



RUUKINKATU 6 JA 12

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KOTKANSAARI, KORTTELIN 129 TONTTI 8, KORTTELIN 136 TONTTI 6,
KATUALUE JA PUISTOALUE**

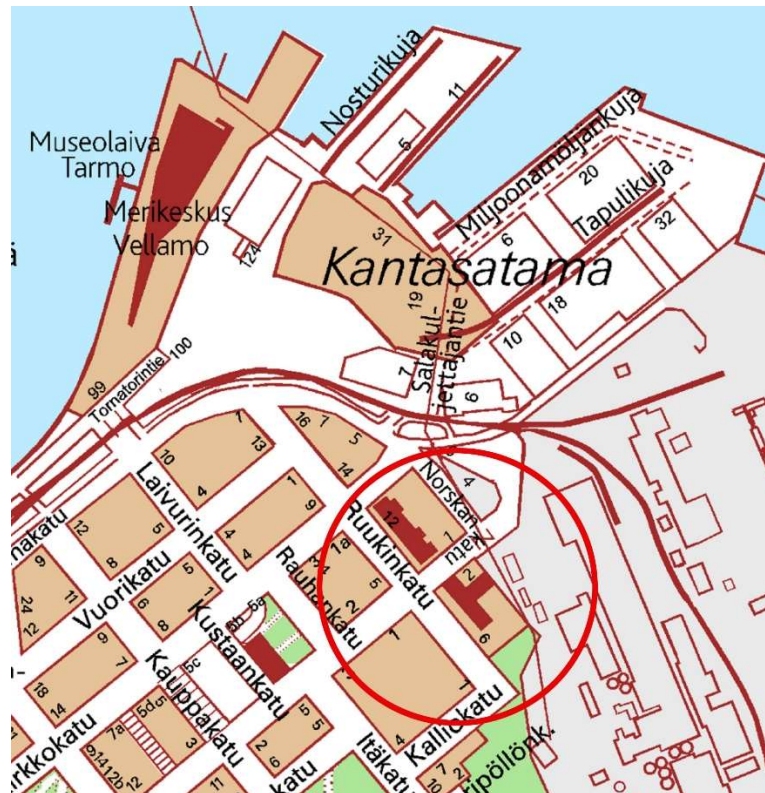


VALMISTELIJA: PATRICIA BROAS, KAAVOITUSARKKITEHTI, PUH. 040 647 1539

KAAVA NRO 0618
KAUPUNKISUUNNITTELU
27.11.2018

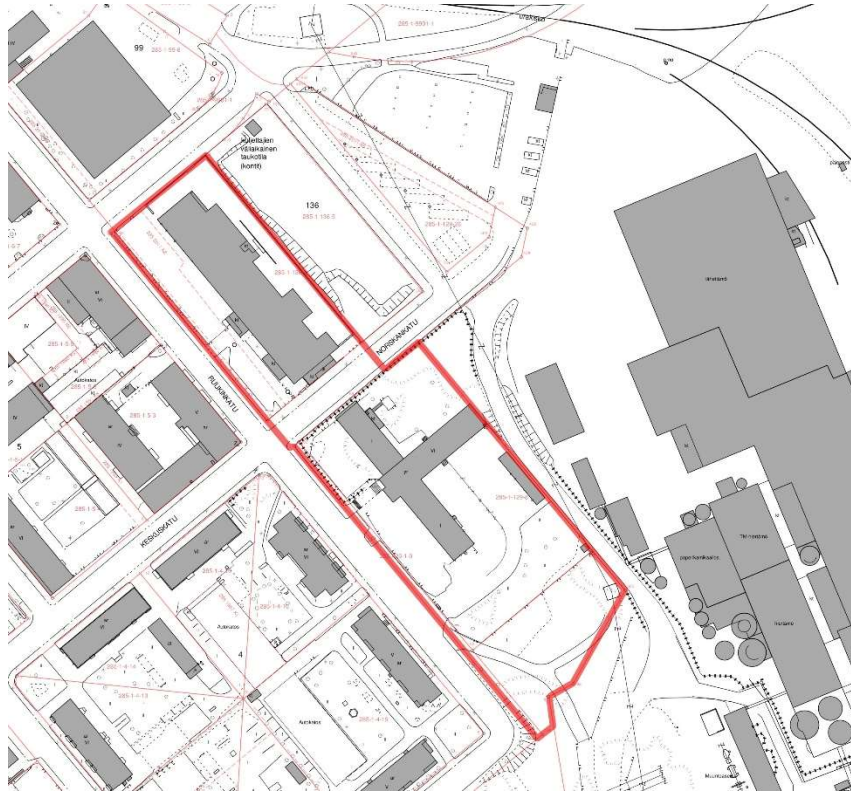
SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 1. Kotkansaaren kaupunginosassa, Kotkansaaren koillisosassa. Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi tonttia Ruukinkadun varrella. Osoitteessa Ruukinkatu 12 on uusi, vuonna 2016 valmistunut poliisitalo ja osoitteessa Ruukinkatu 6 on käytöstä poistunut vuonna 1964 valmistunut poliisitalo. Lisäksi alueeseen kuuluu osa katua ja puistoa. Alue on noin 1,85 ha.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualueella on voimassa olevien asemakaavojen mukaan yleisten rakennusten korttelialuetta sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa uuden poliisitalon tontin osalta vastaamaan nykyistä käyttöä, tontin todellinen rakennusoikeus huomioiden. Vanhan poliisitalon tontille on tarkoituksena kaavoittaa tehdasalueen laajennus sekä pysäköintiä. Samalla tarkastellaan tontin muita käyttömahdollisuuksia.



Ruukinkatu 6 ja 12 kaavamuutosalueen alustava raja- ja pohjakartalla. Kaavamuutosalueen raja- ja tarkentuu kaavoituksen edetessä.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Kaava-alueen vieressä oleva Kantasataman alue on vastikään kaavoitettu monipuoliseksi liike-, tapahtuma-, kulttuuri- ja asumistoimintojen keskittymäksi. Kantasataman alueen käyttöönoton ehdoksi on kuitenkin asetettu joukko turvallistamistoimenpiteitä viereisellä KotkaMillsin tehtaalla. Yksi turvallistamistoimenpiteistä on uuden, turvallisemman tien totuttaminen tehtaalla mälle. Uuden tien linjaus edellyttää Ruukinkatu 6:n, eli vanhan poliisitalon tontin sekä viereisen puistoalueen osittaista käyttöä.

Ruukinkatu 6 tontilla sijaitsee vanha, käytöstä poistettu poliisitalo. Tontin uudelleen käyttö vaatii vanhan poliisitalon purkamisen. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Uuden poliisitalon tontille Ruukinkatu 12:ssa on Kantasatama II kaavamuutoksen myötä jäänyt merkintä 15 000 k-m² rakennusoikeudesta. Tonttia koskevan asemakaavan rakennusoikeus on alun perin osoitettu laajemmalle alueelle, jolloin se ei kaavamuutoksen jälkeen vastaa tontin todellista rakennusoikeutta. Tontin asemakaavaa muutetaan niin, että se vastaa tontin todellista rakennusoikeutta.

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaava-alueen viereisellä alueella on Kantasatama II kaavamuutoksen toteutuessa tulossa useita muutoksia, mm. linja-autoasemaan, tehdasalueen rajaukseen sekä katuverkostoon. Ruukinkatu 6 ja 12 kaavamuutoksen tarkoituksena on täydentää muutoksista aiheutuvia tarpeita kuten lähialueiden pysäköinnin ratkaisun helpottaminen ja tehtaan turvallistamistoimenpiteen mahdollistaminen. Lähialueella on todettu olevan pysäköintitarpeita, esimerkiksi tehtaan henkilökunnan pysäköintiin, joihin pyritään kaavamuutoksen myötä tarjoamaan ratkaisua.

Vanhan poliisitalon tontin osalta varaudutaan siihen, että osa tontista muutetaan teollisuusalueeksi, jotta tehtaan turvallistamistoimenpiteenä tarvitsema uusi mäkitie voidaan toteuttaa. Tie tulee kulkemaan myös viereisen viheralueen kautta. Vieressä oleva viheralue tarjoaa nykyisellään kulun viereiselle kallioalueelle, jota lähiasukkaat käyttävät virkistykseen. Kaavanmuutoksessa tarkastellaan viheralueen käyttöä ja pyritään turvaamaan sen nykyinen kauttakulkureitti. Uuden tien vaatima alue kaavoitetaan osaksi tehdasaluetta, teollisuusalueeksi. Vanhan poliisitalon tontin muita käyttötarpeita arvioidaan kaavoituksen yhteydessä.

Osoitteessa Ruukinkatu 12 sijaitsee uusi poliisitalo. Tontti on Senaatin omistuksessa. Tontille ei ole suunnitteilla nykyisestä poikkeavaa käyttöä tai muutoksia. Kaavanmuutos on tontin osalta tekninen korjaus, joka muuttaa asemakaavan rakennusoikeuden vastamaan tontin nykyistä rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen yhteydessä on mahdollista huomioida mahdollisia tontinomistajan muutostoiveita.

Kaavoituksen tavoitteena on ratkaista alueen toiminnallisia tarpeita ja samalla huomioida kaupunkikuvallisia ja virkistysellisiä arvoja.

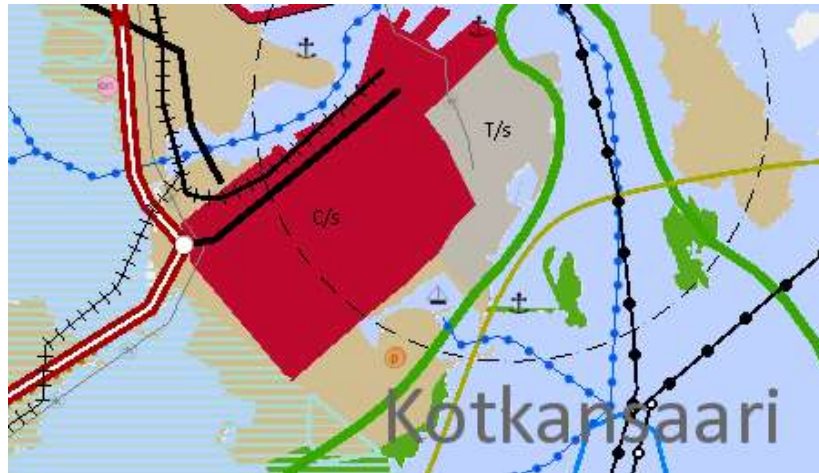
MAANOMISTUS

Alue on Senaatin ja Kotkan kaupungin 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 konsultointialueella (sev).

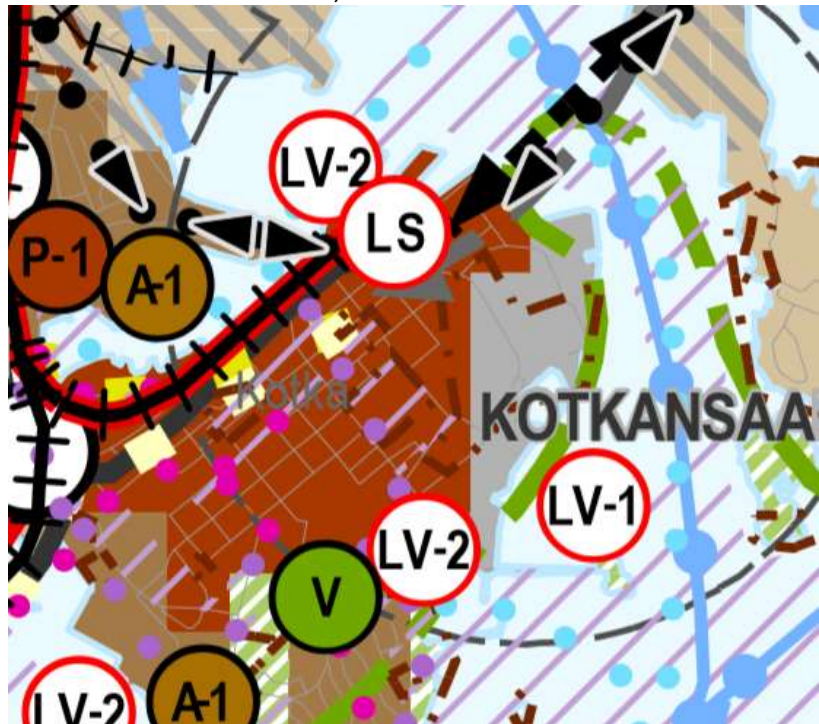


Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 on valmistelussa ja kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 29.3. - 30.4.2018. Suunnittelualue on keskustatoimintojen alueella.

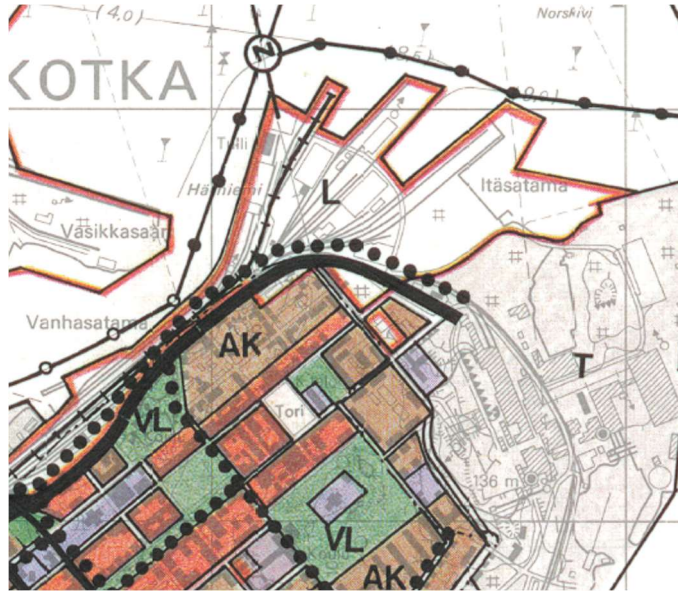
Yleiskaava on valmistelussa, eikä vielä lainvoimainen.



Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

KOTKAN YLEISKAAVA

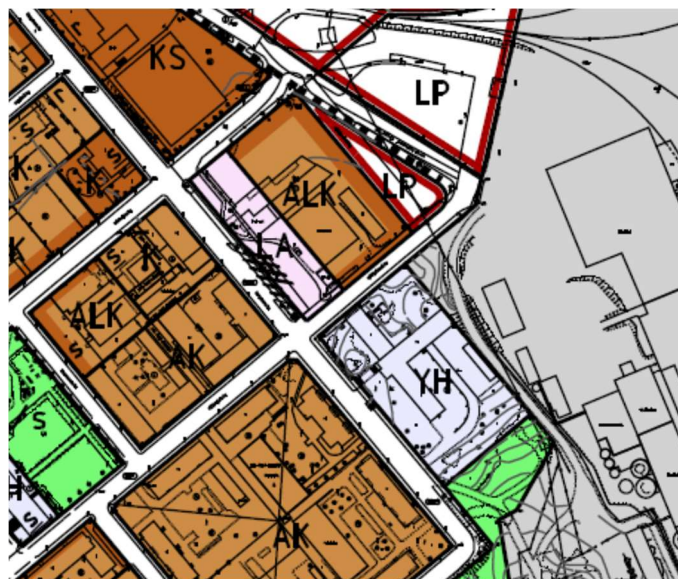
Kotkan yleiskaavassa, joka on hyväksytty 19.3.1986 on uuden poliisitalon tontti osin tieliikenteen aluetta ja osin kerrostalovaltaista asuinuetta (AK). Vanhan poliisitalon tontti on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Ote Kotkan yleiskaavasta

KOTKANSAAREN OSAYLEISKAAVA

Kotkansaaren osayleiskaavassa, joka on hyväksytty 27.3.1996 kaupunginvaltuustossa, on vanhan poliisitalon tontti osoitettu hallinto- ja viristorakennusten alueeksi (YH) ja uuden poliisitalon tontti osin linja-autoaseman alueeksi (LA) sekä asuin- liike- ja toimistorakennusten alueeksi (ALK). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Ote Kotkansaaren osayleiskaavasta.

KOTKAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kotkan keskustan osayleiskaava on valmisteilla ja kaavaehdotus oli nähtävillä 11.6.–13.8.2018 välisenä aikana.

Osayleiskaavaehdotuksen mukaan uuden poliisitalon tontti on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (Y). Vanhan poliisitalon tontti on uusi tai olennaisesti muuttuva yhdistetty asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon alue (PA). Merkinnällä on osoitettu keskustan kehittämisen kannalta tärkeät kohteet ja nk. palvelukampusten alueet. Alueelle voidaan sijoittaa hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista.

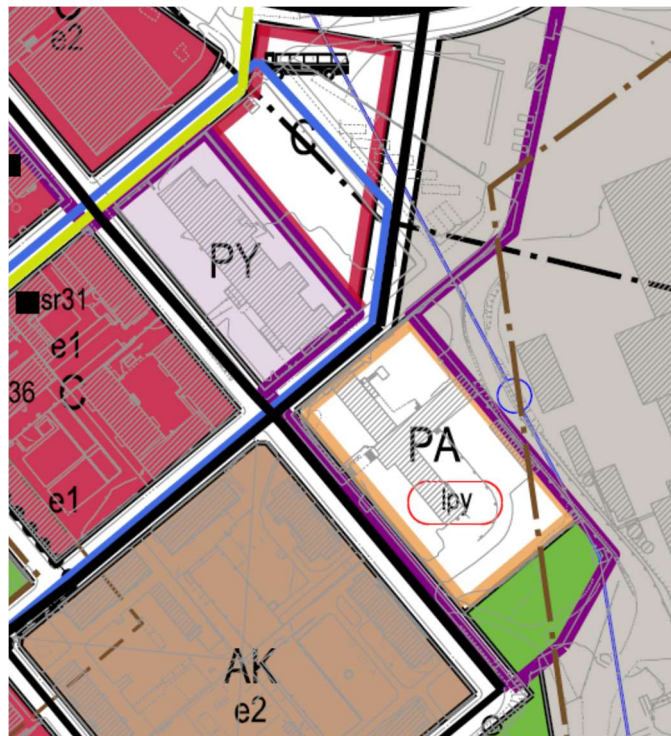
Asemakaavoituksessa tulee pyrkiä sekoittuneeseen ja monipuoliseen kaupunkirakenteeseen. Tontilla on myös merkintä lpy - yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos. Tontin viheralue on kaavassa lähivirkistysalue.

Kaavassa on tonttien välinen katualue, vanhan poliisitalon tontti sekä viheralue merkitty kaupunkirakenteen kehittämisalueeksi. Alueiden sisällä merkinnät ja määräykset ovat ohjeellisia. Alueen käyttötarkoitus, yksityiskohtainen toteutustapa ja liittyminen luontevaksi osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta osoitetaan asemakaavassa.

Osa vanhan poliisitalon tonttia (itäkulma) sekä viheraluetta ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Tonttien väliselle katualueelle on merkitty joukkoliikenteen pääreitti. Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää katuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavaehdotuksesta

ASEMAKAAVA

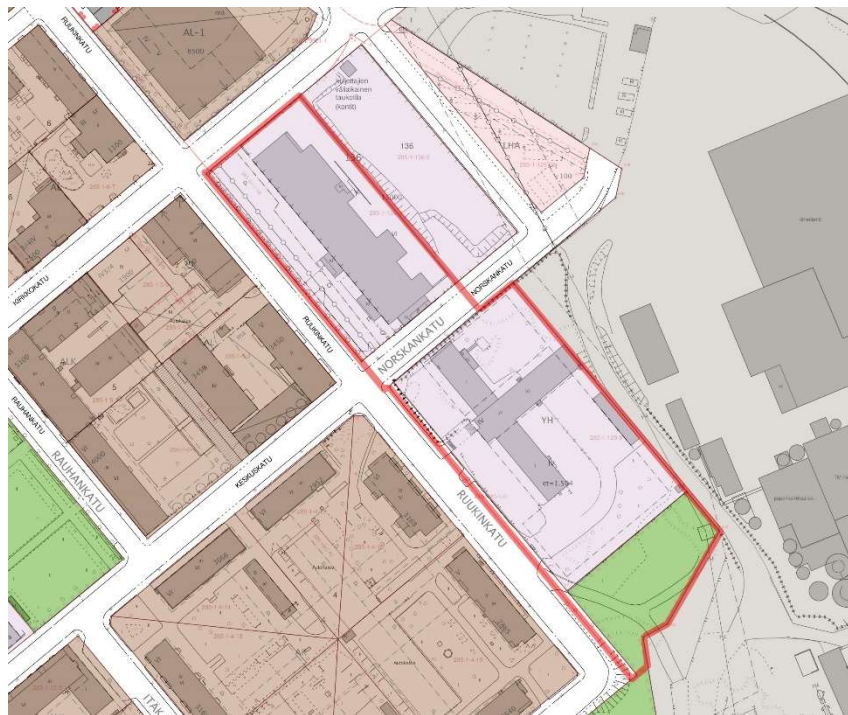
Alueella on voimassa asemakaavat nro 0509, 3/68 sekä 4/82 vuosilta 2010, 1969 ja 1982.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan kaavamuutosalueella on seuraavia korttelialueita:

Uuden poliisitalon tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontti kuuluu korttelialueeseen, jonka koko rakennusoikeus on 15 000 k-m². Korttelialueesta lohkottu tontti on mukana Kantasatama II kaavamuutoksessa (kaava nro 0816) jonka mukaan korttelinosa on muuttumassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5). Asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävänä 4.6. - 6.7.2018. Vireillä olevan kaavan mukaan nykyinen Norskankatu muuttuisi Keskuskaduksi. Poliisitalon tontille jäisi voimaan asemakaava, jossa osoitetaan 15 000 k-m² jäljelle jäävälle yleisten rakennusten korttelialueelle. Rakennusoikeutta ei kuitenkaan ole jäljellä sen verran, jolloin kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa rakennusoikeutta vastaamaan todellista tilannetta.

Vanhan poliisitalon tontilla on voimassa asemakaava, jonka mukaan tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH)

Vanhan poliisitalon tontin vieressä on kaavan mukaan puistoaluetta.



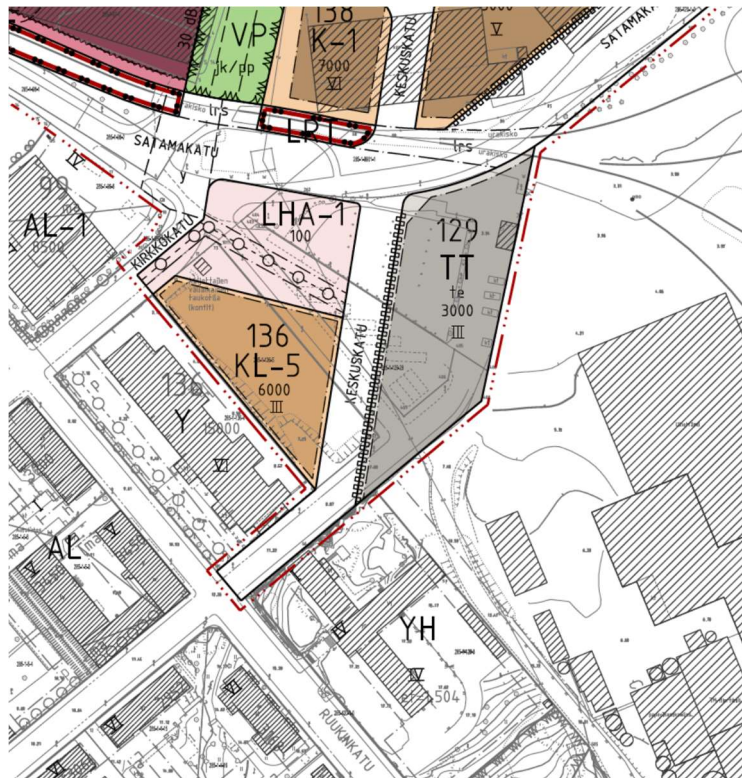
Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen raja on tarkentunut kaavoituksen edetessä.

MUUTTUVAT ALUEET

Kaavamuutosalueen viereinen alue on muuttumassa Kantasatama II (AK 0816) kaavamuutoksen myötä.

Kaava-alueen viereisillä alueilla olevia muutoksia on mm. Keskuskadun linjauksen muutos ja jatkaminen Satamakadulle saakka. Kadun muutoksen myötä viereinen teollisuusalueen aluerajaus muuttuu. Muutoksen myötä Norskankatu jää kokonaan pois ja linja-autoaseman sijainti ja muoto muuttuvat. Uuden poliisitalon korttelinosa muuttuu KL-5 liikerakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavanmuutos ei ole vielä lainvoimainen.



Ote valmisteilla olevasta Kantasatama II (0816) asemakaavanmuutoksesta.

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maan- sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työteköön 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, kuntatekniikka, 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 asemakaavaluonnos on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 1.12.2018, joka on ilmaislehti Ankkuri. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävänä 3.12. - 31.12.2018 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	joulukuu 2018
• OAS	joulukuu 2018
• luonnos nähtävänä	helmikuu 2019
• kaupunkisuunnittelulautakunta	huhtikuu 2019
• ehdotus nähtävänä	huhtikuu-toukokuu 2019
• kaupunginhallitus	kesäkuu 2019
• kaupunginvaltuusto	elokuu 2019
• kaava vahvistunut	syyskuu 2019

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset lähialueen ympäristöön ja sen toiminnallisuuteen. Lisäksi arvioidaan vaikutukset kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kulkuyhteyksiin ja tekniseen huoltoon. Arvioidaan myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät.

Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

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