

Kaupunginvaltuusto

KOKOUSAIKA 22.01.2024 klo 18:00

KOKOUSAIKKA Valtuustosali

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijat	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajat	4
3 § Käsittelyjärjestys	5
4 § Laina Kotkan Asunnot Oy:lle 2024	6
- Kotkan Asunnot Oy lainahakemus 2024	10
- Kotkan Asunnot Oy hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote 12.12.2023 kv	12
- Kotkan Asunnot Oy tilinpäätös ja toimintakertomus 2022	14
- Velkakirja Kotkan Asunnot 2024 luonnos kv	29
5 § Karhulan koulukeskus, asemakaavan muutos, kaava 0421	30
- 0421 Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen	34
- 0421 Asemakaavan selostus liitteineen	35
- 0421 Selvitys kivikoulun rakennusvaiheista	78
- 0421 Yhteenveto saaduista lausunnoista	91
6 § Eron myöntäminen hyvinvointilautakunnan jäsenyydestä ja varavaltuutetun tehtävästä ja uuden jäsenen valitseminen hyvinvointilautakuntaan	104
7 § Ympäristötekniikan työsuhteisen tehtävän lakkauttaminen ja ympäristötekniikan viran perustaminen	106
8 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä	108
- Valtuustoaloite Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä	110
9 § Valtuustoaloite Kotkasta vaivaton vaarila ja mukavin mummola	112
- Kotka, vaivaton vaarila ja mukavin mummola	113
10 § Valtuustoaloite kyberturvallisuuden edistämisestä kaupunginhallituksessa, omistajaohjauksessa ja lautakunnissa	114
- Kyberturvallisuuden edistäminen kaupunginhallituksessa, omistajaohjauksessa ja lautakunnissa	115
Valitusosoitus	116
Kaavoja koskeva valitusosoitus	119

KOKOUSAIKA	Maanantai 22.1.2024 klo 18.00–18.19
KOKOUSAIKKA	Valtuustosali

OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hirvonen Pasi Kekkonen Olli Frilander-Paavilainen Eeva-Liisa Almgren Mikko Bardy Johan Brask Nina Brunila Olli-Pekka Eerola Juho Eerola Lauri Elo Jari Harkko Mia Hasu Johanna Heikkilä Anne Herranen Henri Hodju Juhani Hohti Sami Holmberg Mia Hurtta Pia Hyyryläinen Antti Iivonen Tommi Jäntti Carina Järvikangas Noora Klami Arttu-Petteri Klemola Riitta Marttila Olli Montonen Tiina Nikkinen Mika Paananen Jani Paatero Katri Paatero Sirpa Pekkola Petri Pirinen Riku Pirttilä Päivi Posti Pekka Pounds Michael Rauhala Jouko Ristiniemi Sami Sibakoff Samuli Soares Kim Suomi Minna Tiusanen Kari Tujula Pirjo van der Steen Ilari Virtanen Sami	puheenjohtaja II varapuheenjohtaja III varapuheenjohtaja valtuutettu
----------------------------------	--	---

Muut osallistajat	Kekarainen Matti Kinnunen Riikka Leijamaa Päivi Blomberg Susanna Piipponen-Pekkola Seija Pietiläinen Petri Tuomela Milla	varavaltuutettu
	Niinenen Kari Vuorela Jarkko Sirviö Esa Lönnfors Kristina Hannonen Markku Koskimies Sanna Makkonen Kari Vanhala Toni Juha Reihe Räihä Tia Sediqi Behshta	kaupunginhallituksen jäsen kaupunginjohtaja kansliapäällikkö kaupunkisuunnittelujohtaja hallinto- ja kehittämispäällikkö yhteyspäällikkö kehitysjohtaja tietosuojavastaava nuorisovaltuuston edustaja
Poissa	Brofors Riina Griinari Leena Hyytiäinen Alisa Flink Tero Mielonen Joonas Bruce Marianne Lopperi Jukka Saikkonen Sanna Mänttari Pietu	valtuutettu I varapuheenjohtaja kaupunginhallituksen edustaja talousjohtaja
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja	Sihteeri
	Pasi Hirvonen	Kristina Lönnfors
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät 1–10
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotkassa 29.1.2024	
Pöytäkirjan tarkastajat	Juho Eerola	Olli-Pekka Brunila
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa www.kotka.fi/esityslstat 30.1.2024	
	Kansliapäällikkö	Kristina Lönnfors

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus: Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ei valitusosoitusta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

2 § Pöytäkirjan tarkastajat

Ehdotus: Vuorossa ovat valtuutetut Marianne Bruce ja Olli-Pekka Brunila.

Päätös: Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Juho Eerola ja Olli-Pekka Brunila.

Ei valitusosoitusta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

3 § Käsittelyjärjestys

Ehdotus: Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ei valitusosoitusta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

D/1/02.05.03/2024**4 § Laina Kotkan Asunnot Oy:lle 2024**

Kh 8.1.2024 § 9

Valmistelija: Talousjohtaja Pietu Mänttari, puh. 040 518 7125
Rahoitussuunnittelija Jarmo Stirkkinen, puh. 040 688 3732

Tiivistelmä: Kotkan Asunnot Oy:n hallitus on kokouksessaan 07.12.2023 päättänyt pyytää 3,5 miljoonaa euroa lainaa Kotkan kaupungilta.

Lainalla rahoitetaan yhtiön hallituksessa hyväksytyn investointiohjelman mukaisia vuoden 2024 peruskorjausinvestointeja.

Talousvaikutukset ym.

- 1 Päätöksen talousarviovaikutukset, menokohta/tulokohta:
Korkotulot kirjataan kaupungin rahoituseriin tuloksi.
- 2 Miten päätös suhtautuu talouden tasapainotusohjelmaan:
Laina kasvattaa kaupungin rahoitustuottoja, laina lisää kaupunkikonsernin velkoja. Lainalle vaaditaan vakuudet.
- 3 Onko päätös linjassa kaupunkistrategien kanssa:
Päätöksellä tuetaan kaupungin elinvoimaisuutta.

Esittelyteksti: Kotkan Asunnot Oy pyytää Kotkan kaupungilta lainaa seuraavasti:

Kotkan Asunnot Oy:n hallitus esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Kotkan kaupunki myöntää 3.500.000 euron suuruisen peruskorjausinvestointien rahoittamiseksi tarkoitetun lainan.

Lainan ehdot:

- pääoma 3.500.000 euroa
- laina-aika noin 20 v. Laina-aika alkaa ensimmäisen erän nostosta ja päättyy 31.12.2044.
- Lainan pääoma maksetaan takaisin tasaerissä koronmaksun yhteydessä kaksi kertaa vuodessa 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta alkaen noin puolentoista vuoden kuluttua lainan nostamisesta, ensimmäinen lyhenys 30.06.2026.
- Korko x,xx % p.a. Koron laskentapa on 30/360.
Lainan korko on sidottu 6kk EURIBOR korkoon + korkomarginaali 1,5 %. Korko vahvistetaan 2 TARGET pankkipäivää ennen korkokauden alkua. Lainan korko on aina vähintään 0 % + 1,5 % marginaali.
Korko maksetaan puolen vuoden välein 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta. Ensimmäinen koronmaksu 31.7.2024 30.6.2024.
- Laina voidaan nostaa useammassa erässä vuoden 2024 aikana.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Vakuudeksi kaupungin myöntämälle lainalle yhtiö tarjoaa Kotkassa sijaitsevan kiinteistön vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä:
Keijunpolku 3 (285–15–15–3-L1)

Vakuuden panttauksesta tehdään erillinen panttaussitoumus.

Laina käytetään peruskorjaushankkeiden rahoittamiseen, jotka käynnistyvät vuonna 2024 ja jotka yhtiön hallitus on hyväksynyt vuoden 2024 investointiohjelmaan. Mittavin hanke on Hovilassa sijaitsevan kaksi kerrostaloa sisältävän kohteen, Äijänkatu 6 linjasaneeraus. Tämän lisäksi investointiohjelmassa on vesikatto- ja julkisivukorjauksia, ikkunoiden uusimista, lämmitysjärjestelmämuutoksia sekä liiketilan muuttaminen asunnoksi.

Kuntalain asettamat reunaehdot kunnan lainan myöntämiselle

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta, tai muuta vakuutta, jos siihen liittyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävin vakuuksin.

Vakuuksiksi Kotkan Asunnot tarjoaa Kotkassa sijaitsevan kiinteistön Keijunpolku 3 (285–15–15–3-L1) vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä.

Kotkan Asunnot Oy on osa kaupunkikonsernia ja lainalle asetetaan riittävät vakuudet. Tytäryhteisöjen toiminnan lainoittamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksessa ja konsernivalvonnan alla ja velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin antamaa konserniohjausta. Kotkan kaupungin tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei voida katsoa vaarantuvan yksittäiselle yhteisölle myönnetyn lainan takia.

Kotkan Asunnot Oy:n kokonaislainakanta on pienentynyt vuodesta 2012 vuoteen 2022 noin 11 miljoonalla eurolla (2012: 53,80 milj.€, 2023: 41,5 milj.€)

Kotkan kaupungin antolainat Kotkan Asunnot Oy:lle olivat 31.12.2023 12,2 milj.€. Kotkan kaupungin takausvastuut Kotkan Asunnot Oy:n lainoista 31.12.2023 olivat 23,6 milj.€.

Lainaehtojen voidaan katsoa olevan markkinaehtoisia, kun lainalta perittävä korko on korkeampi kuin Euroopan komission tiedonannossa viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (2008/C14/02, myöh. tiedonanto) on määritetty. Kun lainasta peritään tiedonannossa määritellyn laskentamenetelmän mukaista korkoa, voidaan koron katsoa olevan markkinaehtoinen, jolloin järjestelyyn ei sisälly valtiontueksi katsottavaa taloudellista etua.

Hintaindikaatio 03.01.2024:

6 kk EURIBOR 3,861 %

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

- Liitteet:** Kotkan Asunnot lainahakemus 2024
Kotkan Asunnot, ote hallituksen pöytäkirjasta 12.12.2023
Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022
Velkakirjaluonnos
- Esittelijä:** Kaupunginjohtaja Esa Sirviö
- Ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 3,5 miljoonan euron lainan myöntämisen Kotkan Asunnot Oy:lle yllä olevan esittelyn ja ehtojen mukaisesti.
- Asian käsittely:** Puheenvuoron asiasta käytti kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Jouko Rauhala.
- Esittelijä muutti esittelytekstiä siten, että kohtaan ”Lainan ehdot” neljänteen ranskalaiseen viivaan muutetaan päivämäärä ”Ensimmäinen koronmaksu 31.7.2024.” muotoon ”Ensimmäinen koronmaksu 30.6.2024”.
- Todettiin, että esittelijän muutos otetaan pohjaesitykseksi.
- Puheenjohtaja Sami Virtanen esitti, että valmistelijat voivat tehdä teknisiä korjauksia esitykseen, koskien velkakirjaluonnoksen päivämäärää korontarkistuksen osalta.
1. varapuheenjohtaja Jouko Rauhala kannatti Virtasen esitystä.
- Puheenjohtaja tiedusteli kaupunginhallituksen yksimielisyyttä asiassa. Todettiin yksimielisyys.
- Päätös:** Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 3,5 miljoonan euron lainan myöntämisen Kotkan Asunnot Oy:lle yllä olevan esittelyn ja ehtojen mukaisesti.
- Lisäksi valmistelijat oikeutetaan tekemään teknisiä korjauksia liitteenä olevaan velkakirjaluonnokseen, ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

Kv 22.1.2024 § 4

- Liitteet:** Kotkan Asunnot lainahakemus 2024
Kotkan Asunnot, ote hallituksen pöytäkirjasta 12.12.2023
Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022
Velkakirjaluonnos
- Ehdotus:** Kaupunginvaltuusto hyväksyy 3,5 miljoonan euron lainan myöntämisen Kotkan Asunnot Oy:lle yllä olevan esittelyn ja ehtojen mukaisesti.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Käsittely: Puheenjohtajan avattua keskustelun asiassa puheenvuoron käytti valtuutettu Henri Herranen.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Toimeenpano: Ote: Rahoitussuunnittelija
Talousjohtaja
Kotkan Asunnot Oy

Valitusosoitus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kotkan kaupunki
kaupunginhallitus

Lainahakemus peruskorjausinvestointien rahoittamiseksi

Kotkan Asunnot Oy:n hallitus on päättänyt, että yhtiö hakea Kotkan kaupungilta 3.500.000 euron lainaa. Lainan ehdot on neuvoteltu Kotkan kaupungin talousyksikön kanssa.

Laina käytetään peruskorjaushankkeiden rahoittamiseen, jotka käynnistyvät vuonna 2024 ja jotka yhtiön hallitus on hyväksynyt vuoden 2024 investointiohjelmaan. Mittavin hanke on Hovilassa sijaitsevan kaksi kerrostaloa sisältävän kohteen Äijänkatu 6 linja-saneeraus. Tämän lisäksi investointiohjelmassa on vesikatto- ja julkisivukorjauksia, ikkunoiden uusimista, lämmitysjärjestelmämuutoksia ja liiketilan muutos asunnoksi.

Lainan vakuudeksi Kotkan Asunnot tarjoaa tarvittavan määrä kiinteistön 285-15-15-3 vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä.

Yhtiön toiminta ja sen taloudellinen tilanne

Kotkan Asunnot Oy tarjoaa kestävää, kohtuuhintaista ja turvallista asumista Kotkassa. Yhtiön osakekannan omistaa 100 %:sti Kotkan kaupunki.

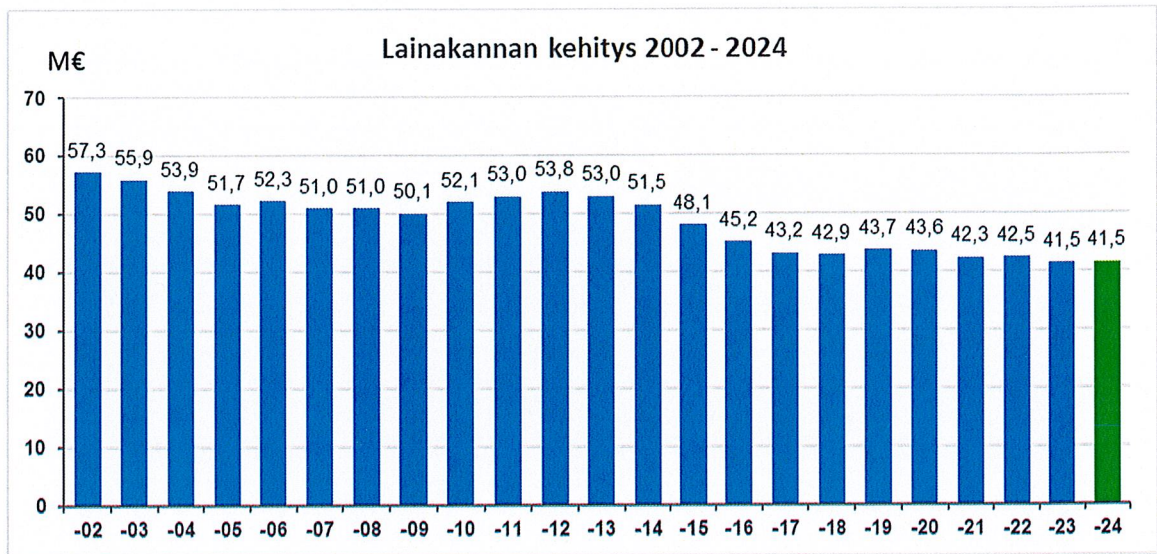
Kotkan Asuntojen liikevaihto oli vuonna 2022 16,6 M€, tulos 972 t€ ja omavaraisuusaste 27,7 %. Vuoden 2023 liikevaihto tulee olemaan noin 17,1 M€ ja tulos muodostuu positiiviseksi. Yhtiön tekemä positiivinen tulos on käytetty pääosin poistoja selvästi suurempiin lainojen lyhennyksiin.

Vuonna 2023 asuntojen taloudellinen käyttöaste oli keskimäärin 96,1 %. Käyttöasteen nousuun vaikutti merkittävästi vastaanottokeskukselle ukrainalaisten pakolaiset majoittamiseksi vuokrattujen asuntojen tuotot. Vuoden 2023 lopulla vastaanottokeskus on irtisanonut valtaosan asunnoista. Käyttöaste on kääntynyt laskuun ja palautumassa Ukrainan sotaa edeltäneelle tasolle.

Väkiluvun vähenemisen, ikääntymisen ja perhekoon pienenemisen seurauksena keskustojen ulkopuolella sijaitsevien tilavien asuntojen kysyntä on heikkoa. Asuntokannan muokkaamista kysyntää vastaavaksi jatketaan yhtiön strategian mukaisesti. Rakennusten ja asuntojen korjaustoimintaan käytetään vuosittain reilut 7 miljoonaa euroa. Tavoitteena on rakentaa myös harkitusti uutta asuntokantaa. Seuraava uudiskohde ei käynnisty vielä vuonna 2024.

Kotkan Asuntojen lainakannan kehitys on esitetty taulukossa 1. Yhtiö on pystynyt hoitamaan hyvin velvoitteensa Kotkan kaupunkiin ja velkoihin nähden. Kaikkien lainojen lyhennykset ovat toteutuneet suunnitelmallisesti. Yhtiöllä on vuoden 2024 alussa Kotkan kaupungilta nostettua lainaa 12,2 M€ ja kaupungin takaamia lainoja 23,6 M€.

Taulukko 1 Kotkan Asunnot Oy:n lainakannan kehitys



Esitys

Kotkan Asunnot Oy:n hallitus esittää, että Kotkan kaupunki myöntää 3.500.000 euron suuruisen lainan yhtiön peruskorjaushankkeiden rahoittamiseksi.

Lainan vakuudeksi Kotkan Asunnot antaa tarvittavan määrä kiinteistön 285-15-15-3 vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä.

Kotkassa 28.12.2023

Kotkan Asunnot Oy


Juha Tiitta
toimitusjohtaja

Liitteet

Ote Kotkan Asunnot Oy:n hallituksen pöytäkirjasta 12.12.2023

Kotkan Asunnot Oy
HALLITUKSEN KOKOUS

Aika: **Tiistai 12.12.2023 klo 17:00**

Paikka: Yhtiön toimitilat osoitteessa Gutzeitintie 8, Kotka

Kutsutut: Kekarainen Matti puheenjohtaja
Klami Ari-Pekka
Huovinen Pekka
Mikkola Timo (saapui klo 17:15)
Mustonen Nina (etäyhteys)
Pekkola Petri
Pikkarainen Anu (etäyhteys)
Tulla Sari

Hannonen Markku kaupunkisuunnittelujohtaja
Tiitta Juha toimitusjohtaja

Poissa: Kuisma Minni
Pirtilä Päivi

98 §
Kokouksen avaus Hallituksen puheenjohtaja avasi kokouksen klo 17:03.

99 §
Laillisuus ja päätösvaltaisuus Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä. Päätösvaltaisuus edellyttää, että kutsu kokoukseen on asianmukaisesti toimitettu kaikille hallituksen jäsenille.

Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

100 §
Pöytäkirjan tarkastajien valinta Hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan/sihteerin lisäksi yhden hallituksen jäsenen on allekirjoitettava kokouksesta laadittava päätöspöytäkirja.

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Nina Mustonen.

Ote

.....

106 §

Vuoden 2024 investointien rahoitus

Investointiohjelman mukaisten korjausinvestointien rahoittamisesta neuvotellaan Kotkan kaupungin talousyksikön kanssa.

Lainan alustavat ehdot:

- velan määrä 3,5 M€
- nosto vuoden 2024 kuluessa 2-3 erässä
- laina-aika noin 20 vuotta
- vaihtuvakorkoinen 6 kk euribor
- korkomarginaali 1,5 %
- pääoma maksetaan takaisin tasaerissä, 1. lyhennys 6/2026
- lyhennykset ja korko maksetaan 6 kk välein kesäkuussa ja joulukuussa

Lainan vakuudeksi esitetään pantattavaksi kohteen 285-15-15-3-L1 (Keijunpolku 3) vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä lainasummaa vastaava määrä.

Päätös:

Päätettiin hakea korjaushankkeiden rahoittamiseksi 3.500.000 euron lainaa Kotkan kaupungilta yllä mainituilla ehdoilla. Toimitusjohtaja valtuutettiin sopimaan velkakirjan yksityiskohdista.

Lainan vakuudeksi pantataan Kotkan kaupungille tarvittava määrä kiinteistön 285-15-15-3 vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä.

.....

111 §

Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18:13.

Pöytäkirjan vakuudeksi:

Matti Kekarainen
hallituksen puheenjohtaja

Juha Tiitta
toimitusjohtaja

Nina Mustonen
hallituksen jäsen



Tilinpäätös ja toimintakertomus

ilman liitetiedostoja

31.12.2022

SISÄLLYSLUETTELO

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	3
YHTIÖN PERUSTIEDOT.....	3
<i>Asuntokanta</i>	3
HALLINTO.....	4
<i>Yhtiökokous</i>	4
<i>Hallitus</i>	4
<i>Toimitusjohtaja</i>	4
<i>Tilintarkastajat</i>	4
HENKILÖKUNTA.....	4
TALOUS	5
<i>Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset</i>	5
<i>Talouden tunnusluvut</i>	5
<i>Lainojen hoito ja poistot</i>	5
<i>Talousarviovertailu</i>	5
ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS	6
VAKUUTUKSET	6
ISÄNNÖINTI JA VUOKRANVALVONTA	6
<i>Vuokraustoiminnan tunnuslukuja</i>	6
KIINTEISTÖHOITO JA SIIVOUS.....	6
TALOUSHALLINTO JA MAKSULIIKENNE	6
KORJAUKSET JA RAKENTAMINEN.....	7
ASUKASDEMOKRATIA.....	7
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLA JA SEN JÄLKEEN.....	8
MERKITTÄVIMMÄT RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	9
ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ.....	9
HALLITUKSEN EHDOTUS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ	10
TILINPÄÄTÖS.....	11
TULOSLASKELMA	12
RAHOITUSLASKELMA.....	13
TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	14
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	14
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA	15

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön perustiedot

Vuonna 1959 merkittiin kaupparekisteriin Ruonalan Rivitalot Oy, joka vuonna 1961 muutti nimensä Kotkan Vuokratalot Oy:ksi. Yhtiön nykyinen toiminimi Kotkan Asunnot Oy rekisteröitiin 30.11.2007. Yhtiön y-tunnus on 0159932-6 ja kotipaikka Kotka.

Kotkan Asunnot Oy:n osakekannan omistaa kokonaan Kotkan kaupunki. Yhtiön osakepääoma on 4.600.612,55 euroa. Kaikki 27.354 osaketta ovat samanlaisia.

Asuinkiinteistöjen omistusta on järjestetty useassa vaiheessa. Vuoden 1992 aikana Kotkan Vuokrataloihin fuusioitiin 37 kiinteistöyhtiötä ja vuoden 2000 alusta 8 kiinteistöyhtiötä. Vuonna 2006 yhtiö sai Kotkan kaupungilta apporttina kaksi asuinkerrostaloa. Vuonna 2010 yhtiö osti Kotkan kaupungilta 35 osakehuoneistoa ja kolme puutalokiinteistöä. 2000-luvulla investoinnit ovat suuntautuneet rakennusten peruskorjauksiin ja samalla rakennuskantaa on muokattu realisoinein. Viimeisimmät uudiskohteet ovat valmistuneet vuosina 2012 ja 2019.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on:

- kiinteistöjen ja osakehuoneistojen rakennuttaminen ja hallinta
- alueiden, rakennusten ja asuntojen ostaminen, omistaminen, myyminen ja vuokraaminen
- kiinteistöjen ja huoneistojen antaminen vuokralle
- isännöinti- ja kiinteistönhoitopalvelut

Yhtiö voi omistaa toimialaansa kuuluvien tai toimintaansa liittyvien ja sitä palvelevien yhtiöiden osakkeita ja osuuksia.

Yhtiön toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille eikä yhtiö jaa osinkoa, vaan mahdollinen voitto käytetään yhtiön toiminnan kehittämiseen.

Kulunut tilikausi oli yhtiön 63. toimintavuosi.

Asuntokanta

Asunto- ja rakennuskanta 31.12.2022		
Tontit	Vuokra	240 897 m ²
	Omistus	46 835 m ²
Rakennukset	Asuinrivitalot	34 kpl
	Asuinkerrostalot	95 kpl
	Rakennustilavuus	564 056 m ³
	Asuinpinta-ala	125 613 as ^m
	Valmistumisvuodet	1899 - 2019
	Asuinhuoneistot	2 492 kpl
Asunto-osakkeet	Osakehuoneistoja	33 kpl
	Asuinpinta-ala	1 497 as ^m
Asukkaat		3 730 hlöä

Hallinto

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.5.2022. Yhtiökokousedustajana toimi *kansliapäällikkö Marianna Ruonala*. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen edellyttämät asiat.

Hallitus

Hallituksen kokoonpano 1.1. - 31.12.2022 ja kokouksiin osallistumiskerrat:

Matti Kekarainen, puheenjohtaja (7/7)
Minni Kuisma, varapuheenjohtaja (7/7)
Henri Herranen (5/7)
Pekka Huovinen (6/7)
Timo Mikkola (5/7)
Nina Mustonen (7/7)
Petri Pekkola (6/7)
Anu Pikkarainen (5/7)
Päivi Pirtilä (5/7)
Sari Tulla (7/7)

Hallitus kokoontui tilikauden aikana seitsemän kertaa.

Kotkan kaupungin *kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannosella*, *kaupunginjohtaja Esa Sirviöllä* ja *kansliapäällikkö Marianna Ruonala* oli hallituksen kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi *DI Juha Tiitta*.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimi BDO Audiator Oy ja päävastuullisena tilintarkastajana *Sirpa Bergström, KHT*.

Henkilökunta

Yhtiön palveluksessa oli vuoden 2022 lopulla 11 vakinaista työntekijää. Toteutunut henkilötymäärä vuonna 2022 oli 11,4 htv.

	2022	2021	2020
Henkilökunnan määrä	11	11	10
Maksetut palkat ja palkkiot, €	611 879,13	602 524,31	527 906,96

Talous

Yhtiön toiminta rahoitetaan omakustannusperiaatteella asukkailta kerättävillä vuokrilla ja käyttökorvauksilla. Tilikaudella yhtiön rahoitusasema säilyi vakaana ja taloudellisista velvoitteista suoriuduttiin ajallaan.

Yhtiön liikevaihto oli 16 599 702,38 € ja tilikauden voitto 972 224,14 €.

Perityt vuokrat ja käyttökorvaukset

	1.1 - 31.12.2022
Vuokra, keskivuokrien vaihteluväli (€/asm ² /kk)	8,21 - 14,26
Vuokra, keskiarvo (€/asm ² /kk)	10,36
Erillinen vesimaksu (€/hlö/kk)	18,50 - 27,50
Saunamaksu (€/vuoro/kk)	12
Autopaikka (€/paikka/kk)	10
Autokatos (€/paikka/kk)	20
Autotalli, kylmä (€/paikka/kk)	30
Autotalli, lämmin (€/paikka/kk)	50

Talouden tunnusluvut

	2022	2021	2020
Liikevaihto (M€)	16,59	16,09	16,71
Liikevoitto (M€)	1,38	0,88	1,41
Liikevoitto-%	8,34	5,41	8,45
Omavaraisuusaste (%)	27,8	26,7	25,5
Oman pääoman tuotto (%)	5,82	3,01	6,84
Quick-ratio 1 (sisältää lyhytaikaisen vieraan pääoman)	0,55	0,23	0,46

Lainojen hoito ja poistot

Pitkäaikaista vierasta pääomaa yhtiöllä oli tilikauden lopussa 39 067 076,70 € (2021: 38 901 828,49 €). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 3 422 393,03 € ja uutta lainaa nostettiin 3 600 000,00 €.

Poistoja tilikaudella tehtiin 2 361 070,61 €.

Lainoista maksettiin korkoa ja muita rahoituskuluja 438 920,41 € (2021: 410 310,85 €). Tilikaudella lainojen keskikoroksi muodostui 1,03 % (2021: 0,97 %).

Talousarviovertailu

Lyhyt talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Energian ja veden kulutus

Kulutustiedot	2022	2021	2020
Lämmitys (MWh)	22 813	24 742	22 899
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	176	189	169
Norm. ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	186	189	198
Uusiutuvan energian osuus	61 %	64 %	-
Vesi ja jätevesi (vesi-m³)	179 273	175 398	189 290
Ominaiskulutus (l/asukas,vrk)	136	141	144
Kiinteistösähkö (MWh)	2 486	2 448	2 539
Ominaiskulutus (kWh/hu-m ²)	19,2	18,7	18,7

Vakuutukset

Yhtiön vakuutusyhtiönä on ollut 1.1. - 31.12.2022 If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Vakuutusmeklarina on toiminut Howden Finland Oy.

Isännöinti ja vuokranvalvonta

Isännöinti, asumisneuvonta ja asuntojen vuokraustoiminta toteutettiin omalla henkilökunnalla. Vuokravaltvonta hankittiin ostopalveluna Sarastia Oy:ltä.

Vuokraustoiminnan tunnuslukuja

	2022	2021	2020
Asuntojen taloudellinen käyttöaste	95,2 %	92,3 %	93,9 %
Päättäneet asuntojen vuokrasopimukset ⁽¹⁾	477 kpl	459 kpl	650 kpl
Uudet asuntojen vuokrasopimukset	535 kpl	464 kpl	476 kpl
Asukkaiden vaihtuvuus	19,3 %	18,5 %	22,1 %

¹⁾ sisältää myytyjen ja purettujen kohteiden päättäneet vuokrasopimukset.

Kiinteistöhoito ja siivous

Kiinteistöhoito ja siivous hankittiin kokonaan ostopalveluna. Palveluntuottajina toimivat Kotkan Kiinteistöpalvelu Oy ja Suulisniemen Huolto Oy.

Taloushallinto ja maksuliikenne

Kirjanpito, taloushallinto, maksuliikenne ja palkanlaskenta hankittiin ostopalveluna Sarastia Oy:ltä ja perintäpalvelut Suomen Kuntaperintä Oy:ltä.

Yhtiö kuuluu Kymenlaakson Osuuspankissa olevaan Kotka-konsernin konsernitiliin.

Korjaukset ja rakentaminen

Vuosikorjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 4,86 M€ eli 3,19 €/as-m²/kk. Tästä summasta asuinhuoneistojen korjauksiin kohdistui 3,55 M€.

Vuonna 2022 ei valmistunut uusia asuinrakennuksia.

Vuoden 2022 investointien toteuma oli 1,79 M€. Kattavat peruskorjaukset toteutettiin kohteisiin Runeberginkatu 7 ja Merenkulkijankatu 18, joissa molemmissa rakentaminen jatkuu vuodelle 2023. Kohteen Laihontie 20-21 putkiremontti valmistui joulukuussa. Olemassa oleviin tiloihin rakennettiin yksi uusi asunto osoitteessa Pitkäkalliontie 1. Takapellontie 17 parveke- ja julkisivuremontti valmistui helmikuussa 2023.

Uusien hissien asentaminen yhdeksään hissittömään porrashuoneeseen kohteessa Kylvikinkatu 2-6 siirrettiin vuoden 2022 investointiohjelmasta toteutettavaksi vuonna 2023.

Yhtiöllä on vielä kolme kohdetta maakaasulämmityksessä. Näiden kiinteistöiden lämmitysmuodon muutoshankkeet kaukolämpöön tai maalämpöön käynnistettiin.

Kahden kerrostalon purkaminen osoitteessa Loitsutie 14 alkoi syyskuussa ja valmistui helmikuussa 2023.

Rakennuttaminen ja osa rakennustöiden valvonnasta tehtiin omana työnä. Suunnittelu ja rakennustyöt toteutettiin ostopalveluna.

Asukasdemokratia

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa ohjaa asukasdemokratian toteuttamista.

Yhdyshenkilökokouksia pidettiin tilikauden aikana kaksi. Yhdyshenkilökokouksiin kutsutaan asukastoimikuntien puheenjohtajat ja muut asukkaiden kokousten valitsevat yhdyshenkilöt.

Kevään yhdyshenkilökokous pidettiin 12.4.2022. Kokouksessa käsiteltiin tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2021, asukaskyselyn tulokset, Kotkan Asuntojen asukasdemokratiamalli sekä ajankohtaiset asiat. Kokous teki myös esityksen asukasedustajien valinnasta yhtiön hallitukseen.

Syksyn yhdyshenkilökokous pidettiin 12.10.2022. Kokouksessa käsiteltiin vuoden 2023 talousarvio, korjaushankkeet, vuokrien ja käyttökorvausten muutokset sekä ajankohtaiset asiat. Lisäksi esiteltiin TaloTsemppari-toimintaa.

Asukastoiminta aktivoitui korona-rajoitusten purkamisen myötä. Myös Kotkan Asuntojen toimesta järjestettävien asukkaiden kokousten toteutuksia jatkettiin tauon jälkeen.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Kotkan väkiluku laski vuoden 2022 kuluessa noin 600 henkilöllä. Työttömien määrässä tapahtui positiivista kehitystä ja työttömyysaste jatkoi laskusuunnassa niin Kotkassa kuin koko Kaakkois-Suomessa.

Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten vuotuinen nousu oli vuoden kolmannella neljänneksellä Tilastokeskuksen mukaan 11,5 %. Ylläpidon kulueristä eniten kasvoivat sähkökustannukset 44,1 %.

Myös Kotkan Asuntojen ylläpitokustannusten kasvu kiihtyi loppuvuonna. Kaukolämmön, veden ja joidenkin palveluiden hintoja korotettiin 5-6 %. Sähkön hinnan ja erityisesti korkojen nopea nousu ei vaikuta vielä merkittävästi vuoden 2022 tulokseen, mutta nostaa näitä kustannuseriä arviolta 60-70 % vuodelle 2023.

Tilastokeskuksen mukaan sekä vapaarahoitteisten että ARA-asuntojen vuokrat nousivat Suomessa noin 1 % edellisvuodesta. KOVA ry:n kyselyn perusteella vuokrataloyhtiöt korottivat vuodelle 2023 ARA-asuntojen vuokria keskimäärin 4,7 % ja vapaarahoitteisia vuokria 4,1 %. Kotkan Asuntojen keskimääräinen vuokrankorotus vuodelle 2022 oli 1,2 % ja vuodelle 2023 3,5 %. Kotkan Asuntojen keskivuokra vuonna 2022 oli 10,36 €/asm²/kk, kun ARA-asuntojen valtakunnallinen keskivuokra pääkaupunkiseudun ulkopuolella oli 11,32 €/asm²/kk.

Ukrainan sodan seurauksena pakolaisia on saapunut runsaasti myös Kotkaan. Yhtiö vuokrasi vuoden aikana vastaanottokeskukselle noin 100 asuntoa pakolaisten majoittamiseksi. Pitkälti tämän ansiosta asuntojen käyttöaste nousi vuoden 2022 loppuun mennessä 96,5 %:iin ja vuoden keskiarvoksi muodostui 95,2 %.

Kahden kerrostalon purkaminen käynnistyi syksyllä osoitteessa Loitsutie 14. Muita realisointia ei toteutettu eikä uusia realisointipäätöksiä tehty.

Kotkan-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä Ekamin kanssa jatkettiin pienkerrostalon peruskorjauksen pilottihanketta yhteistyömallilla, jossa Ekami toimii päätoteuttajana. Hankkeen kautta isolle joukolla alan opiskelijoita voidaan tarjota oppimisympäristö aidossa rakennuskohteessa. Työ on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja valmistuu syksyllä 2023.

Kotkansaarelle sijoittuvan seuraavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty ja tonttia koskeva kaavamuutos on tehty. Rakentamis- ja korkokulujen voimakkaan nousun vuoksi hankkeessa ei ole vielä edetty toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Kiinteistöpäällikkö Tarja Suortti jäi eläkkeelle ja uutena kiinteistöpäällikkönä aloitti huhtikuussa Janne Keskitalo.

Yhtiön viestintää ja markkinointia monipuolistettiin ja toteutettiin viestinnän vuosikellon ja markkinointisuunnitelman mukaisesti. Alkuvuonna 2022 keskityttiin uusien asiakkaiden tavoittelemiseen ja tyhjien asuntojen markkinointiin omalla kampanjalla. Lisäksi kolme tyhjää asuntoa kalustettiin kokeilumielessä yritysvuokrausta varten ja palvelulle avattiin oma verkkosivu. Asukkaille ja potentiaalisille asukkaille jaettiin aktiivisesti yhtiöön ja asumiseen liittyvää tietoutta sosiaalisen median kanavissa, verkkosivuilla ja asiakaslehdessä. Lisäksi asukkaita aktivoitiin erilaisin kampanjoin veden ja energian säästöön.

Tammikuussa 2023 tehdyn asukastyytyväisyystutkimuksen arvosanojen keskiarvoksi saatiin 3,28 (2021: 3,35) asteikolla 1-4.

Merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät

Ylläpito-, rakentamis- ja korkokustannusten voimakas nousu lisäävät merkittävästi asuntojen vuokraustoiminnan menoja. Mikäli asuntomarkkinoiden vuokrataso ei seuraakaan kustannusnousua, niin alan toimintaedellytykset heikkenevät.

Pitkällä aikavälillä merkittävin riski yhtiön kannattavuudelle on edelleen käyttöasteen mahdollinen lasku ja siitä johtuva vuokratulojen pientyminen. Kysynnän lasku aiheutuu seudun väestötappiosta sekä siitä, että osa asunnoista ei ole kooltaan ja sijainniltaan kysyntää vastaavia. Kotkan Asuntojen asuntokanta on valtaosin rakennettu 1960-90 -luvulla. 60-70 -lukujen asuntokannasta suurin osa on tilavia kolmioita ja kaksioita, joiden kysyntä on erityisesti keskustojen ulkopuolella vähäistä. Tämän hetken hakijat ovat pääosin yhden tai kahden hengen talouksia, ja kysytyimpiä asuntoja ovat pienet huoneistot palveluiden ääreltä.

Kysynnän ja asumistarpeiden muutokseen vastataan realisoinneilla sekä peruskorjaus- ja uudisrakennusinvestoinneilla yhtiön strategisten linjausten mukaisesti. Viime vuosina tehdyillä realisoinneilla on ollut merkittävä positiivinen vaikutus käyttöasteeseen ja korjausvelkaan.

Asumistuen vuokrakustannuksille asettamat euromääräiset rajat ovat tiukat, mikä ohjaa tuen piirissä olevat 1-2 hengen taloudet asumaan pienissä asunnoissa. Tämä heikentää tilavampien asuntojen kysyntää.

Yhtiöllä on useimpien vuokraloyhtiöiden tapaan suuri lainakanta ja sen myötä merkittävä korkoriski. Korkoriskiä hallitaan lainasalkun rakenteella, jossa korkosuojaavat kiinteäkorkoiset lainat ja korkotukilainat. Koronvaihtosopimuksia ei ole tehty, mutta niiden käyttö on tarvittaessa mahdollista. Omistajan johdonmukainen toiminta mahdollistaa yhtiölle kohtuuhintaisen rahoituksen ja riittävän investointitason toteuttamisen omaisuuden arvon ylläpitämiseksi.

Rakennusten ja muun kiinteän omaisuuden vahingoilta on suojauduttu kattavilla vakuutuksilla, rakennusten säännöllisillä turvallisuustarkastuksilla, ennakoivalla kunnossapidolla, teknisten järjestelmien etävalvonnalla ja turvallisuusohjeistuksilla.

Arvio tulevasta kehityksestä

Korkeasta inflaatiosta ja korkojen noususta ei ole heikentyneen vuokra-asuntokysynnän vuoksi vielä seurannut markkinahintaisten vuokrien nousua. Vuokrataso tulee kuitenkin seuraamaan viiveellä perässä. Korkojen ja ylläpitokustannusten nousu lisää myös vastaavasti omistusasumisen kustannuksia, joten vuokra-asumisen suhteellinen kilpailukyky omistusasumiseen nähden ei ole heikentymässä.

Omakustannusperiaatteella toimivien vuokraloyhtiöiden on vietävä kohonneet kustannukset täysmääräisesti vuokriin. Taloudellisesti vahvalla pohjalla olevilla yhtiöillä

on kuitenkin mahdollisuus tehdä vuokrankorotukset useamman vuoden kuluessa ilman mittavaa kertakorotusta. Kotkan Asuntojen vuodelle 2023 tekemä 3,5 %:n vuokrankorotus oli maltillinen. Vuokrankorotuksia tullaan lähivuosina jatkamaan kustannusten nousun myötä.

Ukrainan sodan vaikutuksista ja itärajan sulkeutumisesta huolimatta Kotkan talousalueella on myös paljon positiivisia signaaleja. Alueelle on suunnitteilla useita mittavia investointeja, jotka toteutuessaan vaikuttavat olennaisesti rakennusalan työllisyyteen ja vuokra-asuntojen kysyntään erityisesti rakentamisaikana.

Vuokra-asumiseen voimakkaasti vaikuttavia trendejä ovat kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, perhekoon pientyminen, digitalisaatio ja ympäristötietoisuus. Kaupungistumiskehitystä haastaa korona-aikana voimistunut monipaikkainen työntekeä ja asuminen. Tämä on avannut uusia mahdollisuuksia asukkaiden houkutteluun Kotkan alueelle hyvien liikenneyhteyksien päähän pääkaupunkiseudusta.

Kysyntä painottuu edelleen voimakkaasti keskeisillä paikoilla oleviin kompakteihin asuntoihin. Tapahtumakeskuksen ja ammattikorkeakoulun kampuksen rakentaminen ovat hyvässä vauhdissa ja tulevat lisäämään entisestään pienten asuntojen kysyntää Kotkansaarella.

Yhtiön strategian linjausten mukaisesti asuntokantaa muokataan kysyntää vastaavaksi, mikä tarkoittaa tulevien vuosien kuluessa rakennusten realisoitavia ensisijaisesti purkamalla, perusparannuksia sekä todennäköisesti uudiskohteen rakentamista Kotkansaarelle.

Ukrainalaisten pakolaisten majoittaminen pitäneen Kotkan Asuntojen käyttöasteen viime vuosia korkeammalla tasolla vuoden 2023 ajan. Pidemmälle tämän kysynnän jatkumista on mahdotonta ennustaa. Pakolaisten asuttaminen ja seudun suurten investointihankkeiden toteutumiseen tarvittavan työvoiman majoittaminen voivat siirtää yhtiön realisointitarpeita myöhemmäksi.

Viestinnän ja markkinoinnin keinoin yhtiö tähtää jatkossakin asiakastytyväisyyden lisäämiseen sekä asuntojen käyttöasteen pitämiseen korkeana myös sen jälkeen, kun tarvetta ukrainalaisten pakolaisten asuttamiselle ei enää ole. Lisäksi yhtiö tekee pitkäjänteistä työtä parantaakseen vuokra-asumisen mainetta houkuttelevana vaihtoehtona omistusasumiselle.

Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 972 224,14 € kirjataan yhtiön vapaaseen pääomaan edellisten tilikausien voitto- ja tappiotilille. Osinkoa ei makseta.

TILINPÄÄTÖS**Tase**

VASTAAVAA	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	1 288,33	1 717,78
Aineelliset hyödykkeet	56 317 388,51	56 890 314,53
Sijoitukset	2 522 518,31	2 522 518,31
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 841 195,15	59 414 550,62
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	2 768 047,73	1 230 705,31
Rahat ja pankkisaamiset	346 980,28	26 296,94
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 115 028,01	1 257 002,25
VASTATTAVAA	61 956 223,16	60 671 552,87

VASTATTAVAA	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	4 600 612,55	4 600 612,55
Edellisten tilikausien voitot/tappiot	11 622 763,21	11 141 223,33
Tilikauden voitto / tappio	972 224,14	481 539,88
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	17 195 599,90	16 223 375,76
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	39 067 076,70	38 901 828,49
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 663 546,56	5 546 348,62
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	44 760 623,26	44 448 177,11
VASTATTAVAA	61 956 223,16	60 671 552,87

Tuloslaskelma

	<u>1.1 .- 31.12.2022</u>	<u>1.1 .- 31.12.2021</u>
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vuokrat	15 442 761,24	15 006 495,61
Käyttökorvaukset	1 156 941,14	1 083 666,38
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	16 599 702,38	16 090 161,99
MUUT KIINTEISTÖN TUOTOT	230 396,63	61 404,12
HENKILÖSTÖKULUT	731 278,65	718 009,00
-POISTOT	2 361 070,61	2 878 808,24
MUUT KULUT		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallintopalvelut	509 735,45	476 775,23
Käyttö- ja huoltopalvelut	979 618,97	905 863,10
Siivouspalvelut	413 797,27	410 969,81
Lämmitys	2 211 758,08	2 120 969,65
Vesi ja jätevesi	857 349,28	828 135,81
Sähkö	388 353,15	439 232,93
Jätehuolto	438 240,82	406 170,15
Vahinkovakuutukset	161 697,37	152 531,27
Vuokrat	744 920,25	735 850,66
Kiinteistövero	421 549,44	413 397,12
Korjaukset	5 163 165,02	4 724 607,84
Luottotappiot	63 005,36	69 367,46
Käyttöomaisuuden myyntitappiot		
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	12 353 190,46	11 683 871,03
MUUT KULUT YHTEENSÄ	12 353 190,46	11 683 871,03
LIIKEVOITTO	1 384 559,29	870 877,84
RAHOITUSTUOTOT JA –KULUT		
Muut korko- ja rahoitustuotot	26 585,26	20 972,89
Korkokulut ja muut rahoituskulut	438 920,41	410 310,85
RAHOITUSTUOTOT JA –KULUT YHTEENSÄ	412 335,15	389 337,96
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	972 224,14	481 539,88
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
TILIKAUDEN VOITTO	972 224,14	481 539,88

€

RAHOITUSLASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA 2022	2022	2021
Myynnistä saadut maksut	15 067 789,57	17 583 483,03
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	230 396,63	61 404,12
Maksut liiketoiminnan kuluista	-12 955 059,54	-12 541 083,75
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja +/-	2 343 126,66	5 103 803,40
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-438 920,41	-410 310,85
Saadut korot liiketoiminnasta	26 585,26	20 972,89
Saadut osingot liiketoiminnasta		
Maksetut välittömät verot		
Rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja +/-	1 930 791,51	4 714 465,44
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 930 791,51	4 714 465,44

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	2022	2021
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 787 715,14	-3 438 205,63
Investoinnit muihin sijoituksiin		-18 673,73
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntitappiot		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustuotot		
Investointien rahavirta	-1 787 715,14	-3 456 879,36

RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	2022	2021
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3 600 000,00	2 500 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-3 422 393,03	-3 745 919,53
Rahoituksen rahavirta	177 606,97	-1 245 919,53

RAHAVAROJEN LISÄYS/VÄHENNYS	2022	2021
Rahavarat 1.1	26 296,94	14 630,39
Rahavarat 31.12	346 980,28	26 296,94
Rahavarojen lisäys/vähennys	320 683,34	11 666,55

Konsernipankkitilin muutos on kokonaan esitetty myynnistä saaduissa tuotoissa.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Kotkassa 15. päivänä maaliskuuta 2023

Matti Kekkarainen
puheenjohtaja

Minni Kuisma
varapuheenjohtaja

Henri Herranen

Pekka Huovinen

Timo Mikkola

Nina Mustonen

Petri Pekkola

Anu Pikkarainen

Päivi Pirttilä

Sari Tulla

Juha Tiitta
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 24. päivänä huhtikuuta 2023

BDO Audiator Oy
tilintarkastusyhteisö

Sirpa Bergström
KHT

Toimintakertomus ja tilinpäätös on allekirjoitettu sähköisesti

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA KIRJANPITOAINEISTOJEN LAJEISTA

Yhtiön pääkirjanpito on tehty SAP R3 -kirjanpitojärjestelmässä.

Kassajärjestelmänä on ollut Normentia Oyj:n maksuliikenneohjelma, pysyvien vastaavien ja poistojen laskentajärjestelmänä SAP R3 ja palkkojen laskennassa PRIMA-järjestelmä.

Lainanhallinta on hoidettu PANDIA-järjestelmässä ja myyntilaskut TAMPUURI-järjestelmällä. Laskujen kuvat on arkistoitu IXOS-järjestelmään.

Budjetointi- ja raportointijärjestelmänä on ollut TABELLA.

Tilinpäätös			sidottu
Päivä- ja pääkirjat			sähköinen
Reskontraerittelyt			sähköinen
Pankkitositteet	tositelaji	ZV ja ZP	sähköinen
Ostolaskut	tositelaji	KR, KZ,KA,KG	sähköinen
Myyntilaskut	tositelaji	K6	sähköinen
Palkkakirjanpidon tositteet	tositelaji	L1	sähköinen
Lainatositteet	tositelaji	K7	sähköinen
Muistiotositteet	tositelaji	SA, AB	sähköinen
Liitetietotositteet	1-4		sähköinen

VELKAKIRJA

Velan antaja	Kotkan kaupunki, 0160225–7 Kustaankatu 2, 48100 Kotka
Velallinen	Kotkan Asunnot, 0159932–6 Gutzeitintie 8, 48100 Kotka
Velan määrä	3.500.000 € (kolme miljoonaa viisisataatuhatta euroa)
Lainan käyttötarkoitus	Peruskorjausinvestointien rahoitus.
Lainan nosto	Lainaa voidaan nostaa useammassa erässä vuonna 2024.
Korko	Korko määräytyy kaksi päivää ennen ensimmäisen erän nostoa. Koron laskentapa on 30/360. Korko tarkistetaan kuuden kuukauden välein ja sidotaan EURIBOR 6KK korkoon + 1,5 % marginaali. Lainan korko on aina vähintään 0 % + 1,5 % marginaali. Korko maksetaan puolen vuoden välein 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta. Ensimmäinen koronmaksu 30.06.2024.

Laina-aika ja lainan takaisinmaksu

Laina-aika noin 20 v. Laina-aika alkaa ensimmäisen erän nostosta ja päättyy 31.12.2044. Lainan pääoma maksetaan takaisin tasaerissä koronmaksun yhteydessä kaksi kertaa vuodessa 30. kesäkuuta ja 31. joulukuuta alkaen noin puolentoista vuoden kuluttua lainan nostamisesta, ensimmäinen lyhennys 30.06.2026.

Lainan ennaikainen takaisinmaksu on mahdollinen. Velallisen pitää ilmoittaa ennaikaisesta takaisinmaksusta vähintään 6 (kuusi) kuukautta ennen takaisinmaksua.

Mikäli velallinen maksaa lainaa takaisin ennaikaisesti, on velallinen velvollinen maksamaan velan antajalle lainan uudelleenjärjestelyn kustannukset ja menetetty korkotuotto velan antajan näin vaatiessa.

Vakuus	Lainan vakuudeksi asetetaan tarvittava määrä kiinnityksiä kiinteistöjen vuokraoikeuksiin. Vakuuden panttauksesta tehdään erillinen panttaussitoumus.
Muut ehdot	Lainan ehtojen muutoksiin tarvitaan molempien osapuolten hyväksyntä, lukuun ottamatta koron tarkastamista.

Velkakirja on tehty kahtena (2) samanlaisena kappaleena, yksi velan antajalle ja yksi velalliselle.

Kotkassa _____

Kotkan Asunnot

Kotkan kaupunki

Juha Tiitta

Pietu Mänttari

D/2481/10.02.04/2023**5 § Karhulan koulukeskus, asemakaavan muutos, kaava 0421**

Kara 24.10.2023 § 112

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010

Tiivistelmä: Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen, Karhulan koulukeskus, kaava nro 0421. Kaava koskee Kotkan kaupungin kaupunginosaa 31. Karhula, osa korttelista 5; tontti 4, osa korttelista 6; osa tontista 2, osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5 sekä puistoa ja katualueita.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa Karhulan koulukeskuksen, kirjaston ja liikuntatilojen rakentaminen Karhulan keskustaan nykyisen Karhulan koulun ja linja-autoaseman alueelle. Samalla tutkitaan alueen kaupunkitilan ja liikenneverkon kehittämistä ja turvallistamista sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamista.

Esittelyteksti: Asemakaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosta on edeltänyt kaupungin palveluverkkoon ja erityisesti Karhulan alueen kouluverkkoon asetetut kehittämispaineet. Ratkaisua etsitään hajautettuna toimivan Karhulan yläkoulun sekä väistötiloissa toimivan Helilän yläkoulun tilakysymyksiin. Samalla tavoitellaan ratkaisua väistötiloissa toimivan Karhulan kirjaston sekä nuorisotilojen tilakysymyksiin.

Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan julkisten rakennushankkeiden toteuttaminen Karhulan koulun ja linja-autoaseman alueelle. Asemakaavassa esitetyt ratkaisut pohjautuvat Karhulan keskustan osayleiskaavaan (2021) sekä koulukorttelin kehittämiseksi järjestettyyn arkkitehtuurikilpailuun (2022). Uudistetun koulukorttelin yhteyteen on kaavailtu lukion, yläkoulujen, nuorisotilojen ja kirjaston lisäksi myös liikuntahallia, jota voitaisiin hyödyntää kouluaikojen ulkopuolella mm. seurojen käytössä. Useiden erilaisten palvelumuotojen keskittäminen toistensa vaikutuspiiriin hyvien liikenneyhteyksien äärelle edesauttaa laadukkaan ja monipuolisen palvelurakenteen muodostumisessa. Järjestelyllä voidaan savuttaa myös merkittäviä synergiaetuja palveluiden tuottamisessa, tilajärjestelyissä, henkilöstöresurssien hyödyntämisessä sekä oheispalveluiden järjestämisessä.

Kaavatyön avulla pyritään parantamaan Karhulan keskusta-alueen kaupunkitilan yleistä viihtyvyyttä. Taannoin autoliikenteen tarpeiden mukaan suunniteltuja katutiloja pyritään kehitetään vihreämmäksi, viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi. Erityisesti kehitetään jalankulun ja pyöräilyn ympäristöä sekä joukkoliikenteen olosuhteita. Monipuolisten palveluiden ja uudistetun ilmeen kautta tavoitellaan myös elinvoimaisen keskustan säilymistä Karhulan alueella.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävänä 10.5.2023 - 12.6.2023. Valtaosa luonnosvaiheen aikana saadusta palautteesta oli teknisluonteista ja kaavaa vähäisesti täydentävää.

Saatua palautetta sekä palautteen aikaan saamia muutoksia on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 8. Osallistaminen ja vuorovaikutus, sivut 27–28.

Liitteet: 1. Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. Asemakaavaselostus liitteineen
3. Selvitys kivi­koulun rakennusvaiheista

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee Kotkan kaupungin kaupunginosaa 31. Karhula, osa korttelista 5; tontti 4, osa korttelista 6; osa tontista 2, osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5 sekä puistoa ja katu­aluetta, Karhulan koulukeskus, kaava nro 0421, esityksensä kaupunginhallitukselle ja asetettavaksi ehdotuksena nähtäville.

Kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaavan valmistelijat tekemään teknisluonteisia korjauksia kaavakarttaan ja täydentämään kaavaselostusta.

Asian käsittely: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro esitteli asian. Esittelyn jälkeen puheenvuoron käytti Kai Savolainen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 8.1.2024 § 8

Valmistelija: Kaupunkisuunnittelu / Kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, p. 040 642 9010

Esittelyteksti: Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.11.2023 – 18.12.2023. Ehdotuksesta on julkaistu kuulutus kaupunkilehti Ankkurissa sekä Kotkan kaupungin internetsivuilla ja ilmoitustaululla 1.11.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin palautteena 7 lausuntoa tai mielipidettä. Kaavaa puoltavia tai vähäisesti täydentäviä lausuntoja saatiin Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson liitolta sekä verkkoyhtiöiltä Fingrid Oyj, Telia Finland Oyj ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy. Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan useampia tarkennuksia kaavaselostukseen. Museon esityksen mukaisesti kaavaselostusta on täydennetty arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimisella. Museon mukaan kaavoituksen yhteydessä kivi­koulun osalta laadittua rakennusvaiheiden selvitystä on jatkossa hyvä täydentää laajemmalla rakennus-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

historiaselvityksellä. Sitä ei kuitenkaan toteutettu nyt kaavoituksen yhteydessä, koska kivikoululle esitetään kaavassa suojelumerkintää ja rakennus säilyy edelleen aktiivisessa koulukäytössä sekä kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen tehdyt tarkistukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Saatu palaute on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 8. Osallistuminen ja vuorovaikutus, Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen (sivu 29). Lisäksi saatu palaute on koottu kaava-aineiston liitteeksi.

Liitteet:

1. Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. Asemakaavan selostus liitteineen
3. Selvitys kivikoulun rakennusvaiheista
4. Yhteenveto saaduista lausunnoista

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen koskien kaupunginosaa 31. Karhula, osa korttelista 5; tontti 4, osa korttelista 6; osa tontista 2, osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5 sekä puistoa ja katualuetta, Karhulan koulukeskus, kaava nro 0421, kaupunkisuunnittelun ehdottamalla tavalla sekä lausuntoihin annetut vastineet.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Asian käsittely:

Puheenvuoroja asiasta käyttivät jäsenet Antti Hyyryläinen ja Kari Niininen, sekä hallituksen 1. varapuheenjohtaja Jouko Rauhala ja valtuuston 1. varapuheenjohtaja Jukka Lopperi.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa valtuustolle, että se päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen koskien kaupunginosaa 31. Karhula, osa korttelista 5; tontti 4, osa korttelista 6; osa tontista 2, osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5 sekä puistoa ja katualuetta, Karhulan koulukeskus, kaava nro 0421, kaupunkisuunnittelun ehdottamalla tavalla sekä lausuntoihin annetut vastineet.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kv 22.1.2024 § 5

Liitteet:

1. Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. Asemakaavan selostus liitteineen
3. Selvitys kivikoulun rakennusvaiheista
4. Yhteenveto saaduista lausunnoista

Ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen koskien kaupunginosaa 31. Karhula, osa korttelista 5; tontti 4, osa korttelista 6; osa

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

tontista 2, osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5 sekä puistoa ja katualueita, Karhulan koulukeskus, kaava nro 0421, kaupunkisuunnittelun ehdottamalla tavalla sekä lausuntoihin annetut vastineet.

Käsittely: Puheenjohtajan avattua keskustelun asiassa puheenvuoroja käyttivät valtuutetut Riitta Klemola, Pia Hurta ja Nina Brask.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Toimeenpano:

Ote ja asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä asemakaavaselostus:
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kymenlaakson museo

Kuulutus

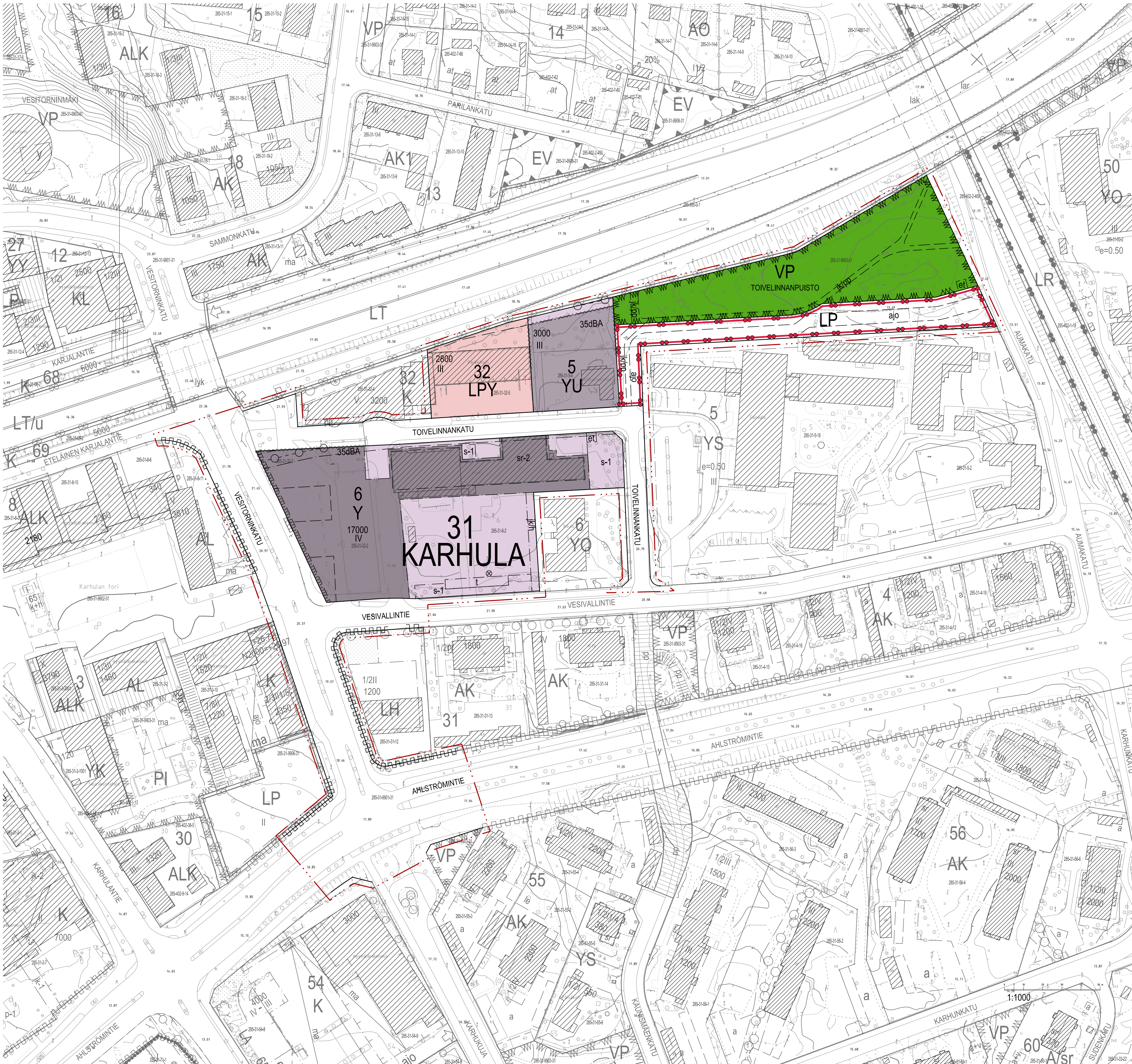
Ote ja asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä asemakaavaselostus:
Kymenlaakson Liitto
Kaupungeingeodeetti

Asemakaavakartta:
Rakennusvalvonta

Kuulutusjäljennös:
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kaupunkisuunnittelu

Kaavojen valitusosoitus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		



Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Puisto.

Yleinen pysäköintialue.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Kaupunginosan numero

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Tämä voidaan vähäisesti ylittää tornimaisilla rakenteilla.

Rakennusala.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymänä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen. Rakennuksen ulkoasuun tulee perustua korkeatasoiseen suunnitteluun ja rakennus tulee toteuttaa ympäröivään rakennuskantaan ja keskustaluheen kaupunkikuvaan sopeutuvana.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen. Rakennuksen tai rakennelmien tulee perustua korkeatasoiseen suunnitteluun ja ne tulee toteuttaa ympäröivään rakennuskantaan ja keskusta-alueen kaupunkikuvaan sopeutuvina.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten uudisrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla liikenneläpää vastaan vähintään rakennusallalla osoitetun merkinnän suuruinen.

Katu.

Ohjeellinen katuaukio

Alueen sisäiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle varattu alueen osa

Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suojeltava alueen osa, jolla täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Alueella yksittäisestä puusta voidaan luopua, mikäli se aiheuttaa vaaraa tai merkittävää haittaa oleville rakennuksille tai rakenteille.

Merkitävä rakennus, jonka ulkoasun sekä toiminnan kannalta keskeisten sisätilojen ominaispiirteet tulee pyrkiä palauttamaan ja säilyttämään korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Rakennuksen luvanvaraista korjaus- ja muutostöistä tulee suunnitteluvaiheessa olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Suojeltava puu

Yleismääräykset:

ja YU korttelialueiden uusien rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan sekä tonttukehitykseltään korkeatasoisia ja ympäröivään rakennuskantaan ja keskustalaan sopeutuvia kateutukautena sopeutuvia. Uusien rakennusten ilmanvaihdonkonehuoneet, tekniset tilat, jäteastusalueet sekä mahdolliset uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitett laitteet tulee integroida luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Uudet rakennukset tulee toteuttaa esteettöminä.

Y ja YU korttelialueiden uusien rakennusten ja niiden ilmanvaihdon suunnittelussa on huomioitava moottoritien läheisyys. Ilmanvaihdon tuloilma on suodatettava eikä sitä saa ottaa moottoritien puolelta. Moottoritien puoleisen julkisivun ikkunoista ei tehdä yleisesti käytettäviä.

Y korttelialueella tulee rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla muodostaa melulta suojattua ulko-oleskelualuetta.

YU ja LPY korttelialueilla rakentamisen ja kulkuyhteyksien ulkopuolelle jäävät tontin osat on istutettava ja näillä alueilla olevaa täysikasvuista puustoa on säilytettävä.

Kaava-alueen katualueilla olevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä kiinteistöillä olevat yleiset jalankulun alueet on toteutettava laadukkaina ja esteettöminä.

Maaleiden alueiden tarkemman suunnittelun yhteydessä sekä korttelialueiden osalta rakennusluvan yhteydessä on laadittava ja hyväksyttävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmaa laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastustoiminnan toimintajärjestelyt, pelastusteiden riittävyys sekä nostolavayksikön vaatima mitoitus.

Alueella on huomioitava sammutusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpeisiin alueen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Pysäköinti:

Y ja YU korttelialueille on autopaikkoja varattava todellisen tarpeen mukaan tai 1 autopaikka / 150 k-m².

Y korttelialueella on liikuntarajoitteisille osoitettava 1 autopaikka / 5000 k-m², osa koulukeskuksen ja osa kirieaston käyttöön.

YU korttelialueella on liikuntarajoitteisille osoitettava 1 autopaikka / 1100 k-m².

tarpeen mukaan tai 1 paikka / 50 k-m².

Polkupyöräpysäköintipaikkojen tulee olla laadukkaita, lähellä sisäänkäyntejä ja

Osa korttelialueiden auto-, polkupyörä- ja mopopysäköinnistä voidaan osoittaa myös oman kiinteistön ulkopuolelle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

KARHULAN KOULUKESKUS (0421)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

31. KAUPUNGINOSA KARHULA

OSA KORTTELISTA 5: TONTTI 4,
OSA KORTTELISTA 6: OSA TONTTI 2,
OSA KORTTELISTA 32: TONTTI 2, 3 JA 5,
PUISTOA JA KATUALUETTA.

Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 14.10.1953 (600), 2.1.1981 (13/80), 9.2.1988 (16/86),
10.1.1989 (20/88), 21.5.1990 (7/89) ja 19.1.2005 (1103).

Korkeusrajatelmä NZ000.

Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 5.5.2023.

Jani Pirainen paikkatietoinisnööri

Tullut viirelle:	2.2.2022	Kaupunkirakennelautakunta:	24.10.2023
OAS (MRL § 63)	2.2.–3.3.2022	Kaupunginhallitus:	8.1.2024
Luonnos (MRL § 62)	10.5.–12.6.2023	Kaupunginvaltuusto:	
Ehdotus (MRL §27)	1.11.–18.12.2023	Tullut voimaan:	
Suunnittelija:		Piirtäjä:	Mittakaava: 1:1000

Kotka 17.10.2023 Jarkko Puro

M. Peurala

KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustaankatu 2, 48100 KOTKA, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi

31. kaupunginosassa Karhula:
osa korttelista 5; tontti 4,
osa korttelista 6; osa tontista 2,
osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5,
puistoa ja katualuetta.

Asemakaavan muutos, kaava nro 0421

KARHULAN KOULUKESKUS

Kaavaselostus 8.1.2024

Kaupunkisuunnittelu, Jarkko Puro kaavoitusarkkitehti



Sisällysluettelo

1. Perustiedot

- Tunnistetiedot
- Kaava-alueen sijainti
- Kaavan tarkoitus
- Kaavaprosessin vaiheet
- Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- Muita kaavaa koskevia asiakirjoja

2. Suunnittelun lähtökohdat

3. Suunnittelualue

- Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
- Kaavamuutosalueen rakennuskantaa
- Lähiympäristön rakennuksia
- Kaavamuutosalueen luonnonympäristö

4. Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

5. Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

6. Asemakaavan kuvaus

- Kaavan rakenne ja mitoitus

7. Vaikutusten arviointi

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset arkeologiaan
- Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Haittavaikutukset
- Energia ja ilmastoasiat kaavassa

8. Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osalliset
- Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

9. Nimistö

10. Asemakaavan toteutus

11. Kaavan valmistelusta vastaa

Liitteet

1. Perustiedot

TUNNISTETIEDOT

Karhulan koulukeskuksen asemakaavan muutos, kaava nro 0421, koskee Kotkan kaupungin kaupunginosaa 31. Karhula, osa korttelista 5; tontti 4, osa korttelista 6; osa tontista 2, osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5 sekä puistoa ja katu-alueita. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 2.2.2022.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

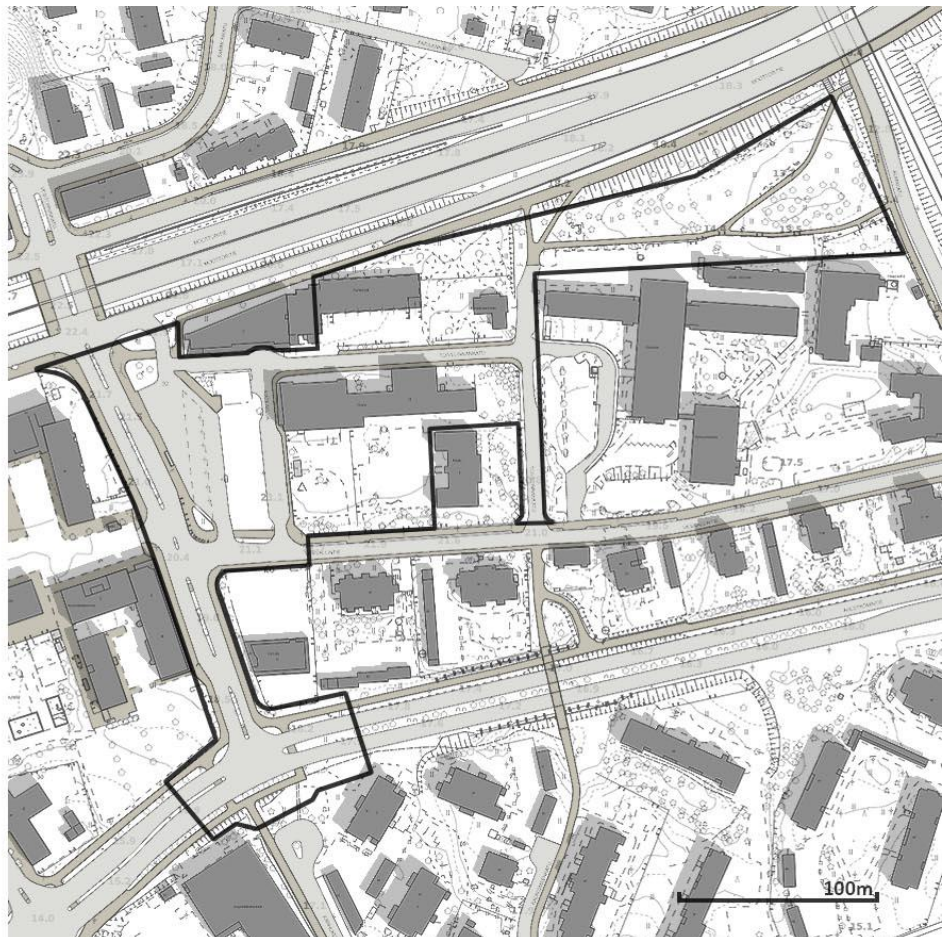
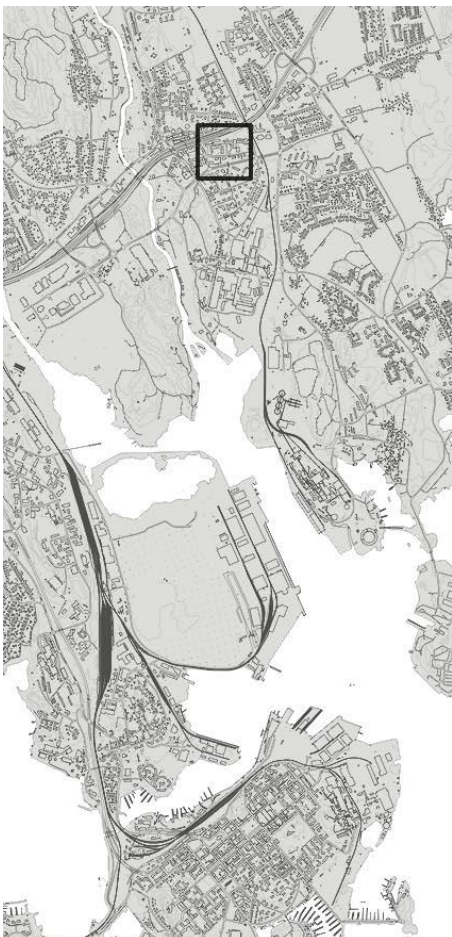
Asemakaavaa muutetaan Kotkan pohjoisessa keskuksessa Karhulassa. Kaavaa muutetaan entisen Karhulan kauppalan ydinkeskustan alueella. Kaava-alueen rajaus tulee tarkentumaan työn edetessä. Suunnittelualue pitää sisällään Karhulan torin itäpuolella olevan alueen: Karhulan koulun korttelin, linja-autoaseman alueen, Ahjokodin tontteineen, Toivelinnankadun pysäköintilaitoksen, Toivelinnanpuiston sekä liikennealueet: Vesitorninkadun välillä kanjoni - Ahlströmintie, läntisen osan Vesivallintiestä, Matkakujan sekä Toivelinnankadun.

Noin 4,1 ha suuruisen suunnittelualueen omistaa Kotka kaupunki.

Kuvateksti: Suunnittelualue sijaitsee Kotkan kaupungin pohjoisessa keskuksessa Karhulassa. Kaavan muuttamista tutkitaan torin itäpuoleisella lähinnä palveluita tuottavalla alueella. Asemakaavamuutoksen alue-rajaus saattaa tarkentua työn edetessä.

KAAVAN TARKOITUS

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa Karhulan koulukeskuksen, kirjaston ja liikuntatilojen rakentaminen Karhulan keskustaan nykyisen Karhulan koulun ja linja-autoaseman alueelle. Samalla tutkitaan alueen liikenneverkkoa ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen olosuhteiden parantamista.



KAAVAPROSESSIN VAIHEET

23.10.2017	Karhulan kirjaston tarveselvitys hyväksytty kaupunginhallituksessa
3.6.2019	Kouluverkkoselvitys hyväksytty kaupunginvaltuustossa
12.7.2021	Karhulan keskustan osayleiskaava saanut lainvoiman
31.1.2022	Karhulan koulukeskuksen hankesuunnitelma hyväksytty kaupunginhallituksessa
2.2.2022	Asemakaavamuutos vireille
24.2. - 1.9.2022	Karhulan koulukeskuksen arkkitehtuurikilpailu
1.9.2022	Arkkitehtuurikilpailun voittajan julkaiseminen
10.5. - 12.6.2023	Asemakaavaluonnos nähtävillä
24.10.2023	Kaupunkirakennelautakunnan kokous
1.11. – 18.12.2023	Asemakaavaehdotus nähtävillä
syksy 2023	Katualueiden ja infran suunnittelu
8.1.2024	Kaupunginhallitus
tammi 2024	Kaupunginvaltuusto
helmi 2024	Lainvoima
2024 - 2025	Rakennussuunnittelu sekä infrarakentaminen
2025 - 2027	Koulukeskuksen rakentaminen
Syksy 2027	Käyttöönotto

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MUITA KAAVAA KOSKEVIA ASIAKIRJOJA

- Maankäyttösopimus (tarvittaessa)
- Karhulan kirjaston tarveselvitys 23.10.2017
- Kouluverkkoselvitys 3.6.2019
- Karhulan puukoulun korjattavuusselvitys, Sitowice 28.7.2020
- Karhulan keskustan liikennesuunnitelma, Ramboll 13.11.2020
- Karhulan puukoulun rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehdit Mustonen Oy 8.12.2020
- Karhulan koulukeskuksen hankesuunnitelma 12.1.2022
- Lapsivaikutusten arviointi (työ käynnissä)
- Vesitorninkadun liikenteelliset jatkotarkastelut, Ramboll 1.4.2022
- Karhulan koulukeskuksen arkkitehtuurikilpailun ohjelma 24.2.2022
- Arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus 1.9.2022
- Vesitorninkadun liikenteelliset jatkotarkastelut, Ramboll 12.9.2022
- Selvitys Karhulan kivikoulun rakennusvaiheista 7.8.2023
- Karhulan keskusta-alueen katusuunnitelmat, Destia 24.10.2023 (arvio)

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kuvateksti: Suunnittelualue kuvattuna lännestä sekä lounaasta. Uutta kirjastorakennusta sekä koulun laajennusta on kaavailtu kuvissa etualalla näkyvälle linja-autoasemakentälle. Tämän muutoksen toteutuminen vaikuttaa merkittävästi alueen liikenneolosuhteisiin. Ydinpalveluiden, kirjaston ja koulun sijoittuminen eläväksi mielletyn Karhulan torin tuntumaan lisää keskustan elinvoimaisuutta ja monipuolistaa palvelutarjontaa.

Asemakaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosta on edeltänyt kaupungin palveluverkkoon ja erityisesti Karhulan alueen kouluverkkoon asetetut kehittämispaineet. Hajautettuna toimivan Karhulan yläkoulun sekä väistötiloissa toimivan Helilän yläkoulun tilakysymysten ratkaisuksi on esitetty uutta koulukeskusta Karhulan keskustaan. Samalla pyritään ratkaisemaan myös Karhulan nuorisotilojen sekä kirjaston tilakysymys. Kirjasto on toiminut jo vuosia yksityissektorilta vuokratuissa väistötiloissa. Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan julkisten rakennushankkeiden toteuttaminen Karhulan keskustassa olevan Karhulan koulun ympäristöön. Uudistetun koulun yhteyteen on alustavasti kaavailtu myös liikuntasalituloja, joita voitaisiin hyödyntää kouluaikeiden ulkopuolella mm. seurojen käytössä. Näin mittava julkinen rakentaminen aivan Karhulan ydinkeskustassa vaikuttaa vääjäämättä myös alueen liikenneolosuhteisiin. Alueen katuverkkoa, paikoitusalueita sekä joukkoliikenteen olosuhteita tullaan tarkastelemaan kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyön avulla pyritään myös parantamaan alueen yleistä viihtyvyyttä. Taannoin autoliikenteen tarpeiden mukaan suunniteltuja katutiloja pyritään kehittämään erityisesti jalankulku- ja pyöräily-ympäristö huomioden. Liikenteen sekä palveluverkon peruseriaatteita on kehitetty Karhulan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä 2021.

Koulukorttelin kehittämiseksi järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden 2022 aikana. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi kirjasto ja koulukeskus liikuntatiloineen sekä uudistaa liikenneympäristöä. Samalla tavoitellaan monipuolisten palveluiden ja uudistetun ilmeen kautta elinvoimaisen keskustan säilymistä Karhulan alueella.



3. Suunnittelualue

KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Karhulan keskusta toimii lähipalvelukeskuksena noin 20 000 kotkalaiselle. Kymmin kunnan keskus, myöhemmin Karhulan kauppala, syntyi paikkaan, jossa suuri rantatie ylittää uittokelpoisen Kymijoen. Alueen voimakkain kasvu ajoittuu toisen maailmansodan jälkeiseen aikaan. Sotakorvausten maksaminen siivitti alueen teollisuuden kasvua. Samalla agraarikulttuurin ajalta periytyvä puinen kirkonkylä rakentui uuden ajan mukaiseksi keskustataajamaksi. Uudesta kivikaupungin ilmeestä vastasivat pääosin asemakaavoittaja Otto Iivari Meurman sekä arkkitehdit Osmo Sipari ja Ulla Hjelt. Osmo Siparin veistoksellisissa betonirakennuksissa korostuvat materiaalien ja muotojen rehellisyys ja jopa asketismi. Ulla Hjeltin kädenjälki on herkempää ja mittakaavallisesti ihmismäisempää edustaen sodanjälkeistä pehmeämpää funkista.

Kauppalan keskustan voimakas uudistuminen sijoittui myös aikakauden, jolloin autoistuminen teki läpimurtoaan. Tämän aikakauden perintönä on syntynyt autoliikenteen tarpeiden mukaan suunniteltu kaupunkitila, leveät monikaistaiset kadut, laajat paikoitusalueet sekä erityispiirteensä kylän halkaiseva kanjoniin upotettu moottoritie.

Vuodet eivät ole kohdelleet keskustarakennusten luomaa ympäristöä kovin lempeästi. 1950-luvun rakennuskantaa on pidetty yllä vaihtelevasti, mutta ilman suurta kunnianhimoa ympäristön säilyttämiseksi. Alueelle leimallista on kuitenkin 1950-luvun henki, rohkea ja moderni arkkitehtuuri sekä autoistumisen aikakaudelta periytyvä liikkumisen vapautta heijastava maisema.

Kuvateksti: Karhulan yhteiskoulun kivirakennuksen ensimmäinen vaihe (kuva: postikortti 1950-luku).

Kolmannessa rakennusvaiheessa 1960 toteutettu liikuntasali, jonka seiniä jäsentävät voimakkaat viistopilasterit sekä suuret ikkunapinnat.

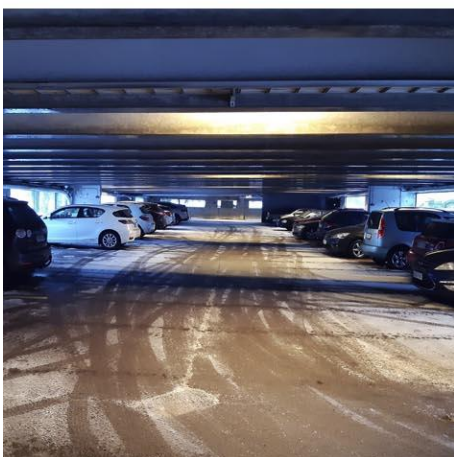


KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNUSKANTAA

KIVIKOULU. Karhulan yhteiskoulu perustettiin 1920. Ensimmäinen oma koulurakennus, hirsirunkoinen ”Valon linna”, valmistui 1923. Alueen teollisuuden kasvu sai aikaan myös merkittävän kasvun oppilasmäärissä. Kasvun myötä hirsikoulu sai rinnalleen 1954 valmistuneen Ulla Hjeltin suunnitteleman kivikoulun. Koulurakennus oli yksikertainen, komikerroksinen ja harjakattoinen rakennus, jonka rapattu julkisivu jäsentivät konstailemattomat suuret ikkunaryhmät. Pohjoisen suuntaan aukotus oli niukempaa lukuun ottamatta pääportaikon vertikaalista ikkunakenttää. Tämä ensimmäinen rakennusvaihe muodostaa edelleen merkittävän osan rakennuksen päämassasta.

Vasta valmistunut kivikoulukin kävi nopeasti ahtaaksi. 1957 valmistui laajennus, joka piti sisällään mm. uuden voimistelusalin (nykyisin auditorio) sekä opettajien huoneen. Laajennus jatkoi aiemmin valmistuneen rakennuksen arkkitehtonista ilmettä sekä massoittelevaa.

Kolmas laajennus piti sisällään lähinnä suuren voimistelu- ja juhlasalin. 1950-luvun lopulla valmistunut laajennus suuntautuu länteen. Suunnittelijana jatkoi Ulla Hjelt. Juhlasalin matalampi ja laajempi rakennusmassa poikkeaa yleisilmeeltään muusta koulusta. Juhlasalin sivuseiniä ja erityisesti pohjoiseen suuntautuvaa julkisivua rytmittävät suuret ikkunapinnat, sekä viistot rungon ulkopuoliset pilasterit. Länteen suuntautuva päätyseinä on yksinkertainen ja harmoninen massa, jonka alla, katutasossa kulkee arkadikäytävä.



1950-luvun kolmen rakennusvaiheen kokonaisuuteen on myöhemmin lisätty lähinnä teknisluonteisia laajennuksia: rungon ulkopuolinen hissitorni, ruokalan aputiloja sekä konehuoneita vesikaton yläpuolelle. Kokonaisuus on kuitenkin säilyttänyt 1950-luvun ilmeensä suhteellisen hyvin. Sisätiloissa rakennuksen perusolemus ja huonejako ovat myös pääosin säilyneet. Sen sijaan sisätilojen alkuperäiset materiaalit sekä värit ovat saaneet remonttien ja taloteknisten muutosten myötä suurelta osin väistyä. Erityisesti on mainittava luokkahuoneiden päätyseinissä aiemmin ollut pystysuuntainen puupanelointi, joka pehmeni ja rikastutti muuten kivipintaista tilaa.

Karhulan koulu on nykyiselläänkin tärkeä osa Karhulan keskusta-aluetta. Rakennus edustaa muun keskustan tavoin lähinnä sodanjälkeen syntynyttä ihmisläheisempää funktionalismia. Karhulan keskustarakentamisen taivon, myös kivioulu sijaitsee tontillaan valtatie uraa reunustaen. Sekä puuettä kivioulu omaavat rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, mutta niillä on myös merkittävä yhteiskunnallinen ja sosiaalinen arvo.

AHJOKOTI (PURETTU). Matti Taustin suunnittelema pientalo rakennettiin alun perin 1953 naistensairaalan ylläkkärin asunnoksi. Vuonna 1996 talo saneerattiin ja muutettiin Ahjokodin palveluasunnoiksi. Vuonna 2011 Ahjokoti muutettiin mielenterveysalan toimistoiksi. Rakennuksen ulkoasu edustaa 1950-luvun suunnittelun ihanteita, mutta sisätiloiltaan rakennuksen alkuperäisestä asusta on vain vähän jäljellä. Rakennus oli sisäilmaongelmien vuoksi viimeiset vuodet tyhjiällä ja se katsottiin Karhulan osayleiskaavan yhteydessä väistyväksi. Rakennus purettiin syksyllä 2023.

LINJA-AUTOASEMA (PURETTU). Kauko Tiihosen 1960 suunnittelema Karhulan linja-autoasema ehti toimia vuosikymmeniä keskustan liike- ja palvelurakennuksena sekä Karhulan alueen matkustamisen keskuksena. Tyylipuhtaan rakennuksen merkittävimpiä ominaispiirteitä olivat odotuskatokseksi rakennettu koko rakennuksen mittainen arkadikäytävä sekä asemakentän ylle kohoava torni viisarikelloineen. Rakennus purettiin tarpeettomana tulevien kaavoitushankkeiden tieltä 2020.

PYSÄKÖINTIHALLI. Toivelinankadun ja moottoritien välissä sijaitsee 1990 valmistunut kaksitasoinen pysäköintilaitos. Betonirakenteinen laitos on kylmä ja sen ylempi paikoitustaso on kattamaton. Pysäköintilaitoksessa on yleisiä sekä ympäröivien kiinteistöjen vuokraamia pysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitoksen rakenne, sekä asemakaava mahdollistavat kolmannen paikoitustason toteuttamisen. Ajantasaisessa kaavassa ei laitokselle ole merkitty rakennusoikeutta.

LÄHIYMPÄRISTÖN RAKENNUKSIA

(kaavamuutosalueen ulkopuolella)



LIIKENNEASEMA. Karhulan keskustassa sijaitseva 1983 rakennettu liikenneasema (ent. Teboil) sijaitsee Kotka-Kymin seurakunnan omistamalla tontilla. Betonitiilestä muurattuja julkisivuja jäsentävät suuret ikkunapinnat. Rakennuksessa oli alkujaan suuri katettu mittarikenttä Vesivallintien puolella. Huoltoasemakäytön päätyttyä on suuri katos purettu ja mittarikenttä on muuttunut paikoituskentäksi. Rakennuksessa on toiminut myös mm. matkahuolto, autokorjaamo sekä ravintola. Nykyisin rakennus ei olemukseltaan eikä pihapiiriltään kuvasta elinvoimaista ja huoliteltua keskusta-aluetta.



PUUKOULU. Kivikoulun kanssa samassa pihapiirissä sijaitsee Karhulan yhteiskoulun ensimmäinen rakennus vuodelta 1923 (M. Estlin). Hirsirunkoinen rakennus on ollut sisäilmaongelmien vuoksi tyhjiään vuodesta 2005. Rakennuksen tilannetta on pyritty selvittämään korjattavuusselvityksen sekä rakennushistoriaselvityksen avulla. Rakennushistoriaselvityksen mukaan puukoulu edustaa ansiokkaasti Suomessa jo harvinaiseksi käynnyttä 1920-luvun puukoulujen sarjaa. Selvityksessä on arvioitu puukoululla olevan rakennushistorialliselta, kulttuurihistorialliselta ja ympäristöllisiltä arvoiltaan vähintään maakunnallista merkitystä (Arkkitehdit Mustonen Oy 2020). Karhulan osayleiskaavassa 2021 koulua on esitetty suojeltavaksi. Korjattavuusselvityksen mukaan rakennuksessa olevat vauriot ovat merkittäviä (Sitowice 2020). Lähinnä normaalin materiaalin vanhenemisen sekä heikon ylläpidon aikaansaamat vauriot ovat kuitenkin lähtökohtaisesti korjattavissa rakennuksen yksinkertaisen ja perinteisen rakentamistavan vuoksi. Säilymisen kannalta suuremmaksi ongelmaksi saattaa muodostua se, ettei rakennuksen korjaamiseen ja säilyttämiseen löydy tahtoa, koska rakennukselle ei ole löytynyt käyttöä kaupungin omien organisaatioiden sisäلتä. Puukoulun tilanne käsitellään omana erillisenä asemakaavamuutoksenaan, koska puukoulun kaava painottuu rakennushistoriaan ja suojelukysymysten ratkaisemiseen, kun taas koulukeskuksen kaava tutkii keskusta-alueen toiminnallisia seikkoja mm. eri liikennemuotojen yhteensovittamista ja keskusta-alueen palvelurakenteen kehittämistä.



SAIRAALAKOKONAISUUS. Koulukeskuksen itäpuolella sijaitsee useassa vaiheessa rakennettu Karhulan sairaala. Vanhin osa Toivelinna, synnytyslaitos ja äitiysneuvola, valmistuivat vuonna 1949 Kymin kunnan rakennustoimiston suunnitelmien mukaan (Vilho Rikka). Toivelinnan ja Karhulan kivikoulun vanhimman osan välillä on nähtävissä selkeä rakennussuunnitelmallinen yhteys. Sairaala on laajennettu 1970 vuodeosastolla sekä 1976 terveysasemalla. Uudempia osia leimaavat tasakatot, betonitiilinen julkisivu sekä nauhamaiset ikkunakentät. Sairaala palvelee edelleen sosiaali- ja terveysalaa.



TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUS. Koulukeskuksen pohjoispuolella sijaitsee arkkitehtitoimisto Hovin 1991 suunnittelema liike- ja asuinrakennus. Kaavamuutosalueen ulkopuolella oleva rakennus ilmentää aikakautensa suunnittelun ihanteita, peililasisipintoineen sekä kaarevine muotoineen.

KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue on lähes yksinomaan rakennettua ja pinnoitettua kaupunkiympäristöä. Alueella viihtyvä kasvillisuus sekä eläimistö ovat sopeutuneet elämään ihmisyhdykskunnan osana. Istutettujen kadunvarsipuiden ja -pensaiden lisäksi sijaitsee alueella puukoulun ja Toivelinnankadun välissä maisemallisesti tärkeä pienehkö kaupunkimetsä. Lähinnä iäkkäistä koivuista ja alueelle tyypillisistä suurista männyistä koostuva metsikkö kuuluu koulun pihapiiriin ja on siksi pohjaltaan varsin kulunut. Ahjokotia ympäröivät suuret männyt sekä rakennuksen asuinaikakaudelta periytyvä vanha puutarha. Sairaalan ja moottoritien välissä sijaitsee Toivelinnanpuisto. Alue on ensimmäisen kerran merkitty puistoksi Meurmanin asemakaavassa 1953. Meurman hahmotteli puistoon lisäksi urheilualueen, joka ei kuitenkaan toteutunut. Rakennettu puisto koostuu nurmikentästä, jota eri puulajien ryhmät jäsentävät. Puistossa on myös aidattu alue koirien ulkoiluttamiseen sekä alue, jossa kasvaa puutarhan hyötypuita mm. kirsikkaa ja omenaa. Hedelmät ja marjat ovat satunnaisten kulkijoiden vapaasti poimittavissa. Puiston sairaalan puoleinen osa on aikojen kuluessa muuttunut vehreästä puistosta sairaalan toimintaa palvelevaksi so-rapintaiseksi paikoitus- ja liikennealueeksi.

Kuvateksti alla: Puukoulun ja Toivelinnankadun väliin jää pienehkö, mutta kaupunkikuvan kannalta tärkeä metsäalue.

Yleisesti kaavamuutosalue on varsin rakennettua, eikä pidä sisällään käytännössä lainkaan luonnonvaraisia alueita.



4. Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

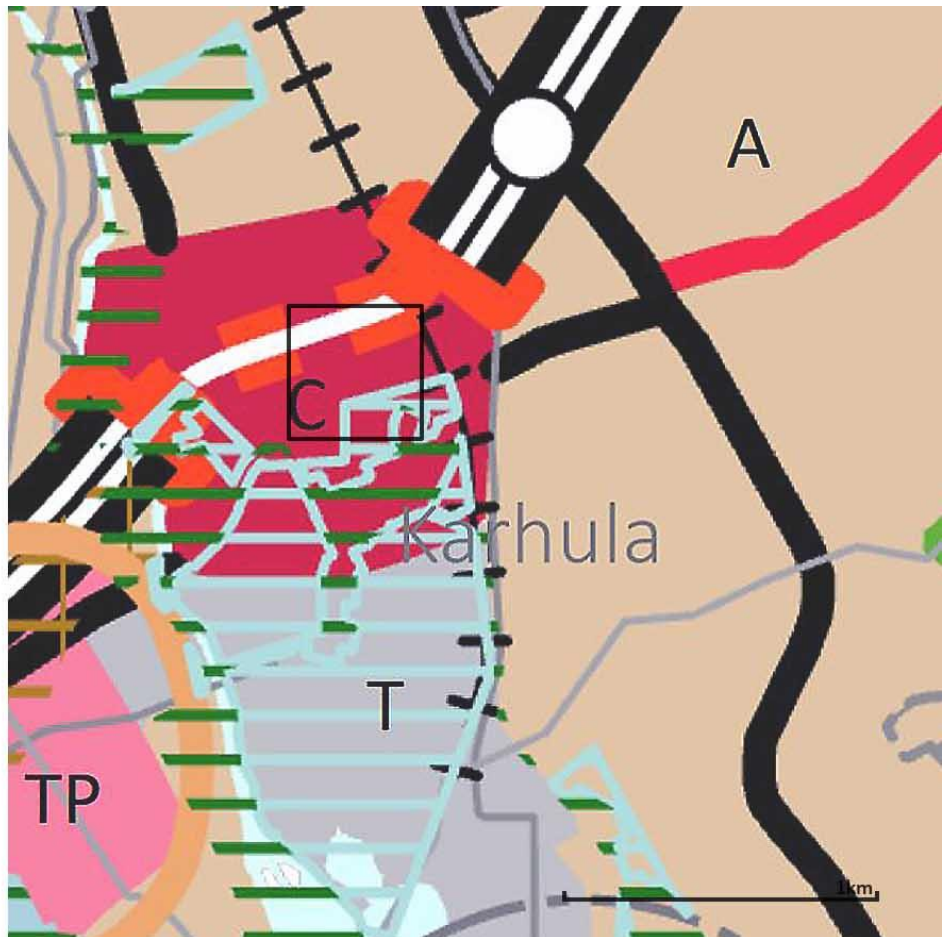
MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Lisäksi suunnittelumääräyksessä sanotaan seuraavaa: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Eri-tyistä 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.” Keskustatoimintojen aluetta ympäröivät taajamatoimintojen alueet (A) sekä etelässä Karhulanniemiellä teollisuus- ja varastoalue (T). Karhulan kanjoniin on merkitty moottoritietunneli.

Alueen eteläpuolelle on merkitty kulttuuriympäristön tai maisemankuvan vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (ma/v). Rajaus viittaa museoviraston RKY-aluerajaukseen, Karhulan teollisuusympäristö. Suunnittelualueen lähituntumaan on merkitty kansallisen kaupunkipuiston rajausta (kp).

Kuvateksti: Ote maakuntakaavasta. Kuvassa rajattuna laajempi suunnittelualue.



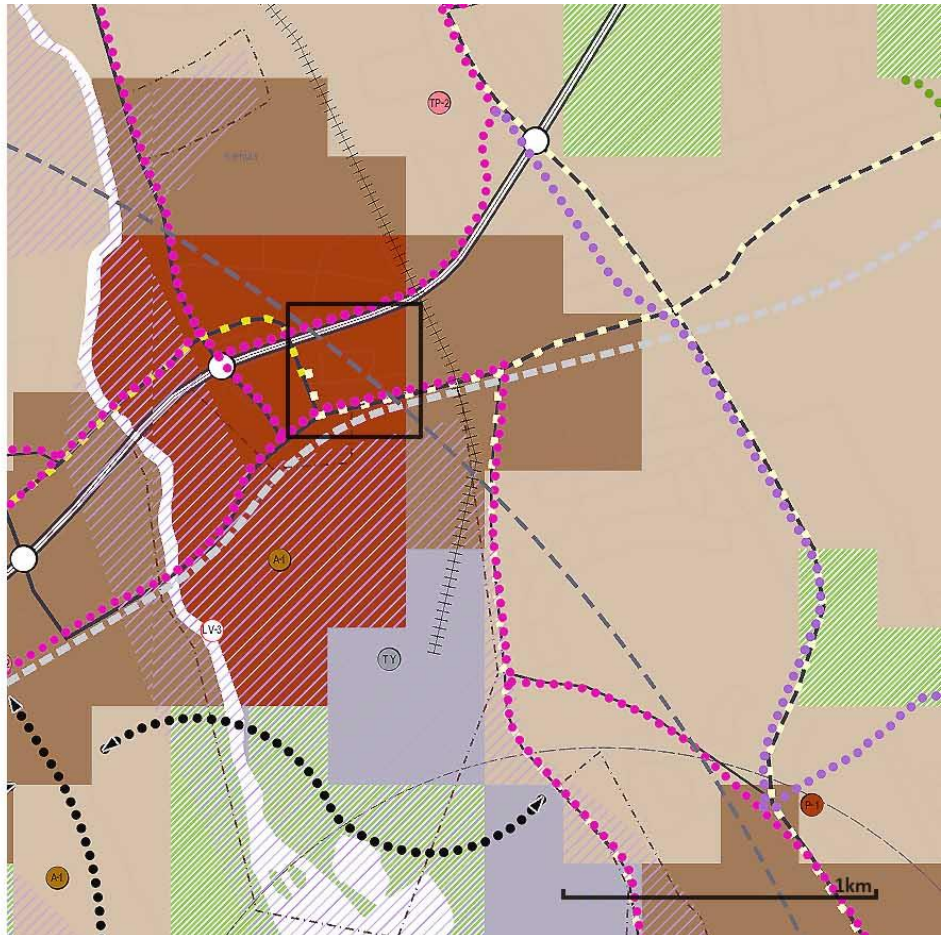
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa on suunnittelualue merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Määräyksessä sanotaan seuraavaa: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. 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 kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen.” Suunnittelualueen itäisin osa rajautuu intensiivisten taajamatoimintojen alueeseen.

Kyminlinnantie sekä Vesitorninkatu on merkitty joukkoliikenteen keskeiseksi kehittämiskäytäväksi. Alueen lävistää myös itäisen ja läntisen Kotkan joukkoliikenteen yhteystarvemerkinä. Keskustan keskeiset väylät on lisäksi merkitty seudullisiksi arkipyöräilyreiteiksi.

Kaavakarttaan on suunnittelualueen tuntumaan merkitty lisäksi Kansallisen kaupunkipuiston sekä museoviraston RKY-alueen rajaukset.

Kuvateksti: Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Kuvassa rajattuna laajempi suunnittelualue.

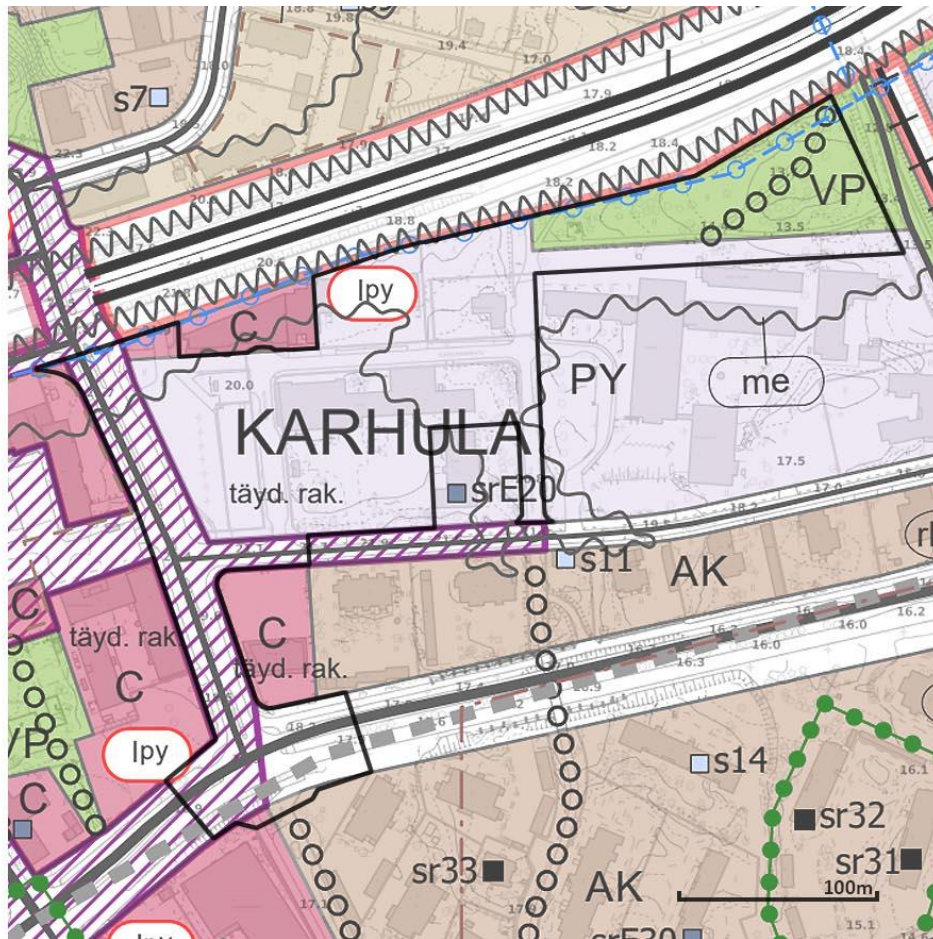
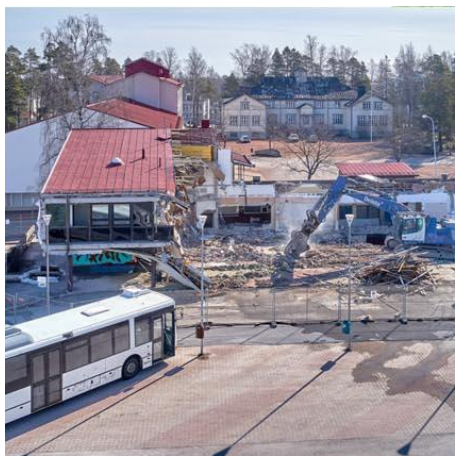


YLEISKAAVA

Karhulan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tullut voimaan 12.7.2021. Osayleiskaava on voimassa koko koulukeskuksen suunnittelualueella. Kaava korvaa alueen aiemmat Kotkan 1986 ja Karhulan 1988 oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat.

Voimassa olevassa yleiskaavassa keskeinen suunnittelualue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Huoltoasemarakennusten korttelialue ja kansalaisopiston paikoitusalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Huoltoaseman, kansalaisopiston paikoitusalueen sekä linja-auton aseman alueille on lisäksi merkitty täydennysrakentamismahdollisuus. Määräyksessä sanotaan seuraavaa: ”Korttelialue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää rakentamalla. Täydennysrakentamisen määrä ja toteuttamistapa tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida uuden rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan rakennuskantaan nähden sekä varmistaa että korttelin toiminnot, pysäköinti ja liikenne ratkaistaan. Uuden rakentamisen tulee täydentää ja parantaa kaupunkikuvaa”. Suunnittelualan keskeinen katuverkko on merkitty jalankulkupainotteiseksi alueeksi. Osayleiskaava esittää suunnittelualueella olevan Karhulan yhteiskoulun puurakennuksen (1923) suojelemista (srE20). Määräyksessä sanotaan: ”Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennussuojelun tarve ja yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla”. Suunnittelualan pohjoinen osa on lisäksi merkitty melualueeksi (me), jossa päiväajan melu voi ylittää 55dB.

*Kuvateksti: Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen raja-
aus saattaa tar-
kentua työn edetessä.*

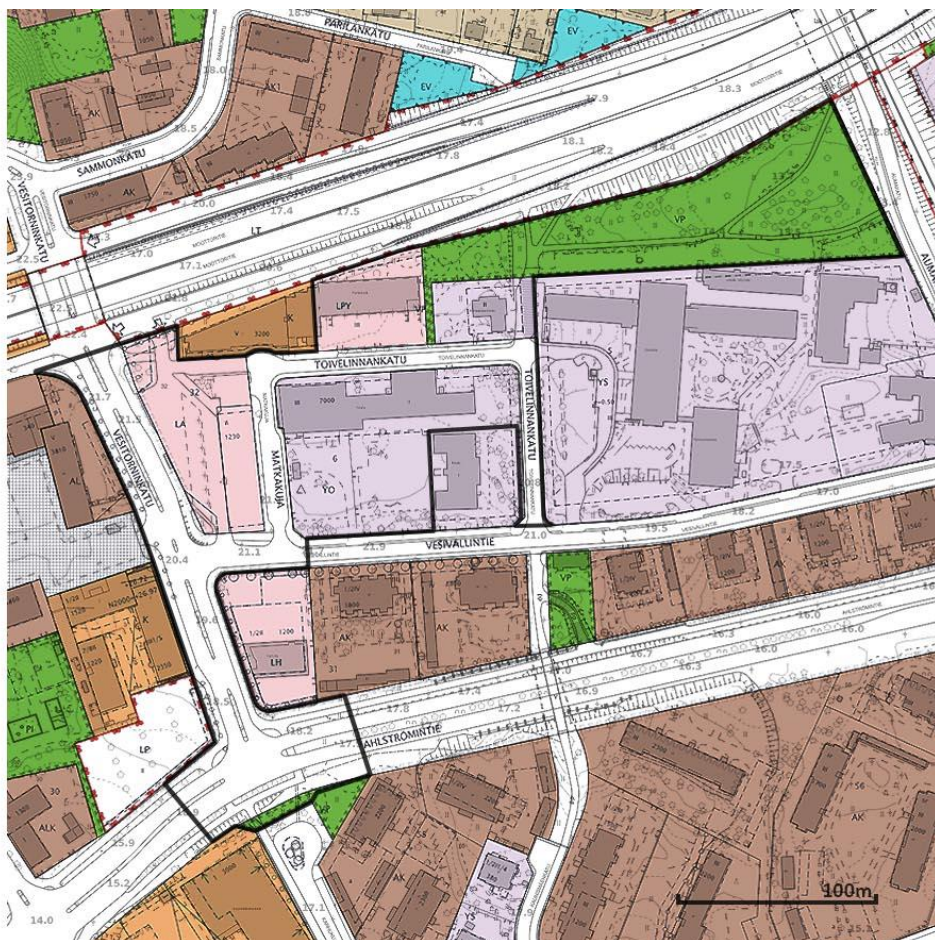


ASEMAKAAVA

Suunnittelualue on kauttaaltaan asemakaavoitettu. Alueen ajantasainen kaava koostuu useasta eri-ikäisestä asemakaavasta. Vanhin, vuodelta 1953 oleva kaava, pitää sisällään koulun edustalla olevan osuuden Vesivallintiestä. Kaava on moottoritien eteläpuolella viimeinen pala alkujaan koko keskustaa käsittäneestä Otto Iivari Meurmanin asemakaavasta. Valtaosa muista alueen katutilojen kaavoista on peräisin 1980-luvulta.

Keskeisin suunnittelualueen asemakaava on vuodelta 1988. Se pitää sisällään koulukorttelin, linja-autoaseman, sairaala-alueen sekä eri toimintojen väleissä olevat katutilat Matkakujan sekä Toivelinnankadun. Koulukortteli on kaavassa merkitty opetustoimintaan (YO). Rakennusoikeutta korttelissa on 7000 k-m² kolmessa kerroksessa. Sairaala on merkitty sosiaalitoimintaa sekä terveydenhuoltoa varten (YS). Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla $e=0,50$. Sallittu rakennusoikeus kahdella sairaalan tontilla on siis $(22050 \text{ m}^2 + 3207 \text{ m}^2) \times 0,50 = 12628,5 \text{ k-m}^2$. Kerroksien määrä on rajattu kolmeen. Lisäksi samassa kaavassa on linja-autoaseman alue (LA). Rakennusoikeutta on 1230 k-m² ja kerroksia on sallittu kaksi. Samassa kaavassa on myös Toivelinnankadun yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY). Kerroksia laitokselle on sallittu kolme. Suunnittelualueella muissa kaavoissa on lisäksi sairaalan ja moottoritien väliin jäävä Toivelinnan puisto (VP) 1988.

Kuvateksti: Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta saattaa tarkentua työn edetessä.



5. Muut suunnitelmat selvitykset ja sopimukset

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä tarvittaessa maankäyttösopimus maanomistajien sekä kaupungin välillä, mikäli kaavamuu-
tosalueen rajauksen sisäpuolella on yksityistä maanomistusta.

KARHULAN KOULUKESKUSKEN HANKESUUNNITELMA

Karhulan koulukeskuksen toteuttamiseksi kaupunki on laatinut hankesuunni-
telman. Hankesuunnitelma käsiteltiin lautakunnissa sekä kaupunginhallituk-
sessa alkuvuodesta 2022. Hankesuunnitelma esittää eri palveluiden sijoitta-
mista uuden koulukeskuksen yhteyteen. Karhulan koulukeskukseen, yläkou-
lun ja lukion yhteyteen, siirtyvät hankesuunnitelman mukaan tulevaisuudessa
Helilän yläkoulu, Karhulan kirjasto, nuorisotoimen tarvitsemat tilat sekä liikun-
tahalli koulujen, nuorisotoimen ja iltaisin seurojen käyttöön.

KARHULAN KIRJASTON TARVESELVITYS

Karhulan kirjaston tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa
23.10.2017 § 293. Päätöksen mukaan Karhulan kirjasto rakennetaan uudis-
hankkeena ja hankesuunnittelun yhteydessä selvitetään laajasti rakennukseen
sijoittuva palvelukokonaisuus. Tarveselvityksessä esitettiin ensisijaisena vaih-
toehtona sijoittumista Karhulan koulun tontille tai sen välittömään läheisyy-
teen. Kirjaston hankkeen osalta jäätin odottamaan kouluverkkoselvityksen
päätöksiä ja Karhulan osayleiskaavan valmistumista. Karhulan kirjasto on toi-
minut väistötiloissa vuodesta 2018 alkaen.

KOULUVERKKOSELVITYS

Kaupunginvaltuuston 3.6.2019 § 71 hyväksymässä kouluverkkoselvityksessä
päätettiin yhdistää Helilän ja Karhulan yläkoulut sekä Karhulan lukio Karhulan
koulukeskukseksi Karhulan koulun tontille niin, että kivikoulu jää käyttöön. Ny-
kyisin Karhulan koulu toimii kolmessa rakennuksessa: Karhulan kivikoulussa,
Opintokeskus Karhussa ja käsityön opetuksen osalta Helilän koulussa. Helilän
koulu on toiminut liikuntasalia lukuun ottamatta väistötiloissa Helilän koulun
tontilla vuodesta 2018 alkaen.

KARHULAN YHTEISKOULUN PUURAKENNUS

Karhulan puukoulusta toiminta on siirtynyt Opintokeskus Karhuun vuonna
2005. Siitä lähtien puukoulu on ollut tyhjillään ja odottanut päätöksiä jatkosta.
Hankesuunnittelun yhteydessä puukoulusta tehtiin korjattavuusselvitys (Sito-
wice 28.7.2020) ja rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehdit Mustonen Oy
8.12.2020).

SELVITYS KIVIKOULUN RAKENNUSVAIHEISTA

Kaavoituksen yhteydessä laadittiin kaupunkisuunnittelun toimesta selvitys ki-
vikoulun rakennusvaiheista 7.8.2023. Selvitys on kaavan liiteasiakirjoissa.

LAPSIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kouluverkkoselvityksen osana on laadittu lapsivaikutusten arviointi. Arviointityötä jatketaan osana koulujen suunnittelua ja toteuttamista.

KARHULAN OSAYLEISKAAVA

Karhulan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä 2021 on laadittu useita selvityksiä Karhulan keskustan alueelle.

- Elinvoimalaskenta, Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy 2019
- Täydennysrakentamisen mahdollisuudet, Kotkan kaupunki 2020
- Karhulan Kanjonin kattaminen selvitys, FCG 2019
- Maisema- ja viherrakennesuunnitelma, Kotkan kaupunki 2020
- Rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki 2021
- Karhulan keskustan meluselvitykset perustuvat useaan selvitykseen. Melua selvitettiin kanjonin kattamisen yhteydessä vuonna 2019. Lisäksi meluselvityksiä on laadittu Karhulan kaavarunkotyön sekä E18 moottoritien yleissuunnitelman yhteydessä. Laaditut selvitykset ovat ohjeena arvioitaessa tarvetta meluselvityksen tekemiselle ja harkittaessa melulta suojautumista koskevia kaavaratkaisuja.
- Keskustan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma, Afry 2020
- Karhulan keskustan liikennesuunnitelma, Ramboll 2020
- Kotkan kaupungin joukkoliikenneterminaalien ja keskeisten pysäkkien kehittämissuunnitelma, Ramboll 2020
- Kotkan ja Karhulan katujen yleissuunnitelma, Ramboll 2021
- Karhula, Vesivallintien bussien tasauspaikka, Ramboll 2021

KARHULAN SAIRAALA-ALUEEN KEHITYSHANKKEET

Karhulan sairaala ei suoraan kuulu suunnittelualueeseen, mutta suunnittelu-alueetta rajaavana keskeisenä toimijana on sairaala-alueen kehityskuvat huomioitava myös koulukeskuksen suunnittelussa sekä kaavoituksessa. Karhulan sairaalassa toimii kaksi lähinnä kuntotuttavaa vuodeosastoa. Alueella toimii lisäksi Karhulan terveysasema. Kymenlaakson hyvinvointialue vastaa alueen palvelutarjonnasta. Rakennuskannan omistus on siirtynyt Kotkan kaupungilta Kymenlaakson hyvinvointialueelle loppuvuodesta 2022. Suunnitelmien mukaan sairaalakokonaisuus tulee osaltaan täydentämään Kotkaan sijoitettavan laajan palvelun sote-keskuksen palvelutarjontaa.

KARHULAN TAIDEHANKKE

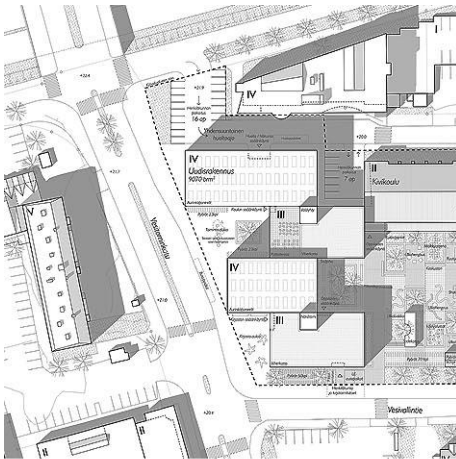
Karhulan keskusta-alueella on käynnissä hanke, jonka lopputuloksena pyritään toteuttamaan julkinen taideteos tai taideteosten sarja. Taiteesta on toivottu osallistavaa ja mahdollisesti Karhulan teollista historiaa kuvaavaa. Sijainniltaan ja palvelurakenteeltaan keskeisen koulukeskuksen toteutukseen on budjetoitu erillinen taidehankinta, mutta tavoitteena on yhdistää koulukeskuksen ja julkisen taiteen hanke yhdeksi teoskokonaisuudeksi.

KOULUKESKUKSEN ARKKITEHTUURIKILPAILU

Kotkan kaupunki järjesti yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa yleisen arkkitehtuurikilpailun Karhulan koulukeskuksen suunnittelusta vuoden 2022 aikana. Kilpailun tarkoituksena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen koulu- ja kirjastotoimintaa mahdollisimman hyvin palveleva suunnitteluratkaisu keskeiselle paikalle Karhulan keskustaan. Voittanut ehdotus toimii alueen liikenteellisten olosuhteiden sekä koulukeskuksen ja kirjaston rakennussuunnittelun perustana. Näiden lisäksi voittanutta ehdotusta voidaan pitää asemakaavan päivittämisen tavoitetilan asettajana.

Kaupunki sai kilpailun määräaikaan mennessä 57 hyväksytyksi katsottua kilpailuehdotusta. Ennalta määritellyt työryhmä sekä kilpailun tuomaristo jakoivat arvioitavaksi jätetyt työt kolmeen eri luokkaan. Tuomaristo valitsi voitaneen ehdotuksen ylimpään luokkaan sijoitettujen töiden joukosta. Voittanutta ehdotusta tuomaristo luonnehti seuraavasti: *”Uuden laajennusosan muodossa ja sen julkisivuissa henkii hienovaraisesti vanha teollinen Karhula. Tekijä(t) on herkillä tavalla saanut muuten jämääkään ja vahvaan arkkitehtuuriin historiallista lasitehtaan henkeä. Rakennuksen selkeä muotokieli ja taidokas massoittelu liittyy sen ansiokkaasti vanhaan koulurakennukseen ja ympäristöön. Laajennuksen sijoittaminen tontille on varsin onnistunut. Rakennuksen julkisivumateriaalit ja ratkaisut ovat laadukkaita ja aikaa kestäviä. Selkeä rakennejärjestelmä tekee rakennuksesta varmatoimisemman ja hallittavamman.”*

Kuvateksti: Otteita arkkitehtuurikilpailun voittajan kilpailuaineistosta. Korkeatasoisen kilpailun voittajaksi selviytyi helsinkiläisen AOR Arkkitehdit Oy:n ehdotus ”Ruudut”. Kilpailussa jaettiin kolme palkintosijaa, kaksi lunastusta ja neljä kunniamainintaa. Palkitut ja lunastetut työt olivat julkisesti nähtävänä Karhulan kirjastossa syksyllä 2022.



LIIKUNTAHALLI

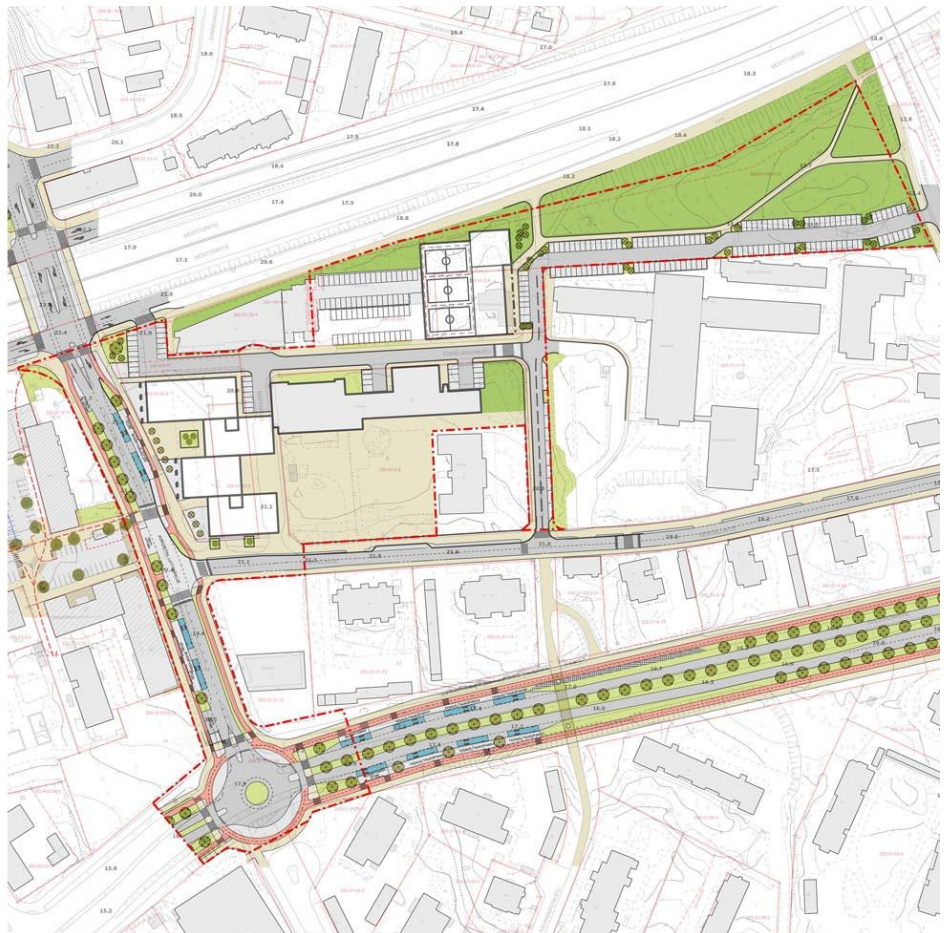
Rauhalan ja Hakalan koulujen liikuntatilat ovat olleet jo useamman vuoden poissa käytöstä koulujen sisäilmaongelmien vuoksi. Tämä on aiheuttanut Karhulan alueella merkittävää vajausta koulujen käytössä olevissa liikuntatiloissa. Liikuntatilojen iltakäyttömahdollisuudet Karhulassa ovat myös varsin puutteelliset. Oman paineensa käytettävien salitilojen riittävyyteen tuo myös kaksi kertaa vuodessa järjestettävät lukion ylioppilaskirjoitukset.

Nyt käynnissä olevalla kaavamuutoksella pyritään koulukeskuksen yhteyteen sovittamaan uusia liikuntatiloja. Liikuntahallin sijoittamiseksi riittävä tila löytyy entisen Ahjokodin tontin ympäristöstä. Vaikka rakentamisalue on suhteellisen ahdas, on sijainnilla saavutettavissa kuitenkin merkittäviä synergiaetuja. Sijaintia Karhulan ydinkeskustassa tukee mm. kaupallisen keskustan, koulukeskuksen ja kirjaston, paikoitusalueiden sekä joukkoliikennepalveluiden läheisyys.

Liikuntahallin kooksi on arvioitu 2050k-m². Osa kerrosneliöistä voidaan sijoittaa toiseen ja tarvittaessa lisäksi kolmanteen kerrokseen. Tarvittavan paikoituksen osalta voidaan hyödyntää vuoropysäköintiperiaatetta, jossa samat lähiympäristön pysäköintipaikat palvelevat arkisin virka-aikaan koulua ja iltaisin ja viikonloppuisin liikuntahallia.

Kuvateksti: Alla kaksi vaihtoehtoista liikuntahallin sijoittamistapaa. Liikuntahalliin tavoitellaan kenttäaluetta, joka on mitoiltaan 45m x 22,4m. Kaavan lähtökohtana on, että kentät voidaan sijoittaa suunnitellulle rakennuspaikalle itä-länsi- tai pohjois-eteläsuunnassa. Liikuntahallin suunnittelu käynnistyy tulevana vuosina.

Oikealla kaavamuutosalueen visualisointi. Kuvaan on kerätty keskusta-alueella käynnissä olevia eri hankkeita.

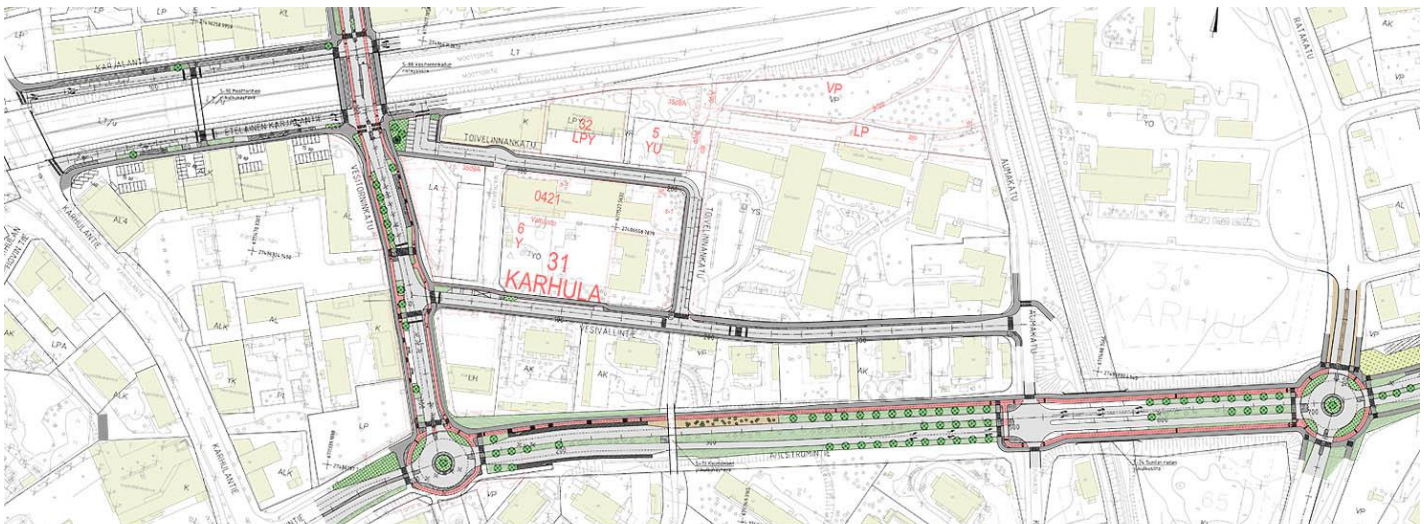


KARHULAN KESKUSTAN LIIKENNESUUNNITELMAT

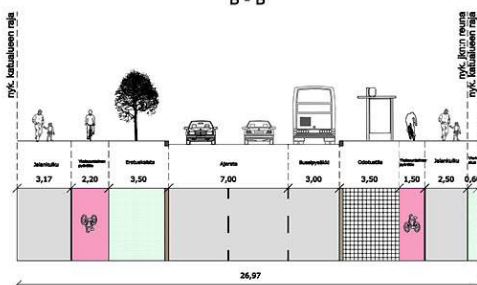
Ramboll on laatinut Kotkan kaupungin toimeksiannosta liikenteen selvityksiä ja suunnitelmia Karhulan alueelle. Laajempi Karhulan katujen yleissuunnitelma valmistui 2021 osana Karhulan keskustan osayleiskaavaa. 2022 laadittiin vesitornikadulle jatkotarkastelu, jossa tavoitteena oli eri liikennemuotojen ja tulevaisuuden rakennushankkeiden yhteensovittaminen. Työn ensisijaisena tavoitteena on tutkia linja-autojen lähtö-, jättö- ja ajantasauspaikkojen sijoittumista Karhulan keskustassa. Uuden koulu- ja kirjastorakennuksen toteuttaminen olevan linja-autoasemakentän päälle johtaa eittämättä linja-autopysäkkien sekä reittien uudelleen järjestelyyn keskusta-alueella. Suunnitelmien mukaan kaukoliikenteen linja-autojen seisakkeet sijoittuisivat kanjonin reunoille. Paikallisliikenteen lähtöpysäkit sijoittuvat lähelle nykyisiä sijainteja kaukoliikenteen pysäkkien, torin sekä uuden koulukeskuksen ja kirjaston tuntumaan. Käytöstä poistuvalla linja-autoasemakentällä nykyisin sijaitsevat linja-autojen tasaus- ja taukopaikat on suunnitelmassa sijoitettu Ahlströmintielle lähelle Vesitornikadun risteystä. Suunnitelmassa on katuverkkoa kehitetty myös mm. lisäämällä alueelle pyöräkaistoja sekä jalankulunalueita. Vilkkaimpia risteyskohtia on muutettu kiertoliittymiksi ja yllä olevien useamman kaistan katuja järjestelmiä muutettu turvallisemmiksi sekä ympäristöltään inhimillisemmiksi.

Liikennesuunnitelmat toimivat pohja-aineistona seuraavassa vaiheessa laadittaville tarkemmille katusuunnitelmille. Uudet rakennushankkeet keskustassa edellyttävät laadittujen liikennesuunnitelmien toteutumista.

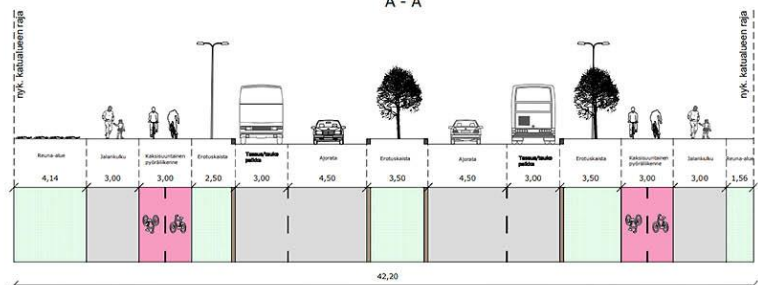
Kuvateksti: Yllä yleiskuva Karhulan keskustan katusuunnitelmaluonnoksesta. Suunnittelualue käsittää kanjonin ympäristön, Vesitornikadun, Vesivallintien, Toivelinnankadun sekä osan Ahlströmintiestä (Destia 2023). Alla otteita Karhulan keskustan ja Vesitornikadun liikenteellisestä jatkotarkastelusta (Ramboll 2022).



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS 1:100
VESITORNINKATU (VESIVALLINTIE - ETELÄINEN KARJALANTIE)
B - B



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS 1:100
AHLSTRÖMINTIE (VESITORNINKATU - KARHUKATU)
A - A



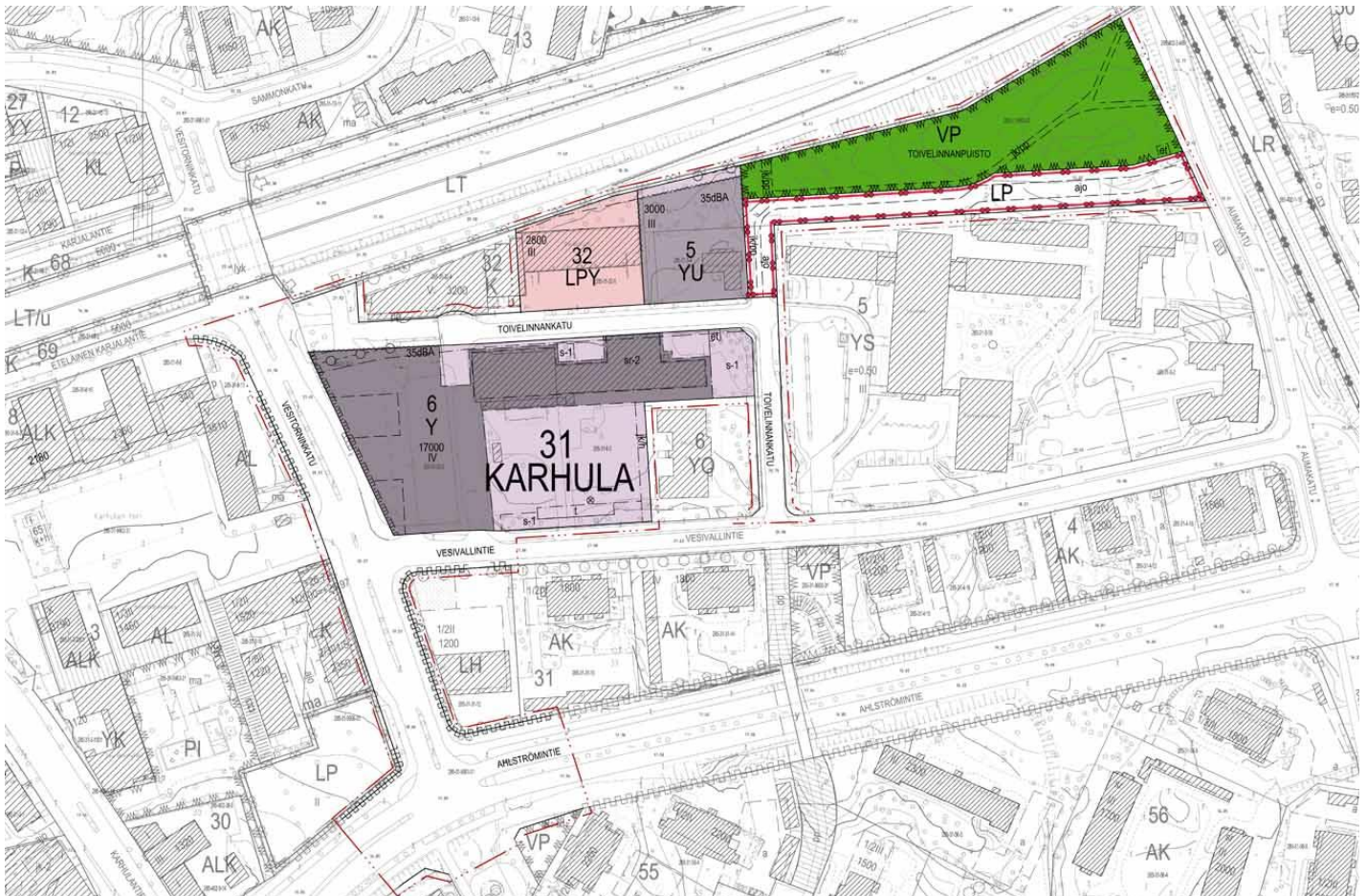
6. Asemakaavan kuvaus

KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Kuvateksti: Ote asemakaavaluonnoksesta. Kaavamuutosalueen koko on noin 4,1ha. Tästä yleisten rakennusten korttelialuetta on noin 12000m², liikuntarakennusten korttelialuetta noin 2400m² sekä puistoa noin 6300m². Loppuosa kaavamuutosalueesta on pääosin paikoitus- ja katualueita. Tulevaisuuden liikennesuunnitelmat mahtuvat kokonaisuudessaan oleville katualueille lukuun ottamatta Vesitorninkadun ja Ahlströmintien kiertoliittymää, jossa liittymälle tarvitaan mahdollisesti lisätilaa vähäisesti.

Koulukeskuksen asemakaavalla tavoitellaan olevan koulun laajennusta, kirjastoa sekä liikuntahallia. Samalla arvioidaan liikennejärjestelyjen ja paikoituksen tarvitsemaa tilaa. Rakentamisen määrän arvioimisessa on tukeuduttu Koulukeskuksen hankesuunnitelman sekä arkkitehtuurikilpailun esittämiin luke-miin. Koulukeskuskokonaisuus koostuu olevasta koulurakennuksesta 5442,0 k-m² sekä kirjaston ja nuorisotilojen sisältämästä laajennusosasta 9200,0 k-m². Koska rakennuskokonaisuus pitää sisällään useita julkisia palveluita, on käytötarkoitukseksi määritelty Y, yleisten rakennusten korttelialue. Kaava sallii myös liike- ja toimistotilojen sijoittumisen kortteliin. Koulukeskuksen hankesuunnitelman mukaan liikuntahallin tarvitsema tila on 2050,0 k-m². Käyttötarkoitukseksi on merkitty YU, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakentamisen korkeutta ja toteutustapaa kaava ohjaa keskustamaiseen ja laadukkaaseen rakentamiseen.

Karhulan alueella paikoitusta on suhteellisen hyvin, mutta palveluiden keskittäminen lisää myös paikoitustarvetta. Paikoitusta pyritään tehostamaan rakentamalla oleva jäsen telemätön paikoitusalue sairaalan ja Toivelinnanpuiston väliin. Samalla avataan ajoyhteys Toivelinnankadulta Aumakadulle. Tällä voidaan helpottaa osin umpitieksi jäävän Toivelinnankadun liikennetilannetta. Paikoituksen mitoituksessa on Y ja YU korttelialueilla käytetty määräystä 1 autopaikka / 150 k-m². Paikoituksen tarvetta vähentää alueelle kaavailtu yläkoulu, jonka paikoitustarve syntyy lähinnä työntekijöiden liikenteestä. Myös vuoropysäköintimahdollisuus vähentää tarvetta esim. liikuntahallin käyttöön aktiivisimmillaan iltaisin ja viikonloppuisin koulun ollessa suljettuna.

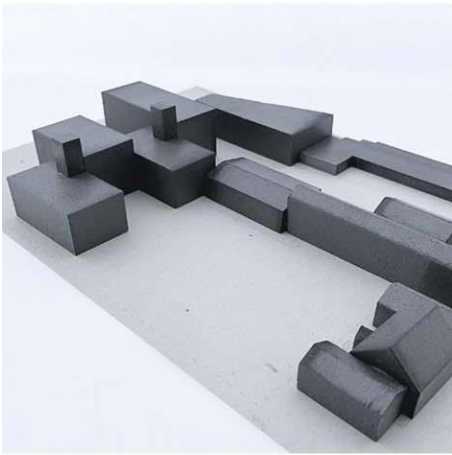


7. Kaavan vaikutusten arviointi

Kuvateksti yllä: Maisema Karhukassa pohjautuu Meurmanin kaavoihin sekä Siparin ja Hjeltin rakennuksiin.

Keskellä: Laajennusosa saa aikaan suojaosan koulun pihanpiirin.

Alla: Laajennuksen toteutuessa siirtyvät mm. lastausalueet vähemmän häiritsevään sijaintiin.



Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia keskustan palvelurakenteeseen, liikennejärjestelyihin, ympäröivään kaupunkitilaan ja erityisesti jalankulkuympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä tekniseen huoltoon. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Karhulan koulukeskuksen asemakaavamuutos tuo merkittävää julkista rakentamista Karhulan ydinkeskustaan. Koulun laajentamisen, kirjaston, liikuntahallin sekä alueen uusien liikennejärjestelyjen toteuttaminen muuttaa keskustan itäistä osaa monin eri tavoin. Muutokset kohdistuvat paitsi rakennettuun maisemaan ja kaupunkitilaan, myös ihmisten liikennevirtoihin ja keskustan palvelurakenteen painopisteisiin. Muutoksen perimmäisenä tavoitteena on uuden palvelukeskittymän luomisen lisäksi saada aikaan virikkeellistä ja turvallista kaupunkitilaa sekä olevan rakennetun ympäristön arvoja kunnioittavaa ja täydentävää rakentamista.

Koulun laajennusosaa ja kirjastoa on kaavailtu entisen linja-autoasamarakennuksen ja asemakentän paikalle. Linja-autoasamarakennuksen purkamisen vuonna 2020 muutti olevan ympäristön suojattomaksi väliaikaiseksi maisemavaurioalueeksi muuten suhteellisen tiiviissä keskustassa. Koulukeskuksen laajennusosan päämassan sijoittuminen Vesitorninkadun varrelle korjaa ja tiivistää kaupunkirakennetta ja muodostaa suojaosan, kohti etelää avautuvan piha-alueen koululle. Rakennusmassat tulevat suojaamaan piha-alueita moottoritien ja Vesitorninkadun melulta sekä pohjoisen tuulilta. Kirjaston sijoittuminen Vesitorninkadun puoleiseen osaan torin päätteeksi, jatkaa julkista tilaa torille päin. Uuden kirjaston sekä koulun yhteys toriaukioon on tärkeä visuaalisesti sekä logistisesti.

Laajennusosan sommitelma mukailee Karhulan alueen kaupunkirakenteen pohjana olevia Meurmanin laatimia 1950-luvun kaavasunnitelmia. Uudisosa toistaa alueelle tyypillistä korkeiden puikkomaisten massojen ja niiden väleihin jäävien matalapien osien vuoropuhelua. Suuren kokonsa puolesta uudisrakennuksen massalliset vaikutukset keskusta-alueeseen sekä olevaan kivikouluun ovat merkittäviä, joskin myös ympäristön maisemavaurioita korjavia. Itse olevaan koulurakennukseen vaikutukset on pyritty minimoimaan yksinkertaisella ja pinta-alallisesti vähäisellä kontaktipinnalla uuden ja vanhan välillä. Yhteys uuden ja vanhan osan välille on suunniteltu olevan juhlasalin lounaisnurkkaan. Varsin hienovaraisesti suunniteltu kontaktipinta jättää valtaosan olevasta juhlasalin päädyistä näkyviin. Olevan kivikoulun sisätiloissa muutoksen vaikutukset sijoittuvat lähinnä ruokalan alueelle sekä keittiöön. Ruokalan laajennus on vuodelta 1979 ja keittiö sekä sisätilojen materiaalit ja väriyty 2000-luvulta. Muutoksella voidaan myös parantaa olevan kivikoulun ominaispiirteitä mm. toteuttamalla kivikouluun sopimattomat lastauslaituri-alueet vähemmän näkyvälle paikalle osaksi laajennusosaa.

Uutta liikuntahallia on kaavailtu moottoritieuran sekä Toivelinnanpuiston tuntumaan. Alueella olevien laajojen rakennusten ja rakenteiden vuoksi, soveltuu liikuntahalli mittakaavallisesti alueelle hyvin. Liikuntahallista muodostuu yksi lenkki lisää moottoritien melulta suojaavaan rakennusten ketjuun. Alueella olevaa entistä lääkärin asuntoa (Ahjokoti) arvioitiin Karhulan osayleiskaavan yhteydessä. Koulukeskuksen toteutuminen edellyttää laajaa rakentamista alueella ja siksi väistyväksi katsotun Ahjokodin alue nähtiin osayleiskaavassa mahdollisena uudisrakentamisen alueena.

Toivelinnanakadun varrella oleva paikoituslaitos saattaa vaikuttaa vie-
reen kaavaillun liikuntahallin ratkaisuihin. Paikoitushallin ottamisella kaavaan
mukaan mahdollistetaan kokonaisuuden kehittäminen mm. paikoitushallin ja
liikuntahallin välisten kulkuyhteyksien toteuttaminen. Paikoitushallille merkit-
tiin kaavaan 2800 k-m². Rakennus voidaan toteuttaa kolmikerroksisena.

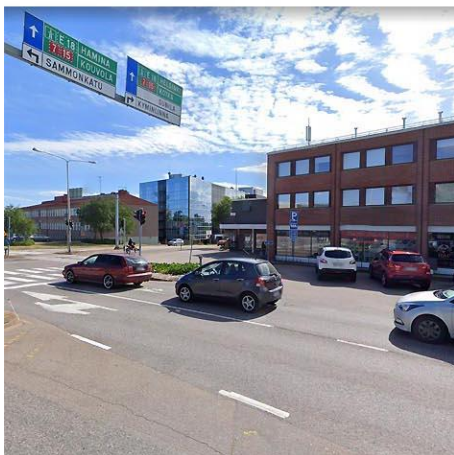
Karhulan koulukeskuksen alueelta ei ole tunnistettu arkeologista kulttuuriperintöä. Tästä syystä alueella ei myöskään ole todettu tarvetta arkeologisen selvityksen laatimiseen.



Kuvateksti yllä: Uusi koulukeskus luo inhimillistä tilaa kaupunkilaisille yhdistäen olevia sekä uusia palveluita ja tiloja: AOR Arkkitehdit.

Keskellä: Helilän yläkoulu toimii nykyisin väistötiloissa vanhan sisäilma-ongelmaisen koulun pihapiirissä.

Alla: Karhulan kirjasto sijaitsee väistötiloissa varsin vilkkaassa risteysessä. Liikenn ympäristö on lähes yksinomaan autoille suunniteltu.



VAIKUTUKSET IHMISIIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Muutoksessa on suuri joukko keskeisiä kunnallisia palveluita. Muutoksen ja kehittämisen alla ovat mm. alueen joukkoliikenteen olosuhteet, Karhulan yläkoulut sekä lukio, kirjasto sekä nuoristoimi. Lähtökohtaisesti uusiin tiloihin sijoittuvat palvelut pystytään järjestämään laadukkaampina, ihmisläheisempinä sekä esteettöminä. Uusien palveluiden saattaminen toistensa vaikutuspiiriin varmistaa lisäksi palvelurakenteen joustavuuden ja synergiaetujen saavutettavuuden. Keskustaan sijoittuva toimiva palvelukeskittymä vilkastuttaa aluetta ja on siten tukemassa keskustan elinvoiman säilymistä sekä parantamassa liiketoiminnan harjoittamisen edellytyksiä. Uudet julkiset rakennukset sekä kunnostettu jalankulkijaystävällinen kaupunkitila kannustaa myös muita alueen toimijoita ja kiinteistöjen omistajia säilyttämään keskustan viihtyisyyttä ja elinvoimaa.

Helilän yläkoulu siirtyy muutoksessa osaksi Karhulan yläkoulua. Nykyisin koulut sijaitsevat reilun 500 metrin päässä toisistaan, joten muutos yläkoulukaisten koulumatkojen pituuteen on varsin vähäinen. Uusi koulukeskus sijaitsee hyvien joukkoliikennedyteyksiä sekä kattavan kevyenliikenteenverkon äärellä. Kymin kirkon läheisyydessä väistötiloissa nykyisin toimiva Helilän koulu on varsin sivussa keskeisistä liikenneverkkoista. Eri kouluasteiden ja kirjaston saaminen toistensa vaikutuspiiriin tarjoaa myös opetukseen runsaasti uusia mahdollisuuksia ja joustavuutta tilojen, tekniikoiden sekä henkilökunnan tarjonnan suhteen.

Karhulan kirjasto sijaitsee nykyisin keskusta toisella laidalla. Tilaa toiminnalle on liian vähän, eikä tiloja ole suunniteltu kirjastoksi. Myös kirjaston saavutettavuus sekä pysäköintimahdollisuudet ovat nykyisin varsin rajallisia. Uuden kirjaston sijoittuminen torin jatkeeksi sekä vilkkaiden paikallis- ja kaukoliikenteen joukkoliikenneseisakkeiden läheisyyteen muuttaa tilanteen merkittävästi paremmaksi. Koulun toimiminen samassa vaikutuspiirissä lisää varsin suurella todennäköisyydellä kirjaston käyttöä ja tuo palvelua tutuksi koulua käyville nuorille.

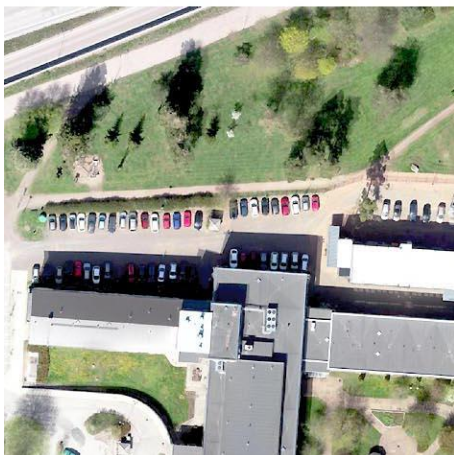
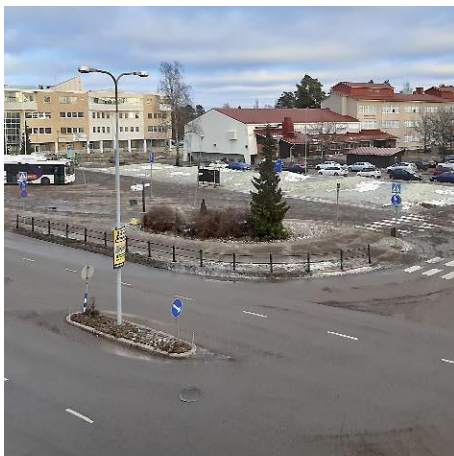
Keskusta-alueen täydennysrakentaminen muuttaa myös alueen liikenneolosuhteita. Autoliikenteen ehdoilla toteutettua nykyistä katu ympäristöä muutetaan keskusta-alueella jalankulkija- ja pyöräilijäystävällisemmäksi mm. korotetuilla risteysalueilla sekä erillisillä pyöräkaistoin. Suunnitelmien mukaan torin ja koulukeskuksen välille syntyvä liikenneakseli saa vahvan jalankulkijapainotteisuuden. Muutos vaikuttaa myös joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyihin, joita pyritään muuttamaan selkeämmiksi sekä laadullisesti paremmiksi.

Toivelinnanpuistossa nykyisin sijaitseva kaupungin ylläpitämä koirapuisto on kaavasunnitelman mukaan jäämässä uuden läpiajettavan pysäköintialueen alle. Uutta paikkaa koirapuistolle etsitään lähtökohtaisesti samasta Toivelinnanpuistosta tai mahdollisimman läheltä keskusta-alueelta.

Kuvateksti yllä: Koulukeskuksen laajennusosaa suunnitellaan käytännössä kokonaan pinnoitetulle linja-autoasemakentälle

Keskellä: Pieni, mutta maisemallisesti tärkeä puuryhmä Toivelinnankadun varrella

Alla: Toivelinnanpuiston paikoitusalue toimii nykyisin väliaikaisen luvan turvin.



VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutosalue on varsin rakennettua keskusta-aluetta, jossa ei käytännössä ole tunnistettavissa merkittäviä luontoarvoja. Koulukeskuksen uudisrakennusosaa on kaavailtu olevan asfalttipintaisen linja-autoasemakentän päälle. Rakennettavalla alueella tunnistettavat luontoarvot koostuvat lähinnä asfaltin halkeamien rikkakasveista ja satunnaisista naakkaparvista. Valtaosa muusta kaavamuutosalueesta on nykyisin katualuetta, jossa mahdolliset muutokset luonnonympäristöön kohdistuvat lähinnä istutettuun katuvihreään. Toivelinnankadun Vesivallintien varrella on pienet, mutta maisemallisesti merkittävät puustoryhmät. Kaavassa alueille on merkitty alueiden ominaispiirteitä säilyttävä määräys. Ahjokodin alueelle kaavailtu liikuntahalli sijoittuu väistyvän rakennuksen pihapiiriin. Alueella kasvaa nurmipohjan päällä vanhoja hedelmäpuita sekä mäntyvaltaista sekapuustoa. Kaavamääräyksellä rakentamisen ulkopuolelle jäävä puusto merkitään säilytettäväksi. Toivelinnanpuistoon kaavailtu pysäköintialue sijoittuu alueella jo nykyisin olevan sorapintaisen pysäköintialueen paikalle, joten sen aikaan saama muutos on varsin vähäinen.

HAITTAVAIKUTUKSET

PILAANTUNUT MAAPERÄ. Kaavamuutosalueen lähituntumassa sijaitsee kaksi rekisteröityä pima-kohdetta (Pima-kohteet 30.9.2016). Teboil huoltoasemalla jakelu on lopetettu joitakin vuosia sitten, mutta maaperän pilaantuneisuuden arviointi ja mahdollinen puhdistaminen on suorittamatta. Teboilin alue jää kokonaan kaavarajan ulkopuolelle, eikä sen välittömään vaikutuspiiriin olla esittämässä uutta rakentamista. Shell Karhula on lopetettu 1980-luvun alussa. Paikalla sijaitsee 1991 valmistunut liike- ja asuinrakennus ja pima-kohde on luokiteltu ei puhdistustarvetta -merkinnällä. Myös Shellin alue jää käytännössä kaava-alueen ulkopuolelle tai vähäisiltä osin kaavoitettavalle katualueelle.

MELU JA PIENHIUKKASET. Rakennusten muurimainen massa muodostaa koulun välituntipihalle kattavan suojan moottoritien haittavaikutuksia vastaan. Osayleiskaavaan on merkitty melualueen raja, jossa on oletettavaa, että päiväajan ohjearvo 55 dBA ylittyy ajoittain. Koulun kiinteistöllä Toivelinnankadun puoleisen portin alueella tämä raja ylittyy. Alue ei kuitenkaan ole yleisesti välituntialueena. Alueen tilannetta tulee merkittävästi parantamaan uuden liikuntahallin toteuttaminen.

Kaavamuutosalueelle suunniteltujen uudisrakennusten sisätilojen meluarvona on käytetty Karhulan keskustan alueella käytettyä määräystä, jossa rakennusten moottoritien puoleisten sivujen seinärakenteen sekä ikkunoiden äänieristävyyden tulee olla liikennemelua vastaan vähintään 35 dBA. Lisäksi moottoritien läheisyys on huomioitu määräyksellä, jossa uusien rakennusten ja niiden ilmanvaihdon suunnittelussa on huomioitava moottoritien läheisyys. Ilmanvaihdon tuloilma on suodatettava eikä sitä saa ottaa moottoritien puolelta. Lisäksi määrätään, että moottoritien puoleisten julkisivujen ikkunoista ei tehdä yleisesti avattavia.

ENERGIA JA ILMASTOASIAT KAAVASSA

YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

3

Perustelut: Asemakaavalla kehitetään ja tiivistetään ydinkeskustan palvelualueita. Keskustan ulkopuolella, osin heikompien liikenneyhteyksien äärellä olevia palveluita tuodaan keskustaan ja toistensa yhteyteen. Tämä vähentää haitallisen liikkumisen tarvetta ja helpottaa kiinteistöjen ja toiminnan ylläpitoa ja huoltoa.

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

3

Perustelut: Karhulan linja-autoaseman alue käytetään kaavan mukaan tulevan koulukeskuksen ja kirjaston rakentamisalueena. Kauko- ja paikallisliikenteen linja-autojen seisakkeet siirtyvät muutoksen myötä aluetta ympäröivän katuverkon reunamille. Alueelta purettu linja-autoasemarakennus ei ole palvellut matkustajia enää vuosiin. Nyt paikalle saatava julkinen rakennus kirjasto voi paikata puuttuvan linja-autoaseman tehtäviä. Rakennettavat uudet palvelut sijoittuvat joka tapauksessa paikkakunnan mittapuun mukaan erinomaisten joukkoliikenteen palveluiden äärelle.

KÄVELYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

3

Perustelut: Kaavamuutosalueen katuverkko periytyy aikakaudelta, jossa liikenneympäristö on mitoitettu autonliikenteen tarpeiden ja jatkuvan kasvun mukaan. Muutoksella pyritään nyt luomaan jalankulkijaystävällistä ja virikkeellistä ympäristöä, joka turvallisesti johtaa keskusta-alueella palvelulta toiselle. Esimerkkeinä, kavennetut autoliikenteen ajoradat, vähennetyt kaistajärjestelyt ja siten lyhyemmät suojatieylitykset, eriytetty jalankulku- ja pyöräliikenne sekä korotetut risteysalueet.

PYÖRÄILYN HYVIEN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

3

Perustelut: Karhulan keskusta-alueen liikenteen yleissuunnitelma mukaan alueelle toteutetaan kaavamuutoksen ja koulukeskuksen rakentamisen myötä uusi, erillinen pyöräkaistajärjestelmä. Uudet järjestelyt yhdistävät keskusta-palveluita sekä alueellisia ja seudullisia pyöräilyn pääväyliä.

KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

2

Perustelut: Uudet keskustapalvelurakennukset toteutetaan nykyaikaisin energiatehokkain keinoin. Alueen kuntatekninen verkosta mm. kaukolämpöverkko on kattava. Keskusta-alueen energiatehokkuuden varjopuolina saattavat olla ydinkeskustan rakennettu kulttuuriympäristö sekä mittava uudisrakentaminen varsin ahtaaseen tilaan. Keskustan ympäristöön ei välttämättä voida asentaa runsaasti tilaa vieviä tai esteettistä haittaa aiheuttavia energiantuotantojärjestelmiä.

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

8. Osallistuminen ja vuorovaikutus

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 ollut 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.

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, Väylävirasto sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat myös Karhulan alueella toimivat kaukoliikenteestä sekä paikallisliikenteestä vastaavat joukkoliikenneoperaattorit, Kymenlaakson Taksi Oy sekä lisäksi Karhulan liikkeenharjoittajat. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia ja verkko-yhtiöt.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös yhdistykset; Meri-Kymen Luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavatyön alussa 2.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautteena 5 mielipidettä. Mielipiteensä jättivät Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kotkan vammaisneuvosto, Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä Kymenlaakson museo. Seuraavassa pääkohtia saadusta palautteesta:

- **Kymenlaakson Sähköverkko Oy** muistuttaa lausunnossaan alueella nykyisin olevista maakaapeleista sekä tulevien hankkeiden aiheuttamasta uusien johtojen ja laitteiden tilantarpeesta. Aiemmissa keskusteluissa Kymenlaakson Sähköverkko Oy on tuonut esiin myös mahdollisten puistomuuntamoiden sijoittamistarpeen kaavamuuotosalueelle. Erillisellä puistomuuntamolla korvattaisiin mahdollisesti myös Karhulan kivikoulussa sijaitseva kiinteistömuuntamo.
- **Kymenlaakson pelastuslaitos** kehottaa lausunnossaan huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja nostolavayksikön toiminnan vaatiman mitoituksen. Lisäksi pelastuslaitos suosittaa liikennevalojärjestelmän muuttamista siten, että pelastustoimen esteetön liikkuminen turvataan.
- **Kotkan vammaisneuvoston** puolesta on **esteettömyystyöryhmä** lausunut mielipiteensä koulukeskushankkeesta. Työryhmä tuo julki huolensa alueen vilkkaasta liikenteestä sekä suunnitelluista liikuntarajoitteisten pysäköintipaikkojen määrästä. Työryhmän lausunnon mukaan paikkoja tulee olla riittävästi ja niiden sijaintiin on kiinnitettävä huomiota. Lausunnon mukaan koulukeskuksen ja koko keskusta-alueen aitoon esteettömyyteen panostaminen suunnitteluvaiheessa säästää vaivaa sekä taloudellisia panoksia myöhemmin. Esteettömyystyöryhmä muistuttaa mahdollisuudesta käyttää hankkeen esteettömyyden suunnittelussa invalidiliiton suunnittelijaa. Työryhmä muistuttaa lisäksi kaikkiin tiloihin liittyvien rauhoittumisalueiden sekä liikuntarajoitteisten wc-tilojen saavutettavuuden tärkeydestä.
- **Kaakkois-Suomen Ely-keskus** pitää myönteisenä, että uuden keskeisen palvelukeskuksen ratkaisuja ja korkeaa laatutasoa haetaan arkkitehtuurikilpailun avulla. ELY-keskus muistuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen aluerajauksen sisäpuolella olleen puukoulun merkittävyydestä. ELY-keskuksen mukaan rakennuksen kaupunkikuvallinen ja kulttuuriympäristöllinen merkittävyys on syytä arvioida asemakaavoituksen yhteydessä. Ely-keskus kehottaa huomioimaan lisäksi kaava-alueella olevan Ahlströmintien roolin valtatie 7:n varareittinä.
- **Kymenlaakson museo** huomioi lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajauksen sisäpuolella olevat kulttuuriympäristöarvoja omaavat rakennukset: Karhulan yhteiskoulun puu- sekä kivirakennukset sekä ns. Ahjokodin (Ahjokoti on myöhemmin tietyin edellytyksin katsottu väistäväksi). Puukoulun museo katsoo suojeltavaksi rakennukseksi. Museo toteaa puu- ja kivikoulun muodostaman kahden eri aikakauden rakennuksen kokonaisuuden, jossa myös kivikoululla nähdään tarve suojelun arvioimiseen. Museo suosittaa rakennushistoriaselvityksen laatimista myös kivikoulun osalta.

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.5.2023 - 12.6.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 7 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaavaratkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita saatiin Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Kymen Vesi Oy:ltä sekä Kymenlaakson Sähköverkko Oy:ltä. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta muusta palautteesta:

- **Kaakkois-Suomen Ely-keskus** puoltaa lähtökohtaisesti kaavassa esitetyjä ratkaisuja. Ely-keskus muistuttaa Kaava-alueella osittain olevan Ahlströmintien roolista valtatie 7:n varareittinä. Lisäksi Ely-keskus muistuttaa Karhulan keskusta-alueella vallitsevasta hankalasta melutilanteesta, joka tulee huomioida rakentamisen eri vaiheissa.

Vaikutukset kaavaan: Ely-keskuksen esittämä huomio Ahlströmintien roolista varareittinä kirjataan tiedoksi ja viedään katusuunnitelmien laatimisesta vastaavalle teknisille palveluille. Jo kaavaluonnosvaiheessa on asemakaavamuutosalueella esitetty uudisrakentamiseen varsin tiukka melusuojausmääräys.

- **Kymenlaakson liitto** esitti tarkennuksia kaavaselostuksen maakunta-kaavaa ja sen suunnittelumääryksiä käsittävään osaan

Vaikutukset kaavaan: Kaavaselostusta päivitettiin liiton esityksen mukaisesti.

- **Kymenlaakson museo** puoltaa kaavassa esiin nostettuja kivistä kulttuuriarvoja. Museon mukaan kaavamääräyksiä tulee täydentää kirjauksella, joka velvoittaa ottamaan yhteyttä museoviranomaiseen ennen rakennuksen muutos- ja korjaustöitä. Museo esittää koulurakennukselle varatun rakennusalueen rajan muuttamista mukailemaan nykyisen koulun seinää myös etelään suuntautuvan julkisivun puolelta. Museo toteaa, ettei kaavaselostuksessa ole riittävästi arvioitu kaavan vaikutuksia kivistä koulurakennukseen. Lisäksi museo esittää rakennushistoriaselvityksen (RHS) laatimista myös kivistä koulun osalta.

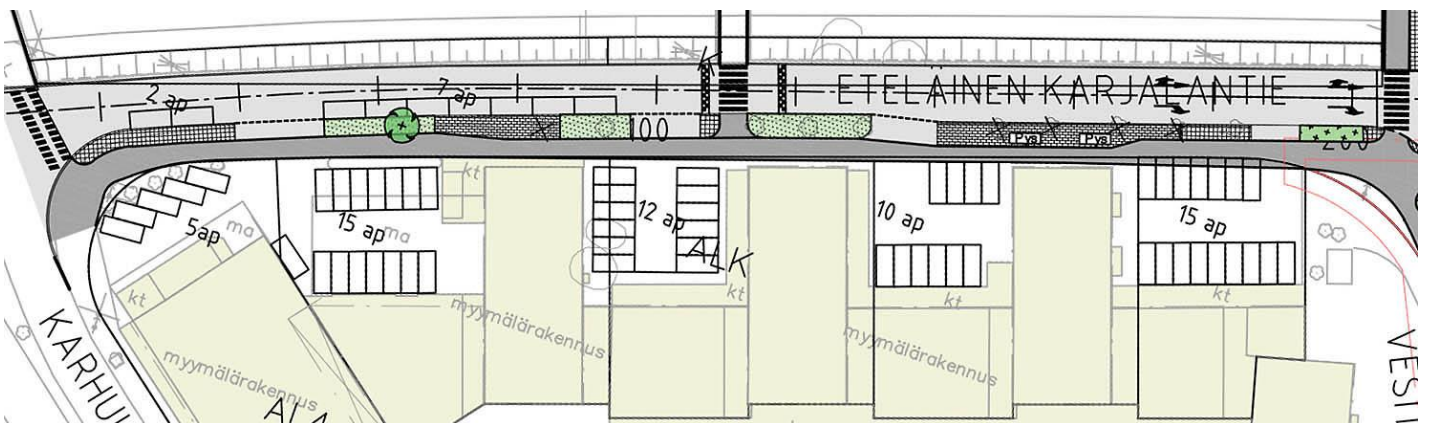
Vaikutukset kaavaan: Museon esittämä kuulemisvelvoite täydennettiin kaavamääräyksiin. Kivistä koulun eteläjulkisivun osalta rakennusala on esitetty hieman laajempaan, aluekokonaisuuden suunnittelun keskenäisyyden vuoksi. Kivistä koulurakennukseen kohdistuva suojelumääräys on kuitenkin eteläjulkisivussakin voimassa. Kivistä koulun osalta kaupunkisuunnittelu on laatinut tarkemman selvityksen rakennuksen historiasta sekä rakennusvaiheista. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin museon esittämällä tavalla.

- **Karhulan liikkeenharjoittajat ry.** huomauttaa lausunnossaan Karjalanteiden olevan jo nykyisin varsin ahtaita. Liikkeenharjoittajien mukaan huomiota tulee antaa riittäville lumitiloille sekä ympäröivien liiketilojen tarvitsemalle paikoitukselle. Liikkeenharjoittajien mukaan suunnitellut linja-autopysäkkien muutokset lisäävät melun ja pakokaasujen aiheuttamia haittavaikutuksia merkittävästi ympäristössä sekä myös ympäröivien rakennusten sisätiloissa. Liikkeenharjoittajat ovat lisäksi tulkinneet pelastuslaitoksen OAS-lausuntoa. Tulkinnan mukaan pelastuslaitos on huolissaan alueen pelastusteiden riittävydestä.

Vaikutukset kaavaan: Kanjonin alue ja Karjalantiet eivät kuulu koulukeskuksen kaavamuutosalueeseen. Koulukeskuksen kaavan ratkaisut vaikuttavat kuitenkin osaltaan myös laajempaan keskusta-alueeseen. Erityisesti joukkoliikenteen muutokset heijastuvat lähialueiden katuverkossa. Kotkan kaupungin tekniset palvelut vastaavat alueen katuverkon suunnitelmien laatimisesta. Suunnitelmat noudattavat kaupunginvaltuuston 31.5.2021 hyväksymän Karhulan keskustan liikenteen yleissuunnitelman periaatteita. Yleissuunnitelman esittämä kanjonin reunoille sijoitettu kaukoliikenteen pysäkkiratkaisu vähentää merkittävästi kaukoliikenteen autojen liikkumistarvetta keskusta-alueen katuverkossa. Samalla poistuvat kaukoliikenteen linja-autojen risteämiset suuren koulukeskuksen oppilasvirtojen kanssa. Lyhyemmät ajoreitit vaikuttavat positiivisesti liikenneturvallisuuden lisäksi myös keskusta-alueen ilmanlaatuun. Kanjonin reunoilla muutos vähentää muutamia pysäköintipaikkoja. Muuten muutos esimerkiksi melutasoihin on suhteellisen vähäinen, koska kaukoliikenteen autot käyttävät jo nyt kulkuväylinään kanjonin reunoilla olevia Karjalanteitä. Katualueen tilanahtauteen liittyvät liikkeenharjoittajien esittämät huomiot sekä huoli autopaikoituksen vähenemisestä merkitään tiedoksi ja pyritään ottamaan huomioon katusuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Kanjonin alueella autopaikkojen vähenemisen vastapainona linja-autot tuovat liikeyrityksien edustalle myös potentiaalisia asiakkaita.

Pelastuslaitos on kaavan käynnistämisen yhteydessä esittänyt lausunnossaan normaalin käytännön mukaisesti tarpeen varmistua pelastusteiden riittävydestä suunnittelun yhteydessä. Kommentti ei perustu erityisen havaitun puutteen aiheuttamaan huoleen.

Kuvateksti: Ote Destian 2023 laatimasta katusuunnitelmaluonnoksesta. Suunnitelma perustuu kaupunginvaltuuston 2021 hyväksymään Karhulan keskustan liikenteen yleissuunnitelmaan. Katusuunnitelman ohessa laaditun alueellisen pysäköintitarkastelun mukaan Eteläisen Karjalantien alueelle voidaan sijoittaa yhteensä 66 autopaikkaa. Näistä osa sijoittuu kadun varteen yleiselle alueelle ja osa kiinteistöjen puolelle. Nykyisin samalla alueella on yhteensä 69 autopaikkaa. Läntisimmät kaukoliikenteen bussipysäkit on esitetty tulevaisuuden optiona. Näiden pysäköintien toteuttaminen edellyttää merkittävää kaukoliikenteen sekä liikennevuorojen määrän kasvua.



EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Kaavaehdotus oli nähtävänä 1.11.2023 - 18.12.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin palautteena seitsemän lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai vähäisesti täydentäviä lausuntoja saatiin Kymenlaakson pelastuslaitokselta, Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Kymenlaakson liitolta sekä verkkoyhtiöiltä Fingrid Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy:ltä. Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan useampia tarkennuksia kaavaehdotukseen. Seuraavassa pääkohdat museon lausunnosta sekä lausuntoon laadittu vastine.

- **Kymenlaakson museo** esitti kaavaluonnosvaiheessa rakennushistoriaselvityksen laatimista kivikoulun osalta. Museo toteaa, että kaupunkisuunnittelun laatima selvitys kivikoulun rakennusvaiheista täydentää aineistoa sekä lisää tietoa ja ymmärrystä suojellusta koulurakennuksesta sekä sen lähiympäristöstä. Museo huomauttaa, että nyt laadittu selvitys on kuitenkin hyvin suppea. Tästä syystä museo esittää edelleen lausunnossaan, että jatkossa myös kivikoulun osalta laaditaan rakennushistoriaselvitys, jossa määritellään mm. rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet, joihin korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Museo toteaa lausunnossaan myös, että arkeologisen kulttuuriperinnön huomioiminen kaavassa on syytä kirjata kaavadokumentteihin. Lisäksi museo toteaa, että kaavamääräyksiä on täydennetty asianmukaisesti museon kuulemisvelvoitteen osalta sekä kaavaselistusta rakennetun kulttuuriympäristön huomioimisen osalta.

Vastine: Museon esittämää rakennushistoriaselvitystä ei ole toteutettu nyt laadittavan kaavamuutoksen osana. Kaavaa kuitenkin täydennettiin kivikoulun rakennusvaiheiden selvityksellä. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan lisäselvitykset sekä tiedon yleinen lisääminen ovat lähtökohtaisesti tavoiteltavia. Kaupunkisuunnittelu katsoo kuitenkin, että kaavaan kivikoululle esitetty suojelumääräys sekä sitä täydentävä kuulemisvelvoite ovat kaavan laatimisen yhteydessä turvaamassa rakennuksen tulevaisuutta. Edellisten lisäksi rakennuksen säilymistä ovat turvaamassa rakennuksen säilyminen edelleen aktiivisessa koulukäytössä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavaselistusta on täydennetty ehdotusvaiheen jälkeen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta (sivu 21.) Selostukseen lisättiin kappale, jossa todetaan, että alueella ei ole tunnistettu arkeologista kulttuuriperintöä, eikä tästä syystä ole todettu myöskään tarvetta arkeologisille lisäselvityksille.

9. Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä. Karhulaa esittävässä vanhemmissa kartoissa esiintyy nimi Toivelinnanpuisto. Vaikka nimi ei myöhemmissä kaavoissa enää esiinnykään, on nimi jäänyt yleisesti käyttöön. Karhulan koulukeskuksen kaava vahvistaa puiston yleisesti käytetyn nimen, Toivelinnanpuisto. Nimi juontaa juurensa vieressä olevasta alkujaan naistensairaalaksi rakennetusta sairaalasta. Sairaala nimettiin Toivelinnaksi ja Toivelinna-teksti koristi myös rakennuksen puistoon avautuvaa pohjoisseinää.

10. Asemakaavan toteutus

Asemakaava laaditaan Kotkan kaupungin toimesta. Kaavan laatimisen kanssa samanaikaisesti laaditaan katusuunnitelmia sekä suunnitellaan joukkoliikenteeseen kohdistuvia muutoksia. Käytännössä työt alueella on pyrkimys aloittaa 2024 alkuvuodesta. Katujen sekä muun infran suunnittelusta ja toteutuksen kustannuksista vastaa Kotkan kaupunki.

Suunnittelutoimeksiantona koulukeskuksen arkkitehtuurikilpailun voittaja laatii koulukeskuksen suunnitelmat yhteistyössä Kotkan kaupungin kanssa. Koulukeskuksen rakentaminen ajoittuu vuosille 2025 - 2027. Liikuntahallin sekä sen yhteyteen suunnitellun Toivelinnanpuiston pysäköintialueen suunnittelua, rahoitusta ja toteutusta on suunniteltu vuosille 2027 - 2028.

11. Kaavan valmistelusta vastaa

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka. Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteessa tulee olla merkintä: '0421 Karhulan koulukeskus Ehdotus.'

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	16.10.2023
Kaavan nimi	0421 Karhulan koulukeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285_0421
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0482	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0482

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,0482	100,0	22800	0,56	0,0000	15333
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4087	34,8	20000	1,42	0,5260	13763
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6292	15,5			-0,4252	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0103	49,7	2800	0,14	-0,1008	1570
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,0482	100,0	22800	0,56	0,0000	15333
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4087	34,8	20000	1,42	0,5260	13763
Y	1,1690	83,0	17000	1,45	1,1690	17000
YO					-0,7237	-5442
YS					-0,1590	-795
YU	0,2397	17,0	3000	1,25	0,2397	3000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6292	15,5			-0,4252	
VP	0,6292	100,0			-0,4252	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0103	49,7	2800	0,14	-0,1008	1570
LA					-0,4417	-1230
Kadut	1,4546	72,4			0,0247	
LP	0,3261	16,2			0,3261	
LPY	0,2296	11,4	2800	1,22	-0,0099	2800
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

31. kaupunginosassa Karhula:
osa korttelista 5; tontti 4,
osa korttelista 6; osa tontista 2,
osa korttelista 32; tontit 2, 3 ja 5,
puistoa ja katualuetta.

Asemakaavan muutos, kaava nro 0421

KARHULAN KOULUKESKUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 8.1.2024

Kaupunkisuunnittelu, Jarkko Puro kaavoitusarkkitehti

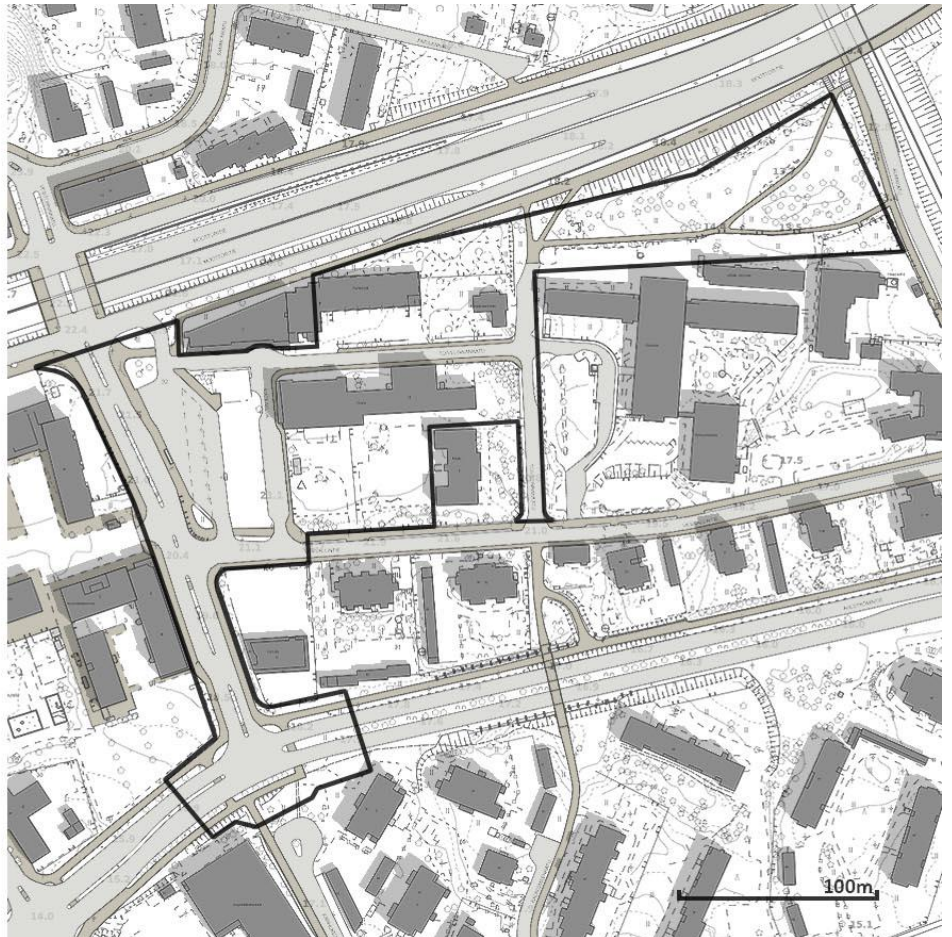
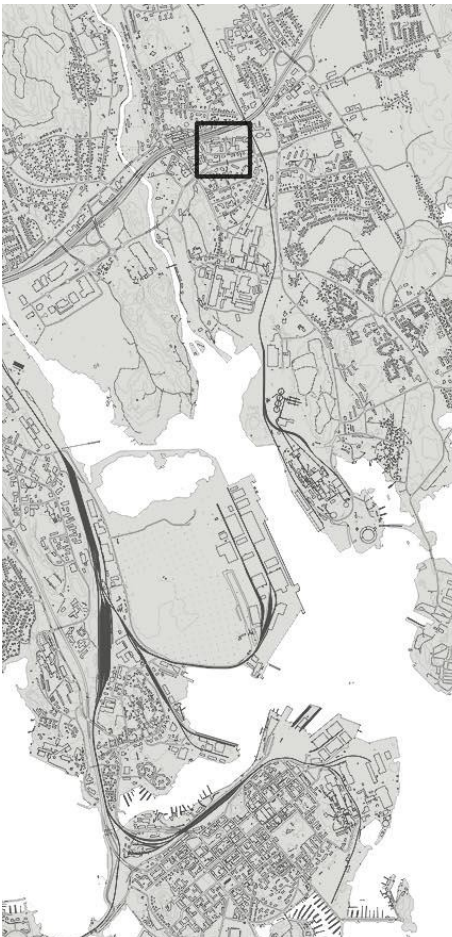


1. Suunnittelualue

Asemakaavaa muutetaan Kotkan pohjoisessa keskuksessa Karhulassa. Kaavaa muutetaan entisen Karhulan kauppalan ydinkeskustan alueella. Kaava-alueen raja-
rajaus tulee tarkentumaan työn edetessä. Suunnittelualue pitää sisällään Karhulan torin itäpuolella olevan alueen: Karhulan koulun korttelin, linja-autoaseman alueen, Ahjokodin tontteineen, Toivelinnankadun pysäköintilaitoksen, Toivelinnanpuiston sekä liikennealueet: Vesitorninkadun välillä kanjoni - Ahlströmintie, läntisen osan Vesivallintiestä, Matkakujan sekä Toivelinnankadun.

Noin 4,1 ha suuruisen suunnittelualueen omistaa Kotka kaupunki.

*Kuvateksti: Suunnittelualue sijaitsee Kotkan kaupungin pohjoisessa keskuksessa Karhulassa. Kaavan muuttamista tutkitaan torin itäpuoleisella lähinnä palveluita tuottavalla alueella. Asemakaavamuutoksen alue-
rajaus saattaa tarkentua työn edetessä.*



2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kuvateksti: Suunnittelualue kuvattuna lännestä sekä lounaasta. Uutta kirjastorakennusta sekä koulun laajennusta on kaavailtu kuvissa etualalla näkyvälle linja-autoasemakentälle. Tämän muutoksen toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi alueen liikenneolosuhteisiin. Ydinpalveluiden, kirjaston ja koulun sijoittuminen eläväksi mielletyn Karhulan torin tuntumaan lisää keskustan elinvoimaisuutta ja monipuolistaa palvelutarjontaa.

Asemakaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosta on edeltänyt kaupungin palveluverkkoon ja erityisesti Karhulan alueen kouluverkkoon asetetut kehittämispaineet. Hajautettuna toimivan Karhulan yläkoulun sekä väistötiloissa toimivan Helilän yläkoulun tilakysymysten ratkaisuksi on esitetty uutta koulukeskusta Karhulan keskustaan. Samalla pyritään ratkaisemaan myös Karhulan nuorisotilojen sekä kirjaston tilakysymys. Kirjasto on toiminut jo vuosia yksityissektorilta vuokratuissa väistötiloissa. Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan julkisten rakennushankkeiden toteuttaminen Karhulan keskustassa olevan Karhulan koulun ympäristöön. Uudistetun koulun yhteyteen on alustavasti kaavailtu myös liikuntasalituloja, joita voitaisiin hyödyntää kouluaikeiden ulkopuolella mm. seurojen käytössä. Näin mittava julkinen rakentaminen aivan Karhulan ydinkeskustassa vaikuttaa vääjäämättä myös alueen liikenneolosuhteisiin. Alueen katuverkkoa, paikoitusalueita sekä joukkoliikenteen olosuhteita tullaan tarkastelemaan kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyön avulla pyritään myös parantamaan alueen yleistä viihtyvyyttä. Taannoin autoliikenteen tarpeiden mukaan suunniteltuja katutiloja pyritään kehittämään erityisesti jalankulku- ja pyöräily-ympäristö huomioiden. Liikenteen sekä palveluverkon peruseriaatteita on kehitetty Karhulan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä 2021.

Koulukorttelin kehittämiseksi järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden 2022 aikana. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi kirjasto ja koulukeskus liikuntatiloineen sekä uudistaa liikenneympäristöä. Samalla tavoitellaan monipuolisten palveluiden ja uudistetun ilmeen kautta elinvoimaisen keskustan säilymistä Karhulan alueella.



3. Kaavamuutosalueella voimassa olevat kaavat

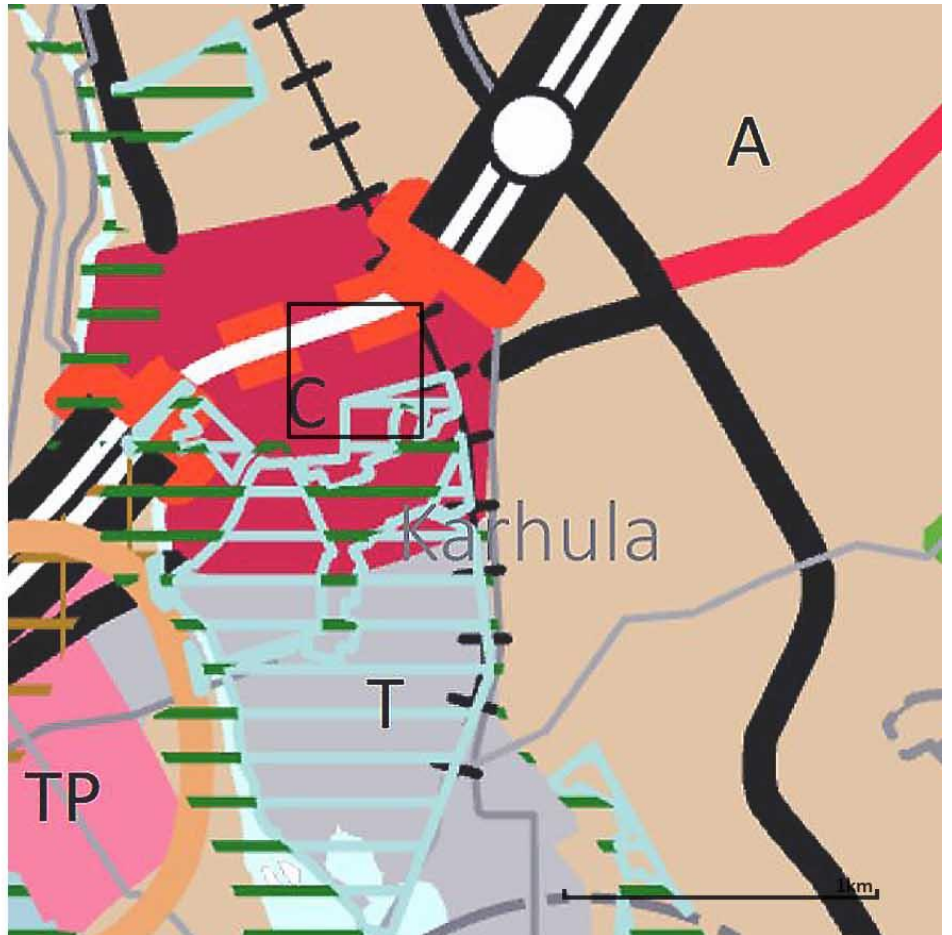
MAAKUNTAKAAVA 2040

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. Lisäksi suunnittelumääräyksessä sanotaan seuraavaa: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Eri-tyistä 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.” Keskustatoimintojen aluetta ympäröivät taajamatoimintojen alueet (A) sekä etelässä Karhulanniemellä teollisuus- ja varastoalue (T). Karhulan kanjoniin on merkitty moottoritietunneli.

Alueen eteläpuolelle on merkitty kulttuuriympäristön tai maisemankuvan vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (ma/v). Rajaus viittaa museoviraston RKY-aluerajaukseen, Karhulan teollisuusympäristö. Suunnittelualueen lähituntumaan on merkitty kansallisen kaupunkipuiston rajausta (kp).

Kuvateksti: Ote maakuntakaavasta. Kuvassa rajattuna laajempi suunnittelualue.



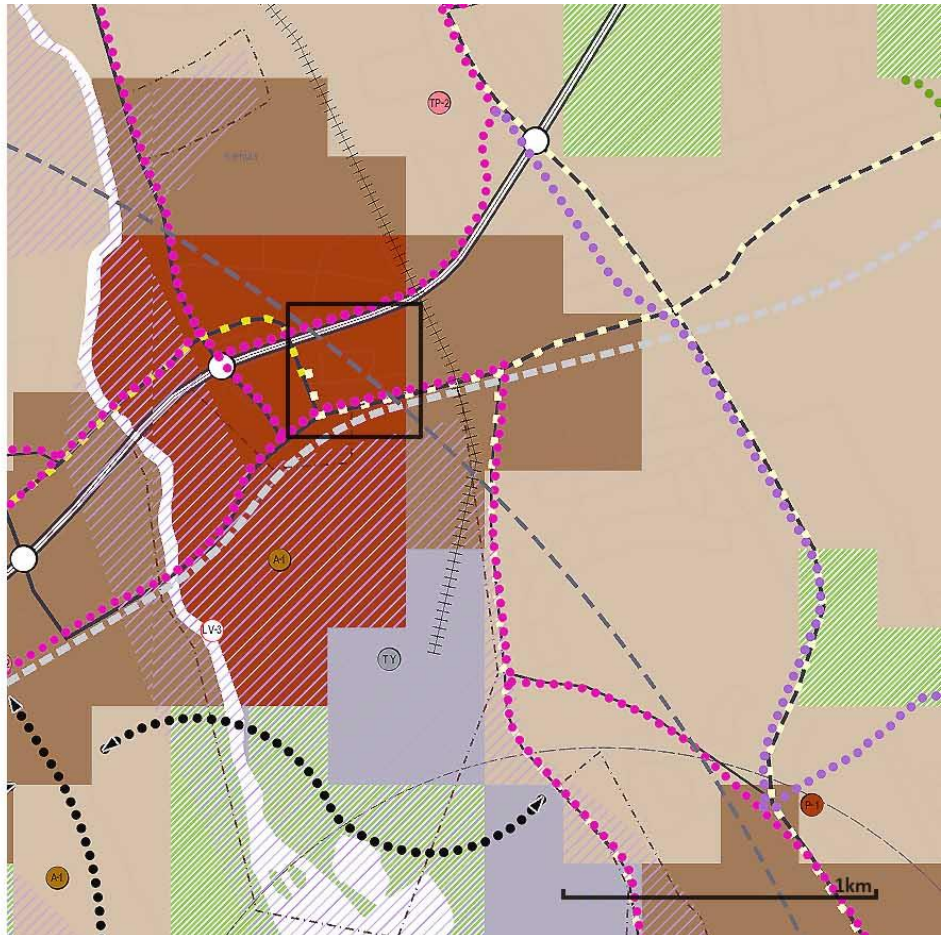
KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Valtuuston 10.12.2018 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kotkan – Haminan seudun strategisessa vaiheyleiskaavassa on suunnittelualue merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Määräyksessä sanotaan seuraavaa: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. 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 kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen.” Suunnittelualueen itäisin osa rajautuu intensiivisten taajamatoimintojen alueeseen.

Kyminlinnantie sekä Vesitorninkatu on merkitty joukkoliikenteen keskeiseksi kehittämiskäytäväksi. Alueen lävistää myös itäisen ja läntisen Kotkan joukkoliikenteen yhteystarvemerkintä. Keskustan keskeiset väylät on lisäksi merkitty seudullisiksi arkipyöräilyreiteiksi.

Kaavakarttaan on suunnittelualueen tuntumaan merkitty lisäksi Kansallisen kaupunkipuiston sekä museoviraston RKY-alueen rajaukset.

Kuvateksti: Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Kuvassa rajattuna laajempi suunnittelualue.

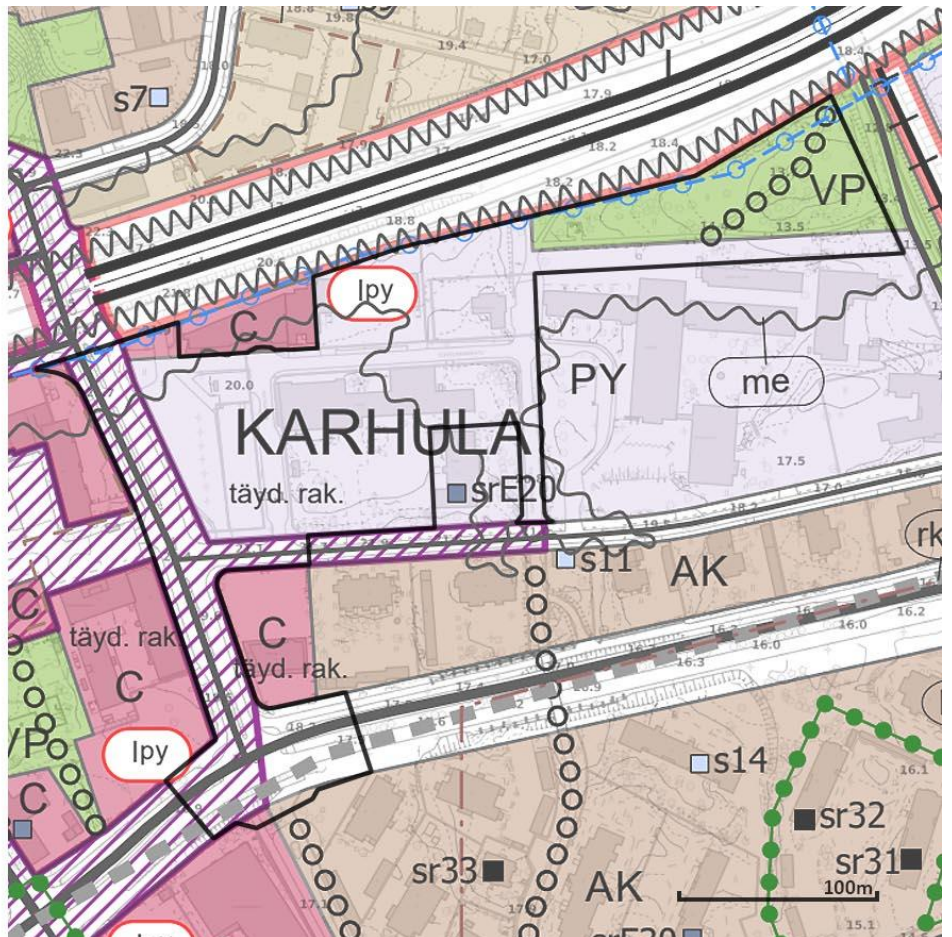
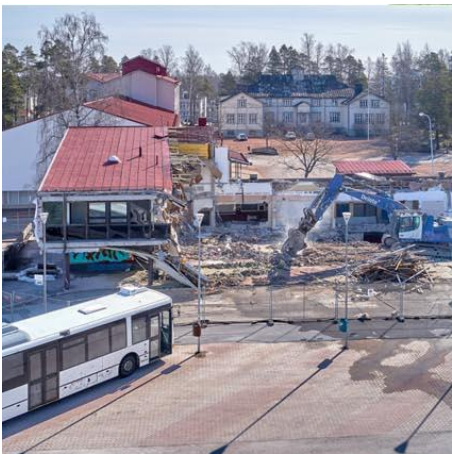


YLEISKAAVA

Karhulan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tullut voimaan 12.7.2021. Osayleiskaava on voimassa koko koulukeskuksen suunnittelualueella. Kaava korvaa alueen aiemmat Kotkan 1986 ja Karhulan 1988 oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat.

Voimassa olevassa yleiskaavassa keskeinen suunnittelualue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Huoltoasemarakennusten korttelialue ja kansalaisopiston paikoitusalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Huoltoaseman, kansalaisopiston paikoitusalueen sekä linja-auton aseman alueille on lisäksi merkitty täydennysrakentamismahdollisuus. Määräyksessä sanotaan seuraavaa: ”Korttelialue, jonka rakennetta voidaan merkittävästi täydentää rakentamalla. Täydennysrakentamisen määrä ja toteuttamistapa tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida uuden rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan rakennuskantaan nähden sekä varmistaa että korttelin toiminnot, pysäköinti ja liikenne ratkaistaan. Uuden rakentamisen tulee täydentää ja parantaa kaupunkikuvaa”. Suunnittelualueen keskeinen katuverkko on merkitty jalankulkupainotteiseksi alueeksi. Osayleiskaava esittää suunnittelualueella olevan Karhulan yhteiskoulun puurakennuksen (1923) suojelemista (srE20). Määräyksessä sanotaan: ”Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennussuojelun tarve ja yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla”. Suunnittelualueen pohjoinen osa on lisäksi merkitty melualueeksi (me), jossa päiväajan melu voi ylittää 55dB.

*Kuvateksti: Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta saattaa tar-
kentua työn edetessä.*

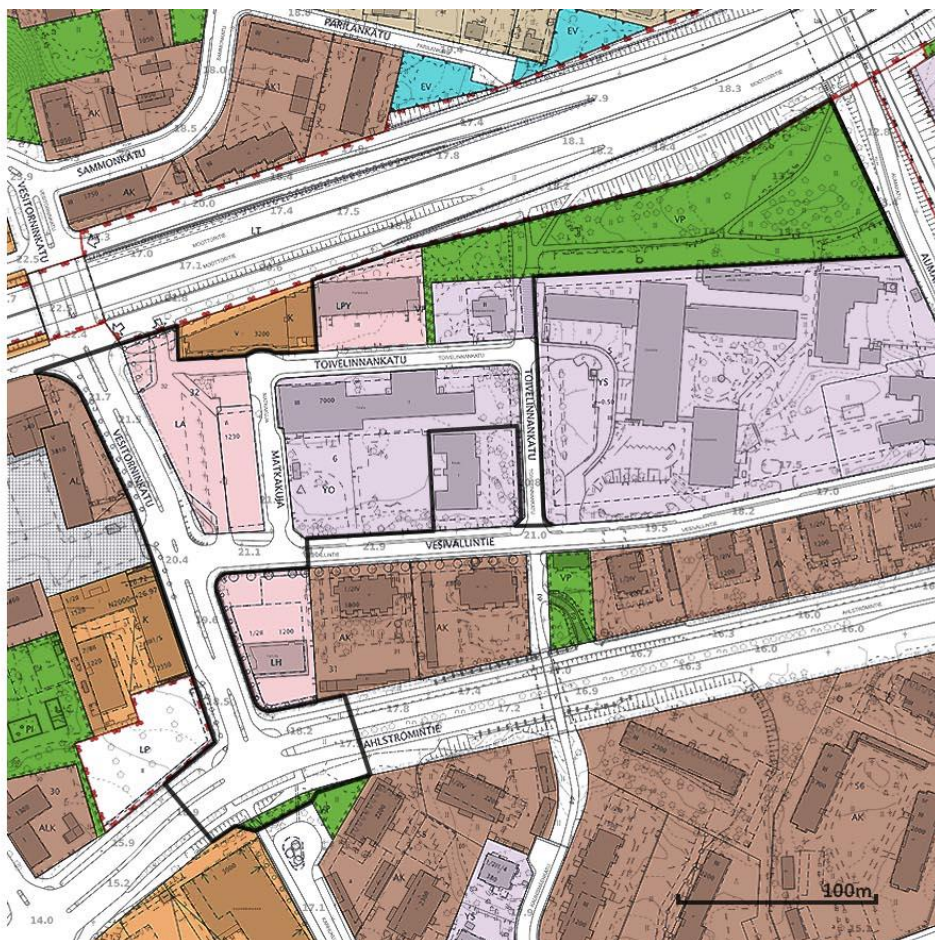


ASEMAKAAVA

Suunnittelualue on kauttaaltaan asemakaavoitettu. Alueen ajantasainen kaava koostuu useasta eri-ikäisestä asemakaavasta. Vanhin, vuodelta 1953 oleva kaava, pitää sisällään koulun edustalla olevan osuuden Vesivallintiestä. Kaava on moottoritien eteläpuolella viimeinen pala alkujaan koko keskustaa käsittäneestä Otto Iivari Meurmanin asemakaavasta. Valtaosa muista alueen katutilojen kaavoista on peräisin 1980-luvulta.

Keskeisin suunnittelualueen asemakaava on vuodelta 1988. Se pitää sisällään koulukorttelin, linja-autoaseman, sairaala-alueen sekä eri toimintojen väleissä olevat katutilat Matkakujan sekä Toivelinnankadun. Koulukortteli on kaavassa merkitty opetustoimintaan (YO). Rakennusoikeutta korttelissa on 7000 k-m² kolmessa kerroksessa. Sairaala on merkitty sosiaalitoimintaa sekä terveydenhuoltoa varten (YS). Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla $e=0,50$. Sallittu rakennusoikeus kahdella sairaalan tontilla on siis $(22050 \text{ m}^2 + 3207 \text{ m}^2) \times 0,50 = 12628,5 \text{ k-m}^2$. Kerroksien määrä on rajattu kolmeen. Lisäksi samassa kaavassa on linja-autoaseman alue (LA). Rakennusoikeutta on 1230 k-m² ja kerroksia on sallittu kaksi. Samassa kaavassa on myös Toivelinnankadun yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY). Kerroksia laitokselle on sallittu kolme. Suunnittelualueella muissa kaavoissa on lisäksi sairaalan ja moottoritien väliin jäävä Toivelinnan puisto (VP) 1988.

Kuvateksti: Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta saattaa tarkentua työn edetessä.



4. Muut suunnitelmat selvitykset ja sopimukset

- Asemakaavamuutoksesta solmitaan kaavanteon yhteydessä tarvittaessa **maankäyttösopimus** maanomistajien sekä kaupungin välillä, mikäli kaavamuutosalueen rajauksen sisäpuolella on yksityistä maanomistusta.
- **Karhulan koulukeskuksen hankesuunnitelma** on käsitelty Kotkan kaupungin lautakunnissa sekä kaupunginhallituksessa alkuvuodesta 2022.
- **Karhulan kirjaston tarveselvitys** hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.10.2017
- **Kouluverkkoselvitys** hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.6.2019. Selvityksessä päätettiin yhdistää Helilän ja Karhulan yläkoulut sekä Karhulan lukio Karhulan koulukeskukseksi Karhulan koulun tontille niin, että kivikoulu jää käyttöön
- **Karhulan yhteiskoulun puurakennuksesta** on hankesuunnittelun yhteydessä laadittu **korjattavuusselvitys** (Sitowice 28.7.2020) ja **rakennushistoriallinen selvitys** (Arkkitehdit Mustonen Oy 8.12.2020).
- Kouluverkkoselvityksen osana on laadittu **lapsivaikutusten arviointi**. Arviointityötä jatketaan osana koulujen suunnittelua ja toteuttamista.
- **Karhulan osayleiskaavan** laatimisen yhteydessä 2021 on laadittu useita selvityksiä Karhulan keskustan alueelle.
- Karhulan keskusta-alueella on käynnissä **taidehanke**, jonka lopputuloksena pyritään toteuttamaan julkinen taideteos tai taideteosten sarja.
- Kotkan kaupunki järjesti yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa yleisen **arkkitehtuurikilpailun** Karhulan koulukeskuksen suunnittelusta vuoden 2022 aikana.
- Koulukeskuksen kaavamuutoksen osana on pyrkimys parantaa Karhulan alueen puutteellista tilannetta liikuntatilojen osalta. Koulukeskuksen yhteyteen kaavaillaan uutta **liikuntahallia** koulujen ja seurojen käyttöön.
- Ramboll on laatinut Kotkan kaupungin toimeksiannosta liikenteen selvityksiä ja suunnitelmia Karhulan alueelle. Laajempi **Karhulan katujen yleissuunnitelma** valmistui 2021 osana Karhulan keskustan osayleiskaavaa. Destia jatkaa työtä katusuunnitelmavaiheessa.
- Kaavoituksen yhteydessä laadittiin kaupunkisuunnittelun toimesta **selvitys kivikoulun rakennusvaiheista** 7.8.2023. Selvitys on kaavan liiteasiakirjoissa.

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, Väylävirasto sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat myös Karhulan alueella toimivat kaukoliikenteestä sekä paikallisliikenteestä vastaavat joukkoliikenneoperaattorit, Kymenlaakson Taksi Oy sekä lisäksi Karhulan liikkeenharjoittajat. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia ja verkko-yhtiöt.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös yhdistykset; Meri-Kymen Luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

6. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asekaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut 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.

7. Kaavoituksen vaiheet

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 2.2.2022.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 2.2.2022. Hankkeesta on kerätty kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioitu mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä on selvitetty maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.2.2022 – 3.3.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE 10.5. - 12.6.2023

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen, arkkitehtuurikilpailun sekä selvitysten perusteella. Tarkastelussa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia arvioidaan kaupunkikuvan, rakennetun kulttuuriympäristön, toimivan ja turvallisen liikenneverkon sekä toimivan palvelurakenteen kannalta. Valittu vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE 1.11. - 18.12.2023

Asemakaavaan tehdään 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. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja tehdään tarkistukset kaavaehdotukseen kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE tammikuu - helmikuu 2024

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

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

8. Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennetun kulttuuriympäristöön, toimivan ja turvallisen liikenneverkkoon, luonnonympäristöön, toimivaan palvelurakenteeseen sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. Valmistelusta vastaa

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti

p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus

Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka. Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteessa tulee olla merkintä: '0421 Karhulan koulukeskus Ehdotus.'



Karhulan Yhteiskoulu

SELVITYS KIVIKOULUN RAKENNUSVAIHEISTA

Karhulan koulukeskuksen asemakaavamuutos, kaava nro. 0421

Kotkan kaupunki, kaupunkisuunnittelu

7.8.2023



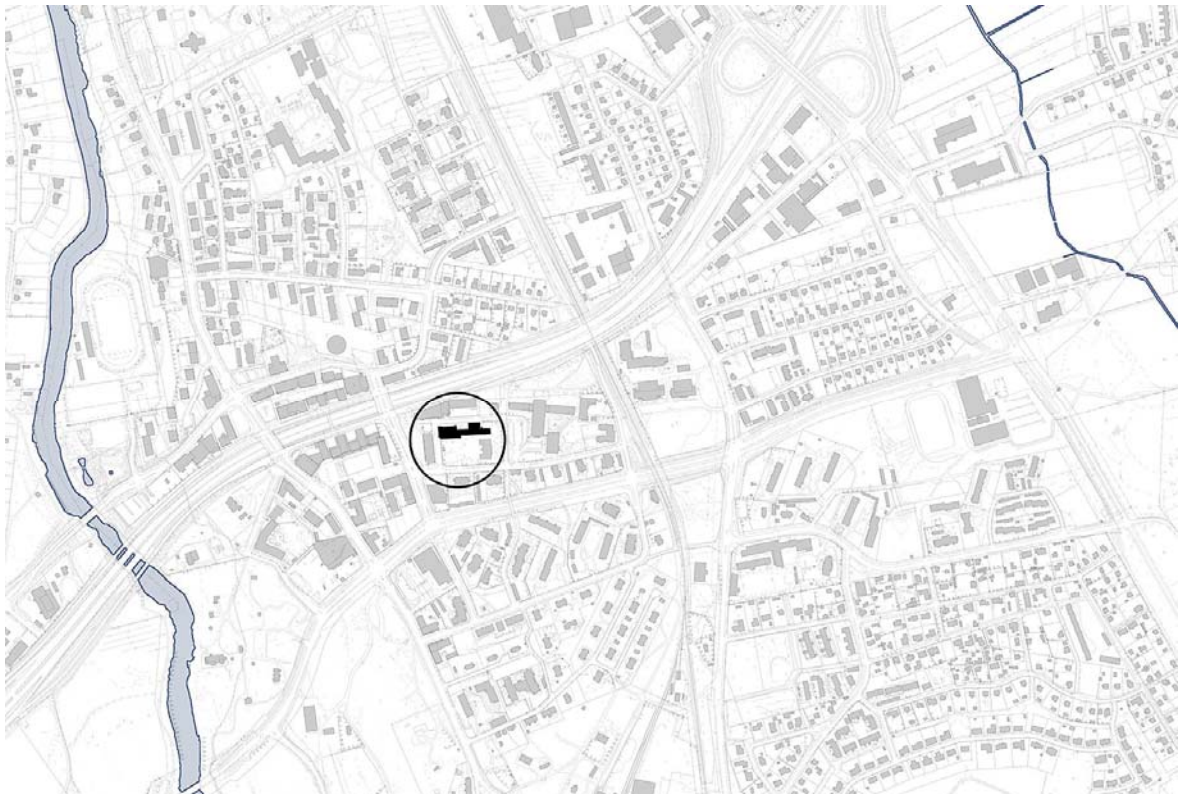
SELVITYS KIVIKOULUN RAKENNUSVAIHEISTA

Karhulan keskustassa sijaitsevan Karhulan koulun alueelle ollaan laatimassa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on rakentaa olevan koulun yhteyteen julkisia palveluita tarjoava uudisrakennus. Rakennukseen on suunniteltu sijoittuvaksi koulun laajennustilojen lisäksi kirjasto sekä nuorisotiloja. Hanke perustuu valtuuston hyväksymiin Karhulan alueen palveluverkon selvityksiin sekä aiheesta käytyyn arkkitehtuurikilpailuun.

Hankkeen lähtökohtana on ollut uudisosan toteuttaminen kivikoulun laajennuksena. Uudisosan päämassa on suunniteltu sijoittuvaksi entisen linja-autoaseman sekä asemakentän päälle. Kosketuspinta uudisosan ja olevan kivikoulurakennuksen välille on suunniteltu varsin hienovaraiseksi, jotta kivikoulun osalta muutoksia tarvitaan mahdollisimman vähän. Hankkeen yhteydessä olevan kivikoulun tiloja kunnostetaan ja uudistetaan tarvittavilta osin. Asemakaavan odotetaan olevan valmis vuodenvaihteessa 2023 - 2024. Työt alueella alkavat katuverkon uudistamisella 2024. Kivikoulun laajennusosan rakentaminen on ajoitettu vuosille 2025 - 2027. Kivikoulun kanssa samassa pihapiirissä sijaitsevan puukoulun tilannetta tarkastellaan omana kaavahankkeenaan.

Hankkeen yhteydessä on selvitetty alueen ominaispiirteitä mm. puukoulun rakennushistoriaa sekä korjattavuutta. Kivikoulun rakennusvaiheselvityksen tarkoituksena on selvittää kivikoulun historiaa sekä rakentamisen vaiheita. Selvityksen on laatinut Kotkan kaupungin kaupunkisuunnittelu, kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro 2023. (Lähde: Vuosikymmenten virtaa, Kymin Suomalaisesta yhteiskoulusta Karhulan kouluun ja lukioon 90 vuotta, Jari Arvio, peda.net)

Kuvateksti: Koulukeskuksen alue ympäröitynä, kivikoulu mustalla värillä.

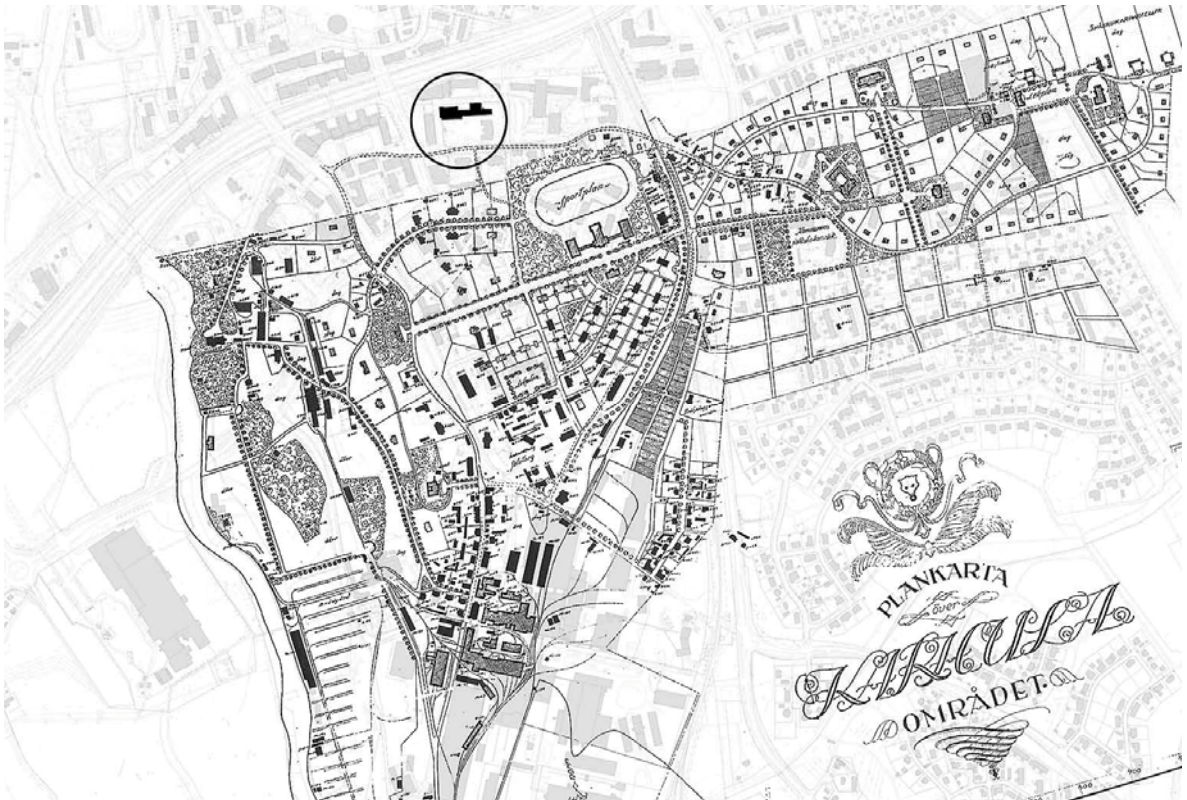


KARHULAN KESKUSTAN VAIHEITA.

Karhulan alueelle alkoi syntyä asuinkeksittymiä uuden kirkon rakentamisen myötä 1700-luvun alussa. Kirkko rakennettiin hiekkaharjun päälle Korkeakosken jokihaaran varrelle. Nykyisen keskustan alueelle puolestaan rakennettiin Kymin kirkkoherran pappila. Joen vartta seuraileva pohjois-etelä suuntainen tie (nykyinen Karhulantie) yhdisti kylämäisiä asuinrakennusryhmiä. Kymin kunnan keskus, myöhemmin Karhulan kauppala, syntyi paikkaan, jossa suuri rantatie ylittää Kymijoen. Uittokelpoinen Kymijoki yhdisti lähes ehtymättömiä KeskiSuomen metsävarantoja sekä satamiksi kelpaavia Suomenlahden poukamia.

1800-luvun puolen välin jälkeen alueen rakenne mullistui sahateollisuuden läpimurron seurauksena. Useiden sahojen lisäksi Karhulaan perustettiin muun muassa lasitehdas, tiilitehdas sekä vesivoimaloita. Teollisuus sai ympärilleen asuinrakennuksia sekä 1890-luvulla mm. kansakoulun ja sairaalan. Keskusta siirtyi tehtaan portin tuntumasta nykyiselle paikalleen 1930-luvulla erityisesti Kyminlinnantien sillan valmistumisen seurauksena. Eteläinen Karhula profiloitui vähitellen teollisuus- ja asuinalueeksi, kun taas keskustan toiminnot keskittyivät Karhulantien ja valtatie risteyksen tuntumaan nykyiseen sijaintiinsa. Karhulan alueen voimakkain kasvu ajoittuu toisen maailmansodan jälkeiseen aikaan. Sotakorvausten maksaminen sai aikaan voimakasta kasvua alueen teollisuudessa. Teollisuuden kasvu siivitti myös muun yhteiskunnan kehittymistä. Kasvun seurauksena agraarikulttuurin ajalta periytyvä kirkonkylä alkoi rakentua uuden ajan mukaiseksi keskustataajamaksi.

Kuvateksti: Eteläiseen Karhulaan Ahlströmin maille laadittu suunnitelma vuodelta 1926. Nykyinen koulukeskus ympäröitynä.

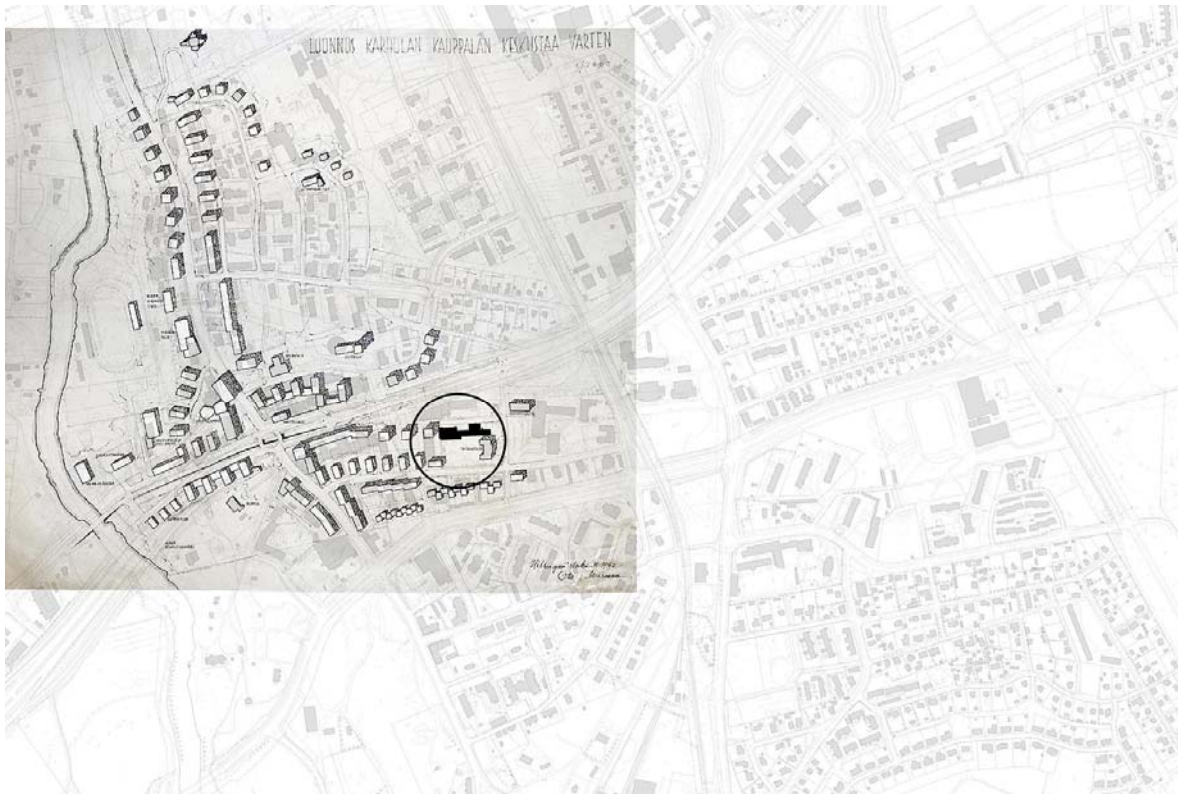


Alueen ensimmäisen osayleiskaavaluonnoksen laati Otto-Iivari Meurman alkusyksystä 1950. Meurmanin orgaanisessa ja luonnonläheisessä suunnitteluideologiassa korostui ajan hengen mukaan autoliikenteen mittakaava. 1960-luvun Olli Kivisen pääosin toteutumatta jääneissä kaavasuunnitelmassa tämä korostui entisestään. Meurmanin kädenjäljen lisäksi Karhulan keskustassa näkyvät erityisesti arkkitehtien Osmo Sipari ja Ulla Hjeltin rakennussuunnitelmat. Osmo Siparin veistoksellisissa betonirakennuksissa korostuvat materiaalien ja muotojen rehellisyys ja jopa asketismi. Ulla Hjeltin kädenjälki on herkempää ja mittakaavallisesti ihmismäisempää. Hjeltin suunnittelemat rakennukset edustavat sodanjälkeistä pehmeämpää funkista.

Kauppalan keskustan voimakas uudistuminen sijoittui aikakauteen, jolloin autoistuminen teki läpimurtoa. Tämän aikakauden perintönä on syntynyt autoliikenteen tarpeiden mukaan suunniteltu kaupunkitila, leveät useampikaistaiset kadut, laajat paikoitusalueet sekä korostetun betoninen maisema.

Vuodet eivät ole kohdelleet keskustarakennusten luomaa ympäristöä kovin lempeästi. 1950-luvun rakennuskantaa on pidetty yllä vaihtelevasti, mutta ilman suurta kunnianhimoa ympäristön säilyttämiseksi. Karhulan keskusta on kuitenkin edelleen parhaiten säilyneitä kauppalan keskustoja Suomessa. Alueelle leimansa antaa 1950-luvun henki, rohkea ja moderni arkkitehtuuri sekä autoistumisen aikakaudelta periytyvä liikkumisen vapautta heijastava maisema.

Kuvateksti: Arkkitehti professori Otto Iivari Meurmanin 1950 laatima suunnitelmakartta Karhulaan. Nykyinen koulukeskus ympyröitynä.



KARHULAN YHTEISKOULUN RAKENTAMISEN VAIHEITA

Yleinen oppivelvollisuuslaki säädettiin Suomeen 1921. Kymin kunta oli tuolloin n. 15 000 asukkaan voimakkaasti teollistuva kunta, jossa ei ollut omaa oppikoulua. Voimakas kasvu ja hankalat yhteydet Kotkan oppikouluun herättivät ajatuksen oman oppikoulun perustamisesta paikkakunnalle. Kymin Yhteiskoulun perustava kokous pidettiin Karhulan kansakoululla 27.8.1920. Koulun nimeksi päätettiin antaa ”Suomalainen yhteiskoulu Kymissä”. Yhteiskoulu avasi mahdollisuuden myös tyttöjen koulunkäyntiin.

Ilman valtion apua toimivan koulun alkutaival oli kivikkoinen, ja taloudelliset vaikeudet ja toimitilakysymykset uhkasivatkin muodostua ylivoimaisiksi. Ilman omaa rakennusta joutui koulu toimimaan mm. Karhulan ja Sunilan kansakoulujen tiloissa sekä Sammontalon salin parvella. Valtion tuen saaminen edellytti omaa koulurakennusta.

Vuonna 1923 saatiin Karhulaan viimein oma yhteiskoulurakennus. Hirsirunkoinen tyyliltään klassismia edustava koulurakennus ”Valon linna” valmistui seurakunnalta vuokratulle tontille.

Kuvateksti: 1923 valmistunut Valon linna alkuperäisessä hirsipintaisessa asussaan, (peda.net).



Toisen maailmansodan päättymisen aikaansaama alueen teollinen kasvu sai aikaan myös merkittävän kasvun oppilasmäärissä. Ahtaaksi käyneen hirsikoulun viereen päätettiin toteuttaa uusi kivikoulu Ulla Hjeltin suunnitelmien mukaan. Kivikoulun ensimmäinen vaihe valmistui syksyllä 1954. Rakennus oli yksikertainen, komikerroksinen ja harjakattoinen rakennus, jonka rapattuja julkisivuja jäsensivät konstailemattomat suuret ikkunaryhmät. Pohjoisen suuntaan aukotus oli niukempaa lukuun ottamatta portaikkojen vertikaalisia ikkunakenttiä. Rakennuksessa oli yhdeksän luokkahuonetta kolmessa kerroksessa, voimistelusali, opettajainhuone sekä kellarikerroksessa pukuhuoneet suihkutiloihin.

Oppilasmäärien edelleen kasvaessa kävi vasta valmistunut kivikoulukin nopeasti ahtaaksi. Itään, sairaalaan suuntaan, valmistui laajennus 1957. Laajennus piti sisällään mm. viisi uutta luokkahuonetta, suuremman voimistelusalin sekä opettajien huoneen. Laajennus jatkoi aiemmin valmistuneen rakennuksen arkkitehtonista ilmettä sekä massoitteilua.

Kolmannessa rakennusvaiheessa koulua laajennettiin edelleen idän suuntaan sekä länteen suurella voimistelu- ja juhlasalilla. Suunnittelijana jatkoi Ulla Hjelt. Juhlasalin matalampi ja laajempi rakennusmassa poikkeaa yleisilmeeltään muusta koulusta. Juhlasalin sivuseiniä ja erityisesti pohjoiseen suuntautuvaa julkisivua rytmittävät suuret ikkunapinnat, sekä viistot rungon ulkopuoliset pilasterit. Länteen suuntautuva päätyseinä on yksinkertainen ja harmoninen massa, jonka alla, katutasossa kulkee arkadikäytävä. Suunnitelmissa ollut neljäs rakennusvaihe olisi jatkanut rakennusta edelleen itään tuoden koululle mm. lisää luokkatiloja sekä talonmiehen asunnon. Neljäs laajennus jäi kuitenkin toteuttamatta.

Kuvateksti: Kivikoulu toisen rakennusvaiheen valmistuttua. Postikortti 1950-luvulta, (peda.net).



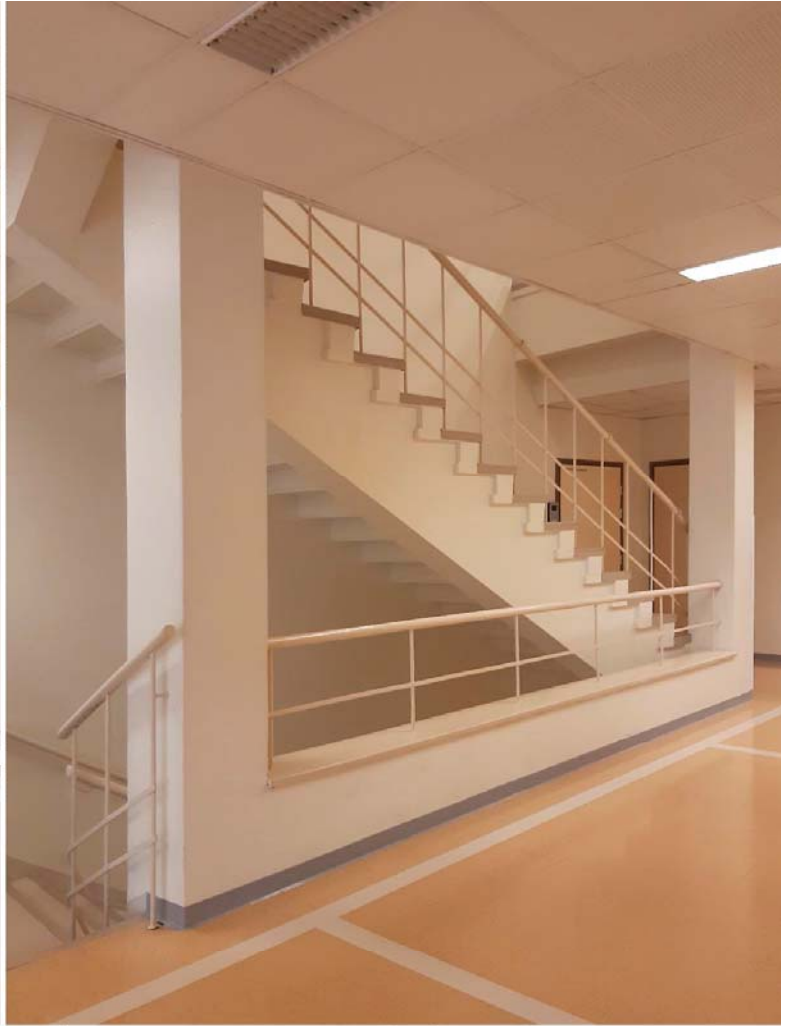
1950-luvun kolmen rakennusvaiheen jälkeen on kouluun myöhemmin lisätty lähinnä teknisluonteisia laajennuksia: hissitorni rungon ulkopuolelle, konehuoneita vesikaton yläpuolelle sekä ruokalaan apu- ja lastaustiloja. Vaikka muutokset ovatkin merkittäviä, on kokonaisuus säilyttänyt 1950-luvun ilmeensä suhteellisen hyvin.

Sisätiloissa rakennuksen perusolemus ja huonejako ovat pääosin säilyneet. Sen sijaan sisätilojen alkuperäiset materiaalit sekä värit ovat saaneet remonttien ja taloteknisten muutosten myötä suurelta osin väistyä. Erityisen valitettavana voidaan pitää luokkahuoneissa tapahtuneita materiaali muutoksia. Lähes kaikista luokkatiloista on remonttien yhteydessä poistettu etuseinässä ollut pystysuuntainen vinovuoripanelointi. Puumateriaalinen reliefimäinen seinäpinta pehmensi ja rikastutti muuten kivipintaista luokkaa tuoden tilaan Ulla Hjeltin suunnitelmille tyypillistä inhimillisyyttä. Samoin kadonnut on aiemmin kaikkiin luokkiin kuulunut opettajan koroke, eli katederi. Muuhun tilaan nähden viistossa olevan korokkeen etureuna sai suuntansa luokkatilan viistosta ovisyvennyksestä.

Karhulan koulu on nykyiselläänkin tärkeä osa Karhulan keskusta-aluetta. Hjeltin kivikoulurakennus edustaa muun keskustan tavoin lähinnä sodanjälkeen syntynyttä ihmisläheisempää funktionalismia. Muun keskustarakentamisen tavoin, myös kivikoulu sijaitsee tontillaan valtatie uraa reunustaen. Sekä puu-, että kivikoulu omaavat rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, mutta niillä on myös erittäin merkittävä yhteiskunnallinen sosiaalinen arvo.

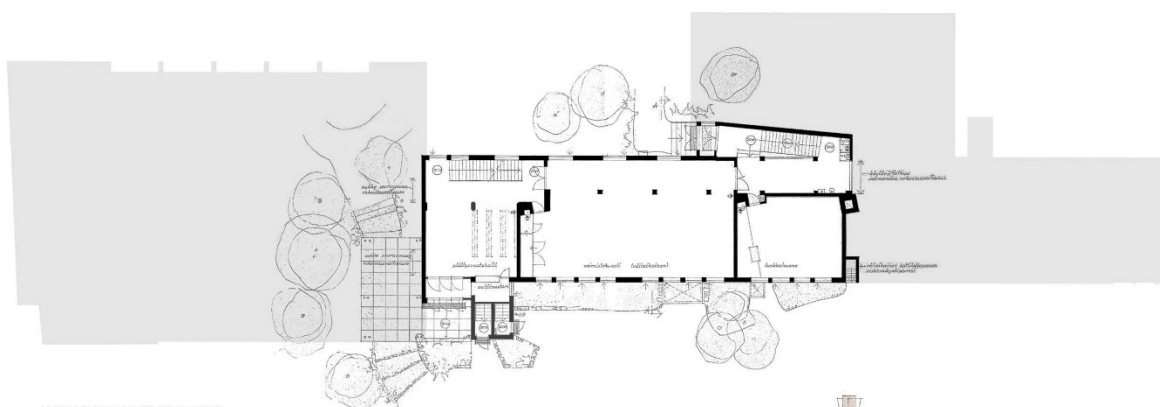
Kuvateksti: Kivikoulu tänään. Seuraavalla sivulla vasemmalla alhaalla ainoa säästynyt sisätilojen vinovuoripaneloitu seinä. Oikealla alhaalla ruokalan laajennuksen vuoksi sisätilaan jääneet entiset ulkoseinän pilasterit.





ENSIMMÄINEN RAKENNUSVAIHE 1953 (1:650)

Karhulan yhteiskoulun kivirakennus sijoittuu valtaien suuntaisesti puukoulun kanssa kulmittain muodostaen etelään avautuvan välituntipihan. Rakennuksen mittasuhteet mukailivat varsin tarkasti 4 vuotta aikaisemmin valmistunutta vieressä olevaa naistensairaala Toivelinnaa (Vilho Rikka). Rakennuskokonaisuuden suunnitelmat mahdollistivat alun perinkin vaiheittain rakentamisen. Ensimmäisen rakennusvaiheen maantasokerrokseen sijoittuivat yhden luokkatilan lisäksi eteistilat sekä voimistelusalii. 2. ja 3. kerroksessa sijaitsi kummassakin neljä luokkatilaa. Etelään suuntautuvan julkisivun ikkunaryhmät osoittavat luokkatilojen sijainnin. Rakennuksen pohjoissivulla sijaitsi tiloja yhdistävä käytävä. Käytävän molemmissa päässä sijaitsivat leveät portaikot sekä portaikkojen vertikaaliset ikkunauhat. Kellarikerrokseen sijoittuivat teknisten tilojen lisäksi wc-tilat sekä tyttöjen ja poikien pukuhuoneet.



POHJAPIIRUSTUS 1.KRS



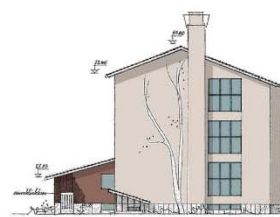
JULKISIVU ETEÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



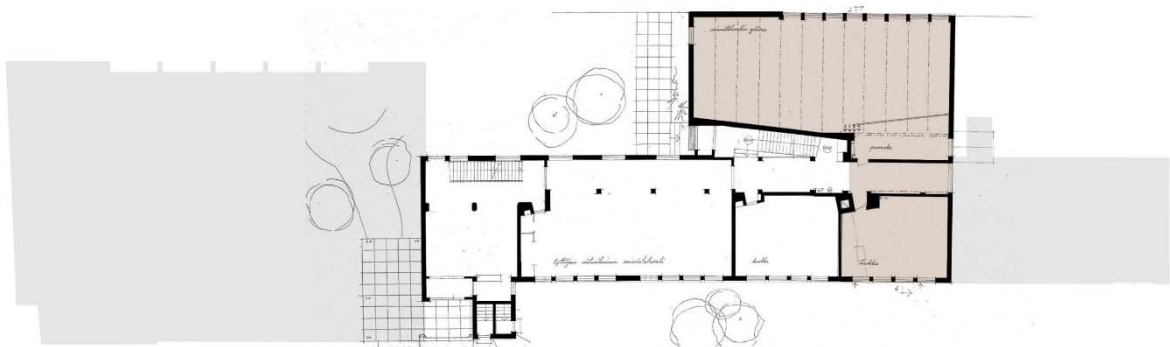
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ITÄÄN

TOINEN RAKENNUSVAIHE 1956 (1:650)

Toisessa rakennusvaiheessa koulua laajennettiin itään sairaalan suuntaan. Laajennuksen kellarikerrokseen sijoittui uusi muodoltaan ja korkeudeltaan käyttökelpoisempi voimistelusalali sekä lisäksi veistoluokka. Muihin kerroksiin uusia luokkia tuli viisi. Lisäksi ylempiin kerroksiin rakennettiin käsityö- ja piirustusluokka, luonnonhistorian luokka sekä uusi opettajien huone. Sisätiloiltaan, rakennustekniikaltaan sekä julkisivuiltaan laajennus mukaili tarkasti ensimmäisen rakennusvaiheen antamaa suuntaa. Julkisivuissa merkille pantavaa on uuden voimistelusalalin yläosan pohjoiseen suuntautuva laaja ikkunarivistö.



POHJAPIIRUSTUS 1.KRS



JULKISIVU ETEÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



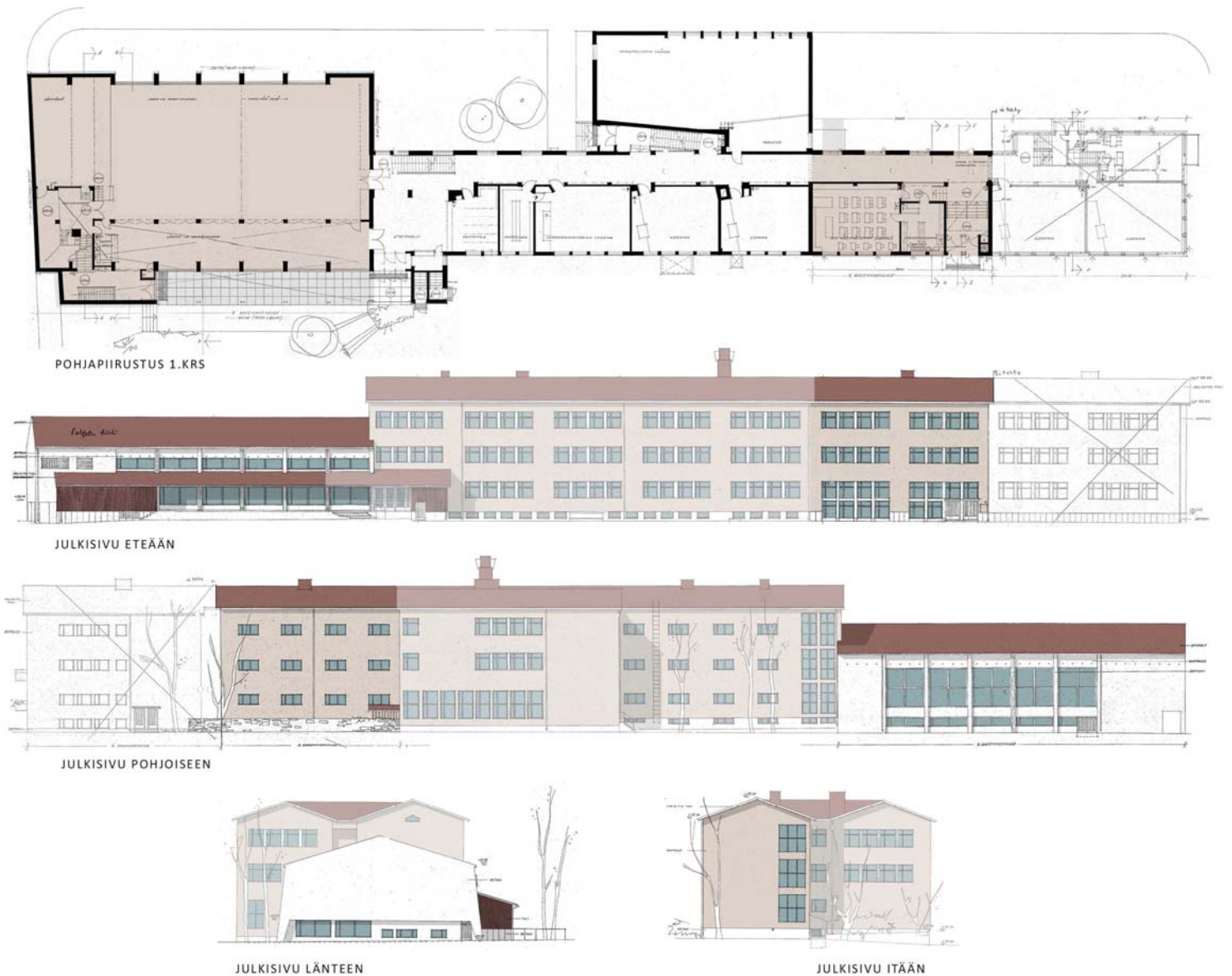
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ITÄÄN

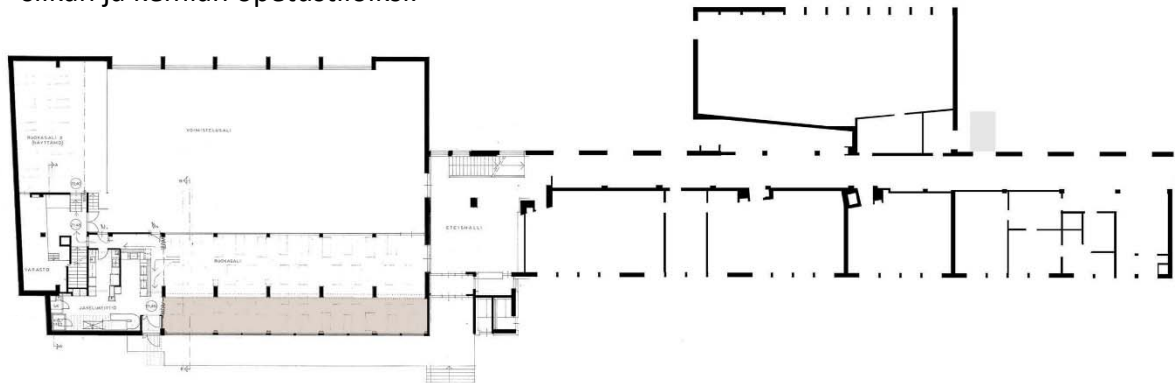
KOLMAS RAKENNUSVAIHE 1959 (1:650)

Kolmannen rakennusvaiheen näkyvin osuus on lännen suuntaan toteutettu uusi juhla- ja voimistelusalali. Salin perälle rakennettiin näyttämö ja sivulle ”lämpiö- ja aamiaishuone” (ruokala). Laajennuksen kellariin sijoittui pukuhuoneita, varastoja, teknisiä tiloja sekä laululuokka. Juhlasalin käyttömahdollisuuksia lisäsi suuri parvi- / katsomotaso. Juhlasalilaajennuksen lisäksi olevaa koulua laajennettiin myös idän suuntaan uusilla luokkatiloilla. Poikien käsityöluokka sijoittui kellariin ja tyttöjen ensimmäiseen kerrokseen. Toiseen ja kolmanteen kerrokseen sijoittui kaksi luokkaa kumpaankin. Laajennuksen lupakuviin on lisäksi laadittu neljännen rakennusvaiheen suunnitelmat, joissa koulu laajeni idän suuntaan entisestään uusilla luokkatiloilla, opetuskeittiöllä sekä mm. talonmiehen asunnolla. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet.



RUOKALAN LAAJENNUS 1976 (1:650)

Koulun ruokalaa laajennettiin etelän suuntaan 1976. Aiemmin ulkoseinää jäsentänyt kantava pilarilinja jäi ruokalan sisätilaan uuden puurakenteisen ulkoseinän toteutuessa. Samalla saapumista koulun pääsisäänkäynnille muutettiin suoraviivaisemmaksi. Samana vuonna rakennuksen itäpäädyssä pohjakerroksessa olevat käsityöluokat muutettiin fyziikan ja kemian opetustiloiksi.



POHJAPIIRUSTUS 1.KRS



JULKISIVU ETEÄÄN

ILMANVAIHTOKONEET JA AUDITORIO 1997

1990 luvulla koulurakennukseen tehtiin useampiakin pienehköjä väliseinämuutoksia. Muutokset sijoittuvat lähinnä opettajien huoneeseen sekä rakennuksen itäpäädyssä oleviin luokkatiloihin. 1997 rakennukseen lisättiin koneellinen ilmanvaihto. Konehuoneet nousivat entisen vesikaton yläpuolelle. Samana vuonna vanha toisessa rakennusvaiheessa toteutettu voimistelusalali muutettiin auditoriotilaksi.

Kuvateksti: Koulurakennuksen vesikaton yläpuolelle nousi kaksi varsin kookasta ilmanvaihtokonehuonetta vuonna 1997. Samana vuonna entinen voimistelusalali muutettiin nousevaksi auditorioksi.

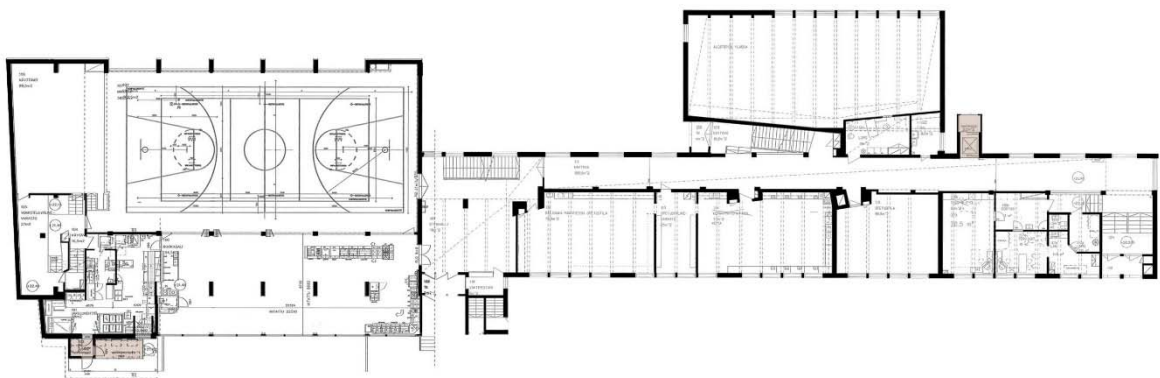


HISSITORNI 2006 (1:650)

Vuonna 2006 toteutettiin koulurakennuksen pohjoiselle sivulle rungon ulkopuolinen lasi- ja metallirakenteinen hissitorni. Hissin avulla valtaosa keskeisistä tiloista muuttui esteettömäksi.

KEITTIÖN JÄRJESTELYJÄ 2013 (1:650)

Koulurakennuksen keittiö uudistettiin 2013. Muutosten myötä lastauslaituria levennettiin ja olevan rungon ulkopuolelle rakennettiin tuulikaappi. Viimeisimpinä koulurakennuksen kehityshankkeina 2017 rakennettiin koulun pihamaan läntiselle reunalle talousrakennus ja jätekatos. (Kuvassa alla 2006 rakennettu hissitorni lähellä rakennuksen koilliskulmaa sekä keittiön muutoksia rakennuksen lounaiskulmassa.)



POHJAPIIRUSTUS 1.KRS

Kuvateksti: Vuonna 2006 rakennettu hissitorni kohoaa koulurakennuksen pohjoisella ulkoseinällä. Vuonna 2013 uudistettiin koulun keittiötä lastausalueineen. Tekniset muutokset, konehuoneet, hissitornit ja lastausrakenteet heijastuvat myös rakennuksen ulkopuolelle heikentäen pääsääntöisesti kokonaisuuden rakennustaiteellisia arvoja.



Lähtettäjä: Ext-Taina.Klinga@fingrid.fi 2.11.2023 13:33:28
Karhulan koulukeskuksen (kaava 0421) asemakaavan muutosehdotus / Fingrid ei tee lausuntoa

Vastanottaja:
kirjaamo@kotka.fi
Kirjaamo@fingrid.fi
Mika.Penttila@fingrid.fi

Varoitus: Tämä sähköposti on peräisin Kotkan kaupungin ulkopuolelta! Älä avaa linkkejä tai liitteitä, jos et tiedä lähettäjä, etkä ole varma sisällön turvallisuudesta.

Kiitokset yhteydenotosta.

Tiedoksi: Fingrid ei tee lausuntoa Karhulan koulukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 0421) , sillä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Valmistelen Fingridin kaavalausuntoja konsulttityönä.

ystävällisin terveisin

Taina Klinga

Konsultti, Sitowise

puh. 020 747 6188

Fingridissä sähköposti: ext-taina.klinga@fingrid.fi <mailto:ext-taina.klinga@fingrid.fi>

Lähtettäjä: Kaavoitus <kaavoitus@kotka.fi <mailto:kaavoitus@kotka.fi> >
Lähetetty: keskiviikko 1. marraskuuta 2023 8.39
Aihe: Karhulan koulukeskuksen (kaava 0421) asemakaavan muutosehdotus nähtävänä 1.11.-18.12.2023

Hyvä vastaanottaja,

Kotkan kaupunginhallitus lähettää tiedoksi Karhulan koulukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen (kaava nro 0421).

Kaavaa 0421 koskevat mahdolliset muistutukset pyydetään toimittamaan kaupunginhallitukselle osoitettuina Kotkan kaupungin kirjaamoon viimeistään 18.12.2023, Kotkan kaupungin kirjaamo, Kustaankatu 2, 48100 Kotka tai kirjaamo@kotka.fi <mailto:kirjaamo@kotka.fi> .

Kaavoitusta koskevat asiakirjat löytyvät osoitteesta

Karhulan koulukeskus (0421) | Kotkan kaupunki <<https://www.kotka.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/asemakaavat/karhulan-koulukeskus-0421/>>

KOTKAN KAUPUNGINHALLITUS

Lähettilä: production-desk@teliacompany.com 3.11.2023 11:48:38
FW: Karhulan koulukeskuksen (kaava 0421) asemakaavan muutosehdotus nähtävänä
1.11.-18.12.2023

Vastaanottaja:
kirjaamo@kotka.fi

Varoitus: Tämä sähköposti on peräisin Kotkan kaupungin ulkopuolelta! Älä avaa linkkejä
tai liitteitä, jos et tiedä lähettäjää, etkä ole varma sisällön turvallisuudesta.

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Terveisin,

Henrik Myller

Production Desk

Telia Company

p. 020 1332710

www.telia.fi/televerkko <<http://www.telia.fi/televerkko>>

From: Kaavoitus <kaavoitus@kotka.fi>
Sent: keskiviikko 1. marraskuuta 2023 8.39
Subject: Karhulan koulukeskuksen (kaava 0421) asemakaavan muutosehdotus
nähtävänä 1.11.-18.12.2023

Hyvä vastaanottaja,

Kotkan kaupunginhallitus lähettää tiedoksi Karhulan koulukeskuksen asemakaavan
muutosehdotuksen (kaava nro 0421).

Kaavaa 0421 koskevat mahdolliset muistutukset pyydetään toimittamaan
kaupunginhallitukselle osoitettuna Kotkan kaupungin kirjaamoon viimeistään

18.12.2023, Kotkan kaupungin kirjaamo, Kustaankatu 2, 48100 Kotka tai
kirjaamo@kotka.fi <mailto:kirjaamo@kotka.fi> .

Kaavoitusta koskevat asiakirjat löytyvät osoitteesta

Karhulan koulukeskus (0421) | Kotkan kaupunki <<https://www.kotka.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/asemakaavat/karhulan-koulukeskus-0421/>>

KOTKAN KAUPUNGINHALLITUS

Lähtettäjä: mikko.vainikka@ksoy.fi 27.11.2023 14:43:33
Karhulan koulukeskus

Vastaanottaja:
kirjaamo@kotka.fi

Varoitus: Tämä sähköposti on peräisin Kotkan kaupungin ulkopuolelta! Älä avaa linkkejä tai liitteitä, jos et tiedä lähettäjä, etkä ole varma sisällön turvallisuudesta.

Hei,

meillä ei ole kommentoitavaa Karhulan koulukeskuksen kaavaehdotukseen.

-Mikko

Ystävällisin terveisin

Mikko Vainikka
Suunnitteluvastaava
Puhelin: +358 5 7780 452
Matkapuhelin: +358 40 9229 914

Kymenlaakson Sähköverkko Oy
PL 9, Yhdystie 7, 47201 Elimäki

ksoy.fi <<http://www.ksoy.fi>> | Facebook
<<https://www.facebook.com/KymenlaaksonSahko/>> | LinkedIn
<<https://www.linkedin.com/company/kymenlaakson-s%C3%A4hk%C3%B6?trk=biz-companies-cym>> | Youtube <https://www.youtube.com/channel/UCs-XaSBGfogwayNIB1B_gnA>



Kotkan kaupunki
PL 205
48101 KOTKA

Lausuntopyyntö 1.11.2023

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava
0421 Karhulan koulukeskus, Kotka**

Kaavan aiempi käsittely

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut Karhulan koulukeskuksen maankäytöstä tämän asemakaavamuutoksen OAS-vaiheessa 2.3.2022 ja kaavaluonnosvaiheessa 9.6.2023.

Tällöin ELY-keskus totesi, että Karhulan koulukeskuksen kaavamuutos on asemakaavoitusta ohjaavan kaavoituksen mukainen.

Tie ja liikenne

Kaavoittaja on käsitellyt aiemman luonnosvaiheen lausunnon ja ottanut lausutut asiat huomioon.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Lopuksi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää myönteisenä, että Kotkan kaupunki lähti tavoittelemaan keskeisellä alueella suunnitteluratkaisua ja hyvää laatua arkkitehtisuunnittelukilpailun avulla. Kotkan kaupungin ratkaisu on onnistunut.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Antti Pyysäri ja ratkaissut arkkitehti Tuija Mustonen.

Tiedoksi

Kymenlaakson museo

Tämä asiakirja KASELY/192/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/192/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Pyysaari Antti 14.12.2023 10:05

Ratkaisija Mustonen Tuija 14.12.2023 10:05

Lähtettäjä: eero.valojaa@kymenhva.fi 18.12.2023 9:01:53

VS: Karhulan koulukeskuksen (kaava 0421) asemakaavan muutosehdotus nähtävänä
1.11.-18.12.2023

Vastanottaja:

kirjaamo@kotka.fi

juhani.carlson@kymenhva.fi

Varoitus: Tämä sähköposti on peräisin Kotkan kaupungin ulkopuolelta! Älä avaa linkkejä tai liitteitä, jos et tiedä lähettäjä, etkä ole varma sisällön turvallisuudesta.

Hei,

Pelastusviranomaisen on lausunut kaavasta 0421 helmikuussa 2022. Kaavoituksen suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen lausutut asiat. Pelastusviranomaisella ei ole tässä kohtaa lausuttavaa Karhulan koulukeskuksen kaavasta.

Ystävällisin terveisin,

Eero Valojää

paloinsinööri

Kymenlaakson pelastuslaitos, turvallisuuspalvelut

puh. 044 702 6311

eero.valojaa@kymenhva.fi <mailto:eero.valojaa@kymenhva.fi>

Lähtettäjä: Kaavoitus <kaavoitus@kotka.fi <mailto:kaavoitus@kotka.fi> >

Lähetetty: keskiviikko 1. marraskuuta 2023 8:12

Aihe: Karhulan koulukeskuksen (kaava 0421) asemakaavan muutosehdotus nähtävänä
1.11.-18.12.2023

Varoitus: Tämä sähköposti on peräisin Kymen HVA:n ulkopuolelta! Älä avaa linkkejä tai liitteitä, jos et tiedä lähettäjä, etkä ole varma sisällön turvallisuudesta.

Hyvä vastaanottaja,

Kotkan kaupunginhallitus pyytää lausuntoanne Karhulan koulukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 0421).

Kaavaa 0421 koskevat lausunnot pyydetään toimittamaan kaupunginhallitukselle osoitettuina Kotkan kaupungin kirjaamoon viimeistään 18.12.2023, Kotkan kaupungin kirjaamo, Kustaankatu 2, 48100 Kotka tai kirjaamo@kotka.fi <mailto:kirjaamo@kotka.fi> .

Kaavoitusta koskevat asiakirjat löytyvät osoitteesta

Karhulan koulukeskus (0421) | Kotkan kaupunki <<https://www.kotka.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/asemakaavat/karhulan-koulukeskus-0421/>>

KOTKAN KAUPUNGINHALLITUS

Päivämäärä
18.12.2023

Numero
D/10/12.03.03.03/2023
KyM440

KYMEN
LAAKSON
MUSEO



Kotkan kaupunki
Kaupunginhallitus

Lausuntopyyntö 1.11.2023

Liitteet:

- Ehdotusvaiheen kaavakartta, 17.10.2023
- Kaavaselostus, ehdotusvaihe, 24.10.2023
- Karhulan Yhteiskoulu – Selvitys Kivikoulun rakennusvaiheista. Kotkan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 7.8.2023

Lausunto

KOTKA: Karhulan koulukeskus, asemakaavan muutos (kaava nro 0421), ehdotus

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Karhulan koulukeskuksen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Museo on tutustunut ehdotuksen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Museo esitti kaavamuutoksen luonnosta käsitelleessä lausunnossaan (KyM188, 12.6.2023), että suojeltuun rakennukseen liittyvää kaavamääräystä täydennetään museoviranomaisen kuulemisvelvoitteella. Kaavaehdotuksessa määräystä on täydennetty museon esittämällä tavalla. Museo katsoi lausunnossaan myös, että kaavan vaikutusten arviointia tulee kaavaselostuksessa täydentää Kivikoulun osalta. Kaavaehdotuksen selostuksessa kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja Kivikouluun on arvioitu asianmukaisesti. Kaavaselostuksessa on myös kirjoitettu kattavasti kuva-aineistoa havainnollisesti käyttäen suunnittelu- ja sen lähialueen rakennetusta ympäristöstä sekä rakennuskannasta.

Museo katsoi luonnosvaiheen lausunnossaan lisäksi, että kaavan rakennusalueen rajausta tulee muuttaa vastaamaan Kivikoulun julkisivujen sijaintia myös pihan puoleisella, koulun eteläisen julkisivun osalla. Kaavaehdotuksessa rakennusalueen rajausta ei ole kuitenkaan muutettu. Kaavoittajan mukaan ”Kivikoulun eteläjulkisivun osalta rakennusala on esitetty hieman laajempaan, aluekokonaisuuden suunnittelun keskeneneräisyyden vuoksi. Kivikoulurakennukseen kohdistuva suojelumääräys on kuitenkin eteläjulkisivussakin voimassa.”

Museo katsoo kaavoittajan esittämän perustelun pohjalta, että suojelumääräys turvaa riittävästi myös Kivikoulun etelän puoleisen julkisivun säilymistä.

Museo on esittänyt, että Kivikoulusta laaditaan rakennushistoriaselvitys. Kaavaehdotuksen

Osoite
Merikeskus Vellamo
Tornatorintie 99 B
48100 KOTKA

etunimi.sukunimi@kotka.fi
museo@kotka.fi
www.kotka.fi/museo

Päivämäärä
18.12.2023

Numero
D/10/12.03.03.03/2023
KyM440

KYMEN
LAAKSON
MUSEO



liiteaineistona on Kotkan kaupunkisuunnittelun laatima selvitys Kivikoulun rakennusvaiheista (*Karhulan Yhteiskoulu – Selvitys Kivikoulun rakennusvaiheista*. Kotkan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 7.8.2023). Selvityksessä käydään pääpiirteittäin läpi Karhulan keskustan vaiheita sekä Karhulan Yhteiskoulun rakentamisen vaiheita.

Museo toteaa, että laadittu selvitys Kivikoulun rakennusvaiheista lisää asianosaisten tietoa ja ymmärrystä suojellusta koulurakennuksesta lähiympäristöineen.

Kivikoulun tulevaisuuden korjaustarpeiden ja käytön suunnitteluun kaavanhankkeen yhteydessä tehty selvitys on kuitenkin hyvin suppea. Museo on sen vuoksi edelleen sitä mieltä, että suojellun arvorakennuksen hoidon ja käytön tueksi on perusteltua laatia jatkossa kattavampi rakennushistoriaselvitys, jossa määritellään mm. rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet, joihin korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museon on antanut lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (KyM64/2022) sekä luonnoksesta (KyM188/2023). Lausunnoissaan museo on todennut, ettei suunnittelualueelta tunneta arkeologista kulttuuriperintöä ja ettei arkeologisille selvityksille ole kaavan yhteydessä tarvetta.

Kaavoittajan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta antamista palautteista puuttuvat kuitenkin museon arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvät huomiot kokonaisuudessaan. Museo pitää tärkeänä, että myös arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvät kommentit kirjattaisiin jatkossa rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi kaavaselostukseen.

Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

KYMENLAAKSON MUSEO

Terhi Pietiläinen
Museotoimenjohtaja

Viivi Alajuoma
Rakennustutkija
040 643 1100

Marita Kykyri
Arkeologi
040 716 2322

Tiedoksi:
Museovirasto
Kaakkois-Suomen Ely-keskus
Kymenlaakson liitto

Osoite
Merikeskus Vellamo
Tornatorintie 99 B
48100 KOTKA

etunimi.sukunimi@kotka.fi
museo@kotka.fi
www.kotka.fi/museo

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Kouvola 14.12.2023

Kotkan kaupunki
kirjaamo@kotka.fi

Viite: 0421 Karhulan koulukeskus, ehdotus

Asia: Lausunto

Kaava-asiakirjoissa on käyty maakuntakaavatilanne yleispiirteisesti läpi ja kaavaselistusta täydennetty luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti.

Suunnittelumääräyksessä viitatuut maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset arvot rakennuskulttuurikohteiden osalta on listattu maakuntakaavaselistuksen liitteessä 7 (maakunnallisesti merkittävät rakennuskulttuurikohteet maakuntakaavan taajama- ja keskustatoimintojen alueilla). Kaavaselistusta tulee tältä osin täydentää.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

KYMENLAAKSON LIITTO
Virasto
Lisätietoja lausunnosta antaa allekirjoittaneet.

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU
14.12.2023 Vuorinen Lotta, suunnittelupäällikkö

19.12.2023 Hering Frank, suunnittelujohtaja

D/12/00.00.01.00/2024**6 § Eron myöntäminen hyvinvointilautakunnan jäsenyydestä ja varavaltuutetun tehtävästä ja uuden jäsenen valitseminen hyvinvointilautakuntaan**

Kh 8.1.2024 § 10

Valmistelija: Hallinto- ja kehittämispäällikkö Sanna Koskimies, puh. 040 484 3629

Esittelyteksti: Varavaltuutettu sekä hyvinvointilautakunnan jäsen Juha Attenberg on pyytänyt henkilökohtaisista syistä eroa hyvinvointilautakunnan jäsenyydestä ja varavaltuutetun tehtävästä.

Hyvinvointilautakunnan kokoonpano 2021 – 2025:

Jäsen	Varajäsen
Vilkki Jukka, pj	Puhakka Reetta
Eerola Lauri, vpj	Rämä Kari
Aalto Joy	Mustonen Nina
<i>Attenberg Juha</i>	Heiskanen Antti
Flink Tero	Villikka Zara
Inberg Emmi	Räsänen Maarit
Järvikangas Noora	Ahokas Minna
Klami Arttu-Petteri	Tarasov Alexander
Nieminen Tesma-Liisa	Srusht Hassan Mahmud
Rasanen Kirsi	Havukainen Elina
Salmikivi Pasi	Metsola Matti
Tiilikka Jaani	Kokkonen Kimmo
Westman Heidi	Pounds Michael

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että se

- myöntää Juha Attenbergille eron varavaltuutetun tehtävästä sekä hyvinvointilautakunnan jäsenyydestä; ja
- valitsee Attenbergin tilalle uuden jäsenen hyvinvointilautakunnan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kv 22.1.2024 § 6

Ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää

- myöntää Juha Attenbergille eron varavaltuutetun tehtävästä sekä hyvinvointilautakunnan jäsenyydestä; ja

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

- valitsee Attenbergin tilalle uuden jäsenen hyvinvointilautakunnan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Päätös:

Kaupunginvaltuusto päätti

- myöntää Juha Attenbergille eron varavaltuutetun tehtävästä sekä hyvinvointilautakunnan jäsenyydestä
- valita Ilona Snyggin uudeksi jäseneksi hyvinvointilautakuntaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Toimeenpano:

Ote: uudeksi jäseneksi valittu
Juha Attenberg

Valitusosoitus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/4705/01.01.00.00/2023**7 § Ympäristötekniikan työsuhteisen tehtävän lakkauttaminen ja ympäristötekniikan viran perustaminen**

Ympla 14.12.2023 § 133

Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Heli Ojala, puh. 044 702 4805

Esittelyteksti: Ympäristönsuojelun palveluyksikössä toimivat asiantuntijat ovat virkasuhteessa lukuun ottamatta ympäristötekniikkaa. Ympäristötekniikan tehtävänkuvaan kuuluu ympäristönsuojeluviranomaisen ilmanlaadun valvontaan liittyvän mittauslaitteiston ylläpito- ja huolto, mittausten laadunvarmennus, mittausten vuositulosten koonti sekä mittausten tarkistaminen ja raportointi Ilmatieteenlaitokselle EU:n tilastointia varten.

Tehtävään kuuluu lisäksi melu- ja tärinäasiantuntijan tehtävät, ympäristönsuojelulain mukaisista meluilmoituksista tehtävien päätösten valmistelu ja lupapäätösten valvonta, maastoliikennelain, vesiliikennelain sekä ulkoilulain mukaisten lupien valmistelu. Ympäristötekniikka toimii myös ICT-asioissa yksikön sisäisenä asiantuntijana ja tukihenkilönä.

Koska työsuhteinen työntekijä ei voi käyttää julkista valtaa ja tehdä kuntalaisia koskevia päätöksiä, hyväksyy ympäristötekniikan valmistelemat päätökset virkasuhteessa oleva viranhaltija.

On selkeämpää, että lakisääteisiä lupa- ja valvontatehtäviä hoitavassa yksikössä ovat kaikki asiantuntijatehtäviä hoitavat virkasuhteessa, jolloin vastuuhenkilö vastaa koko prosessista. Tämä lisää myös joustoa yksikön sisällä tehtävien uudelleenjärjestelyissä.

Hallintosäännön 8.luvun 2 §:n mukaisesti valtuusto päättää viran perustamisesta ja lakkauttamisesta.

Ympäristölautakunnan alaisen ympäristöpalveluiden toimintayksikön toimintasäännön (luku 3, § 3, kohta 6) mukaan ympäristönsuojelupäällikkö päättää alaistensa viranhaltijoiden ja työntekijöiden kelpoisuusehdoista.

Ympäristötekniikan viran pätevyysvaatimukseksi määritellään alempi korkeakouluaste (ammattikorkeakoulututkinnot tai alemmat yliopistotutkinnot) tai opistoasteinen tutkinto, perehtyneisyys ilmanlaadun tarkkailun mittaustoimintaan sekä melumittauksiin ja melun hallintaan liittyviin kysymyksiin. Tehtävä edellyttää tietoteknistä osaamista. Ympäristönsuojelupäällikkö tekee kelpoisuusehdoista päätöksen viran perustamisen jälkeen.

Esittelijä: ympäristönsuojelupäällikkö Heli Ojala

Ehdotus: Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ympäristötekniikan työsuhteinen tehtävä lakkautetaan

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

29.2.2024 alkaen ja tilalle perustetaan ympäristötekniikon virka 1.3.2024 alkaen

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 8.1.2024 § 14

Valmistelijat: Ympäristönsuojelupäällikkö Heli Ojala, puh. 044 702 4805
Henkilöstöjohtaja Minna Uusitalo, puh. 040 159 0899

Esittelyteksti: Selvennyksenä ja lisäyksenä yllä olevan valmisteluun todetaan seuraavaa: Järjestelyn tarkoituksena on muuttaa ympäristötekniikon tehtävä viraksi, ja järjestää ympäristötekniikon tehtävä uudelleen siten, että ympäristötekniikko voi virassaan käyttää julkista valtaa.

Virka on täytettävä julkisen hakumenettelyn kautta. Ympäristötekniikon työsuhteinen tehtävä/vakanssi lakkautetaan erillisellä päätöksellä, kun perustettavan ympäristötekniikon virka on julkisen hakumenettelyn kautta täytetty.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että se perustaa ympäristötekniikon viran 1.3.2024 alkaen.

Päätös:

Kv 22.1.2024 § 7

Ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää perustaa ympäristötekniikon viran 1.3.2024 alkaen.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Toimeenpano: Ote: Ympäristönsuojelupäällikkö
Henkilöstöjohtaja

Valitusosoitus

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/601/10.03.03.05/2023**8 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä**

Kara 21.11.2023 § 131

Valmistelija:

Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, p. 040 120 8764
Kaupunginpuutarhuri Mari Nenonen, p. 040 688 3860
Ehkäisevän päihdetyön koordinaattori Hanna-Kaisa Lähde,
puh. 040 612 7835

Valtuutettu Samuli Sibakoff on tehnyt Perussuomalaisten valtuustoryhmän puolesta 23.1.2023 valtuustoaloitteen Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä. Kaupunginhallitus lähetti kokouksessaan 30.1.2023 aloitteen kaupunkirakennelautakunnan valmisteltavaksi. Koska aloitteessa käsiteltiin myös huumeruiskuroskisten sijoittelua kaupungin puistoissa ja kaupungin hallintosäännön mukaan hyvinvointilautakunta on kaupungin nimeämä toimielin, joka vastaa ehkäisevän päihdetyön lainsäädännön mukaisista ehkäisevään päihdetyöhön ja päihdehaittojen ehkäisyyn liittyvistä asioista Kotkan kaupungissa, pyysimme kaupungin ehkäisevän päihde- ja mielen-terveystyön koordinaattorin yhteistyöhön vastausta laadittaessa.

Esittelyteksti:

Kuntien ehkäisevä päihdetyö on ollut vuodesta 2015 alkaen lakisääteistä toimintaa, jolla ehkäistään ja vähennetään alkoholin, tupakka - ja nikotiinituotteiden ja huumeiden käyttöä sekä ongelmallista rahapelaamista ja siitä aiheutuvia terveydellisiä, sosiaalisia ja yhteiskunnallisia haittoja. (Kuntalaki 410/2015; Laki ehkäisevän päihdetyön järjestämisestä 523/2015; Terveystyön laki 1326/2010)

Ehkäisevän päihdetyön lainsäädännön mukaan kunnan tulee nimetä toimielin, joka vastaa ehkäisevän päihdetyön ja päihdehaittojen ehkäisyn kokonaisuudesta kunnassa ja Kotkan kaupungin hallintosäännön mukaan hyvinvointilautakunta toimii vastaavana toimielimenä.

Hyvinvointilautakunta on kokouksessaan 15.11.2022 § 157 saanut tiedoksi ja käsitellyt huumeruiskuroskisten hankintaa, sijoittelua ja kuntalaisviestintää koskevan pykälän ja hyväksynyt sen esityksen mukaan.

Toteamme, että kyseessä on nyt viiden ensimmäisen huumeruiskuroskiksen kokeilu, jonka toimivuutta ja tuloksia seurataan. Kuntalaisilla on oikeus kunnan verkkosivuilta löytyvän ohjeistuksen mukaan antaa huumeruiskuroskiksiin liittyvää palautetta sekä kaupungin ehkäisevän päihde- ja mielen-terveystyön koordinaattorille, että ruiskuroskiksiin sijoitettujen tarrojen ja niissä olevien yhteystietojen mukaan puistotoimelle. Ehkäisevän päihde- ja mielen-terveystyön koordinaattorille tai puistotoimelle ei ole tullut vielä minäkäänlaista palautetta roskisten sijoittelusta, tai niiden sijoitteluun liittyvästä ilkeistä tai muun häiritsevän toiminnan lisääntymisestä alueilla. Kannustamme kuntalaisia kokeiluvaiheessa antamaan palautetta.

Kotkansaarella on yksi virallinen skeittipaikka Katariinan puistossa. Nuorisotoimi avasi Jylpyn vanhalle paloasemalle uuden skeittihallin palaneen

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

skeittihallin tilalle keväällä 2023. Sekä puistotoimella, että ehkäisevän päihde- ja mielenterveystyön koordinaattorilla on tiedossa, että nuoria kokoontuu Isopuiston kahluualtaalla vapaa-aikaansa viettämässä. Yksittäisiä huomioita meluongelmista on tullut palautteena puistotoimelle, jotka johtuvat betonialtaan antamasta kaikupohjasta skeittauksen yhteydessä.

Isopuiston kahluualtaan alueelle mietitään parhaillaan muutoksia ja niiden toteuttamista esitetään vuoden 2024 investointiohjelmaan.

Liitteet: Valtuustoaloite Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn vastauksenaan Perussuomalaisten valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kh 18.12.2023 § 351

Liite: Valtuustoaloite Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää antaa kaupunginvaltuustolle kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kv 22.1.2024 § 8

Liite: Valtuustoaloite Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä

Ehdotus: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ei valitusosoitusta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--



Päivämäärä

Valtuustoaloite

Aloitteen nimi:

Aloite "huumeroskisten" sijoittamisesta, Isopuiston kahluualtaan ympäristön siistimisestä ja lähitalojen asukkaiden asukasviihtyvyyden sekä turvallisuuden parantamisesta.

Aloitteen jättäjän arvio aloitteen lajista (talousarvioaloite vai muu aloite):

Muu aloite

Esitys: Saamani asukaspalautteen johdosta esitänkin, että Kotkan kaupunki sijoittaa "huumeroskikset" uudelleen Isopuistoon ja Sibeliuksenpuistoon niin, että niiden käyttö / käyttäjät eivät häiritsevät lähitalojen asukkaita. Lisäksi esitän, että Isopuiston pergola puretaan sekä huonokuntoinen kahluuallas täytetään ja tilalle istutetaan nurmikko, tms.

Perustelut: Kotkan kaupunki on sijoittanut puistoalueilleen viisi (5) huumeruiskuille tarkoitettua roskalaatikkoa, esimerkiksi Kotkansaaren Isopuistoon ja Sibeliuksenpuistoon. Molemmissa puistoissa on myös lapsille rakennettuja leikkipaikkoja. Lisäksi koulujen oppitunteja ja retkiä toteutetaan keskustan puistoissa. Kaupungin ajatuksena lienee varjella ydinkeskustan puistojen käyttäjiä ja etenkin lapsia käytetyiltä huumeruiskuilta sijoitettuaan puistoihin keruuastioita. Ajatuksena asia on toki kannatettava.

Kaupungin julkaiseman kartan sekä Kymen Sanomien artikkelin mukaan Kotkan keskustan huumeruiskuille tarkoitettut roskikset sijaitsevat Sibeliuksenpuiston niin sanotussa nuorisonurkkauksessa ja Isopuiston eteläisen kulman kahluualtaan viereisessä pergolassa.

Häiriökäyttäytymisen lisääntyessä ydinkeskustan puistojen viereisten asunto-osakeyhtiöiden asukkaiden sietokyvyllä on rajansa. Edellä mainittujen haittojen vähentämisestä ja ilkeiden aiheuttamista kustannuksista tulisi jatkossa neuvotella, ennen mahdollisten tapahtumien järjestämistä niistä oletettavasti pahiten kärsivien asunto-osakeyhtiöiden kanssa?

Skeittailuharrastajat ovat ottaneet Isopuiston tyhjän kahluualtaan harrastuspaikakseen. Altaalta kantautuu skeittailun äänet lähitaloihin. Kahluualtaalla ei ole vuosikausiin kahlailtu. Pergolan varjossa on myös töhritty tyhjää kahluuallasta ja vieressä sijaitsevaa kaupungin varastorakennusta, joka tosin syksyllä 2022 maalattiin. Värejä on riittänyt myös läheisten talojen aitoihin ja seiniin.

Isonpuiston nykyisen lieveilmiöiden maksajina toimivat liian usein viereiset asuintalot ja niiden asukkaat. Huumeruiskujen keruuastioiden tulo ei tilannetta ainakaan paranna, eikä lisää asukkaiden turvallisuuden tunnetta. Aidat, pihat, nurmikot, rakennukset ja pysäköintialueet kaipaavat ylimääräistä korjausta, kunnostusta tai siistimistä.

Huumeruiskujen keruuastiat eivät lisää asuinviihtyvyyttä, saati vähennä käyttäjien määrää. Huumeruiskujen keruupisteet ongelmakäyttäjien asiointipaikkana eivät kuulu kerrostalojen välittömään läheisyyteen, eivätkä katujen ja kaupunkipuistojen kulkuteiden varteen. Isopuistosta löytyi koirapuistollekin paikka, kun ensin kuunneltiin lähitalojen asukkaita.



Päivämäärä

Isopuiston kahluualtaan puoleinen alue pergoloineen rakennettiin aikoinaan kotkalaisten lapsiperheiden virkistyskäyttöön, joten pidetään yhdessä merikaupunkimme asukkaiden ja tulevaisuuden puolta! Ei laiteta huumeroskiksia väärin paikkoihin!

Aloitteen tekijät: Samuli Sibakoff / Kotkan perussuomalaisten valtuustoryhmä

Aloitteen jättöpäivä: 23.01.2023

D/348/00.01.02.01/2024

9 § Valtuustoaloite Kotkasta vaivaton vaarila ja mukavin mummla

Kv 22.1.2024 § 9

Liite: Valtuutettu Petri Pekkola luki aloitteen, joka on tämän pöytäkirjan liitteenä.

Päätös: Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella aloite päätettiin lähettää kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

Ei valitusosoitusta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Päivämäärä 19.1.2024

Valtuustoaloite

Aloitteen nimi: Kotka, vaivaton vaarila ja mukavin mummola

Aloitteen jättäjän arvio aloitteen lajista (talousarvioaloite vai muu aloite): muu

Aloitteen sisältöteksti: Suuret ikäluokat ovat tulleet eläkeikään, ja valtaosalla on lapsenlapsia ilonaan. Kotka voisi profiloitua paitsi piparipääkaupunkina, myös isona mukavana mummolana. Toimenpiteet ovat halpoja, mutta niillä on iso positiivinen imagomerkitys.

Esimerkkeinä:

- pieni lahja uusille isovanhemmille kaupungilta.
- Alennusta bussissa lapsenlapsen kanssa.
- Vapaalippu isovanhemmalle Vellamoon ja Maretarioon.
- Kesällä leikkipuistoissa yhteisiä jumppahetkiä ja ruokailua.
- Kouluihin isovanhempien päiviä.
- Kotkan Opistoon kurssi hyvästä isovanhemmuudesta

Aloitteen tekijä: Petri Pekkola vas.

Aloitteen jättöpäivä: 19.1.2024

D/351/09.06.00/2024

10 § Valtuustoaloite kyberturvallisuuden edistämisestä kaupunginhallituksessa, omistajaohjauksessa ja lautakunnissa

Kv 22.1.2024 § 10

Liite: Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Pasi Hirvonen edustamansa Kokoomus-RKP:n valtuustoryhmän puolesta luki aloitteen, joka on tämän pöytäkirjan liitteenä.

Päätös: Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella aloite päätettiin lähettää kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

Ei valitusosoitusta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Päivämäärä

Valtuustoaloite

Aloitteen nimi: Kyberturvallisuuden edistäminen kaupunginhallituksessa, omistajaohjauksessa ja lautakunnissa

Aloitteen jättäjän arvio aloitteen lajista (talousarvioaloite vai muu aloite): muu aloite

Aloitteen sisältöteksti:

Kuten kaikki tiedämme, vallitsevan turvallisuuspoliittisen tilanteen ja nopean teknologiakehityksen myötä myös meitä kotkalaisia ja kotkalaista päätöksentekoa kohtaa aikaisempaa suurempi hybridi- ja kybervaikuttamisen uhka. Tätä kautta tietoturvallisuutemme ja toimintamme altistuu hyväksikäytölle ja häirinnälle. Jotta voisimme luottamushenkilöinä välttyä ja ennaltaehkäistä uhkaa ja toisaalta näyttää esimerkkiä ja herätellä kuntalaisiamme asiakokonaisuudessa, ehdotamme, että älypuhelimien käyttöä varsinkin kokouksissa, missä käsitellään luottamuksellisia tai salaisiksi luokiteltuja asioita, tullaan jatkossa rajoittamaan. Päätöksen rajoituksesta voisi tehdä kunkin kokouksen puheenjohtaja oman harkintansa mukaan.

Puhelimia kuunnellaan, se lienee yleisessä tiedossa, joten uskoaksemme kuuntelun mahdollisuus ei ole pois suljettu tekijä otsikossa mainituissa luottamushenkilöiden kokouksissa. Tähän faktaan nojaten toivomme myös asian pikaista käsittelyä, sekä tarpeen niin vaatiessa myös hallintosääntöön tehtäviä muutoksia kokouskäytäntöihin.

Aloitteen tekijät: Kokoomus- RKP:n valtuustoryhmä

Aloitteen jättöpäivä: 19.1.2024

Valituskielto

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

1–3, 8–10

Tässä kokouksessa tehdystä **päätöksestä § - , joka koskee kunnallisen virkaehtosopimuslain 26 §:ssä mainittuja asioita**, ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen § -**, ei saa hakea muutosta.

Tässä kokouksessa tehdystä **päätöksestä § - , joka koskee kunnallisen kansanäänestyksen toimittamista**, ei saa valittamalla hakea muutosta (kuntalaki 24 §).

Valitusosoitus**Asiat**

4, 6–7 §

Valitusviranomainen ja valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](https://www.oikeus.fi/fi/ajantasainen-tieto-oikeudenkayntimaksuista) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **30.1.2024**.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on **ilmoitettava**:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.
-

Valitukseen on **liitettävä**:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähetäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet> .

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

**Valitusviranomaisen
yhteystiedot**

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Minna Canthin katu 64, sisäänkäynti Puistokadun puolelta
70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42501

Virka-aika: arkisin klo 8.00 – 16.15

KAAVOJA KOSKEVA VALITUSOSOITUS

Asiat 5 §

Valitusviranomainen ja valitusoikeus Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.
Pelkästään kunnan jäsenyyden perusteella valitusoikeutta ei ole silloin, kun kyse on vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 § 3 mom.)
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa;
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia;
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](https://www.oikeus.fi/fi/ajantasainen-tieto-oikeudenkayntimaksuista)
Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **30.1.2024**.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Minna Canthin katu 64, sisäänkäynti Puistokadun puolelta
70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 56 42501

Virka-aika: arkisin klo 8.00 – 16.15