

# AHLSTRÖMINTIE 18

---

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0725

---

## KAAVASELOSTUS

---

30. KAUPUNGINOSA JUMALNIEMI

---

16.3.2026, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



# SISÄLLYSLUETTELO

## 1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Kaava-alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Kaavaprosessin vaiheet (arvio)

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Luettelo muista kaavaa taustoittavista asiakirjoista

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

## 3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuuotosalueen rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueen luonnonympäristö

## 4. KAAVAMUUTOSALUEELLA 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 luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset ihmisiin ja yhdyskuntaan

Energia ja ilmastoasiat kaavassa

Kaavan vaikutukset lapsiin

Vaikutukset alueen kauppaan

Muita vaikutuksia

## 8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kaavoituksen aloituskokous

Luonnosvaiheen lausuntojen vaikutukset kaavaan

Ehdotusvaiheen lausuntojen vaikutukset kaavaan

## 9. NIMISTÖ

## 10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

## LIITTEET

# 1. PERUSTIEDOT

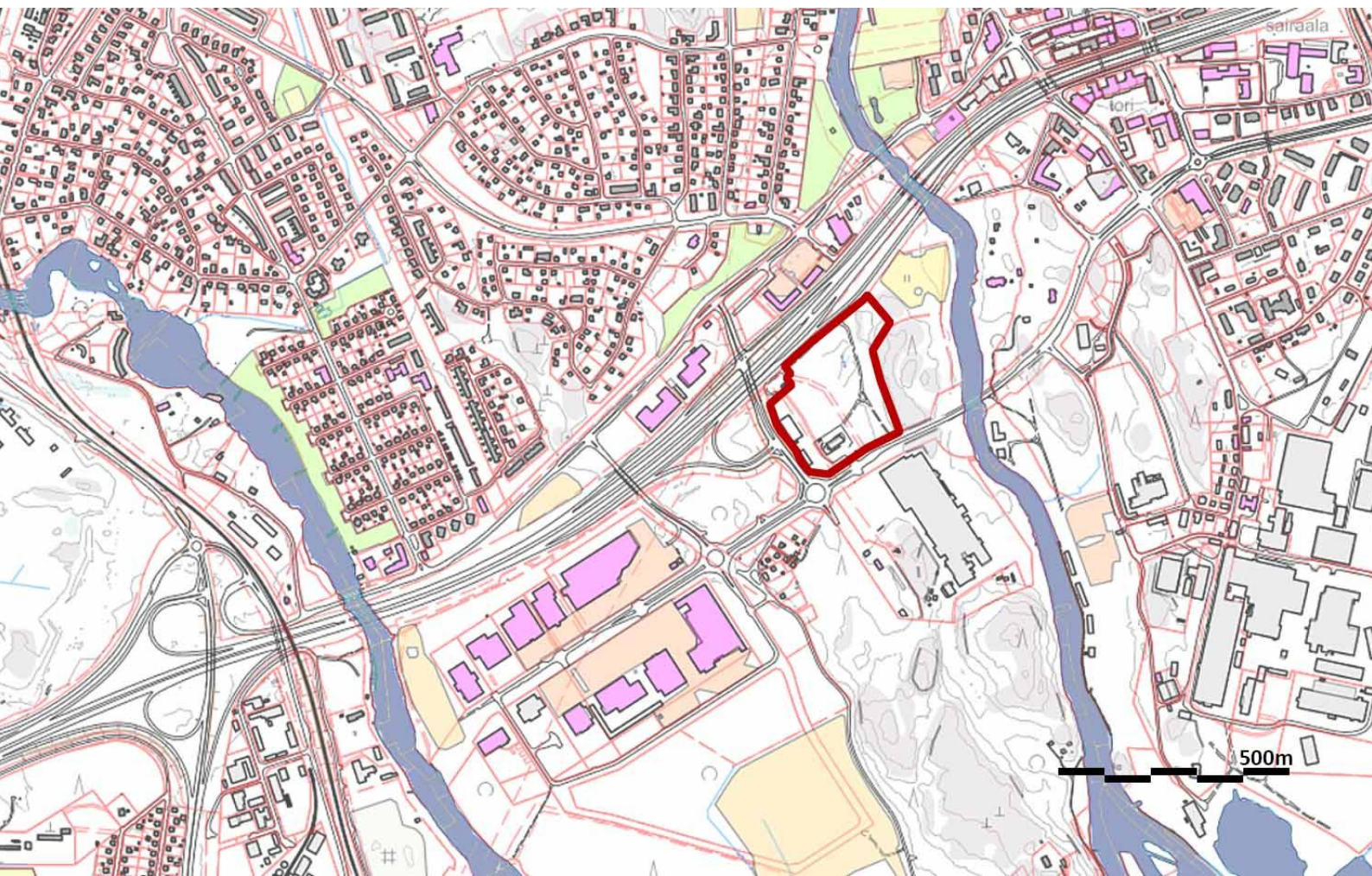
## TUNNISTETIEDOT

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.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Karhulassa valtatie E18 ja Ahlströmintien väliin jäävällä alueella. Lännessä aluetta rajaa Uittoväylä niminen tieyhteys ja idässä Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alue. Kaavamuutosalue sijoittuu Kymijoen Huumanhaaran sekä Korkeakoskenhaaran väliin jäävälle Kolkansaarelle. Kolkansaaren eteläkärjessä sijaitseva Jumalniemen kaupunginosa on Kotkan kaupungin maantieteellinen sekä väestöllinen keskus. Alue on lasikuitutehdasta ja Jumalniemen kauppakeskusta lukuun ottamatta lähes rakentamaton viljeltyä tai luonnontilaista aluetta. Keskeisen sijainnin vuoksi on Jumalniemeen kaavailtu Kotka kaupungin uutta keskusta vielä 1970-luvulla.

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



## KAAVAN TARKOITUS

Tavoite on, että erinomaisella liikepaikalla oleva vain osin toteutunut liikekiinteistö Ahlströmintie 18 toteutuisi ja rakentuisi valmiiksi.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET (ARVIO)

3.12.2025	Asemakaavamuutos vireille
3.12.2025 - 21.1. – 20.2.2026	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä Kaavaluonnos nähtävillä
24.3.2026	Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
1.4. – 11.5.2026	Kaavaehdotus nähtävillä
25.5.2026	Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
1.6.2026	Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

## LUETTELO MUISTA KAAVAA TAUSTOITTAVISTA ASIAKIRJOISTA

- Kotkan alueen kaupallinen selvitys, WSP Finland Oy, 2026
- Jumalniemen tonttiliittymä, Liikennetarkastelu, Ramboll, 2022

*Kaavalla tavoitellaan maisemallisesti merkittäväällä ja liikenteellisesti vilkaalla paikalla olevan keskeneräisen liikekiinteistön rakentamista valmiiksi. Kuvassa kaavamuutosalue joulukuussa 2025.*



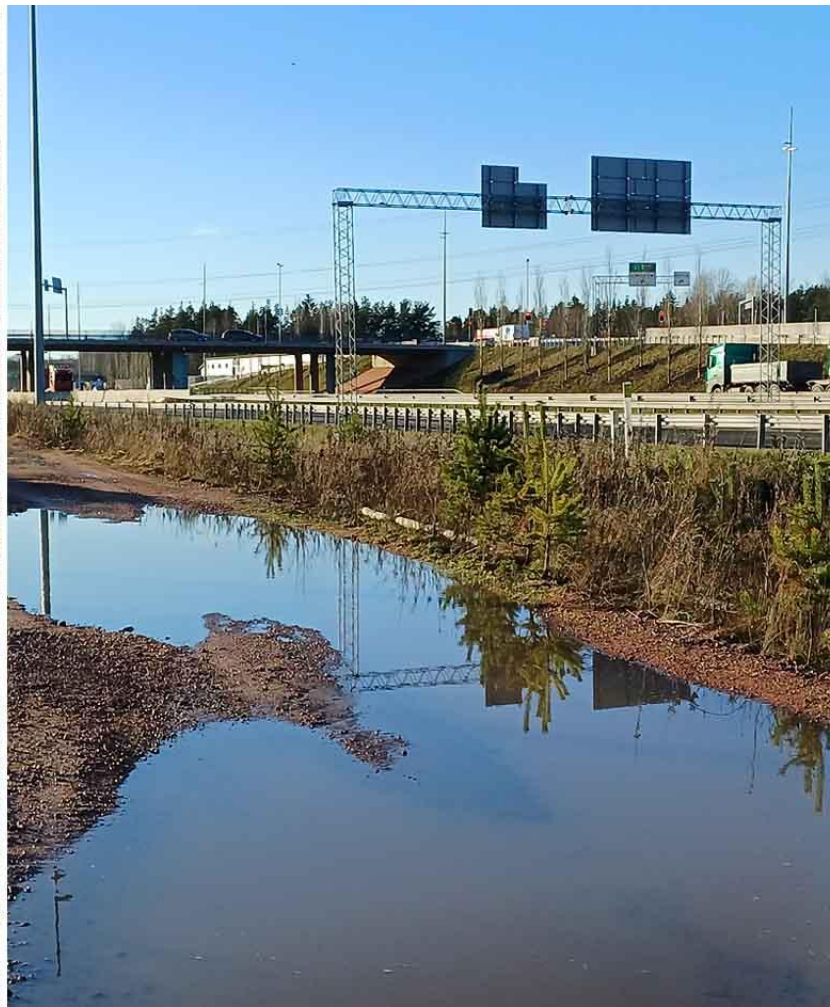
## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Ahlströmintie 18 asemakaavatyö on alkanut maanomistajan Kiinteistö Oy Kotkan Unelman aloitteesta. Kaavamuuotos 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 kaavamutoksen 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.

Asemakaavamutoksen 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 hampurilaisravintola, autokorjaamo sekä autopesula.*



### 3. SUUNNITTELUALUE

#### KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Ajantasaiset kaavat mahdollistavat vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen kaavamuutosalueelle. Suurempi rakennushanke on kuitenkin jäänyt toistaiseksi toteuttamatta. Nyt kaavamuutoksen avulla tavoitellaan laajemman kaupan yksikön toteuttamista sekä alueen valmiiksi rakentumista. Kaavamuutosalueella on toteutuneita pienempiä liikerakennuksia, pikaruokaravintola vuodelta 2023 sekä poikkeamismenettelyn kautta toteutetut autokorjaamo sekä autopesula. Oleva rakennuskanta edustaa nykyaikaista ydintaajamien ulkopuolista liikerakentamistapaa, eikä rakennuksilla ole tunnistettavia rakennustaiteellisia arvoja.

Kaavamuutosaluetta ympäröivät vilkkaat liikennealueet. Moottoritie eritasoliittymineen sekä Ahlströmintie muodostavat suuren osan ympäröivästä maisemankuvasta. Kaavamuutosalueen lähituntumassa on lisäksi kaasuverkkoon liittyvä paineenvähennysasema sekä aseman venttiilikenttä. Ahlströmintien eteläpuolella toimii lasikuitutehdas sekä Kymenlaakson jätteen Jumalniemen jäteasema. Moottoritien pohjoispuolella sijaitsee liikerakennusalue, jonka palveluita ovat mm. hotelli sekä autoiluun, tekniikkaan ja rakentamiseen liittyvät palvelut.

*Kaavamuutosalueella nykyisin olevaa liikerakennuskantaa, pikaruokaravintola sekä autokorjaamo ja autopesula. Ahlströmintien eteläpuolella toimii suurehko lasikuitutuotteita valmistava teollisuuslaitos. Kaavamuutosalueen ja moottoritien välissä sijaitsee kaasun paineenvähennysasema. Aseman suojaetäisyys on huomioitu ympäröivissä kaavoissa mm. rakennusalojen sijoittelussa.*



## KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue on ollut viime vuosikymmenet vahvassa murroksessa. Paikalla aiemmin ollut puusto, vanha peltoalue sekä lammikko ovat käytännössä kadonnet alueen liikerakennusten, liikenneyhteyksien, paikoitusalueiden ja kuntatekniikan rakentamisen vuoksi. Vuonna 2015 kaavoitettua, mutta osin rakentamatonta liikekiinteistöä on myöhemmin käytetty mm. maa-ainesten varastointikenttänä. Maanpinta on kulunut ja suurelta osin sepelimurskeen peitossa. Alueella liikuteltavien maamassojen vuoksi on kiinteistön rakentamattomilla osilla oleva kasvillisuus hyvin vähäistä ja satunnaista. Maastokäyntien perusteella ei alueella ole tunnistettu sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen käyttämistä edelleen liikerakentamisen alueena.

Kaavamuutosalueen ja Kymijoen välissä kaavamuutosalueen ulkopuolella on Kotkan kansallisen kaupunkipuiston aluetta. Korkeakosken jokihaaraa ympäröivät kallioalueet sekä Karhulan Hovi puistoinen muodostavat merkittävän kulttuurimaiseman. Alueella on myös muinaisjäännösrekisterissä olevia II-maailmasodan aikaisia puolustusvarustuksia (1000009870). Muinaisjäännös muodostuu jokihaaran länsirannalle noin 200 metrin matkalle maahan kaivetusta ja osin kallioon louhitusta taistelukaivannosta.

*Kymijoen Korkeakoskenhaara on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Joen länsipuolen kalliot reunustavat kaavamuutosaluetta. Kaavamuutosalue on valtaosin rakentamatonta. Rakentamattomilla tontin osilla on jo useamman vuoden ajan valmisteltu rakentamistoimia voimassa olevan asemakaavan mukaisesti mm. aluetta tasaamalla ja täyttämällä.*



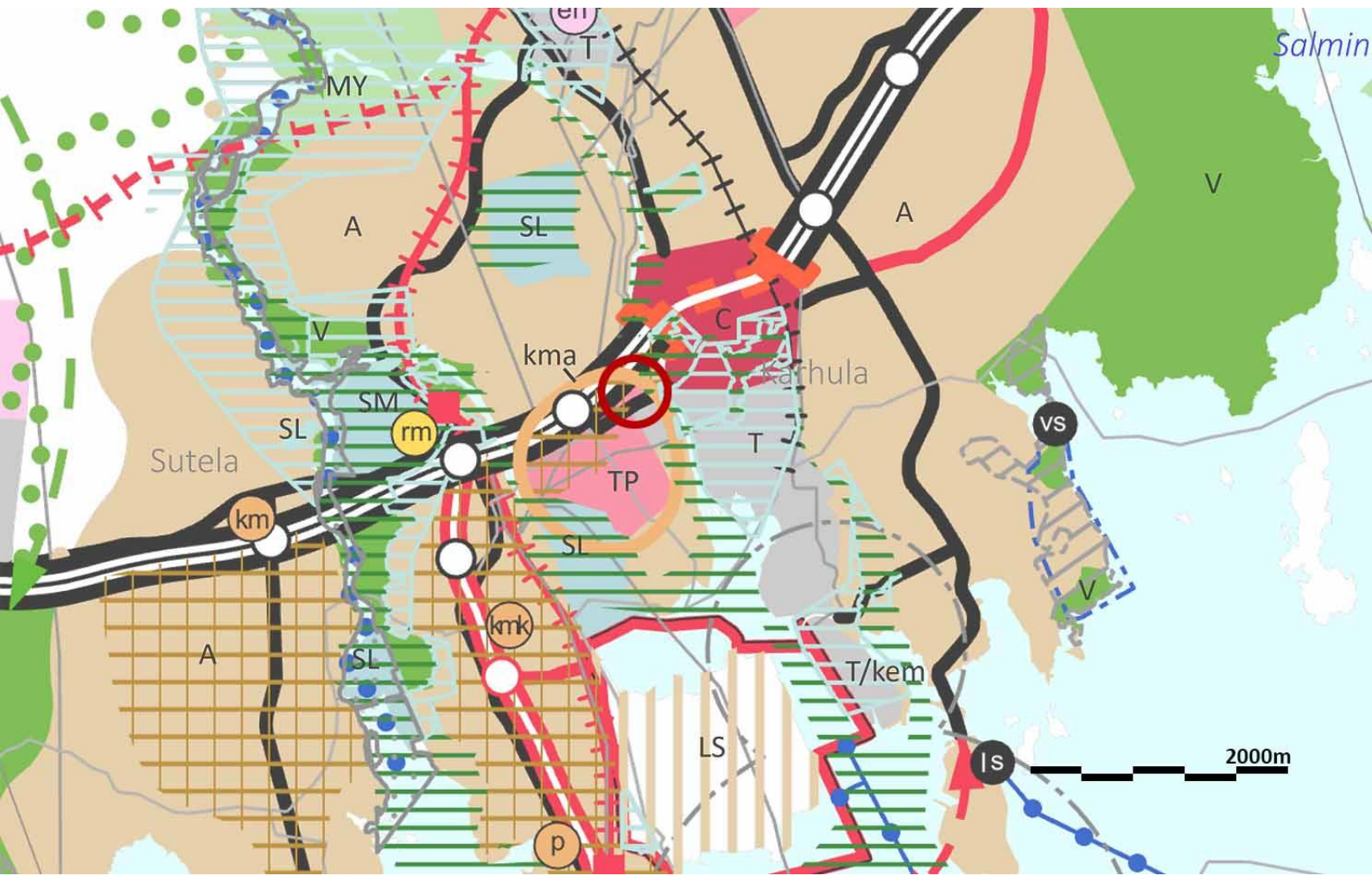
## 4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

### 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-m<sup>2</sup>; Kauppakeskusalue 390 000 k-m<sup>2</sup>; Summa 120 000 k-m<sup>2</sup>. Summaan voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m<sup>2</sup>.

*Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaavamutosalueen 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 jumalnimien kohdalle merkitty lisäksi eritasoliittymä.

Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksiensä 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.



## KOTKAN YLEISKAAVA

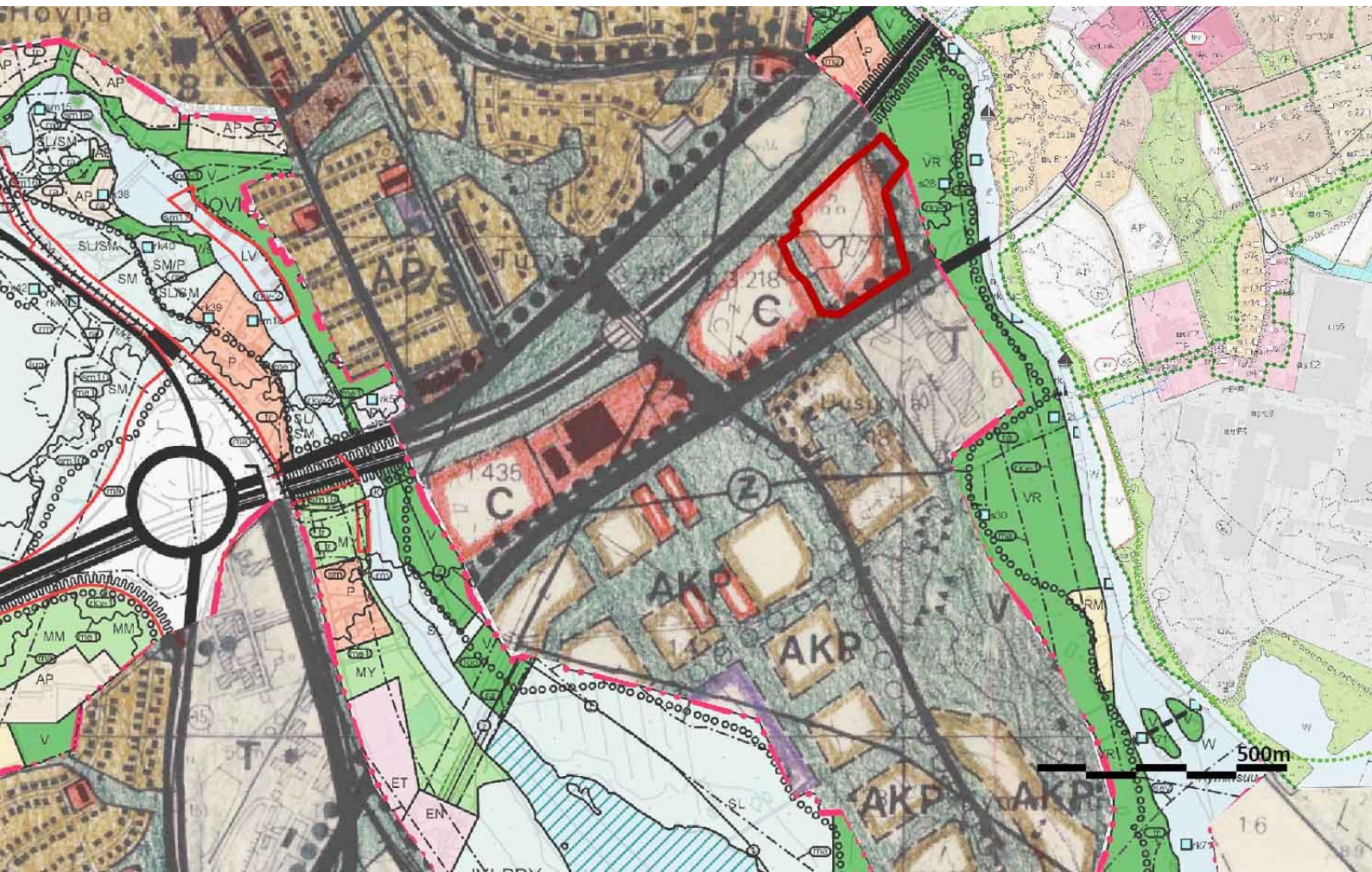
Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980–2000.

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

Kaavamuutosaluetta 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 siirtämisajatuksesta muistumana on kuitenkin vuoden 1986 kaavassa mm. Jumalniemen ohjeellisena merkityt laajat pientalovaltaiset asuinalueet.

*Ote Kotkan yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.*



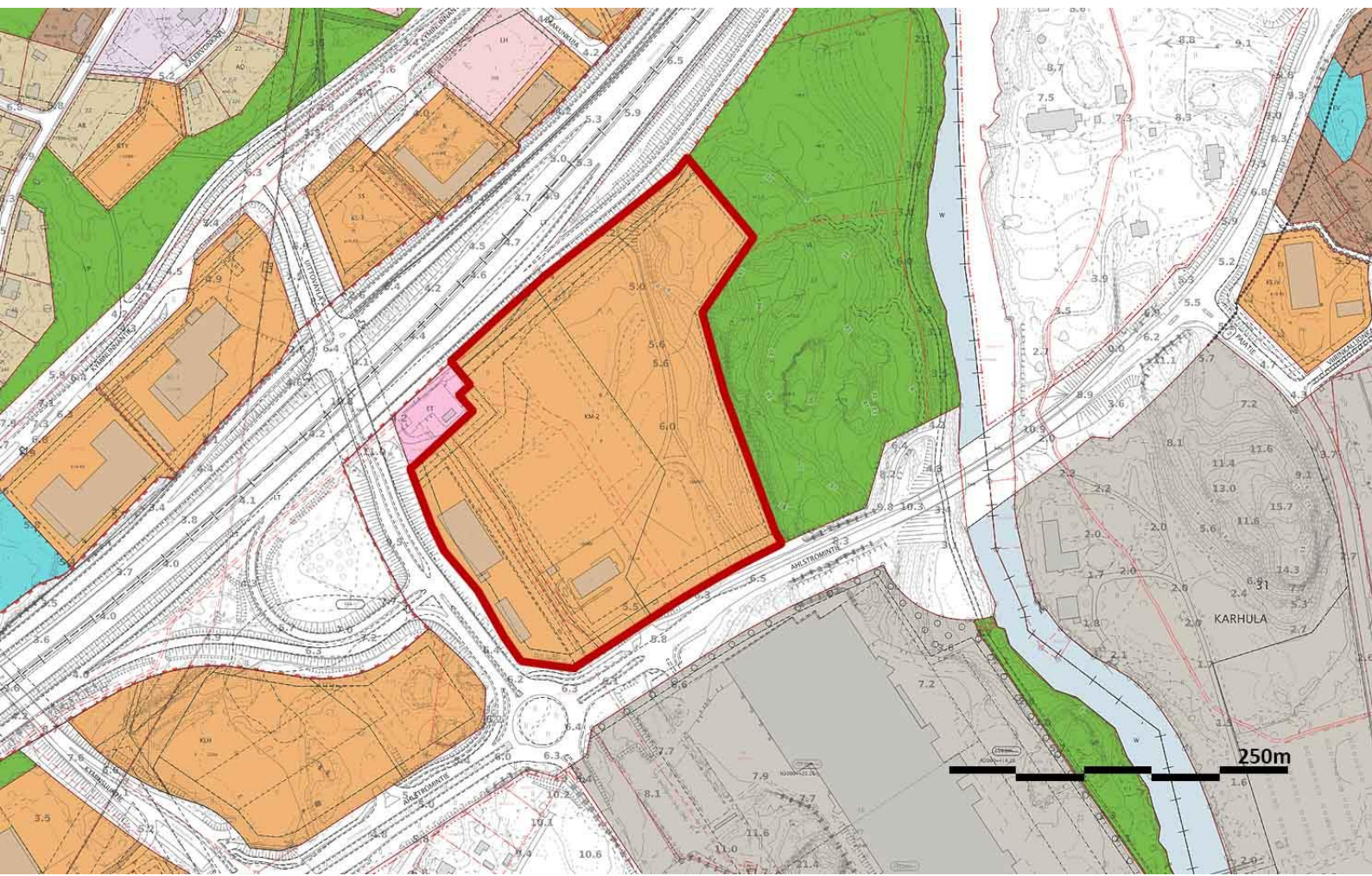
## ASEMAKAAVA

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-m<sup>2</sup>. Liikenneaseman enimmäispinta-ala on 1500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukaan liikenneaseman tiloja lukuun ottamatta korttelin yksittäisten liikkeiden vähimmäispinta-ala tulee olla 500 k-m<sup>2</sup>. 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.*



## 5. 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 olevat autopesula sekä autokorjaamo on toteutettu poikkeamismenettelyn kautta. Liikerytykset ovat käynnistäneet toimintansa 2026.
- Kaavamutoksen yhteydessä kaavan ratkaisuja taustoittamaan laaditaan kevään 2026 aikana kaupallinen selvitys Kotkan alueelle, WSP Oy
- Alueelle on laadittu Liikennetarkastelu, Ramboll Oy, 2022

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

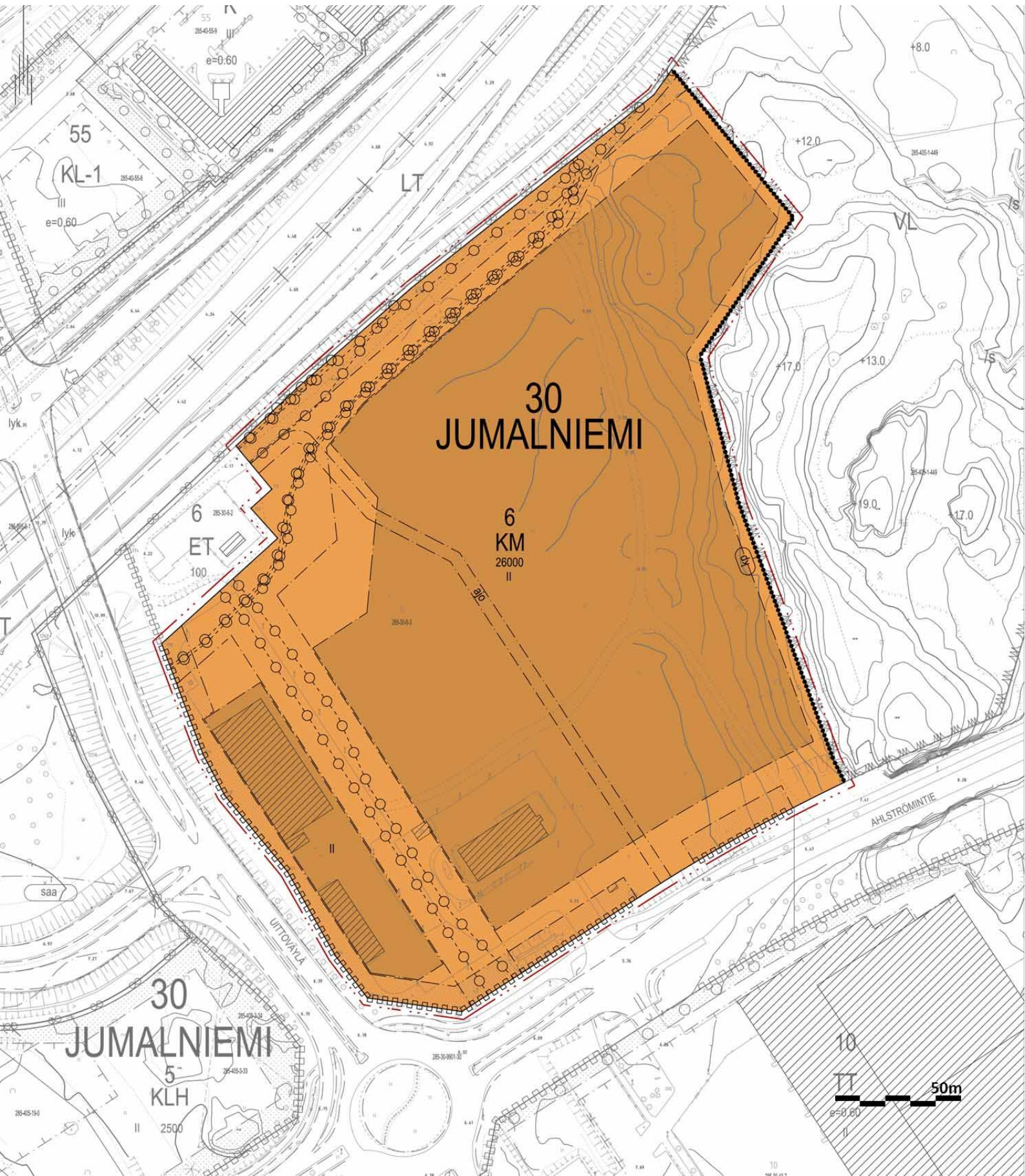
Kaavamuutos Ahlströmintie 18 kiinteistöllä mukailee varsin tarkasti alueen edellistä asemakaavaa vuodelta 2015. Kaavamuutosalueen pinta-ala käsittää Ahlströmintie 18 kiinteistön kooltaan vajaat 6 ha. Alueen käyttötarkoitus (KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön), sallittu kerrosmäärä (II) sekä rakennusoikeus (26 000k-m<sup>2</sup>) säilyvät kaavassa ennallaan. Käyttötarkoitusta aiemmin ohjailleet lisämääräykset liikenneasemasta poistuvat uuden kaavan myötä. Päivittäistavarakaupalle aikaisemmin asetettu 500k-m<sup>2</sup> rajoite on uudessa kaavassa 2000k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueelle aikaisemmin rakennusalan ulkopuolelle poikkeamismenettelyn kautta rakennetut autokorjaamo sekä -pesula vahvistuvat kaavan myötä. Alueen pohjoispuolella olevalle kaasun paineenalennusasemalle johtava kulkuyhteys on merkitty vahvana kaavaan. Yhteyden sijaintia voidaan kuitenkin harkita kokonaisuus huomioiden. Tarvittaessa tulee ajoyhteyden rasitesopimus päivittää uuden sijainnin mukaiseksi. Kaavassa on lisäksi huomioitu ympäröivä tekniikka, istutettavat alueet sekä kansallisen kaupunkipuiston raja.

Maakuntakaavan mukaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella saa myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala olla Jumalniemessä enintään 230 000k-m<sup>2</sup>. Kaupungilla käytössä olevan paikkatietosovelluksen mukaan Jumalniemessä on tällä hetkellä käytetty 67 202k-m<sup>2</sup> erilaisia liike – ja palvelutiloja. Ahlströmintien kaavamuutos ei kohdistu kiinteistöllä olevaan voimassa olevaan sallittuun rakennusoikeuteen, eikä näin ollen vaikuta myöskään Jumalniemen kaavoitettuihin kokonaisneliöihin. Ahlströmintien mahdollisen uuden liikekeskuksen rakentuessa nousevat Jumalniemessä käytetyt liiketilojen neliöt noin 90 000 kerrosneliöön. Näin ollen maakuntakaavaan merkitty vähittäiskaupan rajaus 230 000k-m<sup>2</sup> ei ylitä.

Ote kaavaehdotuksesta 3.3.2026. Aluetta ympäröivät vilkkaat liikenneyhteydet sekä tekniikalle varatut alueet. Kaavamutosalueen itäpuolella on luonnontilaista lähivirkistysaluetta. Itäpuolella sijaitseva kaukunkimetsä on maisemallisesti ja historiallisesti merkittävä ympäristö Kymijoen ja Karhulan hovin puiston vaikutusalueella. Alue on myös kansallista kaupunkipuistoa, jonka perustamisen yhteydessä on arvioitu luonnontilassa säilytettävien alueiden ja rakennettavaksi tarkoitetun liikekiinteistön raja.

Kaava mukaillee alueelle laadittujen rakennussuunnitelmien periaatteita. Rakentamistoimien myötä Ahlströmintien ympäristöä joudutaan muokkaamaan mm. tonttiliittymien osalta.



## 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### KAAVAN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutosalue sijaitsee maiseman- ja kaupunkikuvan kannalta erittäin keskeisellä ja näkyvällä paikalla. Keskeneräisen ja osin huolittelemattoman liikekiinteistön rakentaminen valmiiksi on lähtökohtaisesti tavoiteltava tilanne. Kaavamuutosalue on jo edellisissä kaavoissa todettu erinomaiseksi kauppapaikaksi vilkkaiden liikenneyhteyksien, moottoritien eritasoliittymien sekä myös lähellä olevien yhdyskuntarakenteen keskuksien osalta. Alueen toteuttaminen ei edellytä olevan rakenteen purkamista. Lisäksi oleva ympäristö moottoritieliittymineen, liikerakennuksineen ja tehtaineen kestää varsin suuriakin rakennettuja kokonaisuuksia.

### KAAVAN VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia olevaan luonnonympäristöön. Ympäristöön on rakennettu viime vuosikymmenten aikana raskaita liikenneväyliä, merkittäviä kuntateknisiä putkiliinjoja sekä 3 liikerakennusta kulkuyhteyksineen ja paikoitusalueineen. Suorien rakentamistoimien ulkopuolelle jäänyt rakentamaton alue on myös vahvasti ihmisen kädenjäljen muokkaama. Alueella aikaisemmin ollut luonnonympäristö on vuosikymmenten aikana kadonneet alueen hakkuiden, täyttöjen ja maa-ainesten varastoimisen vuoksi. Alueen rakentamistoimia on valmistelu vuoden 2025 aikana maanpintaa tasaamalla ja täyttämällä sekä eloperäisen materiaalin poistamisella.

Aivan kaavamuutosalueen tuntumassa alueen itäpuolella sijaitsee arvokas ja monimuotoinen luonto- ja maisemakokonaisuus. Alueen edellisten kaavojen sekä kansallisen kaupunkipuiston perustamisen yhteydessä on laajempaan kokonaisuutena arvioitu rakentamiseen soveltuvat ja säilytettävät ympäristöt. Liikekiinteistön ja viheralueen rajapinta sekä rajalle mahdollisesti syntyvät korkeuserot on syytä huomioida turvallisuuden ja maisemankuvan kannalta.

### KAAVAN VAIKUTUKSET IHMISIIN JA YHDYSKUNTAAN

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisiin ja ympäröivään yhdyskuntaan ovat lähtökohtaisesti positiivisia. Lisääntyvä rakentaminen ja kauppa luovat työpaikkoja ja taloudellista hyvinvointia. Kaavamuutosalue asettuu kahden kaupallisen keskuksen, Karhulan keskustan ja Jumalniemen markettialueen väliin harsien kasaan hajanaista kaupunkirakennetta. Aikaisempaa yhtenäisempi kaupunkirakenne tarjoaa mahdollisuuksia myös virikkeellisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä erityisesti joukkoliikenteen reitien kehittämiseen. Kaavamuutosalueelle suunnitellun päivittäistavarakaupan lisääntymisen vaikutuksia ympäröiviin oleviin kaupan alueisiin selvitetään kevään 2026 aikana laadittavan kaupallisen selvityksen avulla.

# ENERGIA JA ILMASTOASIAT KAAVASSA

## YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEITYMINEN

3

Perustelut: Asemakaava harsii kasaan hajautunutta Karhulan alueen kaupunkirakennetta. Kaksi erillään olevaa ja kilpailevaa kaupallista keskusta voidaan kaavamuutoksen myötä kytkeä vahvemmin toisiinsa. Ehjä yhdyskuntarakenne helpottaa ihmisten liikkumista ja siten kaupan eri alueet voivat myös tukea toisiaan. Keskeisen sijaintinsa johdosta kaava-alue voi tukeutua monin tavoin olevaan yhdyskuntaan, liikenteeseen, teknikkaan sekä palveluihin.

## ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

2

Perustelut: Asemakaava-alueen keskeinen sijainti mahdollistaa alueelle hyvät joukkoliikenneolosuhteet. Nykyisin itä-länsi-suuntaisista joukkoliikennereiteistä Karhulassa kulkee kaavamuutosalueen ja E18 moottoritien pohjoispuolella Kyminlinnantiellä. Kaavamuutoksen myötä on syytä herättää keskustelu Jumalniemeen suuntautuvien vuorojen määrän lisäämisestä. Ilman riittävää joukkoliikennettä uusi kaupan alue tukeutuu paljolti yksityisautoilun varaan.

## KÄVELYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

1

Perustelut: Karhulaa ja Jumalniemeä yhdistävä Ahlströmintie ei vilkkaan autoliikenteen vuoksi hahmotu miellyttävänä jalankulkuympäristönä. Autotietä mukaileva jalankulkuyhteys on nykyisinkin suhteellisen turvallinen ja mitoitukseltaan riittävä. Uusien hankkeiden myötä jalankulkuyhteyden odotetaan muuttuvan, virikkeellisemmäksi ja laadukkaammaksi moottoriajoneuvoliikenteen nopeuksien samalla laskiessa.

## PYÖRÄILYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

2

Perustelut: Ahlströmintie 18 kiinteistön ohittaa varsin vilkas pyöräily-yhteys Karhulasta länteen. Ahlströmintietä sivuavaa yhdistettyä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä ei yleisesti pidetä vilkkaan autoliikenteen vuoksi miellyttävänä pyöräily-ympäristönä. Uusien hankkeiden myötä pyöräily-yhteyden odotetaan muuttuvan, virikkeellisemmäksi ja laadukkaammaksi moottoriajoneuvoliikenteen nopeuksien samalla laskiessa.

## KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

Perustelut: Ahlströmintie 18 sijaitsee laajan kuntateknisen verkoston ympäröimänä. Kiinteistöllä on käytettävissä myös energiatehokasta kaukolämpöä ja lisäksi avoin ympäristö mahdollistaa mm. aurinkoenergian hyödyntämisen.

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

## KAAVAN VAIKUTUKSET LAPSIIN

Uudella asemakaavalla ja kaavamuutoksella ei voida todeta olevan suoria vaikutuksia lapsiin. Työpaikkojen mahdollisella lisääntymisellä alueella sekä uusien perheiden saamisella seudulle voidaan pitkällä aikavälillä kuitenkin odottaa olevan positiivisia vaikutuksia esimerkiksi palveluverkon järjestämiseen sekä joukkoliikennereittien monipuolisuuteen.

## VAIKUTUKSET ALUEEN KAUPPAAN

Kaavan tavoitteena on nostaa Ahlströmintie 18 kiinteistössä 500k-m<sup>2</sup> rajoitetut päivittäistavarakaupan neliöt lukemaan 2000k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan neliöitä rajoittavan määräyksen muuttamisen vaikutuksia on arvioitu keväällä 2026 laaditun kaupallisen selvityksen avulla. Useammasta osakokonaisuudesta koostuvan kaupallisen selvityksen ensimmäinen osa käsittelee Ahlströmintie 18 päivittäistavarakaupan muutosten vaikutuksia Karhulan ja koko Kotkan alueen kauppaan. Selvityksen luonnoksen mukaan muutoksen vaikutukset jakaantuvat suhteellisen laajaan toimijakenttään sekä useampaan vahvan markkina-aseman omaavaan liikeyritykseen ja ketjuun. Myös liikenteellisesti ensisijaisesti henkilöautoliikenteen varaan tukeutuvan uuden kaupan vaikutukset ulottuvat ja jakautuvat suhteellisen laajalle alueelle. Edellisten johdosta Jumalaniemessä tapahtuvan päivittäistavarakaupan neliöiden lisäämisen vaikutukset yksittäiseen liikeyritykseen muualla Karhulassa ja koko Kotkan alueella jäävät varsin kohtuullisiksi. Kaupalliseen selvitykseen liittyvän arvion mukaan Karhula tulee edelleen säilymään monipuolisen kaupan tarjoajana sekä arjen palveluiden keskustana. WSP Finland Oy:n 2026 laatiman selvityksen ensimmäinen osa, Ahlströmintie 18 muutoksen kaupalliset vaikutukset, on liitteenä kaava-aineistossa.

## MUITA VAIKUTUKISA

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

## 8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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.

### 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, Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, 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 ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 3.12.2025 – 9.1.2026. Palautteen nähtävillä olon aikana saatiin 10 mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia puoltavia tai vähäisesti täydentäviä mielipiteitä antoivat **Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto** sekä verkkoyhtiöt **Fingrid Oyj, Telia Finland Oyj** ja **Kymenlaakson Sähköverkko Oy**. Seuraavassa muiden lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- **Gasgrid Finland Oy** muistuttaa lausunnossaan kaavakarttaan merkittävistä kaasuverkon edellyttämistä turvaetäisyyksistä.  
**Vaikutukset:** Kaavaluonnoksessa on huomioitu Gasgrid Oy:n esittämät suojaetäisyydet.
- **Kotkan kaupungin ympäristönsuojelun palveluyksikkö** muistuttaa lausunnossaan alueen hulevesien hallinnan tärkeydestä. Ympäristönsuojelun mukaan on tärkeää, että kaavamääräyksissä edelleen veloitetaan laatimaan hulevesisuunnitelma. Ympäristönsuojelu muistuttaa myös vieraslajien torjunnan tärkeydestä. Lausunnossa esitetään asian huomioimista kaavamääräyksissä.  
**Vaikutukset:** Asemakaavamääräyksiä on täydennetty esitetyn mukaisesti.
- **Lupa- ja valvontavirasto** esittää alueen luontoarvojen selvittämistarpeen ajantasaisuuden arviointia maastokäynnein.  
**Vaikutukset:** Maastokäyntien perusteella voidaan todeta, että luontoselvityksen tarve on olematon. Voimassa olevaan kaavoitukseen perustuvien rakentamista valmistelevien töiden seurauksena on kaavamuutosalue jo osin rakennettu. Rakentamattomilta osin alue on käytännössä paljas ja tasattu sorapintainen kenttä.
- **Kymen Vesi Oy** muistuttaa lausunnossaan alueen hulevesien asianmukaisesta käsittelystä. Kymen Veden mukaan putkille varattujen rasitusalueiden maanpinnan korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa, sillä putkien peitesyvyys ei saa merkittävästi lisääntyä tai pienentyä.  
**Vaikutukset:** Merkitään tiedoksi ja täydennetään kaavamääräyksiä tarvittaessa.
- **Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus** esittää lausunnossaan Ahlströmintien liikenneolosuhteiden selvittämistä, koska alueen suunniteltu maankäyttö muuttuu merkittävästi.  
**Vaikutukset:** Alueelle on laadittu Jumalniemen tonttiliittymän, liikennetarkastelu Ramboll Oy:n toimesta 2022. Selvityksen aineisto on ajan tasalla. Selvitys liitetään kaava-aineistoon.

## KAAVOITUKSEN ALOITUSKOKOUS

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavan aloituskokous 16.2.2026. Tilaisuuteen osallistui eri viranomaistahoja mm: kaupunkisuunnittelun, teknisten palveluiden, ympäristönsuojelun palveluiden, Kymenlaakson museon, Kymen Vesi Oy:n sekä eri verkkoyhtiöiden edustajia. Aloituskokouksessa kirjattiin seuraavia huomioita liittyen Ahlströmintien kaavoitushankkeeseen:

- **Gasgrid Finland Oy** muistutti puheenvuorossaan kaasun paineenvähennysasemalle johtavan kulkuyhteyden tärkeydestä. Kaavamuuotosalueen läpi kulkeva yhteys tulee pysyä jatkuvasti käytettävissä myös liikerakennuksen rakennustöiden aikana.
- **Kotkan kaupungin teknisten palveluiden** mukaan kaupungin ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa on jo aikaisemmin tehty suunnitelmia sekä sopimus liittyen hankkeen vaatimiin katumuutoksiin. Tekniset palvelut jatkaa asian työstämistä.
- **Kotkan kaupungin tekniset palvelut** muistutti hankkeen ja sen aiheuttamien muutosten myötä huomioimaan myös jalankulkuyhteyden puuttumisen Jumalniemen jäteasemalle. Hankkeen yhteydessä on syytä arvioida myös yhteyden toteuttamismahdollisuudet erillisenä hankkeena.
- **Kotkan kaupungin henkilöliikenneyksikkö** muistutti Ahlströmintiellä olevan linja-autopysäkin tärkeydestä. Linja-autoliikenteen olosuhteet ja tarpeet sekä tavoiteltava palvelutaso tulee hankkeen yhteydessä huomioida.
- **Kaupungin mittaus- ja kiinteistötoimi** kertoi kaavamuuotosalueen tulevista osoitenumeroineista. Autopesula ja korjaamo saavat jo käyttöönsä osoitenumerot Ahlströmintie 16a ja 16b. Pikaruokaravintola ja kaasuasema säilyttävät myös osoitteensa Ahlströmintie 18 ja 22. Uuden liikerakennuksen osoitteeksi tulee Ahlströmintie 24.

## LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOJEN VAIKUTUKSET KAAVAAN

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.1.2026 - 20.2.2026 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 9 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaavaratkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita antoivat: **Fingrid Oyj, Telia Company, Lupa- ja valvontavirasto, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Kymenlaakson museo, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy** sekä **Ympäristöministeriö**. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta muusta palautteesta:

- **Kymenlaakson liitto** muistuttaa maakuntakaavaan merkitystä vähittäiskaupan neliöitä rajaavasta määräyksestä mm. Jumalniemen alueella. Liitto esittää myös kaavaselostukseen lisättävää laskelmaa aiheesta.

**Vaikutukset:** Kaavaselostukseen lisättiin kappale aiheesta kohtaan Kaavan rakenne ja mitoitus, sivu 13.

- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes** muistuttaa lausunnossaan kaasuputkien suojaetäisyyksistä sekä kaasun paineenvähennysaseman kulkuyhteyden tärkeydestä ja esteettömästä käytettävyydestä kaikissa tilanteissa.  
**Vaikutukset:** Tukesin esittämät suojaetäisyydet on huomioitu jo kaavaluonnoksessa. Kaavamääräyksiä täydennettiin kaasun paineenvähennysaseman kulkuyhteyden osalta. Yhteysmerkintään lisättiin määräys, joka määrää pitämään yhteyden esteettömästi auki kaikissa tilanteissa.

## EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNTOJEN VAIKUTUKSET KAAVAAN

Täydentyy kaavan edetessä...

### 9. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

### 10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki vastaa asemakaavan laatimisesta. Kiinteistön rakentaminen edellyttää mm. kuntateknisiä liittymiä sekä myös Ahlströmintiellä katuverkossa tapahtuvia muutoksia. Näistä toimenpiteistä vastaa yhdessä kaupunki sekä hankkeeseen ryhtyvä erillisen sopimuksen mukaisesti. Lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvä vastaa hankkeen edellyttämien kuntateknisten muutosten sekä katuverkon muutosten kustannuksista.

### 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: **"0725 Ahlströmintie 18, EHDOTUS"**