



## TEBOILIN KORTTELI (0320)

### Asemakaavan muutos, selostus



KOTKAN KAUPUNKI  
EHDOTUS

Kaupunkisuunnittelu 10.6.2020  
Kaupunkirakennelautakunta 16.6.2020  
Kaupunkirakennelautakunta 1.7.2020

Kaupunginhallitus

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Teboilin kortteli (0320) asemakaavan muutos

2. kaupunginosa Kotkansaari, asemakaavan muutos kortteli 28 ja osa Koulukatua.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2018.

Kaupunkirakennelautakunta 16.6.2020

Kaupunkirakennelautakunta 1.7.2020

Kaupunginhallituksessa

Kaupunginvaltuustossa

Kotkan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

Yhteyshenkilöt, kaavan valmistelija:

Oskari Orenius

kaavoitusarkkitehti

puh. 040 358 8831

oskari.orenius@kotka.fi



Kaavamutosalue

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 2. kaupunginosassa, Kotkansaaren luoteisreunassa. Suunnittelualueeseen kuuluu vanha ns. Teboilin kortteli, jota rajaa Rautatienkatu, Korkeavuorenkatu, Koulukatu ja Kotkankatu.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan noin 0,78 hehtaaria.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Teboilin kortteli, asemakaavan muutos (0320)

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.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
<b>1.1 Tunnistetiedot</b> .....	2
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	3
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b> .....	3
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo</b> .....	3
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista</b> .....	4
2 TIIVISTELMÄ .....	5
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b> .....	5
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	5
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b> .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4 Maanomistus .....	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve</b> .....	15
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	15
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	15
4.3.1 Osalliset .....	15
4.3.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16

4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	17
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	18
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	18
5.1.1 Mitoitus.....	19
5.1.2 Palvelut.....	19
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	19
<b>5.3 Aluevaraukset</b> .....	20
5.3.1 Korttelialueet.....	20
5.3.2 Muut alueet.....	20
<b>5.4 Kaavan vaikutukset</b> .....	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	21
5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin.....	22
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	22
<b>5.6 Nimistö</b> .....	23
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	23

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 1.7.2020
3. Asemakaavakarttaehdotus määräyksineen
4. Havainnekuva Korkeavuorenkatu 10 (ent. Teboilin kortteli)

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelma 2030, Tiehallinto, Linea konsultit
2. Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Strafica, Sito 30.4.2018
3. Liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014 ja 2018
4. Kotkansaaren-Metsolan ketomaruunaan sidonnaisten perhoslajien esiselvitys 2014, Acleris 20.11.2014
5. Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki 17.5.2018
6. Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi Museovirasto 2007
7. Täydentyvä ja uudistuva kaupunki - täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa, Kotkan kaupunki 2018
8. Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Kotkan kaupunki 23.4.2018
9. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi 6.3.2018
10. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2/2013
11. Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278
12. Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT working papers 50, Espoo 2006
13. Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008



## 2 TIIVISTELMÄ

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. Tämän vuoksi kaava-asiakirjoissa mm. Kotkan kaupungin kaavoituksen nettisivuilla on luonnosvaiheeseen saakka nähtävillä aineistoa ja selvityksiä, jotka eivät enää ehdotusvaiheessa koske nyt kyseessä olevaa Teboilin korttelin aluetta. Kaavakartta ja määräykset koskevat vain nyt kyseessä olevaa suunnittelu-aluetta, myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selostus koskevat Teboilin korttelia.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2018, Kotkansaaren sisääntulotien asemakaava.

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. Kaavaluonnos koski koko Kotkan sisääntulotien asemakaavan suunnittelu-aluetta.

Aloite asemakaavasta on tullut Kotkan kaupungilta.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa ns. Teboilin tontin käyttötarkoituksen muutoksen ja toteuttamisen kaupunkirakennetta täydentävästi asuin-, toimisto- ja liikerakentamiskäyttöön.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaavan tultua voimaan korttelin rakentaminen toteutuu mahdollisimman nopeasti yhtenä kokonaisuutena.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu entinen Teboilin kortteli osoitteessa Korkeavuorenkatu 10. Korttelin länsireunasta on vuonna 2018 - 2019 purettu vanha huoltoasema. Purkutyön tuloksena noin kaksi kolmasosaa tontin länsireunasta on muokattua, josta osa on päällystämätöntä autopaikotuskenttää. Tontin itäreuna, joka rajautuu Kotkankatuun, on puistomaista aluetta, jolla sijaitsee iäkkäitä puita kuten puistolehmuksia ja vaahteroita. Puisto liittyy Kotkankatien itäpuolella sijaitsevaan Kirkon puistoon ja Vuorelankulman edessä olevaan puistokaistaleeseen.

Kaava-aluetta rajaavat vilkasliikenteiset kadut. Viereiset korttelit muodostuvat asuin- ja liikekortteleista sekä puistoista.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### *Maisemarakenne, luonnonolot*

Kaava-alueen maisemarakenne ja luonnonympäristö muodostuvat rakennetusta kaupunkiympäristöstä, jota idässä rajaavat vehreät puistokaistaleet ja Kotkan kirkon siluetti Kirkkopuiston keskellä.

Alueella esiintyy istutettua puistokasvillisuutta, kuten puistolehmuksia. Tontin maanpinta on pääosin päällystämätöntä autopaikoitusaluetta. Kaava-alueen kasvullisin alue on tontin itäosan Vuorelankulman puisto. Maapinnan korkeus vaihtelee Koulukadun luoteisnurkan noin +5.3 ja Kotkankadun ja Korkeavuorenkadun risteuksen noin +10,4 metriä merenpinnan yläpuolella välillä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö koostuu rakennustaiteellisesti merkittävistä rakennuksista: Koulukadun varrella Väinö Vähäkallion 1920-luvulla suunnittelema konttorirakennus. Rautatiekadun varren Erkki Huttusen suunnittelema funktionalistista arkkitehtuuria edustavista teollisuusrakennuksista ja etelässä Lyseon rakennuksesta (Globus). Hieman etäämmällä sijaitsevat Vuorelankulman talo ja Kotkan kirkko. Korkeavuorenkadun ja Koulukadun risteyksessä on kaksi vuosina 2012 ja -13 rakennettua asuinliikerakennusta sekä Korkeavuorenkadun vastakkaisella puolella entinen Euromarketin liikerakennus, jossa toimi Suomen viimeinen Euromarket.

#### *Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella*

Kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä asutusta.

#### *Yhdyskuntarakenne*

Kotkansaaren kaupunkirakenne on tiivis Rautatienkadun, Koulukadun, Korkeavuorenkadun ja Kotkankadun varsilla. Teboilin kortteli eli kaava-alue on ainoa rakentamaton tontti usean korttelin alueella.

#### *Palvelut*

Teboilin korttelin lähimmät palvelut ovat viereisessä Rautatienkatu 2 toimivat yritykset mm. kiinteistöhuolto-yhtiö, entisessä Euromarketin kiinteistössä toimiva kuntosali ja vastakkaisella puolella risteystä toimiva lääkäriasema sekä Vuorelan kulmassa sijaitsevat kivijalkayritykset. Lähin ruokakauppa sijaitsee reilun 500 m etäisyydellä korttelista. Kotkankadun pohjoispuolisessa korttelissa on ns. Hankkijan talo, jossa on erilaista liiketoimintaa, mm. biljardisali, tietotekniikkaliike ja tekstiilipaino. Vuorelankulman talossa on kivijalkaliikkeitä. Satamakadun varrella sijaitsee Kotkan kaupungin omistama Nelosteatteri, jossa järjestetään erilaisia kulttuuritapahtumia.

#### *Työpaikat, elinkeinotoiminta*

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole työpaikkoja eikä elinkeinotoimintaa.

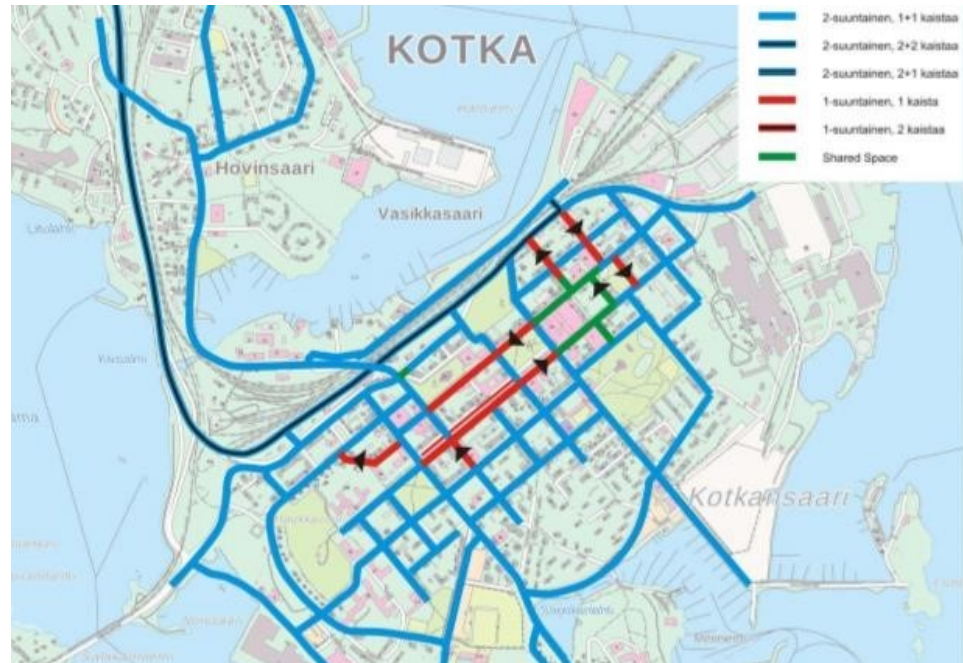
### Virkistys

Kaava-alueella sijaitseva puistomainen rakentamaton alueen osa toimii kaupunkilaisten lähivirkistysalueena ja kävely- ja pyöräily-yhteytenä Kotkantien sillan suunnalta Koulukadulle päin. Puistomainen alue rajautuu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon.

### Liikenne

Kaava-aluetta sivuava Rautatienkatu on Kotkansaaren tärkeä liikennettä välittävä katu. Sitä pitkin kulkevat sekä keskustaan saapuvat ja sieltä poistuvat henkilöautot että Kotkamillsin tehtaita ja satamaliikennettä palveleva rekkaliikenne.

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.



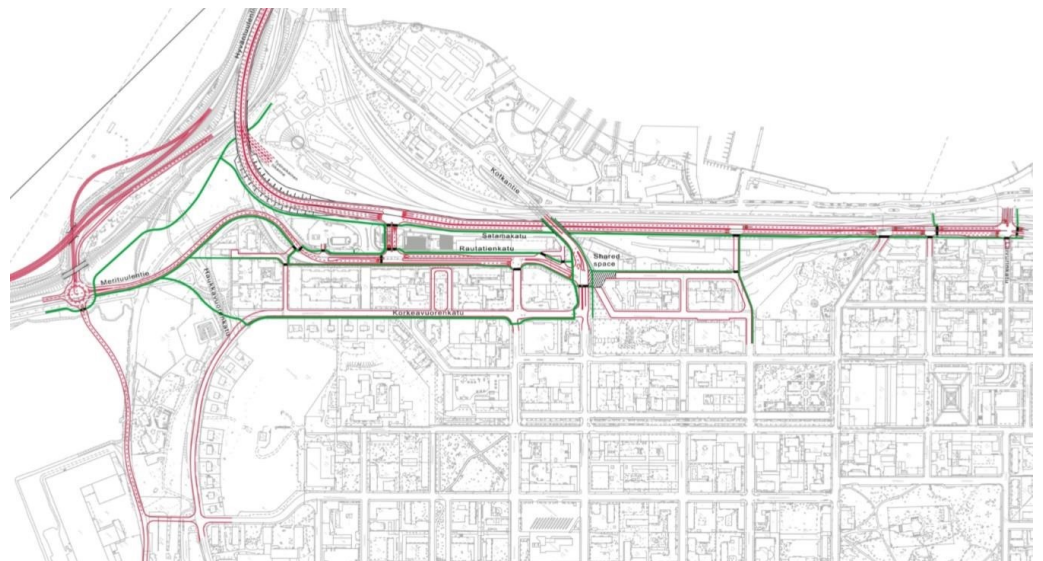
Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko Kotkansaarella.



Pyöräreittien tavoiteverkkoa Kotkansaarella.

Olellainen osa tavoiteverkkoa on uudet sisääntulotiet, jotka sujuvoittavat Kotkansaarelle tulevaa liikennettä. Sisääntulotien uusi linjaus vähentää erityisesti raskaan liikenteen määrää nykyisellä Rautatienkadulla. Kaikki kaava-alueita ympäröivät kadut on suunnitelmassa esitetty kaksisuuntaisina 1+1-kaistaisina katuina. Pyöräreittien tavoiteverkko sivuaa kaava-alueita luoteessa, koillisessa ja kaakossa. Korkeavuorenkatu on liikennesuunnitelmassa esitetty tärkeänä pyöräliikenneyhteytenä lännen suuntaan.

Sisääntuloteita on selvitetty tarkemmin Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelmassa, 4.7.2016 Sito ja Strafica.



Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma.



### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset*

Muinaisjäänöksiä on kartoitettu Kotkansaaren kaupunkiarkeologisessa selvityksessä Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki (Museovirasto, Päivi Hakapää 2007). Selvityksen mukaan suunnittelualan pohjoispäässä puistoksi jäävällä alueella on tarkasteltava arkeologinen 2. luokan kohde.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin kulttuurihistoriaselvitys. Selvityksen mukaisia suojeltaviksi esitettyjä rakennuksia on kaava-alueen naapurustossa seuraavasti: Rautatienkatu 4, entinen Liiton leipomo (rak. 1951), Rautatienkatu 2, liikerakennus entinen SOK:n konttori (1935, Erkki Huttunen), Kotkankatu 20, entinen Hankkijan talo (1951, A.O. Bengts).

Kaava-alueen vieressä Kotkankadun pohjoispuolella oleva Kirkon puisto sekä Kotkan Lyseon rakennus Globus (1911, K. S. Kallio) kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön varsinaisen suunnittelualan jäädessä sen ulkopuolelle.

Vuorelankulman puisto rajautuu alueeseen, jonka Ympäristöministeriö on hyväksynyt Kotkan kansalliseksi kaupunkipuistoksi.

### *Tekninen huolto*

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään sekä muihin keskustan teknisiin järjestelmiin.

### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Tontilla sijainnut huoltoasemarakennus purettiin ja maaperä puhdistettiin vuosina 2018 - 2019. Tontin maaperän puhdistuksessa saavutettiin kunnostuksen tavoitepitoisuudet. Korkeavuorenkadun ja Koulukadun katualueen reunaan jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset tulee huomioida korttelissa tehtävissä muutos- tai kaivutöissä.

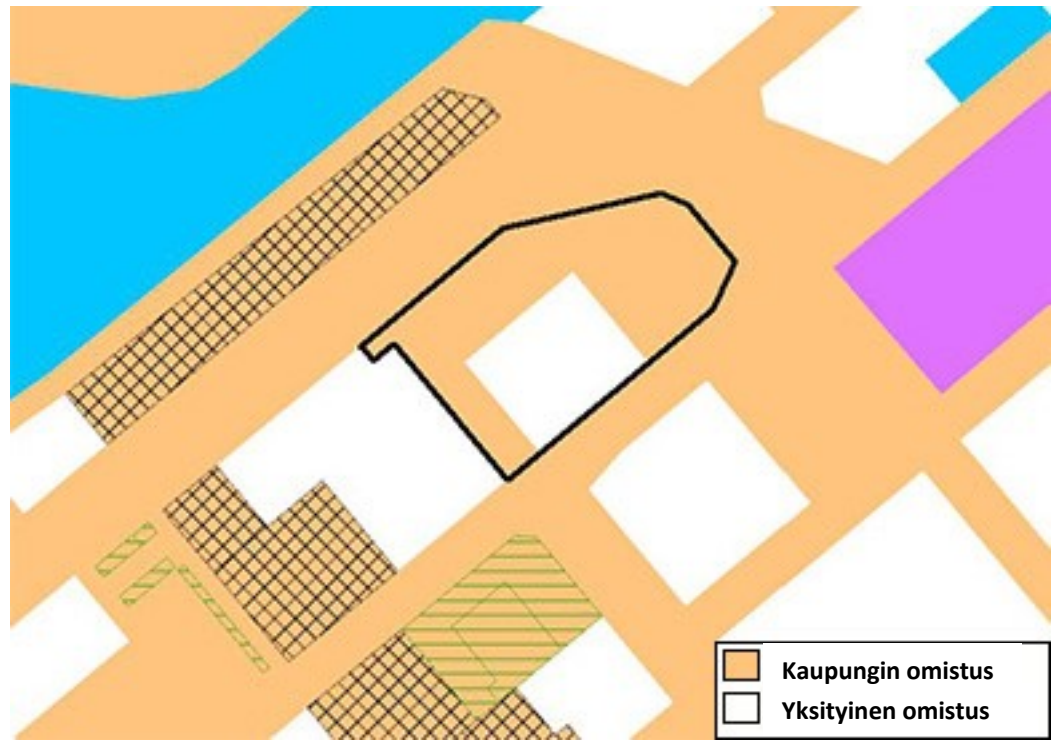
### *Melu*

Liikennöinnistä kaava-alueella aiheutuu tavanomaisia liikenteen ympäristöhaittoja kuten melua, päästöjä ja katupölyä.

Kotkan keskustan osayleiskaavan 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.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistus on osin Kotkan kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin on tarkoitus hankkia kaava-alue kokonaan omistukseensa.



Korttelin maanomistus.

### 3.2 Suunnittelutilanne

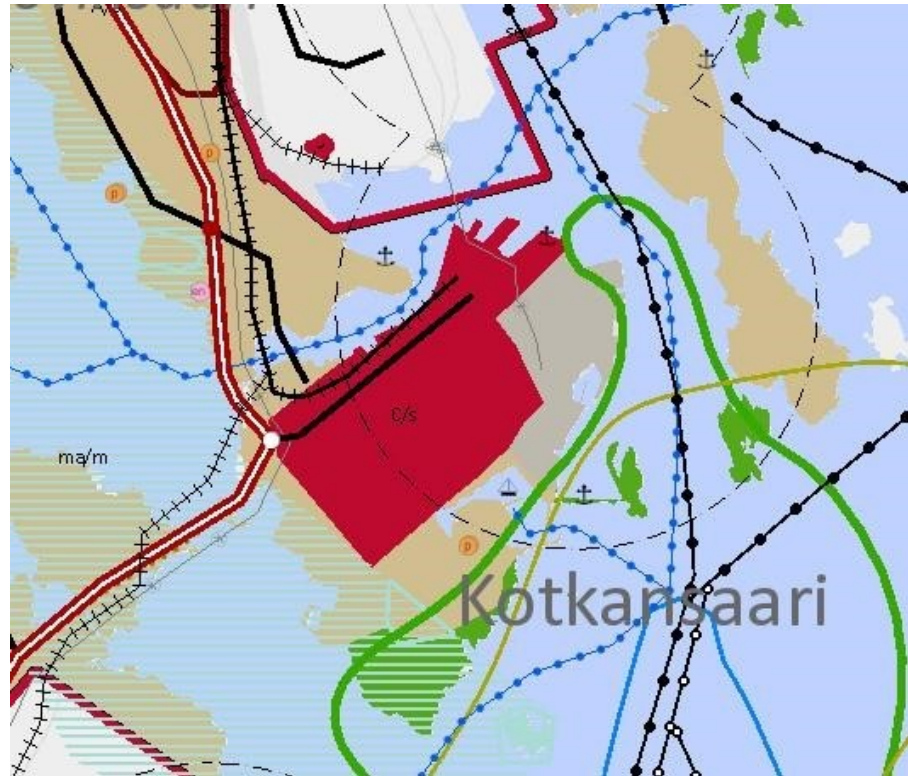
#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### *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).

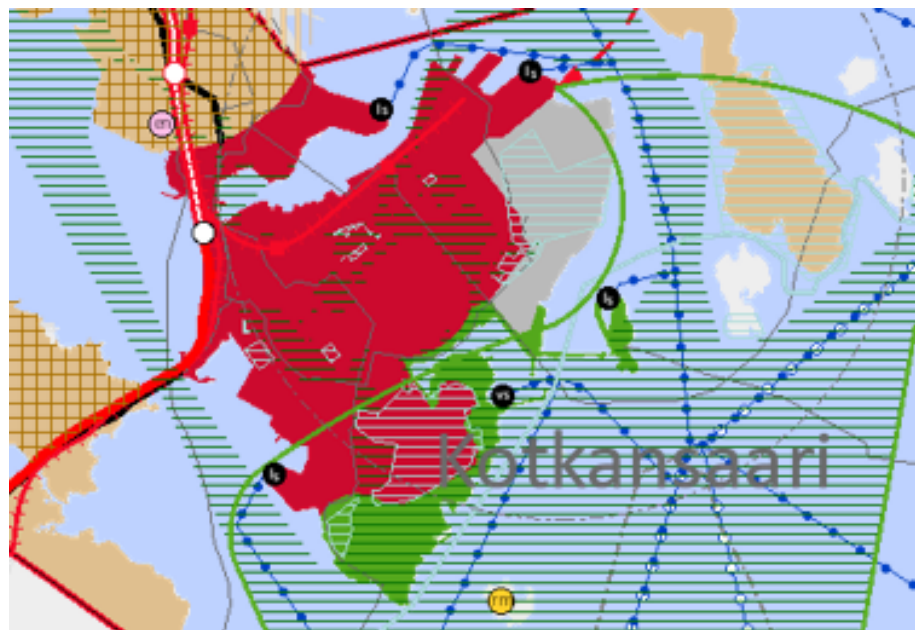
Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta, johon liittyy seuraava suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen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

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

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 valmistelu on käynnissä. Maakuntakaava 2040:n on maakuntavaltuusto hyväksynyt kesäkuun 15. päivä 2020. Teboilin kortteli on keskustatoimintojen aluetta, johon liittyy seuraava suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävä liikunnan toimintaedellytyksistä eri liikuntamuodot huomioiden. erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen.”



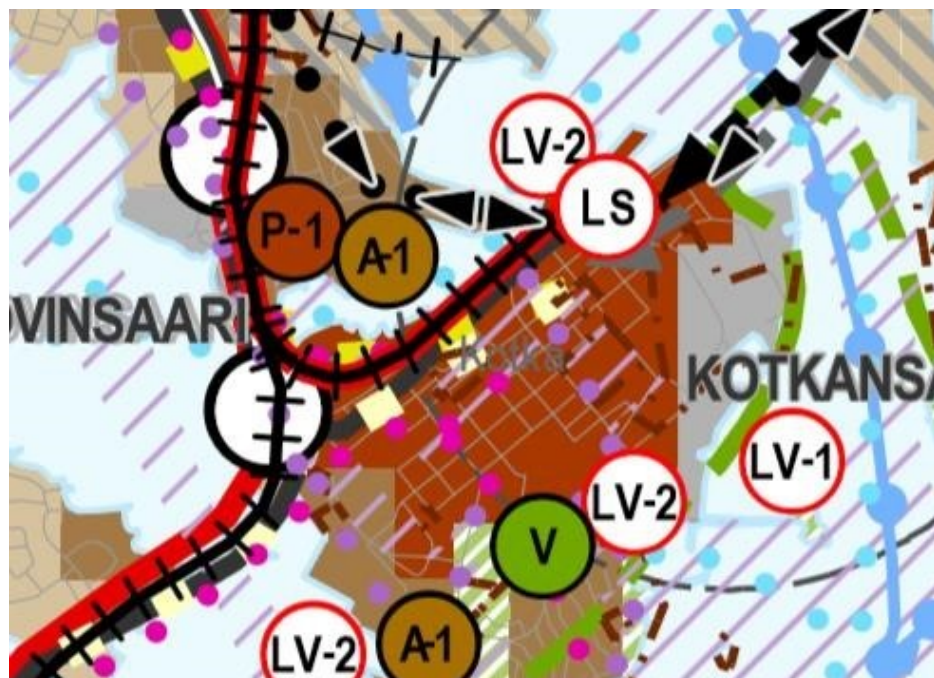
Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040

### Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin 10.12.2018 kaupunginvaltuustossa.

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 edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



Ote Kotkan-Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta



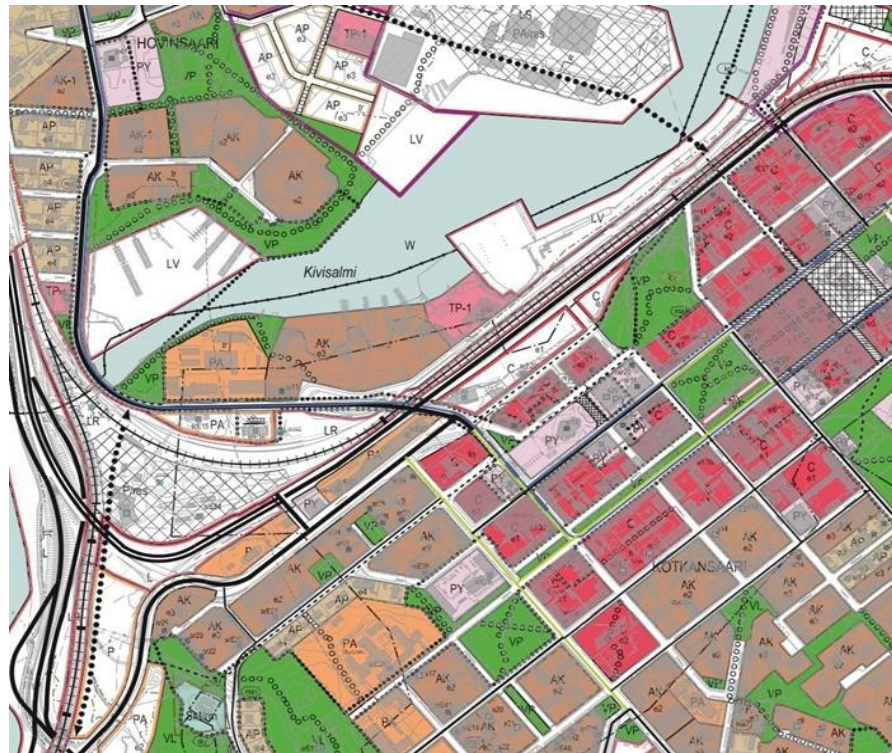
### *Kotkan keskustan osayleiskaava*

Kotkan keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2018.

Osayleiskaavassa Merituulentie ja Rautatienkatu ovat pääkatuja.

Satamakatu on osoitettu pyöräilyn pääreitiksi. 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 idässä uuteen sisääntulotiehen.

Teboilin 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.



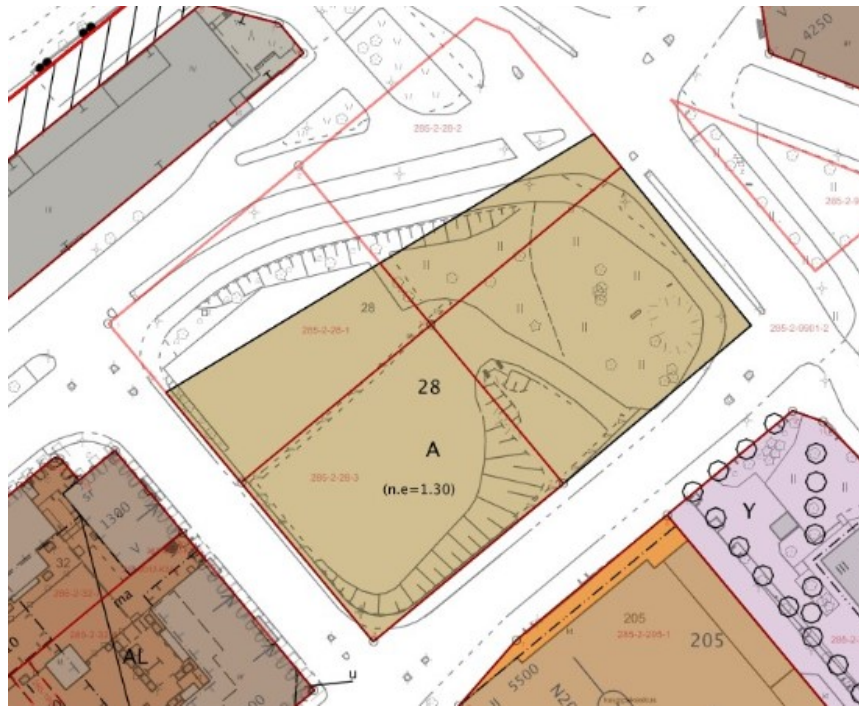
Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta

### *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.

Kaavamuutosalueella on seuraavia voimassa olevien asemakaavojen mukaisia korttelialueita:

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



Ote ajantasa-asemakaavasta.

### *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 mittaus- ja kiinteistötoimi.

### *Rakennuskiellot*

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### *Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat*

Kotkansaari on kokonaan asemakaavoitettu.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ryhdyttiin Kotkansaaren sisääntulotien liikennejärjestelyiden suunnittelemiseen. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty sisääntulotien toteuttamiseksi uuden suunnitelman mukaisesti. Teboilin korttelina tunnettu alue irrotettiin sisääntulotien asemakaavan laadinnasta omaksi asemakaavakseen (0320) alkuvuodesta 2020. Erottamisen tarkoituksena on mahdollistaa ns. Teboilin tontin käyttötarkoituksen muutos sisääntulotien asemakaavaprosessista riippumattomana. Teboilin tontti sijaitsee yhden korttelin etäisyydellä uudesta sisääntulotien linjasta eikä elimellisesti liity uuteen tielinjaan. Teboilin tontin asemakaavan käyttötarkoituksen muutoksella vastataan kaupunkirakenteen kehittymiseen liittyviin asioihin, kuten kaupan, asumisen ja autopaikoituksen tarpeisiin sekä puiston asemaan kaupunkirakenteessa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Teboilin kortteli on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kotkan keskustan osayleiskaava sai lainvoiman 17.12.2018. Kaupunkisuunnittelu päätti käynnistää sisääntulotien asemakaavoituksen, jotta Kotkansaaren osayleiskaavassa esitetty sisääntulotie ja sen varrelle suunniteltu lisärakentaminen voidaan toteuttaa. Teboilin kortteli haluttiin myöhemmin erottaa omaksi asemakaavakseen, jotta alue on nopeammin rakennettavissa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### 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: mittaus- ja kiinteistötoimi, tekniset palvelut, puistotoimi, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kymen Vesi Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Kymenlaakson sähköverkko Oy
- Kotkan Energia Oy
- Elisa (KYMP Oy)
- Telia Sonera Finland Oy
- Kymenlaakson Jäte Oy

#### 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. Teboilin korttelin asemakaavan (0320) OAS irrotettiin sisääntulotien asiakirjoista omaksi kokonaisuudekseen. Teboilin korttelin osallistumis- ja arviointisuunnitelma muokattiin ja täydennettiin vastaamaan ko. asemakaavaa. Suunnitelma asetetaan nähtäville kaavaehdotusaineiston kanssa.

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

Sisääntulotien asemakaavan 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

Tähän on saadusta palautteesta koottu se osa, joka koski nimenomaisesti Teboilin korttelia. Muuhun palautteeseen on mahdollista tutustua Kotkan kaupungin verkkosivuilla uuden sisääntulotien asemakaavan (0718) aineistoissa.

**Vammaisneuvosto** muistutti palautteessaan esteettömän ja turvallisen liikkumisen huomioon ottamisen lisäksi pyöräteiden ja jalkakäytävien tilanteesta sekä invapaikkojen määrästä.

**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 oikeusvaikutuksettomat Kotkan yleiskaavan vuodelta 1986 esittäminen pohjatiedoissa on tarpeetonta. Osio vanhasta yleiskaavasta on lausunnon johdosta poistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**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.

**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. Lausunnotta 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.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 26.3.2019.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### *Kaupungin asettamat tavoitteet*

Kotkansaaren rakentamattomien tonttien kehittäminen, kuten entinen Teboilin kortteli Korkeavuorenkatu 10:ssä, on elinvoimaisen keskustan edellytys.

Julkisen tilan ja alueen arkkitehtuurin kohdalla tavoitellaan ympäristön korkeaa laatua.

Kaupungin tavoitteena on myös säilyttää ja suojella kaupungin historiaan ja kulttuuriin liittyviä puistoja. Teboilin korttelissa sijaitseva vanha puisto kuuluu tärkeisiin viheralueisiin.

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

*Kansallinen kaupunkipuisto*

Teboilin kortteli rajautuu kansalliseen kaupunkipuistoon.

Puistoalueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kaupunki laatii ja ympäristöministeriö hyväksyy. Kotkan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman vahvistaa ympäristöministeriö.

Kaava-alueella vahvistetaan kansallisen kaupunkipuiston arvojen mukaisesti korttelissa sijaitsevaa puistoa.

*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 asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

**5 ASEMAKAAVAN KUVAUS****5.1 Kaavan rakenne**

Kaava-alue sijoittuu Kotkansaaren luoteisreunaan ja käsittää ns. Teboilin korttelin koko korttelin osalta. Kortteli pitää sisällään myös sen itäpäässä sijaitsevan puiston, joka muodostetaan tällä asemakaavalla.

*Entinen Teboilin korttelialue*

Entinen Teboilin huoltoaseman korttelialue Korkeavuorenkadun ja Rautatienkadun välissä muuttuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Maantasokerrokseen on

suunniteltu liiketiloja. Entisestä huoltoaseman korttelialueesta osa muuttuu puistoalueeksi.

#### *Kadut ja liikenne*

Henkilöautot ja raskasliikenne kulkevat nykytilanteessa Hyväntuulentietä ja Rautatiekatua pitkin muualle Kotkansaarelle. Kotkantien sillan ylittää Hovinsaaren kautta kulkeva liikenne mukaan lukien linja-autoliikenne. Kaava-alueeseen kuuluva Koulukatu välittää Kotkansaaren sisääntuloliikennettä Sapokan suuntaan.

Teboilin korttelin ympäristössä jalankulkuyhteydet ovat katualueilla ja puistossa. Lisäksi kaavaratkaisu vahvistaa jalankulkuyhteyden Kotkantien sillan suunnalta Koulukadun suuntaan.

Pyöräilyn pääreiteistä yksi on Merituulentie - Rautatiekadun välillä ja Hyväntuulentien päästä Satamakadulle sekä Korkeavuorenkatua pitkin. Tämän lisäksi yksi pyöräilyn pääreiteistä Hovinsaaren kulkee Kotkantietä pitkin.

#### *Hulevedet*

Hulevesien imeytykselle on rajallisesti mahdollisuuksia Teboilin tontilla. Vuorelankulman puiston päällystämätön pinta tarjoaa pienialaisen alueen hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi. Muuten tontin hulevedet ohjataan olemassa olevaan sadevesiviemäriverkostoon.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaiken kaikkiaan noin 0,78 hehtaaria.

Kaava-alueelle on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 9 300 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa uusien palveluiden sijoittumisen nykyisen sisääntulotien varteen.

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Ympäristön laadun on katsottu tarkoittavan paitsi laadukasta rakentamista myös keskustamaisen ilmeen säilymistä sekä kulttuuriympäristön säilymistä. Toteutettavat rakennukset muodostavat moni-ilmeistä ja omaleimaista kotkalaista kaupunkiympäristöä. Rautatiekadun, Koulukadun, Korkeavuorenkadun ja Kotkantien rajaama Teboilin kortteli kuuluu keskustaan ja siksi myös rakentamisessa vaaditaan korkeaa laatua ja liiketilojen toteuttamista pohjakerrokseen sekä miellyttävän jalankulkuympäristön huomioimista.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL*

Entinen Teboilin huoltoaseman kortteli muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelissa Korkeavuorenkadun ja Koulukadun puoleisten rakennusten julkisivupituudesta tulee katutasossa olla vähintään 40 % ikkunapintaa tai vastaavaa. Kortteliin muodostettavaan puistoon rajautuvien asuntojen piha-alueen tulee luontevasti liittyä puistoon.

#### *Pysäköintitila*

Osittain maanalainen autopaikkojen tila sijaitsee kaava-alueen länsiosassa rajautuen tontin itäpään puistoon. Alueelle saa rakentaa osittain maanalaisen pysäköintitilan. Tilan vaatimat maanpäälliset rakenteet kuten ilmanvaihto- ja ajoramppirakenteet tulee sijoittaa niin, että katujen liikenneturvallisuus ei vaarannu.

### 5.3.2 Muut alueet

#### *Viheralueet*

Kaava-alueella sijaitsee yksi puistoalue: Teboilin korttelin itäpään puisto, Vuorelankulman puisto, joka rajautuu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavassa puistoalue sijoittuu Korkeavuorenkadun ja Kotkankadun varteen. Puisto muodostaa osan Vuorelankulman puistosta, jonka muut osat sijaitsevat Kotkankadun vastakkaisella puolella. Kaava-alueella sijaitsevaan puiston osaan osoitetaan jalankulku ja pyöräilyyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen mutta yhteys sitova. Yhteys jatkuu Hovinsaaren ja rautatieaseman suuntaan.

#### *Katualueet*

Asemakaava-alue sisältää katualueita Koulukadulta sekä lastaus- ja huoltopihan ajoyhteyden Rautatienkadulta.

## 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 sisäntulomiljöön toteuttamiseksi. Kaavamääräykset edellyttävät korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennukset rajaavat Rautatien-, Koulu-, Korkeavuorenkatuja. Lisäksi kaavassa muodostettava Vuorelankulman puisto täydentää Kotkan kansallista kaupunkipuistoa.

#### *Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta*

Kaava-alueen rakentaminen lisää merkittävästi kaupan palveluja, luo uusia työpaikkoja sekä tarjoaa mahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle ja asumiselle.



*Virkistys*

Kaava-alueella sijaitsee uusi Vuorelankulman pieni puistoalue, joka erottaa asuinkorttelin vilkkaasta Kotkankadusta. Kaava-alueen ympäristössä olevat pyöräilyn pääreitit parantavat toteutuessaan puiston saavutettavuutta.

*Liikenne*

Asemakaavan mukaiset liikennetkaisu parantavat erityisesti kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta sekä verkoston laajenemista Kotkansaarella.

Kaava-alueen pysäköintitila tuo henkilöautojen pysäköintiin parannusta.

*Rakennettu kulttuuriympäristö*

Asemakaavan toteutuminen parantaa kaupunkiympäristöä eheyttämällä kaupunkikuvaa ja mahdollistaen uuden asuin- ja liiketilaa tarjoavan rakennuksen toteuttamisen puretun huoltoaseman tilalle. Rakentamisessa edellytetään korkeatasoista ja nykyaikaista arkkitehtuuria. Kaava-alueen puisto on merkittävä osa tonttia ja vanhoine puineen se muodostaa omaleimaisen kokonaisuuden.

*Tekninen huolto*

Alueen kunnallistekniikkaa täydennetään kaavan rakentumisen myötä.

*Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Kaava-alueen aiheuttamat ympäristöhäiriöt liittyvät pääasiassa lisääntyvään asiointiliikenteeseen, mikä tuottaa melua ja pienhiukkaspäästöjä. Liikenteen lisäys on merkittäviltä osin kaavaratkaisusta riippumatonta henkilöautoilun ennustetun kasvun aiheuttamaa. Toisaalta parantuneet kävelyn ja pyöräilyn reitit ja puiston säilyminen korttelissa vähentävät ympäristöhäiriöitä.

Sisääntulotien toteutumisen myötä Rautatienkadun liikennemäärät pienenevät ja erityisesti raskaan liikenteen siirtyminen uudelle väylälle vähentää liikenteen aiheuttamaa häiriötä.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

*Luonnon monimuotoisuus*

Kaava-alueen puisto on pienialainen eikä se Kotkansaaren luontoselvitysten perusteella ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä.

Viheralueiden pinta-ala supistuu kaavan myötä hieman; Teboilin korttelin rakentaminen ulottuu vähäisessä määrin nykyiselle puistomaiselle alueelle.

## 5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin

**Taulukko.** Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Asia	Arvio*	Perustelut arviolle ja lisätietoja
<b>Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen</b> (vähentää liikenteen päästöjä) Sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä mm. palveluiden ja asumisen välisen sijoittumisen suhde	3	Sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa ja parantaa palveluiden saavutettavuutta.
<b>Alueen joukkoliikenneyhteydet / olosuhteet</b> Reittien tiheys ja sujuvuus (yhteydet keskeisiin kohteisiin) Etäisyydet ja yhteydet pysäkeille.	3	Keskeiset Kotkansaarelle saapuvat ja lähtevät kauko- että paikallisliikenteen linja-autoreitit sivuavat kaava-alueetta. Korttelin kohdalla ja viereisessä korttelissa on myös linja-autopysäkkejä.
<b>Kävelyn hyvien olosuhteiden huomiointi</b> Reittien turvallisuus ja kattavuus	2	Korttelia ympäröivät osin vilkkaasti liikennöidyt jalkakäytävät keskustaan, Mussaloon ja Hovinsaarelle. Kaava-alueen pohjoisosan puiston halki avautuu uusi kävely-yhteys Hovinsaaren suuntaan.
<b>Pyöräilyn hyvien olosuhteiden huomiointi</b> Reittien ehjyys ja innostavuus Polkupyörien pysäköinti	2	Korttelia ympäröivät osin vilkkaasti liikennöidyt pyörätiet keskustaan, Mussaloon ja Hovinsaarelle. Itse kaava-alueella ei ole pyöräteitä.
<b>Kestävien energiaratkaisujen mahdollistaminen</b>	2	Kaava mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden asentamisen luontevana osana rakennusten arkkitehtuuria.

\*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 tilanteessa, jossa Kotkansaaren uusi sisääntulotie on käytössä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että liikennemelu vähenee Teboilin korttelissa uuden sisääntulotien valmistuttua. Toisaalta Teboilin kortteliin toteutettavat rakennukset vaimentavat melua korttelin sisäosissa.

## **5.6 Nimistö**

Kaava-alueella nimetään alueelle kaavalla muodostettava puisto. Katujen nimet säilyvät ennallaan.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaava-alue on tarkoitus toteuttaa kokonaisuudessaan yhdellä kerralla.