



## KOTKANSAAREN TEBOILIN KORTTELIN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 2. KOTKANSAARI, KORTTELI 28, OSA KOULUKATUA



VALMISTELIJA: OSKARI ORENIUS, KAAVOITUSARKKITEHTI, PUH. 040 358 8831

### **KAAVA NRO 0320**

KAUPUNKISUUNNITTELU

23.4.2020 päivitetty 16.6.2020 ja

26.6.2020

Kaupunkirakennelautakunta 16.6.2020

Kaupunkirakennelautakunta 1.7.2020

## 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 2. Kotkansaari kaupunginosassa, Kotkansaaren luoteisreunassa. Suunnittelualue on vanha ns. Teboilin kortteli Rautatienkadun, Korkeavuorenkadun, Koulukadun ja Kotkankadun rajaama alue. Alue on kooltaan noin 0,78 ha.

Asemakaavan muutoksen sijainti Kotkansaarella.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa monimuotoista asumista ja liiketoimintaa tarjoavan korttelin toteuttaminen ns. Teboilin tontille. Teboilin korttelin käyttötarkoitusta on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kaavamuutoksella pyritään luomaan edellytykset elinvoimaisen ja monimuotoisen kaupunkirakenteen muodostumiseen.

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

### KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Teboilin korttelin asemakaavan suunnittelualue oli alun perin osa Kotkan sisääntulotien asemakaavaa, kaava nro 0718. Sisääntulotien asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen alue erotettiin aikataulusyistä omaksi kaavahankkeeksi, joka viedään päätöksentekoon omana hankkeenaan.



## LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alueeseen kuuluu entinen Teboilin kortteli osoitteessa Korkeavuorenkatu 10. Korttelin länsireunasta on vuonna 2018 - 2019 purettu vanha huoltoasema. Kaava-alueella rajaavat vilkasliikenteiset kadut. Viereiset korttelit muodostuvat asuin- ja liikekortteleista sekä puistoista. Teboilin kortteli on ainoa rakentamaton tontti usean korttelin alueella.

## SUUNNITELMAT

Teboilin korttelin täydennysrakentamista on tutkittu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kortteli soveltuu asuin- ja liikerakentamiseen ja on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jossa on täydennysrakentamista osoittava lisämerkintä (täyd. rak.).

## TAVOITTEET

Kaavamutoksen tavoitteena on elinvoimaisen ja monimuotoisen kaupunkirakenteen toteuttaminen Teboilin kortteliin.

Asemakaavalla edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria sekä kaupungin ominaispiirteiden ja kulttuurihistoriallisten kerrosten säilyttämistä. Korttelissa sijaitseva puisto muodostetaan kaavalla ja tavoitteena on kaupunkiluonnon saavutettavuuden parantaminen asukkaille.

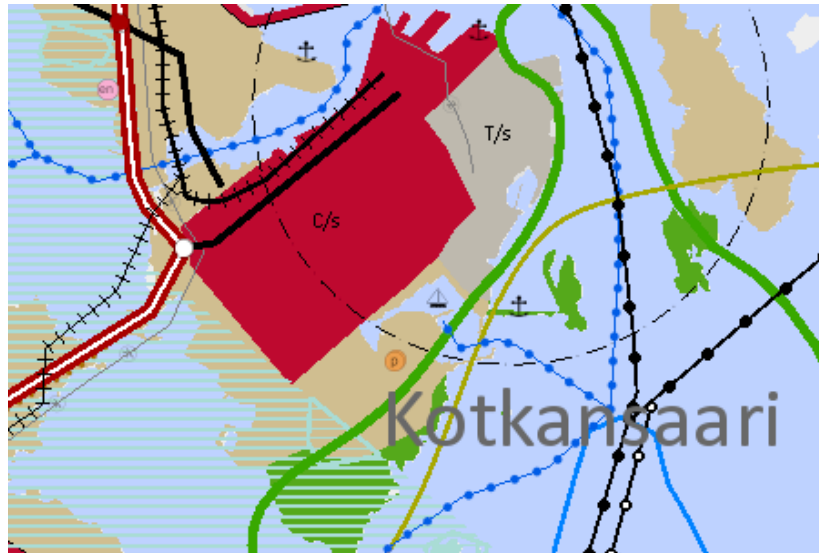
## MAANOMISTUS

Kaava-alueen maanomistus on osin Kotkan kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

### **3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT**

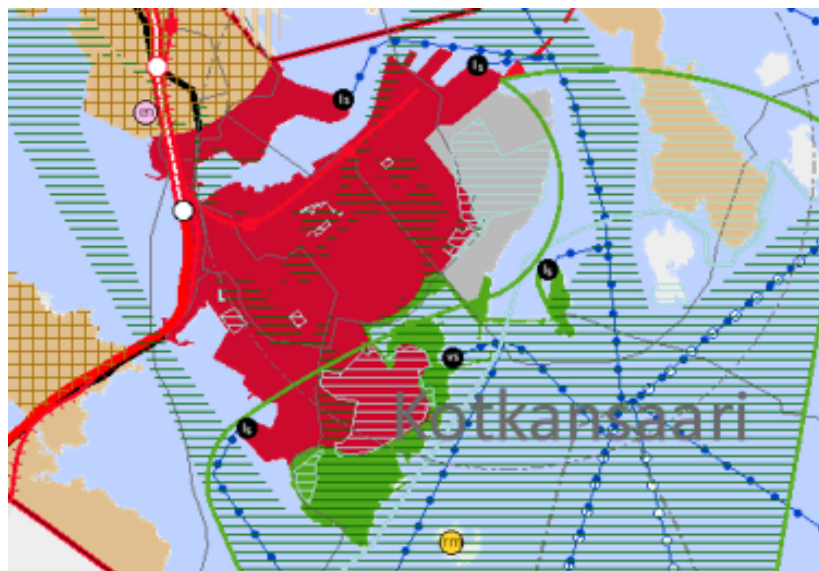
#### MAAKUNTAKAAVA

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



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n on maakuntavaltuusto hyväksynyt kesäkuun 15. päivä 2020. Teboilin kortteli on keskustatoimintojen aluetta.



Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040

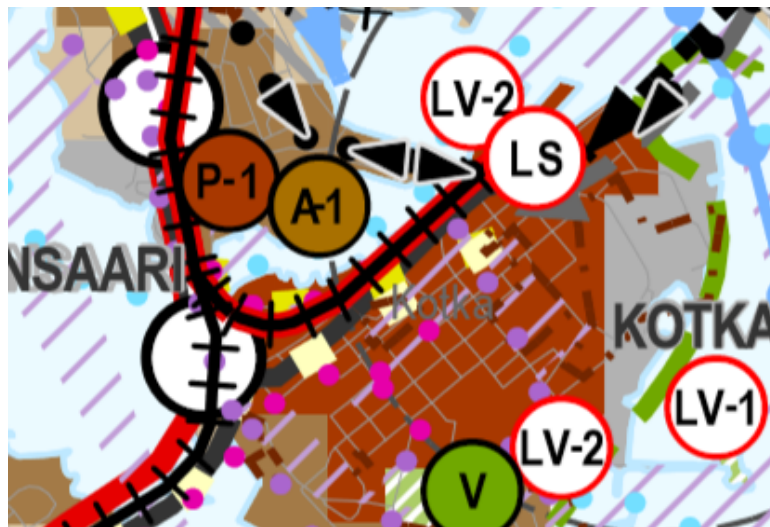
#### SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin 10.12.2018 kaupunginvaltuustossa.

Teboilin kortteli 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 edellytyksien 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 Teboilin kortteli on osoitettu C keskustatoimintojen alueena: 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.

Teboilin korttelissa 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.



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta  
ASEMAKAAVAT

Alueella on voimassa asemakaavat nro 1/23 ja 26 (vahv. pvm. 3.12.1938) sekä asemakaavat 3/68 ja 14/84, Koulukadun ja Rautatienkadun osalta.

Kaavamutosalueella on seuraavia voimassa olevien asemakaavojen mukaisia korttelialueita:

Rautatienkadun ja Korkeavuorenkadun välinen entinen ns. Teboilin tontti on A Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennusten korttelialuetta (AK 1/23 ja 26).



Ote ajantasa-ASEMAKAAVASTA.

#### 4.

#### OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat 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 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 ja Telia Sonera.

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

#### 5.

#### OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELYAIKATAULU

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 tutustuttavana kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin [www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat)

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             |
| • kaupunkirakennelautakunta | kesäkuu 2020             |
| • ehdotus nähtävänä         | heinäkuu 2020            |
| • kaupunginhallitus         | elokuu 2020              |
| • kaupunginvaltuusto        | syyskuu 2020             |
| • kaava voimaantulo         | marraskuu 2020           |

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Lisäksi arvioidaan vaikutukset luonnonympäristöön ja kulttuuriperintöön. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

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

Kaavaan liittyviä tehtyjä selvityksiä:

- Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelma 2030, Tiehallinto, Linea konsultit
- Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Strafica, Sito 30.4.2018
- Liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014 ja 2018
- Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki 17.5.2018
- Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi Museovirasto 2007
- Täydentyvä ja uudistuva kaupunki - täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa, Kotkan kaupunki 2018
- Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Kotkan kaupunki 23.4.2018
- Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi 6.3.2018
- Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2/2013
- Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT working papers 50, Espoo 2006
- Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008

Kaavan vaikutusten arvioimiseksi mahdollisesti tehtäviä selvityksiä:

- Kortteleiden ajoliittymien ja liikennejärjestelyjen tarkastelu
- Korkeavuorenkatu 10 korttelisuunnitelma

## 7. VALMISTELUSTA VASTAA

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

Kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius  
[oskari.orenius@kotka.fi](mailto:oskari.orenius@kotka.fi), p. 040 358 8831  
kaupunkisuunnittelu, kaavoitus