



A. AHLSTRÖM OY KOTKAN KAUPUNKI

Itärannan asemakaava ja asemakaavan muutos
Selostus, luonnos

SISÄLLYSLUETTELO

1	ESIPUHE	3
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2.1	Tunnistetiedot	4
2.2	Kaava- ja kaavamuutosalueen sijainti	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Luonto, maisema ja rakennettu ympäristö	5
3.2.1	Menetelmät	5
3.2.2	Sijainti maisemakokonaisuudessa.....	5
3.2.3	Kallio- ja maaperä, maastonmuodot	6
3.2.4	Vesi- ja pohjavesialueet	7
3.2.5	Ilmasto-olot	8
3.2.6	Kasvillisuus.....	8
3.2.7	Eläimistö	8
3.2.8	Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet	8
3.2.9	Maisemakuva, näkymät	9
3.2.10	Yhdyskuntarakenne.....	10
3.2.11	Liikenne	10
3.2.12	Tekninen huolto	10
3.2.13	Palvelut ja virkistys.....	10
3.2.14	Rakennuskanta	11
3.2.15	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	11
3.3	Maanomistus	12
3.4	Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2	Osalliset	15
4.3	Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt	15
4.4	Suunnittelun tavoitteet	18

5	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	19
5.1	Kaavan ja kaavamuutoksen rakenne.....	19
5.2	Kaavamääräykset	21
5.3	Kaavan vaikutukset	22
5.4	Toteuttaminen	24
	LUETTELO ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	25

Liitteet:

- Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet
- Maaston korkeussuhteet
- Maaston kaltevuussuhteet
- Maaperä
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Havainnekuva
- Kaavakartta

Erilliset liiteasiakirjat

- Itärannan asemakaava, vaihtoehtotarkastelu, Maa ja Vesi Oy 20.2.2006
- Itärannan luontoselvitys, Pöyry Environment Oy 14.8.2006
- Maaperän pilaantuneisuustutkimukset/Itäkallion kaatopaikka, Pöyry Environment Oy 3.7.2006
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Pöyry Environment Oy 2006

1 ESIPUHE

Kotkan Itärannan alueelle laaditaan asemakaava ja –muutos. Keskeisenä tavoitteena on suunnitella alueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, merellistä sijaintia hyödyntävä ja viihtyisä pientaloalue. Alue on tärkeä ympäristön asukkaiden virkistyskäytön (mm. Äijänniemen uimaranta ja ulkoilureitit) kannalta, joten erityistä huomiota on kiinnitetty virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien säilymiseen ja kehittämiseen.

Työ aloitettiin joulukuussa 2005. Lehdistö- ja yleisötilaisuus pidettiin 8.6.2006, jossa esiteltiin alueelle laadittua alustavaa asemakaavaluonnosta. Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville syksyllä 2006. Tavoitteena on, että asemakaava olisi hyväksymiskäsittelyssä tammi-helmikuussa 2007.

Asemakaavamuutosta on valmistellut ohjausryhmä, jonka työhön ovat osallistuneet Lars Olsson, Heli Ojala, Hannele Tolonen, Heikki Laaksonen, Risto Iivonen ja Sakari Seppälä Kotkan kaupungista, Mikko Alin ja Seppo Jukkola A. Ahlström Oy:stä sekä konsultin edustajat. Pöyry Environment Oy:ssä asemakaavan laatimiseen ovat osallistuneet DI Juha Nurmi (YKS-250), DI Pasi Rajala (YKS-156), arkkitehti SAFA Sampo Perttula, maisema-arkkitehti MARK Kaija Uusitalo ja FM (biologi) Soile Turkulainen.

Vantaalla 24.8.2006

Pöyry Environment Oy

Alueidenkäyttö ja arkkitehtuuri

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Kotkan Itärannan ssemakaava ja asemakaavan muutos koskee Kotkan kaupunginosia nro 34 (Itäranta) ja 35 (Suulisniemi). Asemakaavalla muodostuvat korttelialueet **XXX-XXX (lisätään ehdotusvaiheessa)** sekä katu- ja virkistysalueita. Tonttijako on laadittu ohjeellisena.

2.2 Kaava- ja kaavamuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 12 km päässä Kotkan keskustasta ja n. 4 km päässä Karhulasta. Aluetta rajaavat lännessä Suulisniemen asuinalue, pohjoisessa Itärannan asuinalue sekä idässä ja etelässä Suomenlahteen kuuluva Itärannanlahti.



*Suunnittelualueen sijainti, suunnittelualueen raja-
us likimääräinen*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 74 ha, josta vesialuetta on n. 7,5 ha. Rantaviivan pituus on n. 1,8 km, josta rakennetun rannan osuus (loma-asuntoalue) on n. 0,7 km. Suurin osa alueesta on rakentamaton harju- ja kalliomaastoa (Paaskallio). Suunnittelualueen eteläosassa on uimaranta.

3.2 Luonto, maisema ja rakennettu ympäristö

3.2.1 Menetelmät

Luonnonympäristön kuvaus perustuu luontoselvitykseen (Pöyry Environment Oy 2006), jonka lähtöaineistona ovat olleet alueelta aikaisemmin tehdyt selvitykset ja maastokäynnit 15.12.2005 ja 2.8.2006. Maisemakuvallisen selvityksen lähtökohtana on ollut maastokäyntien lisäksi numeerinen maastomittausaineisto sekä muu ilmakuva- ja kartta-aineisto.

Luontoselvitystä varten koottiin tiedot selvitysalueella tai sen läheisyydessä mahdollisesti sijaitsevista Natura 2000 -alueista, valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin sisältyvistä alueista, maakuntakaavan suojelualuevarauksista ja luonnonsuojelulla rauhoitetuista kohteista. Lisäksi käytiin läpi aikaisemmat aluetta koskevat selvitykset kuten maakunnalliset pienvesi-, kallio-, harju- ja perinnemaisemakartoitukset, tiedot linnustollisesti tärkeistä alueista (IBA ja FINIBA) sekä paikalliset luontokohdeinventoinnit.

Alueelle tehtiin 15.12.2005 ja 2.8.2006 maastokäynnit, joiden tavoitteena oli selvittää luonnonympäristön yleispiirteet sekä erityisesti löytää ja rajata luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Näitä ovat vesi-, metsä- ja luonnonsuojelulainsäädännössä mainitut vesistöt, joiden tilaa ei saa muuttaa (vesilaki 15 ja 17 §), erityisen tärkeät elinympäristöt (metsälaki 10 §) ja suojellut luontotyypit (luonnonsuojelulaki 29 §) sekä muut luonnoltaan monimuotoiset kohteet (esim. Meriluoto & Soininen 1998) ja rauhoitettujen, uhanalaisten ja EU-lainsäädännössä (lintu- ja luontodirektiivit) tärkeinä mainittujen eläin- ja kasvilajien esiintymispaikat. Työtä tehdessä oltiin yhteydessä Kotkan kaupungin ympäristönsuojelupäällikkö Heli Ojalaan ja Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen ylitarkastaja Tuula Tanskaan.

3.2.2 Sijainti maisemakokonaisuudessa

Kotkan rannikkovyöhyke muodostuu luode-kaakko-suuntaisista lahdistä ja niemistä sekä niiden jatkeena olevista saarista. Suunnittelualue on itäinen osa Suulisniemeä, jossa jääkauden synnyttämä maaston suuntautuneisuus on selkeästi nähtävissä. Suunnittelualue sijaitsee pitkittäisharjulla, jonka laki on tasoittunut laakeaksi tasanteeksi ja itäpuoleinen reuna huuhtoutunut rantatyrskyjen myötä jyrkäksi ja osin kiviseksi rantatörmäksi. Harjun lakialueen korkeimmat kohdat ovat etelä- ja pohjoispään huuhtoutumista kestäneet kivikkomäet sekä alueen keskiosassa sijaitseva kallioalue (Paaskallio). Suunnittelualueelta avautuu laajat merimaisemanäkymät etelä-kaakkoissektorissa.

Suunnittelualue muodostaa vahvan metsäisen reunavyöhykkeen Sunilan tehtaiden ja suunnittelualan väliin jäävälle pientalovaltaiselle asuinalueelle. Maaston osittaisesta kuluneisuudesta ja keskiosan lomamökkiasutuksesta huolimatta alueella on vahva luonnonmaiseman tuntu.

3.2.3 Kallio- ja maaperä, maastonmuodot

Alue on topografialtaan vaihtelevaa kallio- ja harjumaastoa. Sen keskiosassa sijaitsee Paaskallion kallioalue, joka kohoaa noin +30 mpy. Paaskallio on Viipurin rapakivimassiville tyypillistä rapakivigraniittia, joka tulee näkyviin laajoina silokalliopintoina. Kalliolla ja sen liepeillä on monin paikoin lohkaraita ja jopa louhikkoa.

Alue on (Paaskalliota lukuun ottamatta) osa pohjoisesta etelä-kaakkoon kulkevaa harjuksoa. Suulisniemi - Hiekkaniemi – alue on määritelty Kymenlaakson POSKI-projektin (Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen) yhteydessä luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittäväksi, maakunnallisesti arvokkaaksi harjumuodostumaksi (Keskitalo 2004). Alueella on loivamuotoisia seläniteitä ja kumpuja, rantavalleja ja särkkiä sekä paikoin lähes luonnontilaisia sora- ja hiekkarantoja (Lyytikäinen 2006).

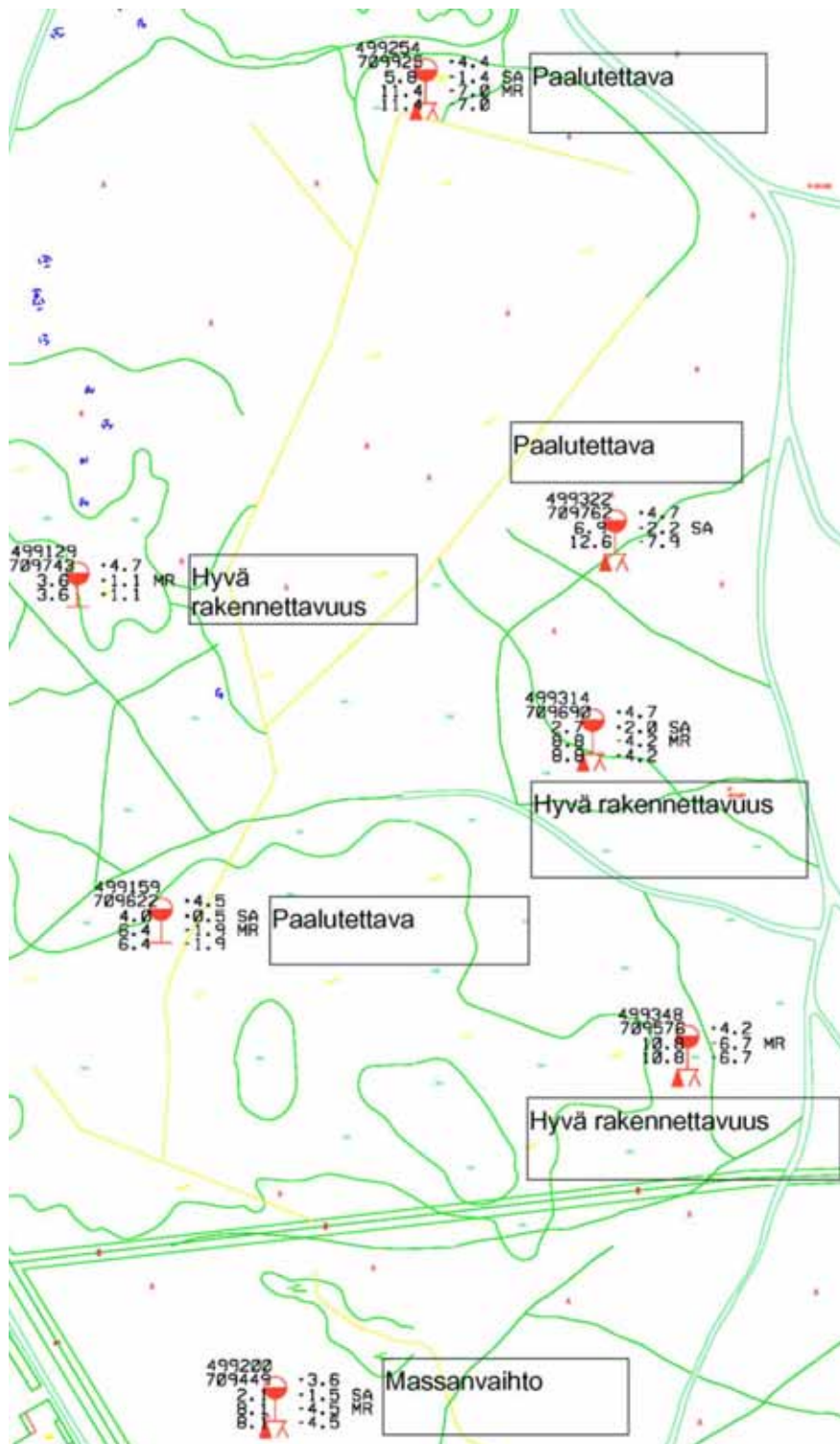
Harju kohoaa enimmillään itäreunalla noin +15 mpy ja rinteet ovat rantaan päin jyrkkiä. Selvitysalueen sisäosaan päin harjumaasto on loivapiirteistä ja jatkuu sellaisena pohjoiseen. Maanpinnan korkeus- ja kaltevuussuhteet on esitetty liitekartalla.

Rannat ovat selvitysalueella hiekkarantoja tai hiekka- ja sorarantoja, joilla on monin paikoin kiviä ja lohkaraita. Eteläpäässä Suulisniemen ja Äijänniemen välillä on laaja uimarantakäytössä oleva hiekkaranta-alue.



Eteläpään pitkä ja leveä hiekkaranta (vas., taustalla Äijänniemi) ja itäpuolen kivistä ja lohkaraita ranta (taustalla Hiekkaniemi).

Harjuselänten ja Paaskallion väliin jäävä alue on alavaa ja osin soistunutta. Suoalueen reunavyöhykkeen maastokairaukset osoittavat, että ohuen turvekerroksen alta löytyy savikerros. Rakentaminen suoalueella edellyttää joko paalutusta tai massanvaihtoa. Seuraavassa kuvassa on esitetty kairausten tuloksia suoalueelta vuodelta 1992 (lähde: Kotkan kaupunki/MKOS/maastomittaus).



Kairaustietoja suoalueelta

3.2.4 Vesi- ja pohjavesialueet

Selvitysalue rajoittuu Suomenlahden Itärannanlahteen. Vesien käyttökelpoisuusluokituksessa 2000-2003 alue on luokiteltu laadultaan välttäväksi (Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2005). Selvitysalueen sisällä ei ole vesistöjä, ainoastaan keskiosan ojiteulta suolta lähtevä katkonainen ojauoma.

Selvitysalueen itä- ja eteläosat ovat vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (2. luokan pohjavesialue) (52803 Suulisniemi) (Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2005).

3.2.5 Ilmasto-olot

Kotkan seudun ilmasto on merellinen. Tällä ominaisuudella on lämpötiloja tasaava merkitys. Vallitsevat tuulet puhaltavat etelästä ja lounaasta. Ulapalta puhaltavat tuulet pääsevät voimistumaan avoimella merialueella aiheuttaen rantojen eroioitumista ja myrskytuhoja rantavyöhykkeen männikössä. Maastokäynnillä oli nähtävissä runsaasti tuulen kaatamia suuria mäntyjä etenkin loma-asuntoalueella ja sen pohjoispuolella.

Meren vesivarojen lisäksi kesäaikana harjun hiekkamaat ja Paaskallio toimivat lämpösäteilyn kerääjinä.

3.2.6 Kasvillisuus

Alueen etelä- itä- ja pohjoisosien harjua peittää varttunut tai hieman nuorempi männikkö ja mänty-kuusi -sekametsä. Vallitsevina metsätyypeinä ovat kuivahko ja kuiva kangas, joissa esiintyy metsäsammalia ja paikoin jäkäliä sekä yleisinä puolukkaa, mustikkaa, sianpuolukka, kanervaa, metsälauhaa ja kevätpiippoa.

Harjulta kohti rantaa laskevassa rinteessä on monin paikoin huomattavan iäkkäitä käkkyräöksaisia mäntyjä. Harjulla risteilee teitä ja polkuja ja sen kasvillisuus on monin paikoin kulunutta, muutamissa kohdin on myös kaivettu maa-aineksia ja pidetty kaatopaikkaa.

Alueen keskiosa on tuoretta ja osin lehtomaista kangasta, missä kasvaa tiheässä nuorta mäntyä ja kuusta ja paikoin lehtipuustoa. Alueella sijaitsee peitetty hiekkakuoppa/kaatopaikka sekä ojitettu isovarpurämeinen suo. Laaja kalliomännikköä kasvava Paaskallion kallioalue rajoittuu ympäröivään metsään jyrkkärinteisenä ja osin louhikkoisena. Myös keskiosassa aluetta ja Paaskalliolla on polkuja.

Alueen luonnontilaisimmat rannat ovat pengerreretyn Äijänniemen kärjen etelä- ja pohjoispuolella sekä pohjoisessa rakennetun alueen ja Hiekkaniemen välillä. Äijänniemen ympäristössä kasvillisuus on vyöhykkeistä, ja siellä esiintyy hiekkarantojen ja merenrantaniittyjen kasvilajeja (Helsingin yliopisto 1998). Uimarannalla ja mökkien edustalla ranta on kulunutta ja osin ruopattua eikä rantakasvillisuutta juuri esiinny. Uimarannan ja Suulisniemen välisessä matalassa, loppukesällä kuivassa poukamassa valtalajina on järviruoko.

3.2.7 Eläimistö

Alue tarjoaa sopivia pesimä- ja ruokailuympäristöjä lähinnä metsien ja rantojen eläinlajeille. Alueella ei todettu uhanalaisia, luontodirektiivin 79/409/ETY liitteen IV(a) tai lintudirektiivin 92/43/ETY liitteen I mukaisia lajeja tai niille poikkeuksellisen hyvin soveltuvia elinympäristöjä.

3.2.8 Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet

Selvitysalue on vaihtelevaa harju- ja kalliomaastoa, jonka erityispiirteitä luonnonympäristön kannalta ovat vähäinen rakentaminen ja rajoittuminen mereen. Suulisniemi-Hiekkaniemi –harjualue on määritelty luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittäväksi ja maakunnallisesti arvokkaaksi.

Muita huomionarvoisia kohteita ovat eteläosan hiekkaranta, joka Äijännimen ympäristössä olla luonnonsuojelulain suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvaa luonnontilaista hiekkarantaa tai merenrantaniittyä. Paaskallio ja sen eteläpuolen lehtolaikku ovat paikallisesti arvokkaita, mahdollisia metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lisäksi itärannan rakentamattomalla rantaosuudella on luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta paikallista arvoa. Luontoarvoiltaan merkittäviksi arvioitujen kohteiden rajaukset löytyvät liitekartalta liitekartalta ja kohdekuvaukset luontoselvitysraportista.

Luontoselvityksen perusteella parhaiten rakentamiseen soveltuvaa aluetta on tiehen rajoittuva loivapiirteinen maasto alueen pohjois- keski- ja itäosassa.

3.2.9 Maisemakuva, näkymät

Satamatoiminta ja teollisuus ovat muokanneet huomattavasti Kotkan kaupunkialueen rantoja. Suunnittelualueen rantavyöhykettä leimaa lomamökkiasutuksesta huolimatta luonnonomaisuus. Metsäinen pitkä rantatörmä on tärkeä maisemaelementti niin mereltä kuin maastostakin katsottuna. Hienot merinäkymät avautuvat koko harjujaksolta itään ja laajentuvat uimarannalla pitkäksi kaukonäkymäksi eteläiselle merialueelle.

Suopainanteen vaikutusalueella metsämaisema on sulkeutunutta ja yksitoikkoisuudessaan jopa eksyttävää. Paaskalliolla maisema avautuu laajoiksi silokalliopintaisiksi tilasarjoiksi.

Omakotialueiden tiivyydestä johtuen rakennetun maiseman rajat ovat selkeät.

Paaskallion kupeessa kaatopaikkana toiminut entinen sorakuoppa erottuu luonnonmaisemasta alueelle epätyypillisen voimakkaan heinäkavillisuuden johdosta.

Alueen helppokulkuisuudesta ja arasta luontotyyppistä johtuen maasto on paikoin voimakkaasti kulunut. Uimaranta on läheisiä metsäalueita myöten vailla kenttäkerroksen kasvillisuutta. Polkuja on syntynyt runsaasti etenkin harjun lakitasanteelle.

Maisemallisesti arvokkaimmat kohteet ovat harjun jyrkkäpiirteinen reunavyöhyke kivikkoisine kumpareineen sekä metsämaisemasta voimakkaasti kohoava silokalliopintaisten kalliokohoumien muodostama Paaskallio. Suuret siirtolohkareryppäät lisäävät kallioalueen monimuotoisuutta. Maisemallisesti arvokkaimmat kohteet on esitetty seuraavalla kartalla.



Maisemallisesti arvokkaat kohteet

3.2.10 Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin rakentamaton. Aluetta ympäröivien asuinalueiden asukkaat käyttävät aluetta virkistykseen, erityisesti Paaskaalliolla ja rannan tuntumassa on lähiympäristön asukkaiden käyttämiä polkuja. Itärannalla, harjun rinteellä, on parikymmentä loma-asuntoa. Alueen länsipuolella ja pohjoispuolella sijaitsevat Suulisniemen ja Itärannan pientalovaltaiset asuinalueet, joilta löytyvät lähipalvelut (mm. päivittäistavarakauppa, kioski, päiväkotiki, alakoulu).

3.2.11 Liikenne

Alueen halki kulkee ajotie, joka on katkaistu läpiajoliikenteeltä. Alue liittyy pohjoisessa Paaskaallionkadun ja Östringinkadun sekä etelässä Äijänniemenkadun, Tervasaa-renkadun ja Suulisniemenkadun kautta kaupungin muuhun tieverkkoon.

3.2.12 Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallista vesihuoltoverkostoa. Lähimmät olemassa olevat verkostot sijaitsevat Suulisniemen alueella suunnittelualan länsipuolella ja Paaskaallion alueella suunnittelualan pohjoispuolella.

3.2.13 Palvelut ja virkistys

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Suulisniemen päiväkotiki ja Hakalan koulu (alaluokat) sijaitsevat n. 1-2 km päässä. Karhulan koulu (yläluokat) ja lukio sijaitsevat n. 3-4 km päässä Karhulan keskustassa. Asiamiespostiin ja päivittäistavarakauppaan on mat-

kaa n. 1-2 km. Muut palvelut löytyvät Karhulasta (n. 3-4 km) tai Kotkan keskustasta (n. 12 km).

Virkistyskäytön johdosta alueella on melko kattava polkuverkosto. Suunnittelualan eteläosassa on Äijänniemen uimaranta.

3.2.14 Rakennuskanta

Alueella on parikymmentä 1940- ja 50-luvuilla rakennettua pääosin heikkokuntoista loma-asuntoa sekä niihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia. Alueen kaakkoisnurkassa on A. Ahlströmin omistuksessa oleva, 1980-luvulla rakennettu pyöröhirsinen huvilarakennus. Uimarannalla on ilmeisesti 1940-luvulta peräisin oleva uimakoppi.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa pientaloalueeseen, joka on rakennettu pääosin sotien jälkeisellä jälleerakennuskaudella, 40-luvun lopulla ja 50-luvun alkupuoliskolla. Osa alueen rakennuskannasta on vanhempaa, 30-luvulla rakennettua. Itärannan länsilaidalla on kaksi 70-luvulla rakennettua pientaloaluetta, jotka kytkeytyvät Suulisniemen tiiviiseen pientaloalueeseen. Suulisniemen alue on rakennuskannaltaan hajanaista, vanha osa on rakennettu 20- ja 30-luvuilla. Alueelle on tyypillistä pienikokoiset puutalot pienillä tonteilla.

3.2.15 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan keskiosassa on kaatopaikka, jonka maaperän pilaantuneisuus on selvitetty keväällä 2006. Tutkimustulosten perusteella täytön sisältämät haitta-aineet eivät aiheuta erityistä haittaa ympäristölle tai terveydelle. Tutkimustuloksista on laadittu erillinen raportti (Pöyry Environment Oy 2006).

Suunnittelualan pohjoisosassa on ilmakuvien perusteella havaittavissa maankaivua ja täyttöä (peräisin ilmeisesti 1950- 60-luvuilta). Täytön laadusta ei ole tietoa. Alueella on jossain määrin havaittavissa, ettei maanpinta ole luonnollinen, mistä syystä alue saattaa olla rakentamisolosuhteiltaan heikkolaatuinen.



Vanha ilmakeku alueen pohjoisosasta.

Alueen ympäristössä on teollisuutta, mistä johtuen alueella on ajoittain hajuhaittoja. Lähin teollisuuslaitos on n. 2 km suunnittelualueesta länteen sijaitseva Sunila Oy:n sulfaattisellutehdas.

3.3 Maanomistus

Alue on pääosin A. Ahlström Oy:n omistuksessa ja osin Kotkan kaupungin omistuksessa.

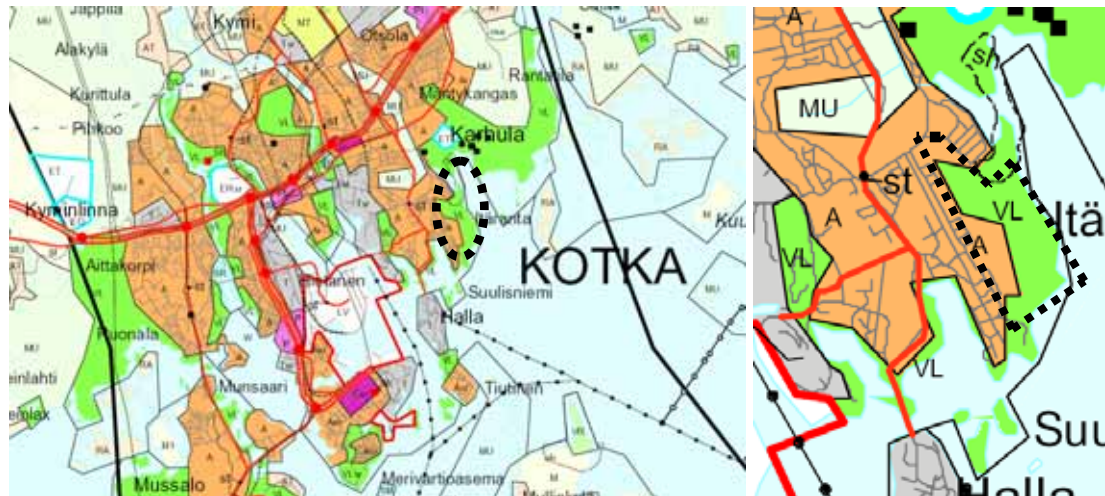
3.4 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin: toimiva aluerakenne; eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu; kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat; toimivat yhteysverkot ja energiahuolto; Helsingin seudun erityiskysymykset sekä luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa.

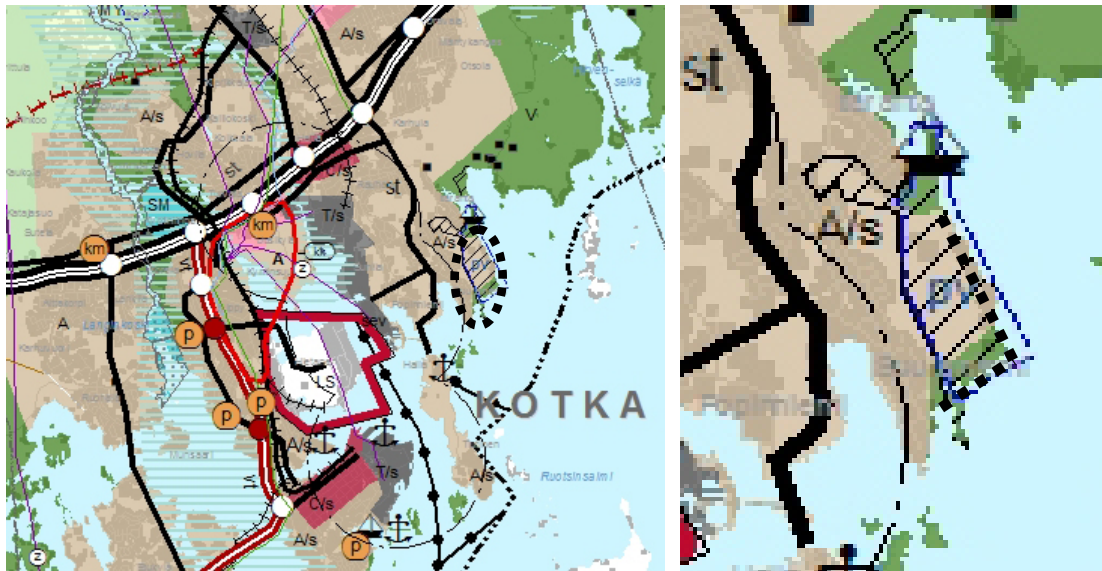
Seutukaava ja maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kymenlaakson kokonaisseutukaava, jonka maakuntavaltuusto hyväksyi 28.6.1999 ja Ympäristöministeriö vahvisti 19.6.2001. Suunnittelualue on seutukaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Hiekkaniemi on osoitettu arvokkaaksi harjuaalueeksi (sh).



Ote seutukaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu katkoviivalla.

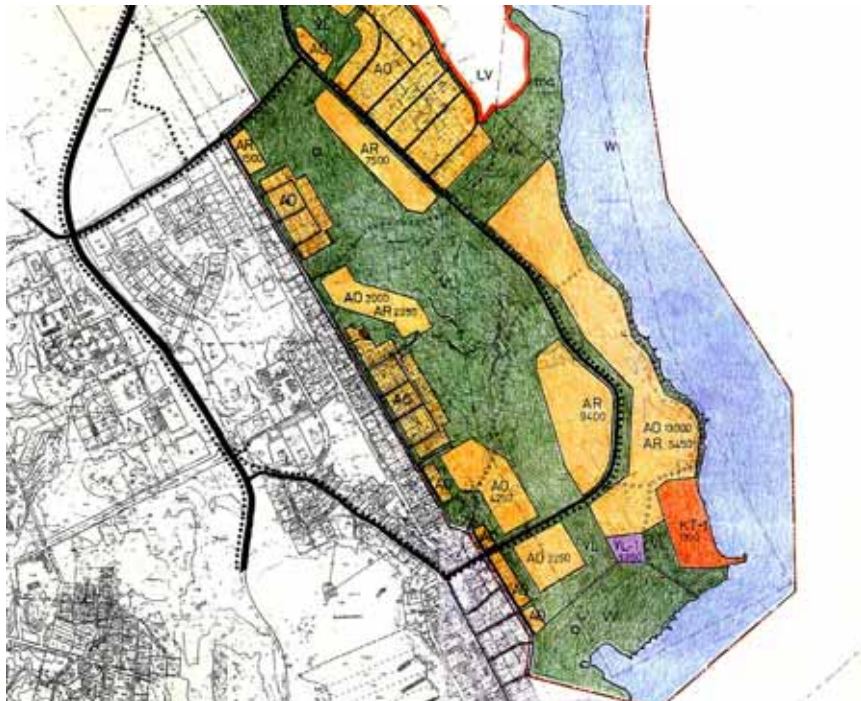
Kymenlaakson liitossa on parhaillaan käynnissä Kymenlaakson maakuntakaavan laadinta. Maakuntakaavaehdotuksessa (12.6.2006) Itärannan alue on osoitettu A/s merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi, jolla on säilytettäviä, vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita. Alueen etelälaidalle on osoitettu virkistysalue. Alue on osoitettu osin arvokkaaksi harjuaalueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi. Lisäksi alue on osoitettu tärkeäksi pohjavesialueeksi.



Ote maakuntakaavaehdotuksesta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu katkoviivalla.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Otsolan-Itärannan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.8.1994. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin erillispientalojen ja rivitalojen asuinalueeksi (AO ja AR) ja virkistysalueiksi (VL). Alueen kaakkoiskulmassa on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KT-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-1). Eteläranta on osoitettu uimarannaksi (VV).



Ote Otsolan-Itärannan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen koillis- ja lounaiskulmassa on voimassa oleva asemakaava. Alueet on asemakaavassa osoitettu lähivirkistys-, puisto- (Äijänniemenpuisto/uimaranta) ja katualueiksi (Paaskallionkatu, Suulisniemenkatu, Äijänniemenkatu).



Alueet, joita asemakaavamuutos koskee.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Kotkan kaupunginvaltuustossa **XX.XX.XXXX.**

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu 19.1.2006. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

Alueelle on laadittu Maa ja Vesi Oy:n toimesta selvityksiä ja maankäyttösuunnitelmia 1990-luvun alussa.

Alueella on yksityisten omistamia lomamökkejä, joiden alueet ovat vuokralla A. Ahlström Oy:ltä.

Alueen toteuttamisesta tullaan laatimaan maankäyttösopimus Kotkan kaupungin ja A. Ahlström Oy:n välillä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 6.3.2006.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen ja sen ympäristön asukkaat, loma-asukkaat, yhdistykset ja järjestöt
- Kotkan kaupunki
- Maanomistajat: A.Ahlström Oy, Kotkan kaupunki sekä muut lähialueiden maanomistajat
- Liikelaitokset ja yritykset, joilla on alueella johtoja
- Kotkan kaupungin luottamuselimet ja hallintokunnat: tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta
- Viranomaiset: Kaakkois-Suomen ympäristökeskus, Kymenlaakson liitto, maakuntamuseo
- Asukasyhdistykset

4.3 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Työtä on valmistellut ohjausryhmä, johon ovat osallistuneet Kotkan kaupungin, A. Ahlström Oy:n ja konsultin (Pöyry Environment Oy) edustajat.

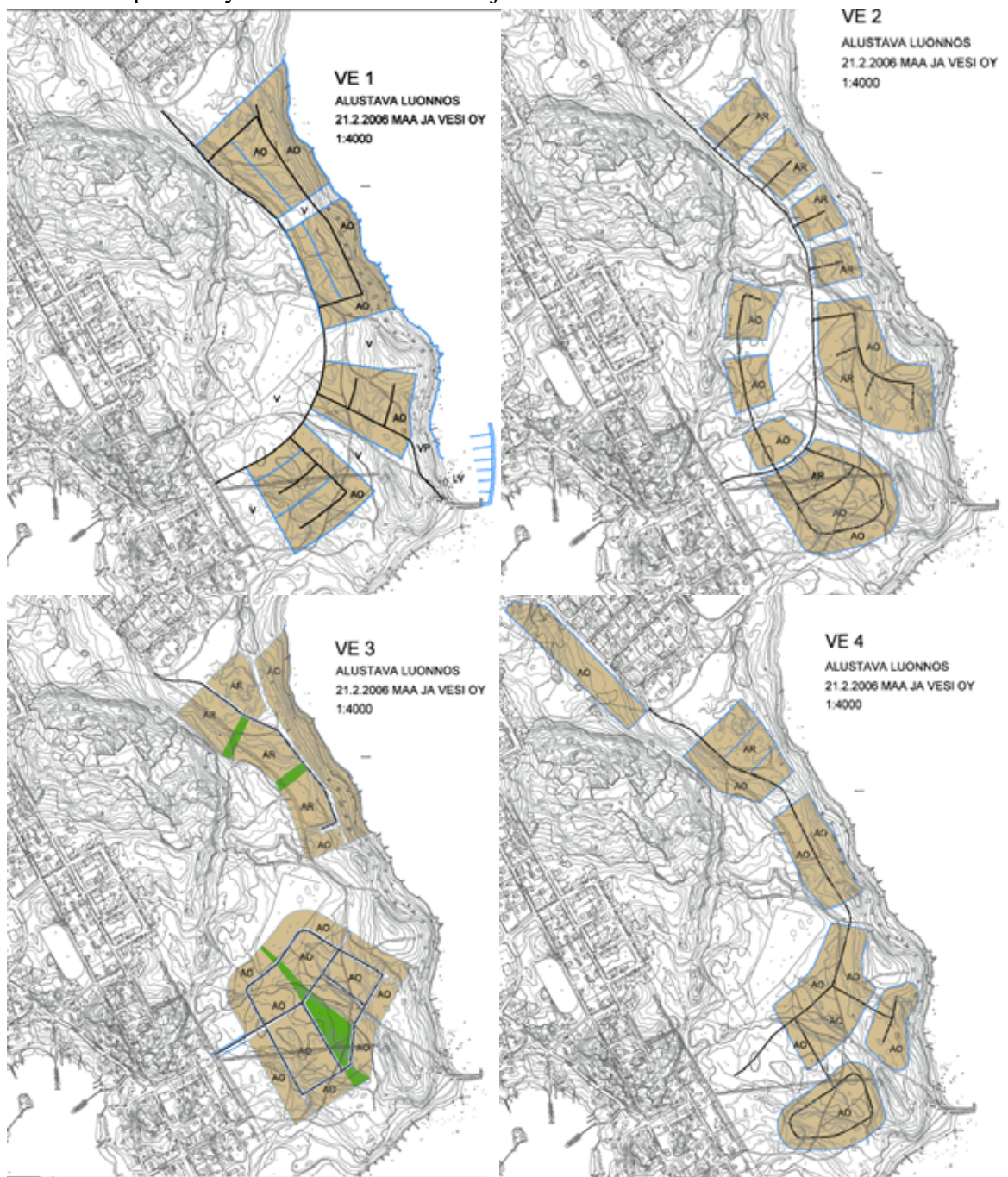
Kaavoituksen eri vaiheista on ilmoitettu paikallisissa lehdissä, Kotkan kaupungin kotisivuilla ja Kotkan kaupungin ilmoitustaululla.

Kaavoituksen aloittaminen

Suunnittelu aloitettiin joulukuussa 2005. Lähtötiedot kerättiin ja alueelle tehtiin tarpeelliset maastokäynnit. Alustava luontoselvitys laadittiin. Ohjausryhmä aloituskokous pidettiin 3.1.2006. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 3.2.2006 Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin (1.3.2006) ja asetettiin nähtäville.

Vaihtoehtotarkastelu

Konsultti laati neljä maankäyttövaihtoehtoa (Vaihtoehtotarkastelu 20.2.2006), jotka poikkesivat toisistaan kokonaismitoituksen, kortteli- ja virkistysalueiden sijainnin, korttelityyppien sekä korttelitehokkuuksien osalta. Vaihtoehdossa 1 asuinalueet sijoittuvat pääosin alueen halki linjatun kokoojatien ja rannan väliselle harjuselänteelle, vaihtoehdossa 2 pääosin alueen halki linjatun kokoojatien ja rannan väliselle harjuselänteelle sekä osin suoalueelle ja sen länsipuolelle. Vaihtoehdossa 3 asuinalueet sijoittuvat kahdeksi erilliseksi ja toisistaan erottuvaksi asuinalueeksi, joista pohjoisempi liittyy Itärannan asuinalueeseen ja eteläisempi Suulisniemen asuinalueeseen. Vaihtoehdossa 4 asuinalueet sijoittuvat pääosin alueen halki linjatun kokoojatien molemmin puolin hyvin rakennettavalle harjuselänteelle.



Maankäyttövaihtoehdot.

Vaihtoehtoja vertailtiin arvioimalla vaihtoehtojen vaikutuksia luonnonarvojen, pohjaveden, pienilmaston, yhdyskuntarakenteen ja palvelujen järjestämisen, virkistysmahdollisuuksien, asumisviihtyisyyden, maiseman, tehokkuuden ja taloudellisuuden, liikenteen sekä vaiheittain toteuttamisen mahdollisuuksien kannalta. Vaikutusten arvioinnin tavoitteena oli selvittää maankäyttövaihtoehtojen myönteisiä ja kielteisiä ominaisuuksia (tavoiteltavat ja haitalliset vaikutukset). Vaikutusten arvioinnissa keskityttiin keskeisiin, vaikutuksiltaan merkittävimpiin asioihin. Vaikutusselvityksen lähtötiedot koottiin olemassa olevista ja työtä varten tehdyistä selvityksistä (mm. luonto- ja maisemaselvitykset, maastokäynti 15.12.2006). Vaikutusten arviointi perustui esitettyihin maankäyttövaihtoehtoihin ja asetettuihin tavoitteisiin, ympäristön nykytilaan sekä aikaisemman kehityksen analysointiin.

Kaikissa vaihtoehdoissa todettiin luonnon kannalta laajan yhtenäisen metsäalueen ja arvokkaan harjualueen muuttuminen osin rakennetuksi, viheryhteyksien kapeneminen, kulutuksen lisääntyminen, yhdyskuntarakenteen tiivistyminen sekä rakentamisen edistävä vaikutus nykyisten palvelujen säilymiseen. Kaikissa vaihtoehdoissa pääosa rakentamisesta sijoittuu 2. luokan pohjavesialueelle. Vaihtoehto 3:ssa esitetty katuverkko (ei yhteyttä asuinalueiden välillä) todettiin epäedulliseksi joukkoliikenteen kannalta. Rakennettavuuden kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi todettiin ve 4, jossa suoalueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Vaihtoehtojen merkittävimmät erot haitallisten vaikutusten osalta liittyvät rantarakentamiseen, jota on esitetty vaihtoehdoissa 1 ja 3: omarantaiset tontit sijoittuvat osin luonnontilaisille rannoille, ranta-alueiden kulkukäytävät heikkenevät, rantarakentaminen vähentää rantakasvillisuuden ja –puuston suoja-vaikutusta mereltä suuntautuvilta kylmilta tuuilta ja voi edistää puuston myrskytuhojen syntymistä, rantarakentaminen vähentää mahdollisuuksia rantaan tukeutuvaan virkistyskäyttöön, maisemallisesti arvokas harjun reunavyöhyke muuttuu osin selväpiirteisesti mereen rajautuvasta harjumetsästä rakennetuksi ympäristöksi, rakentamisen myötä selkeä maisematilan raja rikkoutuu.

Ohjausryhmä päätti kokouksessaan 23.2.2006 jatkosuunnittelun periaatteista. Valittu suunnitelmaratkaisu oli yhdistelmä kaikista vaihtoehdoista. Paaskallio, kaatopaikan alue, uimaranta ympäristöineen sekä maisemallisesti arvokkaimmat harjun lakialueet rannan tuntumassa päätettiin jättää rakentamisen ulkopuolelle. Asuinrakentaminen päätettiin keskittää nykyisen Itärannan asuinalueen länsipuolelle, Paaskallion ja meren väliselle alueelle, suoalueen ympäristöön sekä Ahlströmin huvilan pohjoispuolelle.

Asemakaavaaluonnos

Vaihtoehtotarkastelun perusteella laadittiin asemakaavaaluonnos. Asemakaavaaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa Hakalan koululla 8.6.2006, osallistujia tilaisuudessa oli n. 150. Eniten huolestuneita kannanottoja esitettiin virkistysalueiden supistumisen ja rantarakentamisen johdosta, erityisesti Itärannan nykyisen asuinalueen eteläpuolisen asuinalueen nähtiin heikentävän virkistysmahdollisuuksia. Yleisesti rakentamista alueelle pidettiin hyvänä asiana mm. alueen palvelujen säilymisen kannalta. Kysymyksiä heräsi myös tonttien myymiseen ja hinnoitteluun, Suulisniemen asemakaavan turhiin katuvarauksiin, kaatopaikan jätevesiin sekä Östringinkadun ja Paaskallionkadun liittämäjärjestelyihin liittyen.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.6.2006.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään ennakkolausunnot ja mielipiteet syksyllä 2006.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään. Palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville loppuvuonna 2006.

Asemakaavan hyväksyminen

Tavoitteena on, että asemakaava- ja muutos hyväksytään Kotkan kaupunginvaltuustossa alkuvuonna 2007.

4.4 Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteita ovat:

- Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, alueen merellistä sijaintia hyödyntävän ja viihtyisän pientaloalueen sijoittaminen alueelle
- Nykyisin virkistyskäytössä olevien alueiden ja virkistysyhteyksien kehittäminen ottaen huomioon lähiympäristön asukkaiden tarpeet
- Luonnon ja maiseman arvojen huomioonottaminen

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan ja kaavamuutoksen rakenne

Kaavaratkaisu luo edellytykset kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, alueen merellistä sijaintia hyödyntävän ja viihtyisän uuden pientalovaltaisen asuinalueen rakentamiseksi n. 700-800 asukkaalle (n. 200 asuntoa). Virkistysalueet kattavat n. 2/3 suunnittelualueesta (poislukien vesialueet). Rakentaminen on keskitetty alueen läpi linjatun kokoojatien tuntumaan, pääosin rakennettavuudeltaan erinomaiseen harjumaastoon ja osittain alueen eteläosassa sijaitsevan suon ympäristöön. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty luonnon monimuotoisuuden, maiseman ja virkistyksen kannalta tärkeät Paaskallio ja uimaranta, niiden välinen viheryhteys, harjun edustavimmat laki- ja rinnealueet sekä rakentamiseen soveltumattomat läjitys- ja kaatopaikka-alueet (läjitysalue pohjoisosassa ja kaatopaikka-alue Paaskallion itäpuolella).

Asemakaavaratkaisu toteuttaa voimassaolevan seutukaavan periaatteita osoittamalla Suulisniemen pientaloalueen laajentumisen periaatteet mutta säilyttämällä Itärannan virkistyskeskeiset osat lähivirkistysalueina. Kaavaratkaisu turvaa väljät virkistysyhteydet alueen läpi ja jättää laajan suojavyöhykkeen etelärannan uimarannan ympärille. Hyväksytyssä maakuntakaavassa tarkentunut maakunnallinen alueidenkäyttöratkaisu on periaatteiltaan täysin asemakaavaa vastaava.

Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 7 tonttia yhtiömuotoista asuntorakentamista ja 104 tonttia erillispientalorakentamista varten. Erillispientalojen tontit vaihtelevat sijainnista riippuen kooltaan, pääosa tonteista on kooltaan n. 900-1400 m². Rantaan rajoittuvat tontit ovat merkittävästi suurempia, sillä rakennusten ja meren välille on jätetty n. 35-50 m leveä vyöhyke, jolla sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Erityyppisten (omakoti-/yhtiömuotoinen rakentaminen) ja -kokoisten tonttien tarjonnalla on pyritty varmistamaan tonttitarjonnan monipuolisuus.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu uusi asuinalue laajentaa olemassa olevaa Itärannan asuinalueita Paaskallionkadun länsipuolelle. Alueella sijaitseva maisemallisesti arvokas silokallio säilyy virkistysalueena. Alueelle on osoitettu 11 erillistalotonttia (kooltaan 900-1000 m²) sekä kaksi tonttia yhtiömuotoista pientalorakentamista (rivitalot, kytketyt pientalot, erilliset pientalot) varten. Itärannan nykyisen asuinalueen ja Hiekkaniemen eteläpuolelle osoitettu asuinalue sijoittuu Paaskallion ja meren väliselle rantavyöhykkeelle. 10 erillistalotonttia (n. 1000-1200 m²) alueen pohjoispäässä sijoittuvat kauemmaksi rannasta. Tonttien ja meren välinen, Hiekkaniemestä etelään jatkuva harjualue säilyy osin virkistysalueena, ulkoiluyhteys on osoitettu tonttikadun kautta (katualueen tilavaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen) Paaskallion suuntaan. Em. alueen eteläpuolella on 10 rantaan rajoittuvaa suurikokoista erillistalotonttia (n. 2000-2500 m²) ja 9 mantereen puoleista erillistalotonttia (n. 1200-1400 m²). Alueen etelä- ja länsipuolelle jää luonnon, maiseman ja virkistyksen kannalta arvokas Paaskallio, joka säilyy lähivirkistysalueena. Urheilukentälle on osoitettu varaus Paaskallion itäpuolelta entisen kaatopaikan alueelta.

Alueen eteläosassa sijaitsevan suoalueen ympäristöön on osoitettu laaja yhtenäinen asuin-alue, joka sijoittuu osin harjun länsirinteelle sekä osin kuivatettavalle suoalueelle. Alueelle on osoitettu 54 erillistalotonttia (n. 1000-1600 m²) sekä yhtiömuotoisia pientalotontteja (yht. 5 kpl), jotka on keskitetty kokoojatien varteen. Asuinkortteleita rajaavat Paaskallion virkistysalue pohjoisessa, harjun korkeimmista lakialueista muodostuva virkistysalue idässä, uimaranta-alue etelässä sekä suunnittelualueen ja Suulisniemen asuinalueen väliin jäävä virkistysalue lännessä. Alueen eteläosaan on osoitettu palvelurakennusten korttelialue (P).

Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on osoitettu pienehkö asuinalue, jolla on 10 erillistalotonttia. Aluetta leimaavat suuret erillistalotontit (n. 1200-2600 m², eteläisin tontti yli 6000 m²), joista osa rajoittuu mereen.

5.3 Aluevaraukset

Seuraavassa taulukossa on esitetty kaavan tilastotiedot.

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehok- kuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k- m ² ±
Aluevar. yhteensä	73,7195	100,0	45311	0,06		45311
A yhteensä	18,6166	25,3	43512	0,23	18,6166	43512
AO	4,3148	23,2	5900	0,14	4,3148	5900
AO	10,5870	56,9	26468	0,25	10,5870	26468
AP	3,7148	20,0	11144	0,30	3,7148	11144
Y yhteensä	0,3998	0,5	1599	0,40	0,3998	1599
P	0,3998	100,0	1599	0,40	0,3998	1599
V yhteensä	42,8237	58,1	200	0,00	38,9509	200
VL	33,8244	79,0			33,1646	
VP	0,9850	2,3			0,9850	
VV	8,0143	18,7	200	0,00	8,0143	200
PL					-3,2130	
L yhteensä	4,3732	5,9			3,6813	
Kadut	4,3537	99,6			3,6618	
Kev.liik.kadut	0,0195	0,4			0,0195	
W yhteensä	7,5062				6,8780	
W	7,5062				6,8780	

Kokoojatien varrelle ja uimarannan pohjoispuolisille asuinpientalojen korttelialueille (AP) on mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Ajo asuinpientalojen korttelialueille on osoitettu tonttikatujen kautta. Asuinpientalojen korttelialueiden (AP) yhteenlaskettu rakennusoikeus 11 144 k- m² mahdollistaa n. 100 uuden asunnon rakentamisen (rivitalot, kytketyt pientalot ja erilliset pientalot) riippuen asuntojen koosta.

AO-korttelialueiden rakennusoikeudet on määritelty ranta-alueilla tontikohtaisesti (300-500 k-m²) ja mantereen puolella tehokkuusluvulla 0,25. Erillispientalojen korttelialueet (AO) mahdollistavat 104 uuden erillistalotontin rakentamisen. Erillispientalojen korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 368 k- m². AO-korttelialueiden tonteille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi 60 k- m² erillistä autosuoja- ja varastotilaa. AO- ja AP-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II lukuun ottamatta kahta AO-korttelialueetta alueen pohjoisosassa, joilla suurin sallittu kerrosluku on Iu2/3 sekä Paaskallion itäpuolista rantaan rajoittuvaa AO-korttelialuetta, jolla suurin sallittu kerrosluku on 1/2 k II.

Palvelurakennusten korttelialueelle (P) voidaan sijoittaa julkisia ja kaupallisia palveluja, kuten päiväkotia, koulu- tai kerhotiloja, kauppa, kioski tms. P-korttelialueen tehokkuusluku on 0,4 (n. 1600 k-m²) Suurin sallittu kerrosluku on I.

Uimaranta-alueelle (VV) saa rakentaa 200 k-m² uimarantaa palvelevia rakennuksia.

Eteläisen asuinalueen keskiosa on osoitettu puistoalueena (VP), alueelle on osoitettu ohjeellinen sijainti leikkipaikalle (le). Suunnittelualue on suurelta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) Alueen eteläosassa sijaitseva uimaranta on osoitettu VV-merkinnällä. Uimarannalle on osoitettu tarpeelliset pysäköimispaikat (n. 80 autopaikkaa) ohjeellisina varauksina.

Alueen halki kulkeva kokoojakatu kevyen liikenteen väylineen ja bussipysäkkeineen (3 kpl molemmin puolin) ja tonttikadut on osoitettu katualueina.

Vesialueet on osoitettu W-merkinnällä.

5.2 Kaavamääräykset

Uimarannan tuntumassa oleva harjukumpare sekä rantaan rajoittuvat korttelialueet on osoitettu osin s-1-merkinnällä, jota koskee seuraava määräys: ”Luonnon ja maiseman kannalta arvokas harjun rantavyöhyke, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kiinteiden laiturirakennelmien rakentaminen ei ole sallittua.”

2. luokan pohjavesialue on osoitettu pv-2-merkinnällä. Pohjavesialuetta koskee seuraava määräys: ”Vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.”

AO-korttelialueilla tonteille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi erillistä autosuoja- ja varastotilaa 60 m².

Autopaikkojen vähimmäismäärät on määritelty seuraavasti:

- 2 ap/asunto AO-alueella
- 1 ap/80 k-m² AP-alueella

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja viihtyisän asuinalueen muodostumisen alueelle. Kaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuessa alueen asukasmäärä nousee n. 700-800 asukkaalla. Asukasmäärän kasvu tukee Itärannan ja Karhulan nykyisten palvelujen säilymistä. Palvelujen saavutettavuus alueella on hyvä. Mahdollinen palvelujen lisärakentamistarve (päiväkoti, koulut) riippuu alueen toteuttamisen kestosta ja alueelle tulevien asukkaiden väestörakenteesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uimarannan alueen kehittämisen (mm. mahdollisuus uimarantaa palvelevien rakennusten rakentamiseen).

Rakentaminen sijoittuu osin nykyisten virkistysreittien alueelle. Virkistykseen kannalta tärkeät uimaranta ja Paaskallio säilyvät virkistyskäytössä. Alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet lähivirkistykselle, asuinalueilta on hyvät yhteydet virkistysalueille. Rantarakentaminen vähentää mahdollisuuksia rantaan tukeutuvaan virkistyskäyttöön rakennettavilla alueilla. Osa nykyisistä loma-asuntoalueista muuttuu kuitenkin virkistysalueeksi, eikä rakennetun ja rakentamattoman rannan osuus muutu nykyisestä. Nykyiset viheryhteydet kapenevat rakentamisen johdosta.

Sosiaalinen kontrolli alueella (mm. uimaranta) lisääntyy asuinrakentamisen myötä. Kaavaratkaisu mahdollistaa esteettömän liikkumisen.

Uusi kokoojakatu lisää liikennettä alueella ja sen ympäristössä. Uuden kokoojakadun varteen osoitettu kevyen liikenteen väylä lisää liikenneturvallisuutta. Kokoojakatu mahdollistaa läpiajoliikenteen alueen kautta. Toisaalta alueen läpi linjattu kokoojakatu mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maaperään tai maastonmuotoihin kohdistuvat vaikutukset ovat merkittävimpiä uusilla asuin- ja katualueilla. Rakentaminen keskittyy luonnon ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle harjualueelle sekä osittain sen ja meren väliseen jyrkkäpiirteiselle rantavyöhykkeelle. Harjualueella rakennettavuus on hyvä. Osa rakentamisesta sijoittuu rakennettavuudeltaan heikolle suoalueelle, mikä edellyttää massanvaihtoja, täyttöjä ja suon kuivattamista. Kokoojakatu joudutaan rakentamaan osin maaperältään huonosti rakennettavalle suoalueelle. Pääosa rakentamiseen osoitetusta alueesta on hyvin maaperältään rakentamiseen soveltuvaa. Kallioalueita ei ole osoitettu rakentamiseen.

Suunnittelualue sijaitsee osittain toisen luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueelle on osoitettu pientalorakentamista ja katuja, mikä vähentää pohjaveden muodostumista jonkin verran. Rakentaminen pohjavesialueelle aiheuttaa riskin pohjaveden pilaantumiseksi, mikä tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi.

Ratkaisu heikentää pinta-vesien virtauksia. Suoalueen purku-uoma joudutaan siirtämään ja osin putkittamaan. Uusien katujen ja asuinalueiden rakentaminen muuttaa paikoitellen pintavesien valumasuuntia.

Rakentaminen rannan tuntumassa vähentää rantakasvillisuuden ja –puuston suojavaikutusta mereltä suuntautuvilta kylmiltä tuuilta ja voi edistää puuston myrskytuhojen syntymistä. Eteläosan asuinalue heikentää suon ja sen reunavyöhykkeen alueen pienilmastoa.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta maakunnallisesti arvokas harjuaalue (Suulisniemi-Hiekkaniemi) muuttuu osin rakennetuksi. Nykyiset viheryhteydet kapenevat. Asukasmäärän kasvusta johtuen virkistysalueiksi jäävien alueiden kulutus lisääntyy.

Luonnon monimuotoisuuden, maiseman ja virkistyskäytön kannalta paikallisesti arvokkaat Paaskallio ja Äijänniemen hiekkaranta (uimaranta) säilyvät. Äijänniemen pengerreretyn kärjen pohjoispuolinen alue, jolla on mahdollinen luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi (hiekkaranta- ja rantaniittykasvillisuutta n. 100 m matkalla) muuttuu osaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO). Ranta-alueen luonnon ja maiseman arvot on pyritty säilyttämään kaavamääräyksellä (s-1-osa-aluemerkintä) ja rakennusten sijoittamisella ylärinteeseen.

Paaskallion eteläpuolinen, luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti arvokas rehevä lehtolaikku säilyy pääosin lukuun ottamatta kokoojakadun aluetta.

Hiekkaniemen ja loma-asuntoalueen väliin jäävä luonnontilainen ranta-alue, jolla on paikallista arvoa luonnon monimuotoisuuden, maiseman ja virkistyskäytön kannalta, muuttuu eteläosastaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Ranta-alueen luonnon ja maiseman arvot on pyritty säilyttämään kaavamääräyksellä (s-1-osa-aluemerkintä) ja rakennusten sijoittamisella ylärinteeseen.

Ranta-alueiden kulkukäytävät heikkenevät rakennettavilla alueilla, toisaalta merkittävä osa nykyisin loma-asuntoalueesta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja siten palautuu rakentamattomaksi loma-asuntojen purkamisen myötä. Rakentamattoman ja rakennetun rannan osuus ei muutu.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouden sekä liikenteeseen

Loma-asumis-, metsätalous- ja virkistyskäytössä oleva alue muuttuu asuin- ja virkistysalueeksi. Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja täydentyy. Asuinrakentaminen tukee Suulisniemen ja Karhulan nykyisten palvelujen säilymistä ja kehittymistä.

Uusi kokoojatie lisää liikennettä alueella ja sen ympäristössä. Kokoojkatu mahdollistaa läpiajoliikenteen alueen kautta. Toisaalta ratkaisu tukee joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä.

Alueen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia mm. katuverkon, kunnallistekniikan (vesihuolto, sähkö, kaukolämpö) sekä puisto- ja virkistysalueiden (mm. leikkipaikka ja pallokenttä, ulkoilureitit) osalta. Nykyiset palvelut riittävät, joten lähitulevaisuudessa tarvetta palvelurakentamiseen ei ole odotettavissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue muuttuu metsäisestä harju- ja suoympäristöstä rakennetummaksi. Uudisrakennukset luovat rajattua tilaa tonttikatujen varsille. Kokoojakadun varressa rakentaminen on väljempää. Kokoojakadun mitoitus ja rakennusten sijoittelu tonteilla mahdollistavat puuston säilyttämisen kokoojatien varressa, millä voidaan säilyttää alueen metsäharjumaista luonnetta.

Maisemallisesti arvokas Paaskallio ja harjun korkeimmat lakialueet säilyvät rakentamattomina. Maisemallisesti arvokas harjun reunavyöhyke muuttuu osittain selväpiirteisesti mereen rajautuvasta metsästä rakennetummaksi. Rakentamisen myötä selkeä maisematilan raja muuttuu rikkonaisemmaksi. Etelä- ja keskiosassa rantavyöhyke säilyy rakentamattomana. Maisemavaikutukset ovat kuitenkin pääosin paikallisia.

Alueen keskiosassa sijaitsevan loma-asuntoalueen rakennukset puretaan, alue muuttuu osin nykyistä tehokkaammin rakennetummaksi pientaloalueeksi ja osin lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualueen eteläosassa rakentaminen sijoittuu merkittävältä osin rakennettavuudeltaan heikolle suoalueelle. Rakentaminen suoalueelle edellyttää mm. massanvaihtoja, mistä syystä alueen ympäristö ja siten sen luonne muuttuu merkittävästi nykyisestä.

5.4 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisen aikataulusta sovitaan maanomistajan ja Kotkan kaupungin välisessä maankäytösopimuksessa. Alue on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Toteuttaminen aloitetaan katujen ja kunnallistekniikan suunnittelulla ja rakentamisella (mahdollista aikaisintaan kesällä 2007), rakennusten rakentamisen aikaisin ajankohta on syksyllä 2007 riippuen katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisaikataulusta.

Ennen kaavan toteuttamista alueelle tullaan laatimaan erilliset rakentamistapaohjeet, joissa määritellään tarkemmin rakennusten koot ja muodot, rakennusten sijoittelu tontilla, käytettävät materiaalit, värit, pihajärjestelyt, leikki- ja oleskelupaikat, istutukset, huolto, auto-paikat jne.

LUETTELO ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Hamari, R., Husa, J. ja Rintanen, T. 1992: Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallio-alueet Kymen läänissä. Vesi- ja ympäristöhallituksen monistesarja 353. Vesi- ja ympäristöhallitus.

Helsingin yliopisto 1998: Äijännimessä 6.8.1998 pidetyn kasvikenttäkurssin lajilista. – 1s. Helsingin yliopiston aikuiskoulutuskeskus, Kotkan yksikkö. Julkaisematon aineisto.

Kontturi, O. & Lyytikäinen, A. 1985: Kymenlaakson harjuluonto. - Kymenlaakson seutukaavaliiton julkaisu A:22. Valtakunnallinen harjututkimus raportti 34. 159 s. + harjututkimuslomake ja kohderajaus (Suulisniemi).

Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2005: Pohjavesialuetiedot ja pintavesien veden laatu. Internet-sivut osoitteessa www.ymparisto.fi.

Keskitalo, K. (toim.) 2004: Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen. - Kymenlaakson loppuraportti. Alueelliset ympäristöjulkaisut 349. Kaakkois-Suomen

Kotkan kaupunki 1993: Otsolan-Itärannan osayleiskaava.

Kotkan kaupunki/MKOS/maastomittaus 1992: Kairaustietoja suoalueelta.

Kymenlaakson liitto: Kymenlaakson kokonaisseutukaava ja Kymenlaakson maakuntakaavaehdotus

Lyytikäinen, A. 2006: Kotka, Itäranta, Suulisniemen kärki: harjuaalueen kuvaus. - 1 s. Sähköpostiviesti 2.3.2006.

Maa ja Vesi Oy 1990-luvun alku: Alueen maaperäkartta, kasvupaikkatyypikartta ja metsien kehitysluokkakartta.

Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. - 192 s. Metsälehti kustannus. Helsinki.

Rassi, P., Alanen, A., Kanerva, T. ja Mannerkoski, I. (toim.) 2000: Suomen lajien uhanalaisuus 2000. – 432 s. Ympäristöministeriö. Helsinki.