

# SUDENKATU 1

---

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0219

---

**KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE**

---

31. KAUPUNGINOSA KARHULA, KORTTELI 33,  
TONTTI 28

---



18.5.2026, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: OSKARI ORENIUS, 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

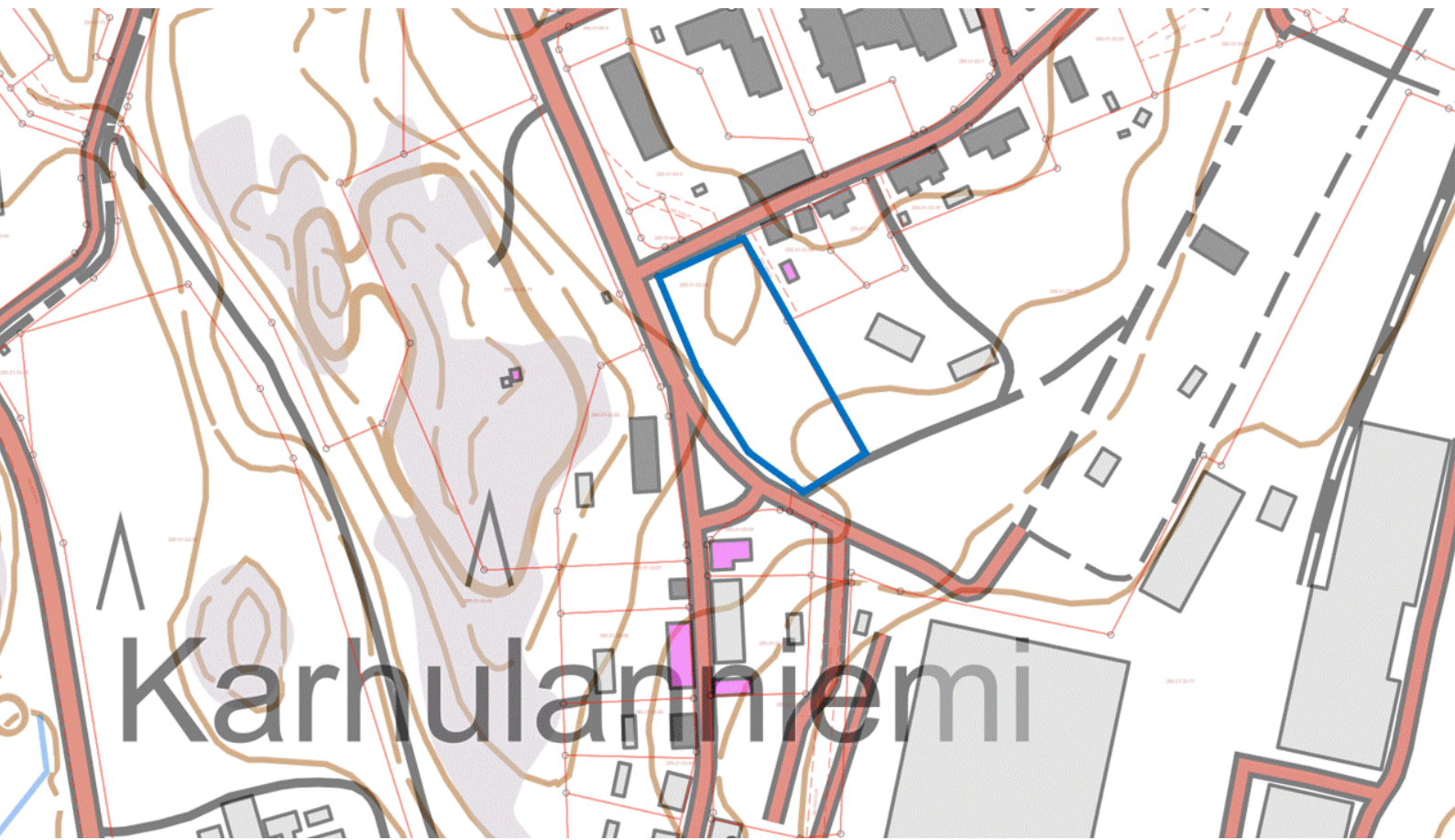
## TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee 31. kaupunginosaa Karhulaa, korttelia 33, tonttia 28. Kaavoitettavan alueen koko ja muoto saattavat tarkentua kaavoituksen edetessä. Maanomistaja alueella on Kotkan kaupunki. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius, puh. 040 358 8831, oskari.orenius@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 4.2.2019.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavaa muutetaan Kotkan Karhulassa osoitteessa Sudenkatu 1. Tontti on Karhulantien ja Sudenkadun kulmassa ja kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavamuuotosalue sijoittuu Karhulan keskustan eteläpuolelle ja rajautuu Kolmikulmaan ja William Ruthinkadun pohjoispäähän. Tontti on osa Ahlström Oy:n Karhulaan perustaman tehtaan työläisten asuinalueita, ja tontilla sijainnut työväen asuintalo tuhoutui tulipalossa vuonna 2013.

*Kuvassa rajattuna kaavamuuotosalue, Sudenkatu 1. Kaavamuuotosalueen pohjoispuolella noin puolenkilometrin etäisyydellä sijaitsee Karhulan kaupunginosan keskusta. Lännessä muutaman kymmenen metrin etäisyydellä on Viirinkallion virkistysalue.*



## KAAVAN TARKOITUS

Tavoite on, että erinomaisella paikalla olevalle tyhjälle tontille toteutuisi ja rakentuisi asuinkerrostaloja.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET (ARVIO)

4.2.2019	Asemakaavamuutos vireille
4.2.2019 -	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
20.5. – 26.6.2026	Kaavaluonnos nähtävillä
Loppukesä	Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
Loppukesä	Kaavaehdotus nähtävillä
Syksy	Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
Syksy	Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

## LUETTELO MUISTA KAAVAA TAUSTOITTAVISTA ASIAKIRJOISTA

- Luontoselvitys, Kotkan kaupunki ympäristöpalvelut, 2026

*Kaavalla tavoitellaan kulttuuriympäristön kannalta merkittäväällä paikalla olevan tyhjän tontin rakentamista. Kuvassa kaavamuutosalue huhtikuussa 2026.*



## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Sudenkatu 1 asemakaavatyö on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos käsittää 4750 m<sup>2</sup> kokoisen yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y/s) kaavoitetun tontin, jolla ympäristö säilytetään. Voimassa olevassa kaavassa rakennuksen kerrosten lukumäärä on kaksi ja enimmäispinta-ala on rajattu 750 kerrosneliömetriin. Tulipalossa tuhoutunut asuinrakennus oli osoitettu suojeltavaksi (sr).

Asemakaavatyön lähtökohtana on arvioida Sudenkatu 1 tontin soveltuvuutta asuinkerrostalojen toteuttamiseksi. Erityisesti arvioidaan kaavan käyttötarkoitusta sekä kerrosneliömetrimääriä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttaminen tontilla vuonna 2013 tulipalossa tuhoutuneen ns. ”Kalliopytingin” tilalle. Parhaimmillaan toteutunut asuinkerrostalo muodostuu osaksi Karhulan teollisuusalueen asuinalueita ja tukee arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja sekä edistää Kotkan kansallisen kaupunkipuiston kehittämistä.

*Tyhjänä ollut tontti Sudenkatu 1 rajoittuu pohjoisessa Sudenkatuun ja lännessä Karhulantiehen. Tontti on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Idässä on avointa rakentamatonta aluetta, jossa yksittäinen entinen tehtaan pesulan rakennus korostuu.*



### 3. SUUNNITTELUALUE

#### KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Ajantasainen asemakaava mahdollistaa yleisen rakennuksen rakentamisen kaavamuu-  
tosalueelle. Tulipalossa tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakennus on kuitenkin  
jäänyt toistaiseksi toteuttamatta. Nyt kaavamuutoksella tavoitellaan asuinrakenta-  
mista voimassa olevan asemakaavan mukaisen yleisten rakennusten tilalle, joka muo-  
dostuu osaksi ympäröivää rakennettua kulttuuriympäristöä. Oleva rakennuskanta  
edustaa pääosin historiallista työväen asuinrakennuskantaa kahden perheen taloista  
kookkasiin asuinkasarmeihin. Rakennuksilla ja puutarhoilla on suuri rakennustaiteelli-  
nen arvo.

Kaavamuutosaluetta ympäröi rauhallinen historiallinen ympäristö. Karhulan kes-  
kustan palvelut ja vilkas liikenne jää verrattain etäälle Sudenkatu 1:stä. Kaavamuutos-  
alueen lähituntumassa sijaitsee Karhulanniemi ja sillä sijaitseva laaja Karhulan teolli-  
suuspuisto, joka aikaisemmin oli Ahlströmin tehtaiden alue. Muutosalueen länsipuo-  
lella sijaitsee Viirinkallion rakentamaton kallioselänne, jolla kasvaa kookasta puustoa.

*Kaavamuutosalueella lähellä olevaa rakennuskantaa, asuinkerrostaloja ja mm. palvelutalo. Karhulan-  
niemellä on suurehko teollisuusalue.*



## KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue on ollut noin vuosikymmenen muuttumattomassa tilassa. Paikalla aiemmin sijainnut historiallinen asuinrakennus ja sen pihapiiri sekä tontin alaosa on kadonnut. Aiemmasta vaiheesta muistuttavat ainoastaan asuinrakennuksen paikalle jääneet kookkaat perustuskivet ja pihan perällä hylätty hiekkalaatikko. Vuoden 2013 tulipalon jälkeen Sudenkatu 1:n tonttia on käytetty lähinnä kulkureittinä tontin itäpuolelta Karhulantielle. Maanpinta on kulunut oikopölyn kohdalta, mutta muutoin tontti on umpeenkasvanut. Muutosalueen kasvillisuus muodostuu kookkaista ja osin iäkkäistä puista, joiden valtalajina on mänty. Tontilla kasvaa myös näyttäviä lehtikuusia ja puutarhan villiintyneitä pensaita. Tähän mennessä tehtyjen maastokäyntien perusteella alueella ei ole tunnistettu sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen käyttämistä edelleen asuinrakentamiseen.

Kaavamuutosalue on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Alue muodostuu William Ruthin kadun varren rakennuksista sekä tehdastyöntekijöiden puutaloalueesta. Puutaloalueeseen kuuluvat A. Ahlströmin asuntoalueet Suden-, Karhun-, Ahman- ja Kokkolankadulla sekä osa Ratakatua ja Antintietä.

*Sudenkatu 1 on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa sekä valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakentamaton tontti on noin vuosikymmenen ajan kasvanut villisti ja pusikoitunut.*



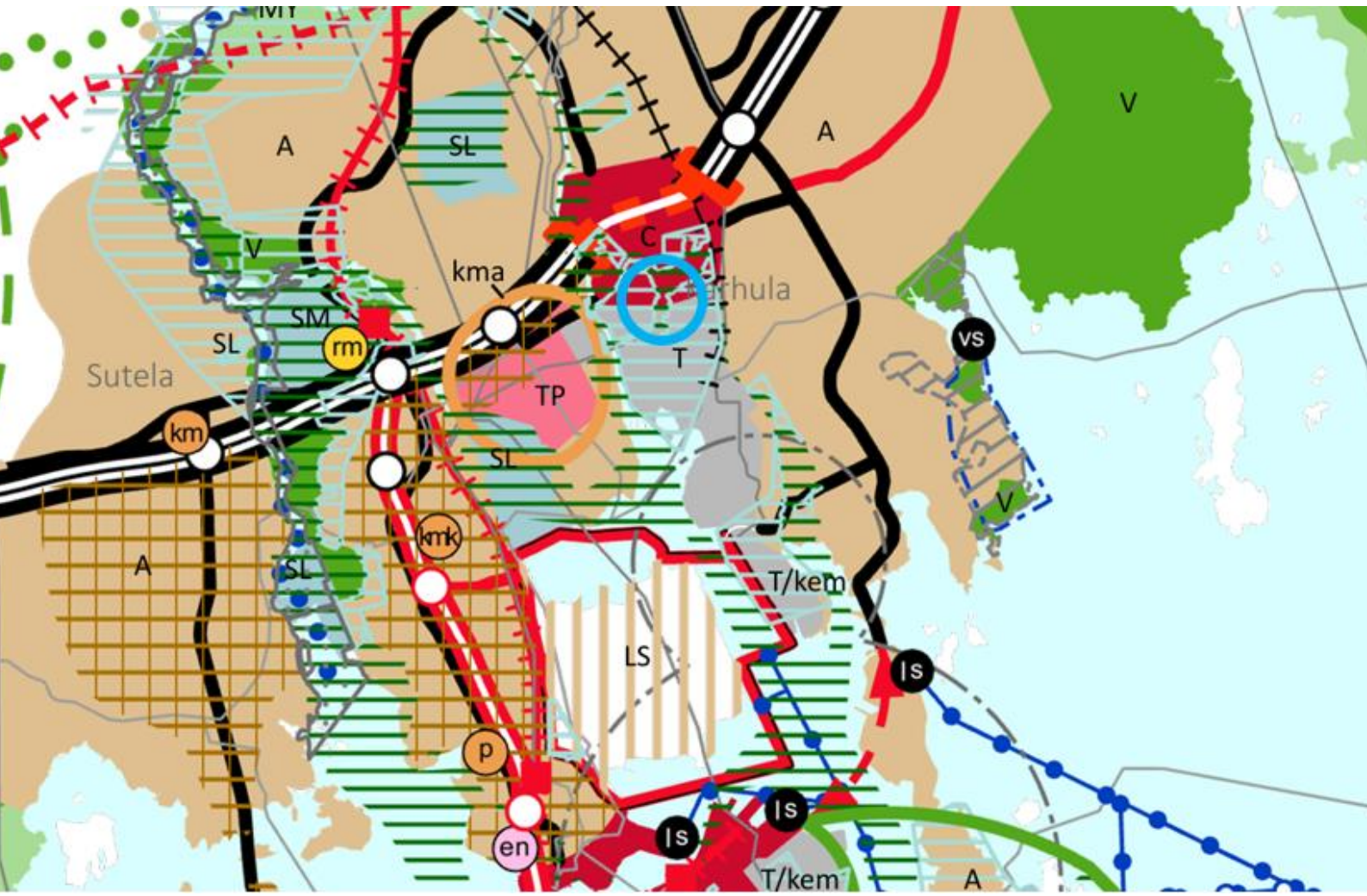
## 4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

### MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa Sudenkatu 1 on osoitettu keskustatoimintojen merkinnällä (C, c). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

*Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Kaavamuutosalue osoitettu ympyrällä.*



Kaavamuutosalue kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon alue (kp) sekä kulttuuriympäristön tai maisemankuvan vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma/v), jolla viitataan museoviraston valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö aluerajaukseen. Aluetta rajaa eteläpuolella teollisuus- ja varastoalue

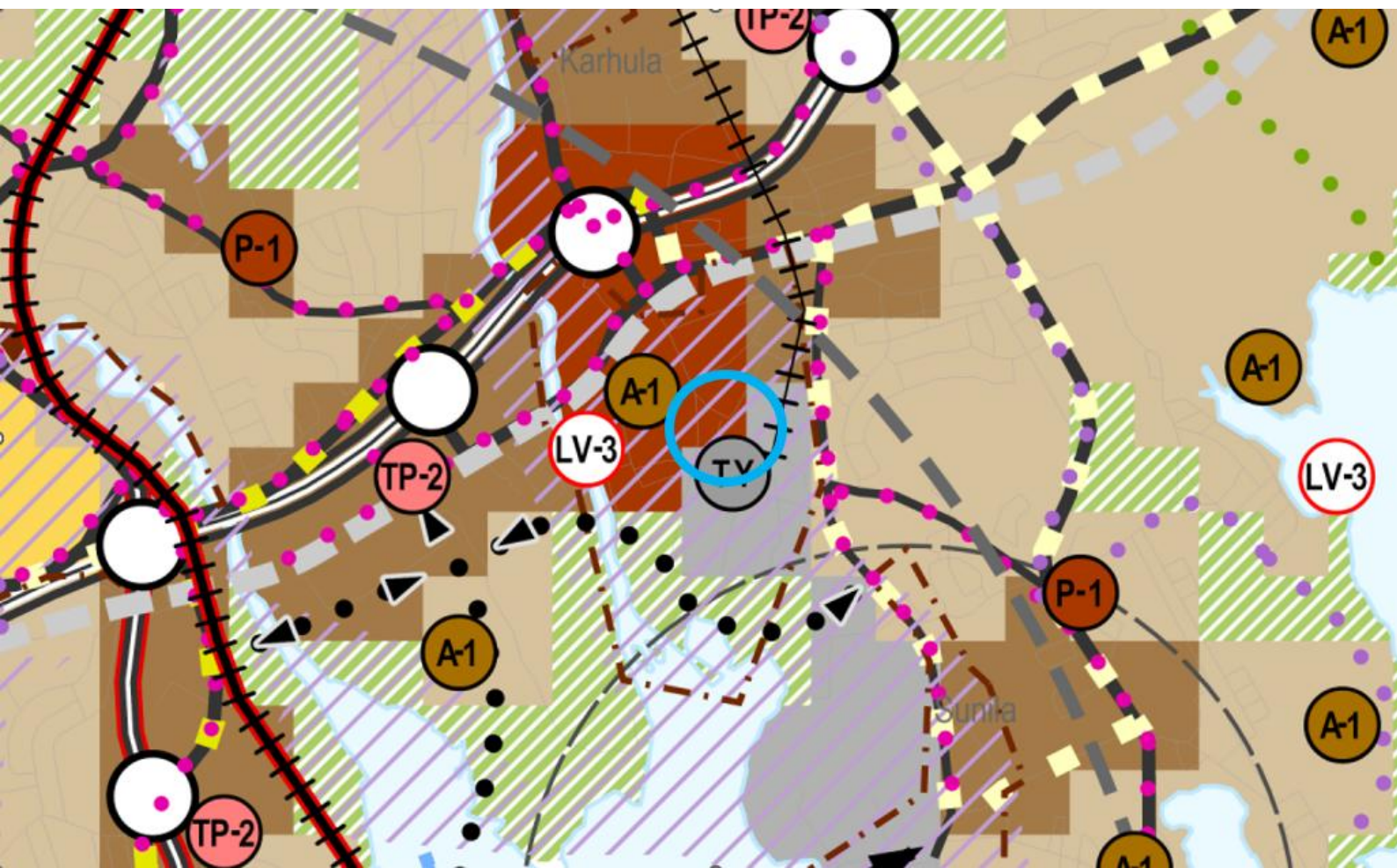
Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksien mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinta on +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää edellytykset uusiutuvan energiaan käyttöön. Yleismääräyksissä 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.

Sudenkatu 1 tontti on merkitty seudun strategiseen yleiskaavaan merkinnällä keskustatoimintojen 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 viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden savutettavuutta.

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



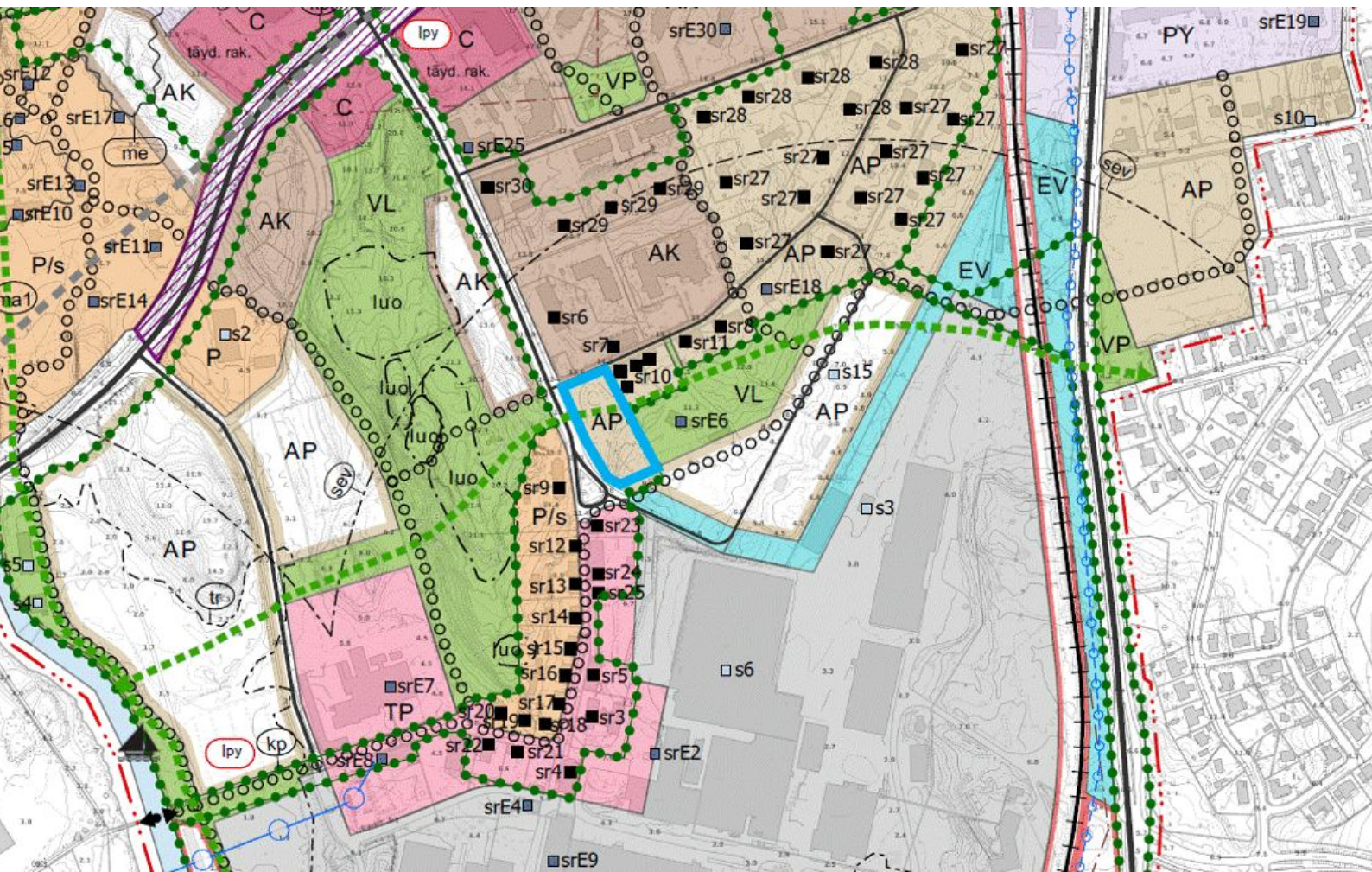
## KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaavamuutosalueella on voimassa 12.7.2021 voimaan tullut Karhulan keskustan osayleiskaava.

Asemakaavamuutosalue on kaavassa merkinnällä pientalovaltainen alue (AP). Osayleiskaavan mukaan alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytke-tyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäris-töhaiiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palvelevaa kauppaa. Kaavamuutosalueen läpi kulkee viheryhteystarve merkintä, jolla osoitetaan ekologisen verkoston kannalta merkittävät yhteystarpeet. Viheryhteyden toteuttami-nen ja jatkuvuus tulee turvata merkinnän vaikutusalueella sijaitsevissa asemakaa-voissa.

Kaavamuutosalue kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon (kp).

*Ote Karhulan keskustan osayleiskaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.*

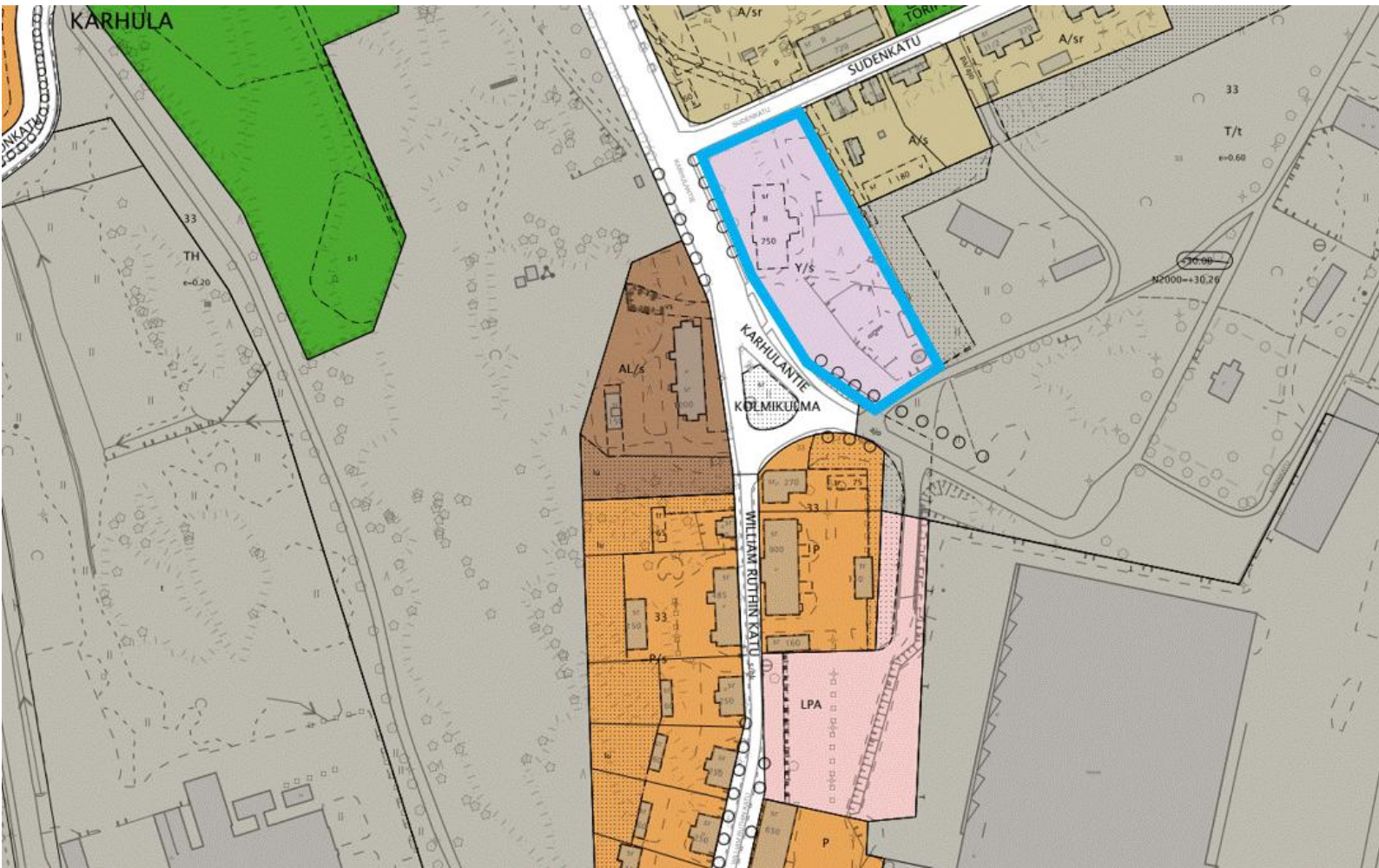


## ASEMAKAAVA

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 6/95 vuodelta 1995. Asemakaavassa tontti on merkinnällä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Tontille saa rakentaa yhteensä 750 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen. Asemakaavassa palossa tuhoutunut asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Tontin lounaisreunaan on osoitettu istutettava puurivi.

Asemakaavaan on edellisten määräysten lisäksi merkitty istutettavia alueita, rakentamista rajaavia teknisiä putkilinjoja ja tonttiliittymäkieltoja.

*Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.*



## 5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Tontin luontoarvojen määrittelemiseksi on tehty luontoselvitys 23.4.2026, Kotkan kaupungin ympäristöpalvelut, Mette-Maaria Skyttä
- Alueella tehdään eliölajikartoitus kesällä 2026

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

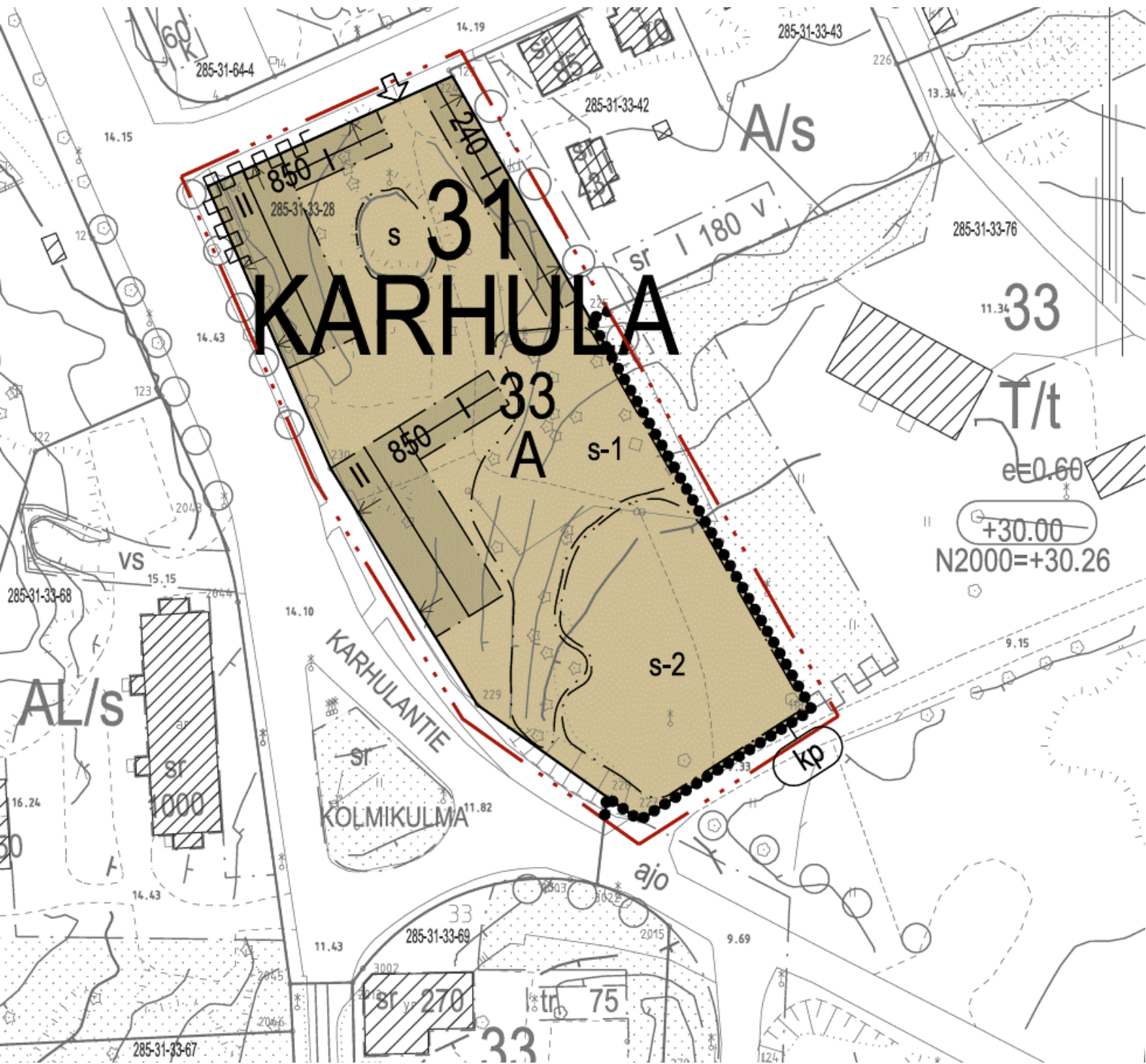
### KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kaavamuutos Sudenkatu 1 tontilla korvaa alueen edellisen asemakaavan vuodelta 1995. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4750 neliometriä. Tontin käyttötarkoitus (A, asuinrakennusten korttelialue), sallittu kerrosmäärä (II) sekä rakennusoikeus (1 940 k-m<sup>2</sup>) muuttuvat. Rakennusten ulkopinnan tulee olla puuta.

Kaavalla aikaisemmin suojeltavaksi tarkoitettu rakennus (sr) -merkintä poistuu. Alueen lounaisreunalla sijainnut istutettava puurivi poistuu ja korvautuu osa-aluemerkinnällä s-2 alueen osa, joka on arvokas elinympäristö. Alue tulee säilyttää avoimena niittynä. Tontilla sijaitseva kookas puusto säilytetään osa-alue merkinnällä s-1 alueen osa, joka säilytetään luonnonmukaisena. Alueella voidaan suorittaa puuston hoitoon liittyviä toimenpiteitä siten, että mäntyvaltaista täysikasvuista puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Tontin pohjoisosassa sijaitseva kallion laki on merkitty suojelluksi avokallioksi merkinnällä s. Kaavassa on lisäksi huomioitu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston arvot sekä puiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa mainitut asiat.

Asemakaava mahdollistaa kahden asuinrakennuksen toteuttamisen tontille siten, että niiden arkkitehtuuri sopeutuu ympärillä olevaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten ulkopinnan tulee olla puuta.

Ote kaavaluonnoksesta 18.5.2026. Kaavamuutosalue sijoittuu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue on myös Kotkan kansallista kaupunkipuistoa, jonka perustamisen yhteydessä on arvioitu säilytettävien ja rakennettavaksi tarkoitettujen alueiden rooli.



## 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### KAAVAN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeisellä ja näkyvällä paikalla. Rakentamaton ja pusikoitunut tontti heikentää ympäristön arvoa. Tontin rakentuminen valmiiksi on lähtökohtaisesti tavoiteltava tilanne. Kaavamuutosalue on erinomainen asuinrakennuksen paikka rauhallisessa kulttuuriympäristössä ja lähellä olevan yhdyskuntarakenteen palveluita. Alueen toteuttaminen ei edellytä olevan rakenteen purkamista. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Sudenkatu 1 kiinteistöllä rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan 750k-m<sup>2</sup> lukemaan 1940k-m<sup>2</sup> sekä mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentaminen yhden suojellun rakennuksen sijaan.

### KAAVAN VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia olevaan luonnonympäristöön. Rakentamaton tontti on pusikoitunut tavanomaisella kasvustolla. Tontilla on myös kookkaita puita, jotka säästyvät kaavan määräyksien ansiosta. Tontin alaosan avoin niittymäinen ympäristö säästetään rakentamiselta, koska avoin niitty edistää luonnon monimuotoisuutta. Tontin rakentamattomat osat edistävät Kotkan kansallisen kaupunkipuiston arvoja sekä muodostavat eliölajeille hyviä elinympäristöjä.

Aivan kaavamuutosalueen tuntumassa alueen itäpuolella sijaitsee arvokas ja monimuotoinen avoin niittymäinen alue. Alueella on havaittu uhanalaisia eliöitä. Tontin rakentamaton alue noudattaa myös Karhulan keskustan osayleiskaavassa osoitettua viheryhteystarvemerkinä, jonka tarkoitus on mahdollistaa eliölajien siirtyminen kaavamuutosalueen itäpuolelta Viirinkallion laelle ja Kymijoen rantaan. Kaavamuutosalueelle laaditaan täydentävä luontoselvitys vuoden 2026 aikana.

### KAAVAN VAIKUTUKSET IHMISIIN JA YHDYSKUNTAAN

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisiin ja ympäröivään yhdyskuntaan ovat lähtökohtaisesti positiivisia. Lisääntyvä asuinrakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta ja luo positiivisen kysynnän mm. kaupan palveluille. Karhulan keskustassa sijaitsevat koulut mahdollistavat lyhyet koulumatkat. Kaavamuutosalue sijoittuu Karhulan keskustan lähelle ja täydentyvä kaupunkirakenne tarjoaa mahdollisuuksia myös virikkeellisten jalkankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä ulkoilureittien kehittämiseen.

# ENERGIA JA ILMASTOASIAT KAAVASSA

## YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

3

---

Perustelut: Asemakaava täydentää Karhulan alueen kaupunkirakennetta. Ehjä yhdyskuntarakenne lisää ihmisten lukumäärää ja siten Karhulan keskustan palvelut säilyvät ja kehittyvät. Keskeisen sijaintinsa ansiosta kaava-alue voi tukeutua monin tavoin olevaan yhdyskuntaan, liikenteeseen, tekniikkaan sekä palveluihin.

## ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

2

---

Perustelut: Asemakaava-alueen keskeinen sijainti mahdollistaa alueen hyvien joukkoliikenneyhteysien käyttämisen. Nykyisin itä-länsi-suuntaisista joukkoliikennereiteistä Karhulassa kulkee kaavamuutosalueen pohjoispuolella Ahlströmintiellä. Kaavamuutoksen myötä joukkoliikenteen käyttäjien määrä voi lisääntyä.

## KÄVELYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

3

---

Perustelut: Karhulantie, joka yhdistää Sudenkatu 1 Karhulan keskustaan on miellyttävä jalankulkuympäristö. Autotietä mukaileva jalankulkuyhteys on nykyisinkin turvallinen ja mitoitukseltaan riittävä.

## PYÖRÄILYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

3

---

Perustelut: Sudenkatu 1 tontin ohittaa pyöräily-yhteys Karhulan keskustaan. Pyöräilyn yhteys on miellyttävä. Uuden asuinrakentamisen hankkeiden myötä pyöräily-yhteyden odotetaan pysyvän hyvänä, virikkeellisenä ja laadukkaana moottoriajoneuvoliikenteen alhaisten nopeuksien ansiosta.

## KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

---

Perustelut: Sudenkatu 1 sijaitsee laajan kuntateknisen verkoston ympäröimänä. Kiinteistöllä on käytettävissä myös energiatehokasta kaukolämpöä.

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

## KAAVAN VAIKUTUKSET LAPSIIN

Uudella asemakaavalla ja kaavamuutoksella on suoria positiivisia vaikutuksia lapsiin. Uuden asuinrakentamisen toteuttamisella luodaan esimerkiksi uusille perheille mahdollisuus sijoittua lähelle Karhulan palveluverkkoa. Karhulaan valmistuneet uudet koulut ovat kävelyetäisyydellä ja pyörätieverkko on kattava. Ulkoilumahdollisuudet ovat monipuoliset ja sijaitsevat lähellä. Joukkoliikennereitit kulkevat Sudenkatu 1 läheltä ja yhdistävät kaavamuutosalueen mm. Kotkansaarelle.

## MUITA VAIKUTUKSIA

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 4.2.2019 – 1.3.2019. Palautteen nähtävillä olon aikana saatiin 10 lausuntoa ja yksi mielipide. Seuraavassa lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- **Kotkan kaupungin puistotoimi** toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueen eteläpäässä on aikoinaan päiväkodin leikkipihana toiminut leikkipaikka. Puistotoimen mukaan leikkipuiston sijainti ei ole optimaalinen. Puistotoimi esittää, että nykyinen leikkipaikka suunnittelualueella lakkautetaan, ja uusi leikkipaikka perustetaan lähialueelle. Puistotoimi esittää uudeksi sijoituspaikaksi Sudenkadun varrella sijaitsevaa Toripuistoa, joka olisi sijainniltaan ja historialtaan soveltuva leikkipaikaksi. Sijainti palvelutalon vieressä tarjoaisi mahdollisuuden kehittää puistosta myös senioreiden ja pikkulasten kohtaamispaikka.

**Kaavan laatijan huomautus:** Leikkipaikka on lakkautettu ja perustettu Toripuistoon vuosien 2019 – 2026 välisenä aikana.

**Vaikutukset:** Asemakaavassa ei osoiteta leikkipaikkaa.

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** lausuu, että alue on ollut pitkään rakentamaton, joten vuonna 2014 tehdyn luontoselvityksen päivitystarve on arvioitava, ja kaavamuutoksen vaikutukset myös luonnonympäristöön tulee arvioida.

**Vaikutukset:** Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on tehty luontoselvitys kaavamuutosalueelta keväällä 2026. Lisäselvitys tehdään kesän 2026 aikana.

- **Elisa Oyj:**llä ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Suunnittelualueella sijaitsee Elisa Oyj:n omistamia johtoja, joiden riittävästä suojauksesta tulee alueella toimijoiden huolehtia. Mahdollisista johtojen siirtotarpeista tulee olla yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat maksullisia.

**Vaikutukset:** Merkitään tiedoksi.

- **Fingrid Oy** ilmoittaa, ettei kaavamuutosalueelle sijoitu Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja. Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

**Vaikutukset:** Merkitään tiedoksi.

- **Kymen Vesi Oy** lausuu, että kiinteistön vesihuoltoliittymät ovat voimassa ja liittymismaksut ovat maksettu rakennusoikeuden 750 k-m<sup>2</sup> osalta. Mikäli rakennusoikeutta lisätään, peritään lisäliittymismaksu.

**Vaikutukset:** Merkitään tiedoksi.

- **Kymenlaakson Sähköverkko Oy** lausuu, että alueen nykyiset sähköjohdot tulee huomioida. Mahdollisista johtojen siirtotarpeista aiheutuvista kustannuksista vastaa tilaaja. sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten tulee varata riittävät tilat.

**Vaikutukset:** Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden tilavarauksia ei osoiteta asemakaavassa. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden tilantarve arvioidaan tarkemmin alueen tarkemmassa suunnittelussa.

- **Meri-Kymen Luonto ry** katsoo, että suunnittelualue olisi hyvä säilyttää puistomaisena lähivirkistysalueena. Tontin jatkeena oleva leikkipuisto soveltuisi hyvin lasten pulkkailuun ja mäenlaskupaikaksi. Alueen säilyttäminen lähivirkistysalueena vahvistaisi sen kuulumista Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

**Kaavan laatijan huomautus:** Leikkipaikka on lakkautettu ja perustettu Toripuistoon vuosien 2019 – 2026 välisenä aikana.

**Vaikutukset:** Alueella on aiemmin sijainnut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, joka on liittänyt suunnittelualueen osaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä sekä kansallista kaupunkipuistoa. Rakennus kuitenkin tuhoutui tulipalossa vuonna 2013. Kansallisen kaupunkipuiston sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen huomioidaan asemakaavan valmistelussa. Asemakaavamuutoksen ratkaisu pyritään toteuttamaan siten, että se tukee ympäristön luonteen ja kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden säilymistä.

- **Museovirasto** lausuu, ettei kaavamuutosalueella ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä.

**Vaikutukset:** Merkitään tiedoksi.

- **Kymenlaakson museo** katsoo, että asemakaavamuutoksen tavoite ottaa huomioon alueen arvokas ympäristö on hyvä, ja pitää rakennuspaikkaa mahdollisena, jos siihen toteutetaan korkealaatuinen alueen mittakaavaan sopeutettu pienkerrostalo.

**Vaikutukset:** Kansallisen kaupunkipuiston sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen huomioidaan asemakaavan valmistelussa.

- **Telia Company:**lla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

**Vaikutukset:** Merkitään tiedoksi.

- **Mielipide 1** on lähialueen asukkaiden ja muutaman muun kotkalaisen allekirjoittama nimilista, jossa allekirjoittaneet esittävät huolensa siitä, että kaavamuutoksen mahdollistama asuinkerrostalon rakentaminen saattaa rikkoa alueen yhtenäisen historiallisen kokonaisuuden.

**Vaikutukset:** Kansallisen kaupunkipuiston sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen huomioidaan asemakaavan valmistelussa.

## LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOJEN VAIKUTUKSET KAAVAAN

Täydentyy kaavan edetessä.

## 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. Näistä toimenpiteistä vastaa yhdessä kaupunki sekä hankkeeseen ryhtyvä erillisen sopimuksen mukaisesti. Lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvä vastaa hankkeen edellyttämien kuntateknisten muutosten sekä mahdollisista muiden muutosten kustannuksista.

## 11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta:

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti  
p. 040 358 8831, e-mail. [oskari.orenius@kotka.fi](mailto:oskari.orenius@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: **"0219 Sudenkatu 1, LUONNOS"**