



KOTKANSAAREN SISÄÄNTULOTIE (0718)

Asemakaava ja asemakaavan muutos,
selostus



KOTKAN KAUPUNKI
LUONNOS
Kaupunkisuunnittelu 28.8.2019
Kaupunkirakennelautakunta
Kaupunginhallitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kotkansaaren sisääntulotie (0718) asemakaava ja asemakaavan muutos

1. kaupunginosa Kotkansaari, vesialue, 2. kaupunginosa Kotkansaari, vesialue, 6. kaupunginosa Hovinsaari, vesialue ja 7. kaupunginosa Hovinsaari, vesialue ja asemakaavan muutos 1. kaupunginosa Kotkansaari, satama-alueet ja katualue, 2. kaupunginosa Kotkansaari, korttelin 9 tontti 3, korttelit 27A (1027), 28, 33 ja 127, korttelin 7 autopaikka-alue, osa korttelin 43 autopaikka-alueetta, rautatiealue, tiealue, katualueet ja puistoalue

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2018.

Kaupunkirakennelautakunta
Kaupunginhallituksessa
Kaupunginvaltuustossa

Kotkan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

Yhteyshenkilöt, kaavan valmistelija:

Patricia Broas
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 647 1539
patricia.broas@kotka.fi



Kaavamuutosalue

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 1. Kotkansaari ja 2. Kotkansaari kaupunginosissa, Kotkansaaren luoteisreunassa. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyinen sisääntulotien ramppi, Rautatienkatu, osa Merituulentietä, Ratapihankatu, osa Satamakatua sekä vieressä olevaa rautatiealuetta ja satama-alueita. Suunnittelualueeseen kuuluu katuihin rajautuvia kortteleita: ns. Mc Donald'sin kortteli, Ratapihankadun varren kortteli, vanha ns. Teboilin kortteli Rautatienkadun ja Korkeavuorenkadun välissä sekä Satamakadun pohjoispuolella oleva korttelialue. Lisäksi alueeseen kuuluvat Palotorninvuori ja ravintola Kairon tontti Satamakadun varrella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Kotkansaaren ja Hovinsaaren välinen kaavoittamaton Kivisalmen vesialue. Kaavoittamaton alue ulottuu 6. Hovinsaari ja 7. Hovinsaari kaupunginosaan.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan noin 36 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kotkansaaren sisääntulotie, asemakaava ja asemakaavan muutos (0718)

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi sisääntulotie. Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Sisääntulotien kaavoituksen yhteydessä suunnitellaan myös sisääntulotiehen liittyviä korttelialueita ja selvitetään mm. pysäköinnin sijoittelua.

Kaavamuutoksen myötä viereisen Kotkamillsin tehtaan ja HaminaKotka Sataman sekä alueella lisääntyvän henkilöautoliikenteen liikennejärjestelyillä pyritään liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset	21
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.1.1 Mitoitus	29
5.1.2 Palvelut	29
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3 Aluevaraukset	30
5.3.1 Korttelialueet	30
5.3.2 Muut alueet	31
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät	34
5.6 Nimistö	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.2.2019
3. Maanomistus kartalla
4. Asemakaavakartta määräyksineen LUONNOS
5. Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma, Sito, Strafica 4.7.2016
6. Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018
7. Senaatti-kiinteistöt korttelisuunnitelma, Inaro
8. Havainnekuva Korkeavuorenkatu 10 (ent. Teboilin kortteli)
9. Huoltoaseman korttelin liikennetarkasteluja
10. Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 16.3.2018 Sitowise
11. Kotkan sataman ratapihan tilaselvityksen VE4 raiteistokaavio, Liikennevirasto 17.11.2107
12. Tulvavaarakartta
13. Viranomaisneuvottelun muistio 26.3.2019
14. Hulevesien nykytilanneselvitys, Kymen Vesi Oy, 28.5.2019
15. Asukaskeskustelun muistio 6.4.2019
16. Pysäköintitarkastelu

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kotkan sisääntuloväylien yleissuunnitelma 2004, Sito-yhtiöt 2004
2. Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelma 2030, Tiehallinto, Linea konsultit
3. Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Strafica, Sito 30.4.2018
4. Liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014 ja 2018
5. Kotkan Kantasataman perhosselvitys 2014, Luontoselvitys Kotkansiipi 1.10.2014
6. Kotkansaaren-Metsolan ketomaruunaan sidonnaisten perhoslajien esiselvitys 2014, Acleris 20.11.2014
7. Kotkan Kantasatama Ympäristömeluselvitys, Akukon 2015
8. Kotkan Kantasataman osayleiskaavan luontoselvitys, 2011
9. Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö 2014
10. Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki 17.5.2018
11. Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi Museovirasto 2007
12. Täydentyvä ja uudistuva kaupunki - täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa, Kotkan kaupunki 2018
13. Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Kotkan kaupunki 23.4.2018
14. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi 6.3.2018
15. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2/2013
16. Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278
17. Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT working papers 50, Espoo 2006
18. Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2018.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 14.1. - 12.2.2019.

Asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 2.9. - 4.10.2019 mielipiteiden esittämistä varten.

Aloite asemakaavasta on tullut Kotkan kaupungilta.
Kaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäytösopimus.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kotkansaaren sisääntulotien toteuttamisen uudella linjauksella vanhan ratapohjan paikalle. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa sisääntulotien viereisten korttelialueiden kehittämisen ja rakentamisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen rakentaminen tulee koostumaan useasta hankkeesta. Rakentaminen voi alkaa kaavan vahvistuttua.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu nykyisen sisääntulotien ramppi, Ratutatienkatu, osa Merituulentietä, Ratapihankatu, osa Satamakatua sekä vieressä olevaa rautatiealuetta ja satama-aluetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös katuihin rajautuvia kortteleita ja alueita: ns. Mc Donald'sin kortteli, Ratapihankadun varren kortteli, entinen Teboilin kortteli osoitteessa Korkeavuorenkatu 10, ravintola Kairon tontti osoitteessa Satamakatu 7 sekä Satamakadun pohjoispuolella oleva alue ja Palotorninvuori. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi Kotkansaaren ja Hovinsaaren välistä vesialuetta.

Kaava-alueella on Kotkansaarelle suuntaavaan liikenteen ajoväylät ja junarata sekä niihin rajoittuvat korttelit. Aluetta hallitsee runsas liikenne, joka koostuu henkilöautoista, linja-autoista sekä Kotkamillsin tehtaalle suuntaavasta raskaasta liikenteestä. Katutilaa rajaavissa kortteleissa on palveluita, liiketoimintaa ja asumista.

3.1.2 Luonnonympäristö

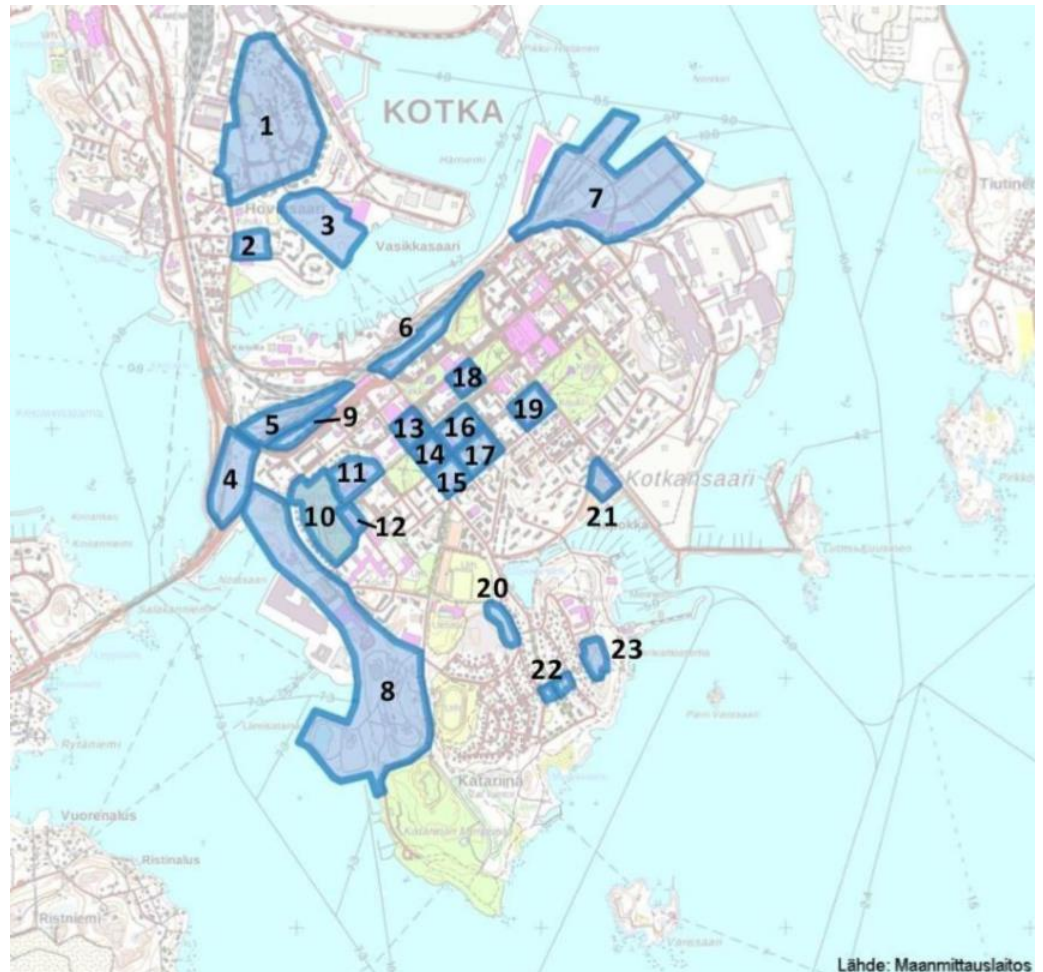
Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueella painottuu huomio liikenneväyliin ja entiseen satamalaituriin. Pinta-alasta suuri osa on Kotkansaaren ja Hovinsaaren välistä vesialuetta. Merialue kuuluu Kymijoen suistoalueeseen. Vesi on tärkeä osa maisemaa ja edustaa lisäksi luontoa; siniympäristöä. Maisemallisesti merkittävä on myös Palotorninvuori, jonka seinämä hallitsee Satamakadun varren näkymiä.

Alueella esiintyy ruderaattialueen kasvillisuutta, ja esiintymät eivät muodosta varsinaista luonnonmukaista ympäristöä. Maanpinta on laajasti asfaltoitu tai sorapohjaista rata-aluetta. Kaava-alueen vehrein alue on Palotorninvuoren puistoalue. Palotorninvuorella on laajalti avokalliota. Maapinnan korkeus vaihtelee satamalaiturin +2.0 ja Palotorninvuoren +22,1 m välillä.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ja siitä on 6.3.2018 päivätty Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys (Kotkansiipi, Petri Parkko). Kaava-alue kuuluu selvityksessä inventoituihin alueisiin.



Kuva: Kartta inventoiduista luontoselvitysalueista. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi, Petri Parkko 6.3.2018. Alueet 5, 6 ja 9 sijoittuvat kaava-alueelle.

Satamakadun pohjoispuolella olevassa rakentamattomassa osassa on laaja äskettäin tasoitettu sorakenttä, joten kasvillisuutta on vähän. Eniten alueelta löytyy vieraslajia kanadankoiransilmää (*Conyza canadensis*) sekä pietaryrttiä (*Tanacetum vulgare*). Junaradan ja sorakentän välisen kiveyksen pohjoisreunassa kasvaa kapeana kaistaleena paljon maitohorsmaa (*Epilobium angustifolium*), pietaryrttiä ja pujoa (*Artemisia vulgaris*). Satamakadun ja sorakentän välissä kasvaa kapeana puistokaistaleena puistolehmuksia (*Tilia × europaea*), yksi jalava (*Ulmus*) ja saarni (*Fraxinus excelsior*) sekä metsävaahteraa (*Acer platanoides*) ja pihlajaa (*Sorbus aucuparia*). Tältä alueelta löytyi vain vähän ketomarunaa, eikä siltä rajattu arvokkaita luontokohteita. (Keskustan luontoselvitys)

Sisääntuloteiden välinen alue käsittää voimakkaasti rakennettuja ja asfaltoituja tontteja, joilla merkittävien luontoarvojen esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni. Selvityksen mukaan rata-alueella kasvaa huomattavan paljon ketomarunaa jolloin alueella on suurella todennäköisyydellä suojeltavia lajia.



Kuva: Luontoselvityksen mukaiset luontokohteet. Asemakaavamuutosalue asettuu pääasiassa luontokohdealueiden ulkopuolelle.

Hyväntuulentien sillan länsipuolella ja osittain sillan alla on laaja pensaikko ja ruderaattialue. Alueella kasvaa koivuntaimia, tervaleppää, raitaa ja mäntyä. Ketomarunaa kasvaa monin paikoin sorapohjalla ja lisäksi alueella esiintyy kultapiiskua, pietaryrttiä, kaunokkeja (*Centaurea*) ja siankärsämöä (*Achillea millefolium*). Lisäksi alueella on vähän kurturuusua (*Rosa rugosa*), joka on vieraslaji. Selvityksen mukaan suojeltavien perhoslajien esiintyminen alueella on mahdollista jolloin rakentaminen edellyttää perhosselvitystä.

Hyväntuulentien itäpuolelle jäävä luontoselvitysalue on valtaosin kaava-alueen ulkopuolella, mutta saattaa ulottua hieman myös kaava-alueelle. Ratapiha-alueen eteläreunassa kasvaa raiteiden väleissä huomattavan paljon ketomarunaa. Kasvustoja 18.9.2017 haavimalla saatiin useita yksilöitä harvinaista piennarmataraludetta (*Polymerus vulneratus*) NT, joka elää Suomessa marunan lisäksi myös keltamataralla (*Galium verum*), sekä jonkin kaapuyökköslajin (*Cucullia*) toukka. Rata-alueella kasvaa myös hyvin paljon harmiota (*Berteroa incana*), maitohorsmaa, kanadankoiransilmää (*Conyza canadensis*), hietakastikkaa (*Calamagrostis epigejos*) ja pelto-ohdaketta (*Cirsium arvense*). Selvityksen mukaan suojeltavien perhoslajien esiintyminen alueella on mahdollista jolloin rakentaminen edellyttää perhosselvitystä. Selvityksessä esitetään, että rakentamista tulisi olla vain alueen eteläpuolella.

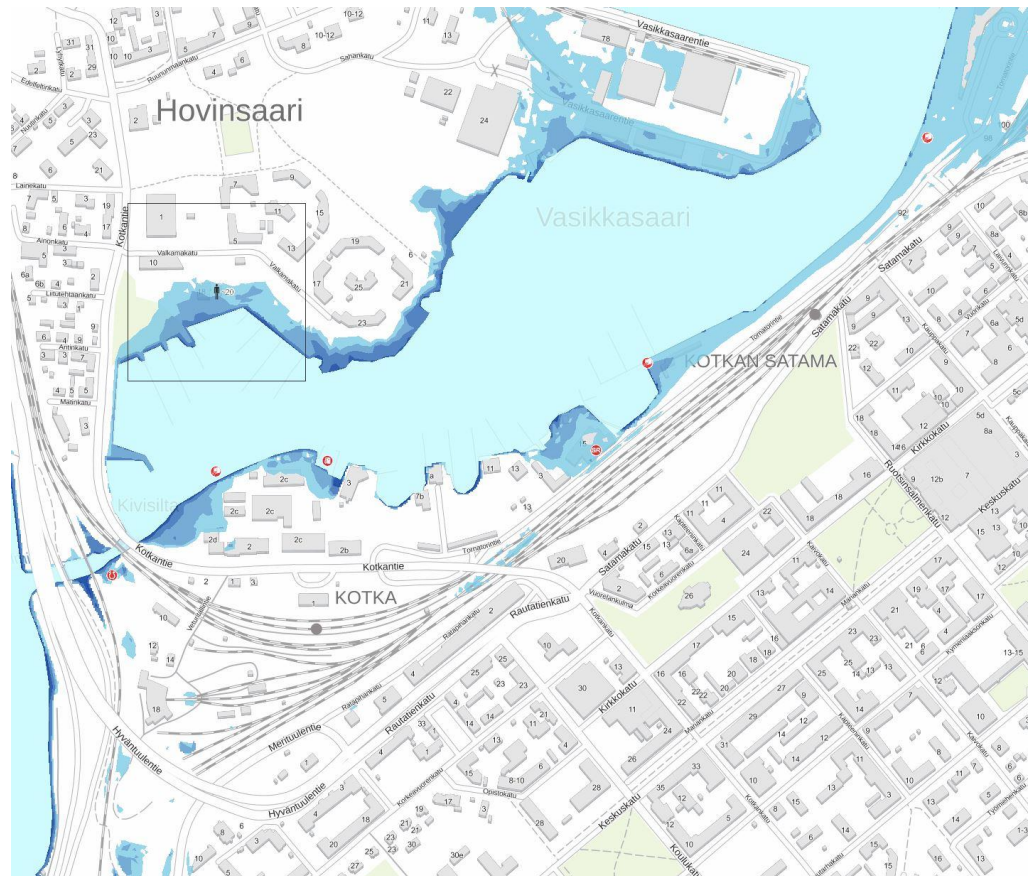
Luontoarvoja tutkitaan kaavoituksen yhteydessä Hyväntuulentien lähiympäristössä, rata-alueella.

Meri ja tulvavaara

Tornatorintien pohjoispuolella olevan laiturialueen pinnan korkeus vaihtelee +2 m ja +2.6 m välillä, joka asettaa haasteita alueen rakentamiselle tulvavaaran vuoksi. Selvitysten mukaan saattaa vedenpinta nousta +2,636 m (N2000 korkeusjärjestelmässä) keskimäärin kerran 250 vuodessa. Kerran tuhannessa vuodessa saattaa merenpinta

nousta +2,704 metriin. (Lähde: Ehdotus Haminan ja Kotkan rannikkoalueen tulvariskien suunnitelmaksi vuosille 2016 - 2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2014)

Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö ja Maa- ja metsätalousministeriö ovat 2014 julkaisseet oppaan alimpien rakennuskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Oppaan mukaan Haminassa alin rakentamiskorkeus on +3,2 m ja Helsingissä +2,8 m N2000 korkeusjärjestelmän mukaan.



Kuva: Tulvakeskuksen tulvakartta 21.2.2019.

Meriveden mahdollinen tulviminen on huomioitava katujen ja rakennusten suunnittelussa. Valtaosa kaava-alueen maanpinnasta on yli + 2,636 m.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen rakennukset ovat pääosin liikerakennuksia. Osassa rakennuksista on kuitenkin myös asuntoja ja lisäksi sijaitsee 1920-luvulta oleva asuinrakennus rautatiealueella. Kaava-alue rajautuu tiheästi asuttuun kaupunkirakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Satama-alue on aikoinaan ollut merkittävä työllistäjä ja osa kaupungin ydintoimintoja. Teollisuus- ja satamatoiminta ovat yhdessä luoneet edellytykset koko kaupungin synnylle ja kasvulle. Ratapiha ja raiteet ovat liittyneet satamatoimintaan. Satamakadun pohjoispuolen tyhjältä alueelta on vuonna 2013 purettu raideliikennettä palvellut tavara-asema. Satamatoiminnat ovat pääosin siirtyneet muihin HaminaKotka satamayhtiön satamiin. Satamakadun päässä sijaitseva Itälaiturin pohjoisosa on edelleen satamakäytössä.

Keskustan kaupunkirakenne tiivistyy ja laajenee Kantasataman ja Satamakadun varren alueille. Suunnitelmissa on rakentaa Satamakadun päähän Kantasataman Xamk ammattikorkeakoulu, tapahtumakeskus sekä hotelli. Alueelle on suunniteltu myös laaja kaupallisten palveluiden kokonaisuus sekä asumista. Vellamon sekä meripäivätapahtumien myötä on Kantasataman alue jo nyt osa keskusta-alueetta. Sisääntulotie palvelee paitsi Kotkamillsin tehdasaluetta erityisesti uudistuvaa Kantasataman aluetta sekä kaupallista keskustaa Kotkansaarella.

Palvelut

Sisääntulorampin vieressä sijaitsee ravintola Mac Donald's jonka alueella toimii myös Teboilin kylmäasema. Viereisessä korttelissa toimii Nesteen kylmäasema, pelastuslaitoksen paloasema, sekä rakennuskompleksi jossa mm. Ratapihan auto autohuoltamo, Talokeskus ja muuta yritystoimintaa. Rautatienkadun päässä (Osoitteessa Korkeavuorenkatu 10) sijainnut huoltoasema on vuosia sitten lopettanut toimintansa ja puretun rakennuksen jälkeen tontti on jäänyt tyhjilleen. Kotkantien pohjoispuolisessa korttelissa on ns. Hankkijan talo, jossa on erilaista liiketoimintaa, mm. biljardisali, tietotekniikkaliike ja tekstiilipaino. Satamakadun varrella sijaitsee Kotkan kaupungin omistama Nelosteatteri, jossa järjestetään erilaisia kulttuuritapahtumia. Palotorninvuoren puistossa toimii kesäisin ulkobaari/kahvila. Ravintola Kairo on kaupungin perinteikäs tanssiravintola.

Kantasataman puolella laiturialueella toimii venesatama ja alueelle sijoittuu jokakesäinen suur tapahtuma Kotkan Meripäivät. Tapahtuma on keskittynyt suunnittelualueen osalta Härniemen laituriin sekä Puuvenekeskuksen edustan laiturialueelle.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee lisäksi vuonna 2008 toimintansa aloittanut Merikeskus Vellamo, jossa toimivat Suomen merimuseo ja Kymenlaakson museo sekä museokauppa ja ravintola.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella toimii kaksi tankkausasemaa, Mc Donalds' ravintola, Ratapihan huolto, Talokeskus, tekstiilipaino Taikapaita, IT-yritys Data Group, Kotkan lihatukku, biljardisali, ns. Nelosteatteri jossa kaupungin kulttuuritoimintaa sekä ravintola Kairo. Laiturialueella toimii Kotka Yacht Storen vierasvenesatama.

Virkistys

Kaava-alueella sijaitseva Palotorninvuoren puisto toimii kaupunkilaisten virkistysalueena. Osa Palotorninvuoren puistoalueesta kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kotkansaarella kaava-alueen ulkopuolella on lisäksi useita laajoja puistoalueita virkistykseen.

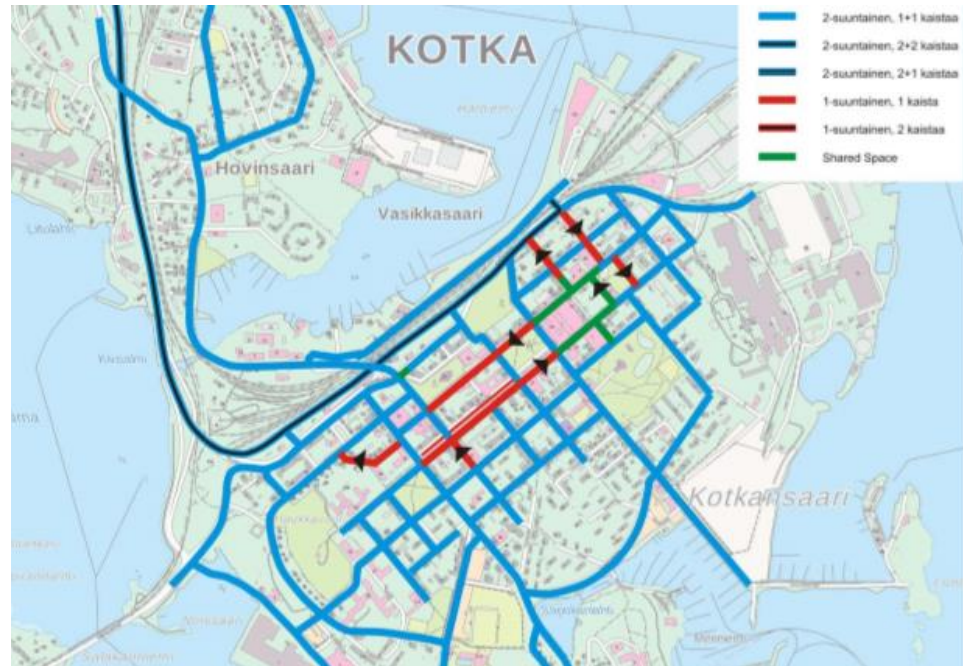
Liikenne

Kaava-alueella sijaitsevat Rautatienkatu ja Satamakatu ovat Kotkansaaren tärkeitä liikennettä välittäviä katuja. Niitä pitkin kulkevat sekä keskustaan saapuvat ja sieltä poistuvat henkilöautot, että Kotkamillsin tehtaita ja satamaliikennettä palveleva rekkaliikenne. Satamakadun varrella on myös jalankulku- ja pyörätie.

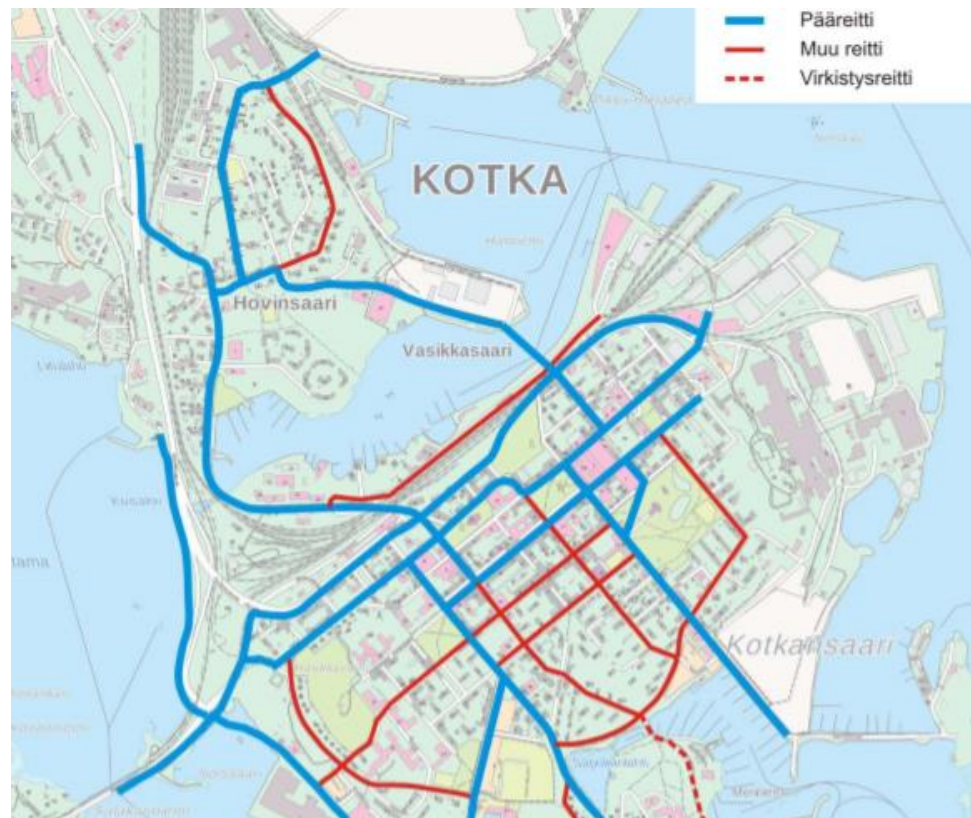
Maaliikennettä satamaan tuovat sekä tavarajunat että rekat.

Sataman liikennettä välittävän ratapihan ohella alueella kulkee myös Kotkamills Oy:n teollisuusalueelle vievä raide. Suunnittelualueella sijaitsee henkilöliikenneseisake, josta lähijunat lähtevät kohti Kouvola.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty keskustan liikennettä. Selvityksessä Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Sito ja Strafica 13.4.2018 esitetään keskustan liikenteen tavoiteverkko sekä autoliikenteelle että pyöräilylle.

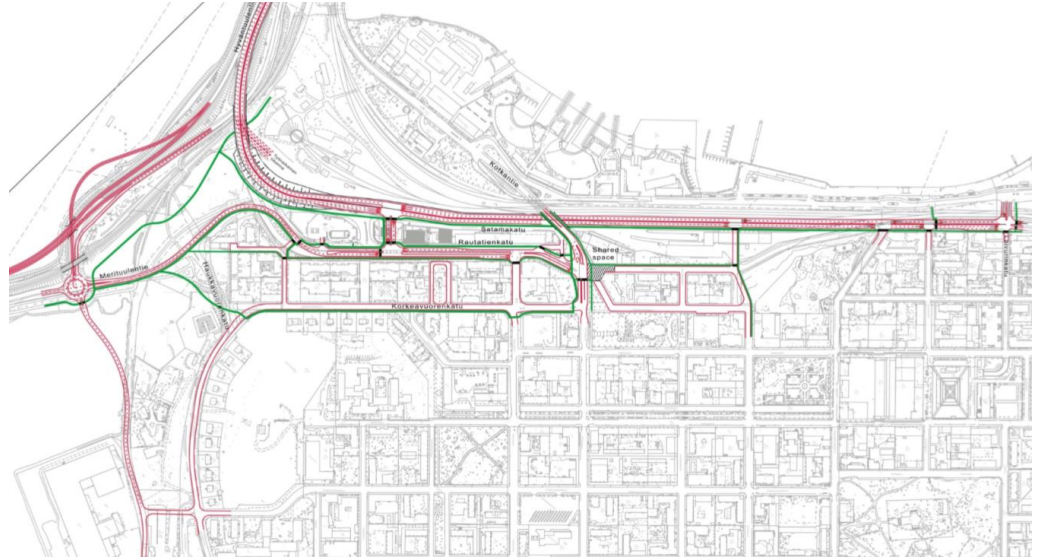


Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko Kotkansaarella.



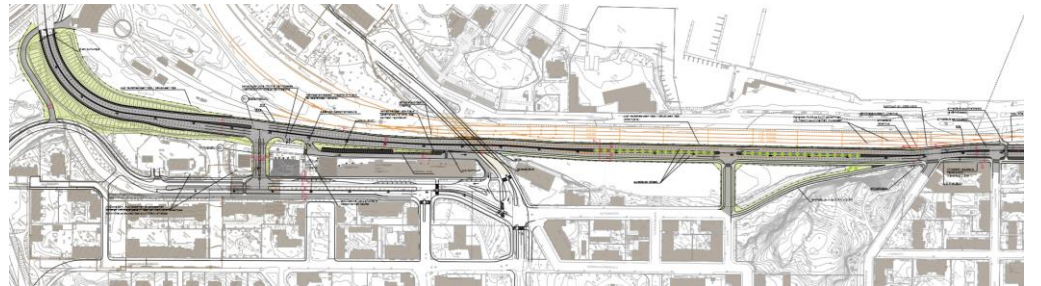
Pyöräreittien tavoiteverkkoa Kotkansaarella.

Olellainen osa tavoiteverkkoa on uudet sisääntulotiet, jotka sujuvoittavat Kotkansaarelle tulevaa liikennettä. Sisääntuloteitä on selvitetty tarkemmin Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelmassa, 4.7.2016 Sito ja Strafica.



Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma.

Sisääntuloteiden yleissuunnitelmaa tarkempi suunnitelma on Uuden Satamakadun yleissuunnitelma, 27.4.2018 Sitowise. Suunnitelmassa on tarkasteltu mm. uuden Satamakadun vaatimaa tilatarvetta ja liittymiä.



Uuden Satamakadun yleissuunnitelma.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

Kantasatama on ollut 1800-luvulta asti satamakäytössä, ja satama-alueella on sijainnut pienteollisuutta nykypäivään asti. Rantaviivaa on muokattu täyttämällä rantaa useaan otteeseen historian aikana. Täyttöön on käytetty sekalaista maa-ainesta, mm. laivojen painolastihiiekkaa, ruopattua merihiiekkaa sekä ylijäämärimoja Kotkassa sijainneilta sahoilta.

Historiallisten lähteiden perusteella on Kotkansaarella sijainnut 1790-luvulla rakennettuja sotilaskasarmeja piha-alueineen sekä käymälöineen. Niihin liittyviä Ruotsinsalmen aikaisia (1790 - 1850-luku) kulttuurikerroksia ja/tai rakenteita voi olla säilyneinä alueen maakerroksissa. Tiedossa olevia kohteita ei ole kaava-alueella mutta heti kaava-alueen ulkopuolella, rautatiealueella on lisäksi Ruotsinsalmen linnoitusyhdyksunnan aikainen ruutikellari.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin kulttuurihistoriaselvitys. Selvityksen mukaisia suojeltaviksi esitettyjä rakennuksia on kaava-alueella seuraavasti: Rautatiekatu 4, entinen Liiton leipomo (rak 1951, A. Lehtinen), Rautatiekatu 2, liikerakennus entinen SOK:n konttori (1935, Erkki Huttunen), Kotkankatu 20, entinen

Hankkijan talo (1951, A.O. Bengts), Satamakatu 2, asuinrakennus (1920-luku), Satamakatu 7, ravintola Kairo (1937, Iivari Penttilä.)

Merenpohjaa ei ole järjestelmällisesti tutkittu historiallisten löydösten osalta. Vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämiseksi on merenpohjaa tutkittava, mikäli vesialueelle rakennetaan tai merenpohjaa muuten muokataan.

Palotorninvuori on osa aluetta, jonka Ympäristöministeriö on hyväksynyt kansalliseksi kaupunkipuistoksi.

Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallisessa vesi- ja viemärijärjestelmässä.

Alueen laiturien rakenteissa on vaihtelevasti mm. rimatäyttöä, merihiekkaa, ym. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus, rakennettavuus sekä laitureiden kunto on tarkistettava.

Hulevedet

Kymen Vesi Oy on laatinut selvityksen kaava-alueen hulevesien nykytilanteesta. Selvitys on selostuksen liitteenä, *liite 14*: Kotkansaaren sisääntuloväylän hulevesien nykytilanne, 28.5.2019 Kymen Vesi, Tatu Hiltunen. Selvityksen myötä ilmeni tarve lisätä alueella hulevesien viivytystä ja imeytystä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on aiemmin ollut sekä edelleen on sellaista toimintaa, joka saattaa aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ratapiha-alue ja sataman ratapiha on arvioitava ja mahdollisesti puhdistettava. Mahdollisesti pilaantunutta maaperää on myös seuraavilla alueilla: Autokorjaamo Ratapihan Auto Oy (Rautatienkatu 4), Automaattiasema Neste A24 (Ratapihankatu 7), Mc Donalds' tontti jolla on ollut huoltoasema Union, Jakeluasema Teboil Express (Merituulentie 1) ja Hyväntuulentien ja Merituulentien risteämiskohdan länsipuolinen alue, jolla on ollut öljyvarasto Oiltanking Sonmarin Oy

Korkeavuorenkatu 10 korttelissa on toiminut huoltoasema Teboil sekä autokorjaamo Rainer Espo. Korttelielueen pilaantunutta maaperää on kunnostettu Teboilin toimesta.

Osoitteessa Ratapihankatu 5 oli pilaantunutta maaperää, joka kunnostettiin ennen nykyisen uuden paloaseman rakentamista paikalle.

Kantasataman edustan vesialueet kuuluvat Kymijoen haarojen valuma-alueisiin. Vesialueiden pohjasedimenttien oletetaan olevan saastuneita, johtuen teollisesta toiminnasta jota on harjoitettu vuosien ajan joenvarressa.

Kaava-alueen lähellä on tehdas, jonka toiminnalle on asianmukaiset ympäristöluvat, jotka on jo myönnetty lähellä sijaitsevat keskusta-toiminnot asumisineen huomioon. Suunnittelualue kuuluu KotkaMillsin Seveso-konsultointiviyöhykkeeseen, kuten suuri osa Kotkansaarta.

Melu

Liikennöinnistä kaava-alueella aiheutuu tavanomaisia liikenteen ympäristöhaittoja kuten melua, päästöjä ja katupölyä. Rataliikenteestä aiheutuu lisäksi tärinää ja runkomelua. Laiva- ja veneliikenne saattavat aiheuttaa melua myös kaava-alueelle.

Kotkan keskustan osayleiskaaan laatimisen yhteydessä on selvitetty keskustan keskiäänitasot maankäytön suunnittelun tueksi. (Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 16.3.2018 Sitowise). Selvityksessä on tarkasteltu nykytilannetta ja lisäksi arvioitu tilannetta, jossa uusi sisääntulotie on käytössä. Selvitys on selostuksen liitteenä, *liite 10*.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on pääosin satama- ja työpaikka-alueita, mutta Satamakatu 4:ssä sijaitsevalla Nelosteatterilla on oma roolinsa kaupungin kulttuuritarjonnassa. Nelosteatteri tarjoaa monia mahdollisuuksia erilaisien tapahtumien paikkana sekä ihmisten väliseen kanssakäymiseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Kotkan kaupungin sekä valtion (Senaatti-kiinteistöt ja Liikennevirasto) omistama. Osa kiinteistöistä ovat yksityisomistuksessa ja osa kaupungin yksityisille vuokraamia. *Liite 3*

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

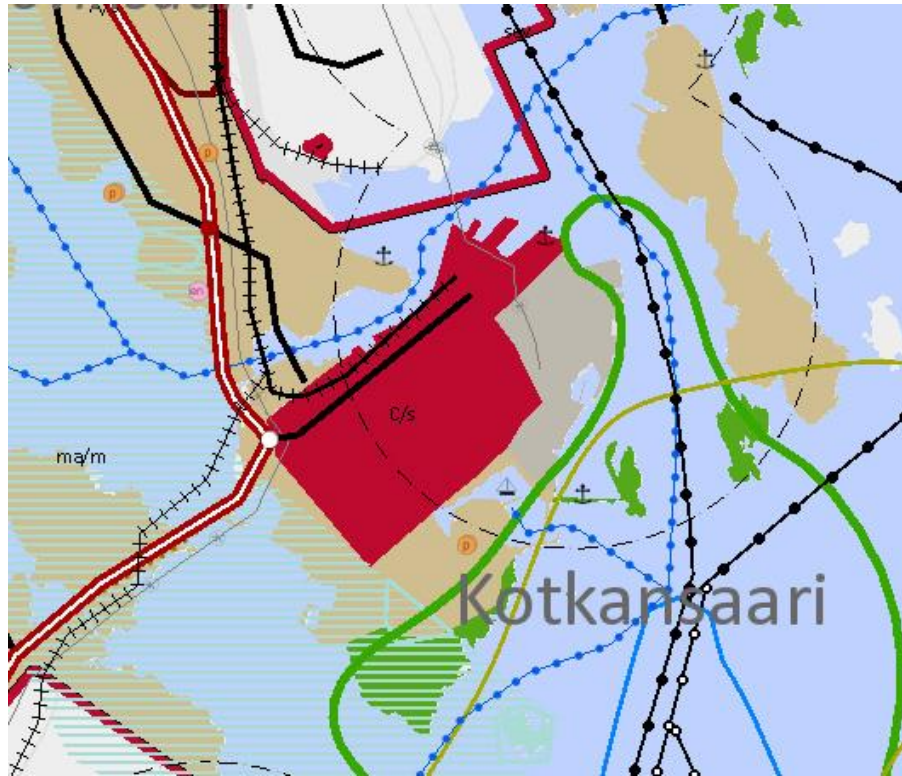
Suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasamaakuntakaava sisältää Kymenlaakson vaihekaavat: taajamat ja niiden ympäristöt (vahvistettu 28.5.2008 ja 18.1.2010), maaseutu ja luonto (vahvistettu 14.1.2010), energiamaakuntakaava (vahvistettu 10.4.2014, KHO 9.2.2016) sekä kauppa ja merialue (vahvistettu 26.11.2014).

Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta, johon liittyy seuraava suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään nykyistä keskustatoimintaa sijainnillaan tukevaan palveluntarjontaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.”

Sisääntulotien kohta on kaavassa seututie-merkinnällä. Sen rinnalla kulkee junarata päärata-merkinnällä. Kotkansaaren ja Hovinsaaren välisellä vesialueella kulkee ylimaakunnallinen melontareitti. Kaavamuutosalue on osittain konsultointialuetta (sev).

Lisäksi on maakuntakaavassa annettu seuraavat koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset: ”Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski

otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,0 metriä alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.”



Ote ajantasa maakuntakaavasta

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin 10.12.2018 kaupunginvaltuustossa.

Yleiskaavassa sisääntulotien kohdalla on merkintä ”Valtatie/kantatie” sekä merkintä joukkoliikenteen keskeisestä kehittämiskäytävästä. Joukkoliikenne tarjoaa jo nykyisellään palvelutasoltaan kilpailukykyistä ja houkuttelevaa joukkoliikennettä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikenteen palvelutason säilymistä ja edelleen vahvistumista. Merkintä ”Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä” kulkee sisääntulotien rinnalla. Merkinnällä on osoitettu joukkoliikennekäytävä, joka suurelta osin jo nykyisellään tarjoaa peruspalvelutason joukkoliikennettä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikennekäytävän palvelutason säilymistä ja edelleen vahvistumista. Sisääntulotien kohdalla on lisäksi merkintä merkittävästi parannettavasta pääradasta. Sisääntulotien rampin kohdalla on merkintä eritasoliittymästä. Sisääntulotietä sivuaa myös Seudullinen arkipyöräilyreitti sekä seudullinen retkipyöräilyreitti. Sisääntulotien pohjoispuolella, Hovinsaaren ja Kotkansaaren välisellä vesialueella, on merkintä seudullisesta melontareitistä.

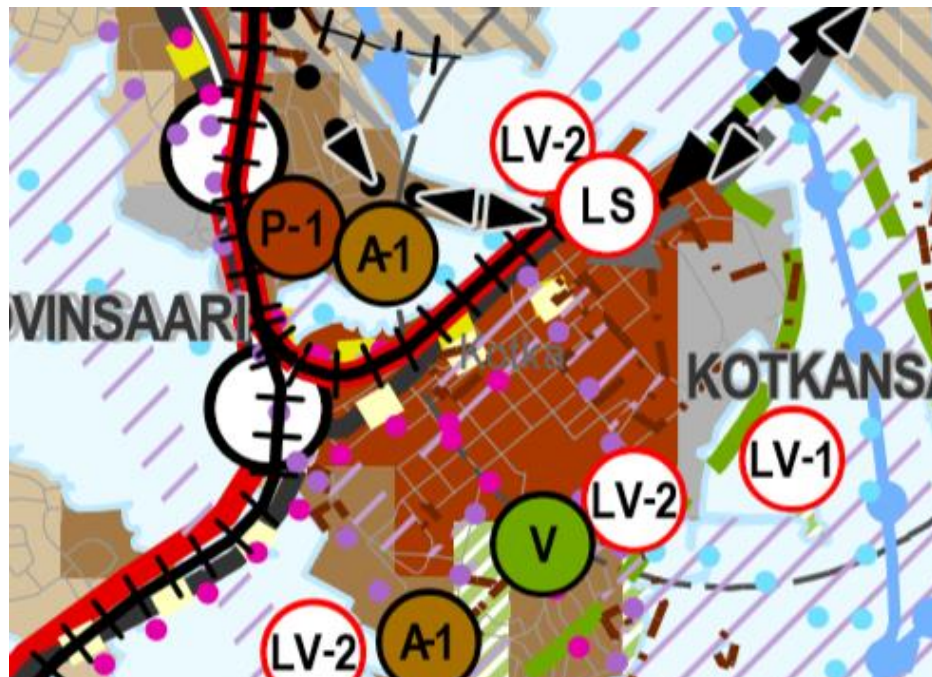
Sisääntulotien päässä, Kantasataman alueella, on merkinnät LV-2 Seudullisesti merkittävä, hyvän palvelutason venesatama sekä LS Satama-alue. Satama-alueen merkinnällä osoitetaan alue, jolle voi sijoittaa myös sataman toimintaedellytyksiä tukevaa tai satamaan tukeutuvaa muuta rakentamista kuten teollisuus- ja

työpaikkarakentamista. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavassa määritellään toimintojen tarkempi sijoittuminen.

Sisääntulotien kohdalla on merkintä kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeesta Kotkansaaren ja Hovinsaaren välille. Sisääntulotien päässä on lisäksi merkinnät sekä tieliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeesta Kotkansaaren ja Hallan välillä. Hallan ja Kotkansaaren välille on osoitettu lisäksi joukkoliikenteen yhteystarve.

Sisääntulotien alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäiskauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa.

Kotkansaaren keskusta-alueetta koskee lisäksi seuraavat kaavamääräykset: Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuinalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



Ote Kotkan-Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta

Kotkan keskustan osayleiskaava

Kotkan keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2018.

Osayleiskaavassa sisääntulotie on osoitettu osin valtatieksi/kantatieksi ja osin pääkaduksi. Valtatiemerkinä on L liikennealueella. Sisääntulotien suoran osuuden rinnalla on LR rautatieliikenteen alue, jolla on merkinä pääradasta ja liikennepaikasta. Merkinällä on osoitettu rautatieyhteys Kotkan asemalle, josta edelleen Kantasatamaan ja Kotkansaaren itäosan teollisuusalueelle. Rautatieliikenteen alueen pohjoispuolella on katualue nykyisen Tornatorintien kohdalla. Katualueen pohjoispuolella, rantakaistaleella, on LV venesataman alue, jolle saa rakentaa tiloja venesatamaa ja siihen liittyviä palveluja varten. Rakentaminen tai muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi merenpohjaan, edellyttävät vedenalaisen arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämistä.

Kotkansaaren ja Hovinsaaren välinen vesialue on merkitty W vesialueeksi ja alueella kulkee vesiväylä. Vesialueen poikki on merkinä pyöräilyn- ja jalankulun yhteystarpeesta. Merkinällä on osoitettu koko pyöräily- ja jalankulkuverkostoa olennaisesti parantavia uusia yhteyksiä, joiden kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yhteys on merkitty Puolanlaiturin kärjen ja Kantasataman Härniemen laiturin välille. Samanlainen yhteysmerkinä on sisääntulotien rampin kohdalla. Merkinällä osoitetaan yhteystarve Merituulentien risteysalueen ja Kotkantien välillä.

Sisääntulotien kaarteeseen kohdalla on P/res alue eli mahdollinen uusi palveluiden, kaupan ja työpaikkojen alue. Alueella on tällä hetkellä raideliikenteen varikkoalue.

Osayleiskaavassa Merituulentie ei risteä sisääntulotien kanssa vaan yhtyy Rautatienkatuun. Merituulentie ja Rautatienkatu ovat pääkatuja. Rautatienkadun ja sisääntulotien väliin on osoitettu seuraavia korttelialueita: P - palveluiden, kaupan ja työpaikkojen alue, PY - julkisten palveluiden ja hallinnon alue ja PA - yhdistettyjen asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon alue. P-alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille ja työpaikoille. Meren välittömässä läheisyydessä sijaitsevien alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää merellisiä palveluja ja huomioida alueen rooli matkailupalveluiden verkostossa. P-merkinä koskee aluetta, jolla sijaitsee Mac Donald's ravintoja sekä kaksi kylmäasemaa. PY-alueella sijaitsee paloaseman tontti ja sitä koskee määräys, jonka mukaan alue varataan pääosin julkisille palveluille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia.

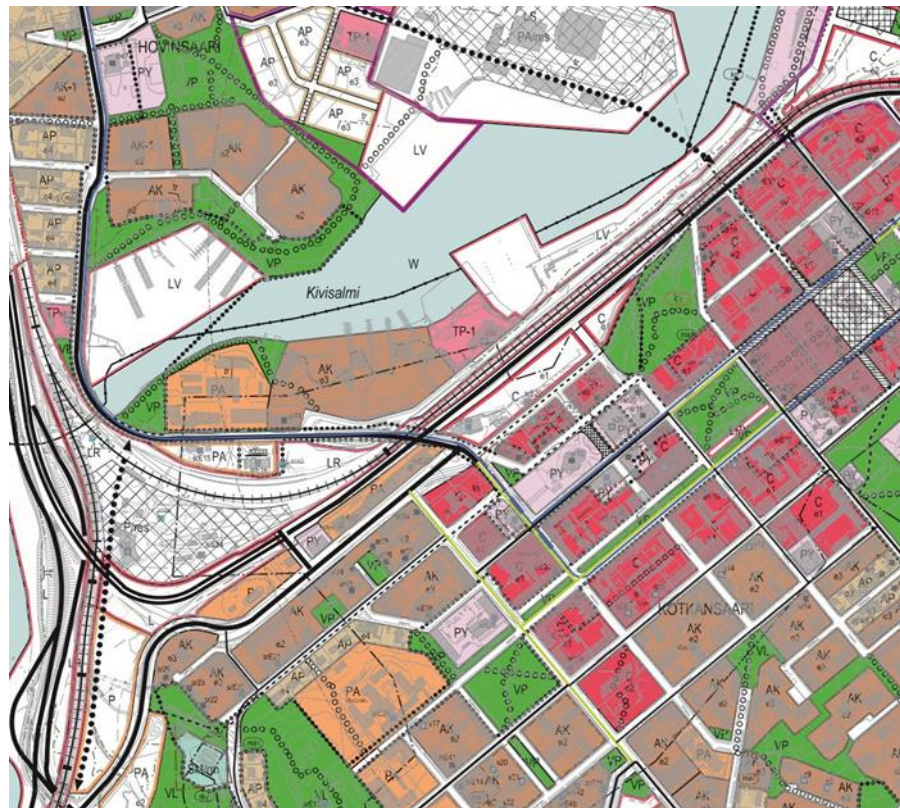
PA-kortteli sijaitsee Rautatienkadun ja Ratapihankadun välissä. Korttelissa on tällä hetkellä mm. autohuoltamo sekä muuta liiketoimintaa. PA-aluemerkinnällä on osoitettu keskustan kehittämisen kannalta tärkeät kohteet ja nk. palvelukampusten alueet. Alueelle voidaan sijoittaa hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Asemakaavoituksessa tulee pyrkiä sekoittuneeseen ja monipuoliseen korttelirakenteeseen. PA-korttelialueella on lisäksi merkinä "täyd. rak." eli korttelialuetta voidaan merkittävästi täydentää rakentamalla. Täydennysrakentamisen määrä ja toteutustapa 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. Korttelialueella on lisäksi kaksi suojeltavaksi esitettyä rakennusta, jotka on määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaiksi. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla. Merkinän numero viittaa kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

Nykyisen Satamakadun ja uuden sisääntulotien väliin jäävillä korttelialueilla on C-merkintä: uusi tai olennaisesti muuttuva keskustatoimintojen alue. Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille. Korttelialueiden tehokkuudeksi on merkitty e1 eli alueen tavoiteltava korttelitehokkuus on yli 2,0. Korttelialueen eteläpuolella, Satamakadulla, on osoitettu pyöräilyn pääreitti. Merkinällä on osoitettu muista katuverkkomerkinnöistä poikkeavat tärkeät pyöräilyn pääreitit, joiden toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laatuun ja jatkuvuuteen. Pyöräilyreitti jatkuu Palotorninvuoren pohjoisreunaa pitkin ja yhtyy uuteen sisääntulotiehen.

Palotorninvuoren alue on VP puistoalue. Alueella on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Osa Palotorninvuoren puistoalueesta on kansallista kaupunkipuistoa. Alueella on lisäksi Ipy-merkintä: yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.

Ravintola Kairon tontti sijaitsee osayleiskaavan mukaan C keskustatoimintojen alueella. Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille. Kairon rakennus esitetään osayleiskaavan mukaan suojeltavaksi.

Osa kaavamuutosalueesta sijaitsee alueella, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös ”Ruotsinsalmen linnoituskaupunki”, johon kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 14/84 (vahv. pvm. 13.9.1985), 3/89 (vahv. pvm. 9.4.1990), 8/70 (vahv. pvm. 19.10.1971), 5/92, 2597 (vahv. pvm. 16.5.1997), 3/68 (v. 1968), 1/23, 26 (vahv. pvm. 3.12.1938), 4/81 (vahv. pvm. 20.1.1982), 9/92 (vahv. pvm. 10.12.1992), 12/78 (vahv. pvm. 31.10.1978), 279A (vahv. pvm. 28.9.1938), 1403 (vahv. pvm. 22.7.2005).

Kaavoitettujen alueiden lisäksi Kotkansaaren ja Hovinsaaren välissä on kaavoittamaton vesialue. Alue sijoittuu 6. Hovinsaari ja 7. Hovinsaari kaupunginosiin.

Kaavamuutosalueella on seuraavia voimassa olevien asemakaavojen mukaisia korttelialueita:

Nykyisen sisääntulotien muodostavat ramppi sekä Rautatienkatu. Ramppialue on kaavan mukaan LT-alueita ”sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen”. Rautatienkatu puolestaan on katualuetta. Merituulentien ja Rautatienkadun risteuksen vieressä oleva huoltoaseman tontti on LH Huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Huoltoaseman vieressä oleva uusi paloaseman tontti on T Teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. (AK 14/84)

Sisääntulotierampin kummallakin puolella on LR Rautatiealuetta (AK 3/89 ja 8/70).

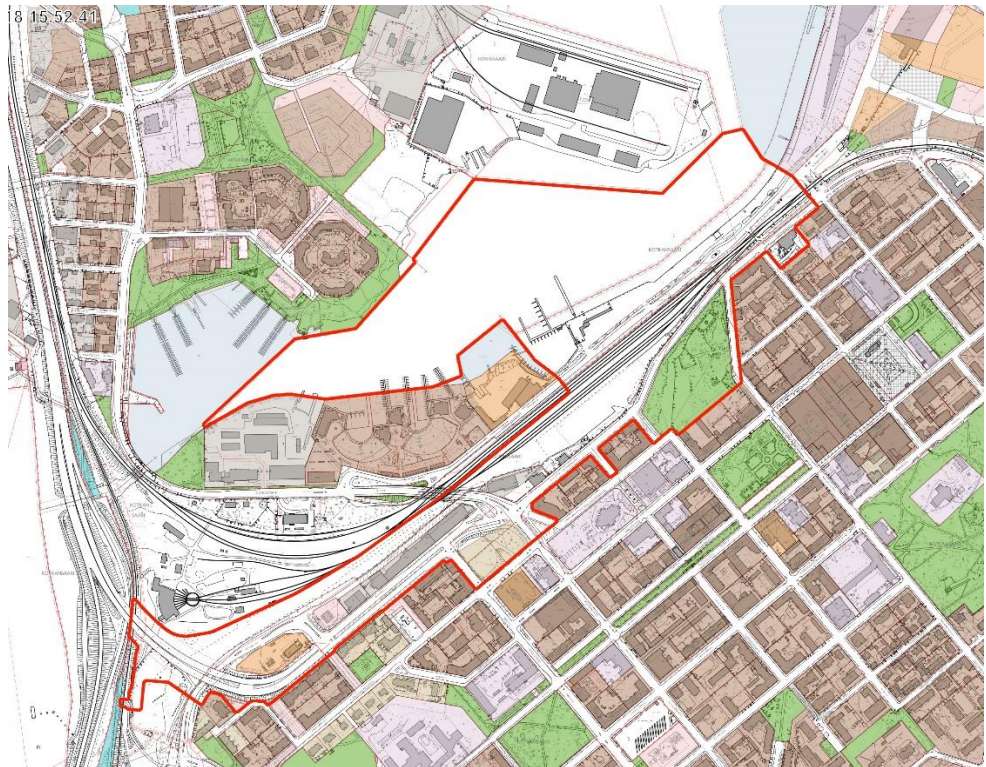
Ajurinkadun varrella olevat korttelialueen osat ovat LPA Autopaikkojen korttelialuetta, jotka palvelevat viereisiä kerrostalotontteja. (AK 5/92).

Merituulentien ja Hyväntuulentien väliin jäävä Mc Donalds’in tontti on KL-r Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa autoravintolan ja jk-merkitylle rakennusalueelle polttoaineiden jakelukatoksen (AK 2597).

Rautatienkadun ja Ratapihankadun välinen korttelialue sekä Kotkantien ja Satamakadun pohjoispuolella oleva korttelialue ovat TTV Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (AK 3/68). Rautatienkadun ja Korkeavuorenkadun välinen entinen ns. Teboilin tontti on A Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennusten korttelialuetta (AK 1/23 ja 26).

Satamakadun varrella oleva Nelosteatterin rakennus sijaitsee kaavan mukaan katualueella. (AK 14/84). Viereinen asuinrakennus osoitteessa Satamakatu 2 (Asemantie 10) puolestaan sijaitsee LR rautatiealueella. Satamakadun pohjoispuolella olevalla, nyt tyhjällä alueella on aiemmin sijainnut rautatietoimintaa palvellut tavarasema. Rautatiealue jatkuu Satamakadun vieressä kohti koillista, jossa alue jatkuu LS Satama-alueena. Satama-alue levittyy Tornatorintielle ja rantaan saakka. Aiemmin Satama-alue on kattanut koko Kantasataman alueen. Nyt Kantasataman alue on kaavoitettu kaupunkitoimintojen käyttöön kuten asuin-, liike- ja palvelurakentamiselle. (AK 4/81).

Vastapäätä rautatiealuetta, Satamakadun eteläpuolella, sijaitsee Palotorninvuori, joka on kaavan mukaan VP puistoaluetta. (AK 9/92) Alueella on sallittu maanalainen pysäköinti. Satamakadun eteläpuolella sijaitsee myös ravintola Kairon tontti, joka on kaavan mukaan edelleen LS satama-alueella (AK 12/78).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus on esitetty kartalla punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Tilat ja tontit ovat kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun Kaupunkimittaus.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Lähiympäristön kaavutilanne ja suunnitelmat

Kotkansaari on kokonaan kaavoitettu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tartuttiin haasteeseen, joka oli jo aiemmilta vuosilta tiedossa, eli Kotkansaaren sisääntulotien liikennejärjestelyt. Edellinen yleiskaava osoitti sisääntulotien nykyisen käytössä olevan rakennuskannan kohdalle siten, ettei sitä ole ollut mahdollista tai toivottavaa toteuttaa. Osayleiskaavan yhteydessä haettiin sisääntulotielle uusia ratkaisuja ja päädyttiin suunnitelmaan, jossa

sisääntulotien kaarre muuttuu niin, että saarelle tulo asettuu vanhalle radanpohjalle. Suunnitelma selvitettiin sekä liikenteen sujuvuuden että rakenteellisen toteutuksen kannalta ja vahvistettiin osayleiskaavassa tulevaisuuden ratkaisuksi. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty jotta sisääntulotie voidaan toteuttaa uuden suunnitelman mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. (Kotkansaaren osayleiskaava - Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma, Sito, Strafica, 4.7.2016 ja Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018.) Kotkan keskustan osayleiskaava sai lainvoiman 17.12.2018. Kaupunkisuunnittelu päätti käynnistää kaavoituksen, jotta uusi sisääntulotie voidaan toteuttaa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisina kaavoituksessa ovat mm.:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
 - Lähialueen toimipaikat, yritykset ja niiden työntekijät
 - Yhdistykset ja yhteisöt:
- Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-Seura ry, Meri-Kymen luonto ry
- Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
- kaupunkimittaus, tekniset palvelut, puistotoimi, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 - Kymenlaakson liitto
 - Liikennevirasto
 - Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
 - Aluehallintovirasto
 - Museovirasto
 - Kymenlaakson museo
 - Suomen Merimuseo
 - Kymenlaakson pelastuslaitos
 - Kymen Vesi Oy
 - Kymenlaakson Sähkö Oy
 - Kymenlaakson sähköverkko Oy
 - Kotkan Energia Oy
 - Gasum Oy
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Elisa (KYMP Oy)
 - Telia Sonera Finland Oy
 - Kymenlaakson Jäte Oy
 - VR-yhtymä Oy
 - Senaattikiinteistöt
 - Ympäristöministeriö

4.3.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä (MRA 30 §) 14.1 - 12.2.2019. Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 12.2.2019 mennessä.

Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta esittää mielipiteensä ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella Ankkuri -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto OAS:sta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:

- Kotkan kaupunki Tekniset palvelut
- Vammaisneuvosto
- Kymenlaakson liitto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Kymenlaakson museo
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson sähköverkko OY
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Kymen Vesi Oy
- Kiinteistöosaakeyhtiö Tornatorintie 3
- Asunto Oy Kotkan Vuorihaka
- Asunto Oy Kotkan Satamaheikki
- Asunto Oy Kotkan Satamakatu 11
- Asunto Oy Villa Kotka
- Newsec Asset Management Oy/Food Folk Suomi Oy
- Asunto Oy Meriportti
- Marikatti Ay
- Pop Liikuntastudiot Oy
- Asukas

Kotkan kaupungin **Tekniset palvelut** huomautti OAS:in tietoihin joukon korjauksia ja täydennyksiä. Tekniset palvelut esittivät lisäksi vaikutusten arviointi-osioon lisättäväksi hulevesien johtamisen. OASia on lausunnon johdosta täydennetty mm. luettelolla tehdyistä ja tehtävistä selvityksistä.

Vammaisneuvosto esitti huolensa siitä miten esteetön ja turvallinen liikkuminen saadaan järjestettyä uuden sisääntulotien yhteyteen, raskaan liikenteen sekaan. Vammais-neuvosto muistutti lisäksi pyöräteiden ja jalkakäytävien tilanteesta sekä inva-paikkojen määrästä.

Kymenlaakson liitolla ei ollut huomautettavaa OAS:sta.

Väylävirasto muistutti lausunnossaan, että Liikenneviraston teettämä Kotkan sataman ratapihan tilaselvityksen vaihtoehto VE 4 (17.11.2017) hyväksyttiin käytettäväksi sisääntulotien suunnittelun pohjana. Kaavoituksessa ja tien suunnittelussa tulee siis varautua VE4 mukaiseen raiteistoratkaisuun (*liite 11*). Raiteistomuutosten sekä turvallistamistoimenpiteiden toteutuksen kustannusjaosta tulee sopia Väyläviraston kanssa hyvissä ajoin. Mahdolliset ratapihan pilaantuneen maaperän puhdistuskustannukset tulee myös huomioida. Kadun rakentamisen ja käytön aikaisista

mahdollisista sähköradan jännitekatkoista aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melu- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Lausunnossaan Väylävirasto muistutti suunnitteluohjeista vähimmäisetäisyyksineen. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä Väylävirastossa. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun osalta on kaavoituksessa noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Väylävirasto viittasi Uudenmaan ELY-keskuksen oppaaseen Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013). Väylävirasto esitti, että melualueelle ei tule kaavoittaa melulle tai tärinälle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta ja tärinännvaimennustoimenpiteitä. Asuinkortteleiden osalta tulee kaavoituksessa noudattaa VTT:n selvitystä Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaisia suosituksia tärinästä. Väylävirasto suosittelee myös muita julkaisuja, jotka ovat saatavissa sähköisenä internetistä osoitteesta:

<http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>

Maanteiden osalta lausunnon antaa ELY-keskus. Sisääntulotien detaljisuunnitteluun ja toteutukseen liittyvien ohjeiden vuoksi on lausunto toimitettu myös Teknisille palveluille tiedoksi.

Museovirasto muistutti lausunnossaan, että osa suunnittelualueesta sijaitsee muinaismuistolain rauhoittaman (295/1963) Ruotsinsalmen linnoituskaupungin (muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000007482) alueella. Myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto toteaa kuitenkin, että tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ovat riittävät kaavan laatimista varten. Asemakaavan alueeseen kuuluvan vesialueen osalta Museovirasto lausui, että mikäli alueella tehdään merenpohjaa muuttavaa toimintaa kuten ruoppaamista ja läjittämistä on syytä varautua mahdolliseen arkeologiseen vedenalaisinventointiin.

Kymenlaakson museo lausui, että Kotkan keskustan yleiskaavan yhteydessä valmistunut selvitys Kotkan keskustan rakennetusta kulttuuriympäristöstä on riittävä rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteiden huomioon ottamiseen kaava-alueella.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus huomautti lausunnossaan, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 17.12.2018, jolloin oikeusvaikutuksettomana Kotkan yleiskaavan vuodelta 1986 esittäminen pohjatiedoissa on tarpeetonta. Osio vanhasta yleiskaavasta on lausunnon johdosta poistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

ELY-keskus esitti, että listaus olemassa olevista selvityksistä sekä tarpeelliseksi nähdystä uusista selvityksistä liitettäisiin OASiin. Listausta voidaan tarkentaa kaavan edetessä. OASia on lausunnon johdosta täydennetty luettelolla tehdyistä ja tehtävistä selvityksistä. ELY-keskus huomautti, että kaavan selvityksiin tulee kuulua uhanalaisten perhoslajien ja muidenkin hyönteislajien käsittävä luontoselvitys. Tulvavaara tulee huomioida asemakaavatyössä.

ELY-keskus esitti, että asemakaavatyön yhteydessä tulee määritellä uuden sisääntulotien hallinnollinen luokka sekä valtatie ja katuverkon hallinnollisen rajan sijainti sisääntulotiellä. Hallinnollisen rajan määrittelyssä tulee huomioida myös maantien 355 (Merituulentien) kehittäminen. Vuonna 2016 valmistuneessa yleissuunnitelmaprosessissa on todettu, että uusi Mussalon satamanosaan johtava tie on luontevaa liittää osaksi valtatieä 15, jolloin valtatie päättyisi Mussaloon.

Kymenlaakson sähköverkko Oy ilmoitti lausunnossaan, että nykyiset sähköjohdot alueella tulee huomioida ja että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Lisäksi tulee sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varata riittävät tilat.

Fingrid ilmoitti, ettei kaava-alueelle sijoitu heidän voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Elisa huomautti lausunnossaan, että kaava-alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata siirto. Siirrot ovat maksullisia.

Telia ilmoitti, että kaava-alueella on Telian infraa jolle ei saa aiheutua vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Mahdollisista kaapelisiirroista on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maarakennustöiden aloitusta. Siirrosta aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Kymen Vesi Oy ilmoitti lausunnossaan, että kaavoituksen yhteydessä on kaupunkisuunnittelun laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Lausunnosta johtuen neuvoteltiin Kymen Veden kanssa hulevesien hallintasuunnitelman tarpeesta ja sisällöstä. Kymen Vesi laati kaupungin pyynnöstä selvityksen hulevesien nykytilasta. Selvityksen perusteella arvioitiin tulevaisuuden hulevesien hallintatarpeita ja ratkaisuja.

Kiinteistösaakeyhtiö Tornatorintie 3 esitti lausunnossaan, että suunniteltu uusi sisääntulotie ei paranna kulkuyhteyksiä heidän kiinteistön osalta. Koy Tornatorintie 3 esitti uuden ylikäytävän sijoittamista asemakaavaan Satamakadulta Tornatorintielle Kaivokatua jatkamalla. Kantasataman alueen kehittäminen tuo runsaasti lisäliikennettä ja suunniteltu nykyisen Merikeskuksen lähellä oleva liittymä Laivurinkadun jatkeena jää ainoaksi keskustasta suoraan alueelle johtavaksi suoraksi reitiksi. Kaavoitus tiedostaa esitetyn tarpeen mutta toteaa, että ratapihan poikki kulkevaa ajoyhteyttä ei voida turvallisuussyistä toteuttaa. Ylikulkusilta esitettyyn kohtaan puolestaan ei asetu kaupunkirakenteeseen eikä alueen korkomaailmaan.

Asunto Oy Kotkan Vuorihaka esitti lausunnossaan, että Satamakadun liikenteen nopeudet tulee saada lasketuksi turvalliselle tasolle. Liittyvä liikenne esim. Kauppakadulta Satamakadulle liikeyttäessä tulee turvata. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota suojateiden turvallisuuteen esim. korotetuin suojatein. Vaihtoehtoisesti raskaalle liikenteelle tulee osoittaa reitti tehdasalueelta muualta kuin Satamakadua pitkin. Kaavoitus toteaa, että liikenteen nopeusrajoituksia eikä suojateitä osoiteta asemakaavassa. Liikenneverkko sekä käytettävissä oleva maa-ala huomioiden ei tehtaalla liikenteelle voida osoittaa parempaa reittiä kuin Satamakadun kautta kulkevaa. Kaavamuutoksen myötä kuitenkin mahdollistuu Satamakadun uusi linjaus joka ainakin osassa kaupunkia vähentää liikenteen haittoja.

Asunto Oy Kotkan Satamaheikki esitti, että seuraavat asiat asemakaavan kehittämisessä ovat tärkeitä: sisääntuloliikenteen meluhaittojen vähentäminen melusuojauksella, nykyisen Satamakadun muuttaminen viihtyisäksi, kulttuurihistoriallisten ja viihtyvyyssarvojen säilyttäminen, avointen näkymien säilyttäminen sekä nykyisen Satamakadun rauhoittaminen huolto- ja pysäköintiliikenteeltä. As Oy Satamaheikki kehotti lisäksi kaavoitusta valvoa ja ohjata Senaatti-kiinteistöjen alueen maankäytön suunnittelua siten, että suunnittelu on avointa ja että osallisilla on todelliset vaikutusmahdollisuudet valittaviin ratkaisuihin.

Asunto Oy Kotkan Satamakatu 11 esitti seuraavia asioita huomioitavaksi asemakaavan valmistelussa: mikäli uusi sisääntulotie ei valmistu ennen uusien talojen valmistumista lisääntyisi meluhaitta Satamakadulla, lisääntyvä tonteille poikkeava liikenne haittaisi Satamakadun liikennettä, maisemakuvan muuttuminen olemassa olevissa Satamakadun asunnoissa, uudisrakentamisessa olisi suosittava matalaa liikerakentamista, mikäli suunnitellaan korkeita kerrostaloja ei umpikorttelimaista rakentamista, vaan uudet rakennukset matalammaksi kuin olemassa olevat ja sijoittelu niin että yksityisyys säilyy. As Oy Satamakadun toiveena on, että kaavoitettavista rakennuksista tulisi matalampia kuin olemassa olevat rakennukset ja että merelliset maisemat säilyisivät.

Asunto Oy Villa Kotka piti lausunnossaan sisääntulotien siirtoa hyvänä ja toivoi sen myös toteutuvan mahdollisimman pian. As Oy Villa Kotka esitti huolensa siitä, että nykyinen Satamakatu kuormittuu rakentamisen aikaisesta työmaaliikenteestä sekä asukasliikenteestä. Lausunnossa kannatettiin rakentamista joka nostaisi alueen statusta osana kaupungin keskustaa. Tuleva rakentaminen ei kuitenkaan saisi pilata sisääntulotien kaupunkikuvaa, sen ei tulisi olla asuinrakentamista ja sen pitäisi olla matalaa ja väljää. As Oy Villa Kotka esitti, että merkittävä osa alueesta pitäisi rakentaa puistoksi. As Oy:n Thure Hellströmin suunnittelema talo sekä sen puistomainen pihapiiri tulisi säilyttää ennallaan. Korkeaa ja tiheää rakentamista taloyhtiö ei halua hyväksyä ja esitti että asukkaiden tulee päästä hyvissä ajoin vaikuttamaan suunnitelmien sisältöön ja toteuttamiseen.

Newsec Asset Management Oy/Food Folk Suomi Oy esitti lausunnossaan, että kaupungin esittämät suunnitelmat uuden sisääntulotien toteuttamiselle asettavat merkittäviä haasteita McDonald'sin tontin toiminnallisuudelle. Autokaistan toimivuus on ensiarvoisen tärkeää McDonald'sin liiketoiminnan kannalta ja siksi tonttiliittymän sijaintia tulisi muuttaa. Myös tontilla sijaitsevan polttoainejakeluaseman selkeä saavutettavuus tulisi taata. Food Folk toivoo, että tonttiliittymävaihtoehdot tarkastellaan ja sijainnista päätetään yhdessä Food Folkin kanssa kaavahankkeen edetessä. Myös muiden toimijoiden kanssa tulisi keskustella ratkaisuista.

Asunto Oy Meriportti vastusti lausunnossaan esitettyä sisääntulotiesuunnitelmaa koska sen myötä poistuisivat Satamakadulla sijaitsevat autopaikat. Meriportti esitti myös huolensa lisääntyvästä liikenteestä ja sen aiheuttamista haitoista. Lausunnossa pyydettiin pudottamaan Satamakadun nopeusrajoitusta 30 km/h sekä tutkimaan melu- ja värinävaikutukset. Lisäksi kerrottiin lausunnossa rakennuksen ympärillä sijaitsevista halkoluukuista ja niiden vaatimista tilavarauksista. Pyydettiin varmistamaan, etteivät uudet ratkaisut aiheuta haittaa vanhalle rakennukselle eikä toimivaan hulevesijärjestelmään.

Taloyhtiöiden lausunnoista johtuen Senaatti järjesti keskustelutilaisuuden 4.6.2019, jossa käytiin läpi Senaatin omistamalle maalle suunniteltua rakentamista ja keskusteltiin suunnitelmista. Muistio keskustelutilaisuudesta on selostuksen liitteenä *liite 15*.

Marikatti Ay esitti lausunnossaan, että pysäköintiin kiinnitettäisiin huomiota alueen elinkeinotoiminnan kannalta. Myös **Pop Liikuntastudiot Oy** esitti lausunnossaan, että pysäköintipaikkojen määrä ei saisi vähentyä johtuen yhä kasvavasta pysäköintitarpeesta.

Lisäksi saatiin **asukkaan** kannanotto, jossa esitettiin, että sisääntulotien suora osuus toteutetaan mutta jätetään nykyinen sisääntulotien ramppi ennalleen.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 26.3.2019. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä *liite 13*.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Sisääntulotien alueeseen liittyy sisääntuloliikenteen sekä koko Kotkansaaren sujuva liikenne. Sisääntulotieratkaisuun ovat vaikuttaneet uudet tarpeet Kantasataman kehityksen myötä sekä KotkaMills tehdasalueen kasvavat raskaan liikenteen määrät.

Sisääntulotien alueeseen liittyvät myös lähikortteleiden kehittäminen, kuten entinen Teboilin tontti Korkeavuorenkatu 10:ssä sekä Senaatin omistama entinen ratapiha-alue, jolta on purettu vanha tavara-asema. Kantasataman kehittymiselle halutaan luoda hyvät edellytykset mutta myös lähialueille, kuten Puuvenekeskuksen edustan laiturialueelle sekä Hovinsaarelle, jonne on suunniteltu kevyen liikenteen yhteys Kantasatamasta.

Julkiselle tilalle ja alueen arkkitehtuurille tavoitellaan ympäristön korkeaa laatua. Alueen liikennematkaisuun suunnitellaan niin, että eri liikennemuodot huomioidaan ja kestäviä liikennemuotoja edistetään.

Kaupungin tavoitteena on myös säilyttää ja suojella kaupungin historiaan ja kulttuuriin liittyviä rakennuksia, kuten ravintola Kairo, ”punainen talo” sekä Nelosteatterin talo. Myös funktionalismin aikakauden rakennuksia halutaan säilyttää ja suojella.

Kaava pyrkii luomaan edellytykset toteuttaa toimiva ja edustava sisääntulotien alue, jonka varrella on Kotkalle luonteikasta, rohkeaa arkkitehtuuria sekä rakentamisen korkeaa laatua.

Kansallinen kaupunkipuisto

Osa kaava-alueesta (mm. Palotorninvuori sekä osa Kotkankatua) sijoittuvat alueelle, jolle ympäristöministeriön päätöksellä on hyväksytty ja lainvoimainen Kotkan kansallinen kaupunkipuisto.

Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kaupunki laatii ja ympäristöministeriö hyväksyy. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 70 §) on kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa otettava huomioon puistoa koskevat määräykset. Kotkan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa on valmisteltu kaavoituksessa ja yhteistyössä eri viranomaisten, toimijoiden sekä asukkaiden kanssa. Hoito- ja käyttösuunnitelma oli nähtävillä 5.8.2019 - 6.9.2019 jonka jälkeen kaupunginhallitus päättää sen toimittamisesta Ympäristöministeriöön vahvistettavaksi.

Kaava-alueella vahvistetaan kansallisten kaupunkipuiston arvojen mukaisesti alueen käyttö puistona (Palotorninvuoren puisto) ja soveltuvin osin muutetaan katualuetta viheralueeksi (Kotkankadun varren viheralue).

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö on pohjautunut maakuntakaavan mukaisiin tavoitteisiin sekä valtioneuvoston 14.12.2017 päättämiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä edistetään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja yhteyksiä kehitetään. Hyviä yhteyksiä keskustaan painotetaan.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sijoitetaan uusi huomattava asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijoittuu Kotkansaaren luoteisreunaan ja käsittää nykyisen sisääntulotien rampin, Rautatienkadun, osan Merituulentietä, Ratapihankadun, osan Satamakadusta, sekä näitä reunustavia korttelialueita, rautatiealuetta ja satama-aluetta. Lisäksi alueeseen kuuluu Palotorninvuori, ravintola Kairon tontti sekä Hovinsaaren ja Kotkansaaren välistä vesialuetta.

Uusi sisääntulotie

Sisääntulotien linjaus muuttuu kaavan myötä niin, että sisääntulotienä toimiva Hyväntuulentie kaartuu nykyistä aikaisemmassa vaiheessa ja uusi ramppi laskee Ratapihankadun ja rautatiealueen väliin. Uusi sisääntulotie jatkuu vanhaa radanpohjaa pitkin Kotkankadun sillan ali ja yhtyy Satamakatuun. Mussalon suunnalta tuleva Merituulentie puolestaan asettuu nykyisen rampin kohdalle ja yhtyy Rautatienkatuun.

Uuden sisääntulotien yhteyteen tulee myös jalankulun ja pyöräilyn reitti joka tarjoaa nopean ja suoran yhteyden Kantasatamaan.

Huoltoasemat ja Mc Donalds'

Teboilin ja Nesteen huoltoasema sekä Mc Donalds ovat samassa korttelissa, vanhan Merituulentien ja Rautatienkadun välisen yhdystien poistuessa. Uusi sisääntulotien ja Rautatienkadun yhdistävä yhdyskatu sijoittuu uuden paloaseman ja Nesteen huoltoaseman väliin. Kortteli on liikerakennusten aluetta, jolla saa sijoittaa jatkossakin polttoaineiden jakeluaseman.

Ratapihankadun korttelialue

Ratapihankatu poistuu, ja tilalle tulee korttelia palveleva pysäköintialue, jonka ajoyhteys palvelee viereisen korttelialueen tontteja. Kortteliin ei osoiteta uutta rakennusoikeutta ja funkis-aikakauden rakennukset suojellaan. Korttelissa on yleisten rakennusten korttelialue, jolla paloasema sijaitsee sekä liikerakennusten korttelialue, jossa saa myös jatkossa toimia mm. huoltoasema.

Entinen Teboilin korttelialue

Entinen Teboilin huoltoaseman korttelialue Korkeavuorenkadu ja Rautatienkadun välissä muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi johon saa sijoittaa myös viereisten korttelialueiden autopaikkoja. Maantoasokerrokseen on toteutettava liiketiloja. Entisestä huoltoaseman korttelialueesta osa muuttuu puistoalueeksi.

Vanhan ja uuden Satamakadun väliset korttelialueet

Vanhan ja uuden Satamakadun välinen alue muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelissa on ns. Hankkijan talo tai Koy Siltavahti, joka suojellaan. Rakennuksen itäpäättyyn muodostuu uusi rakennusala, johon rakennusta voi laajentaa tai rakentaa uusi rakennus. Viereinen Nelosteatterin kaksiosainen rakennus suojellaan. Myös Nelosteatterin vieressä oleva ns. punainen talo, joka nykyään toimii asuinkerrostalona suojellaan. Uudisrakennuksia koskee määräys, jonka mukaan korttelin pohjakerroksen kerrosalasta vähintään puolet on rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Rakennusten sijoittelussa tulee pyrkiä siihen, että vanhan Satamakadun varren asuntojen ikkunoista säilyy näkymiä merelle. Korttelin viereiseltä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulta katualueelta on aluevaraus kadun ja rautatien ylittävälle sillalle.

Alueelle muodostuu lisäksi kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joihin saa sijoittaa päiväkodin sekä lähikortteleiden autopaikkoja.

Venesatama

Tornatorintien pohjoispuolella oleva laiturialue on venesataman korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Venesataman alueella sijaitsee suojeltu nosturi ja rantoja kiertää jalankulku- ja polkupyöräilyn reitti. Venesataman alueelta kohti Hovinsaaren rantaa on alue, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen sillan. Sillan tulee olla veneliikennettä varten avattava.

Kairon tontti

Ravintola Kairo suojellaan ja myös tontti, joka muuttuu huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueeksi tulee säilyttää vehreänä. Kairon rakennus on suojeltu paitsi julkisivujen osalta, myös sisätiloiltaan: porrashuone seinään tehtyine merkintöineen sekä sali maalauksineen tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa ravintolan, teatterin ja muuta kulttuuritoimintaa. Kairon rakennusta voi laajentaa tai tontille voi rakentaa uuden rakennuksen. Uudisrakentamisen on muodon, värityksen ja julkisivujen osalta noudatettava Kairon rakennuksen ominaispiirteitä.

Palotorninvuori

Palotorninvuori kuuluu pääosin Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue säilytetään puistoalueena. Palotorninvuoren alueelle on mahdollista toteuttaa maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue. Ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin on mahdollista järjestää

Kaivokadulta sekä Ruotsinsalmenkadulta. Laitokseen tarvittavat maanpäälliset rakenteet kuten ilmanvaihto- ja hissikuilut sekä ajoramppirakenteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne vaaranna kaupunkipuiston arvoa.

Kadut ja liikenne

Sisääntulotien suunnittelun yhteydessä ELY-keskus ilmoitti, että valtakunnallisen tason maantieyhteys jatkossa on Merituulentietä Mussalon sataman suuntaan. Maantien päätekohta ei siten tule olemaan uudessa Satamakadun liittymässä. Haukkavuoren haaraumasta kaupunkiin – uusi silta mukaan lukien – tulee olemaan katualuetta.

Kotkansaarelle Hyväntuulentietä tuleva autoliikenne saapuu Satamakadulle ja jatkaa suoraa entistä ratapohjaa pitkin kohti Kantasatamaa. Mussalon suunnasta saapuva liikenne tulee Kotkansaarelle Merituulentietä, joka yhtyy Rautatienkatuun. Satamakatua on jo aiemmassa kaavamuutoksessa jatkettu Kotkamillsille ja yhä edelleen satama-alueelle, jotka ovat tämän kaavamuutosalueen ulkopuolella. Katuverkko on suunniteltu niin, että sataman ja Kotkamillsin raskas liikenteen ajo Satamakatua pitkin on huomioitu.

Sisääntulotie ei ole ympäristönä paras mahdollinen jalankululle. Jalankulkuyhteyksiä kuitenkin on katualueilla ja lisäksi puistossa, Kapteeninkadun jatkeena, venesataman alueella sekä siltavarauksena Satamakadun ja rautatiealueen yli. Lisäksi kaavaratkaisu tarjoaa uuden kulkuyhteyden jalankulkijoille siltayhteyden myötä Kantasatamasta Hovinsaareen.

Polkupyöräreitistön pääreiteittejä asettuu Merituulentie - Rautatienkatu välille sekä Hyväntuulentien päästä pitki Satamakatua. Tämän lisäksi on yksi polkupyöräilyn pääreiteistä Hovinsaareen menevää Kotkantietä pitkin. Polkupyöräreitit asettuvat pääosin katualueelle. Venesataman alueella ja pysäköintialueella sekä puistossa on myös polkupyöräreitit määritelty. Kevyen liikenteen silta Hovinsaaren ja venesatama-alueen välillä luo uuden pyöräily-yhteyden Hovinsaarelle. Veturitallintien yhteydessä oleva radanylityspaikka on erityisesti polkupyöräyhteyden turvaamiseksi.

LR-alue on rataliikenteelle varattu alueen osa. Pääosa rautatiealueesta jää kuitenkin kaava-alueen pohjoispuolelle, kaavan ulkopuolelle. Radalla on nykyisin vähän liikennettä. Radalla liikennöi henkilöjuna Kotkan ja Kouvolan välillä sekä tavarakuljetus Kotkamillsin tehdasalueelle ja sieltä pois.

Hulevedet

Sisääntulotien keskikaistalle on mahdollisuuksien mukaan tehtävä vesien imeytysalue ja lisäksi on Palotorninvuoren puistoalueella, sisääntulotien vieressä alue hulevesien imeyttämiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaiken kaikkiaan noin 36 ha.

Kaava-alueelle on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 50 250 k-m².

5.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa uusien palveluiden sijoittumisen sisääntulotien varteen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun on katsottu tarkoittavan paitsi laadukasta rakentamista myös keskustamaisen ilmeen säilymistä sekä historiallisten kerrostuman säilymistä. Kerroksellisuutta tuovat kaava-alueen suojellut rakennukset. Rakennukset muodostavat moni-ilmeistä ja omaleimaista kotkalaista ympäristöä. Sisääntulotien lähialueiden on katsottu kuuluvan keskustaan ja siksi myös rakentamisessa on vaadittu korkeaa laatua ja liiketilojen toteuttamista pohjakerroksiin.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen runkona toimii uusi sisääntulotie Satamakatu. Sisääntulotien kummallakin puolella olevat alueiden toiminnot on tarkistettu ja sovitettu uuteen rakenteeseen.

5.3.1 Korttelialueet

Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialue - PV/s

Satamakadun varrella oleva perinteinen merimiesravintola Kairo suojellaan ja sen tontti muuttuu satama-alueesta huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa ravintolan, teatterin ja muuta kulttuuritoimintaa. Uudet rakennukset tai laajennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen osalta noudattavat alueella olevan rakennuksen ominaispiirteitä. Alue tulee säilyttää vehreänä

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-1

Palotorninvuoren juuressa, Kaivokadun kummallakin puolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet joihin saa sijoittaa päiväkodin sekä lähikortteleiden autopaikkoja.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-2

Vanhan ja uuden Satamakadun väliin jäävä alue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi johon saa sijoittaa kulttuuritoimintaa ja hotellin. Korttelin pohjakerroksen kerrosalasta on vähintään 50% rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Pohjakerroksen kadun puoleisesta julkisivusta tulee vähintään 40 % olla ikkunapintaa. Rakennusten massoittelussa ja sijoittelussa on pyrittävä jättämään Rautatienkadun varren asunnoista näkymiä merelle.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-3

Entinen Teboilin huoltoaseman kortteli muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi johon saa sijoittaa lähikortteleiden autopaikkoja. Korttelissa on Korkeavuorenkatuun ja Koulukatuun rajautuvien pohjakerroksen tiloista vähintään 80% rakennettava niin, että ne soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Pohjakerroksen kadun puoleisesta julkisivusta tulee vähintään 40 % olla ikkunapintaa.

Asuinkerrostalojen korttelialue - AK

Ajurinkadun varteen muodostuu uusi asuinkerrostalojen korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue - KL-1

Korttelialue, jossa on mm. Talokseks sekä Ratapihan auto on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, ravintola ja huoltoasematiloja sekä asuntoja enintään 15% rakennusoikeudesta.

Liikerakennusten korttelialue - KL-2

Kortteli, jossa sijaitsee Mac Donalds sekä Taboilin ja Nesteen polttoaineiden jakeluasemat on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja huoltoasematiloja sekä polttoaineiden jakeluaseman pj-merkitylle rakennusalalle.

Yleisten rakennusten korttelialue - Y

Paloaseman tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta.

Venesataman korttelialue - LV

Tornatorintien ja rannan välinen alue on venesataman korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 m. Laituriin saa sijoittaa kelluvia rakennuksia ja rakenteita.

Maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue - ma-LP

Maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue sijaitsee Palotorninvuoren puistoalueella. Alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Laitokseen tarvittavat maanpäälliset rakenteet kuten ilmanvaihto- ja hissikuilut sekä ajoramppirakenteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne vaaranna kaupunkipuiston arvoja.

Autopaikkojen korttelialue - LPA

Autopaikkojen korttelialue palvelee lähikortteleiden autopaikoitustarvetta.

5.3.2 Muut alueet

Viheralueet

Kaava-alueella sijaitsee kaksi puistoaluetta: Palotorninvuori on puisto, joka valtaosin kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavassa on lisäksi uusi puistoale, joka sijoittuu Korkeavuorenkadun varteen, entiseen Teboilin huoltoaseman kortteliin.

Katualueet

Asemakaava-alueella on sisääntulotien katualue, joka alkaa Hyväntuulentienä ja jatkuu Satamakatuksi. Hyväntuulentie rautatiealueen kanssa eritasoratkaisuna (kaavassa a-LR merkintä). Lisäksi Hyväntuulentie ylittää Veturitallintien katualueen. Veturitallintie on uusi katu, joka alkaa Merituulentieltä ja jatkaa Hyväntuulentien ali.

Kotkankadun katualue ylittää Satamakadun ja risteää Rautatenkadun kanssa. Rautatienkatua on kaavassa jatkettu niin, että osa vanhaa Satamakatua on muutettu Rautatienkaduksi. Kaavassa on lisäksi Tornatorintie, Ajurinkatu, Koulukatu, Kapteeninkatu, Kaivokatu ja Ruotsinsalmenkatu.

Rata-alue

Satamakadun varrella, sen pohjoispuolella kulkee LR-rautatiealue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaavan toteutuminen tiivistää Kotkansaaren kaupunkirakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Kaava luo edellytykset laadukkaan sisääntulomiljöön toteuttamiseksi. Kaavamääräysten mukaan alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennukset rajaavat sisääntulotietä ja sisääntulotiltä avautuu näkymiä sekä kaupunkiin, Palotorninvuorelle että merelle.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen rakentaminen lisää jonkin verran palveluja, luo uusia työpaikkoja sekä tarjoaa mahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle. Sujuvat yhteydet keskustaan vahvistavat keskustan liikkeiden ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä.

Virkistys

Kaava-alueella sijaitsee Palotorninvuoren puisto ja uutena Korkeavuorenkadun varren pieni puistoalue. Hovinsaaren ja Kotkansaaren välinen kevyen liikenteen silta parantaisi toteutuessaan virkistysalueiden saavutettavuutta.

Liikenne

Asemakaavan mukaiset liikennetarkaisut parantavat liikenteen sujuvuutta Kotkansaarelle tultaessa sekä katuverkossa laajemminkin. Myös kevyen liikenteen verkosto laajenee Kotkansaarella ja parantaa saavutettavuutta.

Kaava-alueella esitetyt pysäköintialueet tuovat pysäköintitilanteeseen parannusta joskin nykyiset Satamakadun varren autopaikat todennäköisesti katoavat sisääntulotien toteutuessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan toteutuminen parantaa kaupunkiympäristöä eheyttämällä kaupunkikuvaa ja muodostaen selkeää sisääntulotien ympäristöä. Rakentamisessa edellytetään korkeatasoista nykyaikaista arkkitehtuuria. Kaava-alueen suojeltavat rakennukset ovat merkittävä osa ympäristöä alueen omaleimaisuuden kannalta ja kertovat osaltaan kaupungin eri vaiheista.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikkaa täydennetään kaavan rakentumisen myötä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen häiriöt ympäristöön ovat pääasiassa lisääntyvän liikenteen tuottamien haittavaikutusten, kuten melun ja pienhiukkasten muodossa. Liikenteen lisäys tapahtuu

kaavan ratkaisusta huolimatta, mutta kaavan myötä haittavaikutukset siirtyvät nykyisestä asutuksesta kauemmas, kaupunkirakenteen laidalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueella esiintyy ruderaattikasvillisuutta, joka häviää kaavan rakentumisen myötä. Faunatica Oy on kesällä 2019 selvittänyt kaava-alueella esiintyviä lajeja ja ennakkotiedon mukaan ei ole havaittu uhanalaisia lajeja. Selvitys valmistuu vuoden 2019 aikana.

Viheralueiden pinta-ala kasvaa kaavan myötä hieman; Palotorninvuoren puisto laajenee Satamakadun suuntaan. Palotorninvuoren juuressa varataan viheralueesta alue hulevesien viivytämiseksi. Alue saattaa edistää kosteikkokasvillisuuden esiintymistä alueella.

5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin

Taulukko. Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Asia	Arvio*	Perustelut arviolle ja lisätietoja
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen (vähentää liikenteen päästöjä) Sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä mm. palveluiden ja asumisen välisen sijoittumisen suhde	3	Sijaitsee keskeisestiyhdyskuntarakenteessa ja parantaa keskustan saavutettavuutta.
Alueen joukkoliikenneyhteydet / olosuhteet Reittien tiheys ja sujuvuus (yhteydet keskeisiin kohteisiin) Etäisyydet ja yhteydet pysäkeille.	3	Kaava mahdollistaa paikallisliikenteen kehittämisen sekä henkilöjunaliikenteen ja linja-autoliikenteen kulkemisen alueelle. Myös laivaliikenteen kehittämisen edellytykset paranevat.
Kävelyn hyvien olosuhteiden huomiointi Reittien turvallisuus ja kattavuus	1/2	Alueelle saapuminen jalan ei ole ihanteellinen Satamakadun vilkkaasta autoliikenteestä johtuen. Kaava mahdollistaa kuitenkin kävelyreitit toteuttamisen Kotkansaarelta Hovinsaarelle sekä radan yli. Nämä yhteydet parantavat toteutuessaan huomattavasti jalankulun olosuhteita.
Pyöräilyn hyvien olosuhteiden huomiointi Reittien ehjyys ja innostavuus Polkupyörien pysäköinti	2	Asemakaava mahdollistaa pyöräreittien toteutuksen kattavasti. Pyöräily-ympäristö vilkkaan autoliikenteen yhteydessä ei ole ihanteellinen.
Kestävien energiaratkaisujen mahdollistaminen	?	Asemakaavassa ei oteta kantaa energiaratkaisuihin.

*asteikko: 0 toteutuu heikosti,

1 toteutuu kohtalaisesti, 2 toteutuu hyvin, 3 toteutuu erinomaisesti, ? ei arvioitavissa/ei arvioitu

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella on tehty liikennemeluserveys keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Selvityksessä on tutkittu melun leviämistä kaupunkirakenteessa nykyisessä tilanteessa sekä kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa, jossa sisääntulotie on käytössä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että Satamakadun keskustakortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa on suojauduttava liikenteen melulta. Radan varren kortteleiden osalta on suojauduttava myös radan liikenteen melulta, tärinältä ja runkomelulta. Radan häiriötekijäitä selvitetään vielä kaavoituksen yhteydessä

Läheisen tehtaan alueella sijaitsee Seveso III direktiivin mukainen laitos, jonka johdosta kaava-alue sekä valtaosa Kotkansaarta kuuluvat konsultointiväyhykkeeseen. Tehtaan ympäristöluvut ovat kuitenkin asianmukaiset asumisen ja keskustatoimintojen kannalta.

Rankkasateiden sattuessa saattaa hulevesistä aiheutua tulvaa kaaa-alueelle. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa on huomioitava tulvavaara ja rakenteellisin ratkaisuin pyrkiä tulvavaaran poistamiseen sekä vesien ohjaamiseen vähiten haittaa aiheuttaen. Kaavassa on varauduttu hulevesiin ja vähennetty painetta hulevesiverkostoon lisäämällä hulevesien viivytysalueita Palotorninvuoren juureen sekä Satamakadun keskikaistalle.

5.6 Nimistö

Kaava-alueella ei ole uusia nimiä. Katujärjestelyjen vuoksi osa kadun nimistä vaihtaa paikkaa. Uusi sisääntulotie liittyy nykyiseen Satamakatuun, jolloin koko sisääntulotien nimeksi annetaan kaavassa Satamakatu. Osa nykyisestä Satamakadusta muuttuu Rautatienkaduksi. Rautatienkatu säilyy saman nimisenä ja Kotkankadun pääty Satamakadusta muuttuu Rautatienkaduksi. Nykyinen Ratapihankatu muuttuu pysäköintialueeksi ja kadun nimi jää siten pois käytöstä.

Sisääntulotien pohjoispuolella on ratapiha-alue, jossa sijaitsee vanha veturitalli. Alueella on tie, jota kutsutaan Veturitallintieksi ja sen mukaan on annettu myös alueen talojen osoitteet. Veturitallintietä ei ole kaavalla vahvistettu. Sisääntulotien rampin alittaa uusi katualue, joka yhdistää Merituulentien ja sisääntulotien pohjoispuolisen alueen Veturitallintien. Uuden katualueen nimi on kaavassa Veturitallintie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava-alue on tarkoitus toteuttaa eri vaiheissa.