



SUNILAN ASUINALUE

**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS,
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

ASEMAKAAVA, 37. KAUPUNGINOSA SUNILA, VESIALUE
ASEMAKAAVAN MUUTOS 36. KAUPUNGINOSA POPINNIEMI, KORTTELIT 4, 19, 22 JA
24–27 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA SEKÄ 37. KAUPUNGINOSA SUNILA,
KORTTELIT 13–25, 28 JA 29, PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVE-
LUALUE SEKÄ SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.



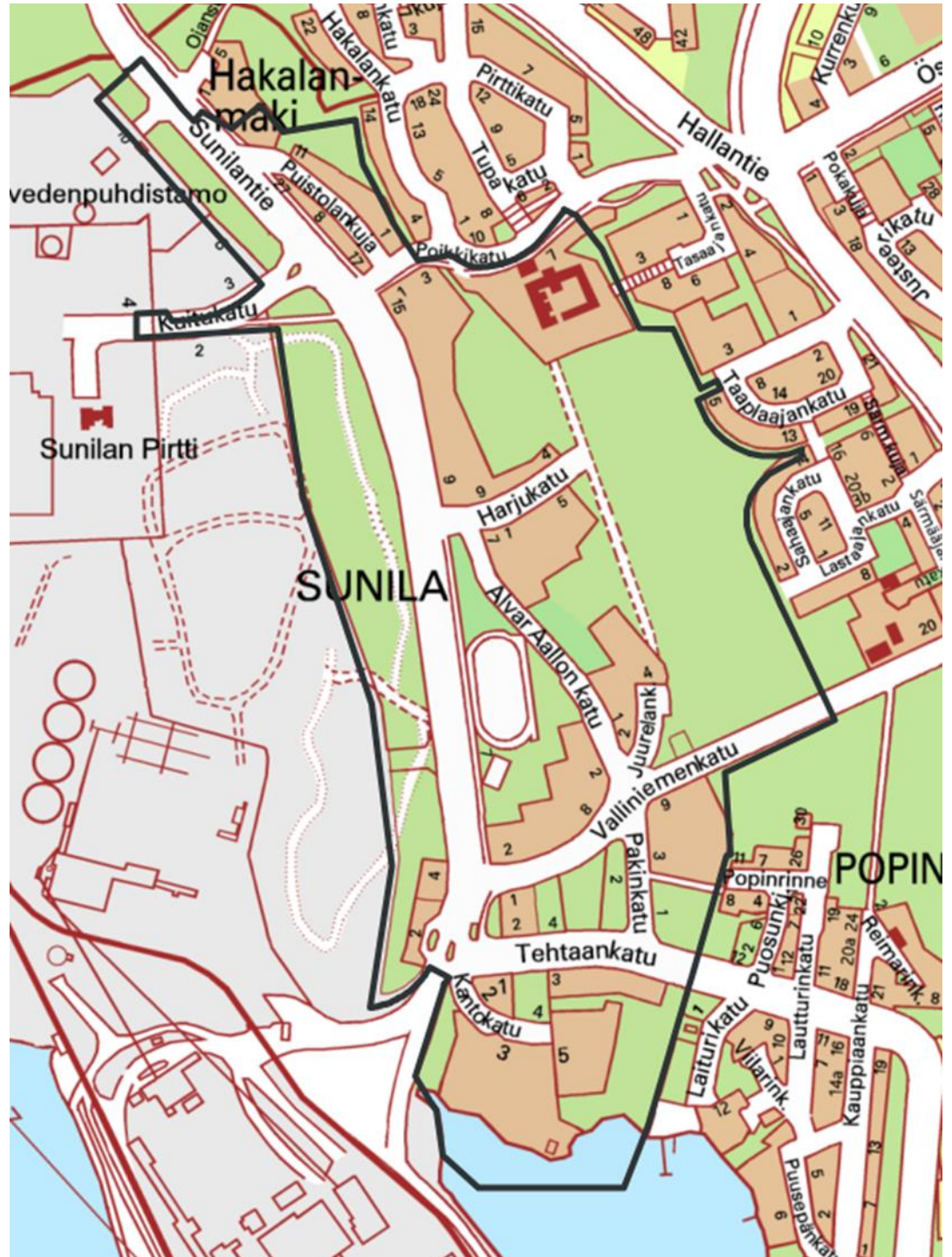
KAAVANRO 0819

14.5.2024

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Sunilan ja Popinniemen kaupunginosissa Sunilantien varrella. Suunnittelualue ulottuu pohjoisesta Ojansuuntieltä merenrantaan saakka. Suunnittelualue käsittää Alvar Aallon suunnitteleman Sunilan tehtaiden asuntoalueen, joka rakennettiin vuosina 1936-39 ja jota laajennettiin 1947 ja 1953-54 sekä ympäröiviä viher-, katu- ja vesialueita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 56 ha.



Suunnittelualueen raja-alue opaskartalla.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS

Sunilan tehtaat ja asuinalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”Sunilan tehtaat ja asuinalue” (Valtioneuvoston päätös 2009). Voimassa olevan asemakaavan ei katsota riittävässä määrin turvaavan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, joten asemakaavan päivittäminen on tarpeen näiden arvojen turvaamiseksi. Rakennuskannan suojelemisen lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on arvioida alueen maisema-arvoja ja niiden vaalimista ja säilyttämistä osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Asemakaavatyön tarkoituksena on arvioida ja päivittää alueen suojelumääräyksiä.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan ja uudelleenarvioidaan rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa Alvar Aallon suunnittelemaan asuinaluekokonaisuuteen ja maisemaan.

Asemakaavatyöllä pyritään myös mahdollistamaan alueen kehittäminen matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan rakentamistapaohjeen sekä ympäristönhoitosuunnitelman tarve.

Sunilan tehtaat ja asuinalue on valittu kansainvälisen DOCOMOMO -järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.

Suomi on uudistamassa maailmanperintösopimuksen mukaisen kansallisen aieluettelonsa, ja Alvar Aallon arkkitehtuuria esitetään mukaan Unescon maailmanperintölistalle. Museoviraston valmisteleva aieluettelo on lähetetty Unescon maailmanperintökeskukseen tammikuussa 2021. Ehdotus sisältää yhteensä 13 Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemaa kohdetta, joilla on mahdollisuus tavoitella maailmanperintöstatusta. Sunilan selluloosatehtaan asuinalue on mukana tässä rakennusten sarjassa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on asemakaavan avulla suojella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinalue ympäristöineen niin, että rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy, sekä tuoda esiin kansainvälisestikin arvokasta arkkitehtuurikohdetta.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavamuutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon 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. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös seuraavat yhdistykset: Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-seura ry sekä Pro Sunila ry.

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

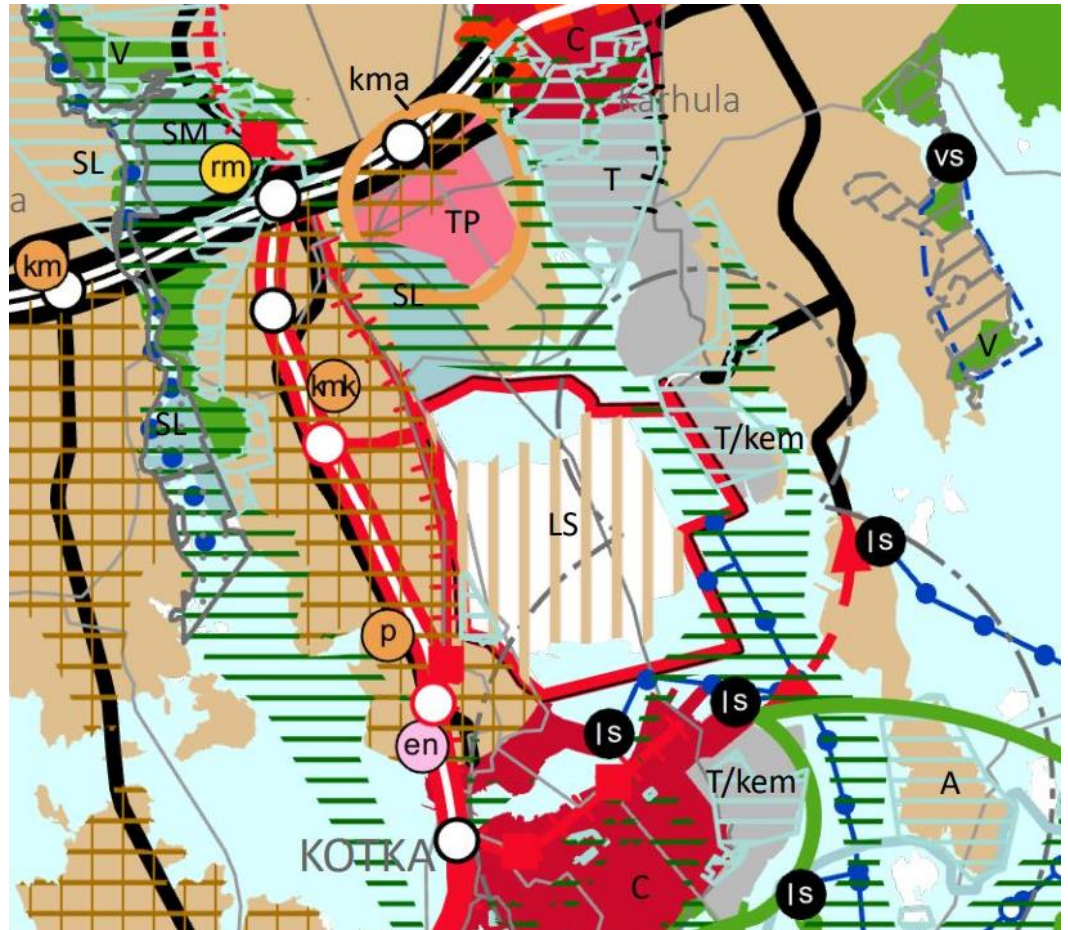
Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen merkintä on pääosalla aluetta taajamatoimintojen alue (A, ruskea) sekä osalla aluetta teollisuus- ja varastoalue (T, harmaa).

Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen vaakaviivoitus).

Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (tummanvihreä vaakaviivoitus).

Osa alueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (sev, harmaa pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Valliniemenkatu on osoitettu seututieksi tai pääkaduksi (st, musta viiva).

Alueen reunassa kulkee Suulisniemi-Summa pääkaasulinja (k, harmaa viiva).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-

järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn. Erityistä huomiota tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten **konsultointivyöhykkeen** yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoon-

tumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kotkan **kansallinen kaupunkipuiston** alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.

Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiassa **intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi (tummanruskea)**. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. 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 saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle ulottuu myös **taajamatoimintojen aluetta (vaaleanruskea)**, joka on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osa alueesta on osoitettu **teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueeksi (harmaa)**. Merkinnällä osoitetaan satama- laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitettut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Pääosa alueesta sisältyy **kansallisen kaupunkipuiston** rajaukseen (*lila vinoviivitus*). Merkinnällä on osoitettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen jatkosuunnittelussa on varmistettava joki- ja meriluonnon sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitus- ja puolustushistoriaan kuuluvan rakennusperinnön arvojen säilyminen.

Pääosa alueesta on **valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (*ruskea pistekatkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

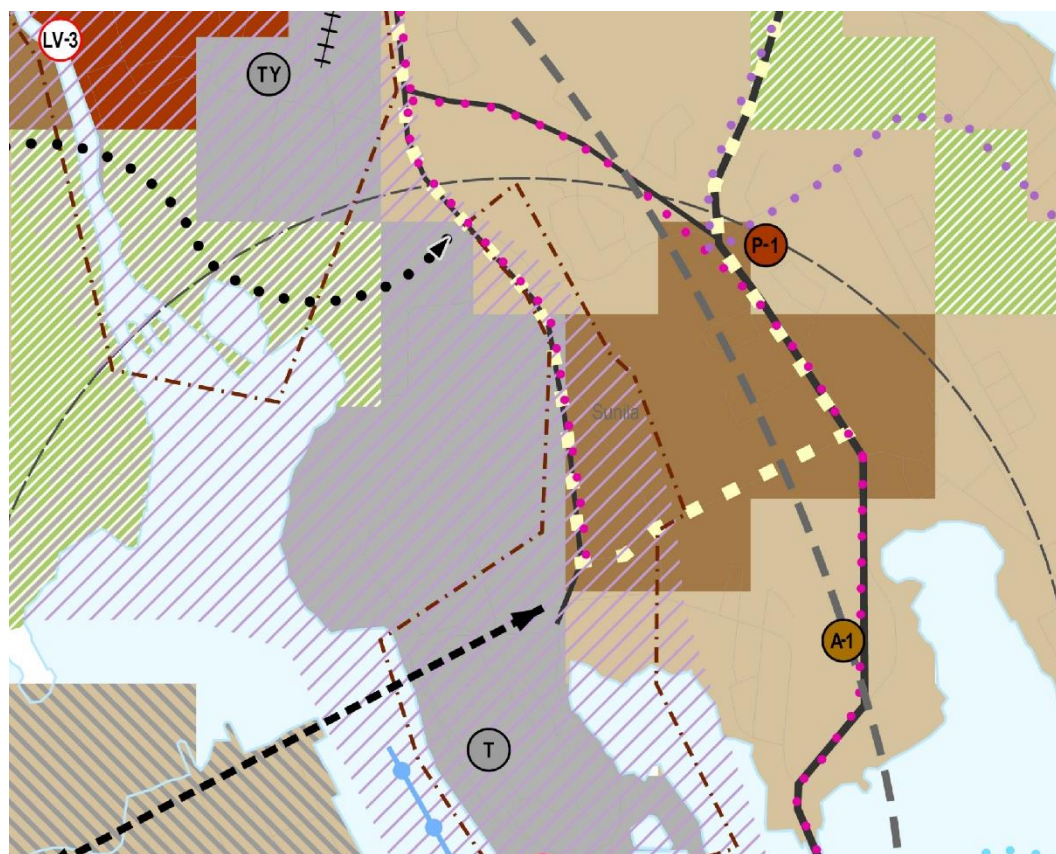
Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alue sisältyy **suojavyöhykkeen (Seveso)** rajaukseen (harmaa katkoviiva). Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

Sunilantie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojakaduksi** (*musta viiva*).

Sunilantielle on osoitettu **seudullinen arkipyöreireitti** (*pinkki palloviiva*).

Sunilantielle ja Valliniemenkadulle on osoitettu **joukkoliikenteen kehittämiskäytävä** (*vaaleankeltainen ruutuviiva*).

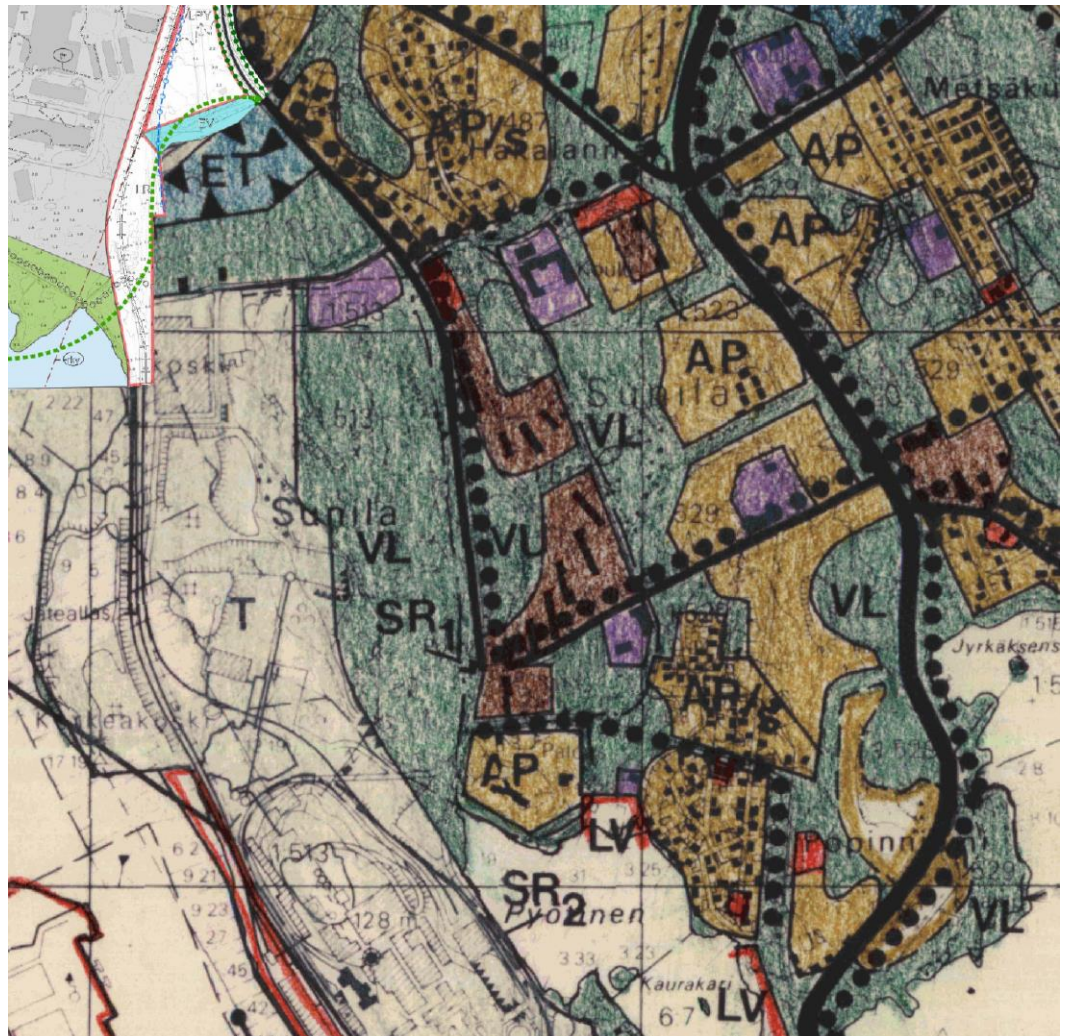


Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutuksen.

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (*AK, tummanruskea*), pientalovaltaista asuntoaluetta (*AP, vaaleanruskea*), yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (*PK, punainen*), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (*PY, lila*), teollisuus- ja varastoaluetta (*T, harmaa*), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (*VU, vihreä*), lähivirkistysaluetta (*VL, vihreä*) sekä venesataman aluetta (*LV, valkoinen*). Osa pientalovaltaisista alueista on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (*/S*). Alvar Aallon suunnitteleminen asuinrakennusten alueet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueeksi (*SR 1, musta pistekatkoviiva*). Sunilantie ja Valliniemenkatu ovat kokoojakatuja tai -teitä (*musta viiva*). Sunilantien, Valliniemenkadun, Poikkikadun sekä Tehtaankadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti (*musta palloviiva*).



Ote Kotkan yleiskaavasta.

Asuinkerrostalovaltaisella alueella kerrosalasta saadaan 20 % varata ja vähintään 5 % on varattava työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus >0,5.

Pientalovaltaisella alueella kerrosalasta enintään 10 % saadaan varata työtiloja ja asuimista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus <0,3.

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle ei ole osoitettu tarkempaa kaavamääräystä.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavyöhykkeellä.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa erityisesti huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennukset ja pyrkiä suojelemaan ne rak.lain 135 § nojalla. Alueella olevia säilytettäväksi luokiteltuja arvokkaita ympäristöjä ei saa turmella, rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alue, jolla ympäristö säilytetään, on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakenteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöihin tehtävien muutosten sopeuttamiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen puusto on säilytettävä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1950 sekä asemakaavat 706, 17/79, 15/83, 18/84, 6/85, 3/86, 8/87 ja 3/93. Vesialue on asemakaavoittamatonta.

Rakennuskaavalla 1950 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta ja sen pohjoispuolelle asuin- ja liikerakennusten tontteja, asuintontteja sekä metsä- tai viljelysalueeksi.

Asemakaavalla 706 on suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu Sunilantien katualuetta sekä istutettavaa puistoaluetta (Pi).

Asemakaavalla 17/79 on osoitettu Poikkitie katualuetta.

Asemakaavalla 15/83 on osoitettu Poikkitie varteen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä sen itä- ja eteläpuolelle laaja lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kaksi ohjeellista leikkikenttää (VK) sekä ohjeellisia jalankulkuiteitä.

Asemakaavalla 18/84 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta sekä sen eteläpuolelle Pakinkadun itäpuolelle lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella kulkee johtoa varten varattu alueen osa (z) sekä Popinrinteeltä Pakinkadulle ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavalla 6/85 on osoitettu Poikkikadun, Puistolankujan ja Ojansuuntien katualueet. Puistolankujan varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialueet, joilla ympäristö säilytetään (AO/s). Puistolankujan pohjoispuolelle Ojansuuntien varteen on osoitettu

erillispientalojen korttelialue (AO) sekä Sunilantien varteen asuinpientalojen korttelialue (AP). Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavalla 3/86 on osoitettu Sunilantien, Kuitukadun, Alvar Aallon kadun, Harjukadun, Valliniemenkadun, Juurelankadun, Pakinkadun, Tehtaankadun ja Kantokadun katualueet. Suunnittelualueen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s) sekä Tehtaankadun varteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Lisäksi on osoitettu puistoa (VP).

Tehtaankadun ja Valliniemenkadun väliselle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja puistoa (VP).

Valliniementien pohjoispuolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Pohjoiseen päin Alvan Aallon kadun molemmin puolin on lähivirkistysaluetta (VL).

Harjukadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialueet (LPA) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH), jolla ympäristö säilytetään (/s).

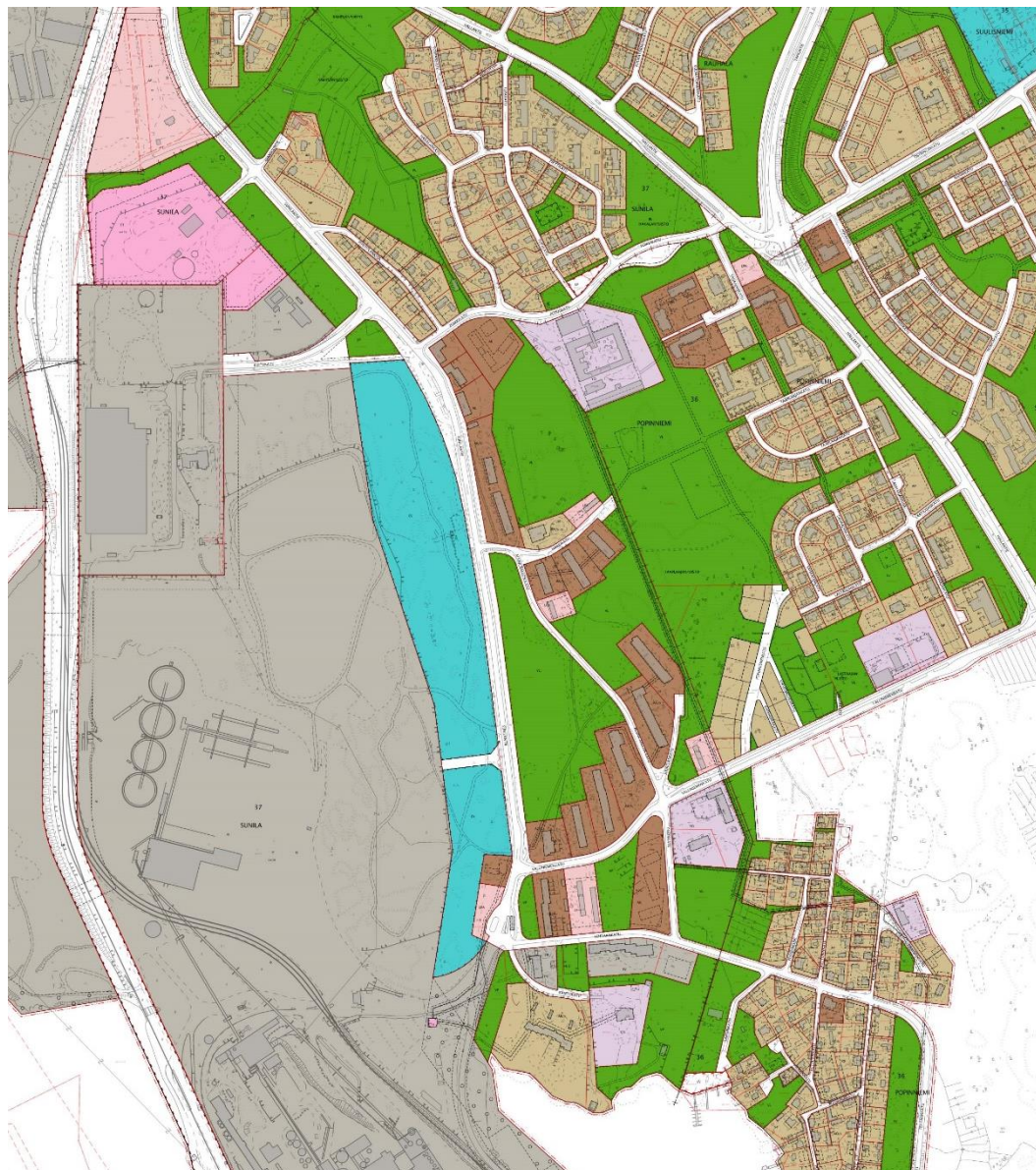
Sunilantien varressa Poikkikadun eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s).

Kuitukadun ja Sunilantien risteyksessä on puistoa (VP). Sunilantieltä Kuitukadulle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Sunilantien länsipuolella on suojaviheraluetta (EV) sekä kadun eteläpäässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavalla 8/87 on Valliniemenkadun ja Pakinkadun kulmaan osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Asemakaavalla 3/93 on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu merenrantaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AR/s), puistoa (VP), Kantokadun katualue, urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. 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.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Sunilaa koskevia toimenpiteinä seuraavaa:

1. Tuodaan esille arkkitehtuuri- ja teollisuusrakennekohteita.
2. Otetaan arvokkaat käyttämättömät rakennukset aktiiviseen käyttöön.
3. Varmistetaan suojeltujen asuinrakennusten alkuperäisen ilmeen säilyminen.
4. Kunnostetaan Sunilan asuinalueen piha- ja julkisia alueita.
5. Parannetaan alueen hulevesien käsittelyä.
6. Päivitetään asemakaavat.
7. Parannetaan alueen opastusta.
8. Kaupunki tukee alueen kehittämistä matkailukohteeksi.
9. Kaupunki tukee Kantolan kehittämistä, kunnostamista ja käyttöönottoa.

10. Edistetään saaristo- ja vuoroveneliikennettä. Kehitetään vesiliikenteen reittejä, olosuhteita ja oheispalveluja.

11. Tavoitellaan Unescon maailmanperintökohde -statusta alueelle.

MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Alueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.

LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee Sunilantien varressa kadun eteläpäässä. Suunnittelualueen läpi kulkevat itä-länsisuuntaiset Poikkikatu, Valliniemenkatu ja Tehtaankatu. Kadut ovat paikallisia kokoojakatuja, ja alueen liikenne on pääasiassa henkilöautoliikennettä. Sunilantiellä ja Valliniemenkadulla liikkuu myös raskasta liikennettä Sunilaan tehtaalle. Liikennemäärät ovat maltillisia.

ASUMINEN

Suunnittelualue on pääosin asuinalueita. Alueella sekä sen lähiympäristössä on sekä asuinkerrostalo-, rivitalo- että pientalorakentamista.

Suunnittelualueella asuu noin 400 asukasta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Valtaosa alueen kaupunkirakenteesta perustuu Alvar Aallon suunnittelemiin asemakaavaan ja sen mukaisiin insinöörien, toimihenkilöiden sekä työläisten asuinrakennuksiin. Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa rivi- ja kerrostaloista ja muutamista erillispientaloista. Lisäksi alueella on kaksi koulurakennusta, kaksi rantasaunaa sekä autotalleja ja -katoksia. Valtaosa rivi- ja asuinkerrostaloista on valkoiseksi rapattu.

Merenrannassa Kantokadulla sijaitsee alun perin insinööreille suunniteltu kaksikerroksinen rivitalo Rantala sekä entinen tehtaanjohtajan erillistalo Kantola sekä näiden rantasaunat. Pohjoisempana Tehtaankadun varressa ovat entinen lämpökeskus ja autotallirakennus ja kadun vastakkaisella puolella alun perin työnjohtajien kaksikerroksinen rivitalo, Mäkelä talousrakennuksineen sekä kaksi autokatosta. Sunilantien ja Tehtaankadun kulmauksessa on Sunilan tehtaan entinen autovaaka ja sen pieni toimistorakennus.

Hieman idempänä Valliniemenkadun varressa sijaitsevat vuonna 1950 valmistunut entinen Sunilan kansakoulun kolmekerroksinen vaalea rakennus sekä kaksikerroksinen alun perin opettajien asuinrakennuksena toiminut asuinkerrostalo. Sunilan kansakoulu on rakennusmestari Vilho Rikan suunnittelema.

Sunilantien ja Valliniemenkadun risteyksessä on entinen kaksikerroksinen sauna-, posti- ja pesularakennus, joka nykyisin tunnetaan nimellä Aallon Maja. Aallon Majan itäpuolella Valliniemenkadun pohjoispuolella viuhkamaisesti länsirinteeseen aseteltuina sijaitsevat alun perin työläisille tarkoitetut kaksikerroksiset asuinkerrostalot Mäntylä ja Honkala sekä kolmekerroksiset Kuusela, Juurela ja Runkola.

Pohjoisempana Harjukadun varressa sijaitsevat kolmekerroksiset asuinkerrostalot Kontio, Kivelä ja Harjula sekä niiden vastakkaisella puolella EKA:n lämpökeskus ja autokatos. Sunilantien varteen sijoittuu rinteeseen sovitettut terassitalot Karhu ja Päivölä.

Asuinkerrostaloviuhkojen väliin jää leveä puistoalue, jolla sijaitsee urheilukenttä.

Sunilantien varressa Sunilantien ja Poikkikadun kulmauksessa on kolmekerroksinen asuinkerrostalo sekä kaksi liikerakennusta, kaksi- ja kolmekerroksiset.

Idempänä Poikkikadun varressa sijaitsee Hakalan koulu. Koulutoiminta rakennuksessa on kuitenkin päättymässä opetuksen siirtyessä uuteen Karhulan alakouluun Ahlströmintien varteen.

Poikkikadun pohjoispuolella Puistolankujan varrella sijaitsevat Puistolantaan tehdasvalmistiset tyyppiäntalot.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueen viheralueet ovat puisto- ja lähivirkistysalueita. Lähivirkistysalueet ovat pääasiassa sekapuustoisia talousmetsiä, mutta joukossa on myös arvokkaita elinympäristöjä. Puistoina hoidettuja viheralueita ovat asuinkerrostalojen piha-alueet, jotka jatkuvat Vallinienkadun ja Harjukadun välissä. Puistoalue on valtaosin nurmipintainen ja siellä kasvaa kookkaita, vanhoja mäntyjä sekä joitakin lehtipuita.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisemallisia arvoja ja päivittää alueen suojelumääräyksiä.

Tavoitteena on lisäksi uudelleenarvioida rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen myös matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan rakentamistapaohjeen sekä ympäristönhoitosuunnitelman tarvetta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja kulttuurihistoriaan. Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Sunilan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2022-2023. Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2022-2023 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 4.1. – 3.2.2023.

Asemakaavaluonnos / kevät - kesä 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen, tehtyjen selvitysten ja vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselostus. Luonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti, jolloin siitä on mahdollista lausua mielipiteensä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä. Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 15.5. – 15.7.2024.

Asemakaavaehdotus / syksy 2024

Luonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Mikäli muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan uusi ehdotus nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen / vuoden vaihte 2024 - 2025

Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan kaupungin verkkosivulla ja Ankkuri-lehdessä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

Asemakaavan voimaantulo / alkuvuodesta 2025

Kaavamuutos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen kaupunginvaltuuston päätöksestä, jos päätöksestä ei jätetä valituksia.

OSALLISTEN YHTEYDENPITO JA TIEDOTTAMINEN

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka, ilmoituslehti Ankurissa, kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/kuulutukset.

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi.

Kaikki työvaiheet ovat esillä Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

VALMISTELIJA

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta antavat:

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti
oskari.orenius@kotka.fi
puh. 040 358 8831

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
jarkko.puro@kotka.fi
puh. 040 6429 010

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2
48100 KOTKA

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