

Asemakaava ja
asemakaavan muutos
SUNILAN ASUINALUE
KAAVASELOSTUS

Kaava 0819, 14.5.2024

KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
J. Puro kaavoitusarkkitehti
O. Orenius kaavoitusarkkitehti



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

- Tunnistetiedot
- Kaava-alueen sijainti
- Kaavan tarkoitus
- Kaavaprosessin vaiheet
- Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

- Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
- Kaavamuutosalueen luonnonympäristö
- Kaavamuutosalueen maisemakuva

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

- Maakuntakaava 2040
- Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava
- Kotkan yleiskaava
- Asemakaava

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Maankäyttösopimus
- Luontoselvitys
- Teknisen bio-kovahiilituotannon käynnistämisen vaiheita

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

- Kaavan rakenne ja mitoitus

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset liikenteeseen
- Vaikutukset muinaisjäänneksiin
- Vaikutukset maisemakuvaan
- Vaikutukset turvallisuuteen
- Haittavaikutukset

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

- Osalliset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute
- Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

*Kannen kuva: Rantala,
Finna / Alvar Aalto museo*

*Kaavoitettava alue 1:20 000.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.*



1. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

37. kaupunginosa Sunila.

Asemakaavan muutos

36. kaupunginosa Popinniemi, korttelit 4, 19, 22 ja 24–27 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

37. kaupunginosa Sunila, korttelit 13–25, 28 ja 29, puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä suojaviher- ja katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

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

Suunnittelualueen laajuus on noin 56 ha.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on asemakaavan avulla suojella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas Sunilan asuinalue ympäristöineen niin, että rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy. Kaavatyön avulla arvioidaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisema-arvoja ja säilyttämistä osana kulttuuriympäristöä. Asemakaavalla päivitetään alueen suojelumääräyksiä sekä arvioidaan ja tarkastellaan täydennysrakentamista suhteessa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen. Samalla tuodaan esiin kansainvälisesti arvokasta arkkitehtuurikohdetta ja kehitetään aluetta matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä laaditaan rakennustapaohje sekä Unescon maailmanperintökohteeseen liittyvä hallinta- ja hoitosuunnitelma.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sunilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2022-2023.
- kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2022-2023 ohjeellisesti noudatettavaksi.
- Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1. – 3.2.2023.
- Sunilan asuinalueen asemakaavan luonnos on MRL 62 §:n mukaisesti nähtävänä 15.5. – 15.7.2024 kaavoituksessa Kotkan kaupungintalolla, korttelikoti Alvariskassa sekä www.kotka.fi/asemakaavat.

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kotkan Sunilan asuinalueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma 2023; Luontoselvitys Kotkansiipi 3.11.2023
- Rakennustapaohje Sunilan asuinalue 2024; Kotkan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

Luettelo täydentyy kaavaprosessin yhteydessä.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Sunila on selluloosatehtaan ja tehtaan työntekijöilleen rakentaman asuinalueen muodostama kokonaisuus itäisessä Kotkassa. Sunila on myös yksi modernistisen arkkitehtuurin merkittävimpiä kokonaisuuksia maailmassa. Sunilan arvojen vaaliminen ja turvaaminen on tärkeää. Arvojen säilymisessä keskeistä on säilyttää oleva rakennuskanta ja käyttää rakennusten ja ympäristön ylläpidossa ja kunnostuksessa alueen arvoja säilyttäviä menetelmiä. Eheänä säilyneen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden vaikutukset heijastuvat koko alueen houkuttelevuuteen ja viihtyisyyteen. Arvonsa säilyttäneellä alueella on myös taloudellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat aluekokonaisuuden lisäksi aina yksittäisen asunnon arvoon saakka.

Sunilan tehtaot ja asuinalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”Sunilan tehtaot ja asuinalue” (Valtioneuvoston päätös 2009). Lisäksi Sunilan tehtaot ja asuinalue on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Voimassa olevan asemakaavan ei katsota riittävässä määrin turvaavan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, joten asemakaavan päivittäminen ja olevan suojelun tarkentaminen on tarpeen näiden arvojen turvaamiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa viihtyisän, rakennustaiteellisesti arvokkaan ja ilmeikkään asuinalueen säilyminen. Rakennuskannan suojelemisen lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on arvioida alueen maisema-arvoja ja niiden vaalimista ja säilyttämistä osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.

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 12 Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemaa kohdetta, joilla on mahdollisuus tavoitella maailmanperintöstatusta. Sunilan selluloosatehtaan asuinalue on mukana tässä rakennusten sarjassa.

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

Asemakaavatyöllä pyritään myös edistämään alueen kehittämistä matkailukohteena.

3. SUUNNITTELUALUE

KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Sunila on Alvar Aallon merkittävin ja parhaiten toteutunut kaupunkisuunnittelukohde. Sunila on valittu mm. kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Sunilan rakennukset ovat yksinkertaisia, laatikkomaisia ja maastonmuotojen mukaan polveilevia. Asuntojen suunnittelussa huomionarvoista on asuinhuoneiden avaruus ja valoisuus, innovatiiviset säilytysratkaisut sekä keittiöiden tehokkaat ja hyvin suunnitellut tilat.

Suomi esittää Alvar Aallon humaania arkkitehtuuria edustavaa 13 kohteen kokonaisuutta Unescon maailmanperinnön kansalliseen aieluetteluun kulttuuriperintökohteeksi. Ainoana asuinalueena on Sunila merkittävässä roolissa eri puolilla Suomea olevien kohteiden joukossa. Maailmanperintökohteessa suojelu kohdistuu rakennuksiin ja pihapiireihin, mutta myös suoja-
vyöhykkeeseen ydinkohteen ympärillä.

Sunilan asuinalue kuuluu Museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, RKY, "Sunilan tehtaat ja asuinalue". RKY on otettu Valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu sellaisia muutoksia tai rakentamista, joka heikentää alueiden kulttuuriympäristöarvoja.



Sunilan asuinalue: terassitalot, Kantolan sisäkattoa sekä EKA:n rakennusten viuhkamainen sommitelma.



KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Sunilan asuinalueen metsät ovat pääosin hoidettuja talousmetsiä, mikä ilmenee puuston tasaikäisyytenä ja lahoppuun vähäisenä määränä. Kaava-alueella on kuitenkin kaksi metsäistä kohdetta, jotka ovat arvokkaita elinympäristöjä. Suunnittelualueella on myös reheviä osa-alueita, jotka ovat ravinteisuudeltaan lehtoja. Lisäksi alueella kasvaa monin paikoin jalopuita, erityisesti vuorijalavaa, metsävaahteraa ja metsätammia. Jalopuumetsiköt ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaita. Paikoittain esiintyvä metsähaapa muodostaa usealle eliölajille suotuisan ympäristön, joka edistää luonnonmonimuotoisuuden lisäämistä alueella.

Sunilan asuinalueella esiintyy niitty- ja ketomaisia alueita, joilla on runsaasti kyseisen luontotyyppin lajeja. Hoidetuilla puisto- ja nurmialueilla luonnonkasveja esiintyy vähän, mutta omaavat potentiaalin parantaa luonnon monimuotoisuutta ilman merkittäviä toimenpiteitä.

Sunilan alueella sijaitsee runsaasti erilaisia paahdeympäristöjä suosivia tulo-kasveja. Lisäksi Sunilan avokallioiden paahteiset ketomaiset kohdat ovat merkittäviä hyönteisten elinympäristöjä.

Suunnittelualueella esiintyy useita haitallisia vieraslajeja, joiden poisto ja torjunta on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää. Vieraslajit leviävät puutarhajätteen mukana lähimetsiin.



Sunilan luonnonympäristöjä: Kantolan rantaa, kallion laki sekä Rämpeänoja.



KAAVAMUUTOSALUEEN MAISEMANKUVA

Sunilan asuinalue edustaa tunnusomaista Alvar Aallon arkkitehtuuria, jossa keskeistä on ympäröivän luonnon ja rakennusten vuorovaikutus. Sunilassa rakennusten sijoittuminen väljiin viuhkamaisiin ryhmiin maastonmuotojen mukaisesti poikkeaa funktionalismin sotilaallisesta järjestelmällisyydestä. Säilytetyt mäntyryhmät ja maanpinnan nurmi yhdistävät eri rakennusryhmät metsäkaupunkikonaisuudeksi. Kallioselänteiden väliin jäävä painanne on niittymäinen avoin tila, jota rajaa pitkä lehmusrivi ja tehtaalle johtava Sunilantie.

Asuinalueetta ympäröivät idässä ja lännessä metsät ja rakentaminen sijoittuu metsäisten kallioiden ja avoimen laakson reunavyöhykkeille. Etelässä maisematila avautuu kivikkoisen merenrannan ylitse merenlahteen ja valtavaan sellutehtaaseen.



Sunilan maisemia: Hienovaraisesti maastossa polveileva Honkalan asuinrakennus sekä Sunilantien lehmusrivistöä.



4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

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 kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

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

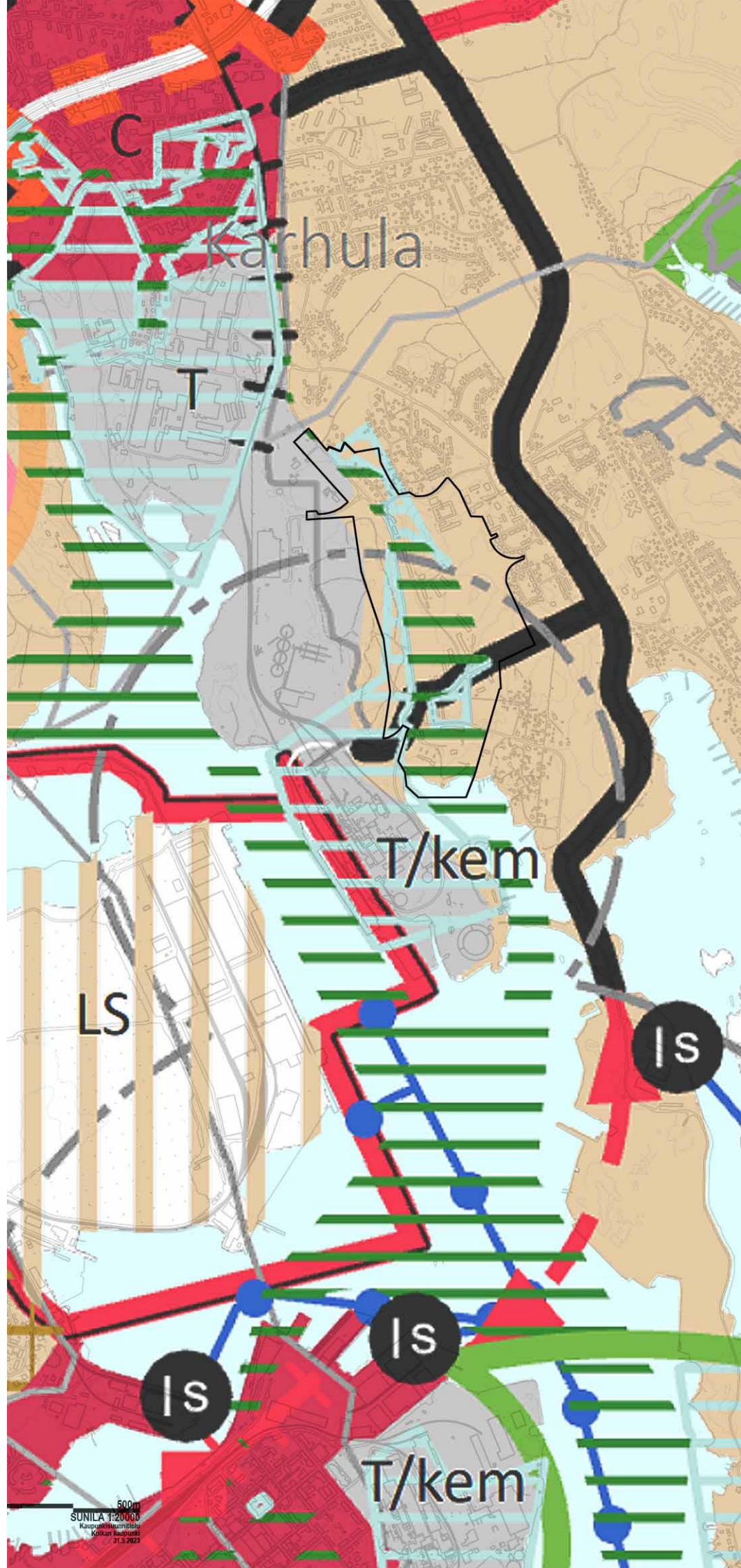
Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (*vaaleansininen vaakaviivitus*).

Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (*tummanvihreä vaakaviivitus*).

Osa alueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (*sev, harmaa pistekatko-viiva*), 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*).



Karttaote: Maakuntakaava 2040.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomion 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 muinaisjännökset. 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 keskuukseksi.

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 liikumismuodot 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. Suunnitellessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä 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.*

KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

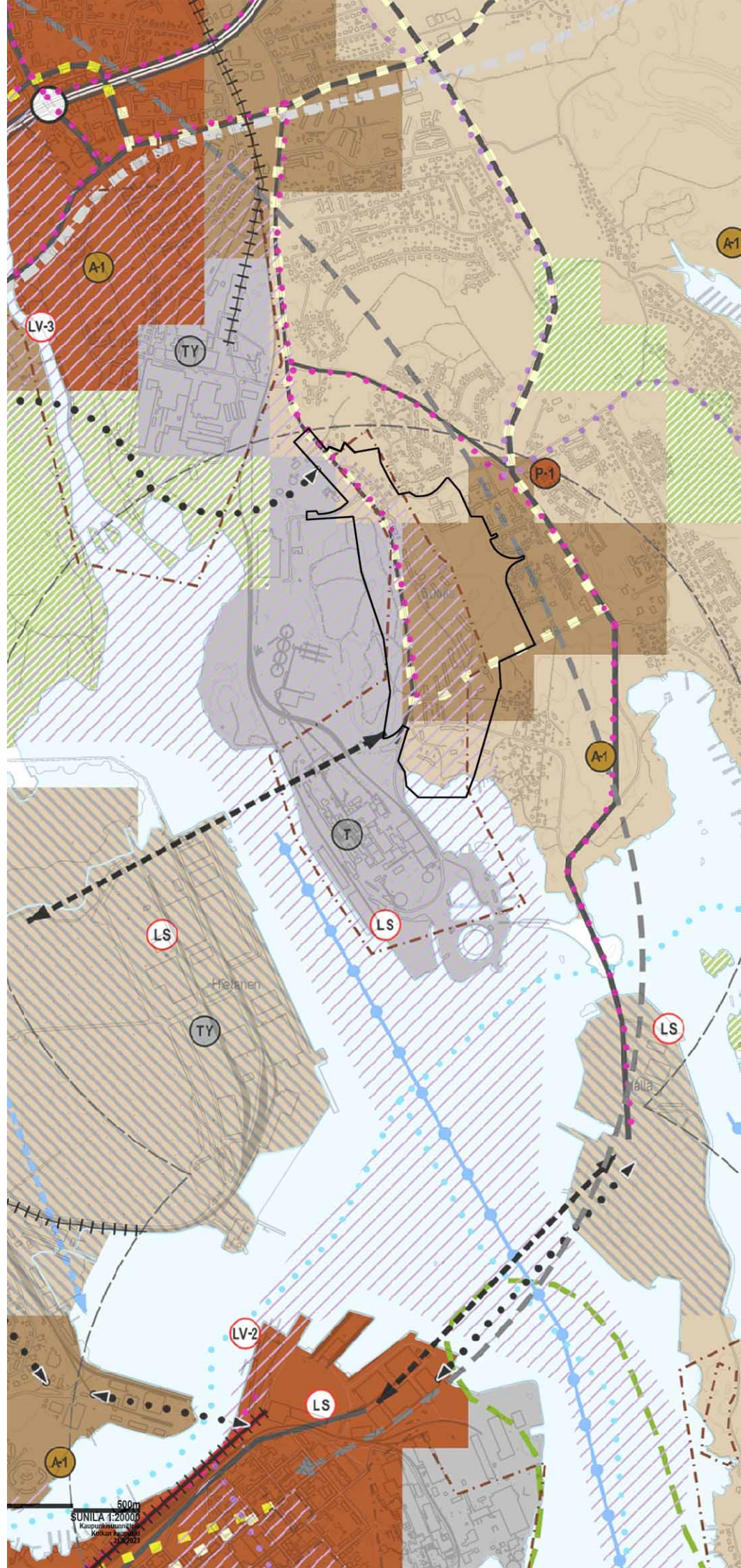
Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.

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, virkistykseen 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- laituri-alueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut 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.

Karttaote: Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava. Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



Pääosa alueesta on **valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (*ruskea pistekatkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovelluttava 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 arkipyöräreitti** (*pinkki palloviiva*).

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

KOTKAN YLEISKAAVA

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

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 piste-katkoviiva*). Sunilantie ja Valliniemenkatu ovat kokoojakatuja tai -teitä (*musta viiva*). Sunilantien, Valliniemenkadun, Poikkikadun sekä Tehtaankadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti (*musta palloviiva*).

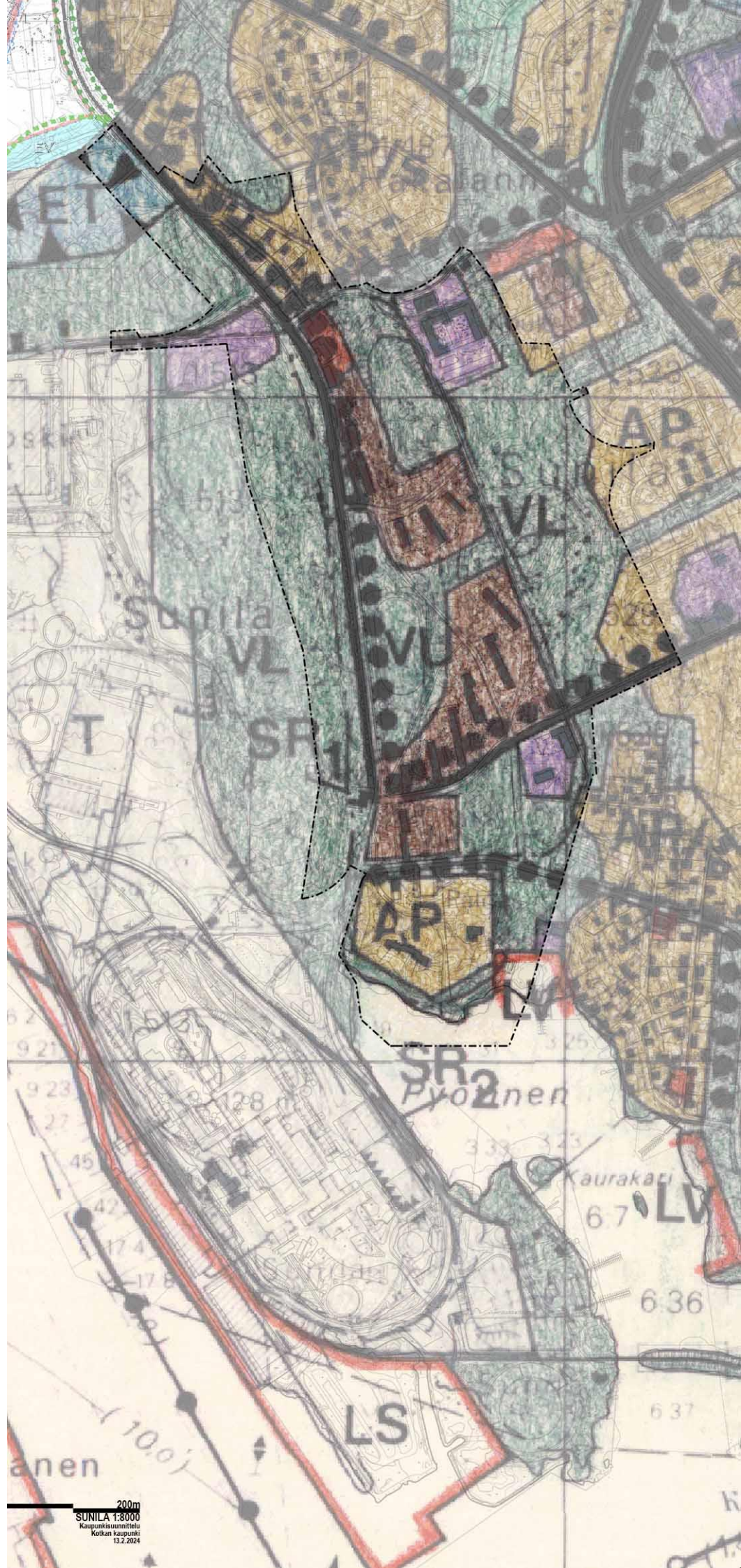
Asuinkerrostalovaltaisella alueella kerrosalasta saadaan 20 % varata ja vähintään 5 % on varattava työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus >0,5.

Pientalovaltaisella alueella kerrosalasta enintään 10 % saadaan varata työtiloja ja asumista 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.



Karttaote: Kotkan yleiskaava.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.

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 asema-kaavat 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 Poikkien katualuetta.

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

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, Tehtaan kadun 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).



Karttaote: Ajantasainen asema-
kaava. Kaava-alue rajattu viitteelli-
sesti.

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).

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaismien 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.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LUONTOSELVITYS

Sunilan asuinalueen noin 56 hehtaarin kokoiselle alueelle tehtiin kesän 2023 aikana luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma. Asuinalueelta tavattiin runsas kasvi- ja eläinlajisto, mutta EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista ei tehty havaintoja. Lajien esiintyminen on silti todennäköistä ja ennen suurten muutosten toteuttamista tulee tehdä tarkistuksia.

Sunilassa tavattiin useita uhanalaisia perhoslajeja, mutta suurin osa havainnoista tehtiin suunnittelualan ulkopuolella. Suunnittelualueella esiintyy kahdessa paikassa uhanalaista keltakynsimöä, jotka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Sunilan asuinalueella todettiin luonnon monimuotoisuuskohteita, jotka pyritään jättämään rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Kohteet on merkitty selvityksessä arvokkaina elinympäristöinä. Uhanalaisten lajien esiintyminen on todennäköisintä näillä rajatuilla alueilla.

Suunnittelualueelle laadittiin lisäksi biodiversiteettisuunnitelma, jolla pyritään ehkäisemään luontokatoa Sunilassa. Suunnitelman toimenpiteet keskittyvät enemmän alueen metsäpeitteisiin kohtiin, jolloin arkkitehti Alvar Aallon asuinalueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei kohdistu muutoksia. Toimenpiteet sisältävät hoitotoimenpiteitä, kuten pihoista metsiin levinneiden kasvien poistoa, haitallisten vieraslajien poistoa ja lahopuun määrän lisäämistä sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämisen kannalta tärkeiden kasvilajien elinoloja vahvistamalla. Lisäksi toimenpiteet sisältävät eliölajien määrän kasvattamista esimerkiksi linnunpönttöjä ripustamalla.

Biodiversiteettisuunnitelmassa kartoitettiin alueen puutteita ja toisaalta sitä, miten alueen nykyistä lajistoa voitaisiin hyödyntää luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa. Sunilan asuinalueella on mahdollista hienovaraisesti perustaa niitty- ja ketoalueita kohtiin, jotka jo nykyisellään soveltuvat tämänkaltaiseksi elinympäristöksi.

TEKNISEN BIO-KOVAHIILITUOTANNON KÄYNNISTÄMISEN VAIHEITA

Sunilan tehtaan alueen eteläpäähän laadittiin vuonna 2023 asemakaava, jonka tarkoituksena oli mahdollistaa Sunilan tehtaan yhteyteen ligniinin käsittelyyn tarkoitettu uusi prosessikokonaisuus. Prosessin tavoitteena oli saada Sunilan tehtaan selluloosan valmistusprosessissa oheistuotteena syntyvälle ligniinille käyttöä mm. akkuteollisuuden uusiutuvana raaka-aineena. Tehtaalle rakennettiin 2019-2021 PILOT laitteisto, jolla tutkittiin ligniinin jatkojalostusta bio-kovahiileksi, jota voidaan käyttää aktiivianodimateriaalina mm. sähköautojen akuissa. Koelaitoksen toiminnan laajentamiseksi kaavalla mahdollistettiin demonstraatiolaitoksen toteuttaminen niin, että ligniinin jatkojalostusta tekniseksi kovahiileksi voitiin käynnistää teollisessa mittakaavassa.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaavalla syntyy 3 kappaletta rivitalojen tai kytkettyjen talojen tontteja. Tonteille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi 5 kappaletta 2-kerroksisia rivitaloja, joissa olisi noin 50 asuntoa. Yhteensä rakennuksista muodostuisi noin 5500 kerrosneliömetriä asuinpinta-alaa. Osa tontista on jyrkkää rinnettä, joka on rakennettava rinnetaloina. Tontti muodostuu vanhan Hakalan koulun tontista, joka on osittain muokattua ja kulunutta. Luonnon ominaispiirteiden säilyttäminen on keskeisessä asemassa alueen identiteetin luomisessa. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu pyrkii huomioimaan luonnon ominaispiirteiden säilymisen lisäksi tonttien rakennettavuuden, maaperän, maastonmuodot, avautuvat maisemat sekä valon ja ilmansuunnat. Samalla sijoittelu pyrkii säilyttämään alueella olevia luontaisia kulkuyhteyksiä. Uusien tonttien sijoittelu mahdollistaa kaikilta olevan asuinalueen tonteilta sekä uuden alueen tonteilta yhteydet ympäröiville metsäalueille ja virkistysreiteille.

Sunilan tehtaan työntekijöille rakennettujen asuinrakennusten väliin jäävät metsä- ja nurmialueet on kaavaan merkitty puisto- ja lähivirkistysalueina, joiden olosuhteet tulee säilyttää avoimina ja metsien osalta luonnonmukaisina. Puistolan pientaloalueen alun perin avoin ympäristö on kasvanut metsää ja peittää näkymiä pohjoiseen Rämepsänojan laaksoon.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on suojeltu. Myös rakennuksiin kuuluvat piharakenteet, talousrakennukset ja penkereet sekä autokatokset on merkitty suojelluiksi. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi kaavassa on osoitettu arvokkaat elinympäristöt luo-merkinnällä.

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavalla suojellaan Alvar Aallon suunnittelemat asuinrakennukset ja rakenteet. Asuinalueen luonteenomainen avoin maisemakuva säilyy osana kansallista kaupunkipuistoa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Hakalan koulun tontille rakennettavat uudet asuinrivitalot jäävät etäälle Sunilan asuinrakennuksista. Rakennusten väliin jää metsäinen vyöhyke, joka peittää uudisrakennukset näkymättömiin Sunilan asuinrakennuksista katsoen.

Kaavan tavoite palauttavasta korjausrakentamisesta vahvistaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja alueella.

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Sunilan asuinalueen asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön pysyvät verrattain pieninä. Asemakaava-alueelle tehty biodiversiteettisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet parantavat ja monipuolistavat luonnonympäristöä. Alueella kasvavat haitalliset vieraslajit on tunnistettu ja toimenpiteet niiden torjumiseksi tiedostetaan. Uudisrakentamista osoitetaan ainoastaan alueen koilliskulmaan nykyisen Hakalan koulun tontille.

Sunilan asuinalueelle laaditussa luontoselvityksessä osoitetut arvokkaat elinympäristöt on otettu huomioon uudisrakennusten osoittamisessa. selvityksen biodiversiteettisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet mm. haitallisten tulokaslajien poistamiseksi otetaan huomioon Sunilaa koskevassa kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollisuus lisätä muodostamalla esimerkiksi keto- ja niittykasvillisuudelle sopivia avoimia ja paahteisia kasvualueita alueelle. Alueen näyttävät kallion lakialueet ja niiden luontaiset elinympäristöt säilyvät, koska rakentamista ei osoiteta niille. Lisäksi herkkä ympäristö säilyy kulutuksen ulkopuolella rajaamalla kulkureittejä ja ohjaamalla liikkuamista perustetuille reiteille. Sunilan asuinalueella rajaavilla laajoilla lähivirkistysalueilla on mahdollista lisätä luonnonmonimuotoisuutta mm. lisäämällä lahopuun määrää alueilla. Lahopuun lisääminen otetaan huomioon metsien hoitosuunnitelmassa. Lintulajien lisääminen alueella on mahdollista lisäämällä pönttöjä usealle lintulajille. Lintulajien lisääminen voidaan sisällyttää kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan ja pönttöjen tekeminen voidaan toteuttaa esimerkiksi koululaisia osallistamalla.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Sunilan asuinalueen liikenne ei lisäännä merkittävästi nykyisestä. Uudisrakentamisen toteutuessa Poikkikadun varrelle lisää todennäköisesti henkilöautoliikennettä. Tässäkin tapauksessa vaikutukset liikenteen määrän lisääntymiseen jäävät vähäisiksi. Mikäli Sunilan Alvar Aallon asuinalueen tunnettuus ja kehittäminen matkailun kohdealueena toteutuu niin matkailijaliikenne alueella lisääntyy. Lisäys painottuu todennäköisesti kesäkaudelle, jolloin matkailu Suomessa on tavallisestikin suurempaa. Unescon maailmanperintökohde statuksen saaminen alueelle todennäköisesti lisää matkailijoiden määrää alueella. Kansainvälisten tutkimusten mukaan maailmanperintöstä lisää matkailijoiden mielenkiintoa ja lisää niiden määrää kohteilla. Asemakaava varautuu matkailijoiden lisääntymiseen osoittamalla autojen pysäköinnille alueita sekä mahdollistamalla turistibussien saattoliikenteelle sujuvat reitit. Matkailijoiden vastaanottamiseksi kaava mahdollistaa palveluiden kehittämisen pesularakennuksen yhteyteen. Matkailijoiden hallitsemiseksi ja yksityisyyden kunnioittamiseksi alueelle tulee suunnitella reitit ja palvelut siten, että asuinalueella asuvien ihmisten eläminen ei kohtuuttomasti vaikeudu.

VAIKUTUKSET MUINAISJÄÄNNÖKSIIN

Alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännöksiin ei kohdistu vaikutuksia.

VAIKUTUKSET MAISEMANKUVAAN

Asemakaava määrää avoimet alueet säilytettäväksi avoimina. Avoimet alueet liittyvät keskeisesti Sunilan asuinalueen erityispiirteisiin ja on osa Alvar Aallon suunnitelmaa. Hakalan koulun tontille toteutettavat uudisrakennukset sijoittuvat etäälle Sunilan asuinalueen avoimesta maisemasta eikä siten aiheuta vaikutuksia maisemakuvaan.

VAIKUTUKSET TURVALLISUUTEEN

Asuinalueelle ei kohdistu uhkia teollisuuden eikä matkailijoiden määrän mahdollisesta kasvusta. Matkailijoiden lisääntyminen lisää kävelijöiden määrää ja vähäisessä määrin henkilöautoliikenteen lisääntymistä Sunilantiellä erityisesti matkailun korkean sesongin aikana. Uuden asuinalueen sijoittuminen Poikkikadun varteen lisää liikennettä Poikkikadulla idän ja lännen suuntaan. Liikenteen lisäys on kuitenkin maltillista. Kasvava asukasmäärä lisää turvallisuutta alueella siten, että passiivinen valvonta lisääntyy ja esimerkiksi ilkivallan teon mahdollisuus vähenee. Sunilan tehdasalueen mahdollinen kehittyminen tulevaisuudessa lisää raskasta liikennettä ja työmatkaliikennettä Sunilantiellä. Liikenneturvallisuus ei kuitenkaan heikkene eroteltujen ajoneuvoliikenteen ja kävelijöiden ansiosta.

HAITTAVAIKUTUKSET

Olemassa olevan asuinalueen hyödyntäminen edelleen asumiseen aiheuttaa vähän haittavaikutuksia. Rakennustapaohjeet ohjaavat rakennetun kulttuuriarvojen säilymistä ja vahvistamista.

Matkailijoiden lisääntyminen asuinalueella saattaa aiheuttaa vähäisiä ristiriitkoja asukkaiden ja matkailijoiden välillä. Ristiriidat on vältettävissä matkailijoiden reittien suunnittelulla ja ohjeistamisella. Matkailijoiden määrän kasvu aiheuttaa maaston kulumista. Liiallinen kuluminen voidaan välttää reittien suunnittelulla ja matkailijoiden opastamisella. Matkailijoiden suuri määrä saattaa aiheuttaa vähäistä, lyhytkestoista tungosta ja ruuhkaa. Sunilantiellä, Poikkikadulla, Valliniemenkadulla ja Tehtaankadulla saattaa ajoittain olla tavallista enemmän liikennettä matkailun huippusesongin aikana.

Matkailijoiden lisääntyminen saattaa aiheuttaa kulumista Kantolan pihapiirissä ja rantasaunalla. Haittavaikutuksia voidaan lieventää opastamalla matkailijoita ja rajaamalla sitä aluetta, jolla matkailu on sallittua.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1. – 3.2.2023. Suunnitelmasta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olo aikana yhteensä 11 kappaletta. Seuraavassa pääkohtia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä.

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Sunilan asuinalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja niiden säilymisen turvaaminen kiinteästi kaavaan liittyvien rakennustapaohjeiden sekä ympäristösuunnitelman laadinnalla on olennainen osa kaavaprosessia. Kaava-alueeseen sisältyy runsaasti rakentamattomia alueita, joiden luontoarvojen todentamiseksi on tehtävä luontoselvitys.
- Kymenlaakson pelastuslaitos lausuu, että kaava-alue kuuluu osittain Seveso III -direktiivin konsultointivyöhykkeeseen ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) on pyydettävä lausunto. Lisäksi alueelle sijoitettiin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasutunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.
- Kymenlaakson museo toteaa, että kaavan tavoitteet ovat perusteltuja, mutta täydennysrakentaminen, matkailun tarpeiden ja alueen rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman arvojen yhteensovittaminen edellyttävät selvityksiä ja pohdintaa. Museo lausuu myös, että suojeltavasta rakennuskannasta tulee olla ajantasainen tieto ja tehdä tarvittaessa inventointi. Rakennusten ohella huomiota tulee kiinnittää ympäristön rakennelmiin, kuten alueen valaistukseen, päällysteisiin, kiveyksiin, terassointeihin yms. Arvojen huomioon ottaminen ja suojelu ovat edellytyksiä Unescon maailmanperintöehdotuksen kokoamisessa.
- Kymenlaakson liitto huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa riittää, että siellä todetaan voimassa oleva Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka on lainvoimainen. Aiempien maakuntakaavojen maininta suunnitelmassa on tarpeetonta.
- Alvar Aalto -säätöillä ei ole täydennettävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Säätö toteaa, että osallistuvat prosessiin ja tekevät yhteistyötä sekä Museoviraston että alueellisen museon kanssa.
- Kymen Vesi Oy huomauttaa, että alueen hulevesien käsittelystä tulee huolehtia ja että hulevesiverkostossa on puutteita.
- Fingrid Oyj:llä ei anna lausuntoa, koska yhtiöllä ei ole Fingridin voimajohtoja asemakaavan alueella.
- Kymenlaakson sähköverkko Oy lausui, että pylväsmuuntamo muutetaan puistomuuntamoksi. Uudelle puistomuuntamolle on varattava tarvittava tila asemakaavassa.

- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry huomauttaa, että rakennussuojelu on korostetusti esillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Luontoympäristö alueella tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena, koska se tukee Kotkan kaupungin kestävän kehityksen tavoitteita ja luonnon monimuotoisuuden lisäämistä. Lisäksi EU:n ja kansallisen tason sääntely luonnon säilyttämiseksi on tiukkenemassa. Suomen luonnonsuojeluliitto Kymenlaakson piiri ry ilmoittautuu osalliseksi Kotkan kaavahankkeisiin.
- Telia Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.
- RP Cap Oy on maanomistajana antanut mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja toteaa, että asemakaavan muutos ei saa rajoittaa omistamansa kiinteistön käyttöä eikä rakennusoikeutta tai kerrosten lukumäärää taikka muotoa. Toisaalta yhteishankkeet, esimerkiksi majoitusrakennuksen toteuttaminen kiinteistölle yhteistyössä maailman perintökohteen hankkeen kanssa kiinnostavat.

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Täydentyy kaavaluonnoksen nähtävillä oloajan päätyttyä.

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Täydentyy myöhemmin.

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisten palveluiden ja rakennusvalvonnan opastuksella.

Etenkin katu- ja infrasuunnittelun yhteydessä tulee huomioida hulevesien hallinta. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja siitä että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattu riittävät tilat.

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 0406429010, e-mail jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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 OAS, luonnos- ja ehdotusvaiheita 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: "0819 Sunilan asuinalue, OAS/luonnos/ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake
Sunilan asuinalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen