

# HITSARINKADUN ALUE

---

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0425

---

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE

---



46. KAUPUNGINOSA RISTINKALLIO

---

13.10.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



# SISÄLLYSLUETTELO

## 1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot  
Kaava-alueen sijainti  
Kaavan tarkoitus  
Kaavaprosessin vaiheet  
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

## 3. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alueen rakennettu ympäristö  
Kaava-alueen luonnonympäristö

## 4. KAAVA-ALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

## 5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

## 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön  
Kaavan vaikutukset ihmisiin ja muuhun yhdyskuntaan  
Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön  
Kaavan vaikutukset lapsiin  
Muita vaikutuksia  
Energia ja ilmastoasiat kaavassa

## 8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset  
Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta  
Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen  
Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

## 9. NIMISTÖ

## 10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

## LIITTEET

# 1. PERUSTIEDOT

## TUNNISTETIEDOT

Asemakaavaa laaditaan ja muutetaan Kotkan Ristinkalliolla Hitsarinkadun alueella. Uutta asemakaava laaditaan 46. kaupunginosaan Ristinkalliolle, Hitsarinkadun alueen ja Sahrnkadun välille. Asemakaavamuutos koskee 46. kaupunginosaa Ristinkalliota, korttelia 164, osaa kortteleista 96 ja 163, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä osaa katu- ja viheraluetta. Kaavoitettavan alueen koko ja muoto tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Maanomistaja alueella on Kotkan kaupunki. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 4.6.2025.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavaa laaditaan ja muutetaan Kotkan Ristinkalliolla Hitsarinkadun alueella. Alue sijaitsee voimakkaasti kehittyvän akkuteollisuusalueen sekä perinteisemmän pienteollisuus- ja työpaikka-alueen tuntumassa. Kaavoitettava alue on käytännössä asumatonta. Lähin asuttu alue Ristinkallio, sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Kaava-alue sijaitsee reilun kahden kilometrin etäisyydellä Kotkan kaupungin pohjoisesta keskuksesta Karhulasta sekä reilun kilometrin etäisyydellä lähimmästä E18 moottoritien liittymästä.

## KAAVAN TARKOITUS

Alueelle laaditaan uutta ja muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa mahdollistamaan Hitsarinkadun alueen kehityshankkeita. Tavoitteena on alueella olevien teollisuustonttien joustavampi ja monipuolisempi tarjonta.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET (ARVIO)

4.6.2025	Asemakaavamuutos vireille
4.6.2025 -	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
15.10.- 28.11.2025	Kaavaluonnos nähtävillä
Joulukuu2025	Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
Tammi-helmikuu 2026	Kaavaehdotus nähtävillä
Maaliskuu 2026	Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
Huhtikuu 2026	Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Hitsarinkadun alueen asemakaavatyö on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. Noin 20,3 hehtaarin alueen omistaa Kotkan kaupunki. Kaavoitettava alue kuuluu kiinteänä osana Keltakallion laajempaan ja voimakkaasti kehittyvään teollisuusalueeseen. Keltakallion alueella on käynnissä useita merkittäviä akkuteollisuuden liittyviä hankkeita. Kaavamuutosalueella on voimassa 2016 vahvistunut asemakaava, jossa alue on pääosin merkitty käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Uutta kaavaa laaditaan alueen eteläosaan noin 2,6 ha suuruiselle alueelle. Kaava-alueella olevan yhtenäisen teollisuusalueen jakaa pienempiin osiin kaksi tieyhdytystä, Hiidenkirnuntie sekä Hitsarinkatu. Hiidenkirnuntie on pääpiirteissään kokonaan toteutettu, mutta Hitsarinkadun hevosenkenkämäisestä lenkistä on toteutettuna ainoastaan eteläisin osuus.

Kaavoituksen tavoitteena on luoda Hitsarinkadun teollisuusalueesta nykyistä kaavaa yhtenäisempi ja monipuolisemmin jaettavissa ja käytettävissä oleva alue. Alueen aiemmassa kaavassa ollut ja vielä toteutumaton osa Hitsarinkadusta pyritään kaavamuutoksella muuttamaan ohjeelliseksi teollisuusalueen sisäiseksi kulkuyhteydeksi. Tämä muutos mahdollistaa tulevaisuudessa laajemmat sekä joustavammin lohkottavat teollisuuskiinteistöt alueella.

Tavoitteena on myös alueen pohjoisemmassa osassa olevien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueiden käyttötarkoituksen muuttaminen T/kem -merkinnäksi, joka sallii myös kemianteollisuuden sijoittumisen alueelle. Monipuolisemman teollisuuden salliva T/kem -merkintä on jo nyt yleisesti käytetty käyttötarkoituksimerkintä Keltakallion akkuteollisuudelle varatulla alueella. Muutoksen rinnalla pyritään teollisuusalueen ja Sahrnkadun asuinalueen välinen vihervyöhyke kaavoittamaan suojaviheralueeksi, jolla turvataan vyöhykkeen säilyminen asuinalueetta suojaavana alueena.

Kaavoituksella arvioidaan lisäksi kaava-alueen itäisimmässä osassa olevan teollisuusalueen sekä sähköaseman mahdollisuutta maltilliseen laajentumiseen viheralueelle. Mahdollisen muutoksen yhteydessä otetaan huomioon maastossa olevat viherkäytävät sekä polkuverkosto.

Asemakaavatyön avulla tarkastellaan myös alueella käynnissä olevaa hanketta voimalinjojen reittien muuttamiseksi. Voimalinjareittien muuttaminen liittyy alueella käynnissä olevien akkuteollisuushankkeiden kerrannaisvaikutuksiin.



### 3. SUUNNITTELUALUE

#### KAAVA-ALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaavoitettava alue on nykyisellään lähes rakentamatonta. Alueella sijaitsee sähköaseman lisäksi käytännössä vain yksi teollisuusrakennus vuodelta 2019. Noin 300 neliön suuruinen yksikerroksinen rakennus on julkisivuiltaan profiilipeltiä. Rakennus edustaa perinteistä pienteollisuushallia, eikä sillä ole tunnistettavia rakennuskulttuuriarvoja. Rakentamattomuudesta huolimatta kaavamuutosalueella vallitsee vahva ihmisen kädenjälki, alueella risteilevien teknisten linjojen sekä aluetta kauttaaltaan ympäröivän raskaan teollisuuden vaikutuksesta.

#### KAAVA-ALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueen keskeinen osa muodostuu Hitsarinkadun, Hiidenkirkuntien sekä Keltakalliontien väliin jäävästä metsäisestä alueesta. Tämän metsäalueen luonnonympäristö on osin koskemattomaa, mutta pääosin varsin kulunutta. Alueen puusto on matalaa, nuorta ja lehtipuuvaltaista. Alueen läpi kulkeva leveä voimalinjan maastokäytävä kattaa suuren osan metsäalueesta. Alueen läntisin osa on osin viljeltyä peltomaata.

*Kuvassa Hitsarinkadun rakennettu osuus. Oikealla niittymäistä peltoa sekä teollisuuden käytössä olevia kiinteistöjä. Vasemmalla alueen jäljellä olevaa nuorta ja lehtipuuvaltaista metsikköä.*



### 3. KAAVA-ALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

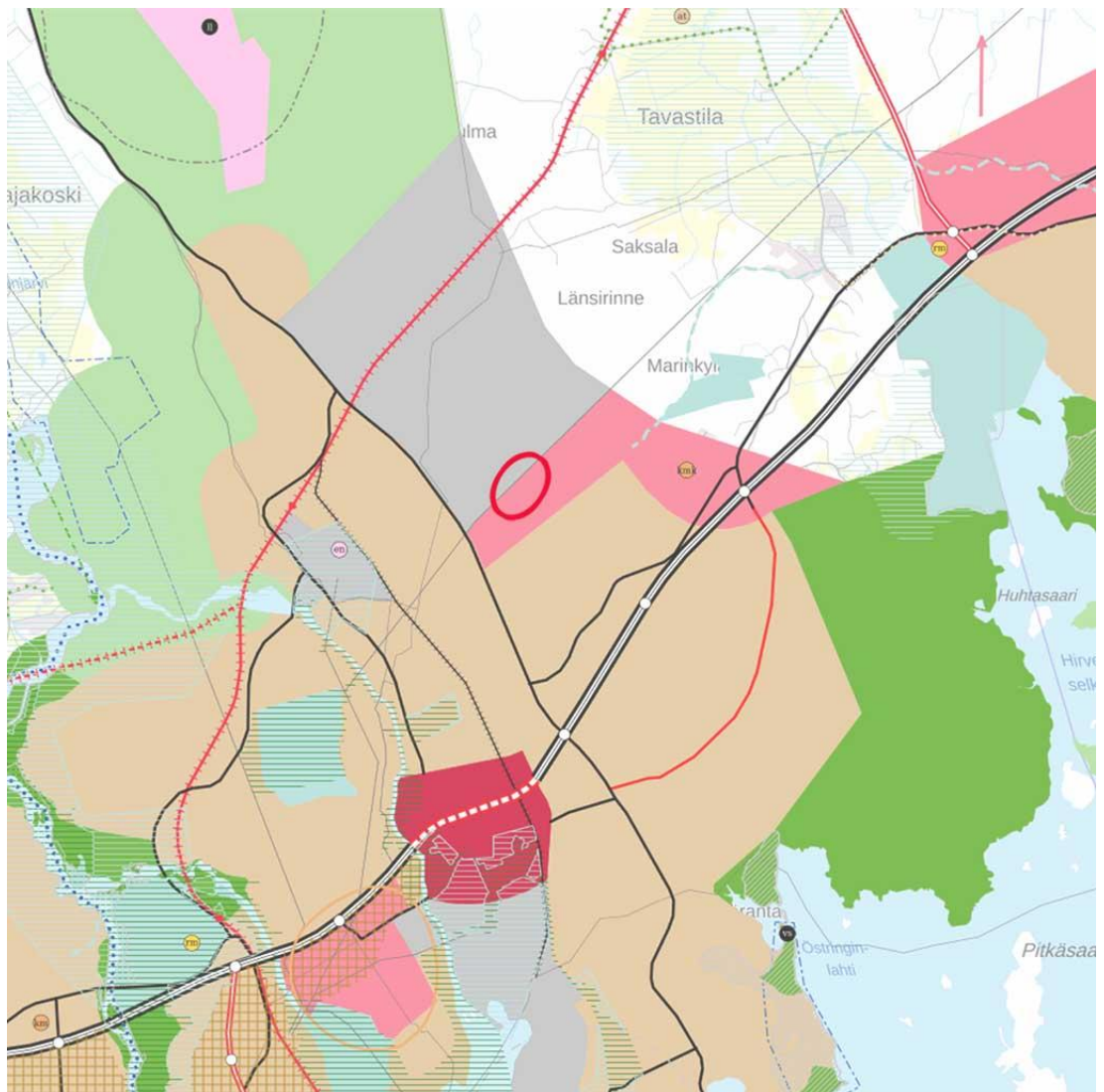
#### MAAKUNTAKAAVA 2040

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

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

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

*Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaava-alueen viitteellinen koko ja muoto.*



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

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

Kaava-alueella sijaitsee lisäksi teollisuus- ja varastoalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueellisesti laajat teollisuusalueet ja teollisuuden varastoalueet.

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

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

Kaava-alueen rajauksen ulkopuolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

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

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

Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksen 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 muunnaisjäännöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.



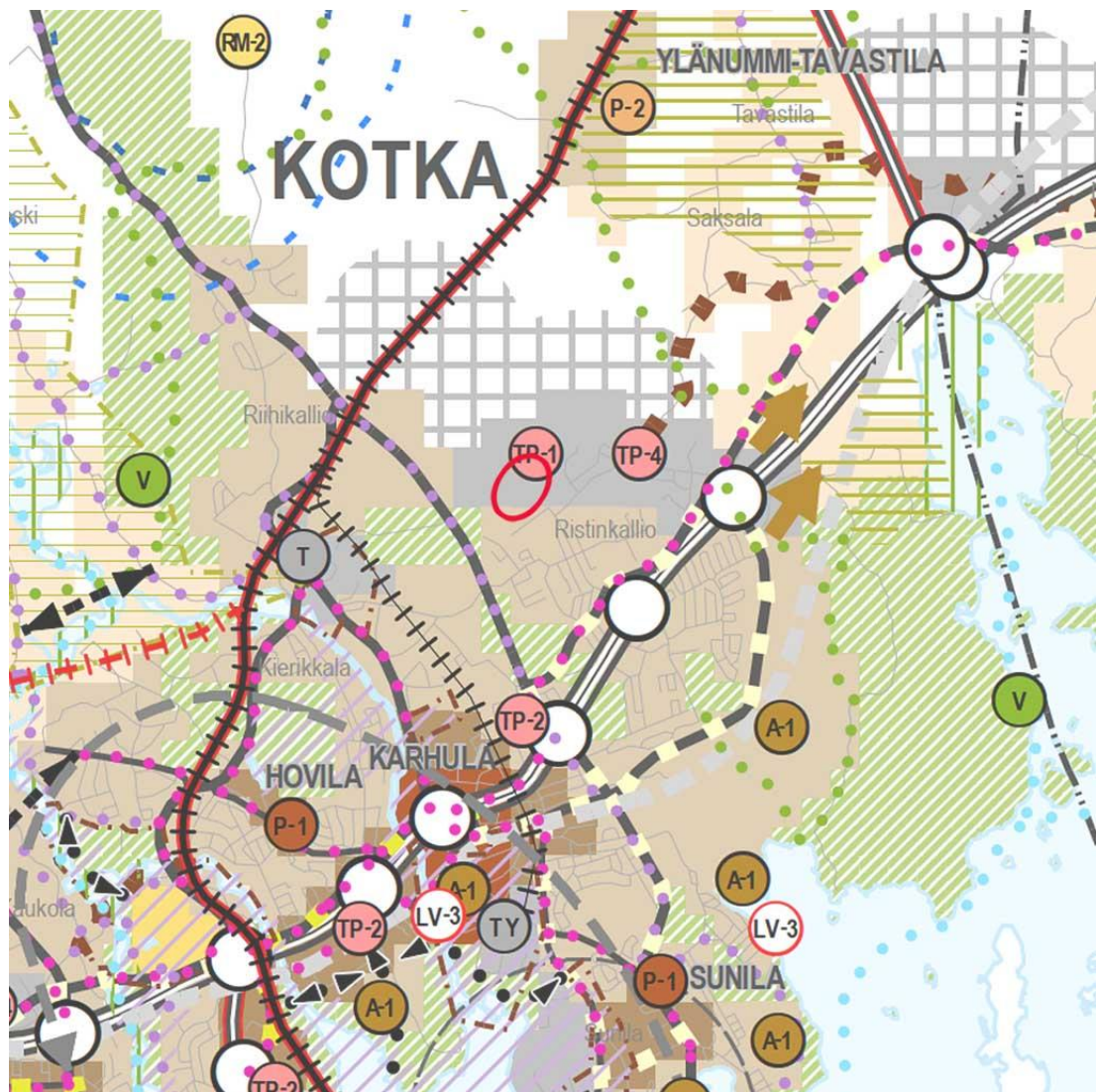
## KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

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

Kaava-alueella on lisäksi merkintä: työpaikka-alue. Määräyksen mukaan alue on varattu tilaa vaativille, raskasta liikennettä aiheuttaville työpaikka- ja varastotoiminnolle.

*Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Rajattuna kaava-alueen viitteellinen koko ja muoto.*





Alueen eteläisin kulma sivuaa strategiseen yleiskaavaan merkittyä taajamatoimintojen aluetta. Alue 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. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitetuksi.

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

Kaava-alueen länsipuolella vajaan 0,5 kilometrin etäisyydellä kulkee seututie tie 357 Anjala-Sunila. Jonka yhteydessä myös seudullinen arkipyöräilyreitti. Alueen pohjoispuolella n. 1,5 km päässä kulkee päärata. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alempiasteisen tieverkon toimivuuteen ja merkitykseen osana toimivia kuljetusketjuja.

## KOTKAN YLEISKAAVA

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

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

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

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

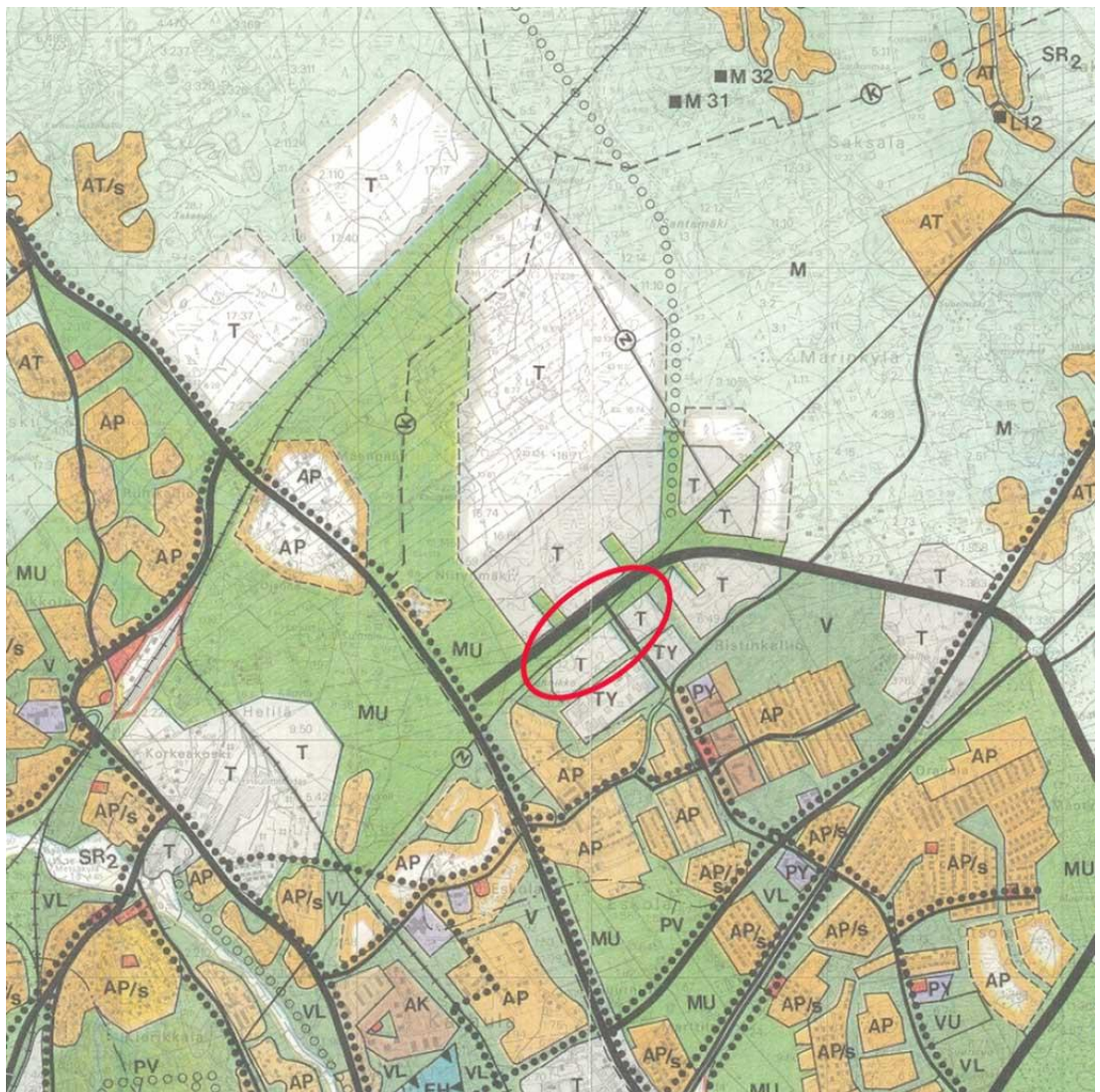
Lisäksi alueella tai sen tuntumassa on maa- ja metsätalousvaltainen alue (MU). Jonka kaavamääräyksissä todetaan: Ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Suositus: Pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä viljeltyinä.

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

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

Kaava-alueen läpi kulkee sähkölinja.

Ote Kotkan yleiskaavasta. Rajattuna kaava-alueen viitteellinen koko ja muoto





## ASEMAKAAVA

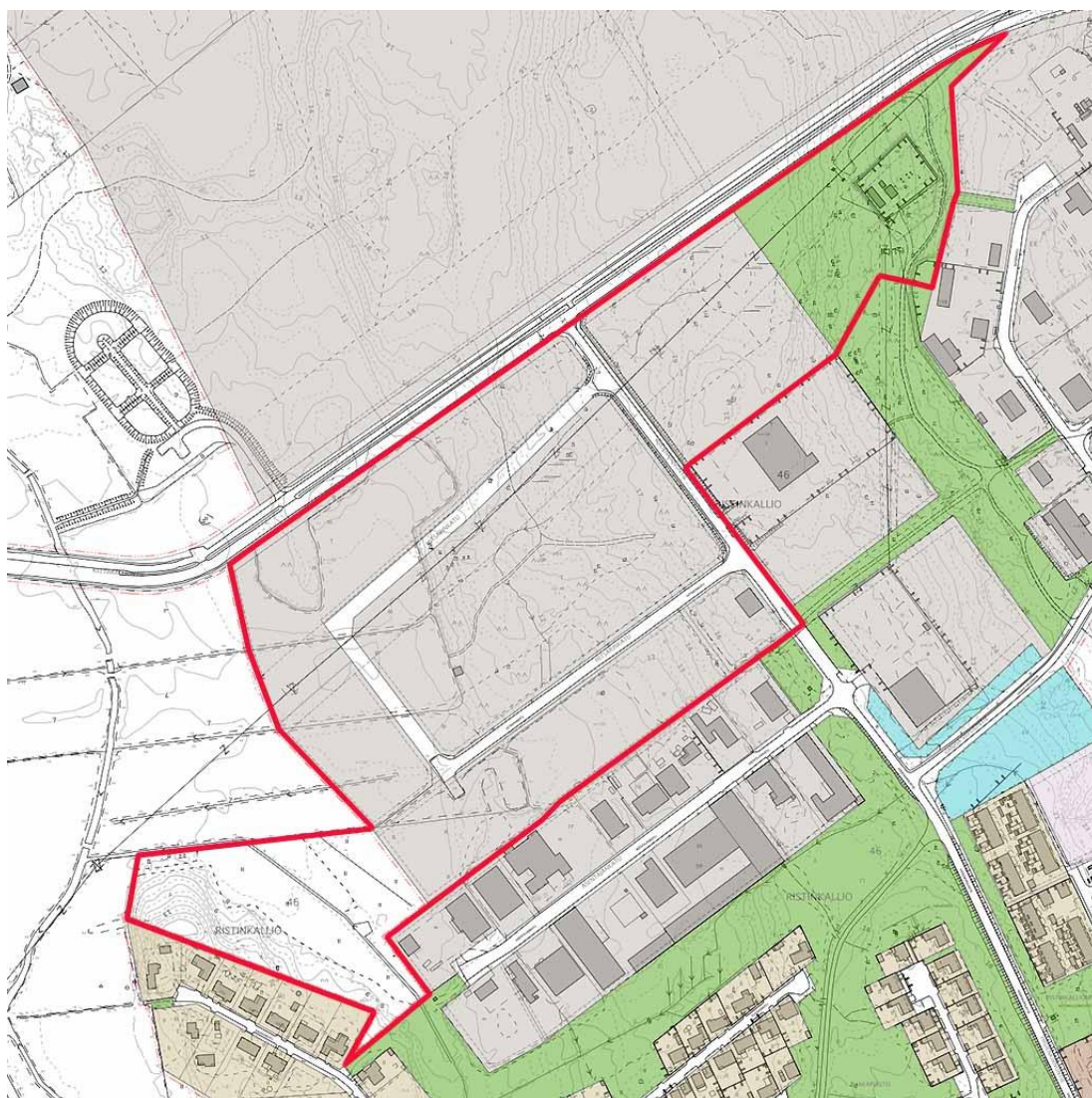
Keskeisellä kaava-alueella on voimassa asemakaava (0814) vuodelta 2016.

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

Alueen itäosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) sekä lähivirkistysalue (VL).

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

*Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Rajattuna kaava-alueen viitteellinen koko ja muoto.*



Edellä mainittujen lisäksi isäksi voimassa olevan asemakaavan yleismääräyksissä todetaan seuraavaa:

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

Kaava-alueen eteläisin osa on kaavoittamatonta.

## 5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

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

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Voimassa olevan asemakaavan muutokset Hitsarinkadun alueella ovat pääosin teknisiä muutoksia. Rakennusoikeudet, rakennusalat sekä kerrosmäärät säilyvät alueella pääosin ennallaan. Rakennusoikeus on esitetty alueen tehokkuuslukuna,  $e=1,00k\text{-m}^2$  ja kerrosmäärät on rajattu kahteen.

Merkittävin kaavan tuoma muutos alueella on Hitsarinkadun keskeisen osan muuttaminen teollisuus- ja varastorakennusten alueesta monipuolisemman toiminnan mahdollistavaksi kemianteollisuuden sallivaksi alueeksi. Yleisesti Keltakallion laajat akkuteollisuudelle varatut alueet ovat aikaisemmissa asemakaavoissa merkitty kemianteollisuuden sallivaksi. Kemianteollisuuden mahdollistavan merkinnän rinnalla kaava-aluetta laajennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kattamaan teollisuusalueen ja asuinalueen välisen alavan peltoalueen. Kyseiselle peltoalueelle laaditaan uutta kaavaa, jossa alue on merkitty suojaviheralueeksi EV.

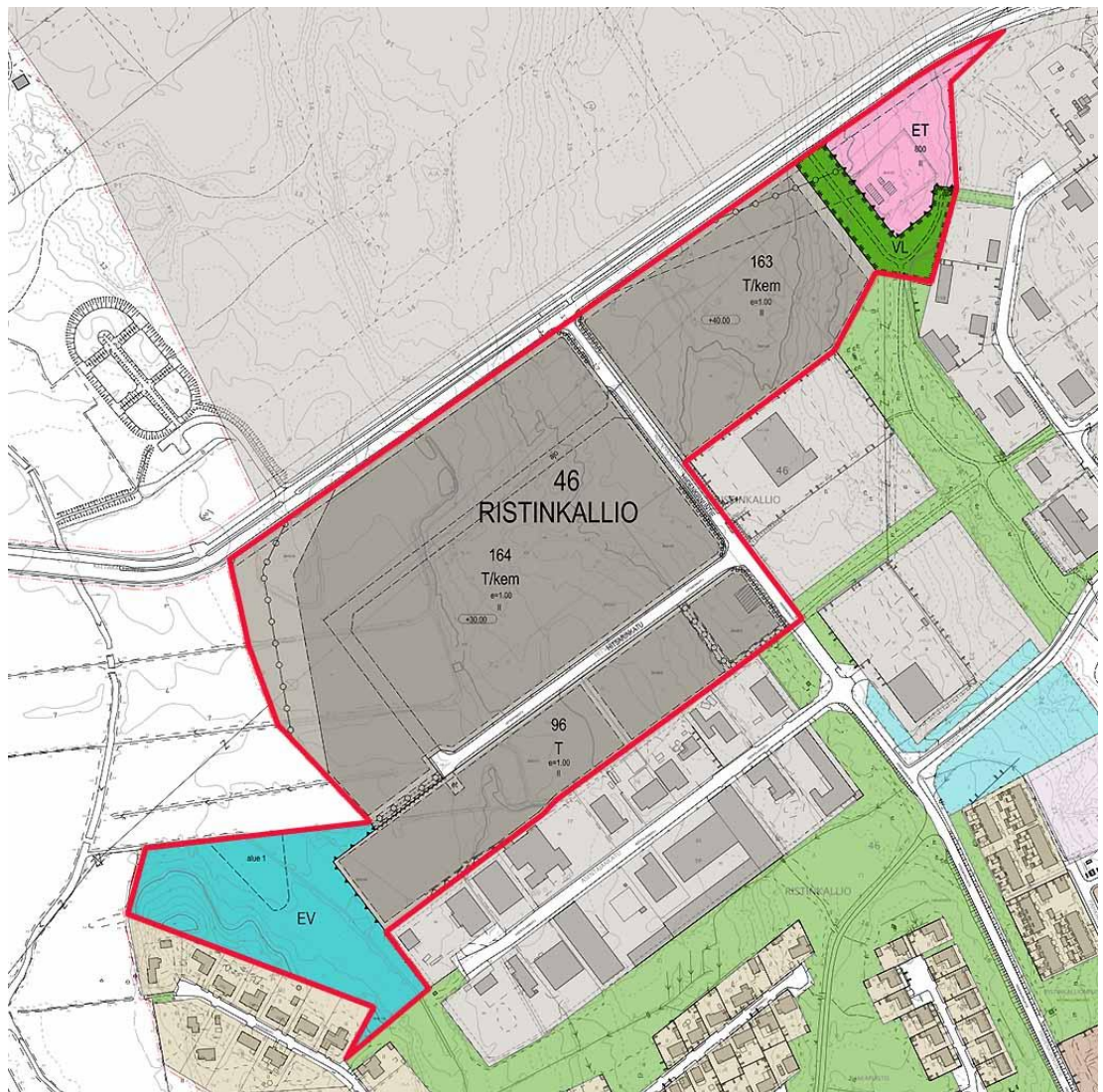


Muut muutokset kaava-alueella ovat suhteellisen vähäisiä. Kaava muuttuu mm. vielä rakentamattoman Hitsarinkadun osalta. Kaavan myötä katualue muuttuu joustavamman maankäytön mahdollistavaksi alueen sisäiseksi ohjeelliseksi ajoyhteydeksi.

Alueelle suunniteltu voimalinjojen muutos on merkitty myös kaavaan. Oleva 110kV voimajohto jää toistaiseksi nykyiselle paikalleen olevan rasitesopimuksen turvin. Suunnitelmissa oleva ja kaavamutoksen myötä syntyvä tilanne voidaan toteuttaa alueen rakentumisen yhteydessä. Olevan voimalinjan sijainnin turvaava rasitesopimus raukeaa, kun rasitetta ei enää tarvita.

Kaava-alueen itäisimmässä päässä kaavaan merkitään olevan teollisuusalueen sekä sähköaseman suhteellisen vähäinen laajentuminen viheralueelle. Teollisuusalueen laajennuksen pinta-ala on noin 8000 m<sup>2</sup> ja sähköaseman 6300 m<sup>2</sup>. Laajennusalueen puusto on osin suurelta osin hakattu. Jäljellä oleva puusto on nuorta ja lehtipuuvaltaista. Alueen yleisessä käytössä oleva polkuverkosto jää kaavamutoksen myötä edelleen käytettäväksi.

*Ote asemakaavaluonnoksesta. Kaava-alue on OAS-vaiheen jälkeen laajentunut Sahrinkadun ja Hitsarinkadun alueen väliin jäävälle peltoalueella. Kaavaluonnoksessa alue on merkitty suojaviheralueeksi EV. Kaavamääräys varmistaa alueen säilymisen asuinalueita suojaavana vihreänä vyöhykkeenä. Kaava-alue on laajentunut myös idässä sähköaseman alueella.*



## 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

### KAAVAN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Uuden asemakaavan sekä kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Muuttuvan kaavan alueella sijaitsee käytännössä vain yksi teollisuusrakennus, jonka olosuhteisiin kaavamuutoksella ei ole käytännön vaikutuksia. Kaavan tavoite on kuitenkin alueen rakentuminen, jolla odotetaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen osin keskeneräiseen tiestön sekä teknisten linjauksien toteutumiseen.

### KAAVAN VAIKUTUKSET IHMISIIN JA MUUHUN YHDYSKUNTAAN

Uuden asemakaavan sekä kaavamuutoksen suorat vaikutukset ihmisiin ja yhdyskuntaan ovat varsin vähäisiä. Kaavoituksen lähtökohtana on vuonna 2016 asemakaavoitettuun teollisuusalueeseen kohdistuva muutos. Kaavamuutoksella tavoitellaan kuitenkin kyseisen vain osittain rakentuneen teollisuusalueen laajempaa toteutumista. Rakentuessaan teollisuusalueen odotetaan tarjoavan alueen asukkaille sekä alueella toimiville yhteisöille, hyvinvointia, työpaikkoja, toimeentuloa sekä monipuolisempia palveluita.

### KAAVAN VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Alueelle kaavoitettu teollinen toiminta on ja osittain toteutunut. Suuri osa alueesta on kuitenkin edelleen viljeltyä peltoa sekä kuivaa, kulunutta ja matalaa lehtipuuvaltaista metsikköä. Vaikka alueen muuttuminen teollisuusalueeksi on merkittävä muutos nykyiseen tilanteeseen nähden, on alueen soveltuvuus teollisuuden käyttöön todettu jo aikaisemmissa kaavaprosesseissa sekä useammalla kaavatasolla.

### KAAVAN VAIKUTUKSET LAPSIIN

Uudella asemakaavalla ja kaavamuutoksella ei voida todeta olevan suoria vaikutuksia lapsiin. Työpaikkojen mahdollinen lisääntyminen alueella sekä uusien perheiden saaminen seudulle voi pitkällä aikavälillä kuitenkin vaikuttaa positiivisesti esimerkiksi palveluverkon järjestämiseen. Alueen teollisuuskiinteistöjen väleihin jäävät kaupunkimetsiköt on syytä pitää vihreänä sekä käytettävänä. On tärkeää, että alueen ihmisille ja erityisesti lapsille tarjotaan mahdollisuus yhtenäiseen viherverkostoon sekä luontokokemuksiin.

## MUITA VAIKUTUKISA

Alueella ei ole tunnistettuja arkeologisia kohteita. Alue ei myöskään sisällä muita suojelukohteita, eikä alue kuulu Natura 2000 verkostoon.

## ENERGIA JA ILMASTOASIAT KAAVASSA

### YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

3

Perustelut: Asemakaava pyrkii täydentämään olevaa ja voimakkaasti kasvavaa teollisuusaluetta uuden muusta yhdyskunnasta irrallisen satelliittialueen sijaan. Kaava-alue voi tukeutua monin tavoin olevaan yhdyskuntaan, liikenteeseen, tekniikkaan sekä palveluihin.

### ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

2

Perustelut: Asemakaava-alueella pyritään voimakkaan kasvun myötä kehittämään erityisesti työssäkäyntiä palvelevaa joukkoliikennettä. Keltakallion uusia teollisuusalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen ytimen ulkopuolella. Ilman toimivaa joukkoliikennettä uusi teollisuusalue tukeutuisi lähes yksinomaan yksityisautoilun varaan.

### KÄVELYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

1

Perustelut: Asemakaava-alue ei ole tällä hetkellä saavutettavissa yhtenäistä jalankulkuhyteyttä pitkin. Alueelle toteutettavien uusien katujen myötä on odotettavissa parannusta asiaan.

### PYÖRÄILYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

1

Perustelut: Asemakaava-alue ei ole tällä hetkellä saavutettavissa yhtenäistä pyöräilyväylää pitkin. Alueelle toteutettavien uusien katujen myötä on odotettavissa parannusta asiaan. Toisaalta Keltakallion alue sijaitsee suhteellisen lähellä Kotkaa ja Haminaa yhdistävää seudullista pyörätietä.

### KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

Perustelut: Keltakallion teollisuusalueen odotettu suuri laajuus mahdollistaa osaltaan ekologisten energiaratkaisujen käyttämisen alueella.

Toteutuu: 0 heikosti, 1 kohtalaisesti, 2 hyvin, 3 erinomaisesti



## 8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

Kaava-aluetta on laajennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen teollisuusalueen sekä Ristinkallion asuinalueen väliselle peltoalueelle sekä idän suuntaan sähköaseman alueelle. Kaava-alueen laajenemisesta tiedotetaan uusille osallisille kaavan luonnosvaiheeseen siirryttäessä. Riittävän vuorovaikutusmahdollisuuden varmistamiseksi pidetään kaavaluonnos nähtävillä hieman tavanomaista käytäntöä pidempään.

*Kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi merkitty Sahrankadun ja Hitsarinkadun välinen peltoalue on maisemallisesti sekä asuinviihtyvyyden kannalta erityisen tärkeä. Suojaviheralue -merkintä varmistaa osaltaan alueen säilymisen asuinalueelta teollisuuden haittavaikutuksilta suojaavana vyöhykkeenä. Alueen läpi kulkee Kymijoen Korkeakosken haraan laskeva oja. Ojan käyttöä Hitsarinkadun alueen hulevesien purkuojana voidaan selvittää alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Kuvassa ojan ylittävä silta Sahrankadun ja Asentajankadun välisellä polulla.*





## OSALLISET

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

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

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

## PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMANSTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 4.6.2025 – 7.7.2025. Nähtävillä olon aikana saatiin palautteena 7 mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia puoltavia tai vähäisesti täydentäviä mielipiteitä antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos sekä verkkoyhtiöt Telia Finland Oyj ja Fingrid Oyj. Seuraavassa muiden lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- **Kymen Vesi Oy:n** mielipiteen mukaan alueella tapahtuvan mahdollisen lisärakentamisen yhteydessä on otettava huomioon vesihuoltoverkoston kapasiteetin riittävyys. Lisäksi Kymen Vesi Oy muistuttaa alueella syntyvien hulevesien asianmukaisesta käsittelystä.
- **Kymenlaakson sähköverkko Oy** muistuttaa lausunnossaan hankkeeseen ryhtyvän vastuusta, mikäli verkostoon kohdistuvista muutostoimenpiteistä aiheutuu kustannuksia. Kymenlaakson Sähköverkko Oy esittää myös nykyisin kaavassa rasitteena merkityn 110kV voimajohdon säilyttämistä kaavassa, ennen suunnitellun linjauksen varmistumista.

## LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Täydentyy kaavan edetessä...

## EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Täydentyy kaavan edetessä...

### 9. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

### 10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki vastaa asemakaavan toteutuksesta.

### 11. KAAVAN 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: "0425 Hitsarinkatu, LUONNOS"