

AHLSTRÖMINTIE 18 oas

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0725

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

30. KAUPUNGINOSA JUMALNIEMI

28.11.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

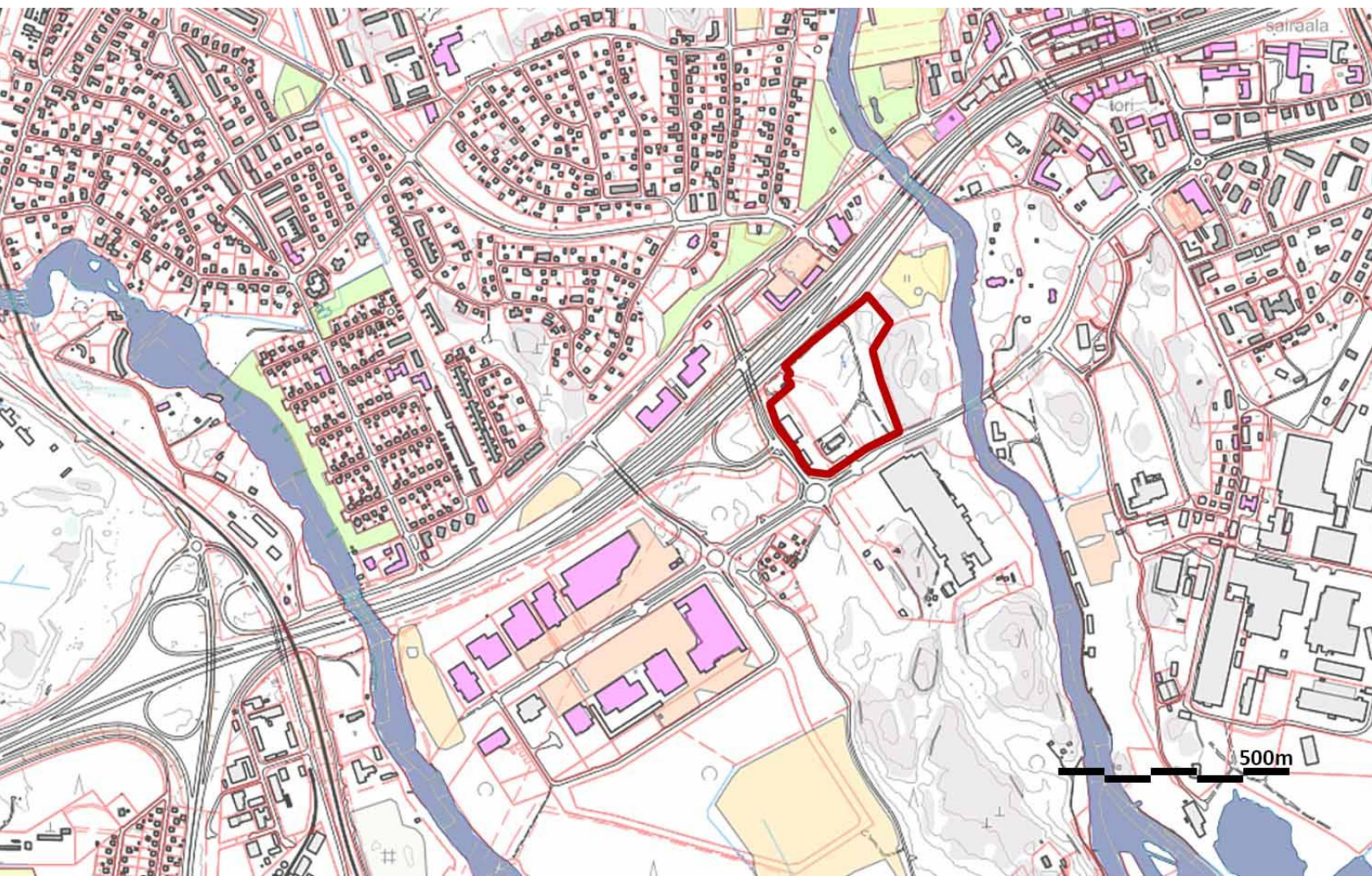
VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Karhulassa valtatie E18 ja Ahlströmintien väliin jäävällä alueella. Asemakaavamuutos koskee 30. kaupunginosaa Jumalniemeä, korttelia 6, tonttia 3. Kaavoitettavan alueen koko ja muoto saattavat tarkentua kaavoituksen edetessä. Maanomistaja alueella on Kiinteistö Oy Kotkan unelma. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus maanomistajan sekä kaupungin välille. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 3.12.2025.

Kuvassa rajattuna kaavamuutosalue, Ahlströmintien 18. Kaavamuutosalueen itäpuolella reilun puolenkilometrin etäisyydellä sijaitsee Karhulan kaupunginosan keskusta. Lännessä muutaman sadan metrin etäisyydellä on Jumalniemen automarketalue.



2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Ahlströmintie 18 asemakaavatyö on alkanut maanomistajan Kiinteistö Oy Kotkan Unelman aloitteesta. Kaavamuutos käsittää vajaan 6 hehtaarin liikerakennusten alueeksi kaavoitetun kiinteistön. Voimassa oleva kaava esittää alueelle vähittäiskaupan suuryksikköä / liikenneasemaa. Päivittäistavarakaupan enimmäispinta-ala on ajantasaisessa kaavassa rajattu 500 kerrosneliömetriin.

Asemakaavatyön lähtökohtana on arvioida Ahlströmintie 18 kiinteistön kaavan ajantasaisuutta. Erityisesti arvioidaan kaavaan merkittyä käyttötarkoitusta sekä eri toimintoja rajaavia kerrosneliömääriä. Tulevan kaavamuutoksen ratkaisujen tueksi selvitetään Kotkan alueen eri keskusten kaupallista potentiaalia ja painopisteitä kaupallisen selvityksen avulla. Kaupallinen selvitys pyritään teettämään kevään 2026 aikana konsulttivetoisesti kilpailutukseen sekä erillisen sopimukseen perustuen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea keskeneräisen, vain osittain rakennetun Ahlströmintie 18 liikekiinteistön toteutumista. Kyseinen kiinteistö sijaitsee erinomaisella paikalla E18 valtatie liittymässä sekä Karhulan ja Jumalniemen keskustojen tuntumassa. Parhaimmillaan toteutunut liikekiinteistö muodostuu erinomaiseksi kauppapaikaksi, joka yhdistää kaupunkirakenteellisesti Karhulaa ja Jumalniemeä ja tukee samalla laajemman alueen kauppaa ja palvelutarjontaa.

Suurelta osin rakentamaton liikekiinteistö Ahlströmintie 18 rajoittuu idässä Kotkan kansallisen kaupunkipuiston kallioihin. Pohjoisessa aluetta rajaa E18 moottoritie. Kiinteistöllä sijaitsee tällä hetkellä hamppurilaisravintola sekä rakenteilla olevat autokorjaamo sekä autopesula. Rakentamattomat tontin osat ovat varsin kosteita paikalla aikaisemmin olleen lammen kuivatuksesta huolimatta.



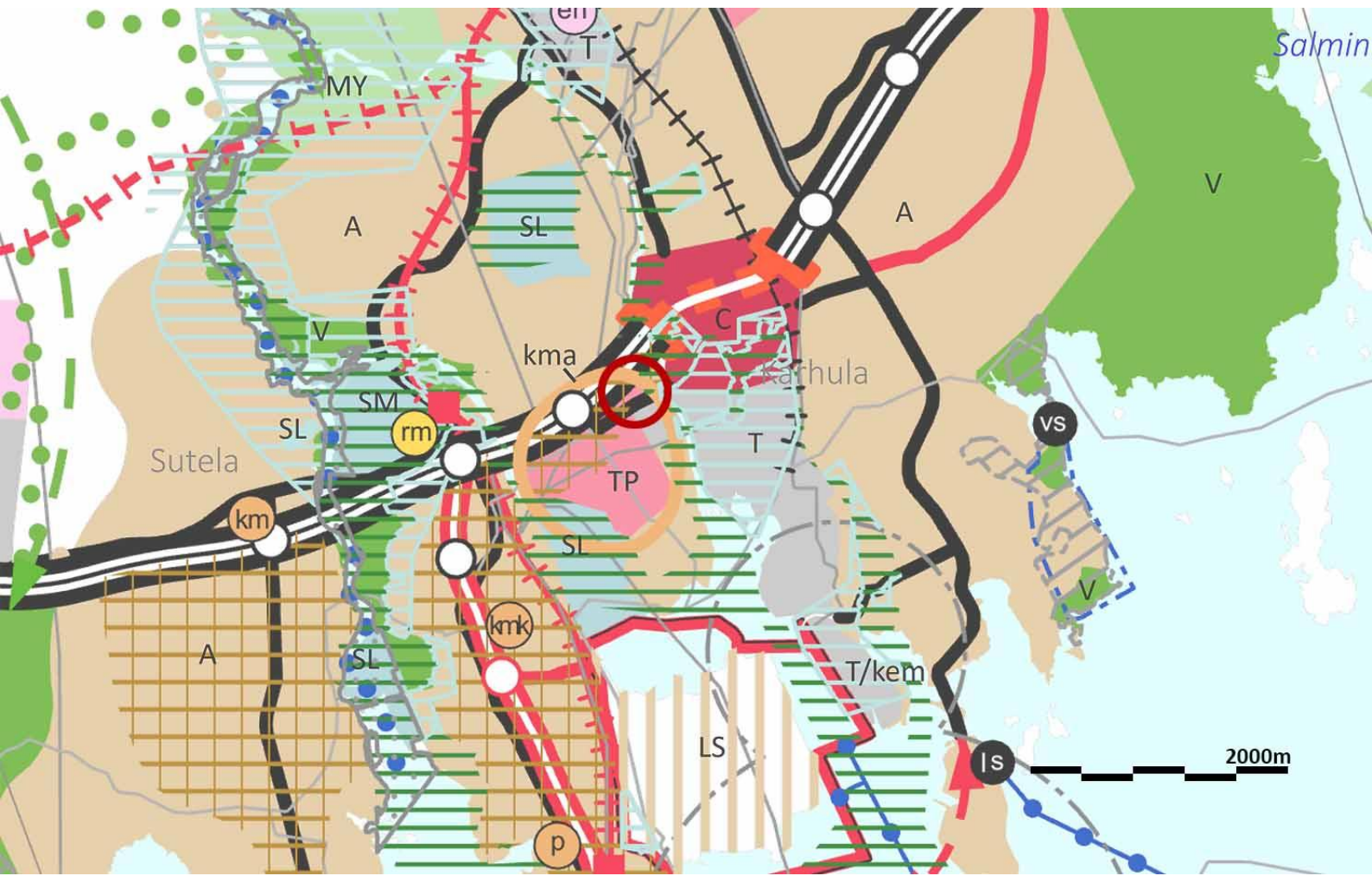
3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa Ahlströmintie 18 on merkinnällä vähittäiskaupan kehittäminen kohdealue (kma). Merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Suunnittelumääräyksen mukaan suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saavutettavuutta keskuksissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jumalniemi 230 000 k-m²; Kauppakeskusalue 390 000 k-m²; Summa 120 000 k-m². Summaan voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m².

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Maakuntakaavassa Ahlströmintie 18 on lisäksi merkinnällä työpaikka-alue (tp). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Suunnittelumääräyksen mukaan alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueiden hyvään saavutettavuuteen, ympäristöön ja olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvan ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Kaavamuutosalue on maakuntakaavassa edellisten lisäksi merkinnällä kehitettävä ja tiivistettävä kaupunkialue (akt). Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Ympäröivät alueet ovat pääosin taajamatoimintojen aluetta, teollisuus- ja varastoaluetta sekä keskustatoimintojen aluetta. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä alueen itäpuolella sijaitsee Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alue (kp) sekä kulttuuriympäristön tai maisemankuvan vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma/v), jolla viitataan museoviraston valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö aluerajaukseen.

Aluetta rajaa pohjoisesta moottoritie (mo) ja etelästä seututie tai pääkatu (st). Moottoritiehen on jumalnimen kohdalle merkitty lisäksi eritasoliittymä.

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

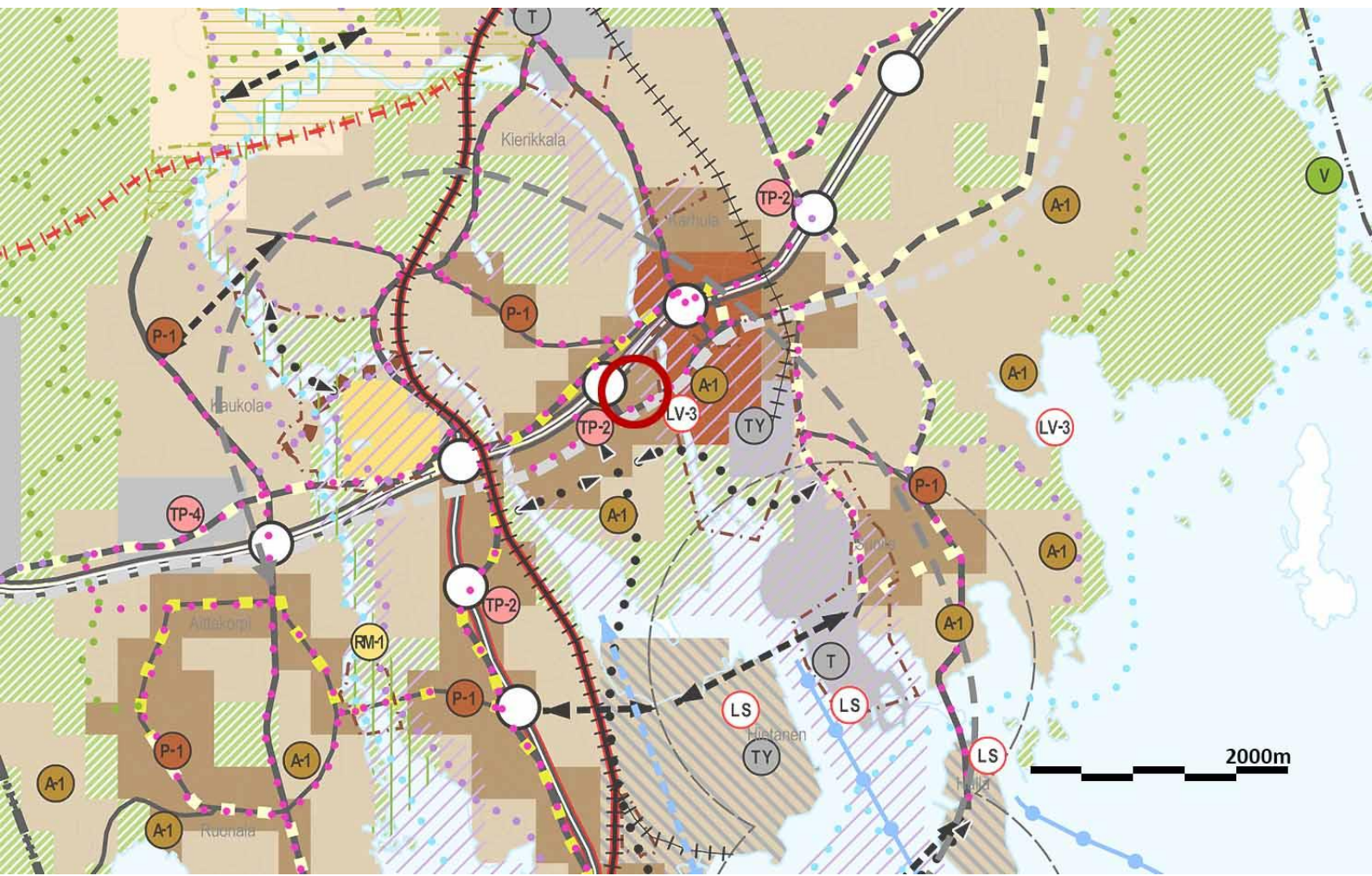
Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

Ahlströmintie 18 kiinteistö on merkitty seudun strategiseen yleiskaavaan merkinnällä Intensiivinen taajamatoimintojen alue. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. 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 viimeistelyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden savutettavuutta.

Kaavamuutosalueella on seudun strategisessa yleiskaavassa lisäksi merkintä työpaikka-alue (TP-2). Alue on varattu monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kaupalle, hallinnolle ja palveluille. Toimintojen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto-, ja näihin verrattavia tiloja vastaava.

Aluetta ympäröivät liikenneyhteydet, pohjoisessa moottoritie eritasoliittymiin sekä etelässä seudullinen arkipyöräreitti ja joukkoliikenteen kehittämiskäytävä. Alueen sivuitse kulkevat yhteystarvemerkinnot raideliikenteelle sekä kävelylle ja pyöräilylle.

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



KOTKAN YLEISKAAVA

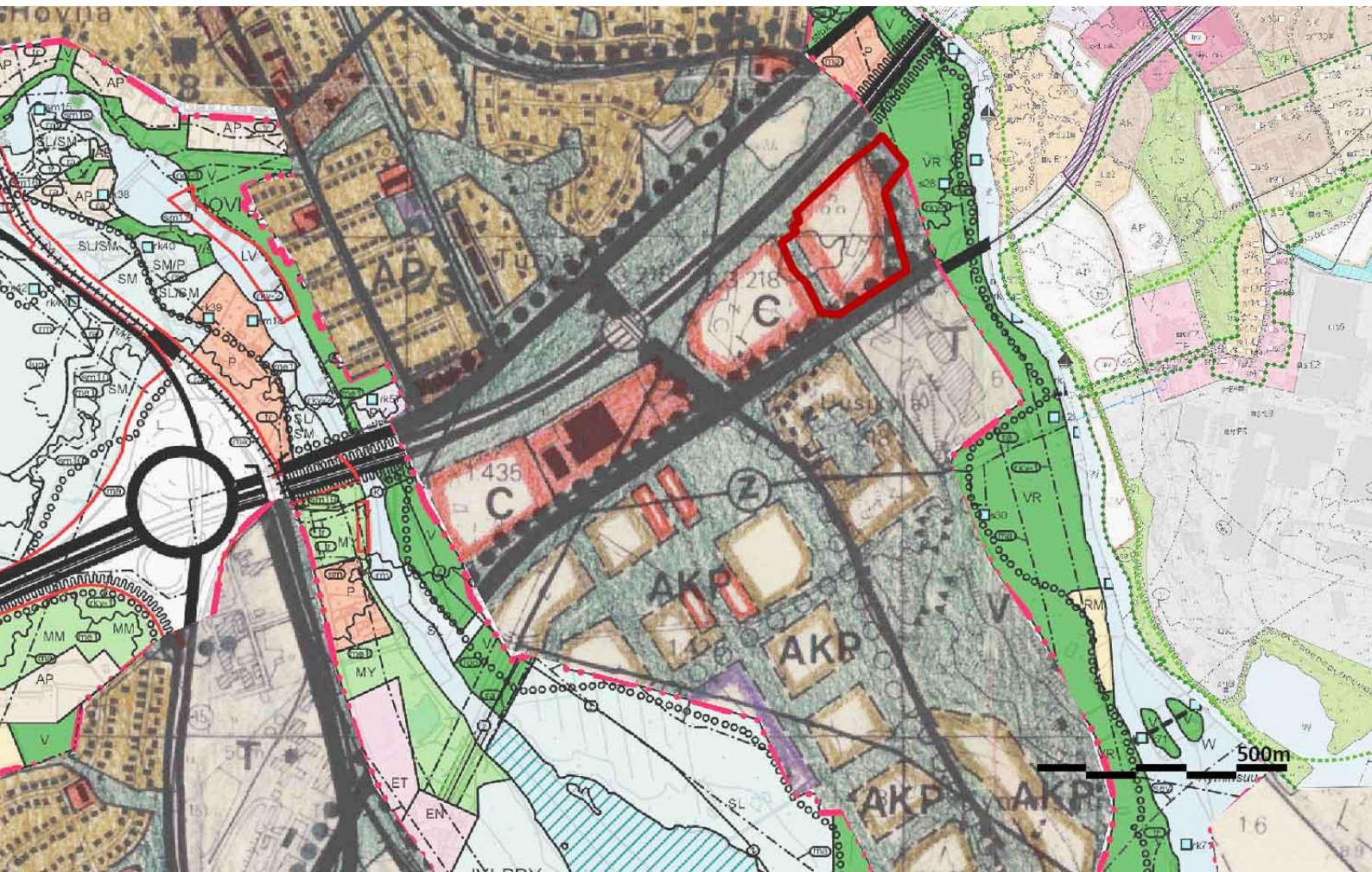
Kaavamuuotosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980–2000.

Asemakaavamuuotosalue on kaavassa merkinnällä ohjeellinen aluevaraus keskusta-alueelle (C). Yleiskaavan mukaan alueen käyttöönotto on ajoitettu tapahtuvaksi vuoden 2000 jälkeen. Kaavamääräyksen mukaan käyttöönotto mahdollista aikaisemmin olosuhteiden muuttuessa. Kaavamuuotosaluetta ympäröi virkistysalueverkosto (V). Kaavamääräyksen mukaan viheralueelle saa rakentaa ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Määräyksen mukaan alueella tulee välttää maankäyttöä ja puustoon kohdistuvia alueen virkistysarvoa alentavia toimenpiteitä. Vuoden 1986 yleiskaavaan on asemakaavamuuotosalueen pohjoispuolelle merkitty moottoritie ja eteläpuolelle alueellinen pääväylä, jota seuraa kevyenliikenteen reitti. Nykyisen Ahlströmintien eteläpuolelle on lisäksi merkitty teollisuusalue (T).

Kaavamuuotosaluetta rajaa idästä Kymijoen eteläosan osayleiskaava vuodelta 2014. Kymijoen osayleiskaavassa rajaava alueella on merkinnät retkeily- ja ulkoilualue (VR) sekä arvokas maisema-alue (ma).

Vuoden 1986 yleiskaavaselostuksessa on todettu, ettei kaupungilla ole tarvetta edistää vielä 1970-luvulla tavoitteena ollutta uutta keskustaa Jumalniemen alueelle. Sen sijaan 1986 kaavassa Jumalniemi nähtiin keskeisen sijaintinsa vuoksi lähinnä vaativien palvelujen ja työpaikkojen alueena sekä Karhulan keskustan laajenemisalueena. Keskustan siirtämisajatuksista muistutena on kuitenkin vuoden 1986 kaavassa mm. Jumalniemeen ohjeellisena merkityt laajat pientalovaltaiset asuinalueet.

Ote Kotkan yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.



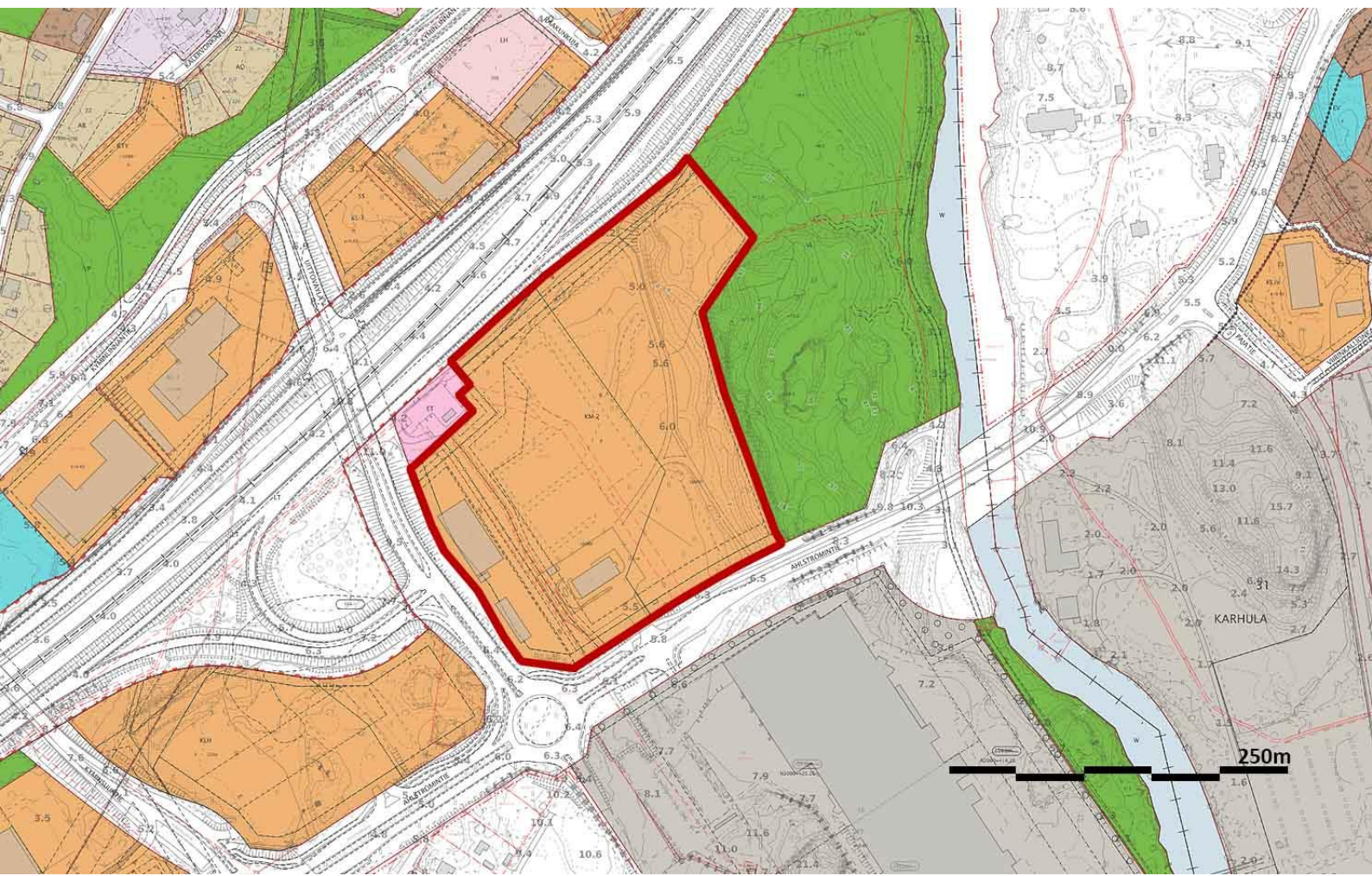
ASEMAKAAVA

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 0614 vuodelta 2015. Asemakaavassa kiinteistö on merkinnällä Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2). Alueelle saa rakentaa yhteensä 26 000 k-m kahteen kerrokseen. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa myös yhden liikenneaseman, joka sisältää polttoaineen myyntiin ja ajoneuvon huoltoon käytettäviä tiloja. Kaavan mukaan liikenneaseman yhteyteen saa sijoittaa kioski- ja ravintolatiloja sekä päivittäistavarakaupan, jonka enimmäispinta-ala on 500 k-m². Liikenneaseman enimmäispinta-ala on 1500 k-m². Kaavan mukaan liikenneaseman tiloja lukuun ottamatta korttelin yksittäisten liikkeiden vähimmäispinta-ala tulee olla 500 k-m². Lisäksi rakennusten suunnittelussa on huomioitava maakaasuputkistojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Asemakaavaan on edellisten määräysten lisäksi merkitty istutettavia alueita, rakentamista rajaavia teknisiä putkilinjoja, tonttiliittymäkieltoja sekä ajorasite kaavamuutosalueen länsikulmassa alueen ulkopuolella olevalle yhdyskuntateknisen huollon alueelle.

Edellisten lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä annetaan määräyksiä mm. istutettavista alueista, säilytettävästä puustosta, hulevesien hallinnasta, jalankulkualueiden laadusta sekä rakennusten sovittamisesta ympäristöönsä.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Kiinteistölle on suunniteltu useassa eri vaiheessa sijoittuvaksi suurehko liikerakennus. Suunnitelmia on muutettu tai päivitetty useaan otteeseen. Viimeisin rakennuslupa kiinteistölle on keväältä 2025.
- Kiinteistöllä rakenteilla olevat autopesula sekä autokorjaamo on toteutettu poikkeamismenettelyn kautta.
- Kaavamuutoksen yhteydessä kaavan ratkaisuja taustoittamaan laaditaan kevään 2026 aikana kaupallinen selvitys koko Kotkan alueelle.

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 kaavaproessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusproessin 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.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 3.12.2025.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 3.12.2025. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 3.12.2025 – 9.1.2026 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE tammi - helmikuu 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.

EHDOTUSVAIHE kevät 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. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja kaavaehdotukseen tehdään tarkistukset kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE kesä 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

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: "0725 Ahlströmintie 18, OAS"