

# KYMENLAAKSON KESKUSSAIRAALAN ALUE

---

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0124

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

---



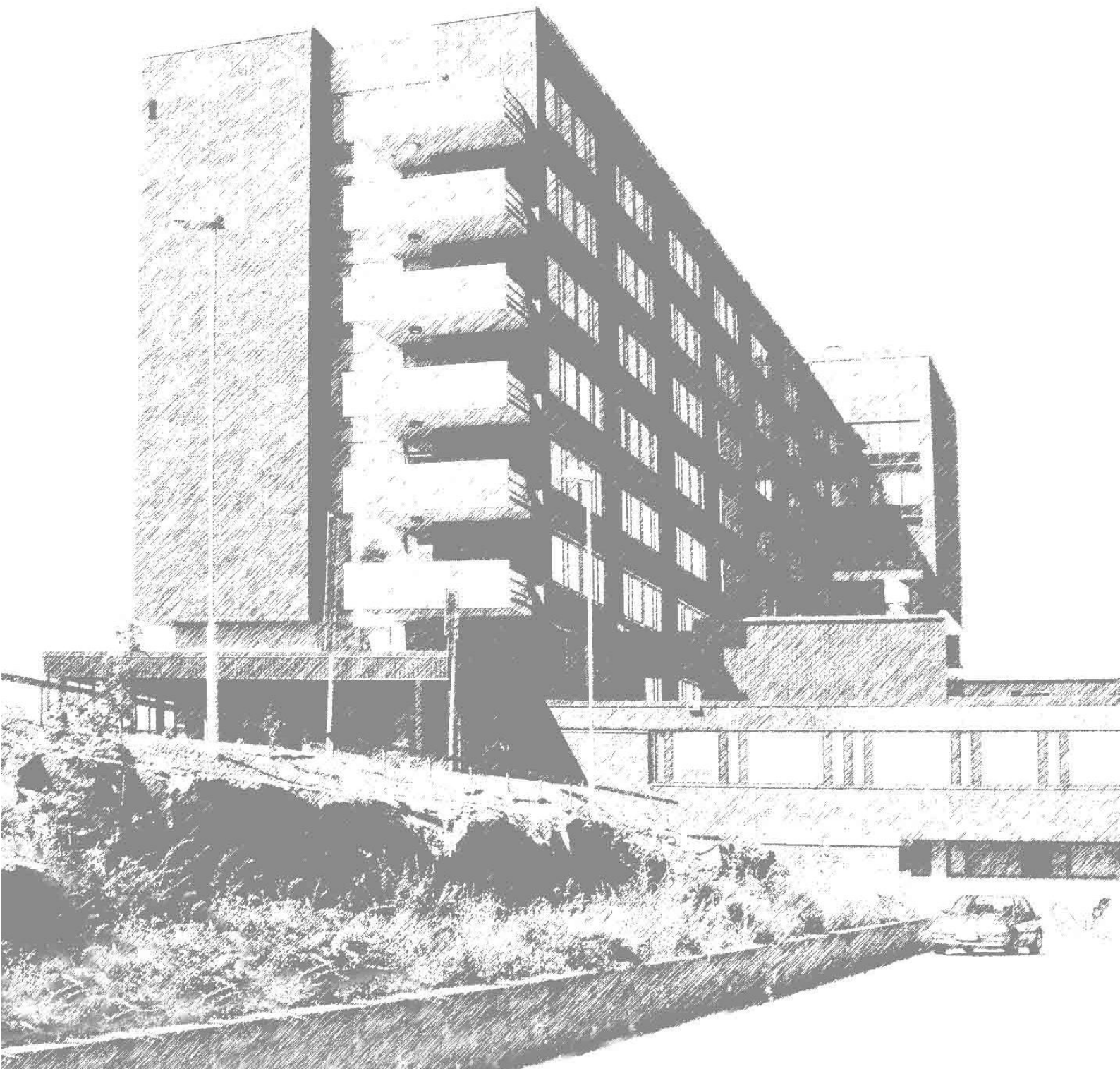
KAUPUNGINOSAT 8. HOVINSAARI JA 9. METSOLA

Kymenlaakson keskussairaalan alue

---

12.8.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

Valmistelija: Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti



## 1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Hovinsaarella Kymenlaakson keskussairaalan alueella. Kaavamuutos koskee: 8. kaupunginosa Hovinsaari, kortteli 7, kortteli 15 tontit 1–6 ja 8 ja osa katualuetta sekä 9. kaupunginosa Metsola, teknisen huollon korttelialue ja osa katualuetta. 15,6 hehtaarin kaavamuutosalueen omistaa pääosin Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy.

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy on jättänyt kaupunkisuunnittelulle osoitetun kaavamuutoshakemuksen, joka koskee Kymenlaakson keskussairaalan aluetta. Hakemuksessa esitetään asemakaavojen muuttamista niin, että kaava mahdollistaa sairaalan alueen kiinteistöjen yhdistämisen yhtenäiseksi alueeksi. Hakemuksessa esitetään, että Paahtelantien katualue muutettaisiin osaksi korttelialuetta ja alueen sisäiseksi kulkuyhteydeksi.

Terveyspalveluiden järjestämiseen liittyvä rakentaminen ja toimintojen yhteensovittaminen alueella on vaativaa ja edellyttää rakennusten ja logistiikkayhteyksien sijoittelua, joita on vaikea ennalta arvioida. Tästä syystä kaavalla tavoitellaan selkeämpää ja yhtenäisempää korttelirakennetta. Yhtenäinen kiinteistö mahdollistaa Kymenlaakson hyvinvointipalveluille joustavamman kehittämistarpeiden toteuttamisen tulevaisuudessa.

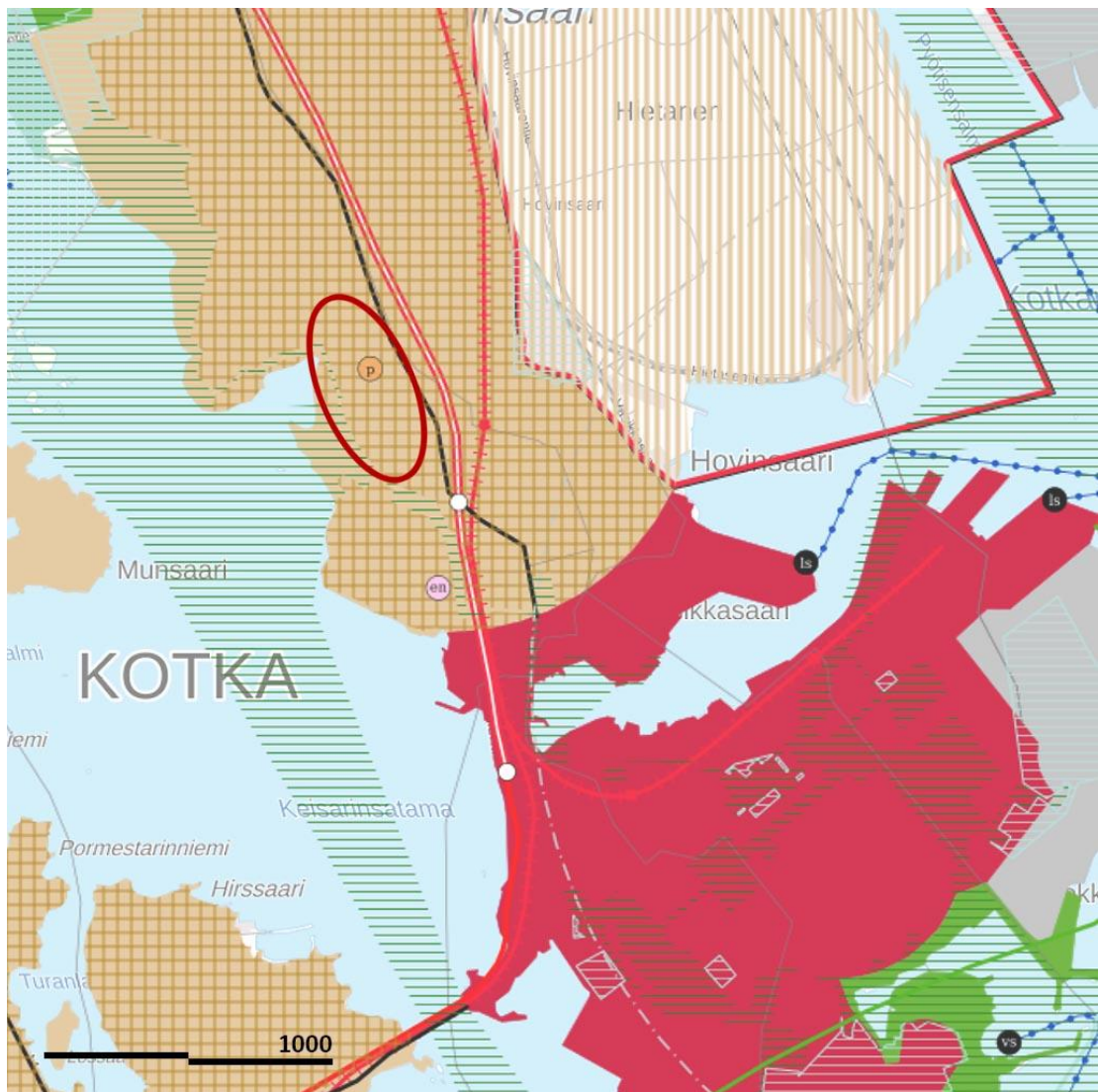
### 3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

#### MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Kaavamuutosalue on maakuntakaavassa aluevarausmerkinnällä taajamatoimintojen alue. Merkintä osoittaa yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Lisäksi kaavamuutosalue on merkitty kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi. Merkintä osoittaa alueet, joihin kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita. Maakuntakaavassa keskussairaala on merkinnällä (p), sairaala.

*Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen koko ja sijainti viitteelliset.*





Suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vaajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi 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 yhtenäisiin 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 liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

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

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

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä alueen itäpuolella kulkee seututieksi / pääkaduksi merkitty Kotkantie. Tämän lisäksi alueen itäpuolella kulkevat kaksiajorataiseksi valtatieksi merkitty Vt15/Hyväntuulentie sekä pääradaksi merkitty Kotka- Kouvola pääratayhteys.

Kaavamuutosalueen länsireunalle on maakuntakaavaan merkitty kansallisen kaupunkipuiston alue. Suunnittelumääräyksen mukaan on alueen suunnittelussa otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

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

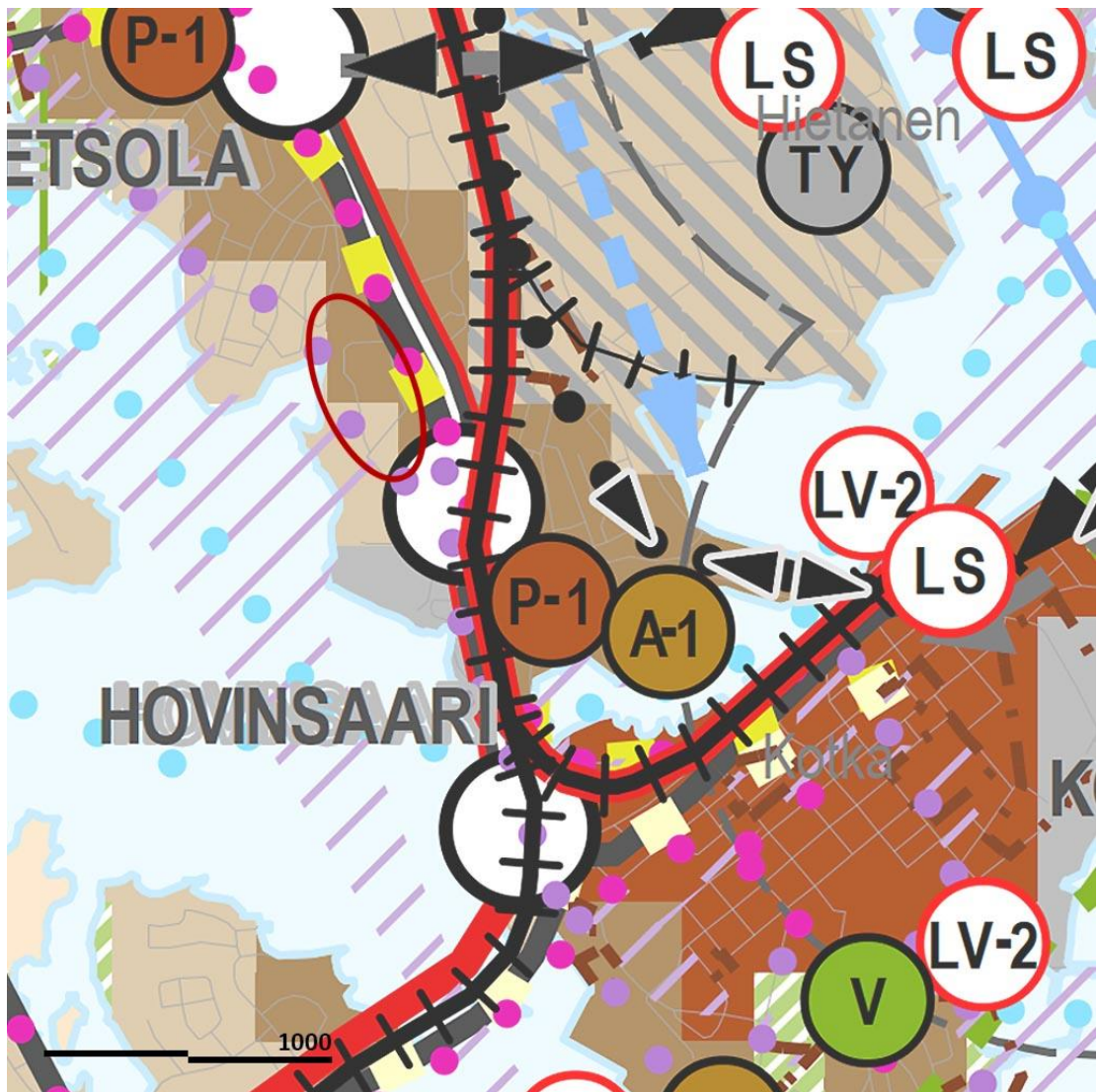
## KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

Kaavamuuotos alue on strategisessa yleiskaavassa taajamatoimintojen sekä intensiivisten taajamatoimintojen aluetta.

Intensiivisten taajamatoimintojen alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaaksi kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilymiseen ja lisäämiseen.

*Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Kaavamuuotosalueen koko ja sijainti viitteelliset.*



Taajamatoimintojen alue lue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä.

Taajamatoimintojen sekä intensiivisten taajamatoimintojen alueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkea-luokkaista ja viimeistelyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä alueen itäpuolella kulkee seututieksi merkitty Kotkantie sekä Vt15/Hyväntuulentie. Strategisen yleiskaavaan on merkitty lisäksi samaan liikennekäytävään päärata, seudullinen arkipyöräreitti sekä joukkoliikenteen keskeinen kehittämiskäytävä.

*Kymenlaakson keskussairaala kesällä 2024. (Kuva: Kymenlaakson hyvinvointialue)*



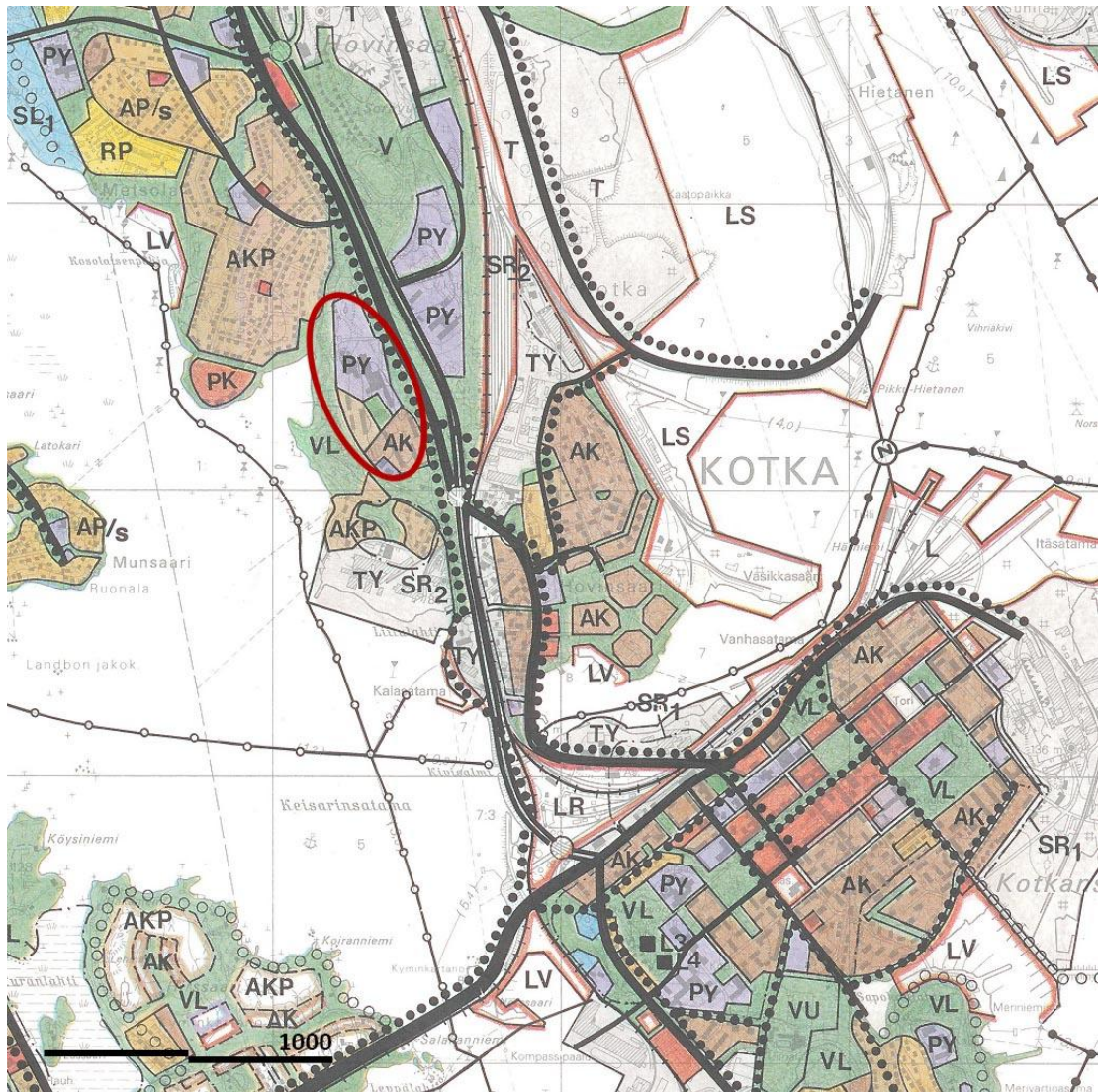


## KOTKAN YLEISKAAVA

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

Kaavamuutosalue on yleiskaavassa pääosin merkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Keskussairaalan henkilökunnalle aikaisemmin suunnattu sivukäytävä-kerrostalojen asuinalue on merkinnällä (AK), kerrostalovaltainen asuinalue. Osin jo purettujen rivitalojen alue on yleiskaavassa merkinnällä (AKP), pientalovaltainen asuinalue. Keskeistä sairaalaa ja sen asuinalueita ympäröivät lähivirkistysalueet. Sairaalan itäpuolella sijaitsee Kotka-Kouvola ratayhteys sekä moottoritieväyläksi merkitty Vt15/Hyväntuulentie. Kotkantie on merkinnällä alueellinen pääväylä. Kotkantien linjausta myötäilee kevyen liikenteen reitti.

*Ote Kotkan yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen koko ja sijainti viitteelliset.*



## ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa, kaava nro. 0109 vuodelta 2009, kaava nro. 1012 vuodelta 2015 sekä kaava nro. 0620 vuodelta 2022.

Asemakaavassa 1012 kaavamuutosalueen pohjoisosa on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa lisäksi aluetta palvelevia liike- palvelu- ja asuintoimintoja. Yleismääräyksen mukaan alueen rakentaminen tulee olla sopusoinnussa olevien rakennusten ominaispiirteiden kanssa. Yleismääräysten mukaan olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä alueen luontoarvoja, avokallioita, louhikoita, rantavyöhykkeen maisemankuvaa sekä alueen puustoja on säilytettävä. Kaavaan nro. 1012 on lisäksi merkitty luonnontilaisena säilytettävä alueen osa Metsolan asuinalueen vastaan sekä alue kansallista kaupunkipuistoa.

Asemakaavassa 0620 tulevan kaavamuutosalueen eteläosa on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. (YS-1). Alueelle saa sijoittaa alueen toimintaa tukevia palveluita, liiketiloja sekä asumista. Tämän perässä on lisämääräys /s, joka kertoo, että kyseessä oleva alueen ympäristö säilytetään.

*Keskussairaalan alueella on käynnissä laajoja muutoksia. Vanhaa rakennuskantaa on kunnostettu ja kokonaisuutta on täydennetty merkittäville laajennuksilla. Kuva sairaalan työmaalta loppukesällä 2025.*

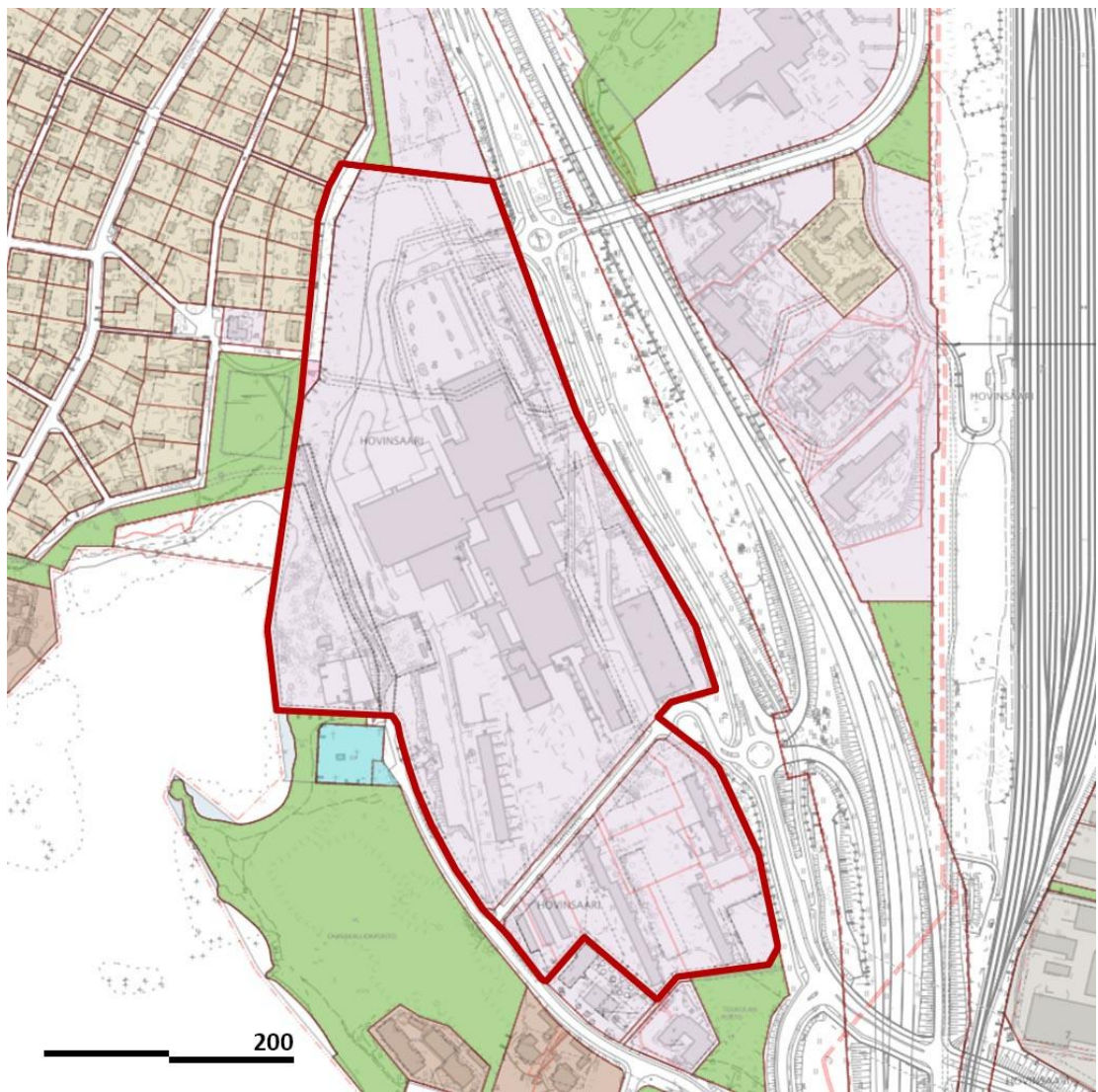




Kaavan yleismääräyksien mukaan olevien rakennusten ominaispiirteitä tulee säilyttää osana sairaala-alueen rakennettua kulttuuriympäristökokonaisuutta. Määräyksen mukaan uusien rakennusten tulee sopeutua sairaalaympäristön olevaan rakennuskantaan, kaupunkitilalliseen sommitelmaan sekä maisemankuvaan. Mahdollisten purkamisten tullessa kyseeseen on ennen hankkeeseen ryhtymistä dokumentoitava kohteet huolellisesti museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti sekä varattava museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen. Yleismääräyksien mukaan alueella olevaa maisemankuvaa, puustoa, lohkaremuodostelmia sekä avokalliota tulee säästää.

Kummassakin voimassa olevassa asemakaavassa veloitetaan huomioidaan edellisten lisäksi rakennusten äänieristävyys.

*Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen koko ja sijainti viitteelliset.*



## 4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä tarvittaessa maankäyttösopimus Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy:n ja kaupungin välillä.
- Keskussairaalan alueella ja sen lähietäisyydellä on ollut ja on edelleen käynnissä useita kehittämis- ja rakennushankkeita. Käynnissä on laajaa perusparannus- ja laajennushanketta. Näkyvin osuus uusitua keskussairaala-aluea ovat kolme vuosina 2020–2024 käyttöönotettua uudisrakennusta: G-osa, F-osan B-puoli sekä sädehoitoyksikkö. Työt jatkuvat vanhan vuodeosaston ns. torniosan perusparannuksella. Työn alla olevaan osaan on tarkoitus sijoittaa merkittävä osa Etelä-Kymenlaakson sotekeskuksen palveluista.
- Keskussairaalan alueen tuntumassa oleva paimenportin risteys muutettiin eritasoliittymäksi. Yksi Kotkan alueen vilkkaimmista risteyksistä muutettiin turvallisemmaksi ja sujuvammaksi eritasoliittymäksi. Vuonna 2023 valmistuneessa hankkeessa otettiin huomioon myös keskussairaalan liikenteelliset tarpeet.
- Paimenportin rautatieaseman olosuhteita on parannettu vuoden 2024–2025 aikana. Uusi seisake sijaitsee paremmin keskussairaala-alueen palveluvyöhykkeellä. Uudelle seisakkeelle on toteutettu tieyhteys sekä liityntäpysäköinti.
- Alueen eteläpuolella n. 0,5km etäisyydellä olevaa Danisco Sweeteners teollisuuslaitosta ollaan kehittämässä merkittävästi lähivuosina.
- Keskussairaalan aluetta on kaavoitettu useasti viime vuosien aikana. Vuonna 2009 kaavoitettiin sairaalan eteläpuoleinen osuus asuin- ja palvelualueeksi. Silloisen sairaanhoitopiirin tavoitteena oli laajentaa alueen asuinmahdollisuuksia. Vuonna 2015 valmistuneessa kaavassa kaavoitettiin sairaala-alueen pohjoisempaa osaa uusia sairaalahankkeita varten. Vuonna 2022 kaavoitettiin alueen eteläosa ottamaan vastaan mahdollinen Etelä-Kymenlaakson sotekeskus. Kaavojen yhteydessä on kuluvin sekä viime vuosikymmenen aikana selvitetty alueen olosuhteita varsin seikkaperäisesti. Alueella on selvitetty mm. melu- ja värinäolosuhteita, luonto- ja maisema-arvoja, rakennuskulttuuria sekä liikenteen olosuhteita. Valtaosa laadituista selvityksistä on edelleen käyttökelpoisia kaavoituksen lähtöaineistona.



## 5. OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistöissä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat Kymenlaakson hyvinvointialue, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

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

## 6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat). Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

## 7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

### VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.8.2025.

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.8.2025. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.8.2025– 12.9.2025 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat).

### LUONNOSVAIHE syksy 2025

Alueelle on laadittu vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkasteluissa on tutkittu alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia on arvioitu saavutettavuuden, kaupunkikuvan, ympäröivän maiseman, luonnonolosuhteiden sekä toimivan ja turvallisen liikenneverkon kannalta. Valittu vaihtoehto on asetettu luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

### EHDOTUSVAIHE talvi 2025–2026

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

### HYVÄKSYMISVAIHE kevät 2026

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

## 8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

## 9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

**Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti**  
p. 040 642 9010, e-mail. [jarkko.puro@kotka.fi](mailto:jarkko.puro@kotka.fi)  
**Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus**  
**Kustaankatu 2, 48100 KOTKA**

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: [kirjaamo@kotka.fi](mailto:kirjaamo@kotka.fi) tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka. Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteessa tulee olla merkintä:  
"0124 Kymenlaakson keskussairaalan alue, OAS"