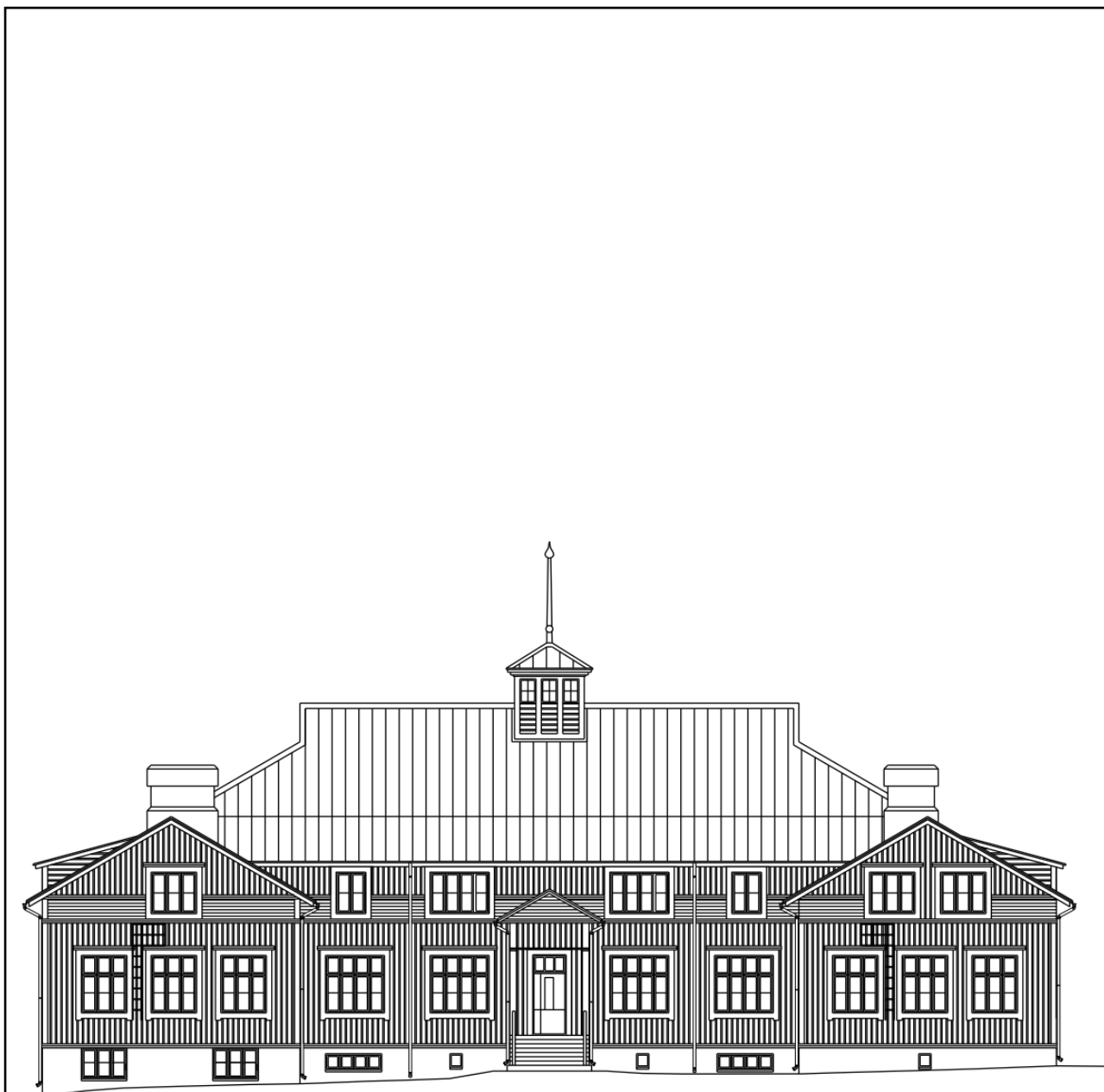




KARHULAN PUUKOULU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

31. KAUPUNGINOSA KARHULA

KORTTELI 6, OSA TONTISTA 2

KAAVA NRO 0123

KAUPUNKISUUNNITTELU

31.01.2024

Valmistelija: Erkka Juusela, Kaavoitusarkkitehti



Sisällys

0.	Aloite.....	3
1.	Suunnittelualue.....	3
2.	Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	4
3.	Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat.....	5
4.	Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset.....	8
5.	Osalliset	9
6.	Osallistuminen ja vuorovaikutusten järjestäminen.....	9
7.	Kaavoituksen vaiheet.....	10
8.	Vaikutusten arviointi.....	10
9.	Valmistelusta vastaa	11

0. Aloite

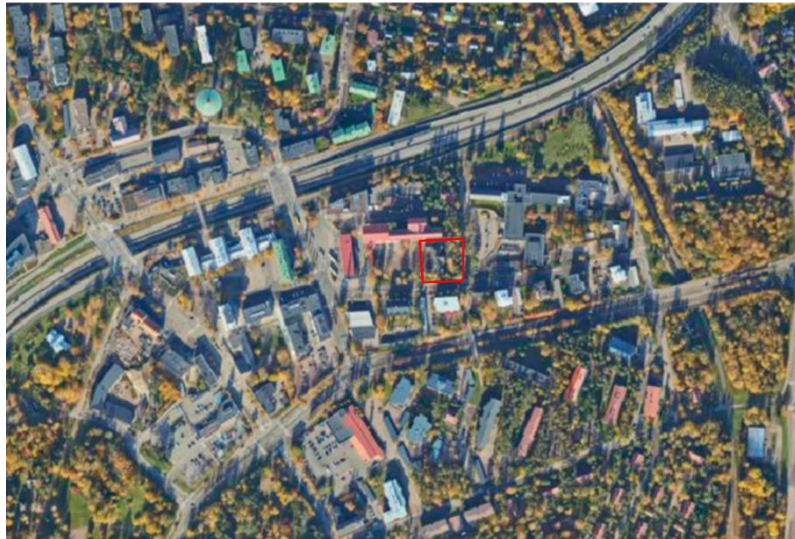
Asemakaavaamuutos laaditaan Kotkan kaupungin aloitteesta.
Asemakaavaamuutos on laitettu vireille 10.05.2023

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee 31. Karhulan kaupunginosassa. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 2 200 m² ja käsittää osan tontista 2 jolla sijaitsee Karhulan puukoulu, joka on suuruudeltaan 1558 m². Alueen omistaa Kotkan kaupunki.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.

Kaavan tavoitteena on tarkastella puukoulurakennuksen suojelutarvetta sekä alueen tulevaisuuden käyttöä.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa. Alue merkitty punaisella rajauksella



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

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavamuutos on lähtenyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosta on edeltänyt vieressä sijaitseva Karhulan koulukeskuksen asemakaava sekä kaupungin teettämät rakennushistoriaselvitys, kuntotutkimukset, korjattavuusselvitys, käyttötarkastelu, Karhulan keskustan osayleiskaavan suojeluesitys sekä kaupunginhallituksen tavoite rakennuksen purkamisesta. Puukoulun toiminta alkoi vuonna 1923 ja opetustoiminta loppui rakennuksessa vuonna 2005 sisäilmaongelmien vuoksi. Tämän jälkeen rakennus on ollut tyhjiään ja rakennusta ei ole ylläpidetty, jonka myötä rakennuksen kunto on heikentynyt. Puukoulu on Karhulan keskustan yleiskaavassa esitetty suojeltavaksi ja rakennus on tärkeä osa Karhulan keskustan historiallista kerrostuksellisuutta, kaupunkikuvaa sekä laajemmin Kymin koulutushistoriaa.

SUUNNITELMAT

Kaupunginhallituksen päätös: ”Kaupungin tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä Karhulan vanhan puukoulun purkaminen. Asemakaavan mahdollistaessa purkamisen koulun hirsirunkoa tarjotaan uudelleen käytettäväksi muualle.” Lopullinen ratkaisu määrittyy asemakaavan saadessa lainvoiman.

TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on tarkastella puukoulurakennuksen suojelutarvetta sekä alueen tulevaisuuden käyttöä.

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on Kotkan kaupungin omistuksessa.



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

3. Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

MAAKUNTAKAAVA 2040

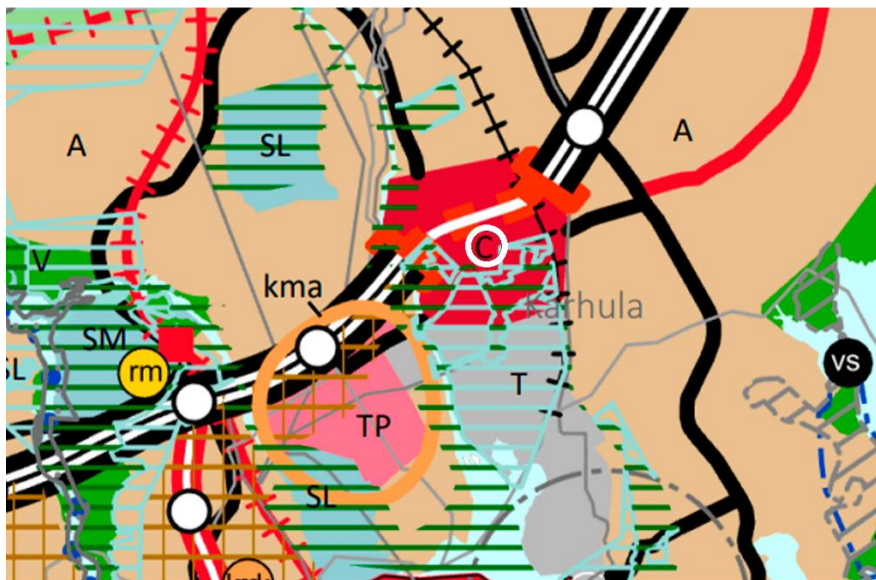
Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen.

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 kestävän liikkumisen 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. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

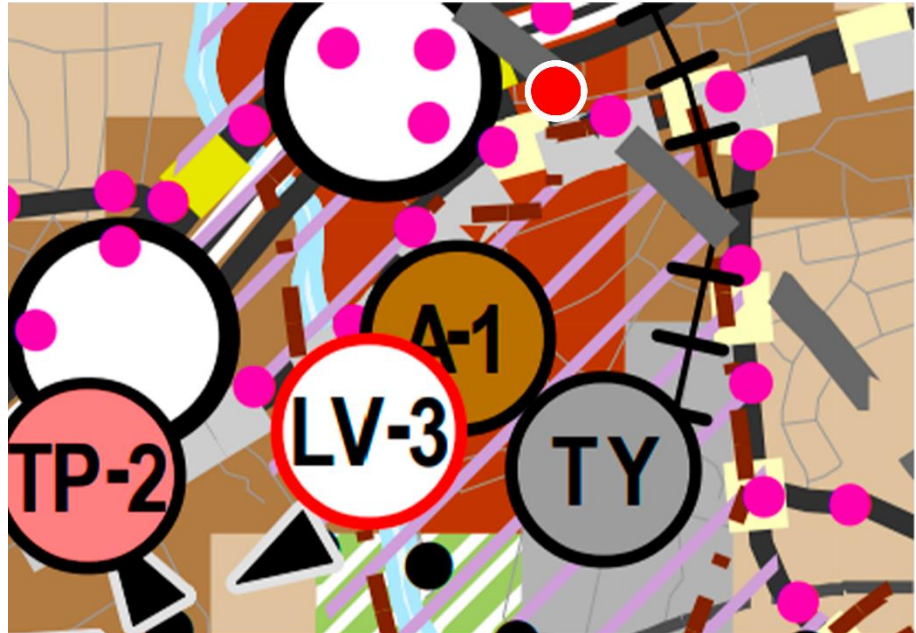
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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 hakuisia 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.

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:

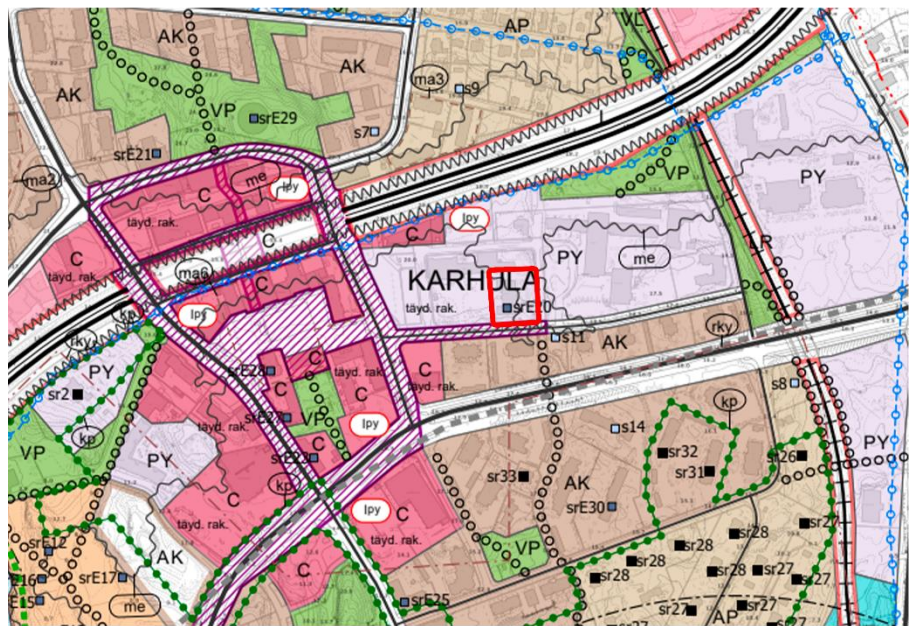
”Alue varataan pääosin julkisille palveluille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia.”

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

Eteläpuolella alue rajautuu jalankulkupainoitteiseen alueeseen. ”Merkinnällä on osoitettu tori ja keskustan jalankulkuvyöhyke, jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota keskustaa korostavaa kaupunkitilaa, jalankulkijan asemaan ja liikenneratkaisujen 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 tarkentaa työn edetessä.

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.

4. Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

Voimassa olevat suunnitelmat

-Kaavat

Rakennettu ympäristö

- Rakennettu kulttuuriympäristö (Karhulan keskustan osayleiskaavan liite)
- Karhulan yhteiskoulu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Mustonen Oy 2020)
- Kaupunginhallituksen tavoitepäätös purkamisesta (20.12.2021)
- Karhulan koulun korjattavuusselvitys (Sitowise 2020)
- Vuosikymmenten virtaa, Kymen Suomalaisesta yhteiskoulusta Karhulan kouluun ja lukioon 90 vuotta

Liikenne

- Karhulan keskustan liikennesuunnitelma (Ramboll 2021)
- Karhulan keskustan katusuunnitelma (Destia 2024)

Tulvariski

- Merkittävä tulvariskialue, vesistötulva, hyhydepato.

5. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistössä 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.

6. Osallistuminen ja vuorovaikutusten järjestäminen.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64
PL 1744
70101 Kuopio

7. Kaavoituksen vaiheet

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

Vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 31.01.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 31.01.2024 –01.03.2024.

kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

Luonnosvaihe kesä 2024

Luonnosvaiheessa laaditaan alueelle vaihtoehto luonnokset, joiden vaikutuksia tarkastellaan. Luonnos asetetaan nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Ehdotusvaihe talvi 2024

Asemakaava vaihtoehdoista tehdään valinta, tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen sekä suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten. Ehdotuksen nähtävillä ollessa siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voidaan tehdä muistutuksia, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Saatuaan palautteeseen laaditaan vastineet ja tehdään tarkistukset kaavaehdotukseen kaupunginhallituksen päätöstä varten.

Hyväksymisvaihe talvi 2025

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

8. Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, rakennushistoriaan, palveluihin, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen

9. Valmistelusta vastaa

Lisätietoa asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa valmistelijalta:

Nimi: Erkki Juusela

Sähköposti: erkka.juusela@kotka.fi

Puhelin: +358 40 638 9054

Verkkosivut

www.kotka.fi/asebakaavat

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

10. Palaute

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon

Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi

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

Kirjaamon käyntiosoite: Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Mielipiteet 01.03.2024 mennessä

Palautteeseen merkintä '0123 Karhulan puukoulu, OAS'.