

SUDENKATU 1 oas

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0219

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

31. KAUPUNGINOSA KARHULA, KORTTELI 33

18.5.2026, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: OSKARI ORENIUS, KAAVOITUSARKKITEHTI



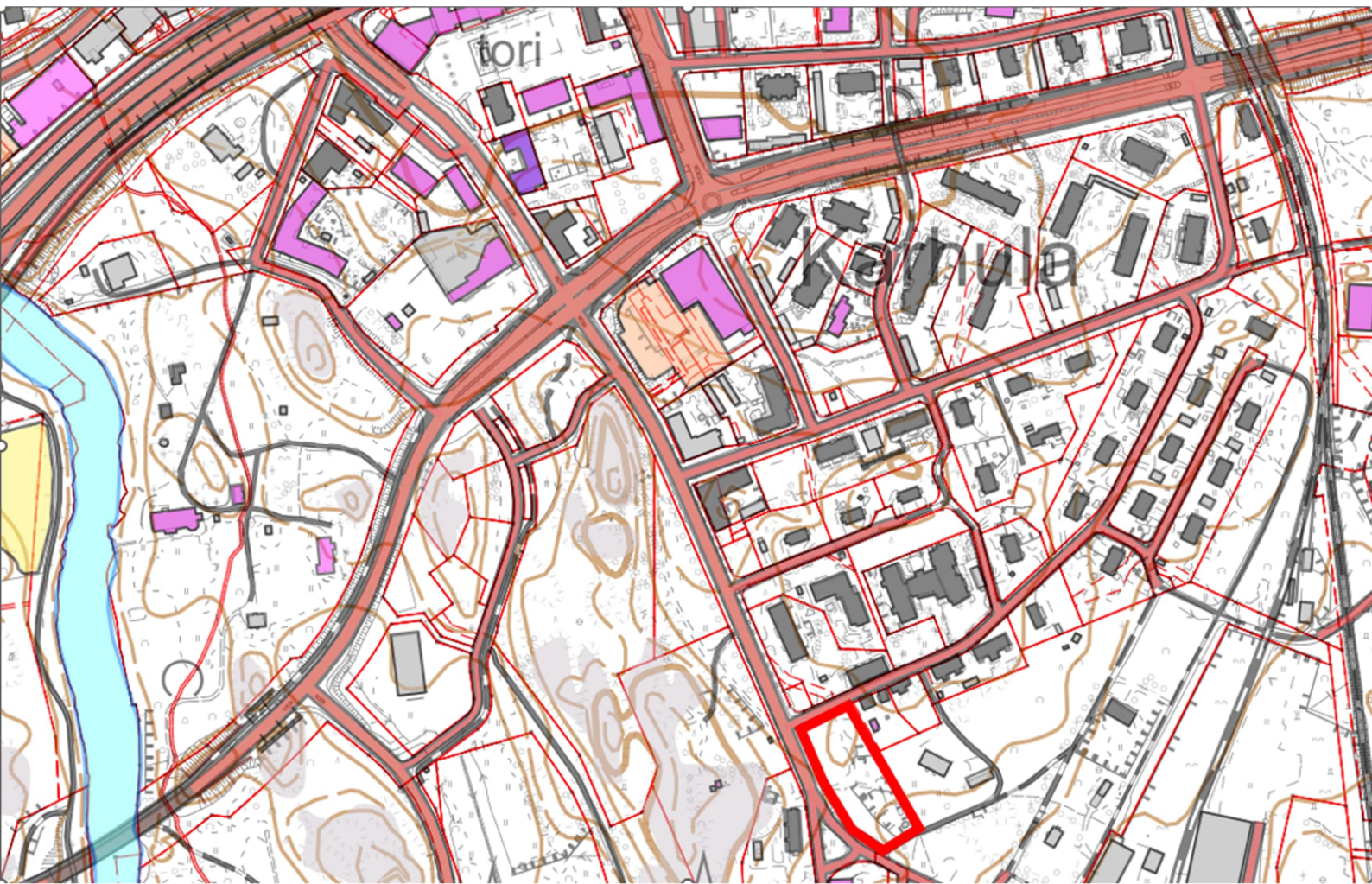
1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 33. Karhulan kaupunginosassa, Karhulan teollisuuspuiston pohjoispuolella Sudenkadun ja William Ruthin kadun risteyksen kaakkoiskulmassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,48 ha. Alueella on aiemmin sijainnut kaksikerroksinen 1880- ja 1890 -lukujen taitteessa rakentunut puurakenteinen rakennus, joka sittemmin on tuhoutunut tulipalossa. Alueen eteläosassa sijaitsee leikkipuisto. Suunnittelualue on pohjois- ja eteläosastaan melko tasaista, mutta keskellä suunnittelualueella on melko jyrkkä etelään laskeva rinne. Suunnittelualueen pohjoisosa on noin +14.50 mpy ja eteläosa noin +9.00 mpy.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sudenkatuun, lännessä William Ruthin katuun, idässä asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Etelässä aluetta rajaa teollisuusrakennusten korttelialue.

Sudenkadun varrella on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita puurakenteisia yksi- ja kaksikerroksisia punaisia asuinrakennuksia. Suunnittelualueen itäpuolella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on pääosin rakentamatonta ja metsittyntä. Suunnittelualueen läheisyydessä alue on puistomaisempaa, ja sillä sijaitsee vanha kaksikerroksinen kivirakenteinen rakennus, joka toimii nykyisin paloasemana.

Kuvassa viitteellisesti rajattuna kaavamuutosalue, Sudenkatu 1. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella alle puolen kilometrin etäisyydellä sijaitsee Karhulan kaupunginosan keskusta.



William Ruthin kadun länsipuolella on viheraluetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kaksikerroksinen, vaalea puurakenteinen rakennus.

Suunnittelualueen eteläpuolella on palvelurakennusten korttelialue, jolla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, yksikerroksisia vaaleita puurakennuksia.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ovat pääosin suojeltu asemakaavalla. Myös ympäristöä on osoitettu säilytettäväksi.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Alueella on aiemmin sijainnut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas, kaksikerroksinen puurakenteinen rakennus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2013. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Kaupunkisuunnittelu on päättänyt tutkia mahdollisuutta osoittaa tontti asuinrakentamiseen huomioiden lähiympäristön rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.

LÄHTÖKOHDAT

Nykyään rakentamattomalla tontilla on sijainnut 1880- ja 1890-lukujen taitteessa rakentunut kaksikerroksinen puurakenteinen rakennus. Rakennus kuitenkin tuhoutui tulipalossa 2013. Tontti on kasvanut umpeen.

TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Tontti on pohjoisosaltaan säilynyt rakentamattomana aiemman rakennuksen tuhouttua tulipalossa. Tontin eteläosassa sijaitsee leikkipuisto.

TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue asuinrakentamiseen, ja mahdollistaa alueella asuinkerrostalorakentaminen. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen olemassa olevaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

MAANOMISTUS

Alue on Kotkan kaupungin omistuksessa.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

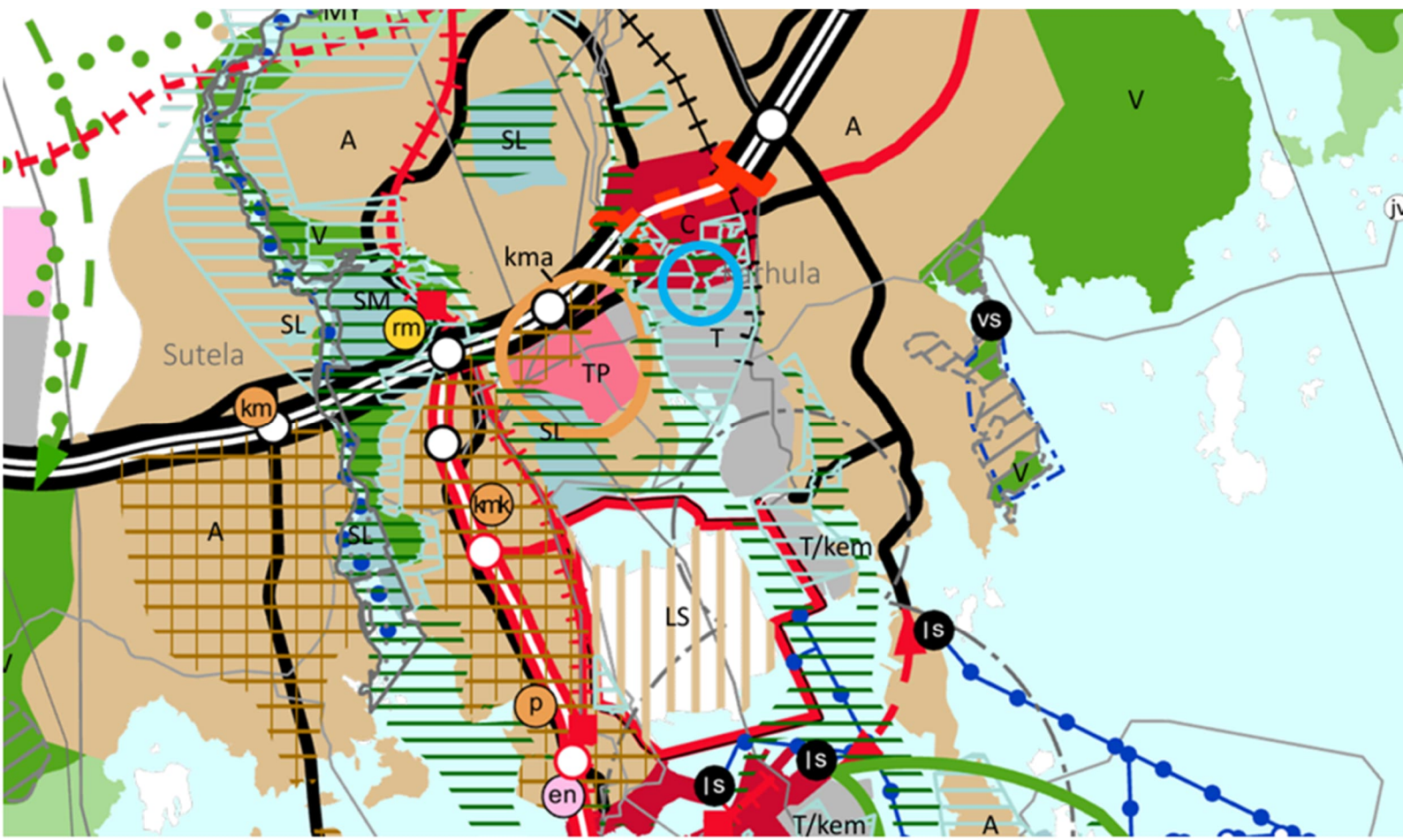
MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa Sudenkatu 1 on merkinnällä keskustatoimintojen alue. 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.

Maakuntakaavassa Sudenkatu 1 koskee lisäksi merkintä kansallinen kaupunkipuisto (kp).

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Kaavamuuotosalueen sijainti ympyröity.

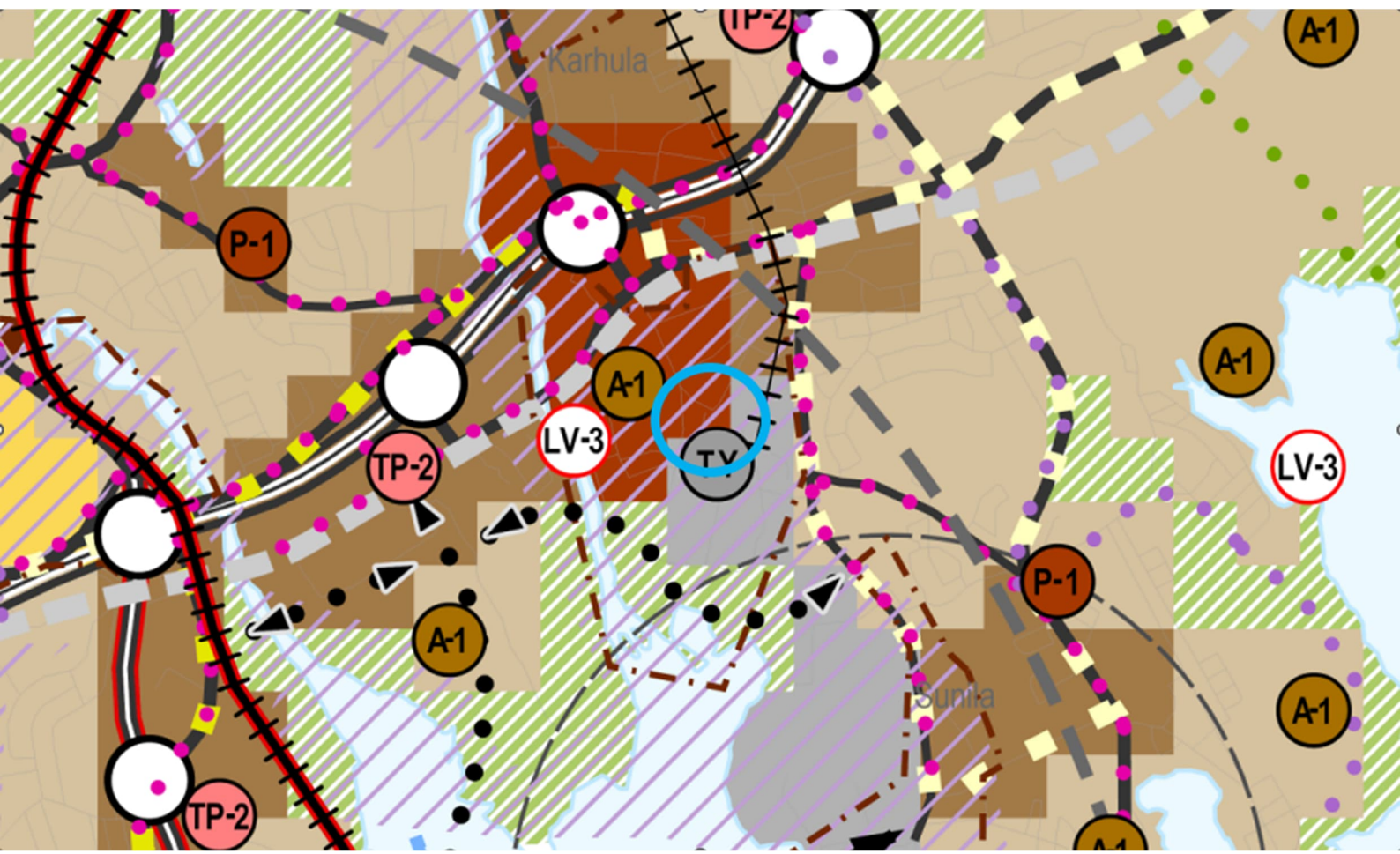


KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

Sudenkatu 1 tontti on merkitty seudun strategiseen yleiskaavaan merkinnällä keskustatoimintojen alue, minkä lisäksi tonttia koskee kohdemerkintä uusi / tiivistyvä asuinalue (A-1). Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

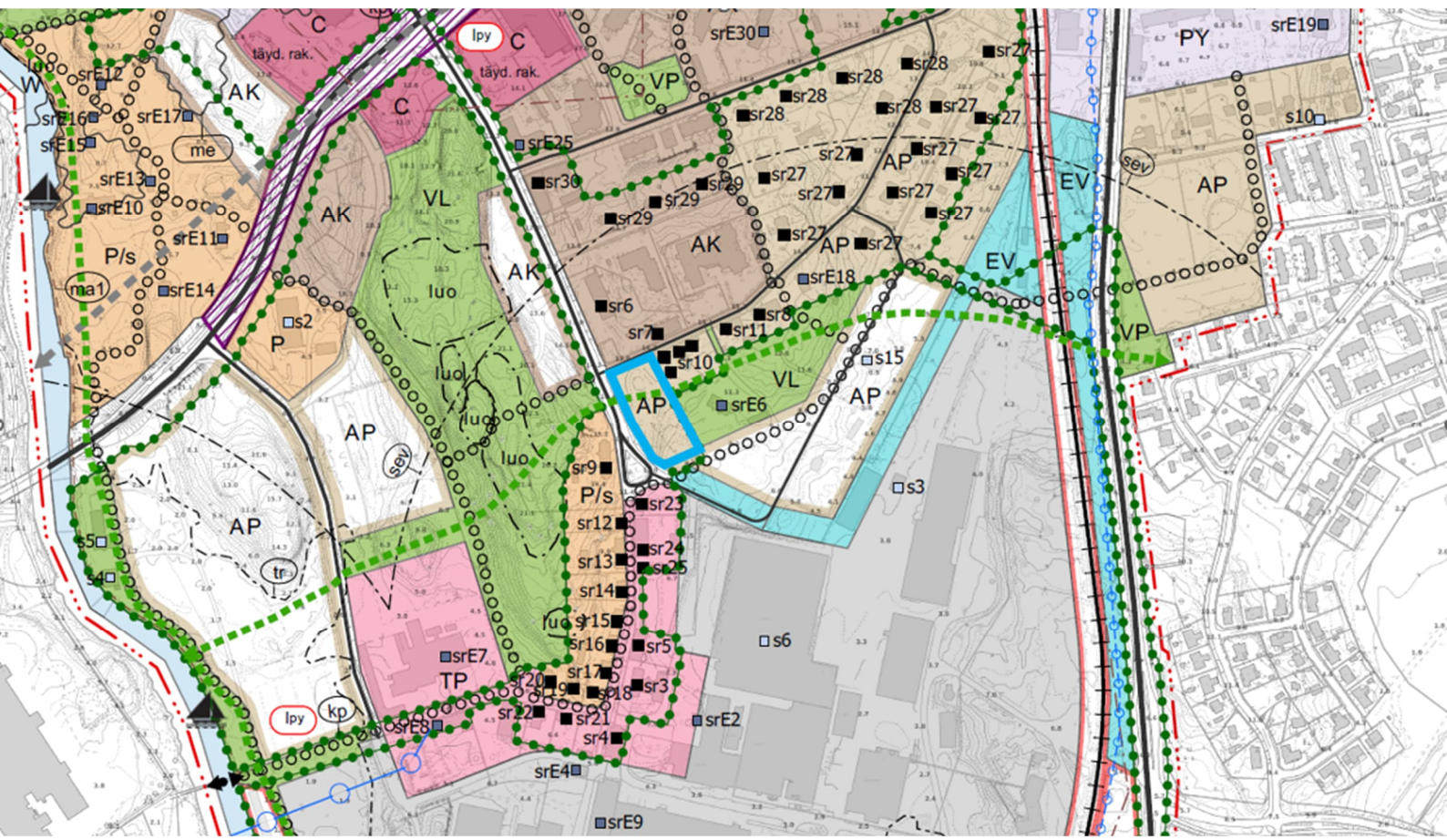
Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Kaavamuuotosalue ympyröity.



KAHULAN OSAYLEISKAAVA

Kaavamuutosalueella on voimassa 12.7.2021 voimaan tullut Karhulan osayleiskaava. Muutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP). Tontti kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja tontin keskiosan läpi kulkee viheryhteystarve merkintä. Lisäksi tontti sijaitsee konsultointivyöhykkeellä (sev). Pientalovaltaisesta asuinalueesta (AP) todetaan, että *alue vartaan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoiminnoille sekä aluetta palvelevaa kauppaa.* Konsultointivyöhykkeestä todetaan, että *merkinnällä osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) sekä pelastusviranomaisen lausunto.*

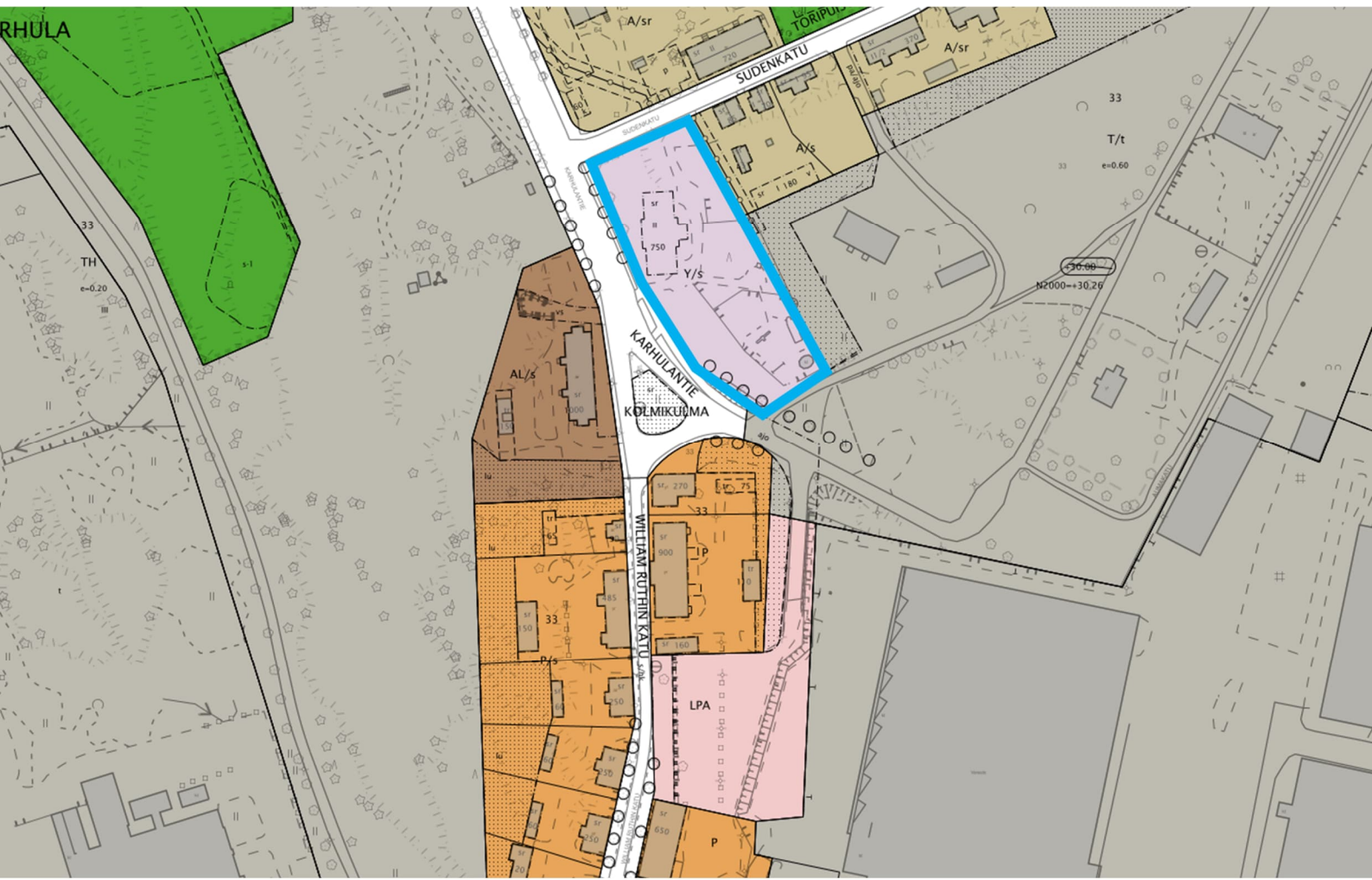
Ote Karhulan osayleiskaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto



ASEMAKAAVA

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 6/95 vuodelta 1996. Asemakaavassa tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Tontille on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle asuinrakennukselle, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m². Asemakaavassa tontilla sijainnut tulipalossa tuhoutunut asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Sudenkadun ja Karhulantien risteykseen on osoitettu katualueen osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lisäksi tontin lounaisreunaan Karhulantien varteen on osoitettu istutettava puurivi.

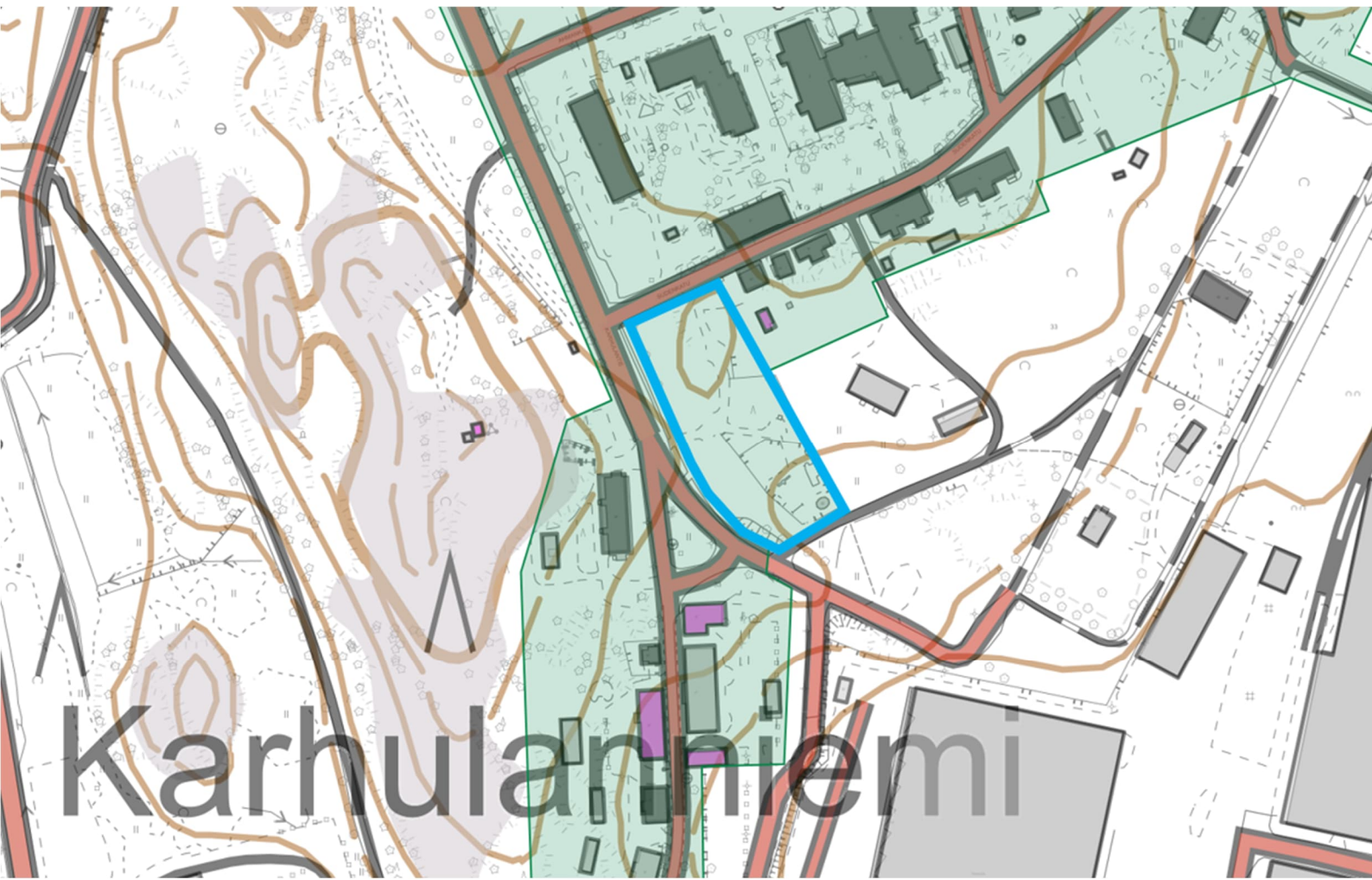
Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen raja on viitteellinen.



KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Suunnittelualue kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä (YM 2/5541/2012). Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Kansallisen kaupunkipuiston rajaus suunnittelualueella. Suunnittelualueen rajaus likimääräinen.



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, 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.

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. 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.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.2.2019.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.2.2019. Hankkeesta kerätään olennainen tieto ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.2.2019 – 1.3.2019 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asebakaavat.

LUONNOSVAIHE kevät 2026

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

EHDOTUSVAIHE syksy 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 loppusyksy 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, ympäröivään maisemaan ja luonnonolosuhteisiin, turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaava-alueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta:

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti
p. 040 358 8831, e-mail. 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 tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.** Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.** Palautteessa tulee olla merkintä: **"0219 Sudenkatu 1, OAS"**