisten piharakennusten ja muiden laajennusten periaatteiden määrittely ovat tärkeä parannus aiempaan.

Säätio totesi, että Sunilan mahdollisen maailmanperintöstatuksen myötä tarvittava Sunilan asuinalueen hoitokunta todettiin hyödylliseksi jo ennen esityksen etenemistä. Lisäksi säätio ehdottaa, että Kotkan kaupunki voisi yhdessä Sunilan muiden toimijoiden kanssa olla aloitteellinen ja valmistella hoitokunnan toiminnan periaatteita sekä toiminnan aloittamista jo 2025.

Vastine: Alvar Aalto -säätio ei ehdota mitään muutoksia asemakaava-aineistoon. Palaute merkitään tiedoksi.

- **Kymenlaakson liitolla** ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- **Fingrid Oyj** toteaa, että se ei lausu asemakaavasta 0819 Sunilan asuinalue.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- **Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä** ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- **Kymenlaakson pelastuslaitos** toteaa lausunnossaan, että kaavoituksessa on huomioitu pelastuslaitoksen lausunnossa esittämät huomiot eikä uutta lausuntoa katsota tarpeelliseksi tässä vaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- **Kymen Vesi Oy** toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnosvaiheessa esitetyt putkirasitealueet merkittäisiin kaavaan. Tällä vältetään pysyvien rakenteiden ja rakennusten rakentamisesta putkien päälle. Lisäksi Poikkikadulle suunnitteilla olevien kaksikerroksisten rivitalojen vesijohtoverkon riittävyys tulee huomioida niitä rakennettaessa. Lausunnossa mainittiin myös, että kaava-alueen hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin ja vesien asianmukaisesta hallinnasta tulee huolehtia.

Vastine: Kaavakarttoihin ei yleisesti merkitä yleisillä alueilla kulkevia kunta-tekniisiä johtoja tai linjoja. Yleisen käytännön mukaisesti vain kaikkein merkittävimmit ja laajavaikutteisimmat johdot, kuten suurjännitejohdot tai kaa-suputket voidaan merkitä asemakaavoihin myös yleisille alueille. Asemakaavaan merkityn rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten toteutuksessa alueen kunnallisteknisen verkoston riittävyys arvioidaan erikseen.

- **Etelä-Kymin asunto Oy EKAN muistutuksessa** todetaan, että tulevaisuudessa autopaikoituksen tilantarve lisääntyy. Asunto osakeyhtiö ehdottaa, että autoille osoitettu uusi autokatos yhtiön omistamalla maalla estäisi pysäköinnin leviämisen viheralueille. Yhtiö lähetti muistutuksen liitteenä ehdotuksen autokatoksen sijainniksi.

Vastine: Asemakaavaan merkittiin autokatoksen rakennusala autokatoksen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

MUU PALAUTE JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Sunilan asuinalueen asemakaavaehdotuksesta annettiin palautetta useissa epävirallisissa keskusteluissa sekä Sunilan Kantolassa 30.10.2024 järjestetyissä ammattilaisiltapäivässä kello 14.00 – 16.00 että avoimessa yleisötilaisuudessa kello 16.00 – 18.00.

- Saadussa palautteessa nostettiin esille Mäkelän Valliniemenkadun liittymän turvallistaminen ja puuttuvan jalankulkuyhteyden merkitseminen näkyvästi.

Vastine: Puuttuva jalkakäytävä Valliniemenkadun varteen välille Mäkelän kiinteistön pohjoinen liittymä – Sunilantie, voidaan toteuttaa kaavaan merkitylle katualueelle. Asemakaavassa ei yleisesti esitetä katualueen sisäisiä järjestelyjä, vaan nämä suunnitellaan ja toteutetaan katusuunnitelmaan perustuen.

- Valliniemensaunan ja pesulan pihapiirin liikenne on nykyisin vaarallinen, koska ajoneuvoliikenne, paikoitusjärjestelyt ja yleinen kevyenliikenteen yhteys käyttävät samaa aluetta sekä liittymää muuhun katuverkkoon.

Vastine: Asemakaavaan merkittyä ohjeellista ulkoilureittiä on muutettu siten, että Valliniemen saunan ja pesulan pihapiirin liikenne sekä yleinen ulkoilureitti voidaan erottaa toisistaan. Ohjeellinen ulkoilureitti muutettiin kaavaan puistoalueelle saunan ja pesulan kiinteistön pohjoispuolelle. Ratkaisu mukailee Sunilan ympäristösuunnitelmassa esitettyä Valliniemen saunan ja pesulan pihapiirin suunnitelmaa.

- **Kotkan kaupungin rakennusvalvonta** esittää palautteenaan, että Sunilan asuinalueen asemakaavassa tulee ottaa selvä kanta väliaikaiseen majoitustoimintaan.

Rakennusvalvonta toteaa, että kaavassa tulee ottaa selkeämpi kanta talousrakennusten toteuttamiseen. Lisäksi rakennusvalvonta toivoo tarkempaa ohjeistusta Sunilan alueen lähivirkistysalueiden hoidon ohjeistukseen.

Vastine: Asemakaavaan lisättiin yleismääräyksiin teksti, jonka perusteella Sunilassa sallitaan asuin- ja palvelurakennuksissa lyhytaikainen vuokraus- ja majoitustoiminta.

Asemakaavaan on merkitty määräys, joka kieltää toteuttamasta Sunilan alueelle suuria terasseja tai alueelle soveltumattomia huvimajoja sekä muita vastaavia rakenteita. Määräyksissä on viittaus rakennustapaohjeeseen, jossa esitetään alueelle soveltuvia käytäntöjä piharakenteiden toteuttamiseksi. Lähtökohtaisesti edellä mainitut kaavan vastaiset toimenpiteet, rakennukset ja rakenteet voidaan arvioida poikkeamismenettelyn kautta.

Kaavamääräyksiin lisättiin lähivirkistysalueiden hoitoa käsittelevään määräykseen viittaus Kotkan kaupungin metsänhoidon periaatteet suunnitelmaan, jossa yleisesti ohjeistetaan kaupungin omistamien metsien hoidon periaatteita.

9. NIMISTÖ

Sunilan asuinalueen asemakaavanmuutoksella ei synny uutta nimistöä.

10. 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. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja siitä että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattu riittävät tilat.

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 6429010, e-mail jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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: ”0819 Sunilan asuinalue, OAS/ ehdotus”

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kotka	Täyttämispvm	3.10.2024
Kaavan nimi	Sunilan asuinalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	4.1.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	285_0819
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	56,6092	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,6410
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	54,9682

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	56,6092	100,00	40925	0,07	1,6410	-11231
A yhteensä	11,8344	20,9	39085	0,33	-0,1096	-4
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9366	1,7	725	0,08	-2,5428	-9937
C yhteensä						
K yhteensä	0,4818	0,9	1000	0,21	0,4818	1000
T yhteensä					-0,9550	-2320
V yhteensä	23,6594	41,8	65	0,00	1,2979	-20
R yhteensä						
L yhteensä	8,3904	14,8	50	0,00	-0,3923	50
E yhteensä	9,7441	17,2			2,2985	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,5625	2,8			1,5625	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	46	31300	29	4970

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	56,6092	100,00	40925	0,07	1,6410	-11231
A yhteensä	11,8344	20,9	39085	0,33	-0,1096	-4
AK					-1,2054	-4000
AP					-0,2904	-726
AR	2,4438	20,6	5560	0,23	2,1982	4950
AO					-0,9540	-2235
AL					-1,3509	-5400
AH/s					-0,2439	-640
AK/s	3,8949	32,9	20150	0,52	-0,3984	-1740
AL/s					-0,3049	-850
ALP	0,9405	7,9	2960	0,31	0,9405	2960
ALP/s	0,7972	6,7	2185	0,27	0,7972	2185
AO/s	1,2927	10,9	2670	0,21	0,0000	1200
AR/s	1,9316	16,3	2860	0,15	0,1687	1592
AL-1	0,5337	4,5	2700	0,51	0,5337	2700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9366	1,7	725	0,08	-2,5428	-9937
YO					-2,6859	-9942
YP/s	0,9366	100,0	725	0,08	0,9366	725
Y/s					-0,7935	-720
C yhteensä						
K yhteensä	0,4818	0,9	1000	0,21	0,4818	1000
K/s	0,4818	100,0	1000	0,21	0,4818	1000
T yhteensä					-0,9550	-2320
TY					-0,9550	-2320
V yhteensä	23,6594	41,8	65	0,00	1,2979	-20
VL	20,0208	84,6	65	0,00	2,2006	65
VU					-0,2667	
Pi					-0,9622	
VP	3,6386	15,4			0,3262	-85
R yhteensä						
L yhteensä	8,3904	14,8	50	0,00	-0,3923	50
LPA	0,4763	5,7			-0,5789	

Kadut	6,8706	81,9	50	0,00	-0,7984	50
Kev.liik.kadut	0,0674	0,8			0,0089	
LPA/s	0,8647	10,3			0,8647	
LV	0,1114	1,3			0,1114	
E yhteensä	9,7441	17,2			2,2985	
EV	9,7441	100,0			2,2985	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,5625	2,8			1,5625	
W	1,5625	100,0			1,5625	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	46	31300	29	4970
Asemakaava	46	31300	29	4970



SUNILAN ASUINALUE

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

ASEMAKAAVA, 37. KAUPUNGINOSA SUNILA, VESIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS 36. KAUPUNGINOSA POPINNIEMI, KORTTELIT 4, 19, 22 JA 24–27 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA SEKÄ 37. KAUPUNGINOSA SUNILA, KORTTELIT 13–25, 28 JA 29, PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE SEKÄ SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.



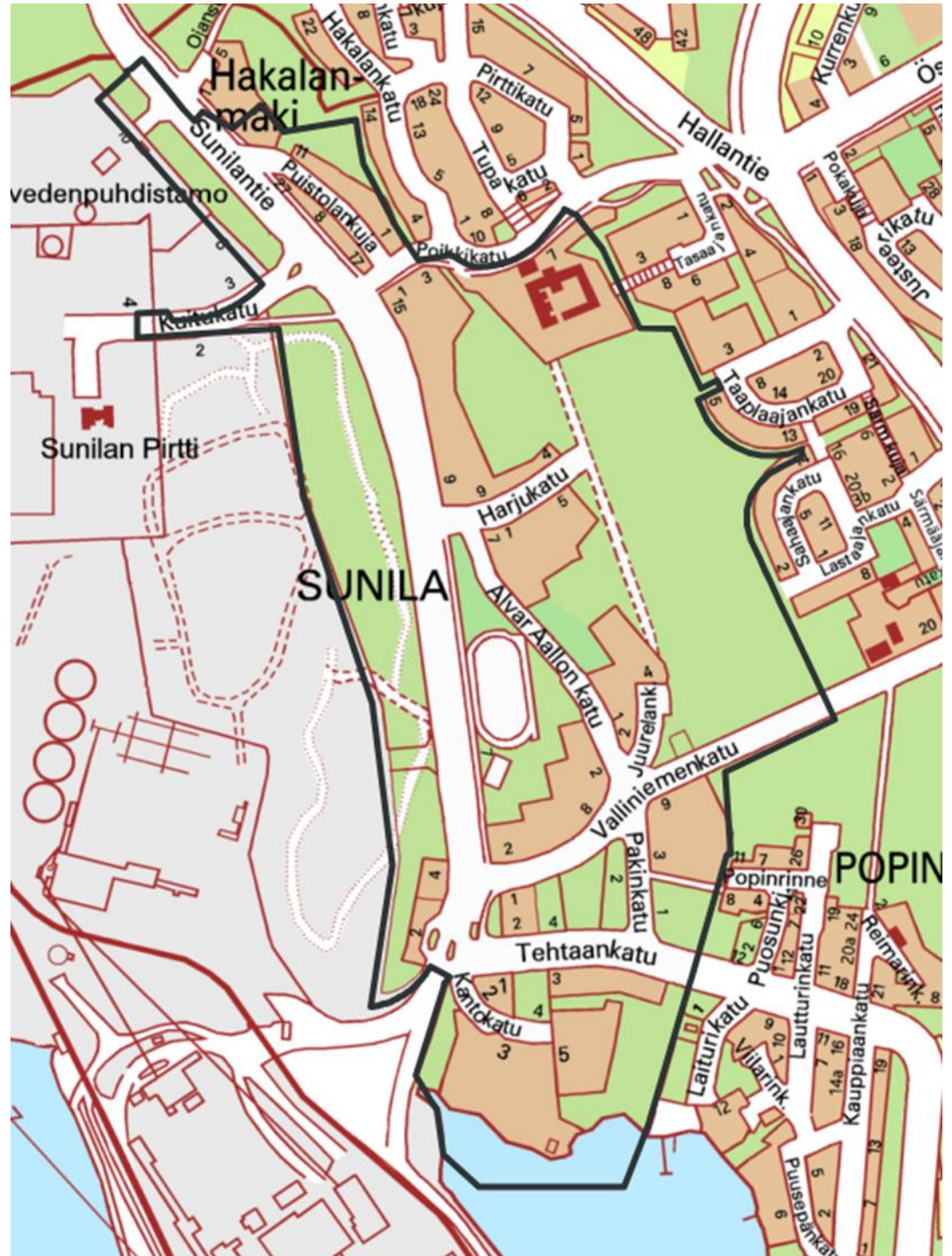
KAAVANRO 0819

14.5.2024

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Sunilan ja Popinniemen kaupunginosissa Sunilantien varrella. Suunnittelualue ulottuu pohjoisesta Ojansuuntieltä merenrantaan saakka. Suunnittelualue käsittää Alvar Aallon suunnitteleman Sunilan tehtaiden asuntoalueen, joka rakennettiin vuosina 1936-39 ja jota laajennettiin 1947 ja 1953-54 sekä ympäröiviä viher-, katu- ja vesialueita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 56 ha.



Suunnittelualueen raja-osa opaskartalla.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS

Sunilan tehtaat ja asuinalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”Sunilan tehtaat ja asuinalue” (Valtioneuvoston päätös 2009). Voimassa olevan asemakaavan ei katsota riittävässä määrin turvaavan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, joten asemakaavan päivittäminen on tarpeen näiden arvojen turvaamiseksi. Rakennuskannan suojelemisen lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on arvioida alueen maisema-arvoja ja niiden vaalimista ja säilyttämistä osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Asemakaavatyön tarkoituksena on arvioida ja päivittää alueen suojelumääräyksiä.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan ja uudelleenarvioidaan rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa Alvar Aallon suunnittelemaan asuinaluekokonaisuuteen ja maisemaan.

Asemakaavatyöllä pyritään myös mahdollistamaan alueen kehittäminen matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan rakentamistapaohjeen sekä ympäristönhoitosuunnitelman tarve.

Sunilan tehtaat ja asuinalue on valittu kansainvälisen DOCOMOMO -järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.

Suomi on uudistamassa maailmanperintösopimuksen mukaisen kansallisen aieluettelonsa, ja Alvar Aallon arkkitehtuuria esitetään mukaan Unescon maailmanperintölistalle. Museoviraston valmisteleva aieluettelo on lähetetty Unescon maailmanperintökeskukseen tammikuussa 2021. Ehdotus sisältää yhteensä 13 Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemaa kohdetta, joilla on mahdollisuus tavoitella maailmanperintöstatusta. Sunilan selluloosatehtaan asuinalue on mukana tässä rakennusten sarjassa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on asemakaavan avulla suojella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinalue ympäristöineen niin, että rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy, sekä tuoda esiin kansainvälisestikin arvokasta arkkitehtuurikohdetta.

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 asema-kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asema-kaava 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, Kotka-seura ry sekä Pro Sunila 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.

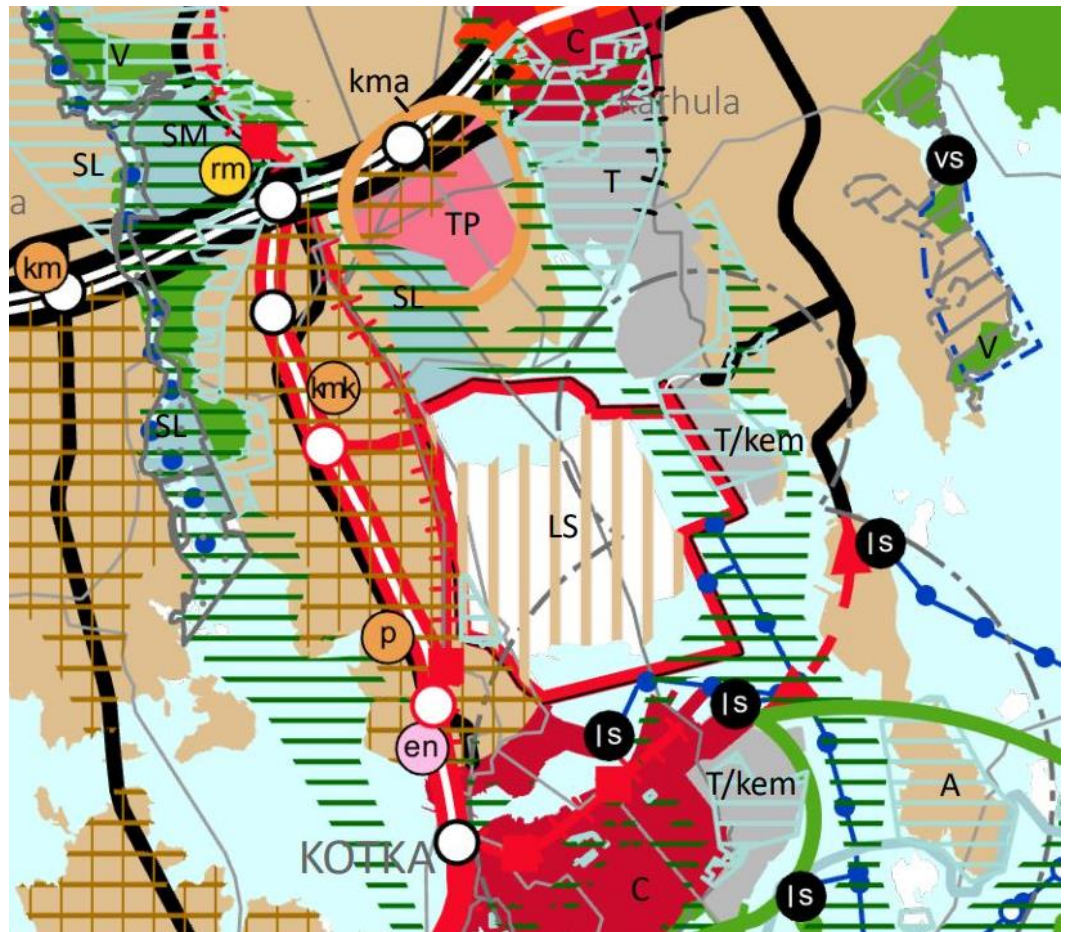
Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

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.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualan merkintä on pääosalla aluetta taajamatoimintojen alue (A, ruskea) sekä osalla aluetta teollisuus- ja varastoalue (T, harmaa).

Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen vaakaviivitus).

Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (tummanvihreä vaakaviivitus).

Osa alueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (sev, harmaa pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Valliniemenkatu on osoitettu seututieksi tai pääkaduksi (st, musta viiva).

Alueen reunassa kulkee Suulisniemi-Summa pääkaasulinja (k, harmaa viiva).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon 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 tulvaherkkyys.

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 muinaisjäännökset. 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 hahmottavaksi keskukseksi.

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.

Teollisuus- ja varastoalueen 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.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten **konsultointivyöhykkeen** yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoon-

tumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

*Kotkan **kansallinen kaupunkipuiston** alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.*

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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

Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiassa **intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi** (*tummanruskea*). 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 säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle ulottuu myös **taajamatoimintojen aluetta** (*vaaleanruskea*), joka on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- 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 viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osa alueesta on osoitettu **teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueeksi** (*harmaa*). Merkinnällä osoitetaan satama- laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Pääosa alueesta sisältyy **kansallisen kaupunkipuiston** rajaukseen (*lila vinoviivitus*). Merkinnällä on osoitettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen jatkosuunnittelussa on varmistettava joki- ja meriluonnon sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitus- ja puolustushistoriaan kuuluvan rakennusperinnön arvojen säilyminen.

Pääosa alueesta on **valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (*ruskea pistekatkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

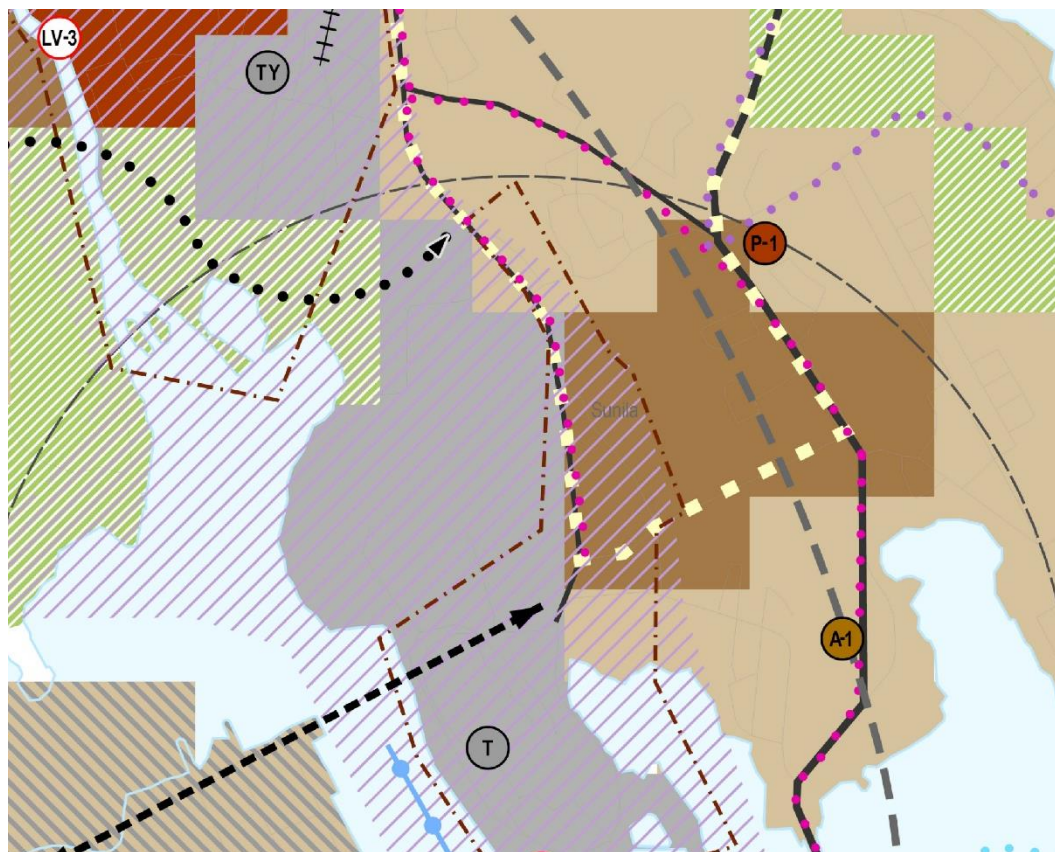
Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alue sisältyy **suojavaähykkeen (Seveso)** rajaukseen (*harmaa katkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivähyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

Sunilantie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojakaдуksi** (*musta viiva*).

Sunilantielle on osoitettu **seudullinen arkipyöräreitti** (*pinkki palloviiva*).

Sunilantielle ja Valliniemenkadulle on osoitettu **joukkoliikenteen kehittämiskäytävä** (*vaaleankeltainen ruutuviiva*).

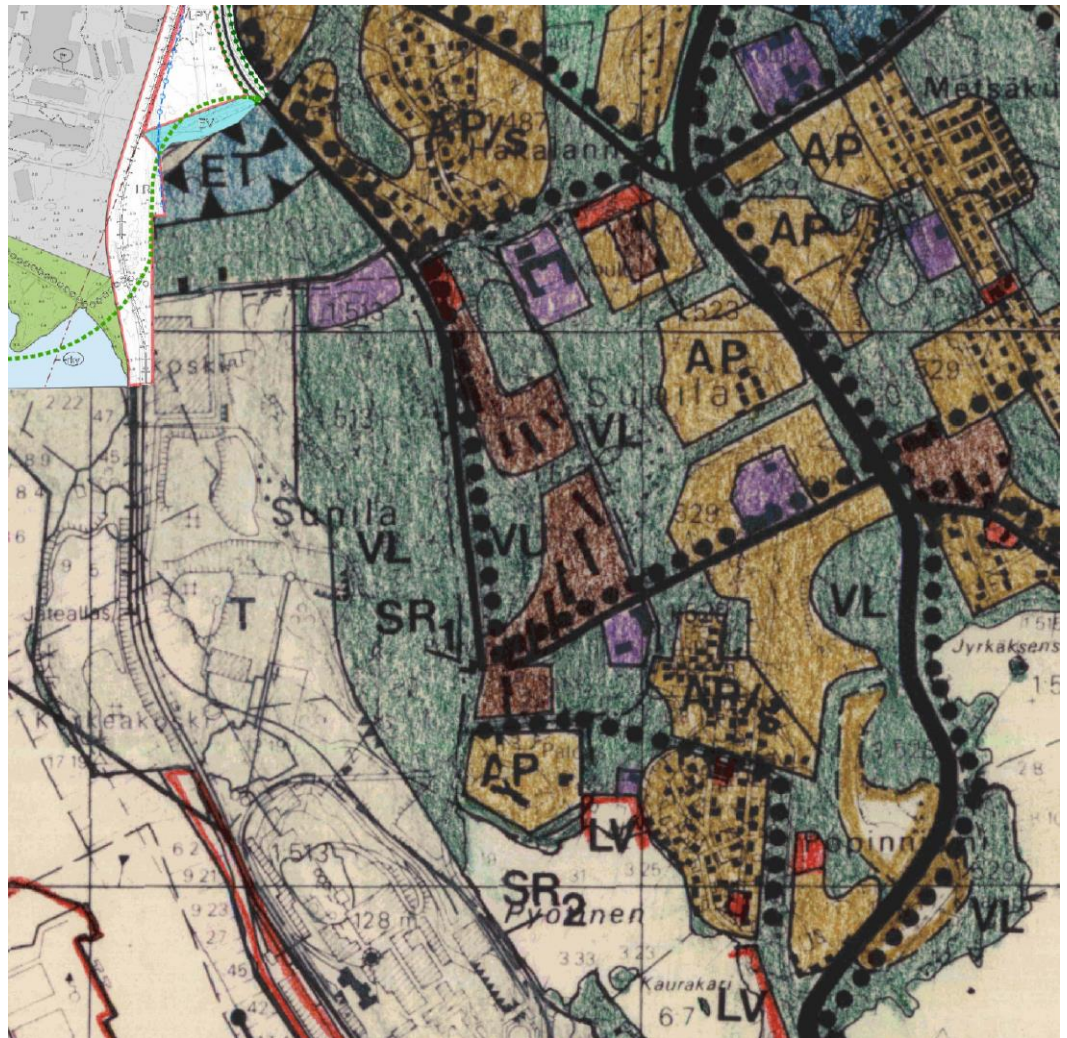


Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

YLEISKAAVA

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

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK, *tummanruskea*), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP, *vaaleanruskea*), yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK, *punainen*), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY, *lila*), teollisuus- ja varastoaluetta (T, *harmaa*), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, *vihreä*), lähivirkistysaluetta (VL, *vihreä*) sekä venesataman aluetta (LV, *valkoinen*). Osa pientalovaltaisista alueilta on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/S). Alvar Aallon suunnitteleminen asuinrakennusten alueet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueeksi (SR 1, *musta pistekatkoviiva*). Sunilantie ja Valliniemenkatu ovat kokoojakatuja tai -teitä (*musta viiva*). Sunilantien, Valliniemenkadun, Poikkikadun sekä Tehtaankadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti (*musta palloviiva*).



Ote Kotkan yleiskaavasta.

Asuinkerrostalovaltaisella alueella kerrosalasta saadaan 20 % varata ja vähintään 5 % on varattava työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus >0,5.

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

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle ei ole osoitettu tarkempaa kaavamääräystä.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavyöhykkeellä.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa erityisesti huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennukset ja pyrkiä suojelemaan ne rak.lain 135 § nojalla. Alueella olevia säilytettäväksi luokiteltuja arvokkaita ympäristöjä ei saa turmella, rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alue, jolla ympäristö säilytetään, on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakenteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöihin tehtävien muutosten sopeuttamiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen puusto on säilytettävä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1950 sekä asemakaavat 706, 17/79, 15/83, 18/84, 6/85, 3/86, 8/87 ja 3/93. Vesialue on asemakaavoittamatonta.

Rakennuskaavalla 1950 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta ja sen pohjoispuolelle asuin- ja liikerakennusten tontteja, asuintontteja sekä metsä- tai viljelysalueeksi.

Asemakaavalla 706 on suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu Sunilantien katualuetta sekä istutettavaa puistoaluetta (Pi).

Asemakaavalla 17/79 on osoitettu Poikkitie katualuetta.

Asemakaavalla 15/83 on osoitettu Poikkitie varteen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä sen itä- ja eteläpuolelle laaja lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kaksi ohjeellista leikkikenttää (VK) sekä ohjeellisia jalankulku-teitä.

Asemakaavalla 18/84 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta sekä sen eteläpuolelle Pakinkadun itäpuolelle lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella kulkee johtoa varten varattu alueen osa (z) sekä Popinrinteeltä Pakinkadulle ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavalla 6/85 on osoitettu Poikkikadun, Puistolankujan ja Ojansuuntien katualueet. Puistolankujan varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialueet, joilla ympäristö säilytetään (AO/s). Puistolankujan pohjoispuolelle Ojansuuntien varteen on osoitettu

erillispientalojen korttelialue (AO) sekä Sunilantien varteen asuinpientalojen korttelialue (AP). Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavalla 3/86 on osoitettu Sunilantien, Kuitukadun, Alvar Aallon kadun, Harjukadun, Valliniemenkadun, Juurelankadun, Pakinkadun, Tehtaankadun ja Kantokadun katualueet. Suunnittelualueen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s) sekä Tehtaankadun varteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Lisäksi on osoitettu puistoa (VP).

Tehtaankadun ja Valliniemenkadun väliselle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja puistoa (VP).

Valliniementien pohjoispuolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Pohjoiseen päin Alvan Aallon kadun molemmin puolin on lähivirkistysaluetta (VL).

Harjukadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialueet (LPA) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH), jolla ympäristö säilytetään (/s).

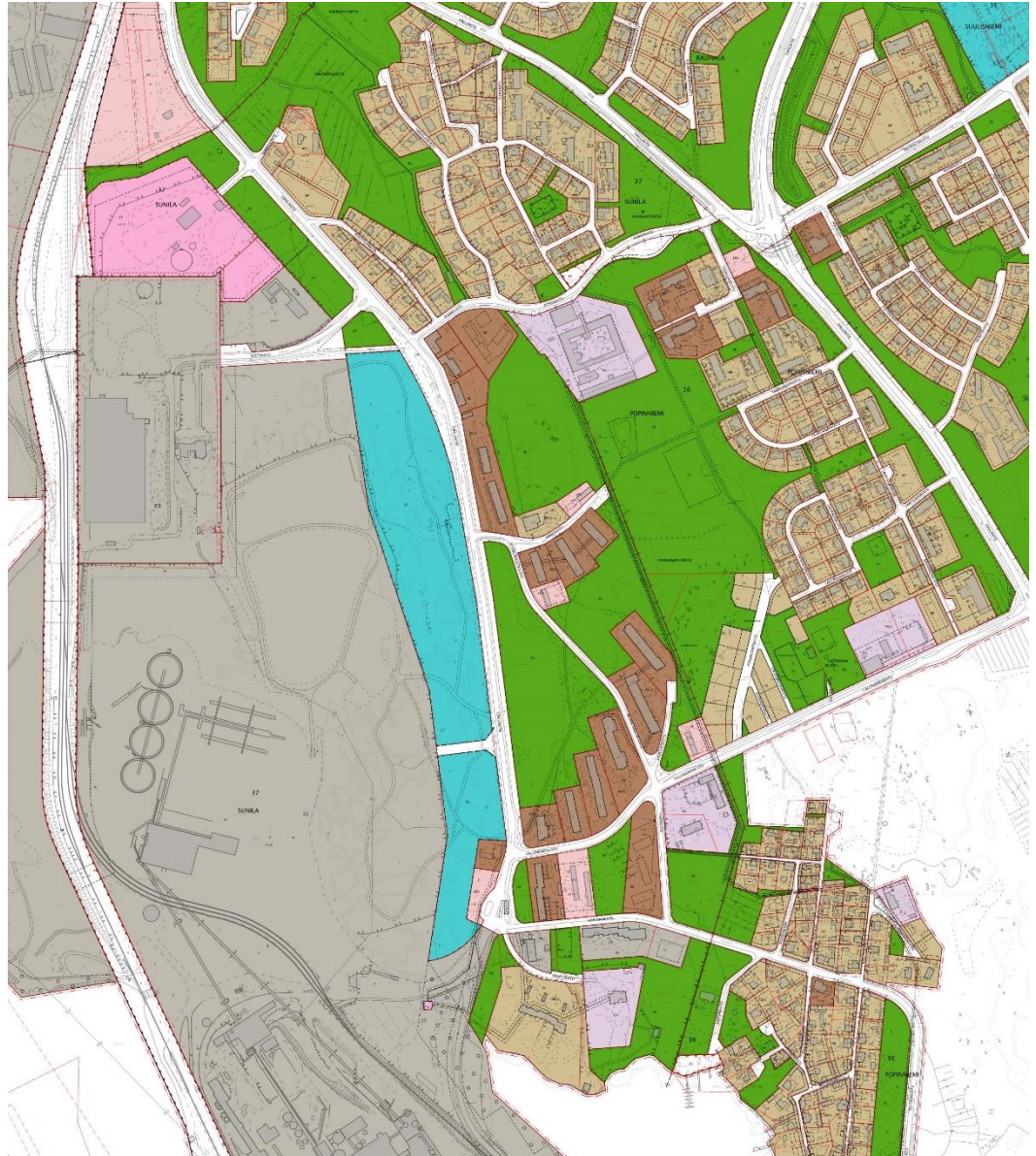
Sunilantien varressa Poikkikadun eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s).

Kuitukadun ja Sunilantien risteyksessä on puistoa (VP). Sunilantieltä Kuitukadulle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Sunilantien länsipuolella on suojaviheraluetta (EV) sekä kadun eteläpäässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavalla 8/87 on Valliniemenkadun ja Pakinkadun kulmaan osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Asemakaavalla 3/93 on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu merenrantaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AR/s), puistoa (VP), Kantokadun katualue, urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Sunilaa koskevinä toimenpiteinä seuraavaa:

1. Tuodaan esille arkkitehtuuri- ja teollisuusrakennekohteita.
2. Otetaan arvokkaat käyttämättömät rakennukset aktiiviseen käyttöön.
3. Varmistetaan suojeltujen asuinrakennusten alkuperäisen ilmeen säilyminen.
4. Kunnostetaan Sunilan asuinalueen piha- ja julkisia alueita.
5. Parannetaan alueen hulevesien käsittelyä.
6. Päivitetään asemakaavat.
7. Parannetaan alueen opastusta.
8. Kaupunki tukee alueen kehittämistä matkailukohteeksi.
9. Kaupunki tukee Kantolan kehittämistä, kunnostamista ja käyttöönottoa.

10. Edistetään saaristo- ja vuoroveneliikennettä. Kehitetään vesiliikenteen reittejä, olosuhteita ja oheispalveluja.
11. Tavoitellaan Unescon maailmanperintökohde -statusta alueelle.

MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Alueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.

LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee Sunilantien varressa kadun eteläpäässä. Suunnittelualueen läpi kulkevat itä-länsisuuntaiset Poikkikatu, Valliniemenkatu ja Tehtaankatu. Kadut ovat paikallisia kokoojakatuja, ja alueen liikenne on pääasiassa henkilöautoliikennettä. Sunilantiellä ja Valliniemenkadulla liikkuu myös raskasta liikennettä Sunilaan tehtaalle. Liikennemäärät ovat maltillisia.

ASUMINEN

Suunnittelualue on pääosin asuinalueita. Alueella sekä sen lähiympäristössä on sekä asuinkerrostalo-, rivitalo- että pientalorakentamista.

Suunnittelualueella asuu noin 400 asukasta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Valtaosa alueen kaupunkirakenteesta perustuu Alvar Aallon suunnittelemiin asemakaavaan ja sen mukaisiin insinöörien, toimihenkilöiden sekä työläisten asuinrakennuksiin. Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa rivi- ja kerrostaloista ja muutamista erillispientaloista. Lisäksi alueella on kaksi koulurakennusta, kaksi rantasaunaa sekä autotalleja ja -katoksia. Valtaosa rivi- ja asuinkerrostaloista on valkoiseksi rapattuja.

Merenrannassa Kantokadulla sijaitsee alun perin insinööreille suunniteltu kaksikerroksinen rivitalo Rantala sekä entinen tehtaanjohtajan erillistalo Kantola sekä näiden rantasaunat. Pohjoisempana Tehtaankadun varressa ovat entinen lämpökeskus ja autotallirakennus ja kadun vastakkaisella puolella alun perin työnjohtajien kaksikerroksinen rivitalo, Mäkelä talousrakennuksineen sekä kaksi autokatosta. Sunilantien ja Tehtaankadun kulmauksessa on Sunilan tehtaan entinen autovaaka ja sen pieni toimistorakennus.

Hieman idempänä Valliniemenkadun varressa sijaitsevat vuonna 1950 valmistunut entinen Sunilan kansakoulun kolmekerroksinen vaalea rakennus sekä kaksikerroksinen alun perin opettajien asuinrakennuksena toiminut asuinkerrostalo. Sunilan kansakoulu on rakennusmestari Vilho Rikan suunnittelema.

Sunilantien ja Valliniemenkadun risteyksessä on entinen kaksikerroksinen sauna-, posti- ja pesularakennus, joka nykyisin tunnetaan nimellä Aallon Maja. Aallon Majan itäpuolella Valliniemenkadun pohjoispuolella viuhkamaisesti länsirinteeseen aseteltuina sijaitsevat alun perin työläisille tarkoitetut kaksikerroksiset asuinkerrostalot Mäntylä ja Honkala sekä kolmekerroksiset Kuusela, Juurela ja Runkola.

Pohjoisempana Harjukadun varressa sijaitsevat kolmekerrokset asuinkerrostalot Kontio, Kivelä ja Harjula sekä niiden vastakkaisella puolella EKA:n lämpökeskus ja autokatos. Sunilantien varteen sijoittuu rinteeseen sovitettua terassitaloa Karhu ja Päivölä.

Asuinkerrostaloviuhkojen väliin jää leveä puistoalue, jolla sijaitsee urheilukenttä.

Sunilantien varressa Sunilantien ja Poikkikadun kulmauksessa on kolmekerroksinen asuinkerrostalo sekä kaksi liikerakennusta, kaksi- ja kolmekerrokset.

Idempänä Poikkikadun varressa sijaitsee Hakalan koulu. Koulutoiminta rakennuksessa on kuitenkin päättymässä opetuksen siirtyessä uuteen Karhulan alakouluun Ahlströmintien varteen.

Poikkikadun pohjoispuolella Puistolankujan varrella sijaitsevat Puistolan tehdasvalmistiset tyyppipientalot.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueen viheralueet ovat puisto- ja lähivirkistysalueita. Lähivirkistysalueet ovat pääasiassa sekapuustoisia talousmetsiä, mutta joukossa on myös arvokkaita elinympäristöjä. Puistoina hoidettuja viheralueita ovat asuinkerrostalojen piha-alueet, jotka jatkuvat Vallinienkadun ja Harjukadun välissä. Puistoalue on valtaosin nurmipintainen ja siellä kasvaa kookkaita, vanhoja mäntyjä sekä joitakin lehtipuita.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisemallisia arvoja ja päivittää alueen suojelumääräyksiä.

Tavoitteena on lisäksi uudelleenarvioida rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen myös matkailukohdeksi.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan rakentamistapaohjeen sekä ympäristönhoitosuunnitelman tarvetta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja kulttuurihistoriaan. 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 maankäyttösovelmus alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Sunilan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2022-2023. Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2022-2023 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 4.1. – 3.2.2023.

Asemakaavaluonnos / kevät - kesä 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen, tehtyjen selvitysten ja vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselos-tus. 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. Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 15.5. – 15.7.2024.

Asemakaavaehdotus / syksy 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 / vuoden vaihte 2024 - 2025

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 / alkuvuodesta 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, kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/kuulutukset.

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön 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 antavat:

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

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
jarkko.puro@kotka.fi
puh. 040 6429 010

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2
48100 KOTKA

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