

HITSARINKADUN ALUE oas

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0425

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

46. KAUPUNGINOSA RISTINKALLIO



13.10.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa laaditaan ja muutetaan Kotkan Ristinkalliolla Hitsarinkadun alueella. Uutta asemakaava laaditaan 46. kaupunginosaan Ristinkalliolle, Hitsarinkadun alueen ja Sahrankadun 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.

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



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 akkuteollisuuteen liittyviä hankkeita. Kaavamuutosalueella on voimassa 2016 vahvistunut asemakaava, jossa alue on pääosin merkitty käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Uutta kaavaa laaditaan alueen eteläosaan noin 2,6 ha suuruiselle alueelle. Kaava-alueella olevan yhtenäisen teollisuusalueen jakaa pienempiin osiin kaksi tieyhteyttä, 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 varastorakennusten 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 suojaviiheralueeksi, 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. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

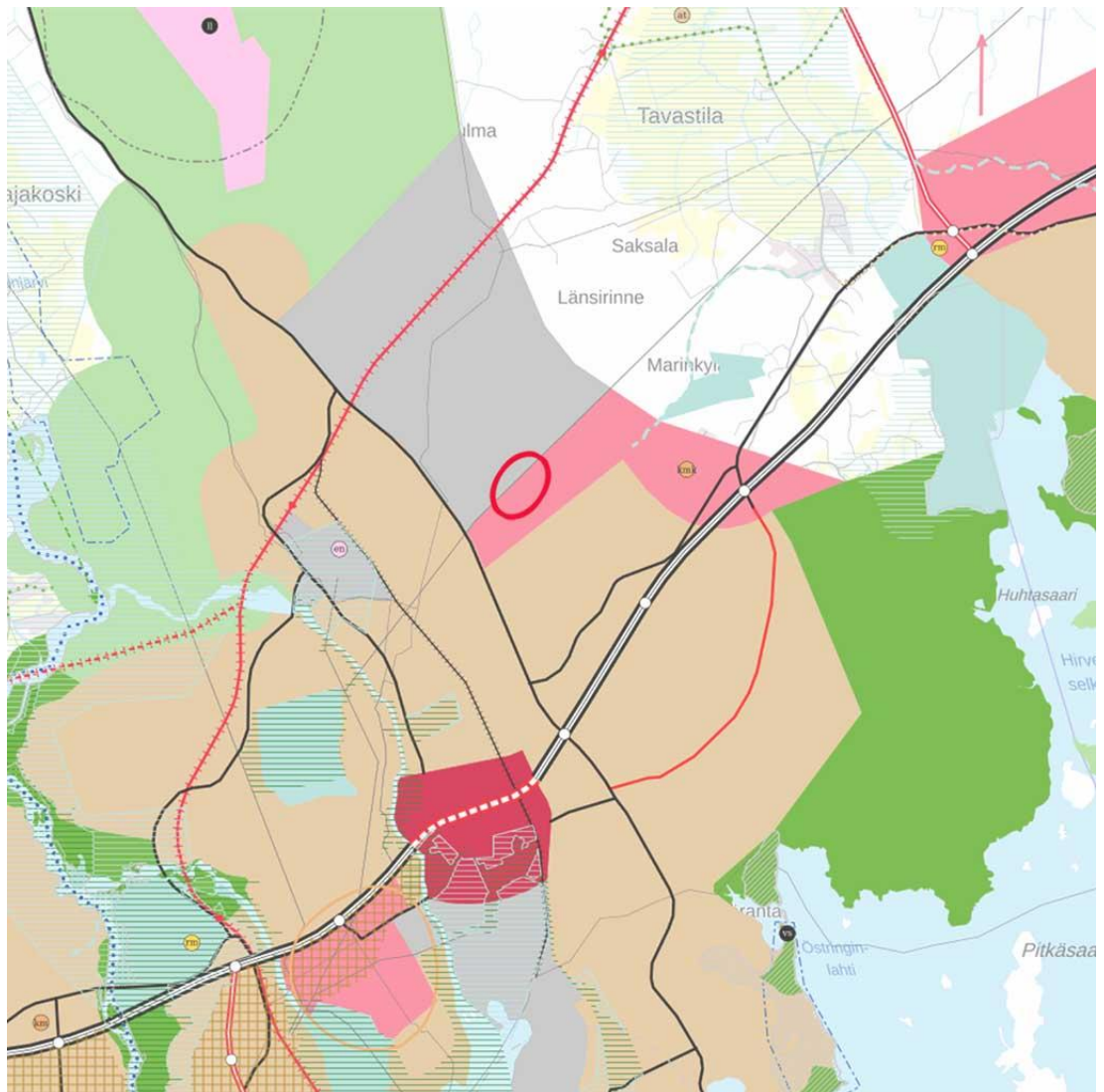
MAAKUNTAKAAVA 2040

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

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

Kaavamuutosalueella sijaitsee myös teollisuus- ja varastoalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueellisesti laajat teollisuusalueet ja teollisuuden varastoalueet. Kaavamuutosalueen läpi kulkee lisäksi pääsähkölinja.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.

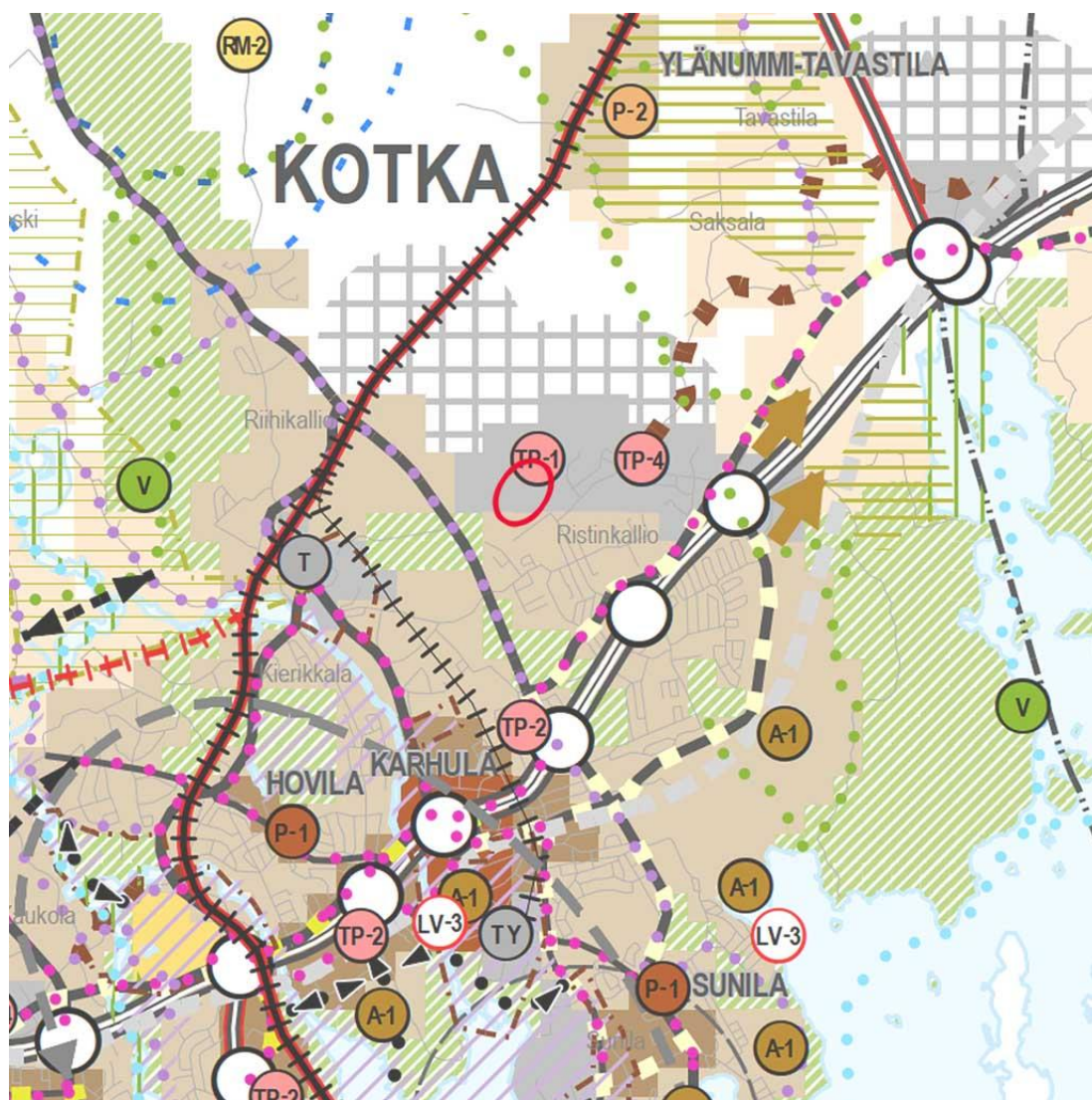


Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

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

Kaavamuutosalueen eteläisin kulma sivuaa strategiseen yleiskaavaan merkittyä taajamatoimintojen aluetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

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



KOTKAN YLEISKAAVA

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

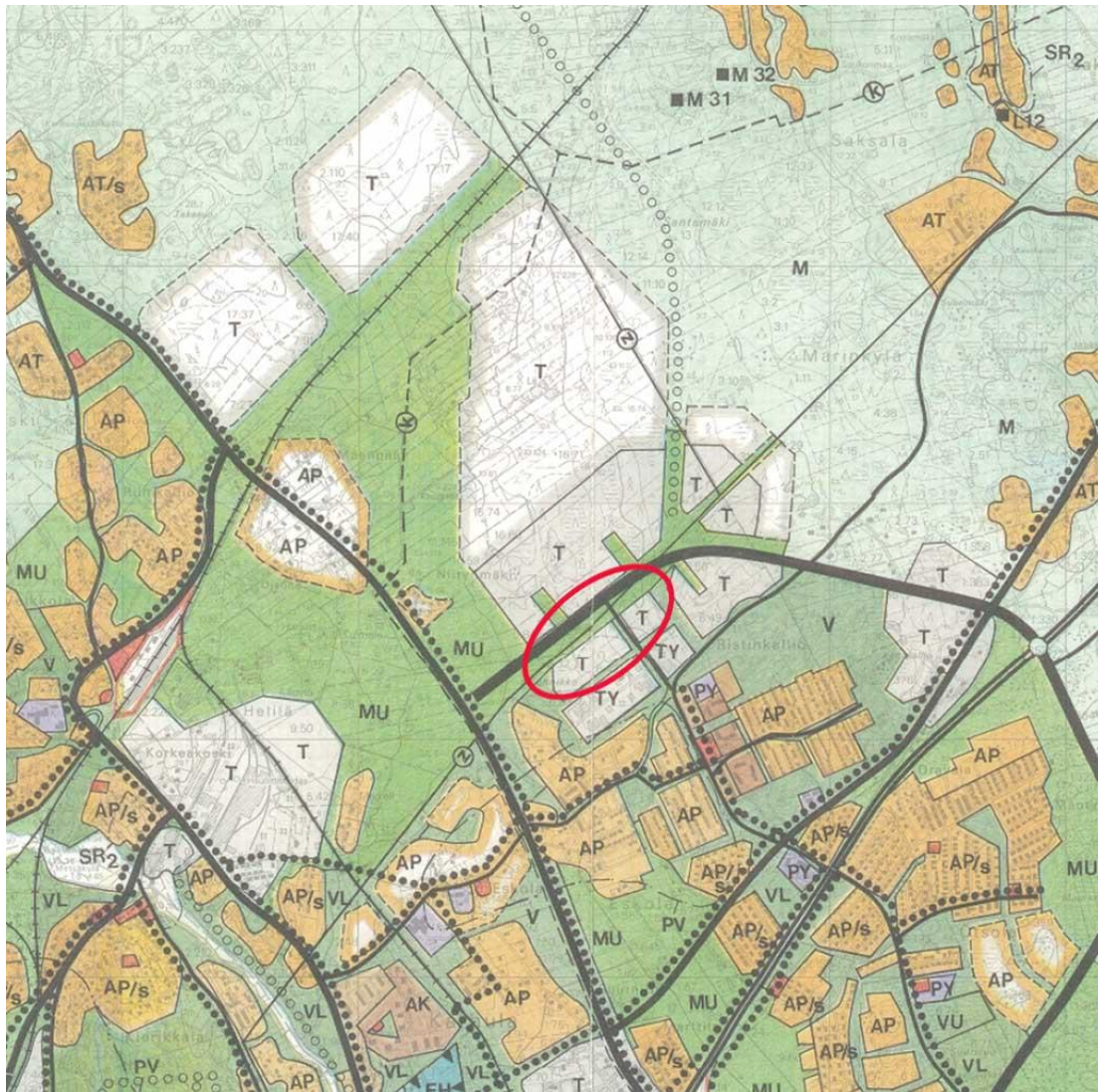
Kaavamuutosalueella tai sen tuntumassa on teollisuus- ja varastoalue (T). Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomioita on kiinnitettävä olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavyöhykkeellä.

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

Kaavamuutosalueella tai sen tuntumassa on lähivirkistysalue (V) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (MU).

Kaavamuutosalueen läpi kulkee myös sähkölinja.

Ote Kotkan yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



ASEMAKAAVA

Keskeisellä kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava (0814) vuodelta 2016.

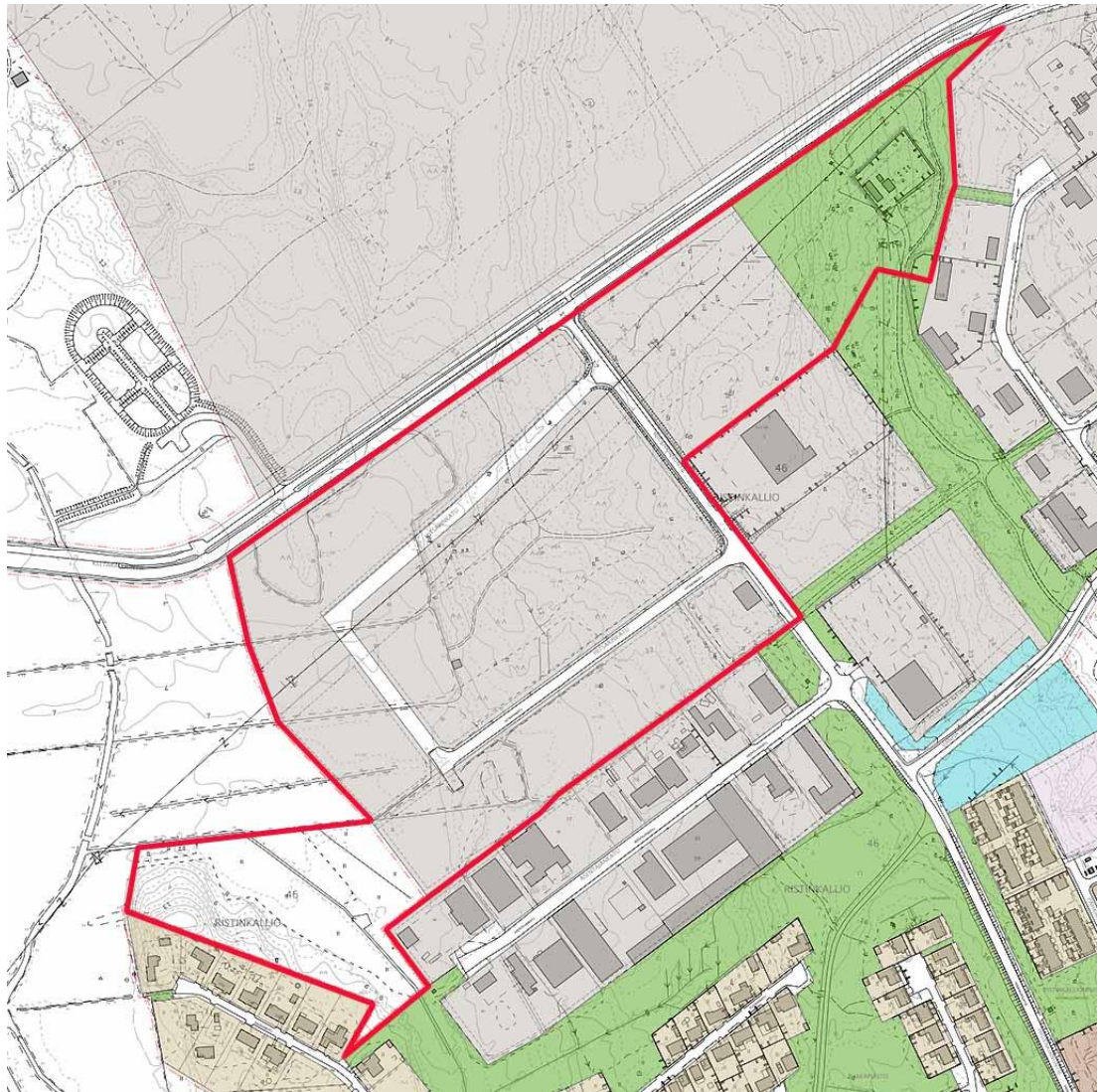
Kaavassa Hitsarinkadun alue on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennusalan määrittää tehokkuusluku, joka on $e=1.00$. Kerrosluku kiinteistöillä on rajattu kahteen.

Alueen itäosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) sekä lähivirkistysalue (VL). Kaava-alueen eteläisin osa on kaavoittamatonta.

MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Keltakallion alueella on käynnissä laaja akkutehdashanke.
- Kaava-alueella on käynnissä hanke voimalinjayhteyksien muuttamiseksi.
- Alueen edellisestä kaavatyöstä on suhteellisen vähän aikaa. 2016 valmistuneen kaavan peruseriaatteen alueen soveltuvuudesta teollisuusalueeksi ovat edelleen ajan tasalla.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



5. OSALLISET

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

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

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

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin 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.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.6.2025.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

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

LUONNOSVAIHE loka - marraskuu 2005

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

EHDOTUSVAIHE tammi - helmikuu 2006

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

HYVÄKSYMISVAIHE alkuvuosi 2006

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

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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, maastokäyn-teihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.** Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.** Palautteessa tulee olla merkintä: "0425 Hitsarinkatu, LUONNOS"