



KOTKANSAAREN SISÄÄNTULOTIE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA 1. KOTKANSAARI, VESIALUE, 2. KOTKANSAARI, VESIALUE, 6. HOVINSAARI, VESIALUE, 7. HOVINSAARI VESIALUE JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KOTKANSAARI, SATAMA-ALUEET JA KATUALUE, 2. KOTKANSAARI, KORTTELIN 9 TONTTI 3, KORTTELIT 27A (1027), 28, 33 JA 127, KORTTELIN 7 AUTOPAIKKA-ALUE, OSA KORTTELIN 43 AUTOPAIKKA-ALUETTA, RAUTATIEALUE, TIEALUE, KATUALUEET JA PUISTOALUE



VALMISTELIJA: PATRICIA BROAS, KAAVOITUSARKKITEHTI, PUH. 040 647 1539

1.

SUUNNITTELUALUE

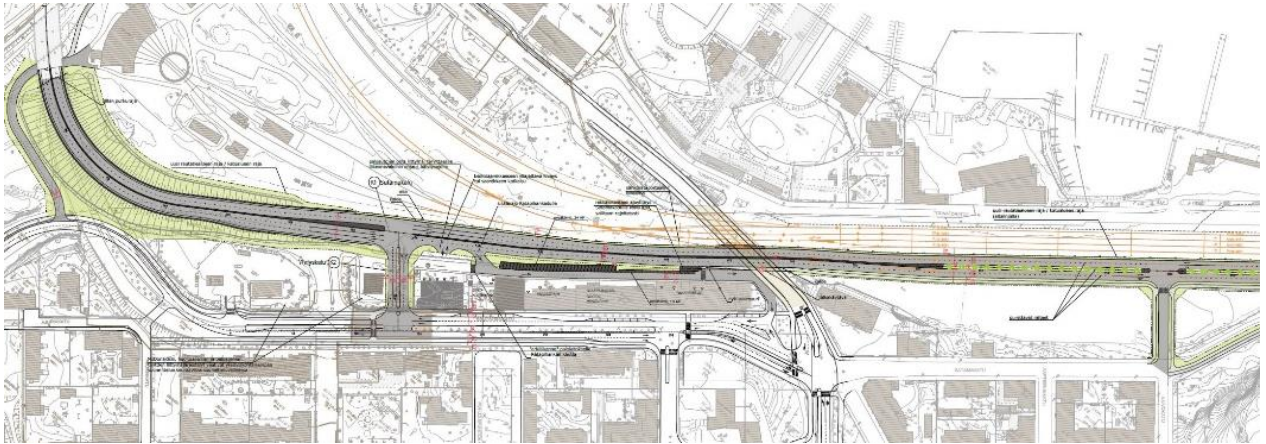
Suunnittelualue sijaitsee 1. Kotkansaari ja 2. Kotkansaari kaupunginosissa, Kotkansaaren luoteisreunassa. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyinen sisääntulotien ramppi, Rautatienkatu, osa Merituulentietä, Ratapihankatu, osa Satamakatua sekä vieressä olevaa rautatiealuetta ja satama-alue. Suunnittelualueeseen 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 suunnittelualueeseen kuuluvat Palotornivuori ja ravintola Kairon tontti Satamakadun varrella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Kotkansaaren ja Hovinsaaren välinen kaavoittamaton Kivisalmen vesialue. Kaavoittamaton alue ulottuu 6. Hovinsaari ja 7. Hovinsaari kaupunginosiin. Alue on noin 36,3 ha.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunniteltu uusi sisääntulotie. Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Sisääntulotien kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan myös sisääntulotiehen liittyvien alueiden rakentamista sekä pysäköinnin sijoittelua. **Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.**



Sitowisen laatima yleissuunnitelma Kotkansaaren uudesta sisääntulotiestä.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä ja siihen liittyen on tehty seuraavat selvitykset: Kotkansaaren osayleiskaava - Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma, Sito, Strafica, 4.7.2016 ja Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018.

Sisääntulotien muuttamisen taustalla on Kantasataman ja Kotkamillsin tehdasalueen kehittymisen myötä yhä suuremmat liikennemäärät. Lisäksi toivotaan, että sisääntuloliikenteestä koituisi vähemmän haittoja asutukselle.

LÄHTÖKOHDAT

Edellytys uudelle sisääntulotien linjaukselle on vanhojen, käyttämättä jääneiden junaraiteiden poistaminen. Satamatoimintojen siirtyminen Mussalon satamaan on vähentänyt junaliikennettä Kotkansaaren ratapihalla. Ratapihan yhteydessä ollut tavara-asema on myös purettu. Kotkansaaren sisääntuloliikenne kulkee nykyisellään Rautatienkadun kautta Satamakadulle. Myös Kotkamillsin tehtaalle suuntaava raskas liikenne kulkee tätä reittiä kaupunkirakenteen sisällä.

Suunnitelman mukainen sisääntulotie vaatii uuden ajorampin, joka laskee Ratapihankadun vireen, Mc Donald'sin korttelin pohjoispuolelle. Sisääntulotie sijoittuu vanhalle ratapohjalle.

Suunnittelualueeseen on otettu mukaan myös korttelialueita, joihin uusi sisääntulotie erityisesti vaikuttaa. Ratapihankadun varren kiinteistöjen liikennöintiä, toiminnan turvaamista ja lisärakentamista tutkitaan kaavoituksen yhteydessä. Kiinteistöt ovat uuteen sisääntulotiehen nähden näkyvällä paikalla, jolloin tätä pyritään hyödyntämään ja samalla turvaamaan laadukkaan kaupunkikuvan kehittäminen. Entinen Teboilin kortteli jää vanhan sisääntulotien varrelle ja sopii liikennemuutosten myötä entistä paremmin asumiselle tai liikerakentamiselle. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuuksia sijoittaa lähialueen autopaikkoja kortteliin.

Satamakadun ja Kotkankadun risteuksen pohjoispuolella olevan 27 A korttelin toimintaedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia selvitetään. Korttelin vieressä on Senaatin omistama alue, jossa on ollut VR:n makasiinirakennuksia. Alue on tyhjä lukuun ottamatta v. 1924 rakennettua asuinkerrostaloa. Asuinkerrostalo sijaitsee virallisesti rautatiealueella. Satamakadun ja uuden sisääntulotien välisen alueen käyttöä tutkii Senaatin toimeksiannosta arkkitehtitoimisto Serum.

Palotorninvuori on otettu mukaan suunnittelualueeseen ja sen merkitystä selvitetään esim. kalliopysäköinnin osalta. Mahdollisen kalliopysäköinnin varalta selvitetään myös liikenteellisiä vaatimuksia ja ajoliittymien sijainteja.

Satamakadun varrella sijaitseva Ravintola Kairo on kaavallisesti satama-alueella. Kaavamuutoksessa tontin asemakaava muutetaan tontin käytön mukaiseksi ravintolatoiminnan kehittämistavoitteet huomioiden. Kaavamuutoksen alueella sijaitsee useampi rakennus, joilla on rakennushistoriallista arvoa. Näiden suojelua sekä käyttöä selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Kantasatamaan kuuluneen Härniemen laiturialueen kehittämistä julkiseksi kaupunkitilaksi ja oleskelualueeksi tutkitaan kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi selvitetään palveluiden tuomista alueelle. Kaava-alueeseen kuuluu myös Kotkansaaren ja Hovinsaaren välinen vesialue, johon on Keskustan osayleiskaavassa merkitty yhteystarve. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa tämän kulkuyhteyden toteuttaminen.

SUUNNITELMAT

Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä ja suunnitelmia on tarkasteltu sekä osana Kotkansaaren katuverkkoa, että tarkemmin viereisiin korttelialueisiin sovitettuna (Kotkansaaren osayleiskaava - Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma, Sito, Strafica, 4.7.2016 ja Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018.)

Suunnitelman mukaan Kotkansaaren sisääntulotietä linjataan niin, että Hyväntuulentie kaartuu nykyistä aikaisemmin ja asettuu vanhalle radanpohjalle, jatkuen Kotkantien sillan ali kohti Kantasatamaa. Uusi linjaus vaatii uuden sillan ja rampin rakentamisen. Merituulentien linjaus puolestaan muuttuu niin, että se liittyy Rautatienkatuun jo Mc Donald'sin tontin eteläpuolella.

Muuttuneen sisääntulotien myötä avautuu uusia mahdollisuuksia kehittää sisääntulotien viereisiä kortteleita. Myös uuden ja vanhan Satamakadun väliin muodostuu uusia rakennettavia alueita. Täydennysrakentamista on tutkittu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, ja siitä on koostettu selvitys Täydentyvä ja uudistuva kaupunki - täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa, Kotkan kaupunkisuunnittelu 2018.

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on paitsi uuden sisääntulotien mahdollistaminen myös Kotkansaaren liikenteen selkeyttäminen ja sujuvoittaminen. Erityisenä tavoitteena on hakea ratkaisuja pysäköinnille. Suunnittelussa pyritään myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen ja reittien kehittämiseen.

Suunnittelussa tähdätään elinvoimaiseen ja toimivaan kaupunkirakenteeseen. Rakentamattomat korttelit pyritään saamaan käyttöön ja korttelialueille tavoitellaan tehokasta ja taloudellista rakentamista, joka tukee kaupungin elinvoimaa.

Asumisviihtyisyyttä parannetaan raskaan liikenteen uudelleen ohjauksella ja melua torjuvalla kaupunkirakenteella. Huolehditaan korkeatasoisesta kaupunkikuvasta sekä kaupungin ominaispiirteiden ja kulttuurihistoriallisten kerrosten säilyttämisestä. Myös kaupunkirakenteessa olevan luonnon elinolosuhteet turvataan ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamisen mahdollisuuksia tutkitaan. Tavoitteena on luonnon saavutettavuuden parantaminen asukkaille.

Kaavamuutoksella pyritään vahvistamaan kaupungin merellisyyttä ranta-alueiden uudella käytöllä ja saavutettavuutta parantamalla. Kulkuyhteyksiä parannetaan myös Hovinsaaren ja Kotkansaaren välillä.

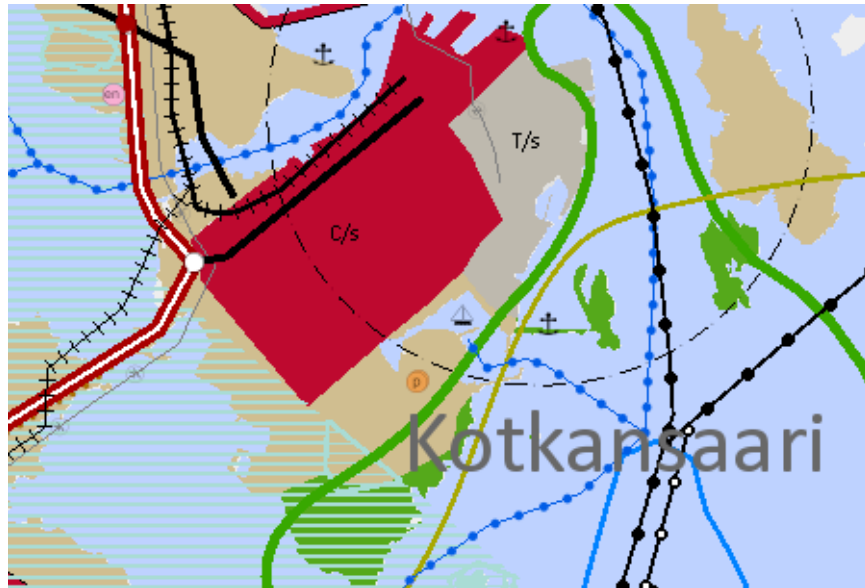
MAANOMISTUS

Katualueet, puisto, satama-alue, osa kortteleista 33, 28, 27a sekä ravintola Kairon tontti ovat kaupungin omistuksessa. Myös kaavoittamattomat vesialueet ovat kaupungin omistuksessa. Korttelien 7 ja 43 pysäköintialueet sekä korttelin 33 tontti 4 ovat kaupungin vuokraamia alueita. Rautatiealueet ja tiealue ovat Senaatin omistuksessa. Kortteli 127, korttelin 33 tontit 5 ja 3, korttelin 28 tontti 3 ja korttelin 27a tontti 3 ovat yksityisessä omistuksessa.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

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 sijaitsee keskustatoimintojen alueella, jolla on suojeluarvoja (C/s). Lisäksi alue sijaitsee osittain konsultointialueella (sev).



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin 10.12.2018 kaupunginvaltuustossa.

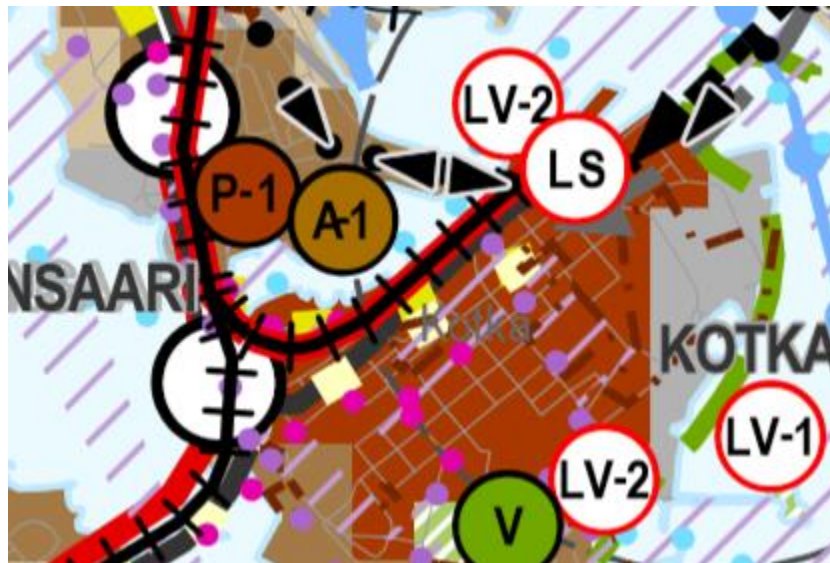
Yleiskaavassa sisääntulotien kohdalla on merkintä "Valtatie/kantatie" sekä merkintä joukkoliikenteen keskeisestä kehittämiskäytävästä. Joukkoliikenne tarjoaa jo nykyisellään palvelutasoltaan kilpailukykyistä ja houkuttelevaa joukkoliikennettä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee tukea joukkoliikenteen palvelutason 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, keskusta 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-alueella 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 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 merkintä pääradasta ja liikennepaikasta. Merkinnällä 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 merkintä pyöräily- ja jalankulun yhteystarpeesta. Merkinnällä 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 yhteysmerkintä on sisääntulotien rampin kohdalla. Merkinnällä osoitetaan yhteystarve Merituulentien risteysalueen ja Kotkantien välillä.

Sisääntulotien kaarteiden 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-merkintä 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 merkintä "täyd. rak." eli korttelialuetta voidaan merkittävästi täydentää rakentamalla. Täydennysrakentamisen määrä ja

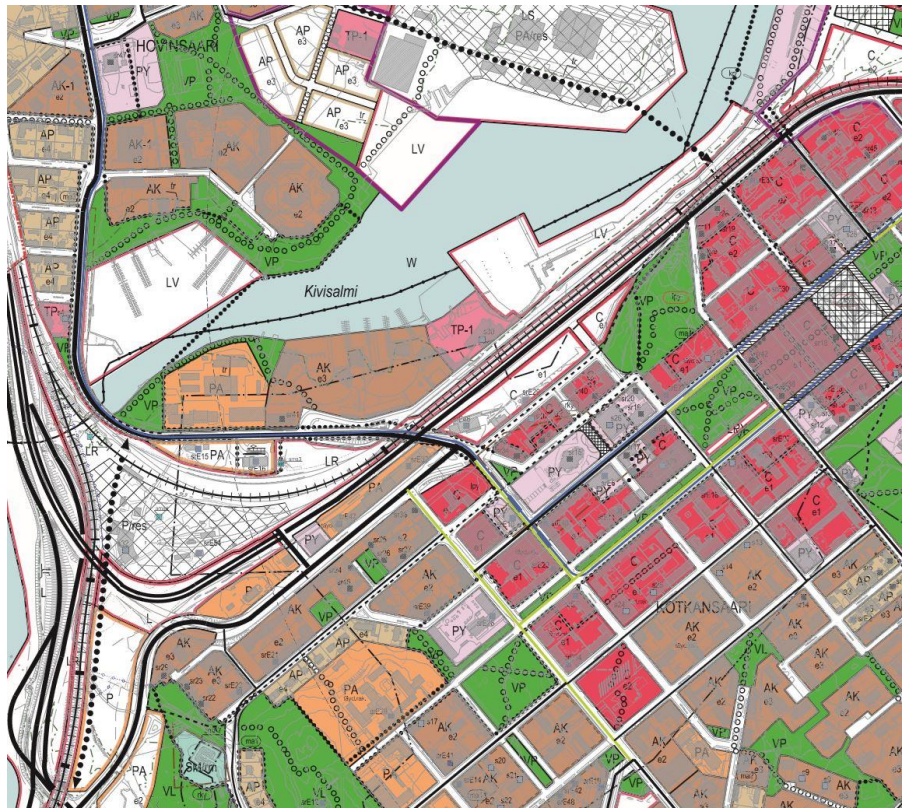
toteutustapa tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida uuden rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan rakennuskantaan nähden sekä varmistaa, että korttelin toiminnot, pysäköinti ja liikenne ratkaistaan. Uuden rakentamisen tulee täydentää ja parantaa kaupunkikuvaa. Korttelialueella on lisäksi kaksi suojeltavaksi esitettyä rakennusta, jotka on määritelty rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaiksi. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla. Merkinnän 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. Merkinnällä 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 lpy-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 muinaismuistolailla (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 risteyksen vieressä oleva huoltoaseman tontti on LH Huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Huoltoaseman vieressä oleva uusi paloaseman tontti on T Teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. (AK 14/84)

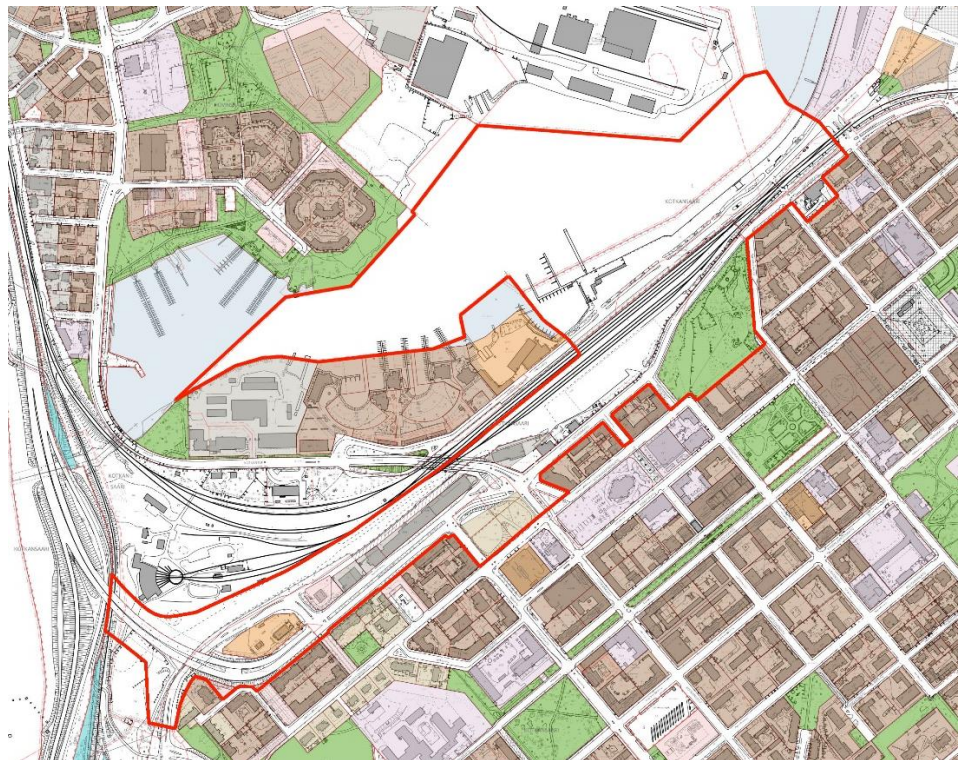
Sisääntulotierampin kummallakin puolella on LR Rautatiealuetta (AK 3/89 ja 8/70).

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 varressa oleva ns. 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 tavara-asema. 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-aluetta (AK 12/78)



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajaus tarkentuu kaavoituksen edetessä.

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekkoon 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, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy.

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

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 12.1.2019, joka on ilmaislehti Ankkuri. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävänä 14.1. - 12.2.2019 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa osallistuminen. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka toimii Kuopiossa.

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| • vireille tulo | tammikuu 2019 |
| • OAS | tammikuu - helmikuu 2019 |
| • luonnos nähtävänä | syyskuu 2019 |
| • kaupunkisuunnittelulautakunta | tammikuu 2020 |
| • ehdotus nähtävänä | helmikuu 2020 |
| • kaupunginhallitus | huhtikuu 2020 |

- Hulevesien hallintasuunnitelma
- Pysäköintitarkastelu
- Kortteleiden ajoliittymien ja liikennejärjestelyjen tarkastelu
- Radan ja liikenteen melu- ja värinäselvitys
- Luontoselvitys (uhanalaiset hyönteiset ruderaattialueella)
- Korkeavuorenkatu 10 korttelisuunnitelma
- Talokeskuksen laajennussuunnitelma
- Senaatti-kiinteistöt korttelisuunnitelma

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa sekä palautetta voi antaa osoitteeseen:

Patricia Broas
kaavoitusarkkitehti
kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
puh. 040- 647 1539
s-posti: etunimi.sukunimi(at)kotka.fi