

KARHULAN PUUKOULU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

31. KAUPUNGINOSA KARHULA

KORTTELI 6, TONTTI 2

KAAVA NRO 0123

KAUPUNKISUUNNITTELU

10.12.2024

Valmistelija: Erkka Juusela, Kaavoitusarkkitehti



1 Perustiedot

1.1 Tunnistetiedot

Karhulan puukoulu asemakaavan muutos, kaava nro. 0123

31. Kaupunginosa Karhula, kortteli 6 tontti 2.

Kaavamuutos on aloitettu kaupungin aloitteesta.

Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti

Erkka Juusela,

puh. 040 638 9054,

erkka.juusela@kotka.fi

Kaava on tullut vireille 10.05.2023.

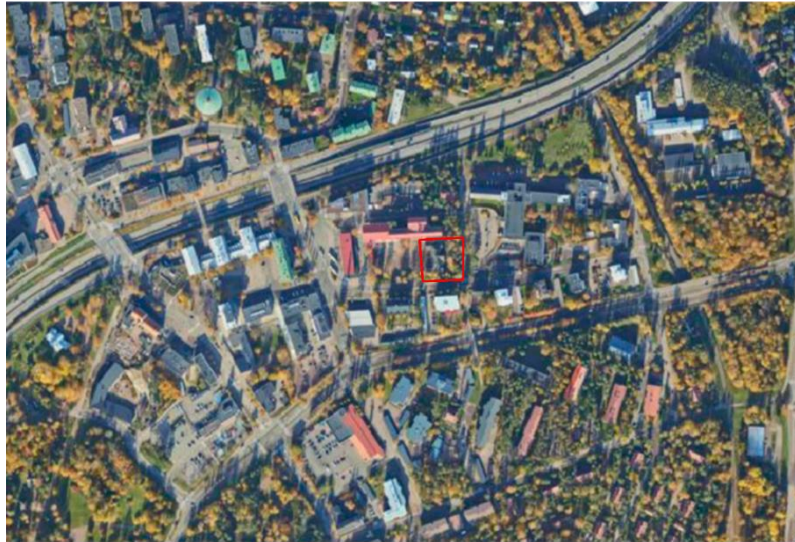
Kotkan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

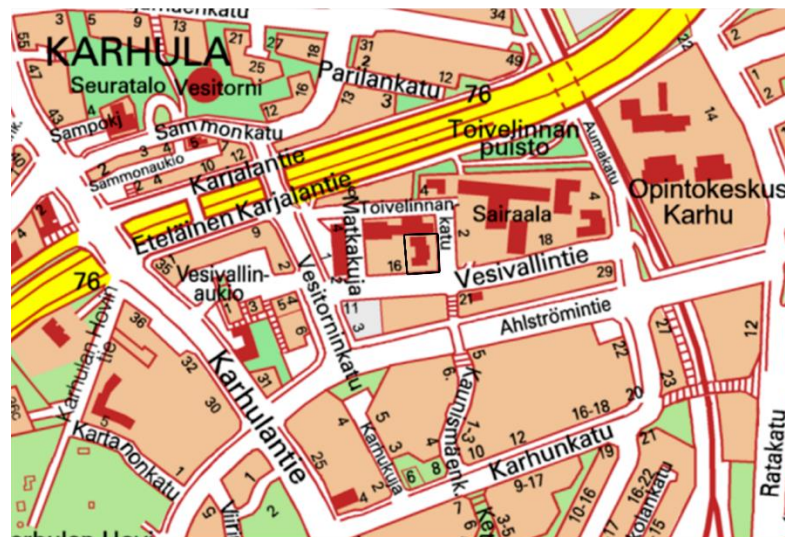
Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 31. Karhulan kaupunginosassa. Suunnittelualue on Karhulan keskustassa palvelukaupunginosassa, uuden koulukeskuksen ja Karhulan kivi­koulun yhteydessä. Puukoulun itäpuolella kulkee Toivelinnankatu ja kadun toisella puolella sijaitsee Karhulan sairaala. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Vesivallintie. Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä. Kaava-alueella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Karhulan puukoulu. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 2590 m² ja alueen omistaa Kotkan kaupunki.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa. Alue merkitty punaisella rajauksella



Kuva. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti opaskartassa. Alue merkitty mustalla rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Karhulan Puukoulu (0123)

Kaavan tavoitteena on tarkastella puukoulurakennuksen suojelutarvetta sekä alueen tulevaisuuden käyttöä.

1.4 Selostuksen sisällisluettelo

Sisällys

.....	1
KARHULAN PUUKOULU.....	1
ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	1
KAAVASELOSTUS.....	1
ASEMAKAAVAN MUUTOS 31. KAUPUNGINOSA KARHULA.....	1
KAAVA NRO 0123 KAUPUNKISUUNNITTELU 10.12.2024	1
1 Perustiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällisluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2 Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaavan muutos.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 Lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
5 Asemakaavan kuvaus.....	24
5.1 Kaavan rakenne.....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	25
5.4 Kaavan vaikutukset	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus	28
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	28

5.7	Nimistö.....	28
6	Asemakaavan toteutus	28
6.1	Tontin mahdollisuuksia havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3	Toteutuksen seuranta	28
7	Liitteet.....	29
1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.12.2024	29
2.	Asemakaavakartat merkintöineen ja määräyksineen.....	29
3.	Lepakoiden rakennustarkastus Kotkan Karhulan puukoululla (Luontoselvitys Metsänen 2024)	29
4.	Karhulan yhteiskoulu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Mustonen Oy 2020).....	29
5.	Karhulan koulun korjattavuusselvitys (Sitowise 2020)	29
6.	Viitesuunnitelma 09.10.2024	29
8	Kaavan valmistelusta vastaa	29
9	Palaute.....	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (05.12.2024)
2. Asemakaavakarttaluonnos merkintöineen ja määräyksineen
3. Lepakoiden rakennustarkastus Kotkan Karhulan puukoululla (Luontoselvitys Metsänen 2024)
4. Karhulan yhteiskoulun rakennushistoria selvitys (Arkkitehdit Mustonen Oy 2020).
5. Karhulan koulun korjattavuusselvitys (Sitowise 2020)
6. Viitesuunnitelma 08.10.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettu kulttuuriympäristö (Karhulan keskustan osayleiskaavan liite 2021)
- Kaupunginhallituksen tavoitepäätös purkamisesta (20.12.2021)
- Vuosisymmenten virtaa, Kymin Suomalaisesta yhteiskoulusta Karhulan kouluun ja lukioon 90 vuotta
- Karhulan keskustan liikennesuunnitelma (Ramboll 2021)
- Karhulan keskustan infran saneeraus (Destia 2024)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 10.05.2023. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 31.01.2024-01.03.2024

Asemakaavamuutoksesta laadittiin kaksi luonnosta, jotka ovat nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 11.12.2024- 31.01.2025.

Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään yleisötilaisuus 16.01.2025 klo 17-19 Karhulan kirjastossa.

Kaupunkirakennelautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville

Asemakaavamuutoksen hyväksymisvaihe talvi 2025–2026

Aloite asemakaavasta on tullut Kotkan kaupungilta.

Kaava muutoksen yhteydessä tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

2.2 Asemakaavan muutos

Puukoulun toiminta alkoi vuonna 1923 ja opetustoiminta loppui rakennuksessa vuonna 2005 sisäilmaongelmien vuoksi. Tämän jälkeen rakennus on ollut tyhjillään eikä rakennusta ole ylläpidetty, jonka takia rakennuksen kunto on heikentynyt. Puukoulu on Karhulan keskustan osayleiskaavassa esitetty suojeltavaksi ja rakennus on tärkeä osa Karhulan keskustan historiallista kerrostuksellisuutta, kaupunkikuvaa sekä laajemmin Kymin koulutushistoriaa. Kotkan kaupunginhallitus on päättänyt asettaa asemakaavan tavoitteeksi rakennuksen purkamisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos laaditaan Kotkan kaupungin toimesta. Asemakaavan mukainen rakentaminen tai purkaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Karhulan keskustassa. Keskus toimii lähipalvelukeskuksena noin 20 000 asukkaalle. Keskusta-aluetta leimaa autoliikenteelle mitoitettu kaupunkitila, 1950 luvun arkkitehtuuri, rakennusten vaihteleva ylläpitotaso sekä kaupunkivihreän puute. Vaikka keskustan rakennuskanta on vahvasti 50 luvun arkkitehtuuria, löytyy keskusta-alueen reunoilta merkittäviä vanhempia rakennuksia kuten Sammon talo, Karhulan hovi sekä Karhulan puukoulu. Karhulan keskustaan on valmisteilla useita suunnitelmia ja uusi koulukeskus liikennejärjestelyineen tulee muokkaamaan aluetta merkittävästi.

Puukoulun kanssa samaan kortteliin tulee sijoittumaan Karhulan Koulukeskus. Koulukeskus tulee yhdistämään Helilän ja Karhulan yläkoulut, Karhulan lukion, kirjaston, nuorisotilat ja mahdollisesti liikuntahallin yhteen keskukseseen. Oppilasmäärän on arvioitu olevan noin 1000 oppilasta. Koulukeskuksen rakentamisen yhteydessä keskusta-alueen liikennejärjestelyt päivitetään ja etenkin kävelyn ja polkupyöräilyn olosuhteet paranevat.

Kaava-alueella sijaitsee suurikoinen maakunnallisesti merkittävä Karhulan puukoulu. Vuodelta 1923 oleva hirsirunkoinen puukoulu edustaa 20 luvun klassismia. Puukoulun länsi ja eteläpuolella sijaitsee täys- ja nuorikasvuaisia puita, joiden alustaa käytetään koulun mopoparkkina. Puukoulun kanssa

samassa korttelissa sijaitsee kivikoulu ja tulevaisuudessa Karhulan koulukeskus. Puukoulun itäpuolella sijaitsee Karhulan terveysasema.

Puukoulun etelä- ja itäpuoliset Vesivallintie ja Toivelinnankatu tullaan saneeraamaan Karhulan keskustan uusimisen yhteydessä.

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Luonnonolot

Puukoulurakennus kattaa suurimman osan kaavamuutosalueesta ja rakennuksen ympäröivä maa-alue on nykyään pysäköintikäytössä. Alueella ei ole luonnonmukaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja. Karhulan keskustan viher- ja virkistysaluetarjonta on nykyisellään heikko.

3.1.2.2 Luonnonsuojelu

Karhulan alueen luontoarvoja on selvitetty yleispiirteisesti Karhulan kaavarungon ja osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Asemakaavanmuutoksen laadinnan yhteydessä entiseen koulurakennukseen on keväällä 2024 teetetty lepakkoselvitys, jossa todettiin rakennuksen ullakon toimivan lepakoiden levähdyspaikkana ja tontilla sijaitsevan yksi mahdollinen kolopuu. Selvityksen luonteesta johtuen ei lepakoiden tarkkaa määrää tai lajia voitu selvittää.

3.1.2.3 Tulvavaara

Suunnittelualue ei rajaudu mereen eikä muuhun vesistöön. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu tulvavaaran riskiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella sijaitsee suurikoinen maakunnallisesti merkittävä Karhulan puukoulu (Karhulan yhteiskoulu, rakennushistoriaselvitys 2020). Vuodelta 1923 oleva hirsirunkoinen puukoulu edustaa 20 luvun klassismia. Rakennus on tärkeä osa Kymen opetushistoriaa. Rakennuksen on piirtänyt M.J. Estlin. Kun rakennus jäi pieneksi, rakennettiin viereen Karhulan kivikoulu, jonka on piirtänyt Karhulalainen Ulla Hjelt. Puukoulun sisätiloja on eri aikakausina muunneltu opetuksen uudistuksien mukana ja vuonna 2005 koulutoiminta loppui sisäilmaongelmien vuoksi. Tämän jälkeen rakennus on seissyt tyhjiään eikä rakennukseen ole tehty ylläpitotoimia.

Rakennuksessa on pidetty peruslämpö sekä erinäisten tutkimusten aikana on rakennukseen tehty rakenneavauksia. Myös seinät ovat sisäpuolelta pääosin riisuttu hirsirunkoon asti.

Kaksikerroksinen, jyrkkä harjakattoinen rakennus on näyttävä kellotorni tuuletustornillaan, symmetrisyydellään, lautaverhoilullaan ja ruutuikkunoillaan. Julkisivuilmeeltään rakennus on säästynyt lähes alkuperäisellään vaikkakin rakennuksen väri on saattanut muuttua. Ulkona

uudet lisäykset kuten ovet ja portaat kertovat rakennuksen käytöstä ja historiasta, vaikka eivät ole olleet osa alkuperäisiä piirustuksia.

Sisältä rakennus on läpikäynyt useita muutoksia koulutoiminnan luonteen vuoksi. Eri tiloja on yhdistelty tai jaettu, materiaaleja vaihdettu ja seinille maalattu. Muutokset kertovat osaltaan rakennuksen käytöstä ja opetuksen murroksista, mutta ovat myös todennäköisesti vaikuttanut rakennuksen sisäilmaongelmiin. Muutoksista huolimatta on rakennuksen yksinkertainen ja symmetrinen hirsirakenne ja painovoimainen ilmanvaihto kanavoineen säilynyt.

Kokonaisuutena rakennus on vaikuttava mutta valitettavasti heikossa kunnossa. Sisätilan materiaalit ovat todennäköisesti vaikuttaneet rakennuksen sisäilmaongelmiin, ja ylläpidon puutteen vuoksi on lähes koko rakennus näkyviltä osiltaan uusimisen tai remontoinnin tarpeessa. Ylläpidon ja osittain rakenteiden puutteiden vuoksi rakennuksessa on myös vesivaurioita sekä rakennuksen tekniikka on vanhentunut. Rakennukseen on teetetty korjattavuusselvitys vuonna 2020 jossa rakennuksen kunto ja rakenteet arvioitiin (Korjattavuusselvitys, Sitowise 2020).

Kunnostaan huolimatta on rakennuksella kuitenkin useita arvoja ja rakennus on vähintään maakunnallisesti merkittävä. Rakennushistoriaselvityksessä (Arkkitehdit Mustonen 2020) selvitettiin puukoulun arvoa.

Rakennushistoriallisesti puukoulu on esimerkki 20 luvun koulurakennuksesta. Massoitteeltaan ja arvokkaalta muodoltaan koulurakennus on symboliarvoltaan normaalia koulurakennusta arvokkaampi.

Rakennusteknisesti puukoulu edustaa perinteistä puurakentamista. Korkea ullakko, tuuletustorni, välipohjien kantavat rakenteen ja kattotuolit ovat hienoja esimerkkejä tästä. Poistoilman kanavointi puurakenteisten kourujen avulla tuuletustorniin on harvinainen ja teknisesti hieno ratkaisu.

Kulttuurihistoriallisesti puukoulu liittyy itsenäistyneen valtion alkutaipaleeseen ja opetustoimen historiaan. Koulukorttelissa on nähtävillä nykyisellään koulurakentamisen historiaa 100 vuoden ajalta. Koulu myös edustaa harvinaiseksi jäänyttä 1920 luvun puukoulua sekä Karhulan keskustassa vanhempaa aikakautta, josta ei ole paljon jäljellä. Verrattavia rakennuksia Karhulassa on Sammon seuratalo, Vanha pappila ja Hovin alueen rakennukset.

Ympäristöllisesti puukoulu on osa keskustasta alkanutta julkisten rakennusten sarjaa ja kiinteä osa Karhulan keskustaa, joka edustaa luonteensa säilyttäneitä kauppakeskustaa.

3.1.3.2 Lähiympäristön rakennuksia

Kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella ja alueen ympäristö on tiiviisti rakennettu.

Ympäröivät rakennukset ovat pitkälti palvelu- ja liikerakennuksia kuten koulukeskus ja sairaala, tosin Vesivallintien eteläpuolella sijaitsee 4–5 kerroksisia asuinrakennuksia. Kaavamuuotosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee merkittävä rakennus Vesivallintie 21 (Karhulan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2021). Myös Karhulan kivikoulu ja uusi Karhulan koulukeskus sijaitsevat muutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Keskustan läheisyydessä sijaitsee Rauhalan päiväkotina. Rakennus on alkuperin vuodelta 1881 ja toimi kouluna ennen sen siirtoa nykyiselle tontilleen 1910 luvulla. Nykyisin rakennuksessa toimii päiväkotina. Myös Rauhalan päiväkotina on Karhulan keskustan osayleiskaavassa esitetty suojeltavaksi ja on aikakauden, tyylin, koon, käytön ja arvonsa osalta osittain verrannollinen puukoulun rakennukseen.

3.1.3.3 Väestö

Kaava-muutos alueella ei ole vakituista asumista. Alue sijaitsee Karhulan keskustassa.

3.1.3.4 Palvelut

Kaava-alueen ulkopuolella välittömässä läheisyydessä sijaitsee monipuolisesti keskustan palveluita, kuten koulu, terveysasema, tori, ravintola, hotelli, liiketiloja ja elintarvikeliike.

3.1.3.5 Työpaikat

Kaava-alueella ei nykyään sijaitse työpaikkoja.

3.1.3.6 Liikenne

Toivelinnankatu ja Vesivallintie ovat mukana Karhulan keskusta-alueiden katusuunnitelmassa (Destia 2023). Puukoulun tonttia käytetään epävirallisena mopo ja pyörä parkkina sekä tontin pohjois- ja länsireunalla kulkee koulukeskuksen ajo- ja kulkuyhteys.

3.1.3.7 Tekninen huolto

Alue sijaitsee keskusta-alueella, jolla on kattavat tekniset verkostot.

3.1.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Karhulan keskustan osayleiskaavassa moottoritien meluhaitta ulottuu osittain kaava-alueelle ja päiväsajan melu voi ylittää 55dB. Katualueilta leviää myös muita tavanomaisia haitallisia päästöjä ja katupölyä ympäristöön

Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita eikä ole tiedossa, että alue sijoittuisi Seveso konsultointivyöhykkeelle.

3.1.3.9 Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Kotkan kaupungin omistuksessa.



Kuva. Ote maanomistuskartasta. Kotkan kaupungin omistus osoitettu sävytettynä ja kaavamuutos alueen raja mustalla viivalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

MAAKUNTAKAAVA 2040

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

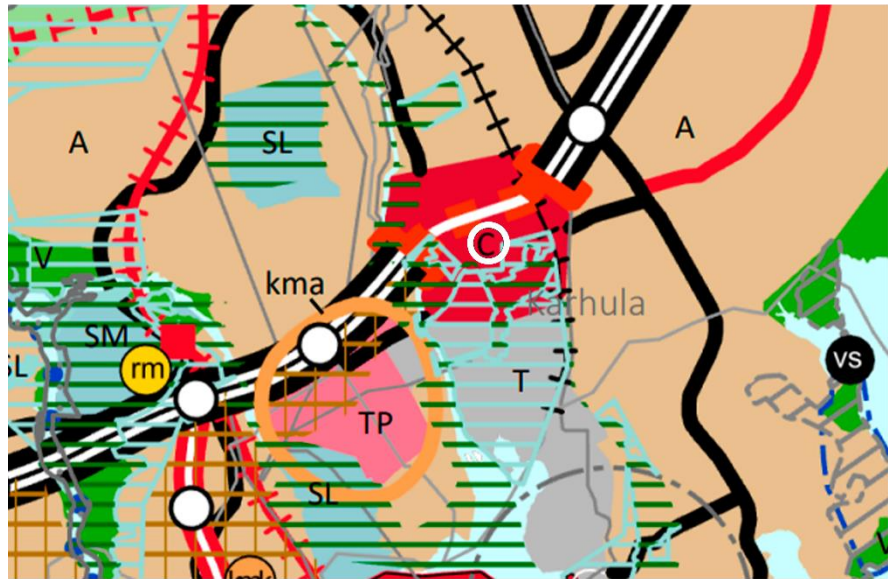
Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

”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.”

Suunnittelumääräys:

”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.”



Kuva: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

3.2.1.2 Seudun strateginen yleiskaava

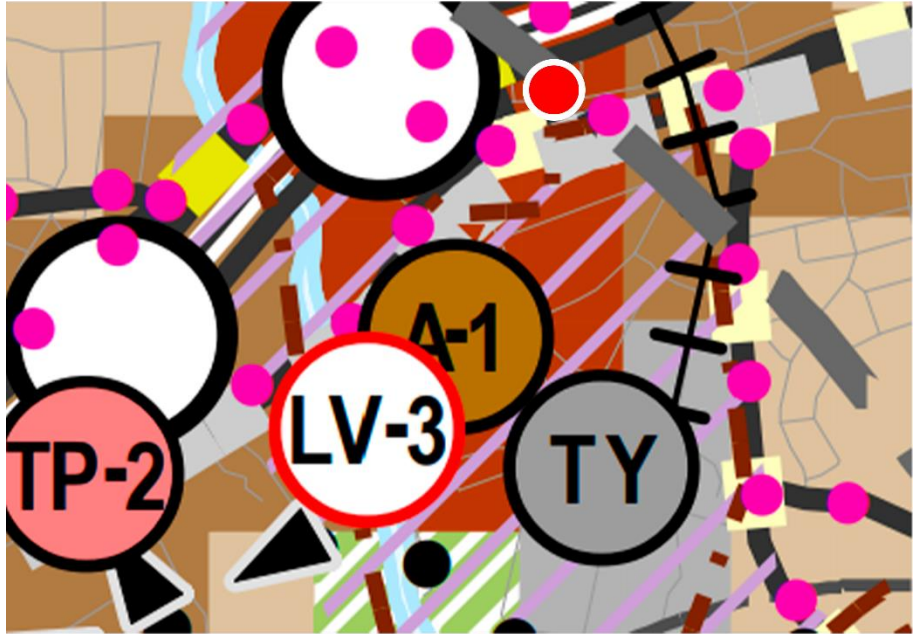
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa.

Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa on suunnittelualue merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelumääräys:

”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikka toiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa -ajan toiminnot ja yhdyskunta tekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskusta hakuista erikoiskauppaa, keskusta hakuista 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 kaupunki elementtien 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.”



Kuva: Karttaote seudun strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä valkoisella reunalla.

3.2.1.3 Karhulan keskustan osayleiskaava

KARHULAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Karhulan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tullut voimaan 12.7.2021. Kaava korvaa alueen aiemmat Kotkan 1986 ja Karhulan 1988 oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat.

Kaava-alue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi:

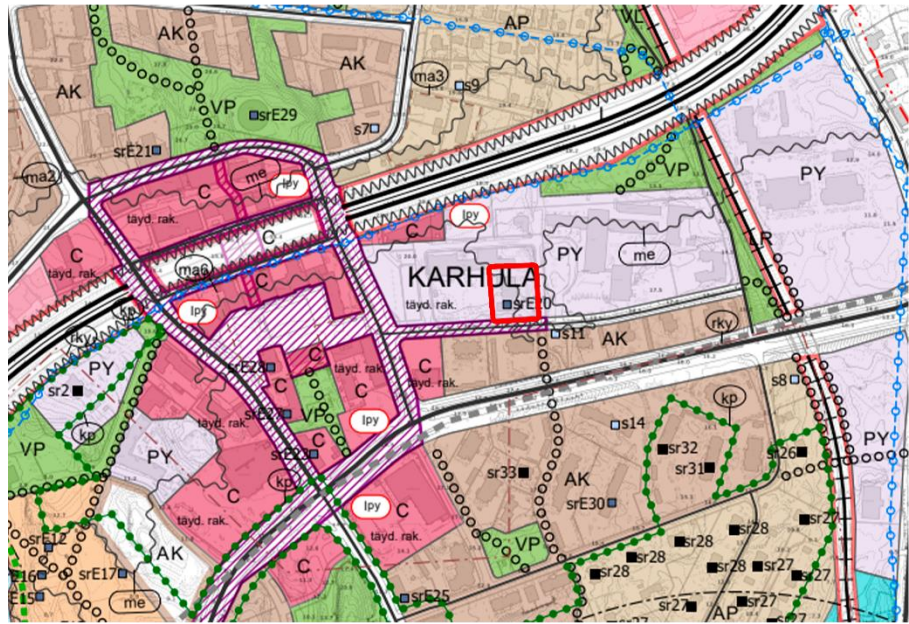
”Alue varataan pääosin julkisille palveluille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia.”

Alue sijaitsee osittain liikenteen melualueella jolla päiväajan melu voi ylittää 55dB.

Eteläpuolella alue rajautuu jalankulkupainoittaiseen alueeseen. ”Merkinnällä on osoitettu tori ja keskustan jalankulkuyöhyke, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustaa korostavaa kaupunkitilaa, jalankulkijan asemaan ja liikenne- ja palveluratkaisujen yksityiskohtiin.”

Osayleiskaavassa Karhulan yhteiskoulua on esitetty suojeltavaksi.

”Suojeltavaksi esitetty rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennussuojelun tarve ja yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla.”

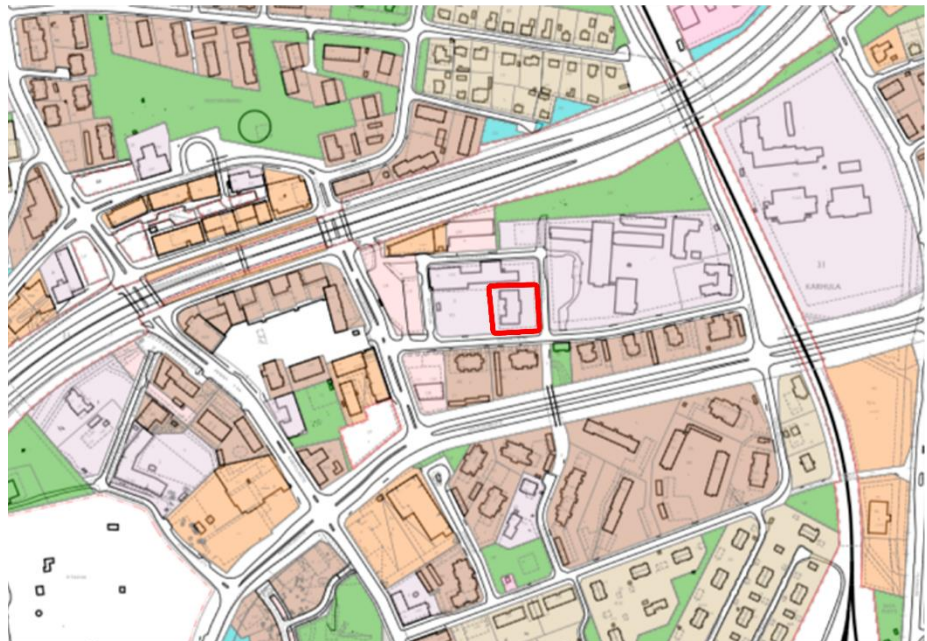


Kuva: Karttaote Karhulan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. Kaavamuutosalueen rajausta saattaa tarkentua työn edetessä.

3.2.1.4 Asemakaava

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1989. Alue on merkitty kaavassa YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Entisellä korttelialueella on ollut 7000 k-m² rakennusoikeutta kolmessa kerroksessa.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. Kaavamuutosalueen rajausta saattaa tarkentua työn edetessä.

3.2.1.5 Kaupunginhallituksen tavoitepäätös purkamisesta (20.12.2021)

Kaupunginhallitus päätti kaupunkirakennelautakunnan ja elinvoimavaliokunnan esitysten pohjalta, että kaupungin tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä Karhulan vanhan puukoulun purkaminen. Tausta purkamistavoitteelle on rakennuksen korkea korjauskustannus, rakennuksen epävarma käyttö, taloudellinen riski ja korjauksen jälkeen jäljelle jäävä sisäilmariski. Asemakaavan mahdollistaessa purkamisen koulun hirsirunkoa tarjotaan uudelleen käytettäväksi muualle. Päätöksenteossa voitiin vain linjata kaupungin tavoite rakennuksen tulevaisuuden suhteen. Tavoite tulee asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Lopullinen ratkaisu määrittyy kuitenkin asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi.

Kaupunkirakennelautakunnan kokous 23.11.2021

Puukoulun tilannetta käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa. Pohjustuksena lautakunnalle esiteltiin puukoulun rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Puukoulun korjattavuuden osalta työryhmä kokoontui perinnerakentamisurakoitsijan ja Kymenlaakson museon kanssa. Keskustelun yhteydessä kirjattiin lähtökohtia rakennuksen korjattavuudesta. Korjauksen kustannusten osalta perusteellisen peruskorjauksen kustannusten on arvioitu olevan 110–120 % uudisrakentamisen kustannuksiin verrattuna. Uudisrakentamisen rakentamiskustannusten arvioidaan olevan 2 500 €/brm² ja peruskorjauksen 2 750–3 000 €/brm², jolloin kokonaiskustannukset arvioidaan olevan 4 262 500–4 650 000 €. Peruskorjaamisen ja purkamisen kustannustasoja vertailtiin skenaarioiden avulla. Purkamis- skenaariossa rakennus puretaan ja nuorisotoimen ja lastenkulttuurille järjestetään uudet tilat muualta ja peruskorjaamis- skenaariossa rakennus korjataan ja nuorisotoimen ja lastenkulttuurin tilat sijoittuvat puukouluun, lisäksi mahd. yhteiskäyttötiloja yhdistyksille tai muuhun käyttöön. Riskiarvioissa käytiin läpi puukoulun vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.

Rakennuksen **vahvuutena** nähtiin sen merkitys paikallishistoriassa ja asukkaiden muistissa. Rakennuksen koetaan luovan keskustaan ajallista syvyyttä ja olevan kaupunkikuvassa näkyvällä ja hyvin saavutettavissa olevalla paikalla ja olevan ympäristössään kiinnostava, ryhdikäs, lämminhenkinen ja vaikuttava.

Rakennuksen **heikkouksia** on sen huono kunto, jonka takia rakennus vaatisi kattavan peruskorjauksen, mikäli rakennus säilytetään. Peruskorjauksen kustannus muodostuu vähintään uudisrakentamista vastaavaksi tai korkeammaksi. Rakennusta ei voi nykyisellään käyttää sen kunnan vuoksi.

Mahdollisuuksina nähtiin säilyttää puukoulu nykyisille ja tuleville sukupolville. Korjaushanke toimisi esimerkkinä myös muille vanhojen rakennusten omistajille ja innostaa heitä

huolehtimaan rakennuksistaan. Korjaus toisi myös positiivista mielikuvaa julkisuudessa ja olisi mahdollisuus säilyttää yksi harvoista Karhulan vanhan rakennuskannan yksilöistä. Rakennukselle on myös mahdollisia käyttäjiä kuten lastenkulttuuri. Hyvin korjattu ja ylläpidetty rakennus saattaa kiinnostaa yksityistä sektoria sekä rakennuksen tilarakenne soveltuu moneen eri käyttöön.

Rakennuksen **uhkana** on, että rakennusta ei saada käyttöön, jolloin investointi jäisi turhaksi. Riskinä on myös, että korjausta ei tehdä riittävän perusteellisesti ja sisäilmaongelmat säilyvät rakennuksessa. Rakennuksen mahdollinen vähäinen käyttö voi osaltaan vähentää rakennuksen ylläpitoa ja lisäksi rakennuksen pääomakustannukset eivät tule katetuksi käytön kautta. Mikäli rakennusta ei ylläpidetä, on mahdollista, että rakennus ajautuu uudelleen huonoon kuntoon.

Myös säilyttämisen ja purkamisen vaikutuksia kaupunkistrategiaan vertailtiin.

Strategian tavoitteet	Purkaminen	Säilyttäminen
Visio: Kotka on väylä uusiin mahdollisuuksiin	+ / vähentää Karhulan kiinnostavuutta, lisää tilaa koulukeskuksen tontille, tuo nuorisotilan kouluun, ei investointiriskiä	++ / Avaa uudelleen kiinnostavan tilan Karhulan keskustassa, tuo toimijoita lähelle, tila myös yhteisöille, historian ja nykyisen kohtaaminen inspiroi
Oppiva ja yrittävä Kotka	+ / ei vaikutuksia	+ / yrittäjyyden vahvistamisen ja elinikäisen oppimisen mahdollisuus korjaamisessa
Upean elinympäristön Kotka	- / keskustaympäristön laatutekijöiden ja saavutettavien kohteiden väheneminen	+++ / vahvistaa kaupunkiympäristön laatua ja lisää kestävästi tavoitettavia kohteita
Yhteinen Kotka	+ / ei vaikutuksia nykyiseen	+ / lisää kaupunkiympäristön vaikutuksia yhteisöllisyyteen, mahdollinen ihmisiä kokoava ja vuoropuhelua lisäävä paikka
eKotka	+ / ei vaikutuksia	+ / ei vaikutuksia
Kestävä talous	+ / ei vaikutuksia	- / haasteena riittävä käyttö ja vuokratulo

Kokouksen päätöksenä kaupunkirakennelautakunta päätti pyytää elinvoimavaliokunnan lausunnon kaupunginhallitukselle Karhulan puukoulun säilyttämisestä/purkamisesta ja päätti osaltaan hyväksyä VE1 puukoulun purkaminen, esityksenään kaupunginhallitukselle.

Elinvoimavaliokunnan kokous 30.11.2021

Elinvoimalautakunnan kokouksessa käsiteltiin puukoulun tulevaisuutta. Lautakunta päätti esitysmateriaalin pohjalta antaa purkamista suosivan lausunnon kaupunginhallitukselle. Perusteluina esitykselle oli taloudellisten riskien suuruus, mahdollinen mikrobi haitta, peruskunnostuksen hinta,

tilaratkaisu, joka ei tue tilojen ja tontin monikäyttöisyyden tai muutosjoustavuuden periaatetta sekä tärkeys taata terveellinen ympäristö koulunkäyntiin. Valiokunta totesi lisäksi, että kaupungin olisi pitänyt pystyä ratkaisemaan asia jo vuonna 2005, muistuttaa kaupunginhallitusta, että kaupungin on jatkossa toteutettava laatimiaan omistajapoliittisia linjauksia nykyistä tarkemmin sekä huomautti että kaupungin tulee päivittää rakennusinvestointi salkkujen sisällöt ja varmistettava että ohjeistus on riittävä huolehtimaan kiinteistöjen kunnosta ja niiden käytön tarkoituksenmukaisuudesta sekä että on laadittava toimitilaohjelma.

3.2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö (Karhulan keskustan OYK 2.2.2021)

Karhulan keskustan osayleiskaavaa varten on vuonna 2021 kaupungin toimesta luotu Karhulan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö selvitys, jonka tarkoitus oli tutkia alueen rakennuskantaa, ympäröivää kaupunkitilaa ja maisemaa sekä näiden sosiaalista, kulttuurillista ja historiallista kerrostuksellisuutta. Selvitys käsittelee rakennettua kulttuuriympäristöä alueen historian, kaupunkikuvan kehityksen, osa-alueiden ominaispiirteiden sekä nykyisellään suojeltujen kohteiden näkökulmasta. Selvityksessä Karhulan puukoulu on esitetty suojeltavaksi sen rakennustaiteellisen, kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen arvon vuoksi. Selvityksen mukaan rakennus on myös mainittu Kymenlaakson rakennuskulttuuri- teoksessa vuodelta 1992 sekä luetteloitu Karhulan keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1988.

3.2.1.7 Karhulan yhteiskoulu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Mustonen Oy 2020)

Arkkitehdit Mustonen Oy toteutti kaupungin tilauksesta Puukoulun rakennushistoriaselvityksen vuonna 2020 jonka tarkoituksena oli selvittää puukoulun ympäristölliset, kulttuurihistorialliset sekä rakennushistorialliset arvot. Selvitys käy läpi puukoulun historiaa ja vaiheita kertoen, miten rakennus on tärkeä osa Kymin koulutushistoriaa ja kaavoitushistoriaa. Selvitys kertoo myös puukoulun sijainnista Karhulan keskustassa ja rakennuksen kaupunkikuvallisesti keskeisestä asemasta. Selvitys kertoo myös tarkemmin itse rakennuksen historiasta ja koulutoiminnasta sekä rakennuksen rakentamisesta ja tapahtuneista muutoksista. Myös rakennuksen rakenteet, materiaalit ja kunto on selvitetty. Historian ja rakennus selvitysten pohjalta on luotu arvotus ja RKY-analyysi, jossa rakennus on todettu rakennustaiteellisesti ja -teknisesti, kulttuurihistoriallisesti ja ympäristöllisesti vähintään maakunnallisesti merkittäväksi.

Selvitys myös käsittelee rakennuksen mahdollisuuksia, erityisesti korjaamisen periaatteita, joilla rakennuksen historialliset, rakenteelliset, kulttuurilliset ja ympäristölliset arvot voidaan säilyttää.

3.2.1.8 Karhulan koulun korjattavuus selvitys (Sitowise 2020)

Sitowise toteutti kaupungin tilauksesta Puukoulun tutkimusraportin vuonna 2020 jonka tarkoituksena oli selvittää ja arvioida koulun korjattavuutta, korjauksen kannattavuutta ja korjausastetta. Selvitysten perusteella raportti suosittelee säästettäväksi vain hirsirungon, ala- ja välipohjan palkiston sekä kattoristikon. Raportti perustuu yksittäisiin rakennusavauksiin, joten lisävaurioita saattaa esiintyä myös muualla rakennuksessa. Rakennuksen peruskorjausta puoltaa sen rakennushistoriallinen arvo. Selvitys käy läpi rakennuksen rakennetyypit materiaaleineen ja tutkimuskohtineen.

3.2.1.9 Karhulan keskustan liikennesuunnitelma (Ramboll 2020)

Karhulan keskustan liikennesuunnitelma toteutettiin Karhulan keskustan osayleiskaavan valmisteluun liittyvään erilliselvityksenä. Suunnitelman tarkoituksena oli määrittää Karhulan liikkumiseen ja liikenteen pitkän aikavälin tavoitella ja linjata eri liikennemuotojen verkkotason kehittämisperiaatteet. Liikenneverkon tavoitetilassa Vesivallintie on merkitty 2-suuntaiseksi hidaskaduksi (1+1 kaista)

3.2.1.10 Karhulan keskustan infran saneeraus (Destia 2024)

Karhulan keskustan infran saneeraus alkoi syksyllä 2024. Tavoitteena on toteuttaa katusuunnitelmat vuoteen 2026 mennessä. Katusuunnitelmassa puukoulun tontin osalta Toivelinnankadun länsipuolelle puukoulun tontin rajaan tulee uusi kävelytie sekä kadun itäpuolelle kadunvarsipysäköintiä. Vesivallintiellä puukoulun alue pysyy lähes ennallaan lukuun ottamatta koulukeskuksen ja puukoulun tonttien rajaan tulevaa uutta tontille ajo yhteyttä.

3.2.1.11 Lepakoiden rakennustarkastus Kotkan Karhulan puukoululla (Luontoselvitys Metsänen 2024)

ELY-keskuksen lausunnon perusteella rakennukseen teetettiin lepakkoselvitys keväällä 2024. Kaikki Suomessa tavatut lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin. Luonnonsuojelulaki kieltää luontodirektiiviin liitteen IV a) kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseen ja heikentämiseen. Suomi on myös ratifioinut EUROBATS-sopimuksen jonka mukaan muun muassa lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Lepakot ovat olleet rauhoitettuja Suomessa vuodesta 1923 luonnonsuojelulailla.

Selvityksen perusteella sivuvinteillä taikka kivijalassa ei havaittu lepakoita eikä tilojen todettu sopeutuvat hyvin lepakoille. Rakennuksen ullakon todettiin olevan ihanteellinen lepakoiden käyttöön sen korkeuden, paksujen hirsien ja piippujen vuoksi. Suhteessa vintin kokoon vintiltä löydettiin melko niukasti papanoita, lounaisen hormin luona havaittiin lähemmäs 200 lepakon papanaa. Kaikkia ullakon tiloja ei päästy tarkastamaan läheltä. Papanat vaikuttivat

samanikäisiltä ja ovat mahdollisesti viime ja/tai toissa kaudelta. Myös koulun pihalta yhdessä puussa havaittiin lepakoille sopiva kolo.

Selvityksen johtopäätöksenä todetaan koulun olleen useamman lepakon käytössä lähiaikoina. Lepakoiden määrää tai lajia/lajeja taikka 'säännöllisyyttä' ei pysytty luotettavasti selvittämään. Lajeilla, määrällä ja säännöllisyydellä saattaa olla merkitystä mahdollisen poikkeusluvan haussa, joten jatkoselvitys saattaa olla tarpeen. Selvityksessä suositellaan ennakkoneuvotteluun viranomaisten kanssa poikkeusluvan tarpeesta tai tarpeettomuudesta.

Tietyissä tarkoin perustelluissa tapauksissa, jotka täyttävät luontodirektiivin 16. artiklan 1 kohdan perusteet, voidaan myöntää poikkeuslupa esimerkiksi lepakoiden häätämiseen tai haltuunottoon tutkimustarkoituksessa. Kaksi keskeisintä poikkeamisperustetta ovat, **ettei muuta tyydyttävää ratkaisua ole ja että poikkeaminen ei saa haitata lajin kantojen suotuisen suojelun tasoa.**

16. artiklan 1. kohdan perusteet

- a) luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelemiseksi ja luontotyyppien säilyttämiseksi
- b) erityisen merkittävien vahinkojen ehkäisemiseksi, jotka koskevat viljelmiä, karjankasvatusta, metsiä, kalataloutta sekä vesistöjä ja muuta omaisuutta.
- c) kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskevista tai muista erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavista syistä, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle.
- d) näiden lajien tutkimus- ja koulutus-, uudelleensijoittamis- ja uudelleenistuttamistarkoituksessa ja näiden tarkoitusten kannalta tarvittavien lisääntymistoimenpiteiden vuoksi, mukaan lukien kasvien keinotekoinen lisääminen.
- e) salliakseen tarkoin valvotuissa oloissa valikoiden ja rajoitetusti tiettyjen liitteessä IV olevien lajien yksilöiden ottamisen ja hallussapidon kansallisen toimivaltaisten viranomaisten määrittelemissä rajoissa.

3.2.1.12 Rasitteet

Puukoulun tontilla, rakennuksen pohjois- ja länsipuolella kulkee viereiselle tontille (koulukeskus) 283-31-6-3 jalankulun ja huoltoajon yhteysrasite 285-2024-K4. Rasitteen länsipuolinen osa kulkee molempien tonttien puolella ja rasittaa tontteja molemmin puolin.

3.2.1.13 Rakennusjärjestys

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

3.2.1.14 Tonttijako ja -rekisteri

Kotkan kaupunki vastaa kiinteistörekisterin ylläpidosta asemakaavoitetulla alueella sekä laatii tälle alueelle tarvittavat tonttijaot.

3.2.1.15 Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun mittaus- ja kiinteistötoimi.

3.2.1.16 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.1.17 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Karhulan keskusta on asemakaavoitettu lukuun ottamatta Karhulan hovin aluetta.

Lähiympäristön suunnitelmia:

Uuden koulukeskuksen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2027.

Karhulan keskustan infran saneeraus alkoi syksyllä 2024 ja tavoitteena on töiden valmistuminen vuoteen 2026 mennessä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on selvittää puukoulurakennuksen suojelutarve ja alueen tulevaisuuden jatkokäyttö. Nykyisellään puukoulu seisoo tyhjillään sisäilmaongelmien vuoksi ja rakennusta ei ylläpidetä, jonka takia rakennuksen kunto on heikentynyt, erityisesti sen näkyviltä osin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutosta on edeltänyt Karhulan keskustan osayleiskaavan suojeluehdotus ja kaupunginhallituksen päätös purkamisen asettamisesta tavoitteeksi. Molemmissa päätöksissä todetaan lopullisen päätöksen syntyvän asemakaavan saadessa lainvoiman.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 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, nuorisovaltuusto, vammais- ja ikäihmisten neuvostot sekä

näiden lisäksi Kymenlaakson hyvinvointialue, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, sekä Kymenlaakson museo.

Osallisia ovat edellisten lisäksi 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.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 10.05.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä (MRA 30 §) 31.01 - 01.03.2024 jonka aikana osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta. Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta esittää mielipiteensä ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella Ankkuri -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto OAS:sta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:

Telia

Teliällä ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

Fingrid

Fingrid ei lausu asemakaavasta, sillä kaava-alueella ei ole Fingridin toimintoja.

Kymen vesi

Kymen vesi ilmoitti kaavamuutosalueen olevan Kymen veden toiminta-alue, mutta Kymen Vesi Oy:llä ei kuitenkaan ole Puukoulun alueella vesihuoltoverkostoa. Alueen vesihuollon tarpeita tarkastellaan kaavatyön edetessä. Lähialueen vesihuoltoverkostoa on mahdollista laajentaa uudelle rakentamiselle. Mikäli asemakaavanmuutosalueelle tulee uudisrakentamista, tarvitsee kiinteistölle rakentaa uudet liittymät vesihuoltoverkostoon.

Alueen hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

ELY-keskuksen mukaan kaupungin tulee selvittää, onko puukoulussa luotodirektiivin liitteen IV a tiukasti suojeltuihin lajeihin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Kymenlaakson pelastuslaitos

Kymenlaakson pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistosta.

Kymenlaakson sähköverkko

Kymenlaakson sähköverkolla ei ollut lausuttavaa kaavasta.

Kotkan ympäristöseura ry

Ympäristöseuran mukaan Karhulassa on niukasti rakennushistoriallisesti

merkittävää säilytettävää. Karhulan puukoulu olisi yksi merkittävimpiä kohteita ja hoidettuna se olisi kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus ja tarjoaisi monipuoliset mahdollisuudet eri toiminnoille. Perustuen osayleiskaavaan ja tehtyyn kulttuuri- ja rakennushistorialliseen selvitykseen Kotkan ympäristöseura esittää Karhulan puukoulua suojeltavaksi.

Kymenlaakson museo

Kymenlaakson museo kertoi lausunnossaan oppikoulujen historiasta, Karhulan puukoulun historiasta ja puukoulun rakennusteknisesti ja -taiteellisesti arvokkaista osista kuten ilmastointijärjestelmästä ja puurakentamisesta. Koulurakennukset ovat olleet ja ovat edelleenkin yhdyskuntiansa keskeisiä rakennuksia ja merkittävä osa paikkakuntiansa kulttuurihistoriaa, kulttuuriympäristöä sekä rakennustaidetta.

Karhulan puukoulu heijastaa syntyäikansa yhteiskunnan aate- ja arvomaailmaa kuvastaen sen voimavaroja sekä saha- ja puuteollisuuden alueelle tuomaa väestönkasvua ja toimeliaisuutta. Kymin yhteiskoulun perustaneet yksityiset kuntalaiset ovat arvostaneet koulutusta sekä halunneet luoda lapsille teollisuustyötä laajemmat tulevaisuuden näkymät. Mahdollisuuden jopa luokkanousuun.

Kotkan kaupungilla on poikkeuksellinen mahdollisuus säilyttää saman korttelin alueella sata vuotta koulurakentamisen historiaa ja rikastuttaa vanhan koulukorttelin rakennuskokonaisuutta suunnitelmissa olevalla Karhulan uudella lukiolla.

Museo katsoo, että Karhulan puukoulu tulee suojella asemaakaavassa sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kymenlaakson museo ei edellytä sen vuoksi arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lepakkoselvityksen pohjalta käytiin Kaakkois-Suomen ELY keskuksen ja Kotkan kaupungin välillä ennakkokeskustelu. Lepakoita koskeva mahdollinen poikkeuslupa tulee ratkaista ennen kaavamuutoksen hyväksymistä, mikäli kaupunki päättää edistää rakennuksen purkua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos pyrkii toteuttamaan kaupungin strategioiden ja ohjelmien asettamia tavoitteita.

Kotkan 2030 Kaupunkistrategiassa tavoitteina on oppiva ja yrittävä-, upean elinympäristön- ja yhteinen Kotka. Strategisissa toimenpiteissä näitä tavoitteita toteutetaan esimerkiksi kehittämällä kulttuuriperintökohteita (erityisesti Sunila ja Kymnlinna) matkailukohteina ja asumisen vetovoimatekijöinä sekä

nostamalla monimuotoiset ja laadukkaat asuin- ja elinympäristöt veto- ja pitovoimatekijäksi.

Kaupungin muita yleisiä tavoitteita on esimerkiksi myös keskustan liiketilojen kehittäminen elinvoimaisen keskustan edellytyksenä.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupunginhallitus päätti kaupunkirakennelautakunnan ja elinvoimavaliokunnan suositusten pohjalta, että kaupungin tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä Karhulan vanhan puukoulun purkaminen. Asemakaavan mahdollistaessa purkamisen koulun hirsirunkoa tarjotaan uudelleen käytettäväksi muualla. Päätöksenteossa voitiin linjata vain kaupungin tavoite rakennuksen tulevaisuuden suhteen. Tavoite tulee asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Lopullinen ratkaisu määrittyy kuitenkin asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö on pohjautunut maakuntakaavan mukaisiin tavoitteisiin sekä valtioneuvoston 2017 päättämiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, joita ovat esimerkiksi:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Myös muilla kaavatasoilla olevia tavoitteita on otettu huomioon.

Maakuntakaavan tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, joka on sosiaalisesti toimiva, jossa eri väestöryhmien tarpeet on otettu huomioon. Taajama- ja keskusta-alueiden suunnittelussa tavoitteena on yhdyskuntarakenteellinen eheys, alueen omaleimaisuus, ympäristö- ja perinnearvojen vaaliminen ja hyvän asuin ympäristön luominen. Kymenlaakson maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvottamistyö on parhaillaan käynnissä.

Kotka-Hamina seudun strategisen yleiskaavan tavoitteena on esimerkiksi asumisen kehittäminen ja yhdyskuntarakenteen vaihtoehtojen tutkiminen.

Karhulan keskustan osayleiskaavan tavoitteita on esimerkiksi Karhula palvelukeskuksena, joka ottaa huomioon inhimillisen mittakaavan ja yhteisöllisyyden, keskustan elinvoimaisuuden kehittäminen, houkuttelevuuden parantaminen, liikennejärjestelmien kehittäminen ja yhteisöllisyyden korostaminen ja hyödyntäminen. Osayleiskaavassa puukoulu on esitetty suojeltavaksi.

4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on selvinnyt rakennuksen ullakon olevan lepakoiden käytössä. Kaikki Suomessa tavatut lepäkot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin. Luonnonsuojelulaki kieltää luontodirektiivin liitteen IV a) kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseen ja heikentämiseen.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan valmistelun aikana eriävien päätösten vuoksi on kaavasta päätetty valmistella kaksi luonnosta, jossa eri vaihtoehtojen vaikutuksia tarkastellaan. Molemmat luonnokset asetetaan esille ja kaavaprosessin aikana esille tulleiden seikkojen pohjalta jatketaan toista luonnosta kaavaehdotukseksi.

4.4.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Keskustamainen ja hoidettu ympäristö. Viihtyisän ja terveellisen elinympäristön takaaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Eriävien päätösten vuoksi on muutosalueelle luotu kaksi eri luonnosta.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa esitetään rakennuksen suojelu ja alueen käyttötarkoituksen muutos yleisten rakennusten ja palvelurakennusten korttelialueeksi.

Toisessa vaihtoehdossa esitetään käyttötarkoituksen säilyminen yleisten rakennusten korttelialueena, johon saa sijoittaa toimintaa tukevia liike- ja toimistotiloja. Rakennukselle ei aseteta suojelumerkintää. Lisäksi rakennusoikeutta on vähennetty. Vaihtoehdon edistäminen tarvitsee poikkeusluvan luonnonsuojelulailla suojeltujen lepakoiden levähdyspaikan poistamiseksi.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen eri vaikutuksia asetettuihin tavoitteisiin, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, rakennushistoriaan, palveluihin, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon vertaillaan. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Luonnos 1 jossa rakennus suojellaan, toteuttaa kaupungin asettamia ja hyväksymiä tavoitteita esimerkiksi kulttuurihistorian ja rakennusperinnön vaalimisesta, mielenkiintoisen elinympäristön luomisesta sekä luonnos toteuttaa Karhulan keskustan osayleiskaavan suojeluehdotuksen tavoitteen. Peruskorjauksen hinta on erityisen korkea, mikäli rakennukselle ei löydy käyttöä korjauksen jälkeen. Toisaalta rakennuksen myynnistä tai vuokraamisesta saattaa muodostua korvaavia kuluja. Luonnos toteuttaa osayleiskaavan suojeluehdotuksen.

Luonnos 2 luo yhtenäisen koulukeskuksen pihan. Puukoulun tonttia voidaan käyttää oleskeluun ja virkistykseen sekä pysäköintiin. Purkamisen yhteydessä kuitenkin menetettäisiin kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja sekä korttelialueelta poistuisi osa koulutushistorian kokonaisuudesta. Lisäksi purkaminen poistaisi lepakoiden levähdyspaikan. Luonnos toteuttaa kaupunginhallituksen purkamistavoitetta. Rakennuksen purku tarvitsee poikkeusluvan luonnonsuojelulailla suojeltujen lepakoiden levähdyspaikan poistamiseksi.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Molemmat luonnokset asetetaan esille luonnoksena ja prosessin aikana esille tulleiden seikkojen pohjalta valitaan luonnos, joka jatketaan kaavaehdotukseksi.

4.5.5 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Luonnosten eri vaikutuksia on vertailtu ja luonnokset asetetaan esille lisätiedon ja mielipiteiden keräämistä varten.

4.5.6 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on otettu huomioon luonnosten valmistelussa.

4.5.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

10.05.2023 Vireilletulo

31.01.2024-01.03.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaiken kaikkiaan noin 2435 m².

5.1.2 Palvelut

Luonnos 1: Kaava mahdollistaa palveluiden sijoittumisen rakennukseen.

Luonnos 2: Kaava-alueelle ei muodostu palveluita. Tontti toimii viereisen koulukeskuksen piha-alueena.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun on katsottu tarkoittavan paitsi laadukasta rakentamista myös keskustamaisen ilmeen säilymistä sekä historiallisten kerrostuman säilymistä. Rakennukset muodostavat moni-ilmeistä ja omaleimaista kotkalaista ympäristöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Luonnos 1:

YP: Yleisten rakennusten ja palvelurakennusten korttelialue.

Luonnos 2:

Y: Yleisten rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa toimintaa tukevia liike- ja toimistotiloja.

5.3.2 Rasitteet

Puukoulun tontilla, rakennuksen pohjois- ja länsipuolella kulkee viereiselle tontille (koulukeskus) 283-31-6-3 jalankulun ja huoltoajon yhteysrasite. Länsipuolen rasite kulkee molempien tonttien puolella ja rasittaa tontteja molemmin puolin.

5.3.3 Muut alueet

Ei muita alueita

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaava muutosluonnosten vaikutuksia on arvioitu seuraavassa taulukossa.

Aihe	Luonnos 1	Luonnos 2
Yleinen vaikutus	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia
	Suojelun yleinen vaikutus kaupunkikuvan ja rakennushistorian kannalta on positiivinen. Vaikutus saattaa olla negatiivinen, mikäli rakennukselle ei löydy käyttöä.	Rakennuksen purkamisen yleinen vaikutus kaupunkikuvan ja rakennushistorian kannalta on negatiivinen. Tontin käyttö osana koulukeskuksen pihaa on koulun toiminnan kannalta myönteistä.
Rakennuskanta	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Alueen rakennuskanta ei muutu. Rakennuksen mahdollisen remontin yhteydessä rakennuksen ilme kohenee.	Alueen rakennuskanta pienenee, erityisesti keskustan vanha puurakennus kanta. Asemakaavassa tontin rakennusoikeus 60 k-m ² on rajattu teknisiin tarpeisiin.
Lähiympäristön rakennukset	Myönteinen vaikutus	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia
	Rakennuksen suojeleminen ja mahdollinen peruskorjaus luo kortteliin kokonaisuuden opetushistoriasta; puukoulu, kivikoulu, kivikoulun laajennukset, uusi koulukeskus.	Rakennuksen purku poistaa osan opetushistorian kokonaisuudesta sekä kaupunkikuvallisesti tärkeän rakennuksen. Tontin kehitys osaksi koulukeskuksen pihaa on korttelin koulutoimen näkökulmasta positiivista.

Kulttuuriperintö	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Rakennuksen suojeleminen varmistaa kulttuurihistorian säilymistä myös arkkitehtonisena elementtinä.	Rakennuksen purku poistaa kulttuuriperinnön.
Kaupunkikuva	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Kaupunkikuvallisesti puukoulu on tärkeä osa Karhulan kerroksellisuutta sekä yleisten rakennusten sarjaa. Puukoulu on yksi harvoista keskusta-alueella säilyneistä suurista hirsirakennuksista ja puukouluun kaupunkikuvallisesti verrattavia kohteita keskustassa on tornitalo Tapuli ja toriaukio (Kaupunkirakennelautakunnan kokous 23.11.2021). Rakennuksen suojeleminen on kaupunkikuvallisesti positiivista.	Rakennuksen purkaminen heikentää kaupunkikuvaa. Rakennuskannan kerrostuksellisuus heikkenee ja historiallinen rakennus poistuu.
Rakennushistoria	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Rakennuksen suojeleminen säilyttää maakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset arvot.	Rakennuksen purku poistaa maakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset arvot.
Luonto ja viheralueet	Myönteinen vaikutus	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia
	Rakennuksen ullakko säilytetään käyttämättömänä tilana. Peruskorjaus tulee ajoittaa ja toteuttaa niin että se ei heikennä taikka poista ullakolla sijaitsevaa lepakoiden levähdyspaikkaa.	Alueen vihertilaa voidaan kehittää tontilla. Rakennuksen purku poistaisi ullakolla sijaitsevan lepakoiden levähdystilan.
Lapsivaikutusarviointi	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia	Myönteinen vaikutus
	Rakennusta voidaan käyttää myös lapsille suunnattuun toimintaan.	Viereisen koulun pihan laajentuminen puukoulun tontille lisää aktiviteetti- ja oleskelutilaa koulun oppilaille.
Kuntatalous	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia
	Peruskorjauksen ja purkamisen alustavaa hintavertailua on tehty aikaisempien pohdintojen aikana. Rakennuksen peruskorjaaminen on merkittävä kulu. Toisaalta rakennuksen	Rakennuksen purkaminen olisi mahdollisesti toimenpiteenä peruskorjausta halvempi vaihtoehto. Luonnoksessa ei ole ehdotettu uudisrakentamista tontille, jolloin myös vuosittaiset

	mahdollinen myynti tai vuokraaminen voi tuottaa korvaavia tuloja.	ylläpitokustannukset todennäköisesti pienentyisivät huomattavasti. Toisaalta menetettäisiin mahdolliset myynti- ja vuokratulot.
Muut vaikutukset	Myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia	Kielteinen vaikutus
	Yleisesti ottaen rakennuksen peruskorjaus on uudisrakentamiseen verrattuna ekologisesti kannattavampaa.	Mahdollinen toimitila menetys. Mahdollisille toiminnoille saatetaan joutua etsimään tilat muualta.
Palvelut	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden sijoittumisen rakennukseen.	Kaavaratkaisu ei mahdollista palveluita.
Työpaikat	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikkojen muodostumisen kiinteistöön	Kaavaratkaisu ei mahdollista työpaikkojen muodostumista alueelle.
Elinkeinotoiminta	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Kaavaratkaisu mahdollistaa elinkeinotoiminnan	Kaavaratkaisu ei mahdollista elinkeinotoimintaa
Virkistys	Ei vaikutusta	Myönteinen vaikutus
		Koulun pihalla tapahtuvaa virkistystoimintaa voidaan pienimuotoisesti kehittää
Väestö	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta
Ympäristön suojelu	Myönteinen vaikutus	Kielteinen vaikutus
	Rakennuksen suojelu säilyttää lepakoiden käyttämän levähdyspaikan.	Purkamisen yhteydessä menetetään lepakoiden levähdyspaikka.
Ympäristöhäiriöt	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta
Tekninen huolto	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta
Liikenne	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta

5.4.3 Vaikutusten arviointi energia- ja ilmastonäkökulmasta

YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

2

Luonnos 1: Rakennuksen suojelu säilyttää keskusta-alueen harvinaisen puurakennuksen, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

Luonnos 2: Vaikka kaava poistaa rakennuksen keskusta-alueelta ei se vaaranna yhdyskuntarakenteen eheyttä.

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

-

Luonnos 1: ei vaikutusta

Luonnos 2: ei vaikutusta

KÄVELYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI -

Luonnos 1: ei vaikutusta

Luonnos 2: ei vaikutusta

PYÖRÄILYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI -

Luonnos 1: ei vaikutusta

Luonnos 2: ei vaikutusta

KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN -

Luonnos 1: ei vaikutusta

Luonnos 2: ei vaikutusta

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus

Päiväsaikainen melulukema saattaa ylittää 55Db (Karhulan keskustan osayleiskaava 2021)

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset löytyvät luonnoskartoista.

5.7 Nimistö

Ei muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Tontin mahdollisuuksia havainnollistavat suunnitelmat

Viitesuunnitelma

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta vastaa asemakaavanmuutoksen toteutuksen seurannasta.

7 Liitteet

- 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.12.2024**
- 2. Asemakaavakartat merkintöineen ja määräyksineen**
- 3. Lepakoiden rakennustarkastus Kotkan Karhulan puukoululla (Luontoselvitys Metsänen 2024)**
- 4. Karhulan yhteiskoulu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Mustonen Oy 2020)**
- 5. Karhulan koulun korjattavuusselvitys (Sitowise 2020)**
- 6. Viitesuunnitelma 09.10.2024**

8 Kaavan valmistelusta vastaa

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Erkka Juusela, Kaavoitusarkkitehti
p. 0406389054,
e-mail. erkka.juusela@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka

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

9 Palaute

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään Kotkan kaupungin kirjaamoon:

Sähköposti:

Posti: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.

Kirjaamon käyntiosoite: Kustaankatu 2, 48100 Kotka.

Palautteessa tulee olla merkintä: '04123 Karhulan puukoulu Luonnos.'