

KESKUSKATU 43

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KOTKANSAARI, KORTTELI 38, TONTTI 7 JA KATUALUE



Kuvakaappaus google maps. Kuva vuodelta 2009.

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

KAAVA NRO 0621
KAUPUNKISUUNNITTELU
14.1.2022

1.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 4. Kotkansaaren kaupunginosassa, keskustassa. Suunnittelualue käsittää kiinteistön osoitteessa Keskuskatu 43, eli korttelin 38 tontin 7. Tontti rajautuu Keskuskatuun ja Heikinkatuun. Tontin koko on 2774 m².

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Kaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon toteuttaminen tontilla. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää keskustarakennetta.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäytösopimus.

2.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitettavalla tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut asuinkerrostalo.

Tontti sijaitsee Kotkansaarella keskusta-alueen länsipäässä. Vieressä sijaitsee vanha sairaala ja viereisissä kortteleissa on asuinkerrostaloja sekä Etelä-Kymenlaakson ammattiopiston tiloja palveluineen. Tontti ja rakennus ovat Kotkan kaupungin omistuksessa.

SUUNNITELMAT

Kotkan Asunnot Oy suunnittelee tontille uudisrakennusta. Tavoitteena on sijoittaa tontille alle 3 000 k-m²:n ja neljäkerroksinen asuinrakennus.

TAVOITTEET

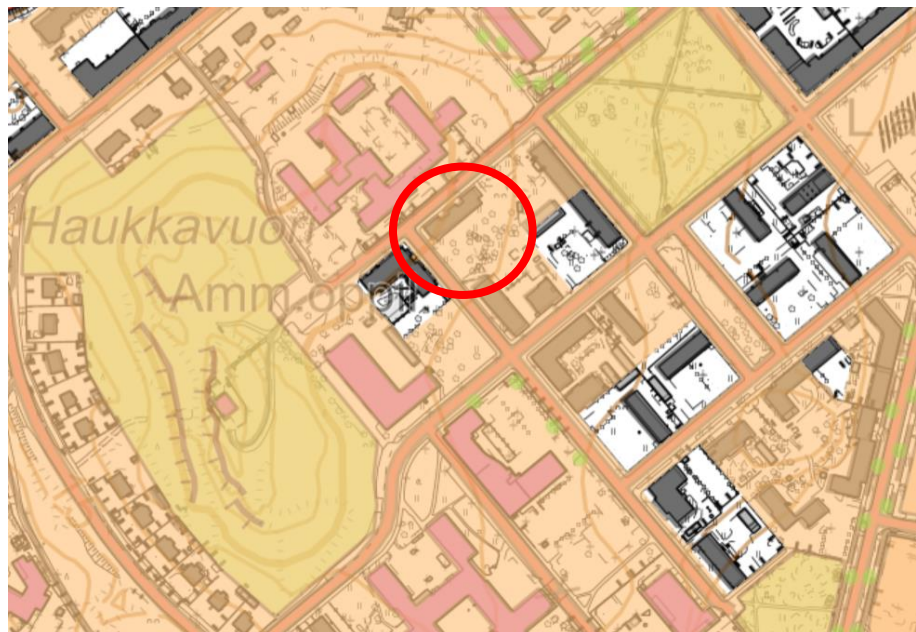
Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Keskuskatu 43 tontin käyttö keskustan yhdyskuntarakennetta uudistaen ja täydentäen.

Asemakaavan puitteissa luodaan edellytyksiä hyvälle autoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn ratkaisuille.

Asemakaavan yhteydessä selvitetään hankkeen vaikutuksia keskustaympäristöön.

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on Kotkan kaupungin omistuksessa.



Kuva: Maanomistus pohjakartalla. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja vaaleanruskeat alueet kaupungin omistuksessa.

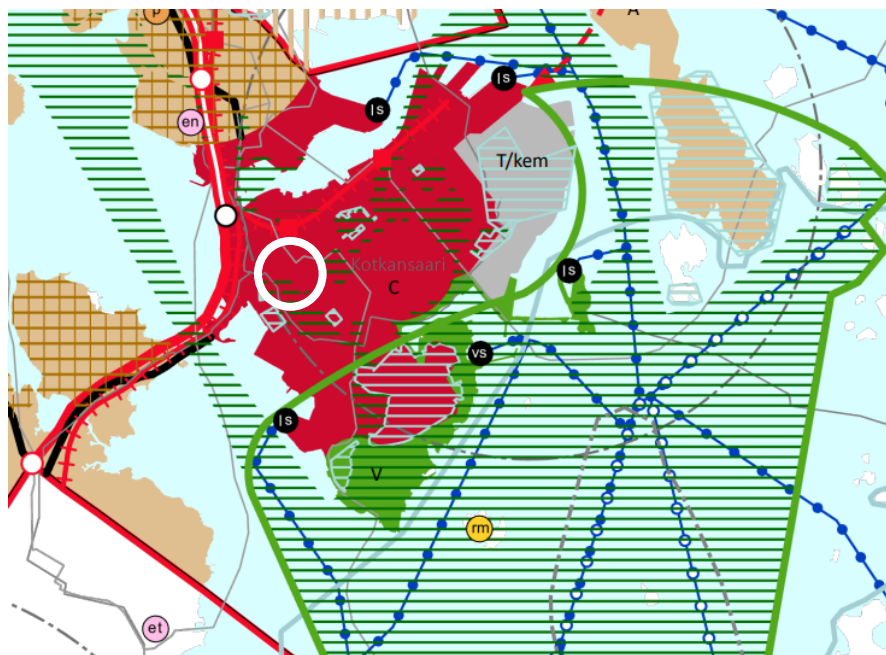
3.

KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle: ”Merkinnällä osoitetaan 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”.



Kuva: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta-alueen soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä 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 päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen

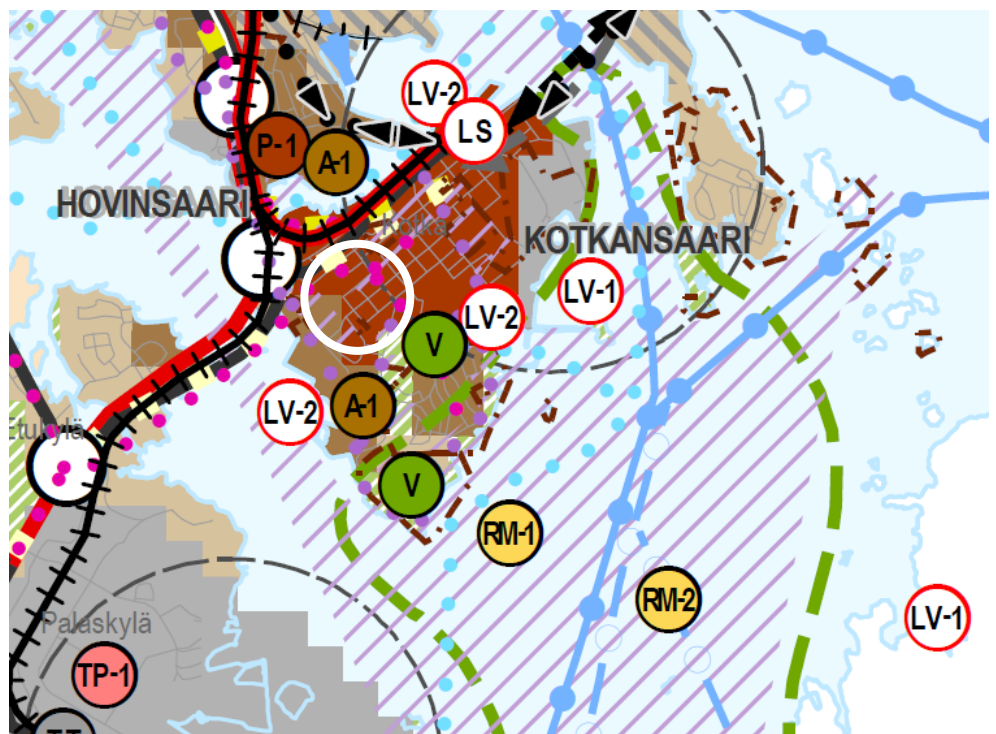
ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kotkansaaren ja Haminan keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten 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 asuntoalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.

Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen).

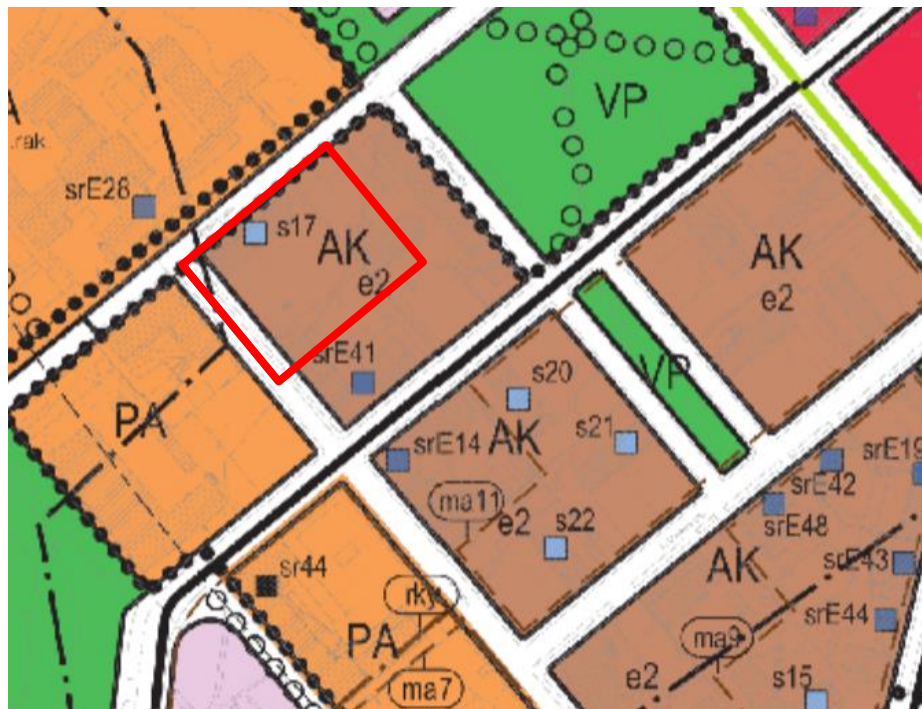
Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



Kuva: Karttaote seudun strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

KOTKAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kotkan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kotkan keskustan osayleiskaavan 1.10.2018. Osayleiskaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK). Merkinnästä todetaan, että ”alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös muita asumista tulevia toimintoja, kuten liike-, työ-, ja palvelutiloja sekä kauppaa. Asemakaavassa maantasokerros tulee ensisijaisesti varata monipuolisiin hyödyntämismahdollisuuksiin ja avautumiseen katutilaan.” Lisäksi suunnittelualueella sijaitseva olemassa oleva asuinkerrostalo on rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen perusteella merkitty merkittäväksi rakennukseksi (s17). Merkintä e2 kuvaa alueen tavoiteltavaa korttelitehokkuutta 1,0 - 2,0. Kaava-alueita sivuaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston raja.



Kuva: Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti rajattu punaisella suorakaiteella.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava AK 3/68 vuodelta 1968.

Suunnittelualue on asemakaavan AK 3/68 mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaavan mukaan tontille 7 saa rakentaa 4-kerroksisen ja pinta-alaltaan 1880 k-m² asuinkerrostalon Keskuskadun ja Heikinkadun kulmaan.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Kaavan alustava rajausta on esitetty kartalla punaisella. Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, Tekniset palvelut, Rakennusvalvonta, Ympäristökeskus, Liikuntatoimi, Puistotoimisto, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy.

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

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella www-sivulla, kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 19.1.2022, joka on ilmaislehti Ankkuri.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävänä 19.1. - 17.2.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa osallistuminen. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka toimii Kuopiossa.

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

• vireille tulo	19.1.2022
• OAS	19.1. - 17.2.2022
• luonnos nähtävänä	huhtikuu - toukokuu 2022
• kaupunkirakennelautakunta	toukokuu - kesäkuu 2022
• ehdotus nähtävänä	elokuu - syyskuu 2022
• kaupunginhallitus	lokakuu 2022
• kaupunginvaltuusto	marraskuu 2022
• kaava vahvistunut	joulukuu 2022

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoa:

Oskari Orenius
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 358 8831
s-posti: [etunimi.sukunimi\(at\)kotka.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)kotka.fi)