



KOTKANSAAREN SISÄÄNTULOTIE (0718)

Asemakaava ja asemakaavan muutos,
selostus



KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu 28.8.2019
Kaupunkirakennelautakunta 19.10.2021
Kaupunginhallitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kotkansaaren sisääntulotie (0718) asemakaava ja asemakaavan muutos

1. kaupunginosa Kotkansaari, vesialue, 2. kaupunginosa Kotkansaari, vesialue, 6. kaupunginosa Hovinsaari, vesialue ja 7. kaupunginosa Hovinsaari, vesialue ja asemakaavan muutos 1. kaupunginosa Kotkansaari, satama-alueet ja katualue, 2. kaupunginosa Kotkansaari, korttelit 27A (1027), 33 ja 127, osa korttelia 28, korttelin 7 autopaikka-alue, osa korttelin 43 autopaikka-alue, rautatiealue, tiealue, katualueet ja puistoalue

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2018.

Kaupunkirakennelautakunta	19.10.2021
Kaupunginhallituksessa	
Kaupunginvaltuustossa	

Kotkan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

Yhteyshenkilöt, kaavan valmistelija:

Patricia Broas
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 647 1539
patricia.broas@kotka.fi



Kaavamuuotosalue

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue 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-alueita. Suunnittelualueeseen kuuluu katuihin rajautuvia kortteleita: ns. Mc Donald'sin kortteli, Ratapihankadun varren kortteli, sekä Satamakadun pohjoispuolella oleva korttelialue. Lisäksi alueeseen kuuluvat Palotorninvuori ja ravintola Kairon tontti Satamakadun varrella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Kotkansaaren ja Hovinsaaren välinen kaavoittamaton Kivisalmen vesialue. Kaavoittamaton alue ulottuu 6. Hovinsaari ja 7. Hovinsaari kaupunginosaan.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan noin 36 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kotkansaaren sisääntulotie, asemakaava ja asemakaavan muutos (0718)

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi sisääntulotie. Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Sisääntulotien kaavoituksen yhteydessä suunnitellaan myös sisääntulotiehen liittyviä korttelialueita ja selvitetään mm. pysäköinnin sijoittelua.

Kaavamuutoksen myötä viereisen Kotkamillsin tehtaan ja HaminaKotka Sataman sekä alueella lisääntyvän henkilöautoliikenteen liikennejärjestelyillä pyritään liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Maanomistus	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1 Osalliset	22
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	32
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	32
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1 Kaavan rakenne	33
5.1.1 Mitoitus	35
5.1.2 Palvelut	36
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.3 Aluevaraukset	36
5.3.1 Korttelialueet	36
5.3.2 Muut alueet	37
5.4 Kaavan vaikutukset	38
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin	39
5.5 Ympäristön häiriötekijät	40
5.6 Nimistö	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 17.9.2020
3. Maanomistus kartalla
4. Asemakaavakartta määräyksineen, ehdotus
5. Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma, Sito, Strafica 4.7.2016
6. Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018
7. Senaatti-kiinteistöt korttelisuunnitelma, Inaro 14.9.2021
8. Kotkansaaren sisääntulotien liittymätarkastelut, Ramboll 09/2019
9. Kotkan sataman ratapihan tilaselvityksen VE4 raiteistokaavio, Liikennevirasto 17.11.2107
10. Kotkan sisääntulotien alueen melu-, värinä- ja runkomeluselvytys, Sitowise 6.2.2020
11. Kotkan Kotkansaaren uuden sisääntulotien kaavamuutosalueen perhos- ja lepakkoselvitys vuonna 2019 – Faunatican raportteja 65/201, Nupponen, K. & Vasko, V., Faunatica Oy, 17.11.2019
12. Tulvavaarakartta
13. Viranomaisneuvottelun muistio 26.3.2019
14. Hulevesien nykytilanneselvitys, Kymen Vesi Oy, 28.5.2019
15. Asukaskeskustelun muistio 6.4.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kotkan sisääntuloväylien yleissuunnitelma 2004, Sito-yhtiöt 2004
2. Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelma 2030, Tiehallinto, Linea konsultit
3. Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Strafica, Sito 30.4.2018
4. Liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014 ja 2018
5. Kotkan Kantasataman perhosselvitys 2014, Luontoselvitys Kotkansiipi 1.10.2014
6. Kotkansaaren-Metsolan ketomaruunaan sidonnaisten perhoslajien esiselvitys 2014, Acleris 20.11.2014
7. Kotkan Kantasatama Ympäristömeluselvytys, Akukon 2015
8. Kotkan Kantasataman osayleiskaavan luontoselvitys, 2011
9. Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö 2014
10. Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki 17.5.2018
11. Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi Museovirasto 2007
12. Täydentyvä ja uudistuva kaupunki - täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa, Kotkan kaupunki 2018
13. Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvytys, 16.3.2018 Sitowise
14. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi 6.3.2018
15. Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys, Satamakadun yleissuunnittelualue, Kotka, 23.3.2018 Sitowise
16. Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2/2013
17. Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278
18. Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT working papers 50, Espoo 2006
19. Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2018.

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.

Asemakaavan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen erotettiin asemakaavasta omaksi asemakaavakseen kortteli 28 sekä siihen rajautuva Koulukadun katualue. Tämä Teboilin korttelin asemakaavamuutoksen (0320) ehdotus käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 16.6.2020 ja 1.7.2020. Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä 8.7. - 7.8.2020. Asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.9.2020.

Aloite asemakaavasta on tullut Kotkan kaupungilta.
Kaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kotkansaaren sisääntulotien toteuttamisen uudella linjauksella vanhan ratapohjan paikalle. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa sisääntulotien viereisten korttelialueiden kehittämisen ja rakentamisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen rakentaminen tulee koostumaan useasta hankkeesta. Rakentaminen voi alkaa kaavan vahvistuttua.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu nykyisen sisääntulotien ramppi, Ratutatienkatu, osa Merituulentietä, Ratapihankatu, osa Satamakatua sekä vieressä olevaa rautatiealuetta ja satama-aluetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös katuihin rajautuvia kortteleita ja alueita: ns. Mc Donald'sin kortteli, Ratapihankadun varren kortteli, ravintola Kairon tontti osoitteessa Satamakatu 7 sekä Satamakadun pohjoispuolella oleva alue ja Palotorninvuori. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi Kotkansaaren ja Hovinsaaren välistä vesialuetta.

Kaava-alueella on Kotkansaarelle suuntaavaan liikenteen ajoväylät ja junarata sekä niihin rajoittuvat korttelit. Aluetta hallitsee runsas liikenne, joka koostuu henkilöautoista, linja-autoista sekä Kotkamillsin tehtaalle suuntaavasta raskaasta liikenteestä. Katutilaa rajaavissa kortteleissa on palveluita, liiketoimintaa ja asumista.

3.1.2 Luonnonympäristö

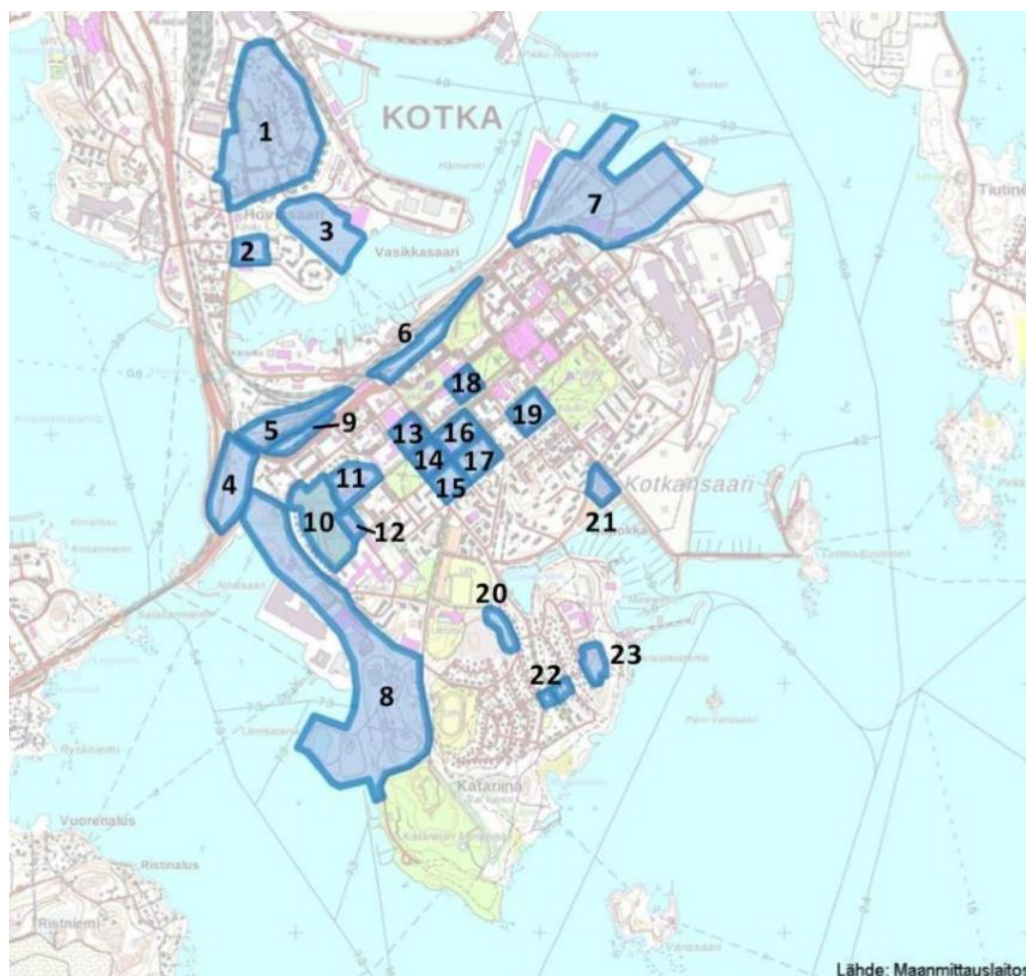
Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueen maisemassa painottuvat liikenneväylät ja entiset satamalaiturit. Pinta-alasta suuri osa on Kotkansaaren ja Hovinsaaren välistä vesialuetta. Merialue kuuluu Kymijoen suistoalueeseen. Vesi on tärkeä osa maisemaa ja edustaa lisäksi luontoa; siniympäristöä. Maisemallisesti merkittävä on myös Palotorninvuori, jonka seinämä hallitsee Satamakadun varren näkymiä.

Alueella esiintyy ruderaattialueen kasvillisuutta, ja esiintymät eivät muodosta varsinaista luonnonmukaista ympäristöä. Maanpinta on laajasti asfaltoitu tai sorapohjaista rata-aluetta. Kaava-alueen vehrein alue on Palotorninvuoren puistoalue. Palotorninvuorella on laajalti avokalliota. Maapinnan korkeus vaihtelee satamalaiturin +2.0 ja Palotorninvuoren +22,1 m välillä.

Luonnonsuojelu

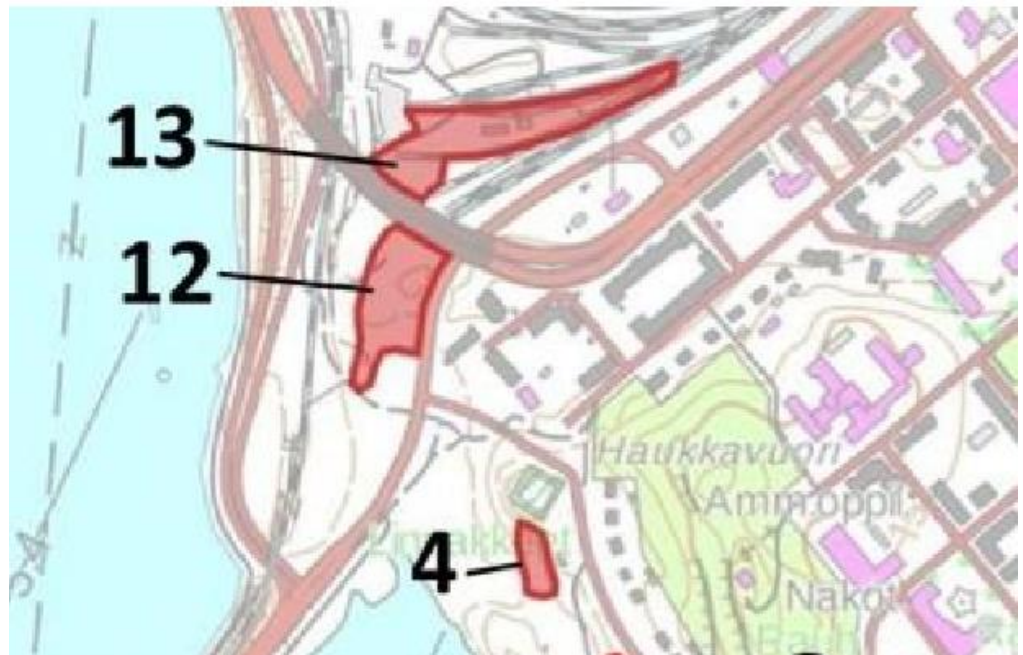
Kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ja siitä on 6.3.2018 päivätty Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys (Kotkansiipi, Petri Parkko). Kaava-alue kuuluu selvityksessä inventoituihin alueisiin.



Kuva 1: Kartta inventoiduista luontoselvitysalueista. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi, Petri Parkko 6.3.2018. Alueet 5, 6 ja 9 sijoittuvat kaava-alueelle.

Satamakadun pohjoispuolella olevassa rakentamattomassa osassa on laaja, vastikään tasoitettu sorakenttä, joten kasvillisuutta on vähän. Eniten alueelta löytyy vieraslajia kanadankoiransilmää (*Conyza canadensis*) sekä pietaryrttiä (*Tanacetum vulgare*). Junaradan ja sorakentän välisen kiveyksen pohjoisreunassa kasvaa kapeana kaistaleena paljon maitohorsmaa (*Epilobium angustifolium*), pietaryrttiä ja pujoa (*Artemisia vulgaris*). Satamakadun ja sorakentän välissä kasvaa kapeana puistokaistaleena puistolehmuksia (*Tilia × europaea*), yksi jalava (*Ulmus*) ja saarni (*Fraxinus excelsior*) sekä metsävaahtera (*Acer platanoides*) ja pihlajaa (*Sorbus aucuparia*). Tältä alueelta löytyi vain vähän ketomarunaa, eikä siltä rajattu arvokkaita luontokohteita. (Keskustan luontoselvitys)

Sisääntuloteiden välinen alue käsittää voimakkaasti rakennettuja ja asfaltoituja tontteja. Selvityksen mukaan rata-alueella kasvaa huomattavan paljon ketomarunaa.



Kuva 2: Luontoselvityksen mukaiset luontokohteet. Asemakaavamuutosalue asettuu pääasiassa luontokohdealueiden ulkopuolelle.

Hyväntuulentien sillan länsipuolella ja osittain sillan alla on laaja pensaikko ja ruderaattialue. Alueella kasvaa koivuntaimia, tervaleppää, raitaa ja mäntyä. Ketomarunaa kasvaa monin paikoin sorapohjalla ja lisäksi alueella esiintyy kultapiiskua, pietaryrttiä, kaunokkeja (*Centaurea*) ja siiankärsämöä (*Achillea millefolium*). Lisäksi alueella on vähän kurtturisuusua (*Rosa rugosa*), joka on vieraslaji. Selvityksen mukaan suojeltavien perhoslajien esiintyminen alueella on mahdollista jolloin rakentaminen edellyttää perhosselvitystä.

Hyväntuulentien itäpuolelle jäävä luontoselvitysalue on valtaosin kaava-alueen ulkopuolella, mutta saattaa ulottua hieman myös kaava-alueelle. Ratapiha-alueen eteläreunassa kasvaa raiteiden väleissä huomattavan paljon ketomarunaa. Kasvustoja 18.9.2017 haavimalla saatiin useita yksilöitä harvinaista piennarmataraludetta (*Polymerus vulneratus*) NT, joka elää Suomessa marunan lisäksi myös keltamataralla (*Galium verum*), sekä jonkin kaapuyökköslajin (*Cucullia*) toukka. Rata-alueella kasvaa myös hyvin paljon harmiota (*Berteroa incana*), maitohorsmaa, kanadankoiransilmää (*Conyza canadensis*), hietakastikkaa (*Calamagrostis epigejos*) ja pelto-ohdaketta (*Cirsium arvense*). Selvityksen mukaan suojeltavien perhoslajien esiintyminen alueella on mahdollista jolloin rakentaminen edellyttää perhosselvitystä.

Luontoarvoja tutkittiin tarkemmin Faunatica Oy:n toimesta Hyväntuulentien lähiympäristössä vuoden 2019 kesän ja syksyn aikana. Faunatican tekemässä perhos- ja lepakkoselvityksessä (Nupponen, K. & Vasko, V. 2019: Kotkan Kotkansaaren uuden sisääntulotien kaavamuutosalueen perhos- ja lepakkoselvitys vuonna 2019. – Faunatican raportteja 65/2019 kaavaselostuksen liitteenä, *liite 11*) ei havaittu kaavamuutosalueella sellaisia elinympäristöjä tai uhanalaisten perhoslajien lajesiintymiä, joilla olisi merkitystä minkään perhoslajin suotuisan suojelutason säilymisen kannalta. Ainoastaan yksi pohjanlepakko havaittiin Palotorninvuoren puistossa. Selvitysalueella ei havaintojen perusteella ole merkitystä lepakoiden ruokailualueena eikä lepakoita tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Selvitystyön yhteydessä havaittiin kaksi erityisesti suojeltavaa uhanalaista perhoslajia - marunapeilikääriäinen (*Pelochrista infidana*) ja viirupikkumittari (*Eupithecia pernotata*) - mutta havaintoalue sijoittui asemarakennuksen ja veturitallien väliselle joutomaalle joka sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Meri ja tulvavaara

Tornatorintien pohjoispuolella olevan laiturialueen pinnan korkeus vaihtelee +2 m ja + 2.6 m välillä, joka asettaa haasteita alueen rakentamiselle tulvavaaran vuoksi. Selvitysten mukaan saattaa vedenpinta nousta +2,636 m (N2000 korkeusjärjestelmässä) keskimäärin kerran 250 vuodessa. Kerran tuhannessa vuodessa saattaa merenpinta nousta +2,704 metriin. (Lähde: Ehdotus Haminan ja Kotkan rannikkoalueen tulvariskien suunnitelmaksi vuosille 2016 - 2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2014)

Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö ja Maa- ja metsätalousministeriö ovat 2014 julkaisseet oppaan alimpien rakennuskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla (Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Parjanne ja Huokuna, Suomen ympäristökeskus 2014). Oppaan mukaan Haminassa alin rakentamiskorkeus on +3,2 m ja Helsingissä +2,8 m N2000 korkeusjärjestelmän mukaan. Opas ei anna tarkkaa suositusta alimmaksi rakennuskorkeudeksi Kotkan osalta, mutta aineistosta voidaan päätellä sen olevan lähellä lukua, joka on määritelty Haminaan.

Tulvakeskuksen tulvakartta esittää laskennallisesti veden pinnan arvioidun korkeusvaihtelun ranta-alueilla. Kartan mukaan kaava-alueella sijaitseva satamalaituri on vaarassa joutua tulvaveden alle kerran 100 vuodessa esiintyvässä tulvassa. (Kuva 3.) Tulvakeskuksen ennusteen mukaan saattaa myös osa rata-alueesta joutua tulvaveden varaan erittäin harvinaisessa tulvassa, joka esiintyy kerran 250 vuodessa.



Kuva 3: Tulvakeskuksen tulvakartta 21.2.2019. Kuvassa on esitetty harvinaisen meritulvan tulvimisalue (1/100a).

Meriveden mahdollinen tulviminen on huomioitava katujen ja rakennusten suunnittelussa. Valtaosa kaava-alueen maanpinnasta on yli + 2,636 m.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen rakennukset ovat pääosin liikerakennuksia. Osassa rakennuksista on kuitenkin myös asuntoja ja lisäksi sijaitsee 1920-luvulta oleva asuinrakennus rautatiealueella. Kaava-alue rajautuu tiheästi asuttuun kaupunkirakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Satama-alue on aikoinaan ollut merkittävä työllistäjä ja osa kaupungin ydintoimintoja. Teollisuus- ja satamatoiminta ovat yhdessä luoneet edellytykset koko kaupungin synnylle ja kasvulle. Ratapiha ja raiteet ovat liittyneet satamatoimintaan. Satamakadun pohjoispuolen tyhjältä alueelta on vuonna 2013 purettu raideliikennettä palvellut tavara-asema. Satamatoiminnot ovat pääosin siirtyneet muihin HaminaKotka satamayhtiön satamiin. Satamakadun päässä sijaitseva Itälaiturin pohjoisosa on edelleen satamakäytössä.

Keskustan kaupunkirakenne tiivistyy ja laajenee Kantasataman ja Satamakadun varren alueille. Suunnitelmissa on rakentaa Satamakadun päähän Kantasataman Xamk ammattikorkeakoulu, tapahtumakeskus sekä hotelli. Alueelle on suunniteltu myös laaja kaupallisten palveluiden kokonaisuus sekä asumista. Vellamon sekä meripäivätapahtumien myötä on Kantasataman alue jo nyt osa keskusta-alueetta. Sisääntulotie palvelee paitsi Kotkamillsin tehdasaluetta erityisesti uudistuvaa Kantasataman aluetta sekä kaupallista keskustaa Kotkansaarella.

Palvelut

Sisääntulorampin vieressä sijaitsee ravintola Mac Donald's, jonka alueella toimii myös Teboilin kylmäasema. Viereisessä korttelissa toimii Nesteen kylmäasema, pelastuslaitoksen paloasema, sekä rakennuskompleksi jossa mm. Ratapihan auto autohuoltamo, Talokeskus ja muuta yritystoimintaa. Kotkantien pohjoispuolisessa korttelissa on ns. Hankkijan talo, jossa on erilaista liiketoimintaa, mm. biljardisali, tietotekniikkaliike ja tekstiilipaino. Satamakadun varrella sijaitsee Kotkan kaupungin omistama Nelosteatteri, jossa järjestetään erilaisia kulttuuritapahtumia. Palotorninvuoren puistossa toimii kesäisin ulkobaari/kahvila. Ravintola Kairo on kaupungin perinteikäs tanssiravintola.

Kantasataman puolella laiturialueella toimii venesatama ja alueelle sijoittuu jokakesäinen suur tapahtuma Kotkan Meripäivät. Tapahtuma on keskittynyt suunnittelualueen osalta Härniemen laituriin sekä Puuvenekeskuksen edustan laiturialueelle.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee lisäksi vuonna 2008 toimintansa aloittanut Merikeskus Vellamo, jossa toimivat Suomen merimuseo ja Kymenlaakson museo sekä museokauppa ja ravintola.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella toimii kaksi tankkausasemaa, Mc Donalds' ravintola, Ratapihan huolto, Talokeskus, tekstiilipaino Taikapaita, IT-yritys Data Group, Kotkan lihatukku, biljardisali, ns. Nelosteatteri jossa kaupungin kulttuuritoimintaa sekä ravintola Kairo. Laiturialueella toimii Kotka Yacht Storen vierasvenesatama.

Virkistys

Kaava-alueella sijaitseva Palotorninvuoren puisto toimii kaupunkilaisten virkistysalueena. Osa Palotorninvuoren puistoalueesta kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kotkansaarella kaava-alueen ulkopuolella on lisäksi useita laajoja puistoalueita virkistykseen.

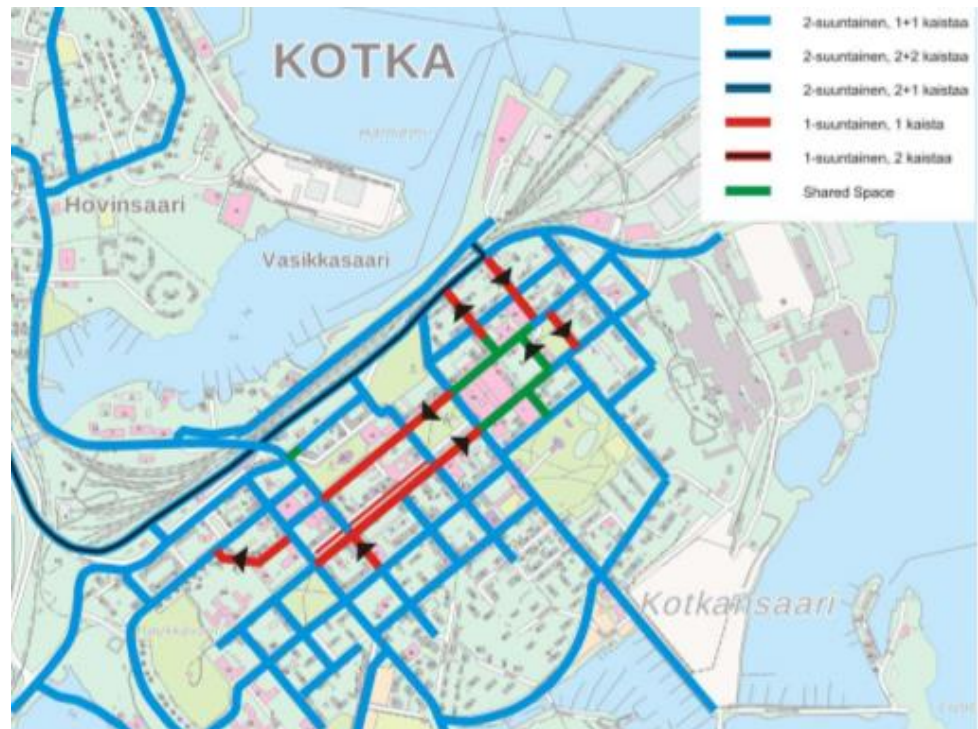
Liikenne

Kaava-alueella sijaitsevat Rautatienkatu ja Satamakatu ovat Kotkansaaren tärkeitä liikennettä välittäviä katuja. Niitä pitkin kulkevat sekä keskustaan saapuvat ja sieltä poistuvat henkilöautot, että Kotkamillsin tehtaita ja satamaliikennettä palveleva rekkaliikenne. Satamakadun varrella on myös jalankulku- ja pyörätie.

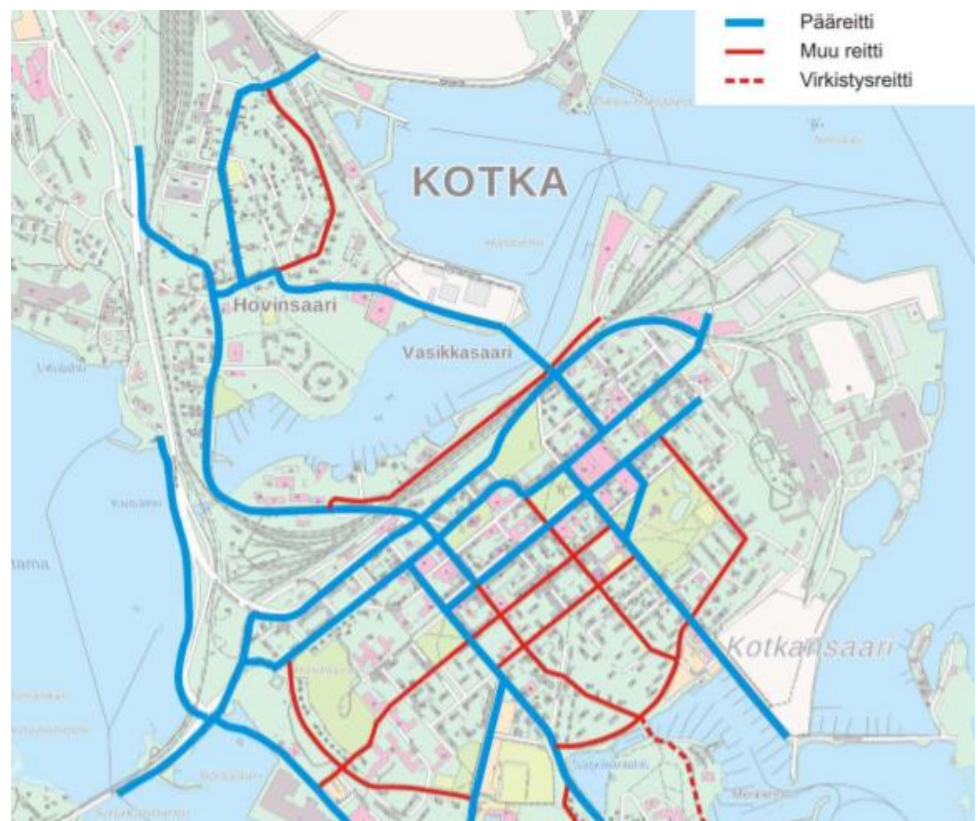
Maaliikennettä satamaan tuovat sekä tavarajunat että rekat.

Sataman liikennettä välittävän ratapihan ohella alueella kulkee myös Kotkamills Oy:n teollisuusalueelle vievä raide. Suunnittelualueella sijaitsee henkilöliikenneseisake, josta lähijunat lähtevät kohti Kouvola.

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.

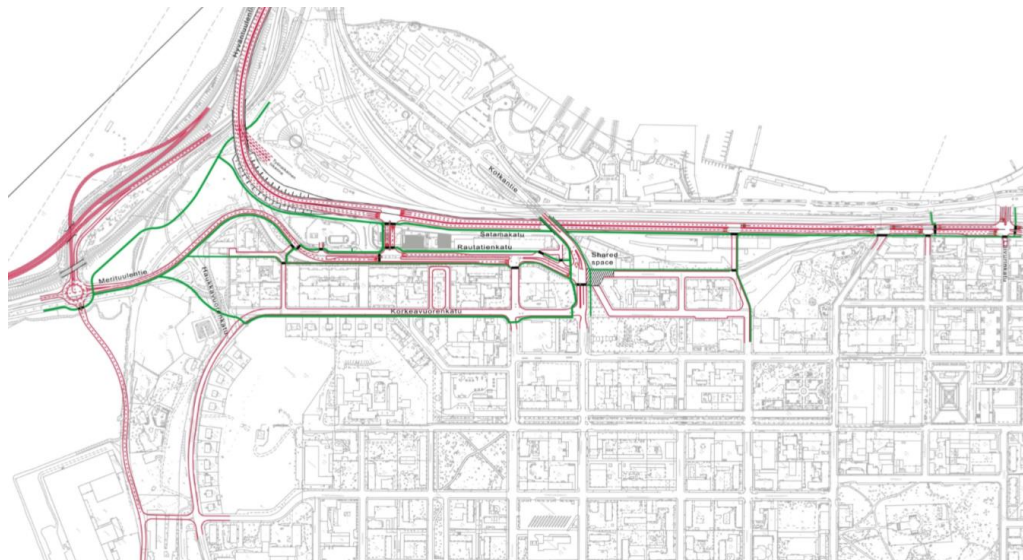


Kuva 4: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko Kotkansaarella. Kartan mukaan on tavoiteverkon Tornatorintie 2-suuntainen ja 1+1 kaistaa, uusi sisääntulotie 2 suuntainen ja 2+2 kaistaa kun taas Rautatienkatu on 2-suuntainen ja 1+1 kaistaa. Rautatienkadun päässä on alue, johon on esitetty "shared space" katualue.



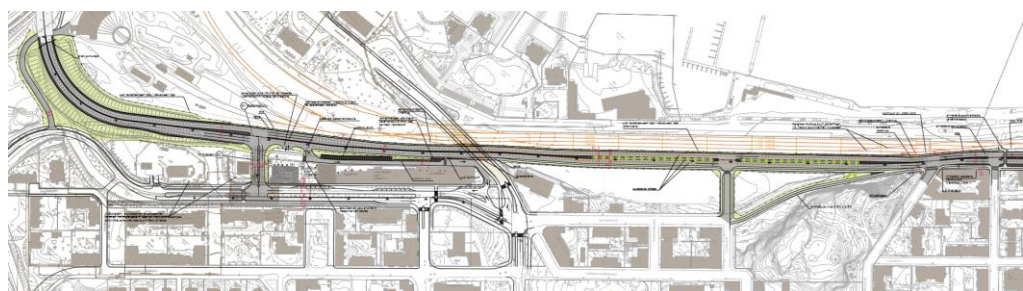
Kuva 5: Pyöräreittien tavoiteverkkoa Kotkansaarella.

Ollennainen osa tavoiteverkkoa on uudet sisääntulotiet, jotka sujuvoittavat Kotkansaarelle tulevaa liikennettä. Sisääntuloteitä on selvitetty tarkemmin Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelmassa, 4.7.2016 Sito ja Strafica.



Kuva 6: Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma.

Sisääntuloteiden yleissuunnitelmaa tarkempi suunnitelma on Uuden Satamakadun yleissuunnitelma, 27.4.2018 Sitowise. Suunnitelmassa on tarkasteltu mm. uuden Satamakadun vaatimaa tilatarvetta ja liittymiä.



Kuva 7: Uuden Satamakadun yleissuunnitelma.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kantasatama on ollut 1800-luvulta asti satamakäytössä, ja satama-alueella on sijainnut pienteollisuutta nykypäivään asti. Rantaviivaa on muokattu täyttämällä rantaa useaan otteeseen historian aikana. Täyttöön on käytetty sekalaista maa-ainesta, mm. laivojen painolastihiekkaa, ruopattua merihiekkaa sekä ylijäämärimoja Kotkassa sijainneilta sahoilta.

Historiallisten lähteiden perusteella on Kotkansaarella sijainnut 1790-luvulla rakennettuja sotilaskasarmeja piha-alueineen sekä käymälöineen. Niihin liittyviä Ruotsinsalmen aikaisia (1790 - 1850-luku) kulttuurikerroksia ja/tai rakenteita voi olla säilyneinä alueen maakerroksissa. Kaupunkiarkeologisen inventoinnin (Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää 2007, Museovirasto) mukaan tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittäviä alueita on Kotkankadun ja Korkeavuorenkadun rajaamassa puistikossa, nykyisen Satamakadun varrella (puretun tavara-aseman vieressä) sekä ravintola Kairon tontilla. Alueet on luokiteltu 2-luokkaan.

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin kulttuurihistoriaselvitys. Selvityksen mukaisia suojeltaviksi esitettyjä rakennuksia on kaava-alueella seuraavasti: Rautatienkatu 4, entinen Liiton leipomo (rak 1951, A. Lehtinen), Rautatienkatu 2, liikerakennus entinen SOK:n konttori (1935, Erkki Huttunen), Kotkankatu 20, entinen Hankkijan talo (1951, A.O. Bengts), Satamakatu 2, asuinrakennus (1920-luku), Satamakatu 7, ravintola Kairo (1937, Iivari Penttilä.)

Merenpohjaa ei ole järjestelmällisesti tutkittu historiallisten löydösten osalta. Vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämiseksi on merenpohjaa tutkittava, mikäli vesialueelle rakennetaan tai merenpohjaa muuten muokataan.

Palotorninvuori on osa aluetta, jonka Ympäristöministeriö on hyväksynyt kansalliseksi kaupunkipuistoksi.

Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallisessa vesi- ja viemärijärjestelmässä.

Alueen laiturien rakenteissa on vaihtelevasti mm. rimatäyttöä, merihiekkaa, ym. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus, rakennettavuus sekä laitureiden kunto on tarkistettava.

Hulevedet

Kymen Vesi Oy on laatinut selvityksen kaava-alueen hulevesien nykytilanteesta. Selvitys on selostuksen liitteenä, *liite 14*: Kotkansaaren sisääntuloväylän hulevesien nykytilanne, 28.5.2019 Kymen Vesi, Tatu Hiltunen. Selvityksen myötä ilmeni tarve lisätä alueella hulevesien viivytystä ja imeytystä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on aiemmin ollut sekä edelleen on sellaista toimintaa, joka saattaa aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ratapiha-alue ja sataman ratapiha on arvioitava ja mahdollisesti puhdistettava. Mahdollisesti pilaantunutta maaperää on myös seuraavilla alueilla: Autokorjaamo Ratapihan Auto Oy (Rautatienkatu 4), Automaattiasema Neste A24 (Ratapihankatu 7), Mc Donalds' tontti jolla on ollut huoltoasema Union, Jakeluasema Teboil Express (Merituulentie 1) ja Hyväntuulentien ja Merituulentien risteämiskohdan länsipuolinen alue, jolla on ollut öljyvarasto Oiltanking Sonmarin Oy. (Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys Satamakadun yleissuunnittelualueelta, Sitowise 23.3.2018.)

Osoitteessa Ratapihankatu 5 oli pilaantunutta maaperää, joka kunnostettiin ennen nykyisen uuden paloaseman rakentamista paikalle.

Kantasataman edustan vesialueet kuuluvat Kymijoen haarojen valuma-alueisiin. Vesialueiden pohjasedimenttien oletetaan olevan saastuneita, johtuen teollisesta toiminnasta, jota on harjoitettu vuosien ajan joenvarressa.

Kaava-alueen lähellä on tehdas, jonka toiminnalle on asianmukaiset ympäristöluvut, jotka on jo myönnetty lähellä sijaitsevat keskusta-toiminnot asumisineen huomioituna. Suunnittelualue kuuluu KotkaMillsin Seveso-konsultointiväyhykkeeseen, kuten suuri osa Kotkansaarta.

Melu

Liikennöinnistä kaava-alueella aiheutuu tavanomaisia liikenteen ympäristöhaittoja kuten melua, päästöjä ja katupölyä. Rataliikenteestä aiheutuu lisäksi tärinää ja runkomelua. Laiva- ja veneliikenne saattavat aiheuttaa melua myös kaava-alueelle.

Kotkan keskustan osayleiskaaan 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.

Sitowise Oy selvitti talvella 2019-2020 sisääntulotien alueen melua, tärinää ja runkomelua. Selvitys Kotkan sisääntulotien alueen melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise Oy 6.2.2020 on selostuksen liitteenä, *liite 10*. Selvityksessä esitetään joidenkin asuinkortteleiden osalta suosituksia rakennusten ulkovaipan äänieristävyydelle. Tärinäselvityksen laskentatulosten perusteella ei ole tärinästä aiheutuvia rajoitteita rakentamiselle kaava-alueella. Myöskään runkomelusta ei arvion mukaan aiheudu tavoitetason ylitystä kaavan korttelialueilla.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on pääosin satama- ja työpaikka-aluetta, mutta Satamakatu 4:ssä sijaitsevalla Nelosteatterilla on oma roolinsa kaupungin kulttuuritarjonnassa. Nelosteatteri tarjoaa monia mahdollisuuksia erilaisien tapahtumien paikkana sekä ihmisten väliseen kanssakäymiseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Kotkan kaupungin sekä valtion (Senaatti-kiinteistöt ja Liikennevirasto) omistama. Osa kiinteistöistä ovat yksityisomistuksessa ja osa kaupungin yksityisille vuokraamia. *Liite 3*

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

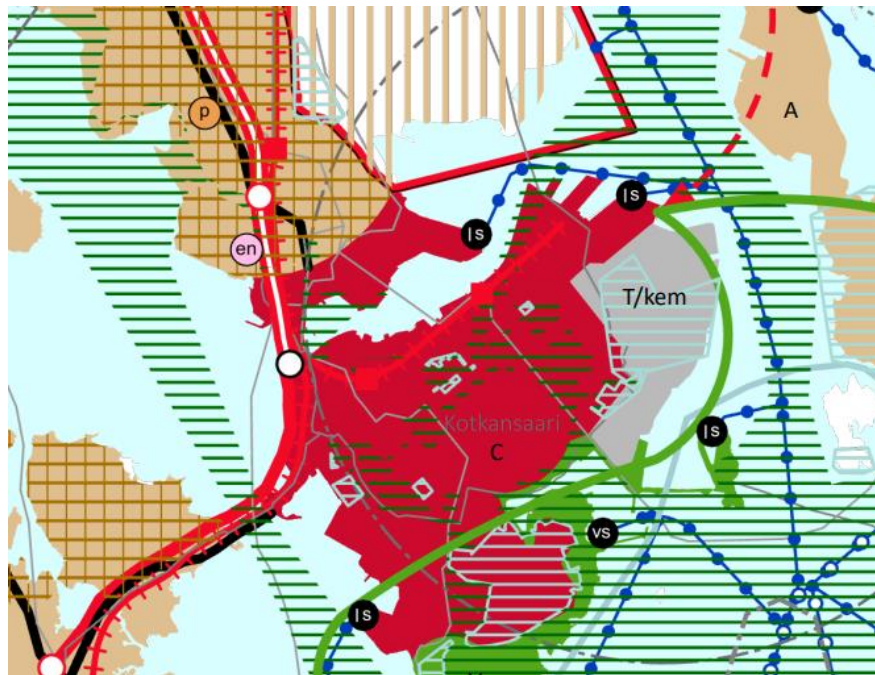
Suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava. Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntahallitus on kokouksessaan 24.8.2020 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta. Tulleessaan voimaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Suunnitteluala on maakuntakaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnot osoittavat kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. Merkintään liittyy seuraavat suunnittelumääräykset: ”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 palvelutarjontaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen. Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon

kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisulunteen ja erityispiirteiden säilyminen.”

Kaava-alueen junarata on maakuntakaavassa päärata-merkinnällä. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät pääradat, joihin liittyy merkittäviä parantamisen tarpeita. Kaavamuuotosalue on Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhykkeellä (sev). Kaava-alueella on kansallisen kaupunkipuiston aluetta.

Lisäksi on maakuntakaavassa annettu seuraavat koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä: ” Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella.” Lisäksi määrätään että ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta” sekä ” Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”



Kuva 8: Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040:sta.

Kotkan-Haminan 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

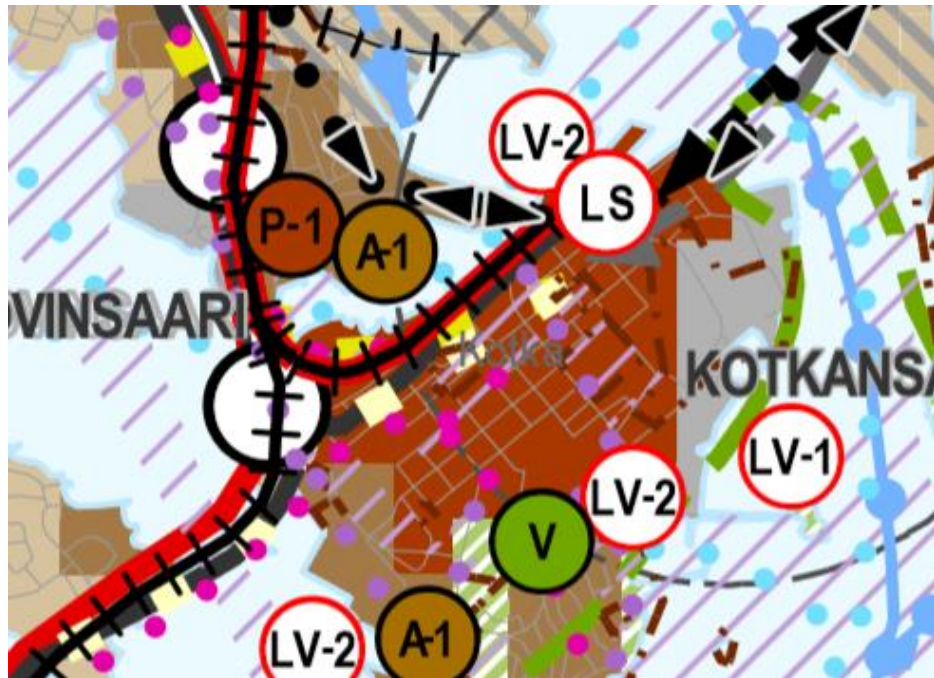
vahvistumista. Sisääntulotien kohdalla on lisäksi merkintä merkittävästi parannettavasta pääradasta. Sisääntulotien rampin kohdalla on merkintä eritasoliittymästä. Sisääntulotietä sivuaa myös Seudullinen arkipyöräilyreitti sekä seudullinen retkipyöräilyreitti. Sisääntulotien pohjoispuolella, Hovinsaaren 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, 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-alueutta 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.



Kuva 9: Ote Kotkan-Haminan 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. Valtatiemerkintä 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 pyöräilyn- 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.

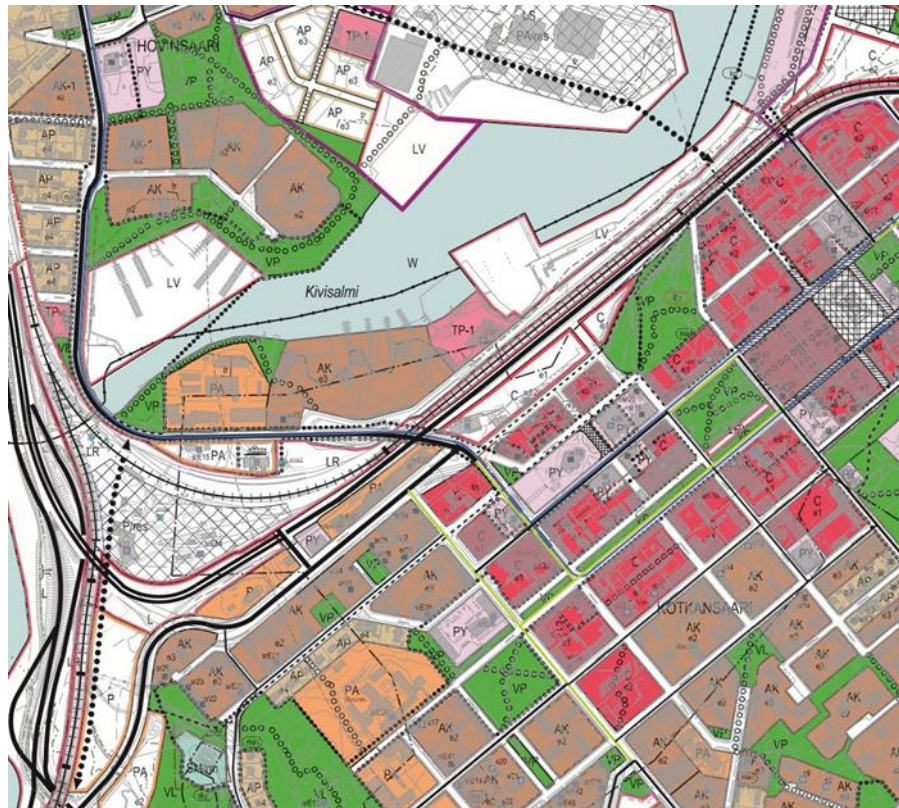
PA-kortteli sijaitsee Rautatienkadun ja Ratapihankadun välissä. Korttelissa on tällä hetkellä mm. autohuoltamo sekä muuta liiketoimintaa. PA-aluemerkinnällä on osoitettu keskustan kehittämisen kannalta tärkeät kohteet ja nk. palvelukampusten alueet. Alueelle voidaan sijoittaa hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, 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 nähdessä 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 muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös "Ruotsinsalmen linnoituskaupunki", johon kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.



Kuva 10: 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 risteysalueen 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).

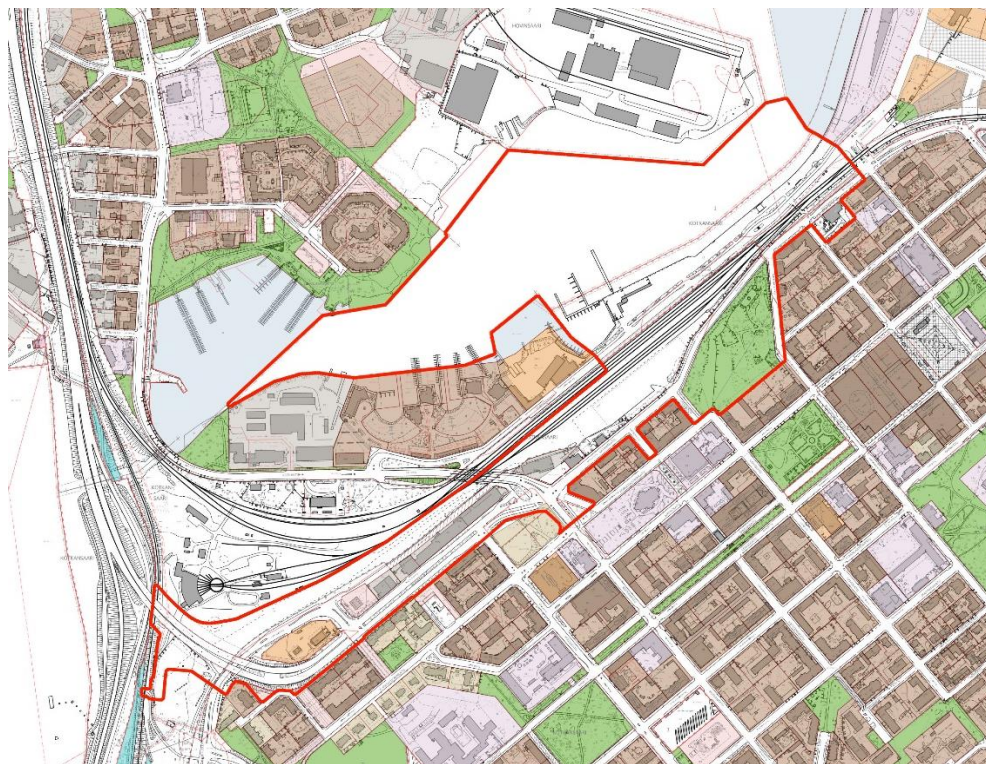
Ajurinkadun varrella olevat korttelialueen osat ovat LPA Autopaikkojen korttelialuetta, jotka palvelevat viereisiä kerrostalotontteja. (AK 5/92).

Merituulentien ja Hyväntuulentien väliin jäävä Mc Donalds'in tontti on KL-r Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa autoravintolan ja jk-merkitylle rakennusalueella 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).

Satamakadun varrella oleva 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 tavarasema. 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).



Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella.

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 Kaupunkimittaus.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kotkansaari on kokonaan kaavoitettu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tartuttiin haasteeseen, joka oli jo aiemmilta vuosilta tiedossa, eli Kotkansaaren sisääntulotien liikennejärjestelyt. Edellinen yleiskaava osoitti sisääntulotien nykyisen käytössä olevan rakennuskannan kohdalle siten, ettei sitä ole ollut mahdollista tai toivottavaa toteuttaa. Osayleiskaavan yhteydessä haettiin sisääntulotielle uusia ratkaisuja ja päädyttiin suunnitelmaan, jossa sisääntulotien kaarre muuttuu niin, että saarelle tulo asettuu vanhalle radanpohjalle. Suunnitelma selvitettiin sekä liikenteen sujuvuuden että rakenteellisen toteutuksen kannalta ja vahvistettiin osayleiskaavassa tulevaisuuden ratkaisuksi. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty jotta sisääntulotie voidaan toteuttaa uuden suunnitelman mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sisääntulotietä on suunniteltu Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. (Kotkansaaren osayleiskaava - Kotkansaaren sisääntuloteiden yleissuunnitelma, Sito, Strafica, 4.7.2016 ja Kotkan Satamakadun yleissuunnitelma, Sitowise 27.4.2018.) Kotkan keskustan osayleiskaava sai lainvoiman 17.12.2018. Kaupunkisuunnittelu päätti käynnistää kaavoituksen, jotta uusi sisääntulotie voidaan toteuttaa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavan muutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus.

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:

kaupunkimittaus, tekniset palvelut, puistotoimi, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Liikennevirasto
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Aluehallintovirasto
- Museovirasto
- Kymenlaakson museo

- Suomen Merimuseo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kymen Vesi Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Kymenlaakson sähköverkko Oy
- Kotkan Energia Oy
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa (KYMP Oy)
- Telia Sonera Finland Oy
- Kymenlaakson Jäte Oy
- VR-yhtymä Oy
- Senaattikiinteistöt
- Ympäristöministeriö

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.

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

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

Kotkan kaupungin **Tekniset palvelut** huomautti OAS:in tietoihin joukon korjauksia ja täydennyksiä. Tekniset palvelut esittivät lisäksi vaikutusten arviointi-osioon lisättäväksi hulevesien johtamisen. OASia on lausunnon johdosta täydennetty mm. luettelolla tehdyistä ja tehtävistä selvityksistä.

Vammaisneuvosto esitti huolensa siitä miten esteetön ja turvallinen liikkuminen saadaan järjestettyä uuden sisääntulotien yhteyteen, raskaan liikenteen sekaan. Vammais-neuvosto muistutti lisäksi pyöräteiden ja jalkakäytävien tilanteesta sekä inva-paikkojen määrästä.

Kymenlaakson liitolla ei ollut huomautettavaa OAS:sta.

Väylävirasto muistutti lausunnossaan, että Liikenneviraston teettämä Kotkan sataman ratapihan tilaselvityksen vaihtoehto VE 4 (17.11.2017) hyväksyttiin käytettäväksi sisääntulotien suunnittelun pohjana. Kaavoituksessa ja tien suunnittelussa tulee siis varautua VE4 mukaiseen raiteistoratkaisuun (*liite 11*). Raiteistomuutosten sekä turvallistamistoimenpiteiden toteutuksen kustannusjaosta tulee sopia Väyläviraston kanssa hyvissä ajoin. Mahdolliset ratapihan pilaantuneen maaperän puhdistuskustannukset tulee myös huomioida. Kadun rakentamisen ja käytön aikaisista mahdollisista sähköradan jännitekatkoista aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melu- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Lausunnossaan Väylävirasto muistutti suunnitteluohjeista vähimmäisetäisyyksineen. Suunnitelmat tulee hyväksyttää Väylävirastossa. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun osalta on kaavoituksessa noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Väylävirasto viittasi Uudenmaan ELY-keskuksen oppaaseen Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013). Väylävirasto esitti, että melualueelle ei tule kaavoittaa melulle tai tärinälle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta ja tärinänvaimennustoimenpiteitä. Asuinkortteleiden osalta tulee kaavoituksessa noudattaa VTT:n selvitystä Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaisia suosituksia tärinästä. Väylävirasto suosittelee myös muita julkaisuja, jotka ovat saatavissa sähköisenä internetistä osoitteesta:

<http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>

Maanteiden osalta lausunnon antaa ELY-keskus. Sisääntulotien detaljisuunnitteluun ja toteutukseen liittyvien ohjeiden vuoksi on lausunto toimitettu myös Teknisille palveluille tiedoksi.

Museovirasto muistutti lausunnossaan, että osa suunnittelualueesta sijaitsee muinaismuistolain rauhoittaman (295/1963) Ruotsinsalmen linnoituskaupungin (muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000007482) alueella. Myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto toteaa kuitenkin, että tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ovat riittävät kaavan laatimista varten. Asemakaavan alueeseen kuuluvan vesialueen osalta Museovirasto lausui, että mikäli alueella tehdään merenpohjaa muuttavaa toimintaa kuten ruoppaamista ja läjittämistä on syytä varautua mahdolliseen arkeologiseen vedenalaisinventointiin.

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 oikeusvaikutuksettomana Kotkan yleiskaavan vuodelta 1986

esittäminen pohjatiedoissa on tarpeetonta. Osio vanhasta yleiskaavasta on lausunnon johdosta poistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

ELY-keskus esitti, että listaus olemassa olevista selvityksistä sekä tarpeelliseksi nähdystä uusista selvityksistä liitettäisiin OASiin. Listausta voidaan tarkentaa kaavan edetessä. OASia on lausunnon johdosta täydennetty luettelolla tehdyistä ja tehtävistä selvityksistä. ELY-keskus huomautti, että kaavan selvityksiin tulee kuulua uhanalaisten perhoslajien ja muidenkin hyönteislajien käsittävä luontoselvitys. Tulvavaara tulee huomioida asemakaavatyössä.

ELY-keskus esitti, että asemakaavatyön yhteydessä tulee määritellä uuden sisääntulotien hallinnollinen luokka sekä valtatie ja katuverkon hallinnollisen rajan sijainti sisääntulotiellä. Hallinnollisen rajan määrittelyssä tulee huomioida myös maantien 355 (Merituulentien) kehittäminen. Vuonna 2016 valmistuneessa yleissuunnitelmaprosessissa on todettu, että uusi Mussalon satamanosaan johtava tie on luontevaa liittää osaksi valtatie 15, jolloin valtatie päättyisi Mussaloon.

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.

Fingrid ilmoitti, ettei kaava-alueelle sijoitu heidän voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

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 Elisaa 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. Lausunnot 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.

Kiinteistöosakeyhtiö Tornatorintie 3 esitti lausunnossaan, että suunniteltu uusi sisääntulotie ei paranna kulkuyhteyksiä heidän kiinteistön osalta. Koy Tornatorintie 3 esitti uuden ylikäytävän sijoittamista asemakaavaan Satamakadulta Tornatorintielle Kaivokatua jatkamalla. Kantasataman alueen kehittäminen tuo runsaasti lisäliikennettä ja suunniteltu nykyisen Merikeskuksen lähellä oleva liittymä Laivurinkadun jatkeena jää ainoaksi keskustasta suoraan alueelle johtavaksi suoraksi reitiksi. Kaavoitus tiedostaa esitetyn tarpeen mutta toteaa, että ratapihan poikki kulkevaa ajoyhteyttä ei voida turvallisuussyistä toteuttaa. Ylikulkusilta esitettyyn kohtaan puolestaan ei asetu kaupunkirakenteeseen eikä alueen korkomaailmaan.

Asunto Oy Kotkan Vuorihaka esitti lausunnossaan, että Satamakadun liikenteen nopeudet tulee saada lasketuksi turvalliselle tasolle. Liittyvä liikenne esim. Kauppakadulta Satamakadulle liityttäessä tulee turvata. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota suojateiden turvallisuuteen esim. korotetuilla suojateilla. Vaihtoehtoisesti

raskaalle liikenteelle tulee osoittaa reitti tehdasalueelta muualta kuin Satamakatua pitkin. Kaavoitus toteaa, että liikenteen nopeusrajoituksia eikä suojateitä osoiteta asemakaavassa. Liikenneverkko sekä käytettävissä oleva maa-ala huomioiden ei tehtaan liikenteelle voida osoittaa parempaa reittiä kuin Satamakadun kautta kulkevaa. Kaavamuutoksen myötä kuitenkin mahdollistuu Satamakadun uusi linjaus joka ainakin osassa kaupunkia vähentää liikenteen haittoja.

Asunto Oy Kotkan Satamaheikki esitti, että seuraavat asiat asemakaavan kehittämisessä ovat tärkeitä: sisääntuloliikenteen meluhaittojen vähentäminen melusuojauksella, nykyisen Satamakadun muuttaminen viihtyisäksi, kulttuurihistoriallisten ja viihtyvyysarvojen säilyttäminen, avointen näkymien säilyttäminen sekä nykyisen Satamakadun rauhoittaminen huolto- ja pysäköintiliikenteeltä. As Oy Satamaheikki kehotti lisäksi kaavoitusta valvoa ja ohjata Senaatti-kiinteistöjen alueen maankäytön suunnittelua siten, että suunnittelu on avointa ja että osallisilla on todelliset vaikutusmahdollisuudet valittaviin ratkaisuihin.

Asunto Oy Kotkan Satamakatu 11 esitti seuraavia asioita huomioitavaksi asemakaavan valmistelussa: mikäli uusi sisääntulotie ei valmistu ennen uusien talojen valmistumista lisääntyisi meluhaitta Satamakadulla, lisääntyvä tonteille poikkeava liikenne haittaisi Satamakadun liikennettä, maisemakuvan muuttuminen olemassa olevissa Satamakadun asunnoissa, uudisrakentamisessa olisi suosittava matalaa liikerakentamista, mikäli suunnitellaan korkeita kerrostaloja ei umpikorttelimaista rakentamista, vaan uudet rakennukset matalammaksi kuin olemassa olevat ja sijoittelu niin että yksityisyys säilyy. As Oy Satamakadun toiveena on, että kaavoitettavista rakennuksista tulisi matalampia kuin olemassa olevat rakennukset ja että merelliset maisemat säilyisivät.

Asunto Oy Villa Kotka piti lausunnossaan sisääntulotien siirtoa hyvänä ja toivoi sen myös toteutuvan mahdollisimman pian. As Oy Villa Kotka esitti huolensa siitä, että nykyinen Satamakatu kuormittuu rakentamisen aikaisesta työmaaliikenteestä sekä asukasliikenteestä. Lausunnossa kannatettiin rakentamista joka nostaisi alueen statusta osana kaupungin keskustaa. Tuleva rakentaminen ei kuitenkaan saisi pilata sisääntulotien kaupunkikuvaa, sen ei tulisi olla asuinrakentamista ja sen pitäisi olla matalaa ja väljää. As Oy Villa Kotka esitti, että merkittävä osa alueesta pitäisi rakentaa puistoksi. As Oy:n Thure Hellströmin suunnittelema talo sekä sen puistomainen pihapiiri tulisi säilyttää ennallaan. Korkeaa ja tiheää rakentamista taloyhtiö ei halua hyväksyä ja esitti että asukkaiden tulee päästä hyvissä ajoin vaikuttamaan suunnitelmien sisältöön ja toteuttamiseen.

Newsec Asset Management Oy/Food Folk Suomi Oy esitti lausunnossaan, että kaupungin esittämät suunnitelmat uuden sisääntulotien toteuttamiselle asettavat merkittäviä haasteita McDonald'sin tontin toiminnallisuudelle. Autokaistan toimivuus on ensiarvoisen tärkeää McDonald'sin liiketoiminnan kannalta ja siksi tonttiliittymän sijaintia tulisi muuttaa. Myös tontilla sijaitsevan polttoainejakeluaseman selkeä saavutettavuus tulisi taata. Food Folk toivoo, että tonttiliittymävaihtoehdot tarkastellaan ja sijainnista päätetään yhdessä Food Folkin kanssa kaavahankkeen edetessä. Myös muiden toimijoiden kanssa tulisi keskustella ratkaisuista.

Asunto Oy Meriportti vastusti lausunnossaan esitettyä sisääntulotiesuunnitelmaa koska sen myötä poistuisivat Satamakadulla sijaitsevat autopaikat. Meriportti esitti myös huolensa lisääntyvästä liikenteestä ja sen aiheuttamista haitoista. Lausunnossa pyydettiin pudottamaan Satamakadun nopeusrajoitusta 30 km/h sekä tutkimaan melu- ja värinävaikutukset. Lisäksi kerrottiin lausunnossa rakennuksen ympärillä sijaitsevista halkoluukuista ja niiden vaatimista tilavarauksista. Pyydettiin varmistamaan, etteivät uudet ratkaisut aiheuta haittaa vanhalle rakennukselle eikä toimivaan hulevesijärjestelmään.

Taloyhtiöiden lausunnoista johtuen Senaatti järjesti keskustelutilaisuuden 4.6.2019, jossa käytiin läpi Senaatin omistamalle maalle suunniteltua rakentamista ja keskusteltiin suunnitelmista. Muistio keskustelutilaisuudesta on selostuksen liitteenä *liite 15*.

Marikatti Ay esitti lausunnossaan, että pysäköintiin kiinnitettäisiin huomiota alueen elinkeinotoiminnan kannalta. Myös **Pop Liikuntastudiot Oy** esitti lausunnossaan, että pysäköintipaikkojen määrä ei saisi vähentyä johtuen yhä kasvavasta pysäköintitarpeesta.

Lisäksi saatiin **asukkaan** kannanotto, jossa esitettiin, että sisääntulotien suora osuus toteutetaan mutta jätetään nykyinen sisääntulotien ramppi ennalleen.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 2.9. - 4.10.2019 ja mielipiteiden esittämistä varten. Mielipiteet pyydettiin 4.10.2019 mennessä.

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

Asemakaavan luonnoksesta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:

- Elisa Oyj	2.9.2019
- Tekniset palvelut	13.9.2019
- Kymen Vesi Oy	19.9.2019
- As Oy Kotkan Satamaheikki	24.9.2019
- As Oy Kotkan Satamakatu 11	26.9.2019
- Asukas	27.9.2019
- Fingrid Oyj	30.9.2019
- Oy Teboil Ab	1.10.2019
- As Oy Villa Kotka	1.10.2019
- Kymenlaakson Liitto	3.10.2019
- Ratapihan Auto Oy	3.10.2019
- Newsec	4.10.2019
- Kotka Invest Oy	4.10.2019
- Neste Markkinointi Oy	4.10.2019
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy	4.10.2019
- As Oy Merikotka	4.10.2019
- Museovirasto	8.10.2019
- Väylävirasto	9.10.2019
- Kotkan ympäristöseura ry	11.10.2019
- Kiinteistö Oy Rautatienkatu 2	11.10.2019
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus	11.10.2019

Elisa Oyj muistutti, että mikäli alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita tulee niiden suojauksesta huolehtia tai niiden siirrosta sopia.

Tekniset palvelut huomauttivat kaava-asiakirjojen merkinnöistä, teknisistä yksityiskohdista sekä joistakin asemakaavan ratkaisuksista. Lausunnon perusteella on selvitetty lukuisia merkintöjä sekä korjattu ja täydennetty kaavan asiakirjoja. Tekniset palvelut eivät puuttuneet lausunnossaan asemakaavan kokonaisratkaisuun vaan huomautti, että puuteluettelo liittyy siihen, että kaavan aineisto on merkittävän laaja.

Kymen Vesi Oy lausui, että kaupunkisuunnittelun on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma kaava-alueelle. Alueen hulevesien hallinnasta on laadittu nykytilaselvitys, jota voidaan hyödyntää tulevan hulevesien hallintasuunnitelman laadinnassa. Kymen Veden vesihuoltolinjojen johtosiirrot tulee huomioida alueen suunnittelun yhteydessä. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kymen Veden nykytilaselvitys antaa hyvät edellytykset arvioida ja määrittää hulevesien käsittelyyn tarvittavat tilavaraukset alueella. Asemakaavassa on määritelty hulevesien viivytysalue sekä määrätty katualueelle mahdollisuuksien mukaan toteutettavasta hulevesien viivytysalueesta. Yksityiskohtaisempaa hulevesisuunnitelmaa edellytetään tehtäväksi yleisten alueiden, katusuunnittelun sekä tonttisuunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa ei oteta kantaa viemäriverkoston mitoitukseen.

As Oy Kotkan Satamaheikki piti suunniteltua uutta väylää ratapihan reunassa hyvänä ratkaisuna sujuvammalle raskaalle liikenteelle ja turvallisemmalle kevyelle liikenteelle. Nykyinen Satamakadun muuttuessa asuntokaduksi toivottiin katutilan saneerattavaksi asuntokatutyypiksi, jossa on enemmän tilaa kevyelle liikenteelle, ilmeikkäämpää katutilan jäsentelyä, uusittu katuvalaistus sekä kadunvarsipysäköinti taskuihin. As Oy Satamaheikki toivoi että katusaneerauksesta esitettäisiin luonnos kaavoitusvaiheessa ja esitti huolensa uuden Satamakadun liikenteen nopeuksista kadun ollessa suora ja tasainen. Os Oy toivoi, että uuden Satamakadun liikenteen melua ja saasteita tojuttaisiin rakenteellisesti kortteli- ja rakennusratkaisuilla. Liikennehaittoja olisi kuitenkin torjuttava samalla kun uudet liikennejärjestelyt toteutetaan. Vähimmäisvaatimuksena on melumuuri uuden ajotien varteen.

Nykyisen ja uuden Satamakadun välinen korttelirakenne on kaavaluonnoksessa liian massiivinen As Oy Satamaheikin mielestä. Kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu asukkaiden mielipiteet ja kiinnitetty erityistä huomiota rakennusalojen sijoittelussa siten, että ne mahdollistavat laajemmin näköyhteyksiä kohti pohjoista Hovinsaarta.

As Oy Kotkan Satamakatu 11 lausui, että Satamakatu 11:n, Satamakatu 13:n ja Satamakatu 2:n taloyhtiöiden hallitukset ovat 4.6.2019 Kotkan kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämässä asukastapaamisessa tuoneet esille mm. seuraavat mielipiteet: uusien asuntojen sijoittelu, merinäköymä tulisi säilyttää, nykyiset liikenneongelmat tulisi ratkaista ennen uuden sisään tulotien rakentamista, uuden rakentamisen alta ei saisi hävittää puita ja rakennukset saisivat olla enintään 4-kerroksisia. Kaavaehdotuksessa on lausunnosta johtuen yksityiskohtaisemmat kaavamääräykset uudisrakentamisen sijoittamiselle.

Fingrid Oyj ilmoitti, etteivät he ota kantaa kaavan sisältöön.

Oy Teboil Ab lausui, että yritys harjoittaa liikennepolttonesteiden kauppaa Merituulentie 1 osoitteessa. Kaavaluonnosta tulisi kehittää siten, että kortteliin 127 järjestetään suuntaisliittymä (rammpi) uudelta Hyväntuulentieltä (suunnitelmasta kartta liitteenä). Teboil esitti, että uuden Merituulentien liittymä yksistään ei mahdollista taloudellisesti ja tkenisesti kannattavaa jakelutoimintaa nykyisellä paikalla. Asemakaavan valmistelussa on selvitetty, että Hyväntuulentieltä ei voida osoittaa liittymää suoraan kortteliin 127 - uusi kaavan mukainen tilanne vastaa nykyistä tilannetta mutta peilikuvana.

Asunto Oy Villa Kotka esitti lausunnossaan entisten lausuntojen lisäksi, että ei pidä hyväksyttävänä kaavaluonnoksessa esitettyä rakennusoikeutta tai kerroslukumäärää uuden ja nykyisen Satamakadun väliin jäävissä kortteleissa. As Oy piti tärkeänä, että nykyisten asukkaiden merinäköalat säilyvät. As Oy esitti, että uusi kaavan mukainen Rautatienkatu rauhoitetaan liikenteeltä. Asukkailla oli lisäksi huoli nykyisten autopaikkojen menettämisestä. Kaavaehdotuksessa on lausunnosta johtuen

yksityiskohtaisemmat kaavamääräykset uudisrakentamisen sijoittamiselle. Rakennusoikeuden määrää on lisäksi pienennetty asemakaavaehdotuksessa, tämä vähentää uuden autopaikoituksen tarvetta.

Kymenlaakson liitto muistutti lausunnossaan, että maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen määräys sisältää suunnittelumääräyksen, jonka mukaan ”Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisulunteen ja erityispiirteiden säilyminen.”

Ratapihan Auto Ky huomautti lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa esitetty korttelin 33 pysäköintialue ei ole riittävän suuri huoltoaseman toiminnan tarpeisiin. Lisäksi tulisi korttelin liittymä osoittaa paikkaan, jossa se ei ole suoraan kiinteistön edustalla. Ratapihan Auto esittää, että nykyinen kaavaratkaisu mahdollistaa paikoituksen. Tällä hetkellä ei ole esitetty kiinteistön lähetyvillä yhtään pysäköintialuetta mutta autot ovat pysäköineet korttelin edustan katualueella sekä viereisellä rautatiealueella. Näitä alueita ei ole tarkoitettu pysäköintiä varten jolloin uusi kaava tosiasiallisesti osoittaa nykyistä enemmän maa-alaa autopaikoitukselle.

Newsec Oy antoi seuraavat kommentit: Läpiajoliikenne Nesteen tontilta McDonald’sin tontin kautta aiheuttaa merkittävän riskin parkkialueella kulkeville asiakkaille. McDonald’sin autokaistalle saapuminen kahdesta suunnasta aiheuttaa haittaa ja törmäysriskin. Tontille sisään- ja ulosajo eri liittymistä ei pidetty realistisena. Newsec ehdotti ratkaisuksi sisäistä tietä tontin pohjoisreunaan. Liittymästä tulisi voida kääntyä kumpaankin suuntaan. Newsec muistutti myös, että kaavaratkaisu syö McDonald’sin tonttialuetta ja aiheuttaa rakennusten ja parkkipaikkojen siirtokustannuksia. Asemakaavaehdotuksen valmistelussa on käyty keskusteluja alueen toimijoiden kanssa ja todettu, että uudet liikenneratkaisut tuovat muutostarpeita tontille.

Kotka Invest Oy esitti lausunnossaan, että heidän kiinteistön rakennusten merinäköala varmistettaisiin kaavamääräyksin ja että vieressä olevan tontin rakennusala ei asettuisi kiinteistön ja merinäköalan väliin. Kotka Invest Oy toivoo myös, että heidän tontille sijoitettu rakennusala mahdollistaisi paremmin uudisrakentamisen sijoittumisen nykyisen rakennuksen jatkeeksi. Lisäksi Kotka Invest Oy esitti, että suojelumääräyksen ei tulisi estää asuntojen rakentamisen olemassa olevan vanhan rakennuksen ullakkokerrokseen tai parvekkeiden ja ranskalaisten parvekkeiden toteuttamisen asuntoihin. Ajoyhteyden järjestäminen tulevalta sisääntulotieltä on kiinteistön kannalta olennainen saavutettavuuden, pysäköinnin sekä huoltoliikenteen kannalta. Asemakaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä Kotka Investin kanssa, rakennusalojen sijoittamiseksi. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ei voi kaikkia näkymiä säilyttää ennallaan, mutta väljyyttä näkymiin on toteutettu mahdollisuuksien mukaan.

Neste Markkinointi Oy muistutti lausunnossaan, että uuden sisääntulotien liittymä asettuu heidän tontillensa. ”Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa tulee Kotkan kaupungin esittää Neste Markkinointi Oy:le hyväksyttävä tapa ja ehdot, jolla menetetty maa-alue korvataan siten, että myös jakeluaseman toimintaedellytykset tontilla säilyvät. Riippuen toteutuvasta asemakaavasta, voi Nesteelle aiheutua tontin uudelleenjärjestelyistä kustannuksia, joiden korvaamisesta tulee sopia.” Neste huomautti, että asemakaavan ja katusuunnitelman välillä on eroavaisuuksia suhteessa Yhdystien ja Merituulentien korttelialueen rajojen suhteen. Etenkin Yhdystien rajalla on tärkeää, että korttelialueen raja laajennetaan ajorataan saakka. Muutoin jakelukatoksella liikennöivät asiakasliikenne ei ole mahdollista. Asemakaavassa on esitetty, että Merituulentieltä järjestetään yhteinen liittymä sekä Nesteen että MacDonaldsin tontille. Liittymästä ei kuitenkaan pääse kääntymään kuin yhteen suuntaan. Tämä heikentää merkittävästi liikepaikan toimintaedellytyksiä etenkin, kun

molempien tonttien liikenne tulee pääosin keskittymään tähän liittymään. Tässä ratkaisussa jakeluaseman logistiikkaliikenne joudutaan ohjaamaan Mac Donaldsin tontin kautta, joka ei ole munnankaan tontin haltijan mielestä hyväksyttävä ratkaisu. Liittymä tulee suunnitella siten, että Merituulentieltä voidaan kummastakin suunnasta ajaa sekä sisään että ulos tontille. Tulisi myös tutkia, että onko mahdollista toteuttaa liittymää korttelialueelle suoraan Hyväntuulentieltä. Asemakaavaehdotuksen valmistelussa on tutkittu liikenteen vaatimat tilatarpeet ja myös liittymien mahdollisuuksia. Kaavaratkaisussa tontin koko säilyy kutakuinkin ennallaan kun tontista poistuva osio korvataan kylmäjakeluaseman länsipuolelle liitettävällä alueella.

Kymenaakson Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole kommentoitavaa asemakaavaluonnoksesta.

As Oy Merikotka esitti lausunnossaan, että kortteleiden 208 ja 209 osalta määrättäisiin että rakennusten massoitelussa ja sijoittelussa on pyrittävä jättämään vanhan Satamakadun/ uuden Rautatienkadun varren asunnoista näkymiä merelle. Tämän lisäksi As Oy esittää, että kerroskorkeutta madallettaisiin siten, että olemassa olevista rakennuksista säilyisi merelliset näkymät. Kaavaehdotuksessa on lausunnosta johtuen yksityiskohtaisemmat kaavamääräykset uudisrakentamisen sijoittamiselle.

Museovirasto muistutti lausunnossaan, että osa asemakaavan alueesta sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman Ruotsinsalmen linnoituskaupungin alueella. Vuonna 2007 tehdyn kaupunkiarkeologisen selvityksen perusteella on alueita, joilla on saattanut säilyä muinaismuistolain rahoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Mikäli alueen maankäyttöä aiotaan muuttaa tai niissä tehdään töitä, joissa maaperään kajotaan, on museoviranomaisten kanssa neuvoteltava tarvittavista toimenpiteistä. Rakennusalueelle on tarvittaessa tehtävä arkeologinen tutkimus. Tutkimusten avulla selvitetään, onko alueella säilynyt kiinteiksi muinaisjäänneiksi katsottavia rakenteita ja kulttuurikerroksia, jotka on dokumentoitava ennen rakennustöiden aloittamista. Arkeologisista tutkimuksista aiheutuvista kustannuksista vsataa muinaismuistolain mukaan hankkeen toteuttaja. Asemakaavassa on osoitettava kaupunkiarkeologisen inventoinnin mukaisesta arkeologisesti potentiaaliset alueet osa-aluemerkinnällä /sm. Kaavamääräys on ”Muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmita on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.” Kaavamääräyksiä on täydennetty Museoviraston esityksen mukaisesti.

Väylävirasto kertoi lausunnossaan, että ovat teettäneet selvityksen asemakaavan vaikutuksista rautatiealueeseen. ”Selvityksessä havaittiin useita kohtia, joissa yleissuunnitelmassa esitetty Satamakadun linjaus sijaitsee liian lähellä rautatietä. Kadun suunnitelmiin tulee laatia tarvittavat muutokset, tai vaihtoehtoisesti Väyläviraston tulee myöntää lupa poikkeamiseen ratateknisistä ohjeista (RATO). Väylävirasto edellyttää suunnittelun jatkokokousta Kotkan kaupungin ja Väyläviraston välillä. Kokoukseen kutsutaan mukaan myös Väyläviraston osoittama ratasuunnittelun konsultti.” Lausunnon johdosta on selvitetty näitä ns. ”ahtaita kohtia” yhdessä Väylän kanssa sekä neuvoteltu ratkaisusta kaavehdotusta varten. Rautatiealuetta on tarkennettu neuvottelujen mukaisesti.

Kotkan ympäristöseura ry esitti lausunnossaan, että sisääntuloväylän paikka on kaavassa nykyistä parempi. Uusien asuinkortteleiden rakennusmäärää seura kuitenkin piti liian suurena esittäen, että maksimikerrosmäärä olisi neljä. Ympäristöseura esitti, että rakennukset asettuisivat sisääntulotien varteen yhtenäisenä rakennusmassana, eikä erillisinä massoina. Seura piti hyvänä että suojelun tarve on huomioitu kaavassa. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on tutkittu rakentamisen sijoittelua. Yhtenäinen rakennusmassa sisääntulotien varrella estäisi nykyisten asukkaiden

merinäköymät. Rakennusten massoittelussa ja sijoittelussa on pyritty huomioimaan monia näkökulmia ja tarpeita.

Kiinteistö Oy Rautatienkatu 2/Kotkan Seudun Talokeskus Oy esitti lausunnossaan, että ”kiinteistön [Rautatienkatu 2] kannalta paras ratkaisu olisi se, että nykyiseen tonttiin liitettäisiin suunniteltu autopaikkojen korttelialue LPA nykyisen tontin rajapyykkien 9 ja 5 sekä 9 ja 8 jatkeena. Kaavamääräys KL-1 tulisi näin ollen koskemaan myös liitettyä tonttia. Tämän lisäksi kaavamääräyksessä KL-1 huomioitaisiin tontit 285-2-33-4 ja 285-2-33-3 omina kokonaisuuksina siten, että tonttien käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen kytketty asuntojen 15%:n osuudet käsiteltäisiin tonttikohtaisina. Liitettävien tonttien vuokrasopimuksissa määritettäisiin asianmukaiset rasitteet, jotta niiden kautta voidaan suunnitellusti kulkea Rautatienkadulle. Uudelta Satamakadulta tuleva liittymä olisi järkevintä sijoittaa tonttien 4 ja 3 rajalle. Liittymä toimisi näin ollen luontaisena rajana myös autopaikkojen jaolle ja vastaisi myös rakennusoikeuden suhteessa laskettua lukumäärää etenkin, jos liittymän länsipuolell suunniteltu kääntymäpaikka sijaitsisi lähempänä ko. tontin kiinteistöä eikä näin ollen veisi vähäisiä asiakaspaikkoja. Näillä järjestelyillä näkemyksemme mukaan ko. alueen hallinnointi olisi selkeämpää, kukin kiinteistö vastaisi omasta tontistaan ja sillä olevasta pysäköinnistä sekä kaavamerkinnän KL-1 rajoitteet (asuntoja 15% rakennusoikeudesta) kohdistuisivat suoraan ko. tontin vuokranneelle ja sillä olevan kiinteistön omistajalle. Pyydämme myös huomioimaan, että kaavamerkintä KL-1 vastaa kiinteistön nykyistä tarvetta. Merkintä ei kuitenkaan saisi rajoittaa kiinteistömme mahdollista tulevaa täydennysrakentamista/kaavoitusta, jolloin tulisi olla mahdollista tutkia asumisen toteuttamista enemmän kuin 15% kerosalasta. Asemakaavan luonnoksessa on esitetty suojelumerkintä sr-4 ... Näkemyksemme mukaan rakennuksen sisäosissa ei ole sellaisia suojelullisia arvoja, joihin suojelun tulisi ulottua. Julkisivujen suojelu ei saisi estää kiinteistömme täydennysrakentamista...” Asemakaavaehdotusta on työstetty yhteistyössä sekä huomioiden korttelin toimijoiden toiveet ja näkemykset. Kaavan suojelumääräys koskee julkisivuja eikä rakennusten sisätiloja. Suojelumääräys on lisäksi joustava myös lastauspuolen julkisivujen muutostarpeiden suhteen.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus lausui luontoarvoista, ettei voi ottaa kantaa luontoarvojen huomiointiin ennen kuin Faunatican luontoselvitys vuodelta 2019 on käytettävissä. Liikenteestä ELY lausui, että vt 15 tulee jatkossa menemään Mussalon satamaan Kotkan saaren sijasta. Nykyinen ja tuleva Hyväntuulentien linjaus jäävät siten kaupungin katuverkolle ja kustannettavaksi. Kaarresäteen tiukkeneminen asettaa uusia vaatimuksia nopeusrajoitukselle ja huolena on liikenteen jonoutuminen Merituulentien rampeille 24615 asti. ELY-keskus lausui lisäksi että ”kortteli 33, nykyisen Ratapihankadun varren kortteli, alueen yritysten asiakasliikenteen liittymä on suoraan Hyväntuulentieltä. Tämä saattaa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista iikennettä ko. korttelin koillispään alueelle. Jalankulku- ja polkupyöräyhteyden säilyminen tai kehittyminen rampin 24615/12 itäpuolella kulkevalle nykyiselle evyenliikenteenväylälle (Kotkansaareltä Hovinsaarelle Liitulahdentien suuntaan) ei käy yksiselitteisesti ilmi kaavasta eikä kaavaselostuksesta. Korttelia 207 koskevassa kaavamääräyksessä (AL-2) todetaan, että ”Korttelin pohjakerroksen kerrosalasta on vähintään 50% rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Pohjakerroksen kadun puoleisesta julkisivusta tulee vähintään 40 % olla ikkunapintaa.” Kortteliin sijoittuu myös kolme suojeltavaa rakennusta. Kaavamerkinnästä ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa, että koskeeko em. prosenttiosuudet uudisrakennusosuuksia vai koko korttelin rakennusala. Suojeltujen rakennusten kaavamääräykseen tulee lisätä museoviranomaisen kannanotto mahdollisuus muutosten osalta. Kaavaratkaisun kuvauksessa todetaan: ”Sisääntulotie ei ole ympäristönä paras mahdollinen jalankululle.” Hienoa, että asiaa on tutkittu ja löydetty vaihtoehtoisia kevyenliikenteen reittejä. Nykyisen Tornaattorintien varressa on puuistutuksia, jotka luovat jalankulkuympäristöstä miellyttävämpää. Kaavan jatkotyöstössä voisi miettiä katualueiden ilmeen ohjaamista vehreämmäksi myös kaavallisin keinoin.” Kotkan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty uuden

sisääntulotieratkaisun vaatimaa linjausta ja tilatarvetta. Nopeusrajoitukset sekä katusuunnittelun yksityiskohdat ratkaistaan kadun toteutussuunnittelun yhteydessä. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu liittymien sijainteja ja toimivuutta. Asemakaavaehdotuksessa on tarkennettu liittymien sijainteja selvityksen mukaisesti. Kortteleiden kaavamääräyksiä on tarkennettu ELY:n lausunnon pohjalta. Katualueille on merkitty istutettavia puurivejä, mihin sen katsotaan olevan mahdollista.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 26.3.2019. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä *liite 13*.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Sisääntulotien alueeseen liittyy sisääntuloliikenteen sekä koko Kotkansaaren sujuva liikenne. Sisääntulotieratkaisuun ovat vaikuttaneet uudet tarpeet Kantasataman kehityksen myötä sekä KotkaMills tehdasalueen kasvavat raskaan liikenteen määrät.

Sisääntulotien alueeseen liittyvät myös lähikortteleiden kehittäminen kuten Senaatin omistama entinen ratapiha-alue, jolta on purettu vanha tavara-asema. Kantasataman kehittymiselle halutaan luoda hyvät edellytykset mutta myös lähialueille, kuten Puuvenekeskuksen edustan laiturialueelle sekä Hovinsaarelle, jonne on suunniteltu kevyen liikenteen yhteys Kantasatamasta.

Julkiselle tilalle ja alueen arkkitehtuurille tavoitellaan ympäristön korkeaa laatua. Alueen liikennetarkaisut suunnitellaan niin, että eri liikennemuodot huomioidaan ja kestäviä liikennemuotoja edistetään.

Kaupungin tavoitteena on myös säilyttää ja suojella kaupungin historiaan ja kulttuuriin liittyviä rakennuksia, kuten ravintola Kairo, ”punainen talo” sekä Nelosteatterin talo. Myös funktionalismin aikakauden rakennuksia halutaan säilyttää ja suojella.

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

Kansallinen kaupunkipuisto

Osa kaava-alueesta (mm. Palotorninvuori sekä osa Kotkankatua) sijoittuvat alueelle, jolle ympäristöministeriön päätöksellä on hyväksytty ja lainvoimainen Kotkan kansallinen kaupunkipuisto.

Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kaupunki laatii ja ympäristöministeriö hyväksyy. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 70 §) on kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa otettava huomioon puistoa koskevat määräykset. Kotkan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma on Ympäristöministeriön hyväksymä 25.6.2020.

Kaava-alueella vahvistetaan kansallisten kaupunkipuiston arvojen mukaisesti alueen käyttö puistona (Palotorninvuoren puisto) ja soveltuvin osin muutetaan katualuetta puistoksi (Kotkankadun varrella oleva viheralue).

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijoittuu Kotkansaaren luoteisreunaan ja käsittää nykyisen sisääntulotien rampin, Rautatienkadun, osan Merituulentietä, Ratapihankadun, osan Satamakadusta, sekä näitä reunustavia korttelialueita, rautatiealuetta ja satama-aluetta. Lisäksi alueeseen kuuluu Palotorninvuori, ravintola Kairon tontti sekä Hovinsaaren ja Kotkansaaren välistä vesialuetta.

Uusi sisääntulotie

Sisääntulotien linjaus muuttuu kaavan myötä niin, että sisääntulotienä toimiva Hyväntuulentie kaartuu nykyistä aikaisemmassa vaiheessa ja uusi ramppi laskee Ratapihankadun ja rautatiealueen väliin. Uusi sisääntulotie jatkuu vanhaa radanpohjaa pitkin Kotkankadun sillan ali ja yhtyy Satamakatuun. Mussalon suunnalta tuleva Merituulentie muuttuu Kotkansaarelle tullessa Rautatienkaduksi ja asettuu nykyisen sisääntulotien rampin kohdalle, josta se jatkuu Rautatienkatuna.

Uuden sisääntulotien yhteyteen tulee myös jalankulun ja pyöräilyn reitti joka tarjoaa nopean ja suoran yhteyden Kantasatamaan.

Huoltoasemat ja Mc Donalds'

Teboilin ja Nesteen huoltoasema sekä Mc Donalds ovat samassa korttelissa, vanhan Merituulentien ja Rautatienkadun välisen yhdystien poistussa. Uusi sisääntulotien ja Rautatienkadun yhdistävä yhdyskatu sijoittuu uuden paloaseman ja Nesteen huoltoaseman väliin. Kortteli on liikerakennusten aluetta, jolle saa sijoittaa jatkossakin polttoaineiden jakeluaseman.

Ratapihankadun korttelialue

Ratapihankatu poistuu ja muuttuu osaksi viereistä korttelialuetta. Kortteliin ei osoiteta uutta rakennusoikeutta ja funkis-aikakauden rakennukset suojellaan. Korttelin vieressä on yleisten rakennusten korttelialue, jolla sijaitsee paloasema.

Kotkantien/Kotkankadun varren puistoalue

Kotkankadun ja Ratapihankadun risteysalueen viereen muodostuu pieni uusi puistoalue - Vuorelankulmanpuisto. Puistoalueen vieressä kulkeva katu muuttuu Vuorelankulmaksi.

Vanhan ja uuden Satamakadun väliset korttelialueet

Vanhan ja uuden Satamakadun välinen alue muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelissa on ns. Hankkijan talo tai Koy Siltavahti, joka suojellaan. Rakennuksen itäpäätyyn muodostuu uusi rakennusala, johon rakennusta voi laajentaa tai rakentaa uusi rakennus. Viereinen Nelosteatterin kaksiosainen rakennus suojellaan. Myös Nelosteatterin vieressä oleva ns. punainen talo, joka nykyään toimii asuinkerrostalona suojellaan. Uudisrakennuksia koskee määräys, jonka mukaan korttelin pohjakerroksen kerrosalasta vähintään puolet on rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Rakennusten sijoittelu on suunniteltu siten, että vanhan Satamakadun varren asuntojen ikkunoista säilyy mahdollisimman väljät näkymät kohti Hovinsaarta. Korttelin viereiseltä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulta katualueelta on aluevaraus kadun ja rautatien ylittävälle sillalle.

Alueelle muodostuu lisäksi kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joihin saa sijoittaa päiväkodin.

Venesatama

Tornatorintien pohjoispuolella oleva laituri-alue on venesataman korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Venesataman alueella sijaitsee suojeltu nosturi ja rantoja kiertää jalankulku- ja polkupyöräilyn reitti. Venesataman alueelta kohti Hovinsaaren rantaa on alue, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen sillan. Sillan tulee olla veneliikennettä varten avattava.

Kairon tontti

Ravintola Kairon rakennus suojellaan ja tontti, joka muuttuu huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueeksi tulee säilyttää vehreänä. Kairon rakennus on suojeltu paitsi julkisivujen osalta, myös sisätiloiltaan: porrashuone seinään tehtyine merkintöineen sekä sali maalauksineen tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa ravintolan, teatterin ja muuta kulttuuritoimintaa. Kairon rakennusta voi laajentaa tai tontille voi rakentaa uuden rakennuksen. Uudisrakentamisen on muodon, värityksen ja julkisivujen osalta noudatettava Kairon rakennuksen ominaispiirteitä.

Palotorninvuori

Palotorninvuori kuuluu pääosin Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue säilytetään puistoalueena. Palotorninvuoren alueelle on mahdollista toteuttaa maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue. Ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin on mahdollista järjestää Kaivokadulta sekä Ruotsinsalmenkadulta. Laitokseen tarvittavat maanpäälliset rakenteet kuten ilmanvaihto- ja hissikuilut sekä ajoramppirakenteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne vaaranna kaupunkipuiston arvoa.

Kadut ja liikenne

Sisääntulotien suunnittelun yhteydessä ELY-keskus ilmoitti, että valtakunnallisen tason maantieyhteys jatkossa on Merituulentietä Mussalon sataman suuntaan. Maantien päätekohta ei siten tule olemaan uudessa Satamakadun liittymässä. Haukkavuoren haaraumasta kaupunkiin – uusi silta mukaan lukien – tulee olemaan katualuetta.

Kotkansaarelle Hyväntuulentietä tuleva autoliikenne saapuu Satamakadulle ja jatkaa suoraa entistä ratapohjaa pitkin kohti Kantasatamaa. Mussalon suunnasta saapuva liikenne tulee Kotkansaarelle Merituulentietä, joka yhtyy Rautatienkatuun. Satamakatua on jo aiemmassa kaavamuutoksessa jatkettu Kotkamillsille ja yhä edelleen satama-alueelle, jotka ovat tämän kaavamuutosalueen ulkopuolella. Katuverkko on suunniteltu niin, että sataman ja Kotkamillsin raskas liikenteen ajo Satamakatua pitkin on huomioitu.

Sisääntulotie ei ole ympäristönä paras mahdollinen jalankululle. Jalankulkuyhteyksiä kuitenkin on katualueilla ja lisäksi puistossa, Kapteeninkadun jatkeena, venesataman alueella sekä siltavarauksena Satamakadun ja rautatiealueen yli. Lisäksi kaavaratkaisu tarjoaa uuden kulkuyhteyden jalankulkijoille siltayhteyden myötä Kantasatamasta Hovinsaareen.

Polkupyöräreitistön pääreitteitä asettuu Merituulentie - Rautatienkatu välille sekä Hyväntuulentien päästä pitkin Satamakatua. Tämän lisäksi on yksi polkupyöräilyn pääreiteistä Hovinsaareen menevää Kotkantietä pitkin. Polkupyöräreitit asettuvat pääosin katualueelle. Venesataman alueella ja pysäköintialueella sekä puistossa on myös polkupyöräreitit määritelty. Kevyen liikenteen silta Hovinsaaren ja venesatama-alueen välillä luo uuden pyöräily-yhteyden Hovinsaarelle. Veturitallintien yhteydessä oleva radanylityspaikka on erityisesti polkupyöräyhteyden turvaamiseksi.

LR-alue on rataliikenteelle varattu alueen osa. Pääosa rautatiealueesta jää kuitenkin kaava-alueen pohjoispuolelle, kaavan ulkopuolelle. Radalla on nykyisin vähän liikennettä. Radalla liikennöi henkilöjuna Kotkan ja Kouvolan välillä sekä tavarakuljetus Kotkamillsin tehdasalueelle ja sieltä pois.

Hulevedet

Sisääntulotien keskikaistalle on mahdollisuuksien mukaan tehtävä vesien imeytysalue ja lisäksi on Palotorninvuoren puistoalueella, sisääntulotien vieressä alue hulevesien imeyttämiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaiken kaikkiaan 35,3 ha.

Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 38 250 k-m², josta uutta rakennusala on 25 378 k-m².

5.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa uusien palveluiden sijoittumisen sisääntulotien varteen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun on katsottu tarkoittavan paitsi laadukasta rakentamista myös keskustamaisen ilmeen säilymistä sekä historiallisten kerrostuman säilymistä. Kerroksellisuutta tuovat kaava-alueen suojellut rakennukset. Rakennukset muodostavat moni-ilmeistä ja omaleimaista kotkalaista ympäristöä. Sisääntulotien lähialueiden on katsottu kuuluvan keskustaan ja siksi myös rakentamisessa on vaadittu korkeaa laatua ja liiketilojen toteuttamista pohjakerroksiin.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen runkona toimii uusi sisääntulotie Satamakatu. Sisääntulotien kummallakin puolella olevat alueiden toiminnot on tarkistettu ja sovitettu uuteen rakenteeseen.

5.3.1 Korttelialueet

Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialue - PV/s

Satamakadun varrella oleva perinteinen merimiesravintola Kairo suojellaan ja sen tontti muuttuu satama-alueesta huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa ravintolan, teatterin ja muuta kulttuuritoimintaa. Uudet rakennukset tai laajennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen osalta noudattavat alueella olevan rakennuksen ominaispiirteitä. Alue tulee säilyttää vehreänä

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-1

Palotorninvuoren juuressa, Kaivokadun kummallakin puolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet joihin saa sijoittaa päiväkodin sekä lähikortteleiden autopaikkoja.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-2

Vanhan ja uuden Satamakadun väliin jäävä alue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi johon saa sijoittaa kulttuuritoimintaa ja hotellin. Korttelissa on uudisrakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta vähintään 50% rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Pohjakerroksen kadun puoleisesta julkisivusta tulee vähintään 40 % olla ikkunapintaa. Rakennusten massoittelussa ja sijoittelussa on pyrittävä jättämään Rautatienkadun varren asunnoista näkymiä merelle.

Asuinkerrostalojen korttelialue - AK

Ajurinkadun varteen muodostuu uusi asuinkerrostalojen korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue - KL-1

Korttelialue, jossa on mm. Talokseus sekä Ratapihan auto on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, ravintola ja huoltoasematiloja sekä asuntoja enintään 15% rakennusoikeudesta.

Liikerakennusten korttelialue - KL-2

Kortteli, jossa sijaitsee Mac Donalds sekä Taboilin ja Nesteen polttoaineiden jakeluasemat on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja huoltoasematiloja sekä polttoaineiden jakeluaseman pj-merkitylle rakennusalueelle.

Yleisten rakennusten korttelialue - Y

Paloaseman tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta.

Venesataman korttelialue - LV

Tornatorintien ja rannan välinen alue on venesataman korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 30 m. Alueella tulee säilyttää vapaa yleinen kulku.

Maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue - ma-LP

Maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue sijaitsee Palotorninvuoren puistoalueella. Alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Laitokseen tarvittavat maanpäälliset rakenteet kuten ilmanvaihto- ja hissikuilut sekä ajoramppirakenteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne vaaranna kaupunkipuiston arvoja.

Autopaikkojen korttelialue - LPA

Autopaikkojen korttelialue palvelee lähikortteleiden autopaikoitustarvetta.

5.3.2 Muut alueet

Viheralueet

Kaava-alueella sijaitsee kaksi puistoaluetta: Palotorninvuori on puisto, joka valtaosin kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavassa on lisäksi uusi puistoale, joka sijoittuu Korkeavuorenkadun varteen.

Katualueet

Asemakaava-alueella on sisääntulotien katualue, joka alkaa Hyväntuulentienä ja jatkuu Satamakatuksi. Hyväntuulentie rautatiealueen kanssa eritasoratkaisuna (kaavassa a-LR merkintä). Lisäksi Hyväntuulentie ylittää Veturitallintien katualueen. Veturitallintie on uusi katu, joka alkaa Merituulentieltä ja jatkaa Hyväntuulentien ali.

Kotkantien katualue ylittää Satamakadun ja päättyy Rautatenkadun risteykseen. Katu jatkuu risteuksen jälkeen Kotkankadun. Entinen Satamakatu muuttuu kaavassa Palotorninkaduksi. Kaavassa on lisäksi Tornatorintie, Ajurinkatu, Koulukatu, Kapteeninkatu, Kaivokatu ja Ruotsinsalmenkatu.

Rata-alue

Satamakadun varrella, sen pohjoispuolella kulkee LR-rautatiealue.

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 sisääntulomiljöön toteuttamiseksi. Kaavamääräysten mukaan alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennukset rajaavat sisääntulotietä ja sisääntulotiltä avautuu näkymiä sekä kaupunkiin, Palotorninvuorelle että merelle.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen rakentaminen lisää palveluja, luo uusia työpaikkoja sekä tarjoaa mahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle. Sujuvat yhteydet keskustaan vahvistavat keskustan liikkeiden ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä.

Virkistys

Kaava-alueella sijaitsee Palotorninvuoren puisto ja uutena Korkeavuorenkadun varren pieni puistoalue. Hovinsaaren ja Kotkansaaren välinen kevyen liikenteen silta parantaa toteutuessaan virkistysalueiden saavutettavuutta.

Liikenne

Asemakaavan mukaiset liikenneratkaisut parantavat liikenteen sujuvuutta Kotkansaarelle tultaessa sekä katuverkossa laajemminkin. Myös kevyen liikenteen verkosto laajenee Kotkansaarella ja parantaa saavutettavuutta.

Kaava-alueella esitetyt pysäköintialueet tuovat pysäköintitilanteeseen parannusta joskin nykyiset Satamakadun varren autopaikat todennäköisesti katoavat sisääntulotien toteutuessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan toteutuminen parantaa kaupunkiympäristöä eheyttämällä kaupunkikuvaa ja muodostaen selkeää sisääntulotien ympäristöä. Rakentamisessa edellytetään korkeatasoista nykyaikaista arkkitehtuuria. Kaava-alueen suojeltavat rakennukset ovat merkittävä osa ympäristöä alueen omaleimaisuuden kannalta ja kertovat osaltaan kaupungin eri vaiheista.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikkaa täydennetään kaavan rakentumisen myötä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen häiriöt ympäristöön ovat pääasiassa lisääntyvän liikenteen tuottamien haittavaikutusten, kuten melun ja pienhiukkasten muodossa. Liikenteen lisäys tapahtuu

kaavan ratkaisusta huolimatta, mutta kaavan myötä haittavaikutukset siirtyvät nykyisestä asutuksesta kauemmas, kaupunkirakenteen laidalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueella esiintyy ruderaattikasvillisuutta, joka häviää kaavan rakentumisen myötä. Faunatica Oy on kesällä 2019 selvittänyt kaava-alueella esiintyviä lajeja ja ennakkotiedon mukaan ei ole havaittu uhanalaisia lajeja. Selvitys valmistuu vuoden 2019 aikana.

Viheralueiden pinta-ala kasvaa kaavan myötä hieman; Palotorninvuoren puisto laajenee Satamakadun suuntaan. Palotorninvuoren juuressa varataan viheralueesta alue hulevesien viivyttämiseksi. Alue saattaa edistää kosteikkokasvillisuuden esiintymistä alueella.

5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin

Taulukko. Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Asia	Arvio*	Perustelut arviolle ja lisätietoja
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen (vähentää liikenteen päästöjä) Sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä mm. palveluiden ja asumisen välisen sijoittumisen suhde	3	Sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa ja parantaa keskustan saavutettavuutta.
Alueen joukkoliikenneyhteydet / olosuhteet Reittien tiheys ja sujuvuus (yhteydet keskeisiin kohteisiin) Etäisyydet ja yhteydet pysäkeille.	3	Kaava mahdollistaa paikallisliikenteen kehittämisen sekä henkilöjunaliikenteen ja linja-autoliikenteen kulkemisen alueelle. Myös laivaliikenteen kehittämisen edellytykset paranevat.
Kävelyn hyvien olosuhteiden huomiointi Reittien turvallisuus ja kattavuus	1/2	Alueelle saapuminen jalan ei ole ihanteellinen Satamakadun vilkkaasta autoliikenteestä johtuen. Kaava mahdollistaa kuitenkin kävelyreitit toteuttamisen Kotkansaarelta Hovinsaarelle sekä radan yli. Nämä yhteydet parantavat toteutuessaan huomattavasti jalankulun olosuhteita.
Pyöräilyn hyvien olosuhteiden huomiointi Reittien ehjyys ja innostavuus Polkupyörien pysäköinti	2	Asemakaava mahdollistaa pyöräreittien toteutuksen kattavasti. Pyöräily-ympäristö vilkkaan autoliikenteen yhteydessä ei ole ihanteellinen.
Kestävien energiaratkaisujen mahdollistaminen	?	Asemakaavassa ei oteta kantaa energiaratkaisuihin.

*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 liikennemeluselvitys keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Selvityksessä on tutkittu melun leviämistä kaupunkirakenteessa nykyisessä tilanteessa sekä kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa, jossa sisääntulotie on käytössä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että Satamakadun keskustakortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa on suojauduttava liikenteen melulta. Kaava-alueella tehtiin lisäksi selvitys melusta, tärinästä ja runkomelusta. Asemakaavan määräyksissä on huomioitu selvitysten osoittamat melut ja niiden torjuminen.

Läheisen tehtaan alueella sijaitsee Seveso III direktiivin mukainen laitos, jonka johdosta kaava-alue sekä valtaosa Kotkansaarta kuuluvat konsultointivyöhykkeeseen. Tehtaan ympäristöluvut ovat kuitenkin asianmukaiset asumisen ja keskustatoimintojen kannalta.

Rankkasateiden sattuessa saattaa hulevesistä aiheutua tulvaa kaava-alueelle. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa on huomioitava tulvavaara ja rakenteellisin ratkaisuin pyrkiä tulvavaaran poistamiseen sekä vesien ohjaamiseen vähiten haittaa aiheuttaen. Kaavassa on varauduttu hulevesiin ja vähennetty painetta hulevesiverkostoon lisäämällä hulevesien viivytysalueita Palotorninvuoren juureen sekä Satamakadun keskikaistalle.

5.6 Nimistö

Katujärjestelyjen vuoksi osa kadun nimistä vaihtaa paikkaa. Uusi sisääntulotie liittyy nykyiseen Satamakatuun, jolloin koko sisääntulotien nimeksi annetaan kaavassa Satamakatu. Osa nykyisestä Satamakadusta muuttuu Palotorninkaduksi. Palotorninkaduksi muuttuva katuosuus johtaa Palotorninvuorelle. Rautatienkatu säilyy saman nimisenä. Nykyinen Ratapihankatu muuttuu pysäköintialueeksi ja kadun nimi jää siten pois käytöstä.

Sisääntulotien pohjoispuolella on ratapiha-alue, jossa sijaitsee vanha veturitalli. Alueella on tie, jota kutsutaan Veturitallintieksi ja sen mukaan on annettu myös alueen talojen osoitteet. Veturitallintietä ei ole kaavalla vahvistettu. Sisääntulotien rampin alittaa uusi katualue, joka yhdistää Merituulentien ja sisääntulotien pohjoispuolisen alueen Veturitallintien. Uuden katualueen nimi on kaavassa Veturitallintie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava-alue on tarkoitus toteuttaa eri vaiheissa.