



LUONNOS

KATARIINAN ASUINALUE

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

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



1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Kotkan kaupunki

5. kaupunginosa Katariina, korttelit 82-84, 101-117, 119-121, 126 ja 130 sekä puisto-, virkistys- ja katualueita.

Kaavan numero 0420

Kaavan valmistelija

Marja Pelo

kaavoitusarkkitehti

puh. 040 638 9054

marja.pelo@kotka.fi

1.2. Kaavan nimi

Katariinan asuinalue

1.3. Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue käsittää korttelit 82-84, 101-117, 119-121, 126 ja 130 sekä puisto-, virkistys- ja katualueita, 48130 Kotka.

Suunnittelualue sijaitsee Kotkansaaren eteläosassa, noin 1,5 km etäisyydellä Kotkan keskustasta.

Aluetta ympäröivät viher- ja urheilualueet. Niemenkärkeä reunustaa idästä, lännestä ja etelästä meri.

Rajausta voidaan tarkentaa suunnittelun edetessä.

1.4. Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa alueen suojeluarvot vastamaan valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita, päivittää alueen rakennustapaohje sekä tarkastella vähäisen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.5.2022)
3. Rakennustapaohje, luonnos
4. Katariinan pientaloalue, rakennusinventointi, 25.5.2021

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaproessin vaiheet

Vaihe	Aikataulu
Vireilletulo	3.6.2020
Oas nähtävillä	3.6. - 3.7.2020
Luonnos nähtävillä	20.6. - 19.8.2022
Kaupunkirakennelautakunta	pp.kk.vvvv
Ehdotus nähtävillä	pp.kk. - pp.kk.vvvv
Kaupunginhallitus	pp.kk.vvvv
Kaupunginvaltuusto	pp.kk.vvvv
Kaava lainvoimainen	pp.kk.vvvv
Kaavan voimaantulo	pp.kk.vvvv

2.2. Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoite on yhtenäistää Katariinan asuinalueen asemakaava ja päivittää se vastamaan valtakunnallisesti arvokkaalle rky-alueelle asetettuja tavoitteita. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä mahdollistaa vähäisen täydennysrakentaminen. Tavoitteena on turvata olemassa olevan rakennuskannan ja kaupunkikuvan säilyminen sekä mahdollistaa täydennysrakenta-

misen sovittaminen alueen kaupunkirakenteeseen sen arvokkaat ominaispiirteet huomioivalla tavalla. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne säilyy pääosin ennallaan eikä alueella tapahdu merkittäviä muutoksia. Asemakaavamuutoksella osoitetaan suojelumerkintöjä olemassa oleville rakennuksille ja ympäristölle, tehdään tarkistuksia alueen rakennusaloihin ja rakennusoikeuksiin sekä osoitetaan mahdolliset täydennysrakentamisen paikat.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun hyväksymispäätös on lainvoimainen, ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

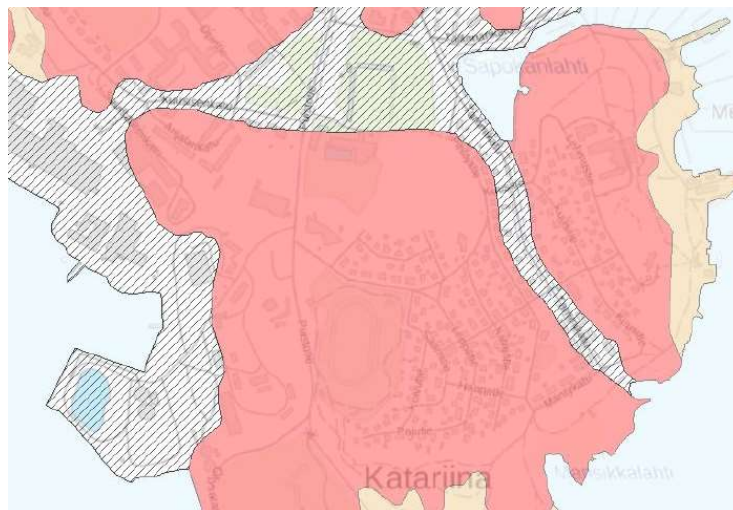
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä ja sen sisällä on vain pieniä viheraluelakkuja. Pihat ovat puutarhamaisia, ja alue on yleisilmeeltään vehreä ja väljä. Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2017 tehdyssä luontoselvityksessä ei ole esitetty alueen viheralueilla olevan erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Maanpinnan korko vaihtelee alle +3.00 mpy noin +28.00 mpy. Korkeimmat alueet ovat idässä Lehmustiellä noin +22.00 mpy sekä lännessä Purjehtijankadulla +27.60 mpy. Tammikadun kohdalla maasto on alavimmillaan paikoin alle +3.00 mpy.

Alueen maaperä on kalliota lukuun ottamatta Tammikadun aluetta, joka on täytemaata.



Ote maaperäkartasta (GTK). Punainen on kalliota, vinoviivitus täytemaata.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista; yhden tai kahden perheen asuinrakennuksista pihapiireineen. Pientalot ovat 1,5-2 -kerroksisia. Joissain rakennuksissa on lisäksi osittain tai kokonaan maanpäällinen kellarikerros. Alueella on myös muutama II-III -kerroksinen asuinkerrostalo Tammikadun eteläpäässä sekä Urheilijankadun varrella. Rakennukset sijaitsevat pääasiassa omilla tonteillaan, mutta alueella on myös muutama useamman rakennuksen tontti. Pääosa alueen alkuperäisestä rakennuskannasta on säilynyt muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

Valtaosa alueen rakennuksista on rakennettu 1920-30 -luvulla, ja useita rakennuksia on lisäksi toteutettu 1940-50 -luvulla. Alueen rakentuminen on jatkunut aina 1990-luvulle saakka, joskin lähinnä yksittäisinä rakennuksina. Osalla tonteista on päärakennuksen lisäksi talousrakennuksia tonttien reunoilla. Alueelle tyypillisiä ovat naapuritonttien kesken harjastaan yhteen rakennetut talousrakennukset.

Alueen yleisilme on melko väljä ja vihreä, ja alueelle luonteenomaisia ovat puutarhamaiset pihat.

Kadut mukailevat maastonmuotoja ja polveilevat rinteiden mukaisesti.

Väestö

Kaavamuutosalueella asuu noin 650 asukasta.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Alueen läheisyydessä on kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka liittyvät Ruotsinsalmen merilinnoitukseen.

Katariinan pientaloalue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Katariinan (ent. Puistola) pientaloalue on arkkitehti Birger Brunilan suunnitteleman asemakaavan mukaan toteutettu laaja ja yhtenäinen asuinalue. Alue edustaa työväestön asutokysymyksen ratkaisemista 1900-luvun alussa, ja on edustava ja laadukkaasti toteutettu esimerkki teollisuuskaupungin työväestön asuinalueesta. Alueen rakentaminen aloitettiin 1920-luvulla vastaamaan kovaan asuntopulaan. Arkkitehti Birger Brunila laati alueen asemakaavan vuonna 1922, ja alueen rakennusjärjestyksessä korostui pyrkimys alueen kokonaisuuteen yhtenäisyyteen.

Valtaosan alueen rakennuksista ovat suunnitelleet Armas Laitinen sekä livari ja Pentti Penttilä, minkä vuoksi alueen rakennuskanta on melko yhtenäistä.

Palvelut ja liikenne

Alue sijaitsee Kotkan ydinkeskustan tuntumassa, mutta alueen sisällä ei ole palveluita. Kotkan kauppatorille on matkaa noin 1,3 kilometriä.

Lehmustiellä (Lehmustie 4) sijaitsee Kotkan-Haminan -seudun koulutuskuntayhtymän (Ekami) kampus. Katariinan kampuksen tiloissa sijaitsee myös Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun (Xamk) merenkulun opetuksen tiloja.

Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät. Pääkaduilla Tammikadulla, Pihlajatiellä ja Urheilijankadulla on jalkakäytävät, mutta muilta kaduilta ne puuttuvat. Ympäröivillä puistoalueilla on sorapintaisia kulkureittejä.

Alueen läpi kulkee linja-autoliikenteen kaksi linjaa, joiden pysäkit ovat Tammikadulla, Mäntykadulla ja Urheilijankadulla. Linjoista toinen kulkee Kotkan torin ja Katariinan meripuiston välillä, toinen Norkankadun ja Katariinan välillä.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Kaukolämmönverkosto on Tammikadulla, Kuusitiellä, Lehmustiellä sekä Vaahteratiellä, Pihlajatiellä ja Urheilijankadulla. Alueen lounaisosa on kaukolämpöverkon ulkopuolella.

3.1.3. Ympäristöhäiriöt

Pilaantunut maaperä

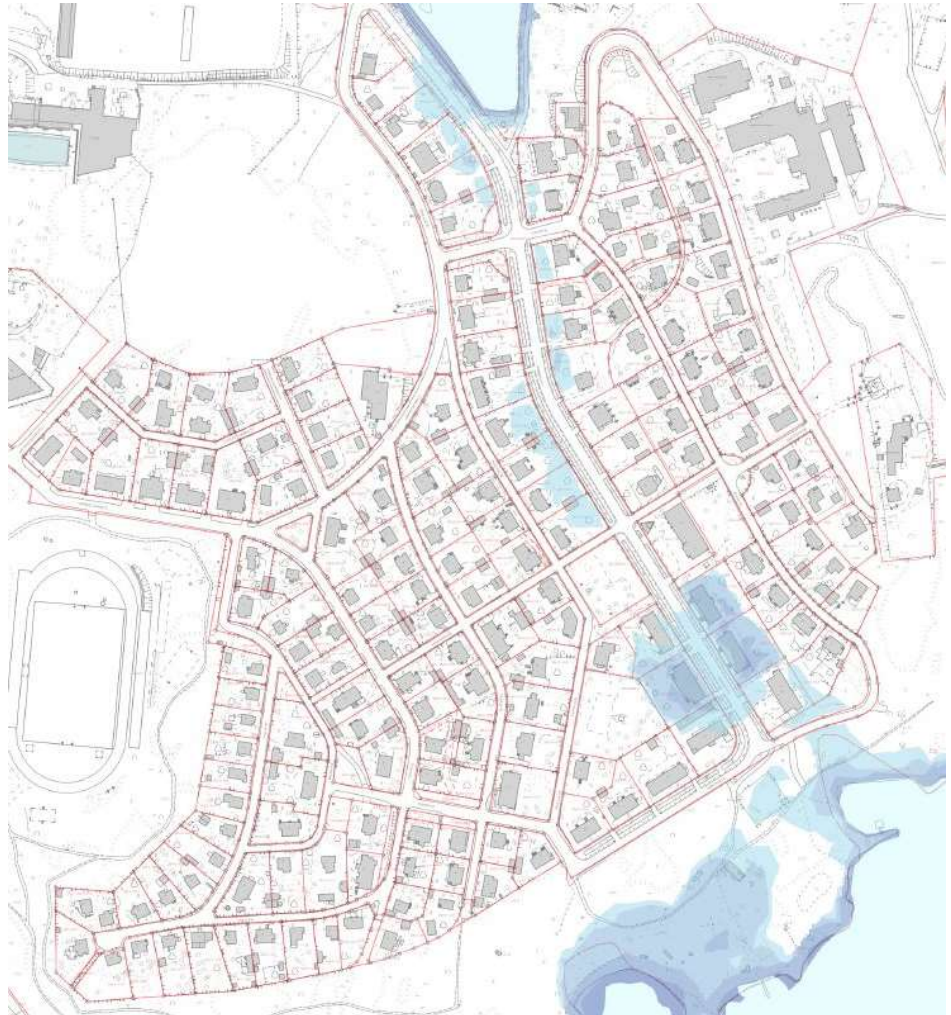
Osoitteessa Tammikatu 10-14 on sijainnut maanalainen öljysäiliö. Sadevesiverkoston saneerauksen yhteydessä (2015) öljysäiliö poistettiin, ja maaperässä havaittiin öljyisyyttä. Kohteessa suoritettiin pilaantuneiden maiden kunnostaminen keväällä 2015 (FCG). Kohteesta poistettiin lämmitysöljysäiliö siihen liittyvine rakenteineen sekä kynnysarvot ylittävillä öljyhiilivetypitoisuuksilla pilaantunut maa. Maaperään ei jäänyt kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia.

Tulva

Suunnittelualue kuuluu ELY-keskuksen laatimien tulvavaarakarttojen mukaiseen Kotkan ja Haminan rannikkoalueen tulvariskialueeseen, jolla meritulvan riski on merkittävä. Ely-keskusten laatimien tulvakarttojen perusteella harvinaisen kerran 100 vuodessa tapahtuva tulva voi nostaa merenpintaa + 2,4 m (N2000 järjestelmä) korkeudelle merenpinnasta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on laatinut Haminan ja Kotkan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelman vuosille 2022 – 2027. Kotkan ja Haminan rannikkoalueen tulvariskien hallinnan tavoitteet liittyvät terveyteen ja turvallisuuteen, ympäristövahinkojen välttämiseen, välttämättömyyspalveluiden turvaamiseen sekä kulttuuriperintökohteiden suojaamiseen.

Harvinaisen meritulvan levinneisyysalue (1/100a) ulottuu osalle Tammikadun varressa olevista kiinteistöistä (SYKE). Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uutta rakentamista tulvavaara-alueille.



Sinisellä on esitetty kerran sadassa vuodessa (1/100a) tapahtuvan merivesitulvan levinneisyysalue.

Kaavamääräyksissä on osoitettu, että alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,3 m (N2000).

Kotkan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä asuinrakennusten alin lattiataso meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000).

3.1.4. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Kotkan kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa on seitsemän tonttia.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualueutta koskevat erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Näiden kokonaisuuksien tavoitteista suunnittelualueutta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (*punainen*) ja sisältyy kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeän alueen rajaukseen (*sininen vaakaviivitus*). Suunnittelualueutta ympäröi idässä ja etelässä viheralue (*vihreä*), lännessä ja pohjoisessa keskustatoimintojen alue (*punainen*). Kansallinen kaupunkipuisto ympäröi aluetta (*t. vihreä vaakaviivitus*).

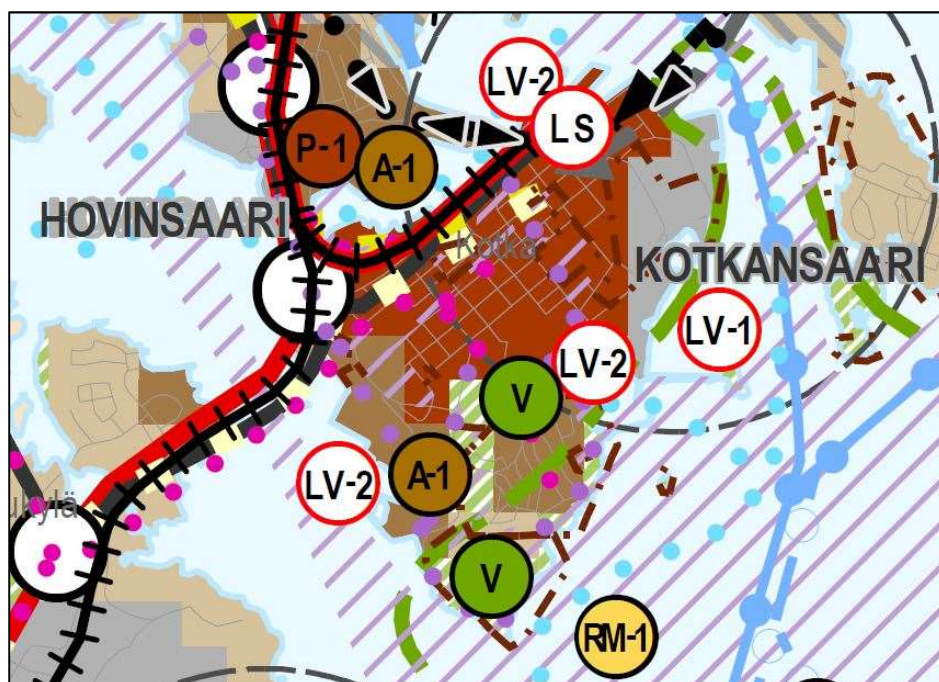


Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §. Yleiskaava tuli voimaan 7.2.2019.

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

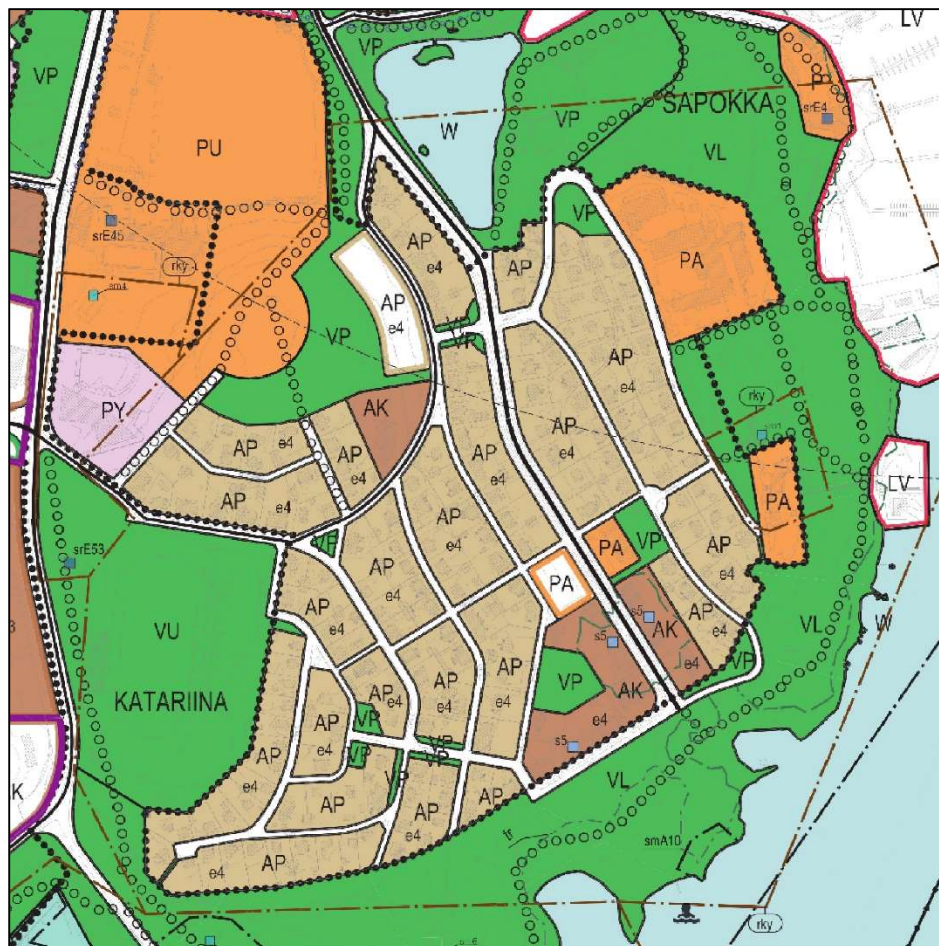


Ote Kotka - Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Kotkan yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2018. Alueelle on osoitettu pientalovaltaisia korttelialueita (AP), asuinkerrostalovaltaisia korttelialueita (AK), yhdistetyn kaupan, palveluiden ja hallinnon korttelialueita (PA) sekä puistoa (VP). Suunnittelualueelle on merkitty kolme merkittävää rakennusta (s5). Korttelien tavoiteltava korttelitehokkuus on e4, mikä tarkoittaa alle 0,5 korttelitehokkuutta. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) (*ruskea pistekatkoviiva*). Keskustan osayleiskaavassa on Katariinan asuinalueelle osoitettu kaksi uutta rakennusaluetta, toinen Pihlajatie ja toinen Tammikadun varteen, ensimmäinen asumiseen (AP) ja toinen asumista ja palveluita (PA) varten. Tammikadun eteläpäähän on osoitettu keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan suurtulvan levinneisyysalue (*tummanvihreä pistekatkoviiva*). Seveso III -direktiivin konsultointivyyhyke ulottuu osalle aluetta

(*musta katkoviiva*). Alue rajautuu useassa kohtaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen (*musta palloviiva*). Tammikatu on osoitettu alueelliseksi kokoojakaduksi (*musta viiva*) ja Urheilijankatu paikalliseksi kokoojakaduksi (*musta viiva*). Metsästäjänkatua ja Purjehtijankatua pitkin kulkee muu pyöräily- ja/tai jalankulkureitti (*palloviiva*).



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 1/46 vuodelta 1946, nro 93 vuodelta 1950, nro 328 vuodelta 1959, nro 446 vuodelta 1962, nro 8a/74 ja nro 10/74 vuodelta 1975 sekä nro 21/85 vuodelta 1986. Pääosalla aluetta on voimassa viimeisin asemakaava vuodelta 1986.

Suunnittelualue on pääosin osoitettu asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Lisäksi alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) ja asuinkerrostalojen korttelialueita (AK, AKs) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL). Korttelirakenteen sekaan on jätetty puistoalueita (VP, PI), joista kahdelle on osoitettu leikkikenttä (VK). Pihlajatien länsipuolella on urheilualuetta (palloviiva).

Rakennusalat on osoitettu tonteille rakennusalaviivoin. Rakennusoikeudet vaihtelevat tontti- ja rakennusala-kohtaisesti. Keskimäärin rakennusoikeus asuinrakennusten ja erillispientalojen tonteilla on noin 200-350 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on pääosin II. Lisäksi osalla tontteja on sallittu osittainen kellarikerros ½II. Tammikadun ja Mäntykadun varren asuinkerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta 400 - 990 k-m² ja kerrosluvuksi ½II-III tontista riippuen.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.9.2017 ja tullut voimaan 1.1.2018.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 16.6.2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Alueen voimassa olevat asemakaavat eivät vastaa rky-alueille asetettuja tavoitteita eivätkä turvaa alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Asemakaavamuutoksella päivitetään alueen suojeluarvot vastaamaan valtakunnallisesti merkittäville rakennetuille kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita. Samalla päivitetään alueen rakennustapaohje.

4.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen rakentamista ja korjaamista sekä osoittaa tarvittavat suojelumääräykset alueen rakennuksille ja ympäristölle. Asemakaavassa osoitetaan mahdolliset lisärakentamisen paikat.

Tavoitteena on sopeuttaa uudisrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen mittakaavallisesti sekä kaupunkikuvallisesti huomioiden alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Asemakaavaan liitetään rakennustapaohje.

Tavoitteita voidaan tarkentaa kaavaprosessin aikana.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- **Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden omistajat sekä haltijat**
- **Yhdistykset ja seurat:** Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-seura ry
- **Kotkan kaupungin asiantuntijat ja luottamuselimet**
- **Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:** Kymenlaakson liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kaakon Alueverkko Oy, TUKES, Gasum Oy, Gasgrid Finland Oy, Kymenlaakson maakunnan liikenneryhmä, Kotkan Energia, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy, Kymenlaakson Jäte Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cursor
- **Viranomaiset:** Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos

4.4. Käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistetty Kotkan kaupungin aloitteesta keväällä 2020.

4.5. Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kotkan kaupungin kotisivuilla sekä lehti-ilmoituksella kaupunkilehti Ankkurissa 3.6.2020. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto vireilletulosta ja nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

4.6. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.6. - 3.7.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto, Fingrid Oyj, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymen Vesi Oy sekä Telia Company Oyj. Mielipiteen antoivat Tuija Ripatti sekä Leena-Riitta Salminen.

Kaakkois-Suomen Ely-keskus huomauttaa, että vaikutusten arviointia varten tulee laatia tarpeelliset selvitykset. Selvitysten kattavuus ja tarve tulee tutkia jo kaavatyön alkuvaiheessa, ja listaus olemassa olevista selvityksistä sekä selvitystarpeista olisi hyvä liittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä kaava-alueen tarkka raja, mikä vaikeuttaa selvitysten riittävyyden tarkkaa arviointia.

Varsinaisella Katariinan asuinalueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Mikäli muille kuin keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä käsitellyille viheralueille suunnitellaan rakentamista, tulee niille tehdä luontoselvitys.

Meritulvan kannalta kriittisiä alueita ovat Tammikatu sekä Sapokanlammen ranta. Tulvariskien hallintasuunnitelmassa on esitetty Tammikadun eteläpäähän tien korotusta, mutta Sapokanlammen puoli on vielä auki. Muilta osin Katariinan asuinalue on tulvasuojelun kannalta ylhäällä. Kaavatyössä tulee tulvariskien arvioinnin lähtötietoineistoksi laatia tulvakartta huomioiden ”Tulviin varautuminen rakentamisessa 2014” ohjeen korkeudet. Tulvakartan perusteella voidaan arvioida kaavan tulvasuojelutarpeita.

Asemakaavatyön pohjaksi tulee laatia selvitys alueen kulttuuriympäristöarvoista. Selvityksen pohjalta voidaan arvioida ehdottomasti säilytettävät asiat sekä sallittujen muutosten määrä ja laajuus.

Asemakaavan ajantasaistaminen on alueen arvojen turvaamiseksi tärkeää. Myös lisärakentamismahdollisuuksien tutkiminen on tarpeellista.

Vastine:

Alueen rakennushistoriallisten arvojen arvioimiseksi on laadittu rakennusinventointi. Rakennusinventoinnin perusteella kaava-luonnokseen on määritetty alueelle ja sen rakennuksille suojelumääräyksiä. Rakennusinventointi on tämän selostuksen liitteenä.

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei alueen tarkka raja-
rajaus ollut selvillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päi-
vitetty kaavamuutosalueen raja-
rajaus.*

Alueen viheralueet ovat pääasiassa pienialaisia katuviheralueita. Uutta rakentamista osoitetaan Pihlajatie pohjoispään länsirinteen ja kadun eteläpään entisen leikkipuiston paikalle sekä Kuusitie ja Vaahteratie risteyksessä sijaitsevalle, päiväkodin leikkipihana toimineelle puistoalueelle. Pihlajatie pohjoispään länsireuna on jo Kotkan keskustan osayleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi. Rakennettavaksi osoitetut pienialaiset puistoalueet on käsitelty Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä vuonna 2017, eikä niillä ole merkittäviä luontoarvoja. Tammikadun ja Vaahteratie risteyksessä säilytetään puistoalue korvaamaan poistuvia puistoalueita.

*Selostuksen kohtaan ”3.1.1. Luonnonympäristö” on lisätty teksti
meritulvasta sekä karttakuva, jossa on esitetty harvinaisen meri-
tulvan (1/100a) levinneisyysalue kaava-alueella.*

Uutta rakentamista ei osoiteta tulvariskialueelle.

*Asemakaavaluonnoksen määräyksissä on osoitettu, että alimpien
kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla
+3,3 m (N2000).*

*Haminan ja Kotkan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitel-
massa Tammikadun tulvariskiä vähentäväksi toimenpiteeksi on
esitetty Tammikadun Mansikkalahden puoleisessa päässä Mänty-
kadun korottamista. Toimenpide esitettiin jo kauden 2016-2021
hallintasuunnitelmassa, mutta se on jäänyt toteutumatta. Toi-
menpidettä esitetään edelleen toteutettavaksi kaudella 2022-
2027. Tammikadun Sapokanlammen puoli on vielä ratkaisematta.*

**Väylävirastolla ei ole lausuttavaa kaavamuutokseen. Myöhemmistä valmistelu-
vaiheista ei ole tarpeen pyytää Väyläviraston lausuntoa.**

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa, kunhan alueen olemassa olevat johdot huomioidaan suunnittelussa, rakentamisen aikaisista kustannuksista vastaa tilaaja ja sähköverkkoon kuuluvia johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, ettei alueella ei sijaitse yhtiön voimajohtoja tai muita toimintoja, joten yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan laadinnan lähtökohtiin.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Kymenlaakson liitto lausuu, että maakuntavaltuustossa 15.6.2020 hyväksytty Kymenlaakson maakuntakaava 2040 tulee huomioida kaavan valmistelussa.

*Vastine:
Kymenlaakson maakuntakaava 2040 huomioidaan asemakaavamuutoksen valmistelussa.*

Kymenlaakson museo pitää asemakaavan päivittämistä, alueen ominaispiirteiden selvittämistä inventoimalla sekä rakennustapaohjeen päivittämistä erittäin kannatettavana. Museo suosittelee pitäytymään maltillisessa rakennusoikeuden lisäämisessä alueen luonteen säilymisen turvaamiseksi.

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueen läheisyydessä sijaitsee Ruotsinsalmen merilinnoitukseen liittyviä arkeologisia kohteita. Merenrantakallioissa esiintyy lisäksi historiallisia kalliohakkauksia. Alueen arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla.

*Vastine:
Asemakaavamuutoksen tavoite on osoittaa rakennusoikeus vastaamaan paremmin toteutunutta. Tavoite on säilyttää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, ja tehokas lisärakentaminen voisi vaarantaa näiden tavoitteiden toteutumisen. Alueen olemassa olevan rakennuskannan rakennusoikeuksia on tarkistettu toteutuneen sekä olemassa olevassa rakennuksessa toteutettavissa olevan rakennusoikeuden perusteella. Pääosalla kohteista rakennusoikeus vähenee tai pysyy samana.*

Kaavaluonnoksessa uusia tontteja muodostuu yhteensä 10, ja ne on sijoitettu hajautetusti kolmeen sijaintiin alueella. Lisäksi täydennysrakentamista ohjataan kaavamääräyksiin ja rakentamista-paohjeella rakentamisen sovittamiseksi olemassa olevaan rakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kymen Vesi Oy lausui, ettei asemakaavamuutos aiheuta vesihuollolle muutoksia.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Telia Company Oyj:llä ei ollut lausuttavaa kaavamuutokseen.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Osallinen 1 esitti, että kaupunki ottaisi viherhoitosuunnitelmiinsa Leppätien ja Haapatien kulmauksessa olevan viheralueen.

*Vastine:
Kaavaluonnoksessa Leppätien ja Haapatien kulmauksessa sijaitseva viheralue on osoitettu puistoksi (VP). Asemakaavoitettujen puistojen kunnossapito kuuluu Kotkan kaupungin puistotoimelle. Mieli-pide on toimitettu tiedoksi puistotoimeen.*

Osallinen 2 painottaa, että on ensiarvoisen tärkeää kunnioittaa alueen RKY-merkintää kaikessa päätöksenteossa. Katariinan kaupunkikuvan tulee säilyä mahdollisimman yhtenäisenä ja aikaisempaan rakennuskantaan sopeutuvana. Ensisijainen vaihtoehto tulee olla peruskorjaus. Suojelu tulee ulottaa asumisen lisäksi ympäröivään elinpiiriin, maaston muotoon ja kasvillisuuteen. Puuston poistamisen tulee olla tiukasti luvanvaraista.

*Vastine:
Katariinan pientaloalueelta on laadittu rakennusinventointi, jonka pohjalta on arvioitu kaavaluonnoksen suojelumääräyksiä. Rakennusinventointi on tämän selostuksen liitteenä.*

Alueen olemassa oleville rakennuksille on kaavaluonnoksessa osoitettu suojelumääräyksiä rakennusinventointiin pohjautuen. Suojelumääräyksiä on osin porrastettu rakennusten säilyneisyyden perusteella. Lisäksi alueen ympäristölle ja sen säilyttämiselle esitetty määräyksiä.

Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään myös alueen rakennustapaohje, joka liitetään sitovana asemakaava-aineistoon. Rakennustapaohjeen luonnos on tämän selostuksen liitteenä.

Täydennysrakentamista ohjataan sekä kaavamääräyksillä että rakennustapaohjeella siten, että rakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan.

4.7. Luonnosvaihe

4.8. Ehdotusvaihe

4.9. Hyväksymisvaihe

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha.

Alueelle on osoitettu pääasiassa erillispientalojen (AO) tai asuinrakennusten (A) korttelialueita. Tammikadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita.

Olemassa olevien rakennusten rakennusalat on pääasiassa osoitettu toteutuneiden rakennusten mukaisesti. Uudisrakennusten rakennusalat on pyritty sijoittamaan siten, että uusi rakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeuksia on tarkistettu toteutuneen rakennusoikeuden mukaisiksi. Pääosalla kohteista rakennusoikeus vaihtelee 200 k-m² molemmin puolin, mutta muutama yksittäinen poikkeus löytyy. Uusien tonttien rakennusoikeus on 220 - 250 k-m². Lisäksi talousrakennuksille on kaavamääräyksissä osoitettu erillinen rakennusoikeus 60 k-m².

Alueen kerrosluvut on osoitettu toteutuneen mukaisesti. Pientalojen kerrosluku vaihtelee 1,5 - 2. Tammikadun asuinkerrostalojen kerrosluvut ovat 2-3.

Alueelle on osoitettu vähäisesti täydennysrakentamista. Uusia asuintontteja on osoitettu Pihlajatie varteen kadun pohjoispäähän viisi tonttia ja kadun eteläpäähän kolme tonttia sekä Vaahteratie ja Kuusitie kulmaukseen kaksi tonttia. Yhteensä alueelle muodostuu 10 uutta tonttia.

Alueen viheralueet ovat pääasiassa olemassa olevia pienialaisia katuviheralueita. Pääosa olemassa olevista viheralueista on säilytetty. Kuusitie ja Vaahteratie kulmauksessa sijaitseva puistoalue muutettu asuintonteiksi viereisen päiväkotitoiminnan lakattua ja piha-alueen jäädessä käyttämättä. Pihlajatie eteläpäässä sijaitsevan entisen leikkikentän kohdalle on osoitettu kolme uutta asuintonttia. Tammikadun ja Vaahteratie kulmauksessa sijaitseva puistoalue on säilytetty korvaamaan poistuvia viheraluetta.

5.2. Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen rakennettuun ympäristöön, sillä kaavan tavoite on pyrkiä säilyttämään alueen nykyinen rakenne, rakennuskanta ja kaupunkikuva.

Alueelle on osoitettu täydennysrakentamista vain vähäisesti, ja täydennysrakentamispaikat sijaitsevat hajautetusti alueella. Täydennysrakentamisen vaikutus rakennettuun ympäristöön on arviolta vähäinen, sillä rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella. Rakentaminen tulee sovitaa ympäröivään rakennuskantaan niin mittakaavaltaan kuin ulkoasultaan. Uudisrakennusten kerrosluku ja rakennusoikeus on sovitettu ympäröivän rakennuskantaan.

Katulinjaukset säilyvät ennallaan. Uusia katuja ei muodostu.

5.2.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön eivät ole merkittäviä. Alueen luontoarvoja on kartoitettu Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Kotkansiipi, 2017). Alueella ei arvioida olevan merkittäviä luontoarvoja. Alueen viheralueet ovat pääasiassa pienialaisia katuviheralueita. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, ja sen viherympäristö muodostuu pääasiassa asuinrakennusten pihapiireistä, yksittäisistä pienialaisista puistikoista ja katukasvillisuudesta. Rakennusoikeuden ja uusien rakennuspaikkojen määrä ei merkittävästi kasva.

Pihlajatien varressa sekä Kuusitien ja Vaahteratien kulmauksessa osa viheralueista osoitetaan rakentamiseen. Tammikadun varressa Vaahteratien ja Tammi-kadun kulmauksessa sijaitseva puistoalue säilytetään.

Osa Tammikadun ympäristöstä on meritulvan tulvariskialuetta, ja maanpinnan korkeus alle +3.00 mpy. Asemakaavamuutoksella tulva-alttiille alueille ei osoiteta uutta rakentamista.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu, että alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,3 m (N2000).

5.2.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutuksen liikenteeseen ovat vähäiset. Alueen liikenne koostuu pääasiassa asukasliikenteestä sekä Mansikkalahden uimarantaan suuntautuvasta henkilöautoliikenteestä. Vähäinen täydennysrakentaminen ei juurikaan lisää alueen liikennemääriä.

5.2.4. Vaikutukset palveluihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen palveluihin. Vähäinen täydennysrakentaminen lisää alueen asukasmäärää vähäisesti, ja voi tuoda lisää käyttäjiä lähialueiden palveluiden piiriin.

Alueella ei nykytilassa sijaitse palveluita.

Asemakaavamuutos sallii vähäisissä määrin työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilat alueella, mikä voi mahdollistaa alueella palveluiden vähäisen kasvun.

Alue on hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä, julkisella liikenteellä sekä henkilöautolla.

Alueen läpi kulkee palvelulinja Kotkan keskustaan. Tammikadulla on kaupunkipyöräasema.

5.2.5. Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavamuutosalueen uudet rakennuspaikat ovat liitettävissä olemassa oleviin teknisiin verkostoihin. Muutos ei edellytä uusien verkostojen rakentamista.

5.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Pilaantunut maaperä

Kiinteistöllä 285-5-120-7 (Tammikatu 10) tehdyn öljyvahingon toimenpideraportin (FCG, 2015) mukaan puhdistustoimenpiteiden jälkeen kiinteistölle ei jäänyt kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetypitoisuuksia, eikä kohteessa näin ollen ole tarvetta jatkotoimenpiteille.

5.2.7. Energia- ja ilmastovaikutukset

Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa.

Aihe	Arvio
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN Perustelut: Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen sisälle. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sijaitsee Kotkan keskustan läheisyydessä hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen palvelualueella. Rakentaminen toteuttaa maakuntakaavan ja Kotkan yleiskaavan tavoitteita.	3
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikennedytydet ovat hyvät. Alueen läpi kulkee linja-autoliikenteen linja Kotkan kauppatorille. Katariinan torin linja-autoasema on noin 500 metrin päässä.	3
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI Perustelut: Pääkatujen varressa on jalkakäytävät. Muut kadun ovat pääasiassa rauhallisia tonttikatuja, joilla pääasiallinen auto-liikenne on asukasliikennettä. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet ympäristöön.	3
KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN Perustelut: Alueen itäosassa on kattava kaukolämpöverkosto. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on vartenotettava vaihtoehto. Kattorakenteisiin on mahdollista toteuttaa aurinkokeräimiä.	2
*Asteikko: 0 toteutuu heikosti 1 toteutuu kohtalaisesti 2 toteutuu hyvin 3 toteutuu erinomaisesti ? ei arvioitavissa / ei arvioitu	

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun hyväksymispäätös on lainvoimainen, ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.