

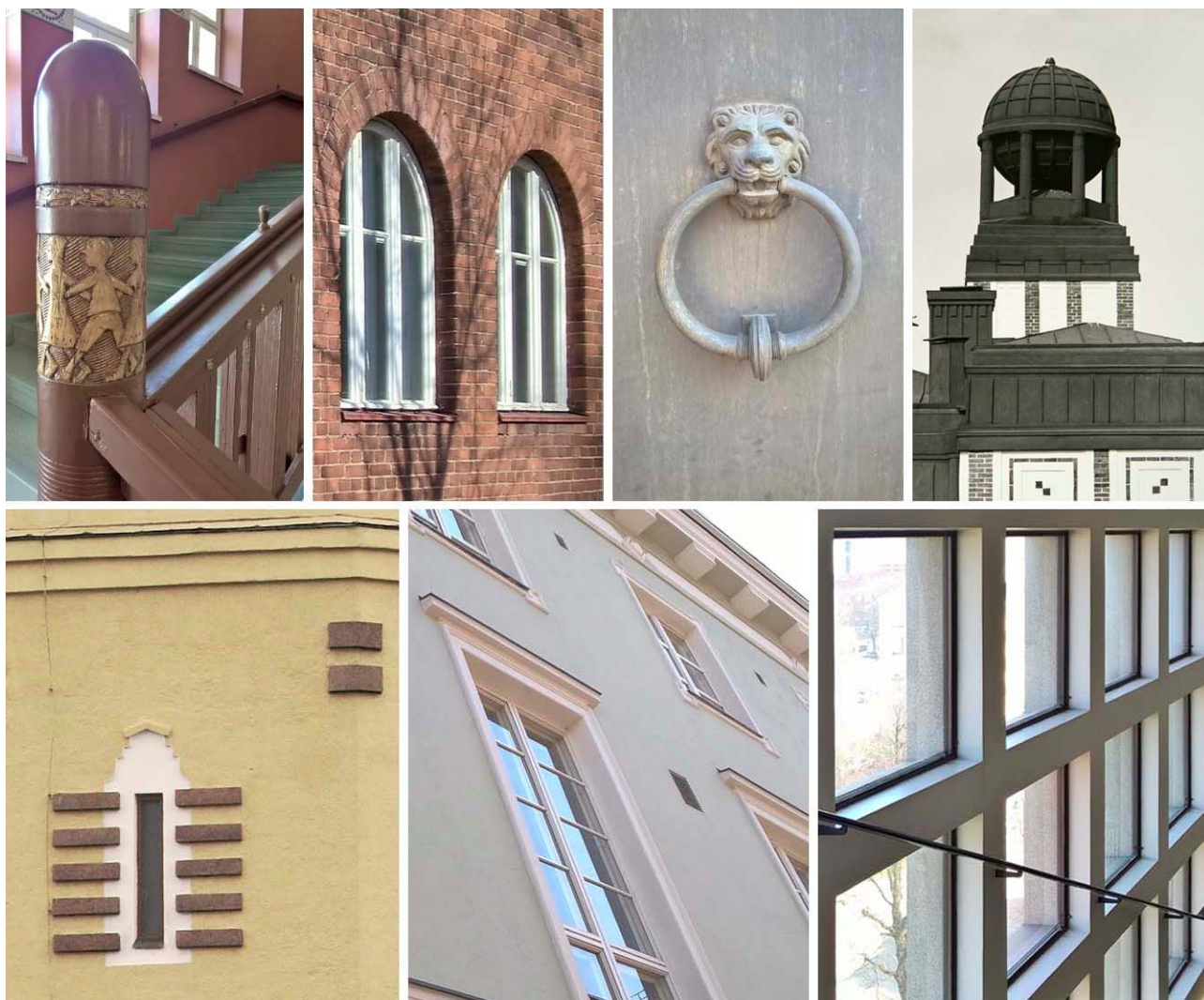


KOTKANSAAREN RAKENNUSSUOJELUKAAVAT

ASEMAKAAVAN MUUTOS, 1. 2. JA 3. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI

**Kotkan Lyseo, Arcus
Konserttitalo, ent. Kotkan työväentalo
Oikeustalo, ent. Suomen Pankki
Kotkan Lyseo, Globus
Kotkan vanha vesitorni
Kotkan teatteritalo, ent. suojeluskuntatalo
Kotkan kaupungintalo**

Valmistelija Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti,
puh. 040 642 9010



17.5.2019
KAAVA NRO 0419
Kaupunkisuunnittelu

1. SUUNNITTELUALUE JA KOHTEIDEN SIJAINTI

Nyt tehtävän asemakaavamuutoksen suunnittelukohteet sijaitsevat Kotkansaarella kaupungin keskustassa sekä sen välittömässä tuntumassa. Keskuskadun varrella sijaitsevat vanha vesitorni, Konserttitalo, Oikeustalo, Teatteritalo sekä Kaupungintalo. Kirkkokadun tuntumassa sijaitsevat Lyseon rakennukset Arcus sekä Globus. Kaavamuutosalue koostuu toisistaan irrallaan olevista tilkuista, joiden koko on käytännössä olevan kiinteistön koko.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kotkansaarella on suojeltu asemakaavalla tai kirkkolailla 47 rakennuskohdetta tai -ryhmää. Vanhimmat asemakaavan suojaamat kohteet ovat 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennettuja puurakennuksia. Nuorin asemakaavalla suojeltu rakennus Kotkansaarella on 1954 rakennettu Villa Jensen. Viimeisimmät asemakaavalla suojellut kohteet kotkansaarella ovat Halosen talo torin kulmalla (asemakaavamuutos 2016) ja sitä aiemmat Laivurinkadun ja Vuorikadun punatiiliset varastorakennukset (asemakaavamuutos 2011).

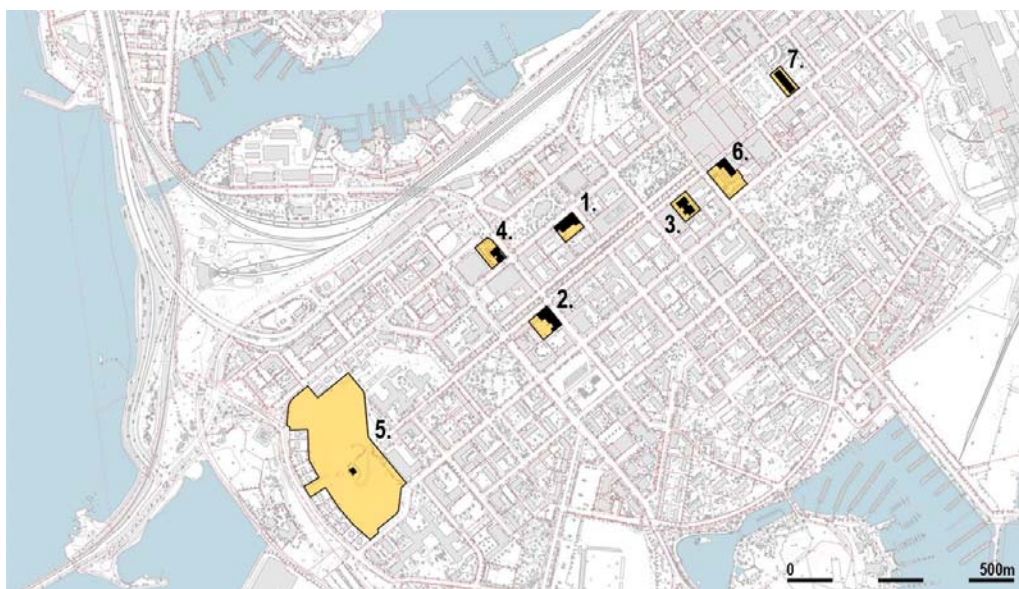
Kotkan keskustan osayleiskaava saavutti lainvoiman loppuvuodesta 2018. Siinä todettiin suojelutarve jo suojeltujen 47 rakennuskohteen lisäksi usealla eri tavoin merkittävällä rakennuksella. Olemassa olevien suojelukohteiden lisäksi tunnistettiin ja esitettiin suojeltavaksi 54 aiemmin suojelematonta rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävää rakennusta.

Kotkaan perustettiin kansallinen kaupunkipuisto 2014. Ympäristöministeriön perustamispäätökseen liittyy määräys rakennussuojelun käynnistämisestä liiteasiakirjaan luetteloitujen kohteiden osalta. Rakennetut kulttuuriarvokohteet -luetteloon on valittu 30 suojelematonta arvorakennusta Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelta. Näistä 20 sijaitsee Kotkansaarella. Nyt käynnistettyyn asemakaavamuutokseen valittiin näistä kohteista 7 julkisomisteista rakennusta, joiden osalta asemakaavalle ei muuten olisi päivittämistarvetta. Nämä 7 kohdetta on vuosikymmenten aikana luetteloitu useissa eri inventoinneissa ja selvityksissä arvokkaiksi rakennuskulttuurikohteiksi.

Kaavamuutoksen selkeänä tavoitteena on saattaa valitut rakennukset asemakaavallisen rakennussuojelun piiriin. Suojeluarvojen selvittämisen rinnalla tutkitaan kohteiden osalta myös vuosien saatossa ilmenneiden kehityshankkeiden tai muospaineiden vaikutuksia rakennusten arvojen säilymiseen.

Seitsemän asemakaavalla suojeltavaksi esitettyä rakennuskohdetta kronologisessa järjestyksessä valmistumisvuoden mukaan ovat:

1. Kotkan Lyseo Arcus, Kirkkokatu 15, omistus: Kotkan kaupunki
1905, suunnittelijat: Usko Nyström, Albert Petrelius, Vilho Penttilä
Laajennus 1940, suunnittelijat: Väinö Vähäkallio, Martti Välikangas
2. Konserttitalo, ent. työväentalo, Keskuskatu 33, omistus: Kotkan julkiset kiinteistöt Oy
1907, suunnittelijat: Eliel Saarinen, Herman Geselius
3. Oikeustalo, ent. Suomen Pankki, Keskuskatu 19, omistus: Suomen valtio / Senaatti
1909, suunnittelija: Gustaf Nyström. Laajennus 1979 Heikki Elomaa
4. Kotkan Lyseo, Globus, Kotkankatu 13, omistus: Kotkan kaupunki
1911, suunnittelijat: W. von Essen, Kauno Kallio, E. Ikäläinen
5. Kotkan vanha vesitorni, Keskuskatu 51, omistus: Kotkan kaupunki
1914 (valmistui 1920), suunnittelija: Jussi Paatela
6. Kotkan teatteritalo, ent. suojeluskuntatalo, Keskuskatu 15, omistus: Kotkan kaupunki
1927, suunnittelija: Väinö Vähäkallio
7. Kotkan kaupungintalo, Kustaankatu 2, omistus: Kotkan kaupunki
1934, suunnittelija: Erkki Huttunen

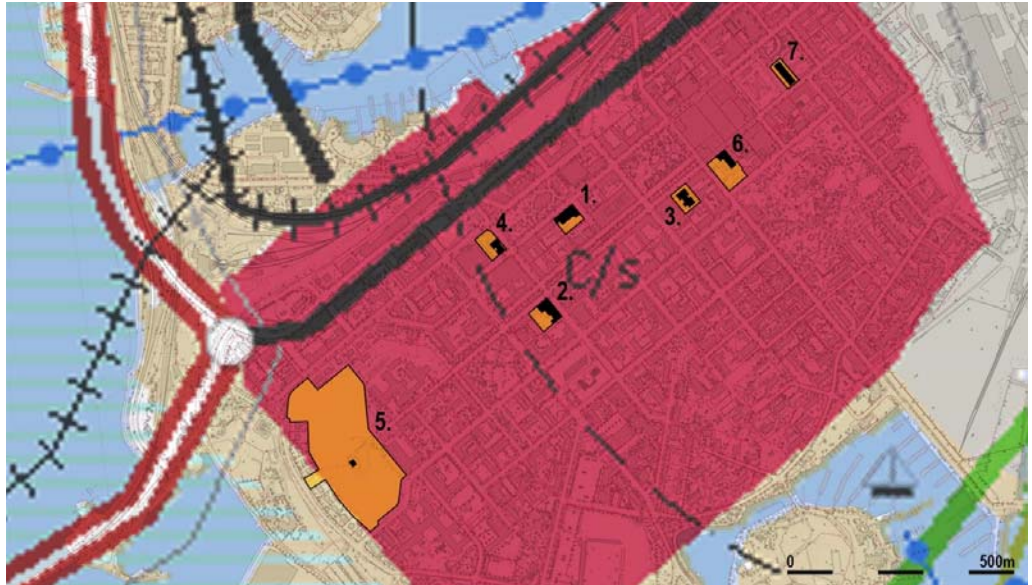


Karttaote Kotkansaaressa keskusta. Suojeltavaksi esitetyt rakennukset on merkitty yllä olevan luettelon mukaisesti numeroituna sekä mustalla värillä. Kiinteistöjen alueet on merkitty keltaisella värillä.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolla on suojeluarvoja (C/s). 6 itäisintä kohdetta kuuluu alueella toimivan puunjalostustehtaan seveso-konsultaatiovyöhykkeeseen (sev).



Ote Kymenlaakson ajantasaisesta maakuntakaavasta. Karttaotteesta lisäksi suojeltavaksi esitetyt rakennukset sekä kiinteistöt. Kotkan Lyseon Globus rakennusta lukuun ottamatta kaikki esitetyt kohteet on mainittu maakuntakaavan liitteenä olevassa Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet -asiakirjassa.

KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

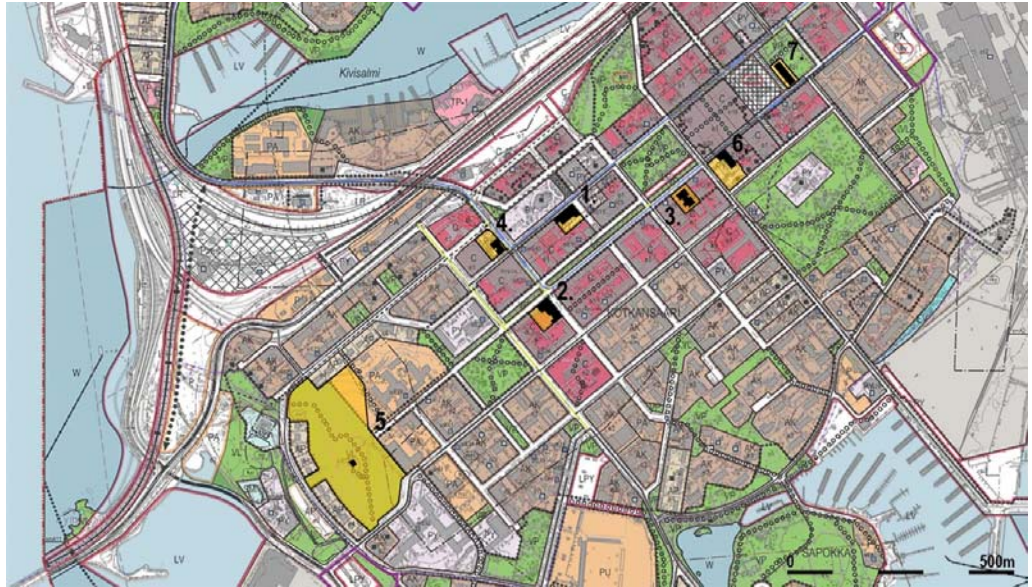
Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019, on alue merkitty valtaosin keskustatoimintojen alueeksi. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.



Ote strategisesta yleiskaavasta. Karttaotteesta lisäksi suojeltavaksi esitetyt rakennukset sekä kiinteistöt.

YLEISKAAVA

Kotkan keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Osayleiskaavan liitteenä laadittiin kaava-alueelle rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Selvityksessä on arvioitu olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä sekä lisäksi luetteloitu aluetta koskevia suojelumääräyksiä sekä aiemmin laadittuja inventointeja. Nyt asemakaavalla suojeltavaksi esitetyt 7 kohdetta on kaikki osayleiskaavassa esitetty merkinnällä (srE), suojeltavaksi esitetty rakennus.



Ote alueen yleiskaavasta. Karttaotteessa lisäksi suojeltavaksi esitetyt rakennukset sekä kiinteistöt.

KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 2014. Ympäristöministeriön puistostatuksen sisään kuuluu itäisen Suomenlahden merialueita, keskustan puistoja ja rakennettuja kortteleita sekä Kymijoen rantoja Korkeakoskelle ja Siikakoskelle asti. Kaikki seitsemän suojeltavaksi ehdotettua kohdetta kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuiston päätöksen liitteenä on määräys rakennussuojelun käynnistämisestä mm. valittujen kohteiden osalta.



Kuvassa vihreällä Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus Kotkansaaren keskeisissä osissa. Ruskealla värillä on esitetty alueella sijaitsevat Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Karttaotteessa lisäksi suojeltavaksi esitetyt rakennukset sekä kiinteistöt.

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi. RKY kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Seitsemästä suojeltavaksi ehdotetusta rakennuksesta kuuluvat Lyseon rakennukset Arcus ja Globus RKY aluerajaukseen "Kotkan kirkko ympäristöineen". Kaupungintalo kuuluu RKY aluerajauksen sisään "Kotkan kaupungintalo ja Kotkan Säästöpankki".

ASEMAKAAVA

Kaavoitettavilla kohteilla on voimassa eri aikoina laadittuja asemakaavoja. Vanhimpaan lähes koko keskustaa käsittävään asemakaavaan vuodelta 1968 kuuluvat Lyseon Arcus -rakennus, Konserttitalo sekä Kaupungintalo.

- Arcus on merkinnällä (Yo), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on kaavan mukaan 3630k-m².
- Konserttitalo on merkinällä (Yv), huvi- ja viihdetoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on tontilla tehokkuusluvulla e=1,492.
- Kaupungintalo on merkinnällä (Yh), hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on kaavan mukaan 5500 k-m².

Oikeustalo sekä Lyseon Globus -rakennuksen asemakaavat ovat vuodelta 1978.

- Oikeustalo on merkinnällä (Yh), hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on kaavan mukaan 1900 k-m².
- Globus on merkinnällä (Ym), museoiden ja niihin verrattavien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on kaavan mukaan 1500 k-m².

Vanha vesitornin 1981 laaditussa asemakaavassa on laajan puistoalueen (VP) keskelle merkitty matkailupalveluiden (mr) rakennusala. Rakennusoikeutta on 500k-m².

Teatteritalon kaava on uusin, vuodelta 2002. Merkintä on (YY), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on kaavan mukaan teatterin päärakennukselle merkitty 5000k-m²

Voimassa olevissa asemakaavoissa ei ole tunnistettu rakennusten suojeluarvoja. Suojeluarvojen lisäksi asemakaavan avulla on syytä arvioida nykyisen toiminnan sekä merkityn käyttötarkoituksen sekä sallitun ja käytetyn rakennusoikeuden suhdetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Karttaotteessa lisäksi suojeltavaksi esitetyt rakennukset sekä kiinteistöt.

4. MUUT ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

Suojeltavaksi esitettyihin rakennuksiin ei tällä hetkellä suoranaisesti kohdistu uusia hankkeita / suunnitelmia. Kotkan keskustan alueella on kuitenkin käynnissä lukuisia erilaisia hankkeita. Välillisiä vaikutuksia aluekokonaisuuteen ja siten yksittäisiin rakennuksiin on mm. Kotkansaaren sisääntuloväylällä, Kantasataman kehityshankkeilla, yleiskaavan esittämällä liikenneratkaistuilla sekä esim. Kotkansaaren sairaalan kehityshankkeilla.

Kahdella suojeltavaksi esitetyllä kohteella on ehdotettu mahdollisia muutoksia lähitulevaisuudessa. Valtion omistaman Oikeustalon käräjäoikeuden toiminta on suunnitelmien mukaan siirtymässä Kouvolaan syksyllä 2020. Rakennuksen uutta käyttöä voidaan arvioida myös asemakaavan avulla. Myös Konserttitalon alueella on keskusteltu vuosien varrella erilaisista kehityshankkeista ja mahdollisista laajennuksista. Keskusteluissa on ollut mm. hotellin rakentaminen pihapiiriin sekä viimeisimpänä aurinkopaneelijärjestelmän ehdotettu asentaminen rakennuksen vesikatolle.

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, mahdolliset 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, puistotoimisto, kulttuuri-, opetus-, päivähoito- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kotkan aluepelastuskeskus, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymä Kymysote sekä Kymenlaakson museo.

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

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA KÄSITTELYAIKATAULU

Asemakaavoituksen ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin nettisivuilla [www.kotka.fi/asukkaalle/rakentaminen_ja_kaavoitus/](http://www.kotka.fi/asukkaalle/rakentaminen_ja_kaavoitus/kaa-voitus/). Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osalliset voivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asiakirjaan päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka.

KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA.

Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 17.5.2019 – 17.6.2019 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin [www-sivuilla](http://www.kotka.fi) osoitteessa www.kotka.fi

LUONNOSVAIHE

Elokuu - Syyskuu 2019

Kohteiden ominaispiirteitä ja rakennetun kulttuurin arvoja selvitetään. Esitettävien suojelutoimien rinnalla arvioidaan mahdollisten kehityshankkeiden vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tarkastelussa tutkitaan yksittäisten rakennusten rinnalla alueellista maankäyttöä ja liittymistä muuhun ympäristöön. Keskeisiä vaikutuksia arvioidaan rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan, ympäristökokonaisuuden sekä toimivan palvelurakenteen kannalta. Ehdotetut toimenpiteet asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE

Loka - Marraskuu 2019

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja 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

Vuodenvaihde 2019 - 2020

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

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan kaupunkikuvallisia vaikutuksia sekä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, palveluihin, liikenteeseen, ja elinkeinoelämään. Vaikutusten selvittäminen 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, email. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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 '0419 Kotkansaaren rakennussuojelukaavat'.