

LAIVURINKATU 10 YMPÄRISTÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutos

1. Kaupunginosa Kotkansaari

Kortteli 7 tontit 3,4,5 ja osa katualuetta

Kaava nro. 0125

Kaupunkisuunnittelu

01.08.2025



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueen korttelista

Sisällysluettelo

1.	Aloite	2
2.	SUUNNITTELUALUE	2
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	2
4.	KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT	4
5.	MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET	11
6.	OSALLISET	12
7.	OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	12
8.	KAAVOITUKSEN VAIHEET	13
9.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	13
10.	VALMISTELUSTA VASTAA	14

1. Aloite

Asemakaava laaditaan Kotkan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos on mainittu kaavoituskatsaus 2024 ja -ohjelma 2025–26:ssa

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kotkansaaren kaupunginosassa 1. Suunnittelualue rajautuu pitkälti Laivurinkatuun, Satamakatuun, Ruukinkatuun sekä muihin korttelin 7 tontteihin. Suunnittelualue pitää sisällään korttelin 7 tontit 3,4,5 jossa nykyisellään sijaitsee kaupungin mittaustoimi, pyöräkorjaamo sekä kierrätyskeskus.

Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 12 hehtaaria.

Alueen omistaa Kotkan kaupunki.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Asemakaava

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten 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 asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

3.3. Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee Kantasataman ja ydinkeskustan välisellä alueella. Alueen pohjoispuolella kulkee vilkasliikenteinen Satamakatu. Alueella voimassa oleva asemakaava

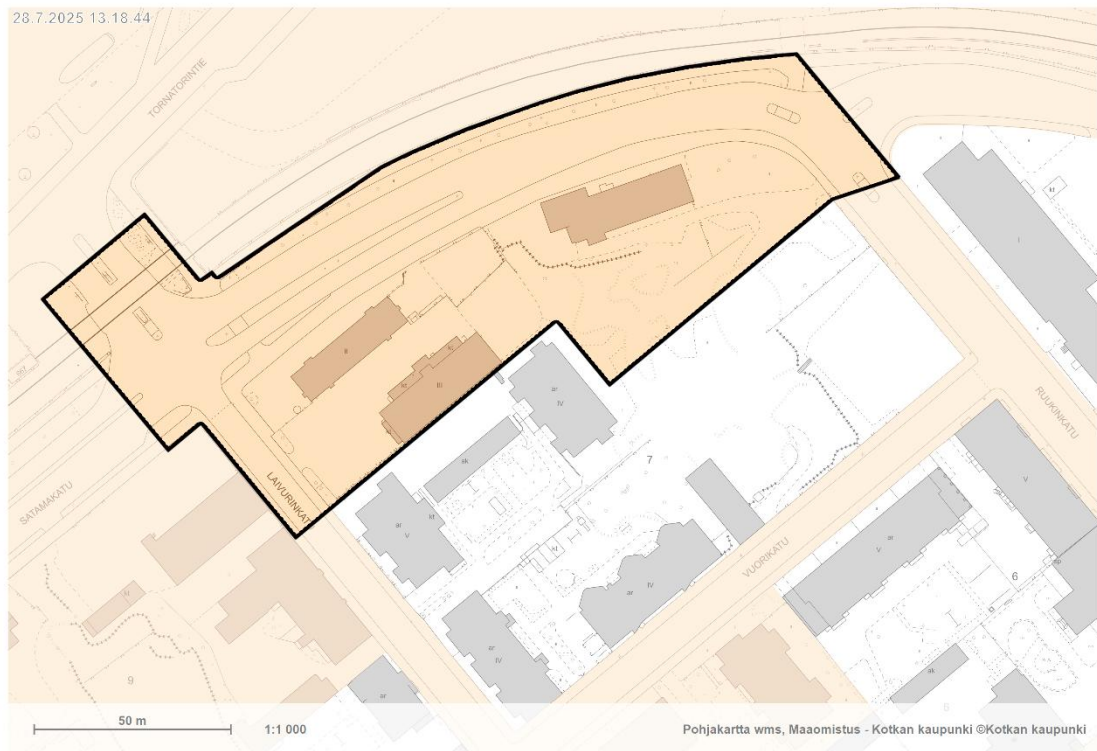
on osoittautunut hankalasti toteutettavaksi sekä Kantasataman rakentuminen kaavan voimaantumisen jälkeen tuo uusia kehitystarpeita ja -mahdollisuuksia suunnittelualueelle. Muutuvan tilanteen vuoksi on ilmaantunut tarve tarkastella kaavamerkintöjä ja määräyksiä alueella.

3.4. Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liiketoiminnan ja asumisen toimiva kokonaisuus.

3.5. Maanomistus

Kaava-alue on Kotkan kaupungin omistuksessa.



Kuva 2: Kaupungin maanomistus esitetty keltaisella. Suunnittelualueen alustava rajausta esitetty mustalla rajauksella.

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

4.1. MAAKUNTAKAAVA 2040

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



Kuva 3: Kymenlaakson maakuntakaava. Suunnittelualueen alustava raja-
aus esitetty mustalla rajauksella.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle.

”Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.”

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodoilla huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Merkinnällä osoitetaan Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän 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 pyydettyä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksiä:

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 on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

4.2. KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.



Kuva 4: Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava. Suunnittelualueen alustava raja-
aus esitetty mustalla rajauksella.

Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.

Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta-
an soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajantoiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa.

Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyenliikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kotkansaaren ja Haminan keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.

Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea.

Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet.

Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.

Suunnittelualue sijoittuu suojavyöhyke (Seveso) alueelle.

Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

Strategisen osayleiskaavan yleismääräyksiä:

Ennen rakennusluvan myöntämistä rautatien tai valtatie/kantatie- tai seututie/pääkatutasoisen tien tai kadun varteen, on selvitettävä tien- tai ratapenkereiden vakavuus ja liikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.

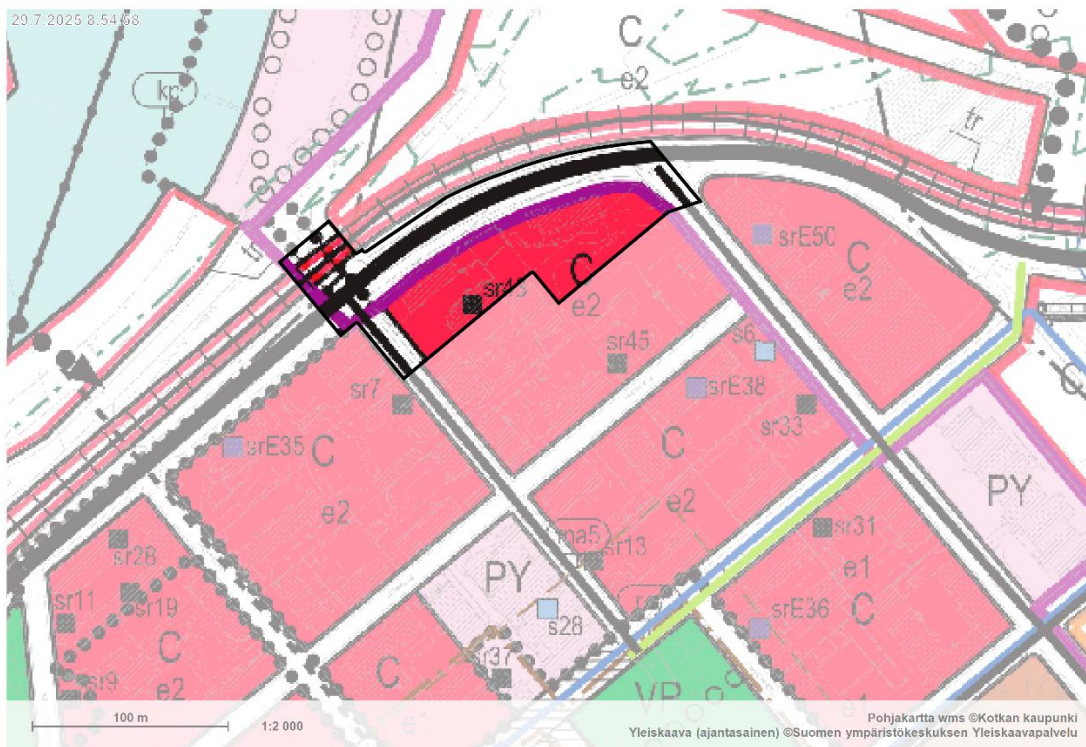
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alempiasteisen tieverkon toimivuuteen ja merkitykseen osana toimivia kuljetusketjuja.

Alueen tarkemmassa maankäytönsuunnittelussa ja rakentamisen ohjaamisessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvasuojelu. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Kaupunkiseudulla tulee määritellä tavoitteet viheralueiden kestäväälle käytölle (viheralueiden laajuus ja luonnontilaisuus). Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä viheralueiden pirstoutumista, säilyttää riittävän leveät viherkäytävät ja tarvittaessa ohjata liikkumista poluille ja muille reiteille (luontoarvojen säilyminen). Viheralueiden riittävydessä, laadussa ja sijoittumisessa tulee turvata eri käyttäjäryhmien tarpeet (viheralueiden toiminnallinen merkitys). Kulttuurihistoriallisesti merkittävät viheraluekokonaisuudet tulee säilyttää ja niiden arvot turvata (viheralueiden merkitys osana kulttuuriympäristöä).

4.3. KOTKAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA Y22

Kotkan keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2018.



Kuva 5: Kotkansaaren osayleiskaava. Suunnittelualueen alustava rajausta esitetty mustalla rajauksella.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaakso ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalla, julkisille ja yksityiselle palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille.

Alueen tavoiteltu korttelitehokkuus on 1,0–2,0

Alueella sijaitsee rakennussuojelukohde sr43.

Asemakaavalla suojeltu rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus tai kirkkolain nojalla suojeltu rakennus, (Kirkkolaki 1054/1993 ja laki ortodoksisesta kirkosta 985/2006). Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasuun saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen. Numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Satamakatu on merkitty pääkaduksi.

Merkinnälle on osoitettu keskustan uudet sisään tuloteiden linjaukset Kotkansaaren länsi- ja pohjoisosissa sekä Rautatienkatu. Pyöräilylle osoitetaan erillinen pyörätie tai -kaistajärjestely.

Ruukinkatu ja Laivurinkatu on merkitty alueelliseksi kokoojakaduksi.

Merkinnällä on osoitettu kokoojakatuna toimivat kadut. Alueelliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon.

Pyöräily osoitetaan ajoradalle, jos ajoneuvoliikenteen määrä ja nopeus sen sallivat. Tarvittaessa pyöräilylle osoitetaan omat, lähtökohtaisesti yksisuuntaiset pyörätiet tai kaistajärjestelyt.

Hyvin vähäinen osa Laivurinkadun katualueesta kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Suunnittelualue sijoittuu seveso konsultointivyöhykkeelle.

Merkinnällä osoitetaan Seveso III- direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta lausunto.

Alueella sijaitsee muinaismuistolaille (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, johon kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Osayleiskaavan yleismääräyksiä:

Rakentamisen tulee olla kestävän kehityksen periaatteiden mukaista ja arkkitehtuurin korkeatasoista. Rakentamisella tulee vahvistaa kaupungin viihtyisyyttä ja vetovoimaa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on korostettava kaupunkitilan ja jalankulkuympäristön laatutekijöitä sekä kiinnitettävä erityishuomiota pyöräilyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.

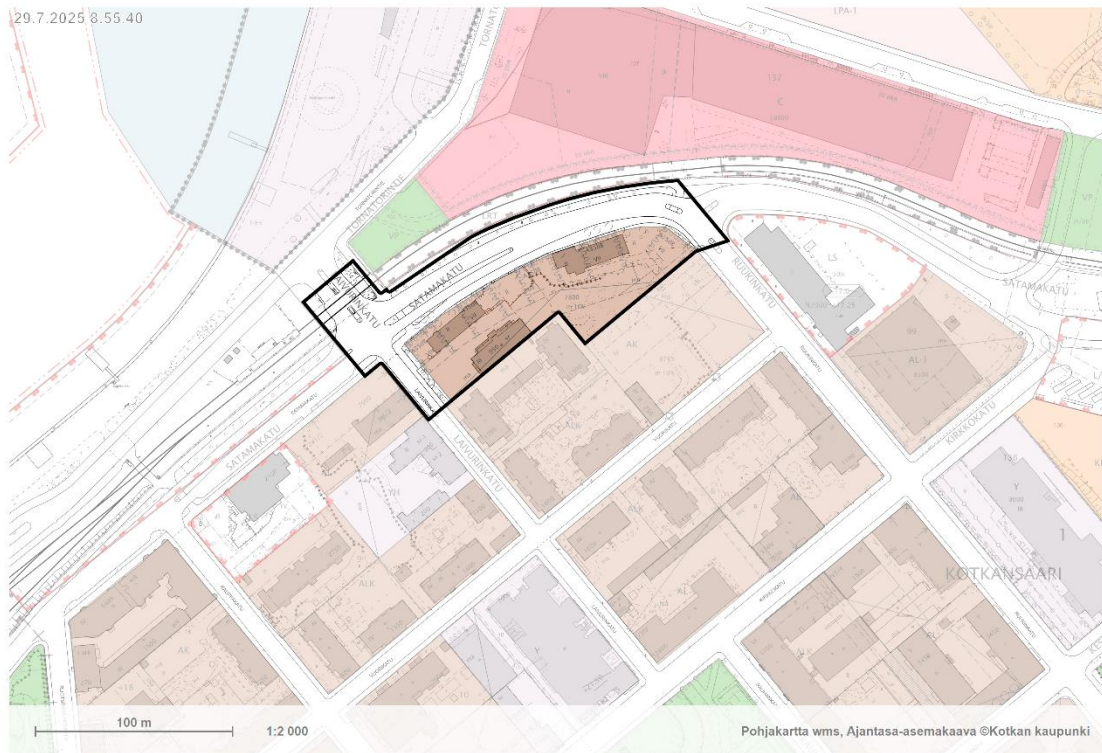
Uusia täydennysrakennuskohteita varten laadittavissa asemakaavoissa tulee selvittää vaihtoehtoisia ja joustavia pysäköintiratkaisuja. Pysäköintimitoituksessa noudatetaan voimassa olevaa kaupungin käytäntöä. Lähtökohtaisesti autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin asuntokerrosalan 100 neliometriä kohti ja yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 50 neliometriä kohti. Autopaikkamääräyksestä on mahdollisuus tai tarve poiketa, kun rakentamisessa on kyse esimerkiksi palveluasumisesta, hotellista, toimisto-, ravintola, tai kokoontumistiloista. Autopaikkojen lisäksi asemakaavoissa on määritettävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, taajamassa sijaitsevan loma-asunnon sekä hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55dBA eikä yöohjearvo 45 dBA (vanhat alueet 50 dBA). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA. Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellyttävä riittävää etäisyyttä melulähteestä. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellämainitut ohjearvot eivät ylity.

Alueella pyritään hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan kaupungin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Hulevesien hallintamenetelmät määritellään tarkemmin yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

4.4. AJANTASA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava (0311) vuodelta 2016.



Kuva 6: Ajantasa asemakaava. Suunnittelualueen alustava rajausta esitetty mustalla rajauksella.

Kaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Korttelialueella suojelluiksi rakennuksiksi merkityjä rakennuksia voidaan käyttää myös liike- ja toimistotiloina sekä julkisina tiloina kuten näyttely- tai museotiloina.

Laivurinkatu 10 on osoitettu suojelluksi rakennukseksi.

Rakennusalueella olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka turmelevat sen julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai rakennushistoriallista arvoa tai tyyliä. Uuteen käyttötarkoitukseen muutettaessa rakennuksen ikkuna-aukosta voidaan suurentaa rakennusvalvonnan luvalla rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Asemakaavassa on katutasoon määrätty liiketiloja.

Asemakaavassa ei ole sallittu tonttiliittymää Satamakadulta.

Asemakaavassa on sallittu maanalaisia tiloja.

Uudisrakentamiselle on kaavassa määrätty rakennusoikeutta 7800m² ja kerrosluku 7 ja 2.

Asemakaavan yleismääräyksissä on otettu kantaa esimerkiksi rakennuksien julkisivuihin, teknisiin tiloihin, rakennuskorkeuteen, parvekkeisiin, katukuvaan ja aitaukseen.

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

5.1. Voimassa olevat suunnitelmat

Kaavat

5.2. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2017

Luontoselvityksessä inventoitavista alueista (merkittävistä ja maankäytössä erityisesti huomioitavista luontoarvoista) sovittiin Kotkan kaupungin Maankäytön suunnittelun kanssa.

5.3. Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Hyvin vähäinen osa Laivurinkadusta kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

5.4. Rakennettu ympäristö

Suunnittelu alueella sijaitsee kolme kiinteistöä:

Yksikerroksinen tiilirakennus, jossa nykyisin toimii pyöräpaja.

Kaksikerroksinen rakennus vuodelta 1962, jossa nykyisin toimii kierrätyskeskus.

Kolmekerroksinen tiilirakennus vuodelta 1932, jossa nykyisin toimii kaupungin mittaus-toimi. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.

5.5. Muinaisjäännökset

Lähes koko suunnittelualue sijaitsee kiinteän muinaisjäännöksen Ruotsinsalmen linnoitus-kaupunki 1000007482 alueella.

5.6. Ympäröivä maankäyttö

Kotkansaaren osayleiskaava, asemakaavat, kaupunkistrategia.

Vireillä olevat asemakaavat:

- Kantasatama 0422
- Sisääntulotie 0718

5.7. Liikenne

- Kestävän liikkumisen ohjelma 2019
- Kotkan käveltävyyden kehittämissuunnitelma 2022
- Kotkan pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma 2020
- Liikenneturvallisuuksuunnitelma 2016 ja päivitys 2023
- Kotkan keskustan liikennesuunnitelma 2018

5.8. Melu

Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Sitowise 2018

5.9. Tulvavaara

Sykeen tulvakartastossa ei suunnittelualueelle on merkitty tulvariskiä

6. OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistössä 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, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi, nuorisovaltuusto, vammais- ja ikäihmisten neuvostot sekä näiden lisäksi Kymenlaakson hyvinvointialue, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Kymenlaakson museo ja Ympäristöministeriö.

Osallisia ovat esimerkiksi myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja muut alueella toimivat energia ja verkkoyhtiöt.

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

7. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä Ankkuri lehti- ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan valmistelija on yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioidaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Itä-Suomen hallinto-oikeus, Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 Kuopio

Kaavaprosessin aikana tullaan järjestämään yleisötilaisuuksia.

8. KAAVOITUKSEN VAIHEET

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

8.1. VIREILLETULO

Asemakaavamuutos on mainittu Kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelma 2025–2026:ssa. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.08.2025.

8.2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.08.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä 13.08.2025 – 12.09.2025 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

8.3. LUONNOSVAIHE TALVI 2025-2026

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

8.4. EHDOTUSVAIHE KEVÄT/KESÄ 2026

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

8.5. HYVÄKSYMISVAIHE SYKSY 2026

Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan kaupungin verkkosivulla ja Ankkurilehdessä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

8.6. ASEMAKAAVAN VOIMAANTULO TALVI 2026

Asemakaava saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen kaupunginvaltuuston päätöksestä, jos päätöksestä ei jätetä valituksia.

9. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, ympäröivään yhdyskuntaan, luonnonolosuhteisiin. Samalla arvioidaan mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointia tehdään kaavan eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Asemakaavan vaikutusten varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

10. VALMISTELUSTA VASTAA

Lisätietoa asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa valmistelijalta:

Erkka Juusela
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 6389054
erkka.juusela@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Verkkosivut
www.kotka.fi/asemakaavat

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi
Postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.
Kirjaamon käyntiosoite: Kustaankatu 2, 48100 Kotka
Palautteessa tulee olla merkintä **'0125 Laivurinkatu 10 ympäristö, OAS'**.