



KATARIINAN ASUINALUE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 5. KAUPUNGINOSA KATARIINA, KORTTELIT 82-84, 101-117, 119-121, 126 ja 130
SEKÄ PUISTO-, VIRKISTYS- JA KATUALUEITA.



VALMISTELIJA:
KAAVOITUSARKKITEHTI MARJA PELO
P. 040 638 9054
marja.pelo@kotka.fi

KAAVA NRO 0420
KAUPUNKISUUNNITTELU
1.6.2020

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Asemakaavamuutos on käynnistetty Kotkan kaupungin aloitteesta.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen (RKY), valtioneuvoston päätös 2009. Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1985. Asemakaavaa on tarpeen päivittää vastaamaan valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristöille asetettuja tavoitteita. Samalla päivitetään alueen rakennustapaohje, joka on tarkoitus hyväksyttää yhdessä asemakaavamuutoksen kanssa.

LÄHTÖKOHDAT

Katariinan puutarhamainen pientaloalue edustaa 1900-luvun alun kaavasuunnittelua. Alueen silloisen asemakaavan on laatinut Birger Brunila, joka laati yhdessä Otto-livari Meurmannin kanssa mm. Puu-Käpylän asemakaavan vuonna 1919. Katariinan pientaloalueen asemakaava valmistui kolme vuotta myöhemmin, ja se hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 26.5.1922.

Rakennuskannan on pääosin piirtänyt Armas Laitinen, jonka suunnittelemat talot edustavat tyyliltään pääasiassa yksinkertaista, vähäeleistä klassismia. Laitisen lisäksi Katariinan rakennuksilla on useita muitakin suunnittelijoita.

Katariinan asuinalue hahmottuu omaleimaisena maisemallisesti ja historiallisesti merkittävänä ympäristönä. Katuverkko mukailee maastonmuotoja, ja kapeat kujat kaartelevat kallioisessa maastossa. Yhtenäiset asuinrakennukset reunustavat polveilevia katulinjoja. Alueen tyypillinen rakennuskanta koostuu puurakenteisista pientaloista ja muutamasta kaksikerroksisesta vuokratalosta.



Kuva: Ortokuva Katariinan pientaloalueesta 2018.

Tammikatu on alueen keskuskatu sijoittuen kahden korkean mäen väliin. Katua reunustaa molemmin puolin kookkaat katupuut.

Asemakaava-alue rajoittuu puistomaisesti hoidettuun merenrantametsikköön. Idässä sen erottaa merestä korkea Pookinmäki, jonka laella on Ruotsinsalmen linnoitukseen kuuluneen korkean majakka- ja merkinantotornin raunio, jotka kuitenkin jäävät vireille tulevan kaavatarkastelun ulkopuolelle.

Alueen rakennuskannasta osa on jo suojeltu. Alueen ympäristökokonaisuuksia on suojeltu sekä Valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä (RKY) että Kansallisen kaupunkipuiston rajauksin.

TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoite on tarkastella Katariinan asuinalueen suojelu-arvoja sekä päivittää asemakaava vastaamaan valtakunnallisesti merkittäville kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita. Kaavatyön yhteydessä päivitetään alueen rakennustapaohje, joka on tarkoitus hyväksyttää yhdessä asemakaavan kanssa. Kaavassa tarkastellaan myös pienessä määrin Kotkansaaren osayleiskaavan mahdollistamaa lisärakentamista.

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maat ovat Kotkan kaupungin omistuksessa yhtä tonttia lukuun ottamatta.

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson ajantasamaakuntakaava sisältää seuraavat 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).



Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavojen yhdistelmästä.

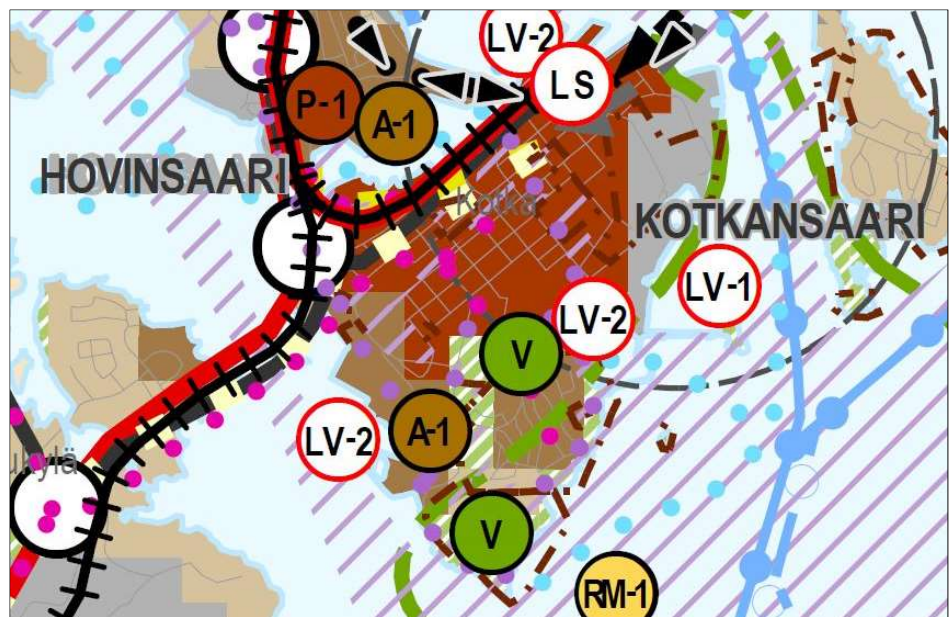
Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (*ruskea*). Alueen pohjoisosaan on merkitty palveluiden alue (*oranssi ympyrä*). Lounaisosassa on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (*sininen vaakaviivitus*). Matkailun ja virkistysalueen kohdealueen raja-alue kulkee alueen läpi (*vihreä viiva*).

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 valmistelu on käynnissä. Maakuntakaava 2040 on jo maakuntahallituksen hyväksymä ja etenee maakuntavaltuuston käsittelyyn kesäkuussa 2020.

SEUDUN STRATEGISEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §. Kaava astui voimaan 7.2.2019.

Suunnittelualue on osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi (*ruskea*). Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (*ruskea pistekatkoviiva*). Matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue -raja-alue kulkee alueen läpi (*vihreä katkoviiva*). Alueelle on merkitty seudullinen arkipyöräilyreitti (*v.pun. palloviiva*) sekä seudullinen retkipyöräilyreitti (*lila palloviiva*). Etelä- ja pohjoispuolelle jää virkistys- ja luontomatkailukohdemerkinnät (V).



Ote Kotka-Hamina -seudun strategisesta yleiskaavasta.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2018. Alueelle on osoitettu pientalovaltaisia korttelialueita (AP), asuinkerrostalovaltaisia korttelialueita (AK), yhdistetyn kaupan, palveluiden ja hallinnon korttelialueita (PA) sekä puisto- (VP) ja lähivirkistysalueita (VL). Suunnittelualueelle on merkitty kolme merkittävää rakennusta (s5). Kortteleiden tavoiteltava korttelitehokkuus on e4, mikä tarkoittaa alle 0,5 korttelitehokkuutta. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) (*ruskea pistekatkoviiva*). Keskustan osayleiskaavassa on Katariinan asuinalueelle osoitettu kaksi uutta ra-

kennuspaikkaa, toinen Urheilijankadun ja toinen Tammikadun varteen, ensimmäinen asumiseen (AP) ja toinen asumista ja palveluita (PA) varten.



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaavat 21/85 vuodelta 1985, 446 vuodelta 1962, 8a vuodelta 1974, 1/46 vuodelta 1946, 10/74 vuodelta 1974 ja 93 vuodelta 1950.

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Lisäksi alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO), asuinkerrostalojen (AK, AKS) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL).

Alueen sisälle on osoitettu puistoja (VP) sekä leikkipaikat (VK) Pihlajatien sekä Vaahteratien varteen.

Rakennusalat on osoitettu tonttikohtaisesti pistekatkoviivalla. Rakennusoikeus on osoitettu numeerisesti rakennusosalalle. Rakennusoikeus vaihtelee asuinrakennusten ja asuinpienalojen korttelialueilla 180 - 480 k-m² välillä, asuinkerrostaloille on osoitettu 400 - 990 k-m². Suurin sallittu kerrosluku asuinrakennusten ja asuinpienalojen korttelialueilla on II, asuinkerrostalojen korttelialueilla ½II - ½IV.

Ympäröivät viheralueet on osoitettu pääasiassa puistoiksi (VP) tai lähivirkistysalueeksi (VL). Lännessä ja pohjoisessa on urheilualueet (palloviiva).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

5. ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

6. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maan- sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon 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 kiinteistö- ja mittaus toimi, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, puistotoimi, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy ja Kymenlaakson Jäte Oy.

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

7. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä. Osallisilla on mahdollisuus ottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kantaa siihen asti, kunnes asemakaavamuutos on ehdotuksena nähtävillä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internetsivuilla ja lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä Ankkurissa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen maanomistajille ja -haltijoille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja -haltijoille.

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa ”Osallistuminen”.

Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

8. AIKATAULU

Aloititus / kesä 2020

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteet selvitetään maastokäynneillä paikan päällä. Kaavoituksen henkilökunta inventoi ja valokuvaa alueen rakennuskantaa heinä-elokuun aikana.

Kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla Kotkan kaupungin internetsivuilla ja Ankkuri -lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävillä olon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Luonnos / loppuvuosi 2020

Valmisteluvaiheessa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja toimivaan sekä turvalliseen kaupunkirakenteeseen sekä tarkastellaan alueen rakennuskantaa ja ympäristöä sekä niiden arvoja. Näiden pohjalta kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen luonnoksen ja luonnoksen rakennustapaohjeesta, jotka asetetaan julkisesti nähtäville.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta ja rakennustapaohjeesta tulee jättää nähtävillä olon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe / kevät 2021

Asemakaavamuutoksen luonnokseen ja rakennustapaohjeeseen tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset, ja ne asetetaan ehdotuksena nähtäville. Ehdotuksen laadinnassa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen ja rakennustapaohjeen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin kotisivuilla internetissä ja Ankkuri-lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Mahdolliset muistutukset ehdotuksesta ja rakennustapaohjeesta tulee osoittaa Kotkan kaupunginhallitukselle ja jättää kirjallisesti nähtävillä olon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saatu palaute kerätään, ja muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusta ja rakennustapaohjetta tarkistetaan tarvittaessa annettujen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten pohjalta.

Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaava etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe / syksy 2021

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla lehtikuulutuksella Ankkuri-lehdessä sekä Kotkan kaupungin internetsivuilla.

Päätöksen voimaantulo / loppuvuosi 2021

Kaavamuutoksen hyväksymispäätös saa lainvoiman noin seitsemän viikon kulluttua hyväksymisestä, mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu Kotkan kaupungin internetsivuilla (www.kotka.fi).

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä, ja se tarkentuu hankkeen aikana.

9. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Lisäksi arvioidaan alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Kaavan keskeinen sisältö on tunnistaa alueen ja sen rakennusten kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot niin, että ne vastaavat alueen kuulumiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön RKY. Arvot otetaan huomioon tarkistettaessa asemakaavaa sekä aluetta koskevaa rakennustapaohjetta.

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

10. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoa ja palautetta voi antaa osoitteeseen:

Marja Pelo
kaavoitusarkkitehti
kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
puh. 040 638 9054
s-posti: marja.pelo@kotka.fi