

VANHA MERIVARTIOASEMA

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. KAUPUNGINOSA KATARIINA, ERITYISALUE, OSA VIHHER- JA VESIALUETTA



1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kotkan kaupunki
5. kaupunginosa Katariina, erityisalue, osa viher- ja vesialuetta.

Kaavan numero 0122

Kaavan valmistelija:
Marja Pelo
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 638 9054
marja.pelo@kotka.fi

1.2. Kaavan nimi

Vanha merivartioasema

1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelu koskee kiinteistöä 285-420-1-3 osoitteessa Lehmustie 2, 48130 Kotka sekä erityis-, viher- ja vesialuetta.

Suunnittelualue sijaitsee Katariinan kaupunginosassa Pookinmäellä Lehmustien eteläpäässä. Suunnittelualue käsittää entisen merivartioaseman alueen, näkötornin ympäristöineen, erityisalueen sekä ympäröiviä viheralueita ja vesialuetta. Alue rajautuu lännessä Lehmustien katualueeseen, idässä mereen ja pohjoisessa sekä etelässä viheralueisiin.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.4. Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella asumisen ja liiketoiminnan mahdollistamista sekä rakennusoikeuden lisäämistä entisen merivartioaseman alueella, muinaismuistokohteen suojelumerkintöjä sekä puistoalueen luonto- ja virkistysarvoja.

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavakartta määräyksineen, luonnos
4. Havainneaineisto

1.6. Muut kaavaa koskevat asiakirjat ja taustaselvitykset

1. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi, 2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	27.4.2022
Oas nähtävillä	27.4. - 27.5.2022
Luonnos nähtävillä	23.11. - 31.12.2022
Kaupunkirakennelautakunta	pp.kk.vvvv
Ehdotus nähtävillä	pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv
Kaupunginhallitus	pp.kk.vvvv
Kaupunginvaltuusto	pp.kk.vvvv
Kaava lainvoimainen	pp.kk.vvvv
Kaavan voimaantulo	pp.kk.vvvv

2.2. Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 1/17 vuodelta 1917 sekä asemakaava 2997 vuodelta 1997.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu puistoa sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Vesialue on asemakaavoittamatonta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on entisen merivartioaseman piha-aluetta sekä puistoaluetta. Piha-alue ja näkötornin alue sijaitsevat korkealla kallioalueella, jolla on paikoin avokalliota. Merivartioaseman pihapiiri on asfaltoitu.

Länsipuolen viheralueella kasvaa kookkaita mäntyjä, koivuja, haapoja, pihlajia ja metsävaahteroita. Pensaskerroksessa on tuomea, vadelmaa, ruusuja, isotuomipihlajaa ja terttuseljaa. Kenttäkerroksessa kasvaa mustikkaa, vuohenputkea, metsäkastikkaa, ahomansikkaa, kevättähtimöä ja kyläkellukkaa sekä paikoin kultapiiskua. Puutarhajätteiden mukana metsään on levinnyt mm. tuhkapensaita sekä haitallisia vieraslajeja; japanintatarta ja jättipalsamia. (Kotkansiipi, 2017)

Kallioalueen itäpuolen rinteessä on siirtolohkareita ja kivikkoista louhikkoa, jossa kasvaa vanhoja mäntyjä, raitaa ja haapaa sekä paljon pihlajaa. Kenttäkerroksessa kasvaa erityisen paljon kivikkoalvejuurta ja haisukurjenpolvea sekä lisäksi monin paikoin kieloa ja keltamo. Alueella esiintyy myös lahoppuuta; useita keloja ja koivupökölöitä. Alueelta rajattiin yksi paikallisesti arvokas elinympäristö, lehtolaikku, Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä. (Kotkansiipi, 2017)

Näkötornin pohjoispuolella on avokallioita, joilla kasvaa jäkäliä ja sammalia sekä pihlajaa, männyntaimia ja kultapiiskua, metsälauhaa, ahosuolaheinää ja isomaksaruohoa. (Kotkansiipi, 2017)

Suunnittelualue on maastoltaan vaihtelevaa. Merivartioaseman pihapiiri ja näkötornin alue sijaitsevat muuta ympäristöä korkeammalla kallioalueella. Kalliolakea ympäröivät jyrkät kallioseinämät. Maanpinnan korko vaihtelee itäosan merenpinnan tasosta merivartioaseman noin +23.00 mpy. Maasto laskee melko jyrkästi itään.

Alueen maaperä on kalliomaata ja hiekkamoreenia.

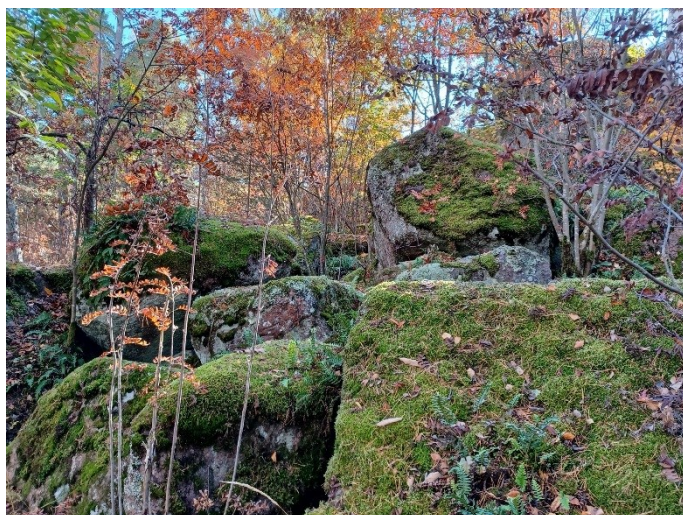
Alueella on tehty Kotkan kaupungin viranomaisten yhteiset maastokäynnit 17.6.2022 ja 10.8.2022. Lisäksi Kotkan kaupungin ympäristönsuojelupäällikkö on tehnyt maastokäynnin 26.9.2022. Alueella ei todettu vuoden 2017 inventoinnin lisäksi erityisiä arvoalueita. Paikallisesti arvokkaan elinympäristön, lehtolaikun, ja sille tunnusomaisen kasvillisuuden todettiin kuitenkin ulottuvan hieman inventointia laajemmalle.

Alueen itäosan puistoaluetta luonnehtivat kivikkoisuus ja vanhat männyt. Alueelta on joitakin vuosia sitten karsittu puustoa ja pensaskerrosta kivikon ja

mäntyjen esiin nostamiseksi. Uutta puustoa on alkanut nousta ja erityisesti nuorta pihlajaa on runsaasti. Merivartioasemalle nousevien portaiden yläpäässä rinteessä on v. 2017 inventoitu lehtolaikku, jossa on muuta aluetta runsaampi puusto- ja pensaskerros. Kenttäkerroksessa tavattavaa kivikkoalvejuurta ja haisukurjenpolvea esiintyy myös portaiden eteläpuolella, ylärinteen kivilohkareiden päällä. Kaava-alueella sijaitsee kalliosuoja, johon ei kaavoituksessa kohdistu muutostarpeita. (Kotkan kaupunki, 2022)

Alueella ei todettu vuoden 2017 inventoinneissa esitetyn lisäksi erityisiä arvoalueita eikä lisäinventoinneille katsota olevan tarvetta. (Kotkan kaupunki, 2022)







3.1.2. Rakennettu ympäristö

Entisen merivartioaseman alueella sijaitsee kolme rakennusta; entisen merivartioaseman kolmikerroksinen rakennus, 1,5-kerroksinen erillispientalo ja pieni yksikerroksinen laitetila. Rakennukset on rakennettu vuosina 1958, 1920 ja 1993. Rakennusten yhteydessä on asfaltoitu piha-alue.

Merivartioaseman itäpuolen rinteessä on metalliset portaat, jotka johtavat merivartioaseman pihalta alas rantaan ja puistoalueen virkistysreiteille.

Entisen merivartioaseman pohjoispuolella sijaitsee näkötorni, joka on rakennettu vanhan majakan raunion yhteyteen. Paikalla on sijainnut Ruotsinsalmen merilinnoituksen tunnusmajakka.

Väestö

Suunnittelualueella asuu alle viisi asukasta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalla Katariinan asuinalueella asuu hieman yli 600 asukasta.

Kulttuuriympäristö

Merivartioaseman ja näkötornin alue on osa Ruotsinsalmen merilinnoituksen aluerajausta, joka on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Ruotsinsalmen merilinnoitus muodostuu eri puolilla Kotkaa sijaitsevista linnoitusrakenteista. Pookinmäellä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Ruotsinsalmen tunnusmajakan raunio (mj.rek. tunnus 1000002079). Raunion yhteyteen rakennettiin näkötorni 1990-luvulla.

Lisäksi suunnittelualue sisältyy Katariinan pientaloalueen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (rky) rajaukseen. Katariinan (ent. Puistolán) pientaloalue on laaja ja yhtenäinen asuinalue, jonka ensimmäisen

asemakaavan laati arkkitehti Birger Brunila vuonna 1922. Alueen rakennusjärjestyksessä korostettiin alueen kokonaisilmeen yhtenäisyyttä.

Palvelut ja liikenne

Alue sijaitsee Kotkan ydinkeskustan tuntumassa lähellä keskustan palveluita. Kotkan kauppatorille on matkaa noin 1,3 kilometriä.

Katariinan päiväkotit sijaitsee noin 900 m etäisyydellä.

Lähin koulu, Haukkavuoren koulu, sijaitsee reilun kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Koulussa annetaan opetusta vuosiluokilla 1-5.

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

Mansikkalahden uimaranta ja leikkipaikka ovat noin 600 metrin etäisyydellä.

Puistolan urheilukenttä, Katariinan maa-uimala ja Arto Tolsa areena sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä.

Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat melko hyvät. Ranta-alueen viheralueella kulkee useita kävelyreittejä sekä rantaa myöten myös pyöräily-yhteys. Katariinan asuinalueen tonttikaduilla ei ole jalkakäytäviä. Tammikadun varressa on jalkakäytävät katualueen molemmin puolin.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tammikadulla. Pysäkeiltä kulkee linja keskustaan Norskankatu - Katariina. Linja kulkee muutaman kerran päivässä.

Tammikadulla on kaupunkipyöräasema noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue sijaitsee päättyvän kadun Lehmustien eteläpäässä. Lehmustien liikenne on pääasiassa asukasliikennettä, ja liikennemäärät ovat alhaisia.

Tekninen huolto

Entisen merivartioaseman alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon. Lehmustiellä kulkevat hulevesi-, vesijohto- ja jätevesiverkosto sekä tele-, kaukolämpö- ja sähköverkko.

Suunnittelualueen koillisnurkan rannassa sijaitsee merivesipumppaamo, josta pumpataan merivettä Sapokan Vesipuiston vesiputoukseen.

3.1.3. Ympäristöhäiriöt

Tulva

Suunnittelualue kuuluu ELY-keskuksen laatimien tulvavaarakarttojen mukaiseen Kotkan ja Haminan rannikkoalueen tulvariskialueeseen, jolla meritulvan riski on merkittävä. Ely-keskuksen 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.

Tulvakarttatarkasteluiden perusteella merenpinnan korkeus ei harvinaisessaan tulvatilanteessa kuitenkaan yllä asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle tai muinaisjäännösalueelle. Suunnittelualueen itäosan alavilla ranta-alueilla voi merivesi harvinaisessa (1/100a) tai sitä harvinaisemmassa tulvatilanteessa nousta lähivirkistysalueelle (www.ymparisto.fi).

Suunnittelualueen kaakkoisnurkassa ranta-alueella sijaitsee merivesipumppaamo tulvariskialueella. Pumppaamo on tulvakartoissa merkitty tulvariskikohdeksi. Merivesi voi harvinaisessa (1/100a) tai sitä harvinaisemmassa tulvatilanteessa nousta pumppaamolle.



Sinisellä on esitetty kerran sadassa vuodessa (1/100a) tapahtuvan merivesitulvan levinneisyysalue. Riskikohteet esitetty punaisilla symboleilla (vas. merivesipumppaamo, polttoainevarasto, pilaantunut maa-alue).

3.1.4. Maanomistus

Kaava-alueella on yksityistä ja Kotkan kaupungin maanomistusta.

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

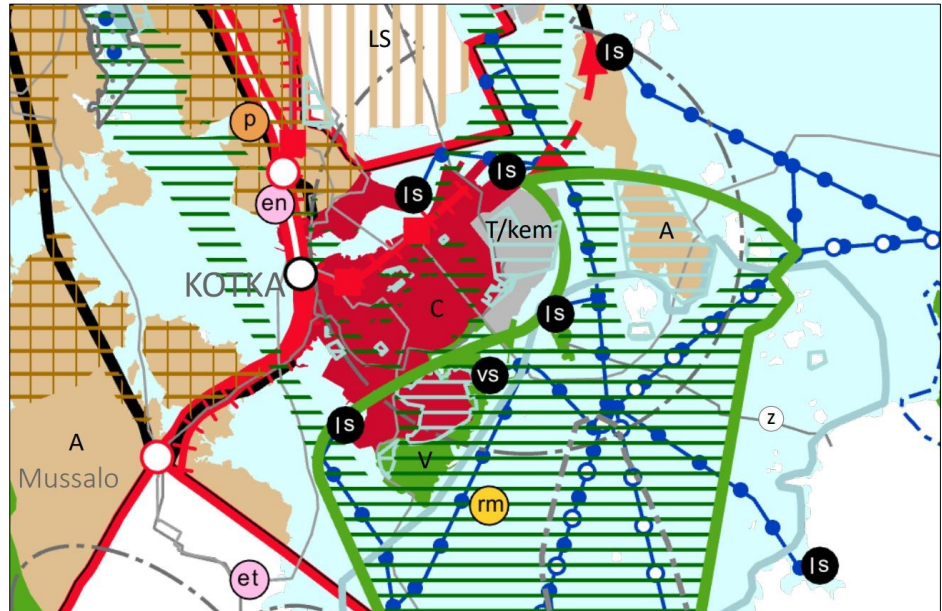
Kokonaisuuksista suunnittelualuetta koskevat erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Näiden kokonaisuuksien tavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa

maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskoh-
tia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka ku-
moaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liit-
tyvät suunnittelumääräykset.



Ote Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C, punai-
nen) sekä virkistysaluetta (V, tummanvihreä).

Alue sisältyy konsultointivöhykkeeseen (sev, harmaa pistekatkoviiva), jolla
osoitetaan Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhykkeet.

Alue sisältyy matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealueeseen (mv, vih-
reä viiva).

Osa alueesta kuuluu kansallisen kaupunkipuiston aluerajaukseen (kp, tumman-
vihreä vaakaviivitus).

Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kan-
nalta tärkeäksi alueeksi (ma/v, vaaleansininen vaakaviivitus).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

*Kymenlaakson **maakuntakaava-alueella** maankäytön suunnittelussa ja raken-
tamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alu-
eilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja mer-
kittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitet-
tävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä
(N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden*

maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aika tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Keskustatoimintojen alueen (C) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla.

Alueelle sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.

*Vaarallisia kemikaaleja tai varastoitavaa laitosta ympäröivän **konsultointi-vyöhykkeen (sev)** yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.*

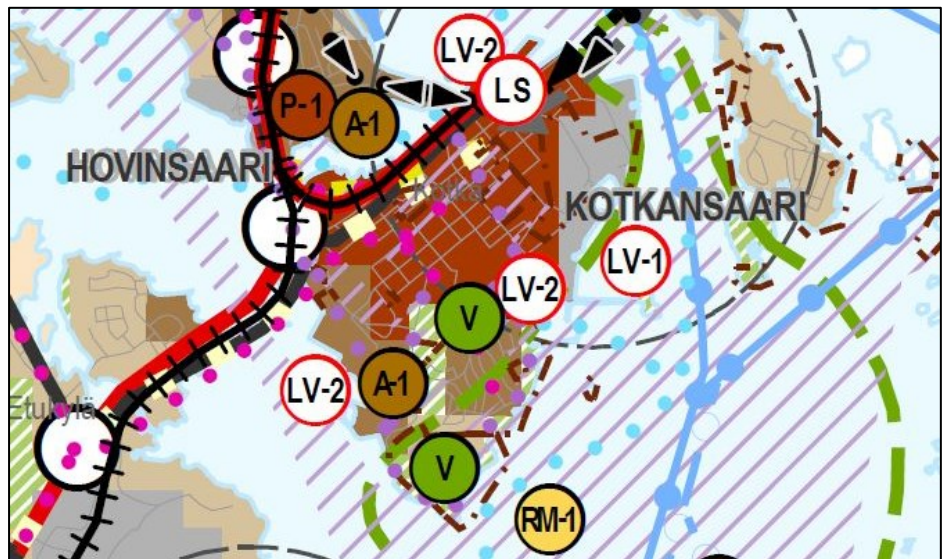
Matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueen (mv) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistyskehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen (ma/v) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Kansallisen kaupunkipuiston (kp) alueen suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

Seudun strateginen yleiskaava

Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.



Ote Kotka - Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Seudun strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi (*tummanruskea*). Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaan joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja.

Suunnittelualue sisältyy matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueelle (*vihreä katkoviiva*).

Alue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (rky) (*tummanruskea pistekatkoviiva*). Alue on osa Katariinan pientaloaluetta. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Ruotsinsalmen merilinnoituksen kiintopisteenä olleen majakka- ja merkinantotornin raunio.

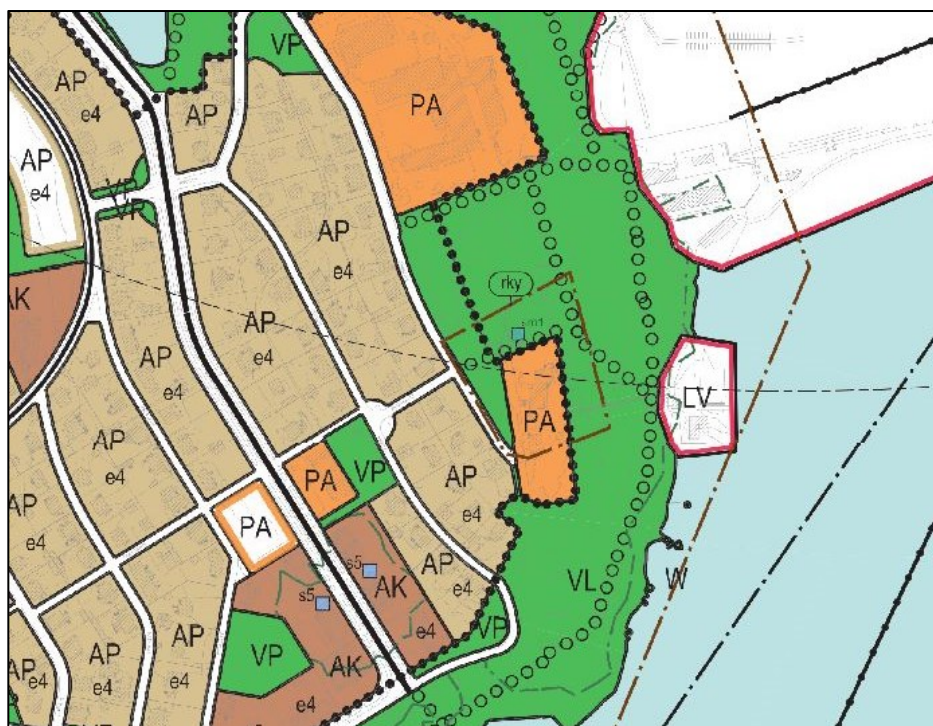
Kansallisen kaupunkipuisto raja-alue ulottuu suunnittelualueelle (*violetti vinoviiva*).

Rantavyöhyke on osoitettu viher-, virkistys- tai retkeilyalueeksi (*tummanvihreä*). Merkinnällä osoitetaan seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevien viherverkon osista.

Rannan kautta kiertää seudullinen retkipyöräilyreitti (*violetti palloviiva*).

Kotkan keskustan osayleiskaava

Kotkan keskustan osayleiskaava on tullut voimaan 7.2.2019. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdistetyn asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon aluetta (PA), lähivirkistysaluetta (VL) sekä venesataman aluetta (LV). Suunnittelualue on osa Katariinan pientaloalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (rky) (*tummanruskea pistekatkoviiva*). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky), jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänne (*sm1*). Kohde on Ruotsinsalmen merilinnoituksen kiintopisteenä toimineen majakka- ja merkinantotornin raunio. Osa suunnittelualueesta sisältyy kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen (*musta palloviiva*). Lähivirkistysalueelle on osoitettu jalankulku- ja/tai pyöräilyreittejä (*palloviiva*). Aivan suunnittelualueen itäreunaan on osoitettu vesialuetta (*W*). Ranta-alueelle on merkitty tulvaraja (*vihreä pistekatkoviiva*), jolla osoitetaan ennustetun suurtulvan (1/100a) levinneisyysalue. Osa suunnittelualueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (*harmaa katkoviiva*), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.



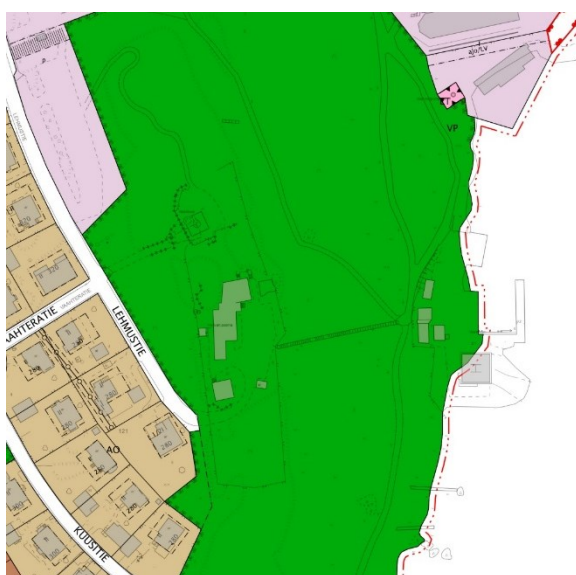
Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 2997 sekä 1/17.

Asemakaavalla 2997 vuodelta 1997 suunnittelualueen koillisnurkkaan on osoitettu puistoa (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Asemakaavalla 1/17 vuodelta 1917 on muu suunnittelualue osoitettu puistoksi (vihreä).



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 23.5.2022.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmaan on kirjattu, että Katariinan ja Mansikkalahden alueen hoidon, kehittämisen, muutos- ja korjaustöiden yleisenä tavoitteena on:

- vahvistaa alueella olevia luontoarvoja
- vahvistaa alueella olevia kulttuuriympäristön arvoja
- vahvistaa alueella olevia virkistysarvoja
- vahvistaa alueella olevia maisema-arvoja
- parantaa alueen kulutuskestävyyttä
- mahdollistaa monipuolisten tapahtumien järjestäminen Katariinan Meripuistossa

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Katariinaa ja Mansikkalahtea koskevia toimenpiteinä seuraavaa:

1. Päivitetään kaavat.
2. Kehitetään ja parannetaan kulkureittejä.
3. Parannetaan alueen opastusta.
4. Tuodaan oheispalveluita.
5. Rakennetaan tarvittava kunnallistekniikka.
6. Varmistetaan luontoarvojen säilyminen ja vahvistuminen.
7. Varmistetaan kunnossapidon laatu.
8. Kehitetään Puistolän urheilupuiston ja Uimala Katariinan alueita.
9. Kehitetään Katariinan meripuiston aluetta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve

Kaavamuutos on aloitettu yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja on tehnyt kaavamuutoshakemuksen merivartioaseman asemakaavan muuttamiseksi tarkoituksena osoittaa alueelle majoitusliiketoimintaa ja asumista.

Voimassa olevassa asemakaavassa merivartioaseman alue on osoitettu puistoksi, mikä ei mahdollista merivartioalueen kehittämistä liiketoimintaan ja asumiseen.

Pookinmäellä sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, Ruotsinsalmen majakka- ja merinantotornin raunio, jota ei ole osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa.

4.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa entisen merivartioaseman alueen kehittäminen majoitus- ja asuinkäyttöön sekä lisätä alueen rakennusoikeutta.

Tavoitteena on osoittaa kiinteälle muinaisjäänökselle tarvittavat aluevaraus ja suojelumerkinnot.

Lisäksi tavoite on osoittaa viheralueelle virkistysreitit sekä turvata alueen olemassa olevat luontoarvot ja niiden säilyminen.

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:

- lähialueen asukkaat, kiinteistönomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto, Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kaakon Alueverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy, Kymenlaakson Jäte Oy, Kotka-Seura ry, Auris Kaasunjakelu Oy, Fingrid Oyj, Gasum Oy, Gasgrid Finland Oy, Cursor, Kymenlaakson maakunnan liikenneryhmä
- asiantuntijaviranomaiset: maanhankinta ja -luovutus, kaupunkikehitys, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, tekniset palvelut, ympäristökeskus ja Kymenlaakson pelastuslaitos

4.4. Käynnistäminen

Kotkan kaupunkirakennelautakunta on päättänyt hyväksyä asemakaavamuutoksen valmistelun kokouksessaan 11.5.2021 § 59.

4.5. Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kotkan kaupungin kotisivuilla sekä lehti-ilmoituksella kaupunkilehti Ankkurissa 27.4.2022. Naapureille lähetettiin kirjeitse tieto vireilletulosta ja nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyynnöt.

4.6. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.4. - 27.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi lausuntoa. Mielipiteitä annettiin yksi. Lausunnon antoivat Fingrid Oyj, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Museovirasto.

Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja ei sijoitu kaava-alueelle, joten Fingridillä ei ollut tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kaakkois-Suomen Ely-keskus lausui, että asemakaavamuutosta ohjaava kaavoitus tukee muutostyön tavoitteita, mutta rakennettu ympäristö asettaa haasteita kokonaisuudelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kansallinen kaupunkipuisto tulee ottaa huomioon kaavaratkaisussa.

Ely-keskus katsoo, ettei Kotkan keskusten osayleiskaavaa varten tehty luontoselvitys ole riittävä, sillä selvitysalue ei käsittänyt koko asemakaava-aluetta. Asemakaavaa varten tulee tehdä luontoselvitys, jossa alueen mahdolliset luonnonarvot voidaan ottaa asianmukaisesti huomioon kaavoituksessa.

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitelmaan ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin MRL 9 §:n mukaisesti. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan jatkosuunnittelussa tullaan huomioimaan rky-alue ja kansallinen kaupunkipuisto. Niiden lisäksi tulevassa kaava-aineistossa tulee olla huomioituna hulevesien hallinta ja vesihuollon järjestäminen.

Liikenne-vastuualueella ei ole asiassa lausuttavaa tässä vaiheessa. Tarkasteltava alue on etäällä valtion tieverkosta, että maankäytön muutosten mahdollisesti aiheuttamat muutokset liikenteessä eivät vaikuta merkittävästi maantieverkolla asti sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja maisemallinen merkitys. Entisen merivartioaseman alueella sijaitsee jo ennestään rakennuskantaa. Olemassa olevalla rakennuskannalla ei ole arvioitu olevan sellaisia rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennusten suojelemista asemakaavalla. Entisen merivartioaseman alue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, ja alueelle on osoitettu vähäisesti uutta rakennusoikeutta. Alueen olemassa olevilla rakennuksilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 1385 k-m². Asemakaavaluonnoksessa alueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 1900 k-m². Korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II-III, jotta mahdollinen uudisrakentaminen ei merkittävästi erotu kaukomaisemassa latvuskorroksesta tai muuta lähialueen maisemakuvaa merkittävästi.

Asemakaava ja asemakaavamuutos toteuttavat Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle asettamia tavoitteita sekä toimenpiteitä.

- *Kaavamuutoksella päivitetään osa Katariinaa ja Mansikkalahtea koskevista asemakaavoista.*
- *Asemakaavalla kehitetään ja parannetaan kulkureittejä. Kaavaluonnokseen on merkitty olemassa olevat virkistysreitit.*
- *Kaavamuutos tukee oheispalveluiden tuomista alueelle, sillä se mahdollistaa entisen merivartioaseman alueen kehittämisen asuin- ja liikerakentamiseen.*
- *Kaavamuutos vahvistaa alueella olevia luontoarvoja turvaa luontoarvojen säilymistä ja vahvistumista. Kaavaluonnokseen on osoitettu muu arvokas luontokohde (luo-1), jolla sijaitsee lehto. Alueella tehtyjen maastokäyntien perusteella alue on esitetty Kotkan osayleiskaavan yhteydessä tehtyä luontoselvitystä laajempaan. Kohteen kaavamääräyksessä on osoitettu, että alueen luonnonolosuhteiden ja kasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää ja alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma.*
- *Kaavamuutos vahvistaa alueella olevia kulttuuriympäristön arvoja. Kaavassa on osoitettu muinaismuistoalue Ruotsinsalmen majakka- ja merkinantotornin alueelle. Kohdetta ei ole merkitty aikaisempiin asemakaavoihin.*
- *Kaavamuutos vahvistaa alueella olevia virkistysarvoja. Alueen virkistysreitit on merkitty kaavaluonnokseen. Viheralueet on säilytetty lähivirkistysalueina lukuun ottamatta entisen merivartioaseman aluetta, joka on kuitenkin jo ollut rakennettua ympäristöä. Merivartioaseman osoittaminen korttelialueeksi ei näin ollen merkittävästi heikennä alueen virkistysarvoja, vaan virkistysmahdollisuudet säilyvät lähes ennallaan tai paranevat.*
- *Kaavamuutos vahvistaa alueella olevia maisema-arvoja. Kaavamuutoksella osoitetaan ne alueet, joilla sallitaan*

rakentamista. Pääosa alueesta säilyy nykyisenkaltaisena lähivirkistysalueena eikä rakentamisalue juurikaan kasva nykyisestä. Rakentamisen määrä kasvaa vähäisesti, ja rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin maisema-arvojen turvaamiseksi. Kaikessa rakentamisessa on huomioitava sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä maisemallisesti merkittävä sijainti. Rakentaminen ei saa heikentää alueen kaupunkikuvallisia tai maisemallisia arvoja. Lisäksi alueen suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksen mukaiset kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet ja hyväksytty hoito- ja käyttösuunnitelma sekä edistettävä puiston arvojen mukaista kehittämistä.

- Kaava parantaa alueen kulutuskestävyyttä. Kaavaluonnoksessa on esitetty alueen olemassa olevat virkistysreitit. Ohjatuilla reiteillä muun maaston kuluminen on vähäisempää.
- Kaava mahdollistaa monipuolisten tapahtumien järjestämisen Katariinan Meripuistossa. Kaavamuutos mahdollistaa asuin-, liike- ja majoitustoiminnan merivartioaseman alueella, mikä osaltaan tukee monipuolisten tapahtumien järjestämistä Katariinan Meripuistossa.

Kaavan valmistelutyön aikana alueelle on tehty viranomaisten yhteiset maastokäynnit 17.6.2022 ja 10.8.2022. Lisäksi Kotkan ympäristönsuojelupäällikkö suoritti alueella maastokäynnin 26.9.2022. Alueella ei todettu vuoden 2017 inventoinnin lisäksi erityisiä luonnon arvoalueita eikä lisäinventoinneille katsota olevan tarvetta. Paikallisesti arvokkaan elinympäristön, lehtolaikun, ja sille tunnusomaisen kasvillisuuden todettiin kuitenkin ulottuvan hieman vuoden 2017 inventointia laajemmalle, minkä vuoksi alue on kaavaluonnoksessa esitetty laajempaan. Alueen luonnonympäristöä on kuvailtu selostuksen kohdassa 3.1.1.

Kaava-alue on kunnallistekniikan piirissä.

Korttelialue on kallioista ja pintamaakerros pääosin ohut, joten mahdollisuudet hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen tontilla on arvioitu vähäisiksi. Kaavaluonnoksessa ei tämän perusteella ole edellytetty hulevesien tontilla tapahtuvaa käsittelyä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Alue on liitetty hulevesiverkostoon, ja verkoston kapasiteetti on arvioitu riittäväksi. Kaavaluonnoksen määräyksiin on kirjattu, että hulevesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Kymenlaakson museo katsoo, että vanhan merivartioaseman arvot ovat ennen kaikkea kulttuurihistoriallisia ja liittyvät vahvasti suomalaisen merivartioinnin ja merenkulun historiaan.

Arkkitehtuuriltaan rakennus on edustanut tyyppillistä 1950-luvun pienkerrostalo/toimistorakennusta. 1990-luvulla rakennettu ylin kerros erottuu hyvin rakennuksen vanhasta osasta.

Museo pitää toivottavana, että merivartioasema löytää uutta käyttöä ja säilyy. Rakennuksen ja paikan historia on mahdollista nähdä uuden toiminnan vahvuutena sekä identiteetin perustana.

Arkeologian osalta museo lausuu, että alueelta tunnetaan yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Ruotsinsalmen tunnusmajakka (mj.rek. tunnus 1000002079).

Museo lausuu, että kaava-alue ei ole arkeologisesti potentiaalista aluetta, eikä ole oletettavaa, että siellä olisi säilynyt tuntemattomia muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellytä lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Mikäli kaavan yhteydessä tullaan osoittamaan muuttuvaa maankäyttöä vesialueella, on Kymenlaakson museon kanssa neuvoteltava tarvittavista toimenpiteistä.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa entisen merivartioaseman alue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Olemassa oleville rakennuksille ei ole esitetty suojelumerkintöjä. Kaavaluonnoksen määräyksissä on edellytetty, että kaikessa rakentamisessa tulee huomioida sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä maisemallisesti merkittävä sijainti. Rakentaminen ei saa heikentää alueen kaupunkikuvallisia tai maisemallisia arvoja. Rakennusten suurin sallittu kerrosluvaksi on osoitettu II-III, jotta rakentaminen ei merkittävästi erottuisi kauko- tai lähimaisemassa puiden latvuserroksen seasta.

Ruotsinsalmen tunnusmajakka välittömine lähiympäristöineen on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SM), joka ulottuu vähintään 2 metrin etäisyydelle majakan raunion näkyvistä rakenteista.

Vesialueille ei ole esitetty muuttuvaa maankäyttöä.

Kymenlaakson pelastuslaitos kehottaa huomioimaan pelastustoiminnan edellytykset kaavoituksessa, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostoyksikön vaatimat mitoitusmitat.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tulvariskikartoituksen perusteella kaava-alueella on mahdollinen tulvariski. Tulvariski on syytä huomioida alueen kaavoituksessa.

Kaava-alue ulottuu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultointivyöhykkeen raja-alueelle. Alueen kaavoituksesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja etäisyyden vaatimukset on otettava huomioon kaavoituksessa.

Kaavamääräyksissä tulee olla maininnat, että alueelle rakentaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta ja Tukesilta sekä alueelle rakennettaviin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasuntunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.

Vastine:

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes). Tukes ei jättänyt lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tukesilta pyydetään lausunto kaavahankkeen luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tulvakarttatarkasteluiden perusteella meritulva ei ulotu harvinaisssakaan (1/100a) tulvatilanteessa AL-korttelialueelle, eikä rakentamista osoiteta tulvariskialueille. Meritulva on huomioitu kaavaselostuksessa.

Kaavamääräyksiin on kirjattu, että alueelle rakennettaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes). Uudisrakennus tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymällä kaasutunnistimella sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy lausui, että alueella sijaitsee yhtiön maakaapeleita ja ilmajohtoja. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten tulee varata riittävät tilat. Alueella nykyisin sijaitsevat johdot tulee huomioida. Johtojen siirtokustannuksista vastaa tilaaja.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Museovirasto lausui, että 1.1.2020 voimaan tulleen uuden museolain mukaiseksi alueelliseksi vastuumuseoksi on nimetty Kymenlaakson museo, joka täten vastaa toimialueellansa sekä arkeologisen kulttuuriperinnön että rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijatehtävistä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Osallinen 1 esitti mielipiteessään, että alueelle ei tule kaavoittaa sellaista hotelli- tai muuta toimintaa, joka merkittävästi nostaa liikennemääriä nykyisellä asuinkadulla. Toivottavinta olisi, että alueelle sijoittuisi hallittua asuintoimintaa.

Osallinen 1 suhtautuu kielteisesti rakennusoikeuden lisäämiseen suunnittelualueella. Alueelle ei tule kaavoittaa iltaravintolatyypistä tai muuta toimintaa, joka aiheuttaisi meluhaittoja ja lisääntyvää liikennettä.

Näkötornille kulku tulee jatkossakin järjestää nykyisiä polkuja pitkin, jotka alkavat ns. Merikoulun parkkipaikalta ja toinen polku itäpuolelta portaita pitkin. Nykyisiä polkuja tulee tasata kulkemisen helpottamiseksi ja viitoitusta tulee parantaa, jotta matkailijat löytävät kohteelle helpommin. Kohteelle ei tule tehdä kulkuyhteyttä vanhan merivartioaseman kautta.

Koska vanha merivartioasema sijaitsee mäen päällä merkittävästi muuta rakennuskantaa korkeammalla, tulee Lehmustien ja vanhan merivartioaseman välinen metsävyöhyke säilyttää nykyisellään luonnontilaisena, jolloin se tarjoaa näkösuojaa alempana sijaitseville Lehmustien rakennuksille. Puuston kaatamista tai harventamista ei tule sallia eikä väliin jäävälle vyöhykkeelle tule sallia minäänlaista rakentamista.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa entisen merivartioaseman alue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saa sijoittaa asuin- ja majoitustiloja sekä niihin liittyviä liike-, toimisto- ja ravintolatiloja.

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen majoitustoimintaan ja asumiseen sekä niihin mahdollisesti liittyviin toimintoihin. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole kuitenkaan määriteltä, miten eri toiminnot jakautuvat korttelialueella. Asemakaavalla ei määritellä tarkemmin toiminnan tyyppiä tai sen järjestämistä.

Kaavaluonnoksessa entisen merivartioaseman alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1 900 k-m². Alueen nykyisten rakennusten rakennusoikeus on yhteensä noin 1 385 k-m².

Toteutuessaan kaavamuutos voi lisätä liikennettä jossain määrin Lehmustiellä. Liikenteen ei kuitenkaan arvioida lisääntyvän merkittävästi huomioiden toiminnan laatu ja rakentamisen määrä. Liikenne koostuu pääasiassa asukas- ja asiakasliikenteestä sekä huoltoliikenteestä.

Kaavaluonnoksessa on esitetty virkistysreittejä lähivirkistysalueelle. Virkistysreiteiksi on osoitettu jo olemassa olevat reitit. Kaava-alue ei ulotu riittävän pohjoiseen, jotta näkötornille nykyisin johtavat reitit voitaisiin kokonaisuudessaan osoittaa asemakaavassa. Tarkoitus on kuitenkin säilyttää olemassa olevat reitit

sekä parantaa alueen opastusta näkötornille. Viitoituksesta ja opasteista vastaa Kotkan kaupungin tekniset palvelut.

Merivartioaseman ja Lehmustien välinen alue on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joten alueen puusto ja kasvillisuus pääasiassa säilyy eikä alueelle kohdistu rakentamista. Viheralueella voidaan tehdä normaalia viheralueen hoitoon liittyvää puuston ja kasvillisuuden harventamista, jossa esimerkiksi poistetaan huonokuntoiset tai vaaralliset puut. Tavoite on lisäksi parantaa näkötornin näkyvyyttä Vaahteratien suunnasta, mikä voi tarkoittaa puuston harventamista Vaahteratien ja näkötornin väliseltä osuudelta. Kasvillisuuden Lehmustien asuinkiinteistöille antama näkösuoja pyritään kuitenkin huomioimaan hoitotoimenpiteissä. Alueella on tehty maastokatselmus 10.8.2022, johon osallistui kaavoituksen, puistotoimen, ympäristötoimen sekä Kymenlaakson museon edustaja.

4.7. Luonnosvaihe

4.8. Ehdotusvaihe

4.9. Hyväksymisvaihe

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksella muutetaan puistoa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, muinaismuistoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue säilyy ennallaan.

Asemakaavalla osoitetaan vesialuetta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,7 ha.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL) muodostuu noin 0,55 ha. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1 900 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II-III. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 100 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp / 30 k-m² asuintiloja, 1 pp / 150 k-m² liike- ja ravintolatiloja ja 1 pp / 300 k-m² majoitustiloja varten.

Lähivirkistysaluetta muodostuu noin 1,9 ha.

Muinaismuistoaluetta (SM) muodostuu noin 0,06 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) muodostuu noin 0,01 ha.

Vesialuetta (W) muodostuu noin 0,17 ha.

5.2. Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Entisen merivartioaseman alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi. Alueella on jo olemassa olevaa rakennuskantaa, joten alueen osoittaminen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ei merkittävästi vaikuta olemassa olevaan rakennuskantaan. Asemakaavamuutoksella osoitetaan merivartioaseman alueelle myös vähäisesti lisärakennusoikeutta, joka toteutessaan vaikuttaa alueen rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuutos mahdollistaa myös nykyisen rakennuskannan korvaamisen uudisrakentamisella. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa, mutta rakennusala on rajattu olemassa olevan rakennuskannan ja siihen liittyvien pihatoimintojen alueelle, joten nykyiset rakennukset korvaavalla uudisrakentamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Merivartiointiin liittyvä toiminta alueella on päättynyt, joten alueelle osoitettu uusi käyttötarkoitus voi vaikuttaa toteutuvan lisä- ja uudisrakentamisen toteutustapaan. Kaavamuutos voi siten vaikuttaa rakennuskannan muuttumiseen merivartioaseman alueella. Kaavamääräyksillä kuitenkin edellytetään, että kaikessa rakentamisessa huomioidaan sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä, joten käyttötarkoituksen ja rakennuskannan muutosten vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Alue ei välittömästi liity muuhun rakennuskantaan, sillä alue sijaitsee muuta ympäristöä korkeammalla viheralueen keskellä hieman sivussa läheisistä asuinrakennusten korttelialueista. Merivartioaseman alue rakennuksineen ei kesäaikaan juurikaan hahmotu kaupunkikuvassa latvuserroksen läpi, talviaikaan jossain määrin. Alueelle ei osoiteta merkittävästi uutta rakennusoikeutta ja rakentamisen korkeus on enintään nykyistä vastaava. Vaikutuksia kaupunkikuvaan voidaan siten pitää vähäisinä.

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä alle viisi henkilöä. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle uusia asuntoja sekä asukkaita. Asukasmäärä riippuu siitä, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta käytetään asuinrakentamiseen. Mikäli koko rakennusoikeus käytetään asuinrakentamiseen, voi kaavamuutos mahdollistaa alueelle jopa 40-50 asukasta.

Kaavamuutos voi tuottaa uusia palveluita, kuten majoitus- ja ravintolatoimintaa sekä muuta liiketoimintaa. Kaavamuutoksen mahdollistama asuminen voi tuoda uusia käyttäjiä lähialueen palveluiden piiriin, mikä tukee palveluiden säilymistä. Asukasmäärän kasvu lisää myös kunnallispalveluiden käyttäjiä.

Kaavamuutoksen mahdollistama liiketoiminta voi tuottaa uusia työpaikkoja. Työpaikkojen määrä riippuu siitä, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta osoitetaan majoitus-, ravintola- tai liiketoimintaan sekä toiminnan laadusta. Kaavamuutos voi mahdollistaa muutaman uuden työpaikan muodostumisen.

Kaavamuutoksella osoitetaan jo olemassa olevat reitit lähivirkistysalueella. Kaavamuutos ei siten juurikaan vaikuta alueen virkistyskäyttöön. Kaavamuutos voi tuoda lisää käyttäjiä virkistysalueille.

Kaavamuutos lisää Lehmustien liikennettä. Liikenne on pääasiassa asukas- ja asiakasliikennettä sekä huoltoliikennettä. Liikenne muodostuu pääosin henkilöautoista, pakettiautoista sekä mahdollisesti vähäisesti myös kuorma-autoista riippuen toiminnan laadusta. Pysäköinti järjestetään tonteilla.

Kaavamuutos lisää alueen jalankulku- ja pyöräliikennettä. Lehmustien varressa ei nykytilanteessa ole jalkakäytävää, ja jalkakäytävän toteuttaminen on vaikeaa katualueen kapeudesta johtuen. Jalkakäytävän tai virkistysreitien toteuttaminen Lehmustien pohjoisreunaan lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle voi olla mahdollista. Jalkakäytävää ei kuitenkaan ole mahdollista jatkaa yhtenäisenä

Tammikadulle saakka. Liikennemäärät ja ajonopeudet ovat Lehmustiellä ja lähi-alueen tonttikaduilla varsin alhaisia. Kaavamuutosalueelta on myös jalankulku-yhteys itäiselle lähivirkistysalueelle, jolta on yhteydet keskustaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet säilyvät ennallaan. Kaavamuutos voi tuoda lisää käyttäjiä joukkoliikenteen pariin.

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinais-muistoihin ovat arviolta vähäiset tai kohtalaisen myönteiset. Kaavamuutoksen mahdollistama käyttötarkoitus ja rakentaminen ei merkittävästi vaikuta Katariin-alueen asuinalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Kohde ei hahmotu kovin voimakkaasti kaupunkikuvassa, sillä se sijaitsee hieman sivussa asutuk-sesta päättyvän tonttikadun päässä, muuta ympäristöä korkeammalla ja sitä ympäröi korkea puusto. Lisäksi kaavamuutoksella pyritään ohjaamaan rakenta-mista siten, ettei uudisrakentaminen erotu kovin voimakkaasti kaupunkiku-vassa.

Kaavamuutoksella osoitetaan Ruotsinsalmen tunnusmajakka muinaismuisto-alueeksi, minkä voi arvioida vaikuttavan myönteisesti kohteen säilymiseen ja alueen kulttuuriperintöarvojen turvaamiseen.

Alue on kunnallistekniikan piirissä, eikä edellytä uusien verkostojen rakenta-mista. Muutos ei kuormita olemassa olevia verkostoja. Olemassa olevan meri-vesipumppaamo ja sille osoitettu kaavamääräys säilyvät ennallaan. Vaikutukset tekniseen huoltoon ovat vähäiset tai vaikutuksia ei ole.

5.2.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen entisen merivar-tioaseman alueella. Rakentaminen on osoitettu pääasiassa jo rakennetuille alu-eille tai niiden välittömään läheisyyteen, joten rakennettu pinta-ala ei merkit-tävästi muutu nykytilanteesta. Korttelialueelle on osoitettu laajasti istutettavaa aluetta, jolla maastonmuodot ja kasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää, mikä edesauttaa alueen luonnonympäristön säilymistä kaavamuutoksesta huo-limatta. Korttelialueen osalta vaikutusten voi arvioida olevan luonnonympäris-tön kannalta vähäiset.

Uudisrakentaminen voi vaikuttaa alueen maisemakuvaan, erityisesti alueen lä-heisyydessä. Rakentamista on pyritty ohjaamaan siten, ettei uudisrakentami-nen erotu suurmaisemassa mm. rajoittamalla rakennusten kerroslukua sekä korkeutta. Uudisrakentaminen voi erottua lähiympäristön virkistysalueille, ja si-ten paikoin vähäisesti muuttaa maisemaa niiden osalta.

Merivartioasemaa ympäröivät viheralueet säilyvät kaavamuutoksen myötä en-nallaan, joten vaikutuksen niiden luonnonoloihin ja maisemaan ovat vähäiset. Lähivirkistysalueelle on osoitettu arvokas luontokohde, lehtolaikku, kohteen säilymisen turvaamiseksi, minkä voi arvioida tukevan luonnon monimuotoi-suutta.

5.2.3. Energia- ja ilmastovaikutukset

Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa.

Aihe	Arvio
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN	3
Perustelut: Rakentaminen tapahtuu olemassa olevalla rakennetulla alueella kaupungin keskustan tuntumassa. Osa alueesta on jo rakennettu. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sijaitsee palveluiden sekä joukkoliikenteen palvelualueella. Rakentaminen toteuttaa maakuntakaavan, Kotkan-Haminan seudun strategisen yleiskaavan ja Kotkan saaren osayleiskaavan tavoitteita.	
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET	1
Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikennedytydet ovat kohtalaiset. Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat Tammikadulla noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta. Pysäkeiltä kulkee linjoja vain muutaman kerran päivässä Kotkan kauppatorille. Kaukoliikenteen pysäkit sijaitsevat Kotkan linja-autoasemalla noin 1,2 kilometrin päässä suunnittelualueesta.	
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI	2
Perustelut: Lehmustien varressa ei ole jalkakäytävää, vaan jalan kulku ja pyöräily tapahtuu tonttikaduilla. Lähin jalkakäytävä kulkee Tammikadulla. Tonttikatujen ajonopeudet ovat alhaisia. Rannan lähivirkistysalueella kulkee jalankulun ja pyöräilyn reittejä, joita pitkin pääsee Kotkan keskustaan. Entisen merivartioaseman pihalta kulkee lähivirkistysreiteille pitkät portaat. Lähin kaupunkipyöräasema on Tammikadulla noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta.	
KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN	3
Perustelut: Lehmustiellä ja Vaahteratiellä kulkee kaukolämmön putki, joka ulottuu Lehmustien ja Vaahteratien risteykseen noin 100 metrin päähän merivartioaseman alueesta. Kaukolämmön hyödyntäminen edellyttää verkoston laajentamista. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on varteenotettava vaihtoehto. Kattorakenteisiin on mahdollista toteuttaa aurinkokennäkkeitä.	
*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 kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	22.11.2022
Kaavan nimi	0122 Vanha Merivartioasema		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285_0122
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6642	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1723
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4919

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6642	100,0	1900	0,07	0,1723	1900
A yhteensä	0,5587	21,0	1900	0,34	0,5587	1900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8627	69,9			-0,6203	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0089	0,3			0,0000	
S yhteensä	0,0616	2,3			0,0616	
M yhteensä						
W yhteensä	0,1723	6,5			0,1723	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6642	100,0	1900	0,07	0,1723	1900
A yhteensä	0,5587	21,0	1900	0,34	0,5587	1900
AL	0,5587	100,0	1900	0,34	0,5587	1900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8627	69,9			-0,6203	
V					-2,4830	
VL	1,8627	100,0			1,8627	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0089	0,3			0,0000	
ET	0,0089	100,0			0,0000	
S yhteensä	0,0616	2,3			0,0616	
SM	0,0616	100,0			0,0616	
M yhteensä						
W yhteensä	0,1723	6,5			0,1723	
W	0,1723	100,0			0,1723	



VANHA MERIVARTIOASEMA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA

5. KAUPUNGINOSA KATARIINA, ERITYISALUE, OSA VIHHER- JA VESIALUETTA



KAAVANRO 0122

20.4.2022

päivitetty 22.11.2022

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Katariinan kaupunginosassa Pookinmäellä Lehmustien eteläpäässä. Suunnittelualue käsittää vanhan merivartiolaitoksen alueen, näkötornin ympäristöineen, merivesipumppaamon sekä ympäröiviä viheralueita ja vesialuetta.

Suunnittelualueen laajuus on noin 2,7 ha. Suunnittelualueen osoite on Lehmustie 2, 48130 Kotka.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella tarkastellaan asumisen ja majoitustoiminnan mahdollistamista sekä rakennusoikeuden lisäämistä entisen merivartioaseman alueella, muinaismuistokohteen suojelumerkintöjä sekä ympäröivän puistoalueen luonto- ja virkistysarvoja.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavamuutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä 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. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

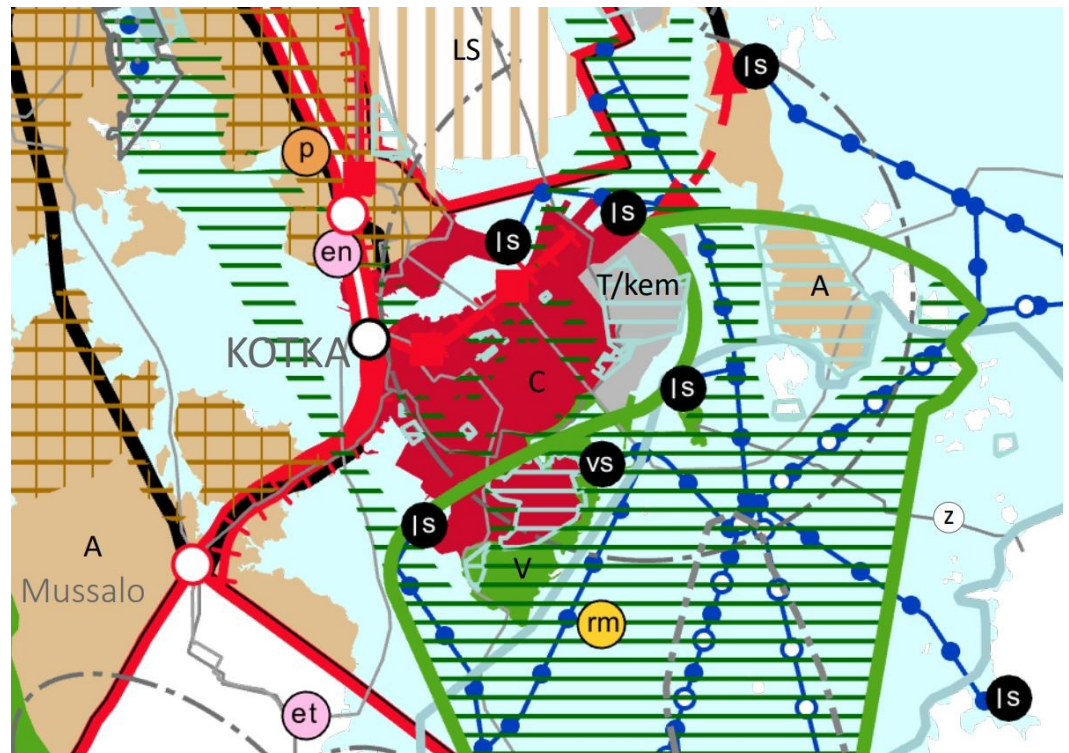
Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen merkintä on keskustatoimintojen alue (C, *punainen*) sekä virkistysalue (V, *tummanvihreä*). Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (*vaaleansininen vaakaviivointus*). Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (*tummanvihreä vaakaviivointus*).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Virkistysalue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla. Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt

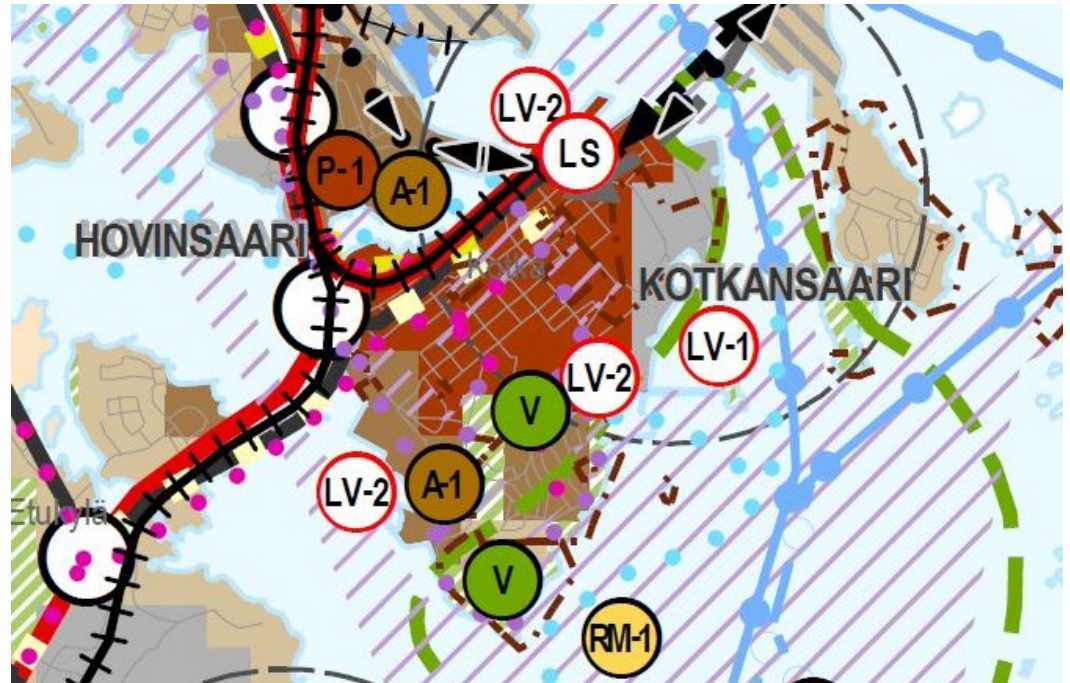
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Kotkan kansallinen kaupunkipuiston alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019. Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaaksi kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. Alue sisältyy lisäksi matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle. Alue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (rky). Alue on osa Katariinan pientaloaluetta. Lisäksi

suunnittelualueella sijaitsee Ruotsinsalmen merilinnoituksen kiintopisteenä olleen majakka- ja merkinantotornin raunio. Kansallisen kaupunkipuiston rajausta ulottuu suunnittelualueelle. Rantavyöhyke on osoitettu viher-, virkistys- tai retkeilyalueeksi, jolla osoitetaan seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevan viherverkon osista. Rannan kautta kiertää seudullinen retkipyöräilyreitti.



Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.2.2019. Suunnittelualueelle on osoitettu yhdistetyn asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon aluetta (PA), lähivirkistysaluetta (VL) sekä venesataman aluetta (LV).



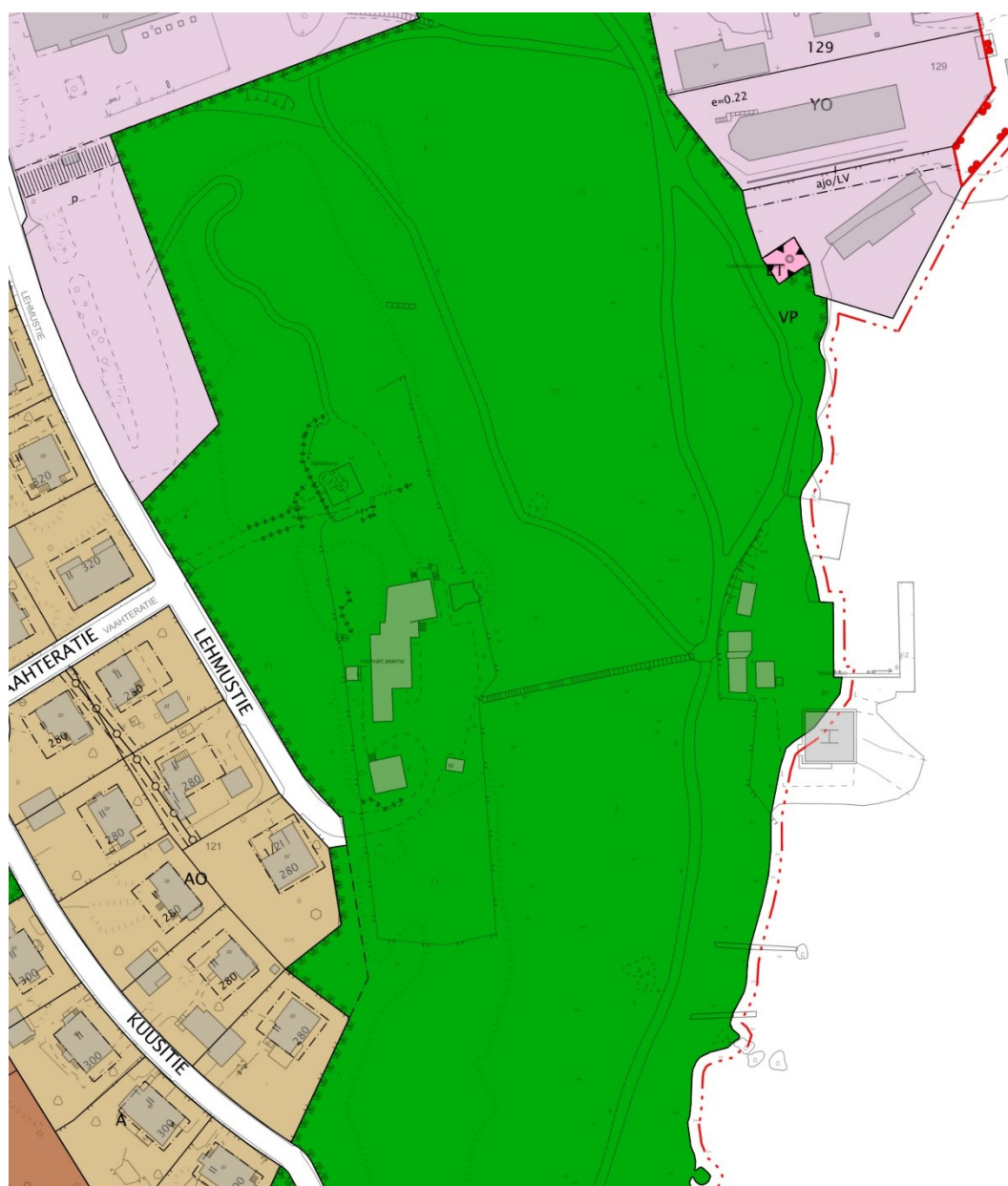
Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

Suunnittelualue on osa Katariinan pientaloalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (rky). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky), jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (SM). Kohde on Ruotsinsalmen merilinnituksen kiintopisteenä toimineen majakka- ja merkinantotornin raunio. Osa suunnittelualueesta sisältyy kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen. Lähivirkistysalueelle on osoitettu jalankulku- ja/tai pyöräilyreittejä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 2997 sekä 1/17.

Asemakaavalla 2997 on suunnittelualueen koillisosaan osoitettu puistoa (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Asemakaavalla 1/17 on muu suunnittelualue osoitettu puistoksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Katariinaa ja Mansikkalahtea koskevinä toimenpiteinä seuraavaa:

1. Päivitetään kaavat.
2. Kehitetään ja parannetaan kulkureittejä.
3. Parannetaan alueen opastusta.
4. Tuodaan oheispalveluita.
5. Rakennetaan tarvittava kunnallistekniikka.
6. Varmistetaan luontoarvojen säilyminen ja vahvistuminen.
7. Varmistetaan kunnossapidon laatu.
8. Kehitetään Puistolan urheilupuiston ja Uimala Katariinan alueita.
9. Kehitetään Katariinan Meripuiston aluetta.

MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Entisen merivartioaseman alue on yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet omistaa Kotkan kaupunki.

LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee päättyvän kadun Lehmustien eteläpäässä. Lehmustien liikenne on pääasiassa asukasliikennettä, ja liikennemäärät ovat alhaisia.

ASUMINEN

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Katariinan asuinalue, jolla on pääasiassa pientaloja. Suunnittelualueella asuu alle viisi asukasta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella sijaitsee entisen merivartioaseman kolmikerroksinen rakennus, yhden asunnon erillispientalo sekä palo- ja pelastustoiminnan rakennus. Merivartioaseman rakennus on valmistunut vuonna 1958, erillispientalo vuonna 1920. Palo- ja pelastustoiminnan rakennus on vuodelta 1993.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Entinen merivartioasema sijaitsee mäen päällä muuta ympäristöä korkeammalla noin 23 mpy. Aluetta ympäröi melko luonnontilaisena kasvava metsä. Itäpuolella on jyrkkä ja louhikkoinen rinne, joka laskee meren rantaan.

Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys. Luontoselvityksessä osalle suunnittelualueen koillisosan louhikkoista rinnettä ulottuu muu luontokohde, Merivartioaseman lehtolaikku. Alueella kasvaa vanhoja mäntyjä, raitaa ja haapaa sekä paljon pihlajaa. Kenttäkerroksessa kasvaa erityisen paljon kivikkoalvejuurta ja haisukurjenpolvea sekä lisäksi monin paikoin kieloa ja keltamoa. Kuviolla esiintyy myös lahoppuuta; useita keloja ja koivupötkkelöitä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Kaavalla tutkitaan asumisen ja majoitustoiminnan mahdollistamista sekä rakennusoikeuden lisäämistä entisen merivartioaseman alueella. Lisäksi suunnittelussa tarkastellaan Ruotsinsalmen merilinnoituksen majakka- ja merkinantotornin raunion suojelumerkin-töjä sekä viheralueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. rakennet-tuun ympäristöön, luontoon ja kulttuurihistoriaan. Vaikutusarviointia tehdään asema-kaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Kaupungin ja hakijan kanssa laaditaan maankäyttösopimus alueen toteuttamiseen liittyy-vistä oikeuksista ja velvoitteista.

KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kotkan kaupunkirakennelautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä kokoukses-saan 11.5.2021, § 59.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kau-punkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 27.4.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettami-sesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 27.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.4. – 27.5.2022.

Asemakaavaluonnos / marras-joulukuu 2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen, tehtyjen selvitysten ja vaih-toehtotarkasteluiden pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselos-tus. Luonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti, jolloin siitä on mahdollista lausua mielipiteensä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Asemakaavaehdotus / maalis-huhtikuu 2023

Luonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuk-sen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Mikäli muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan uusi ehdotus nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen / kesäkuu 2023

Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan kaupungin verkkosivulla ja Ankkuri-lehdessä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

Asemakaavan voimaantulo / elo-syyskuu 2023

Kaavamuuotos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen kaupunginvaltuuston päätöksestä, jos päätöksestä ei jätetä valituksia.

OSALLISTEN YHTEYDENPITO JA TIEDOTTAMINEN

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka, ilmoituslehti Ankkurissa, kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/kuulutukset.

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnitelmien tiedoksi.

Kaikki työvaiheet ovat esillä Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

VALMISTELIJA

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista antaa:

Marja Pelo, kaavoitusarkkitehti

marja.pelo@kotka.fi

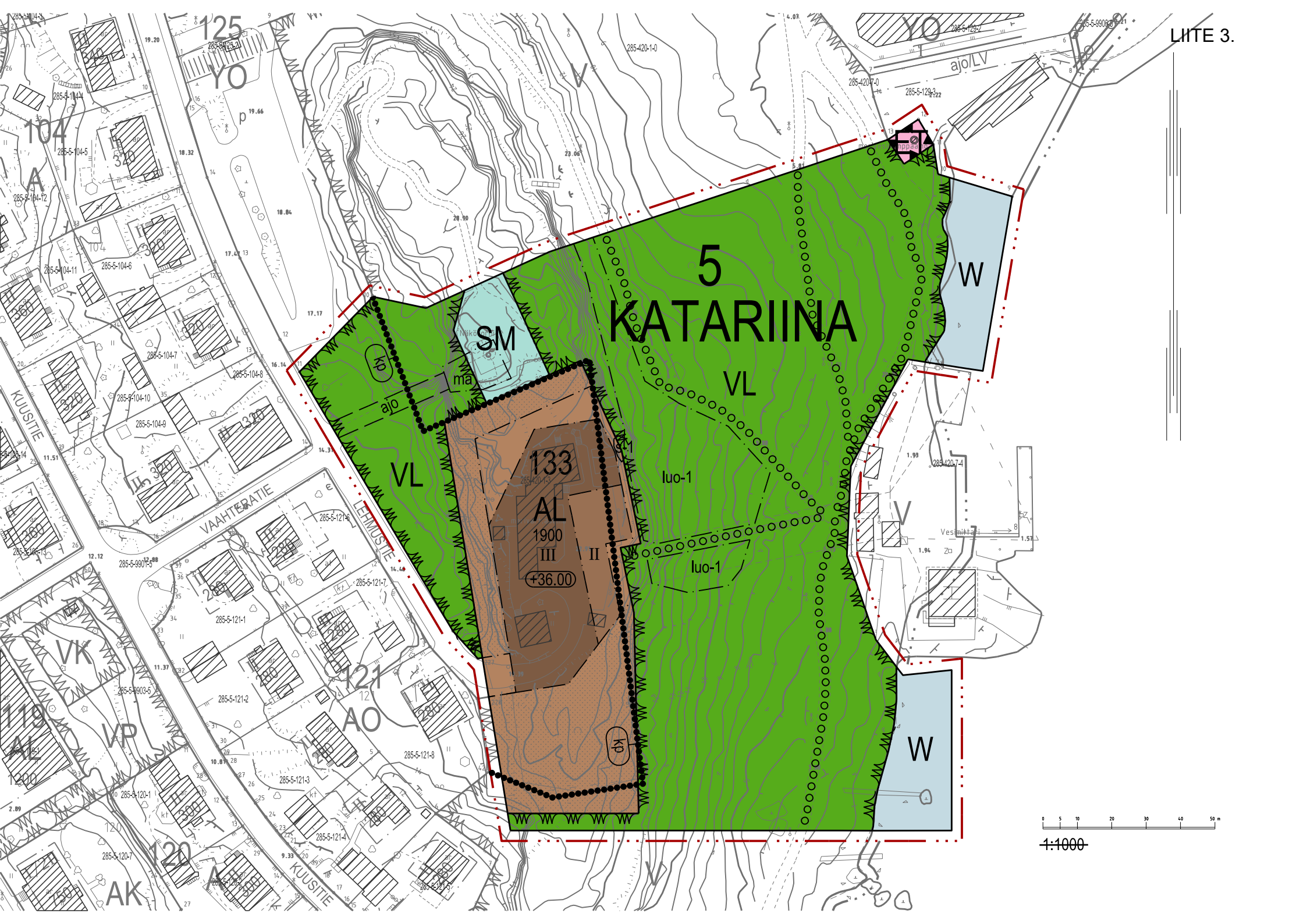
puh. 040 6389 054

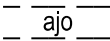
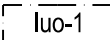
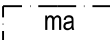
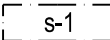
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus

Kustaankatu 2

48100 KOTKA

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen kaavoituksen henkilökunnan kanssa.



	Kaavamerkinnyt ja -määräykset		Istutettava alueen osa. Alue tulee pääosin säilyttää luonnontilaisen kaltaisena. Maastonmuodot ja kasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa ulko-oleskeluun liittyviä rakenteita.
	Lähivirkistysalue.		Ulkoilureitti.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.		Ohjeellinen ajoyhteys.
	Muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, Ruotsinsalmen tunnusmajakka. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.		Muu arvokas luontokohde. Alueen osa, jolla sijaitsee lehtolaikku. Alueen luonnonolosuhteiden ja kasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma.
	Vesialue.		Maanalainen tila. Kaikissa toimenpiteissä tulee huomioida maanalaisen tilan yläpuolella sijaitseva muinaismuistoalue. Maanalaisessa tilassa tehtävät toimenpiteet eivät saa vaarantaa tai heikentää muinaisjäänöksen säilymistä. Kaikista toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Säilytettävä kivi.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kansallinen kaupunkipuisto. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon perustamispäätöksen mukaiset kansallisen kaupunkipuiston erityisomaisuudet ja hyväksytty hoito- ja käyttösuunnitelma sekä edistettävä puiston arvojen mukaista kehittämistä.
	Osa-alueen raja.		
5	Kaupunginosan numero.		
KATA	Kaupunginosan nimi.		
133	Korttelin numero.		
1900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.		
	Rakennusala.		

Yleismääräykset:

- Autopaikat:
- Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 100 k-m².
- Polkupyöräpysäköinti:
- 1 ppp / 30 k-m² asuintiloja varten
 - 1 ppp / 150 k-m² liike- ja ravintolatiloja varten
 - 1 ppp / 300 k-m² majoitustilaa varten.
- Asukkaiden polkupyöräpaikat tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun tilaan.
- Asiakkaiden polkupyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Alueelle rakennettaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Uudisrakennus tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymällä kaasutunnistimella sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

VANHA MERIVARTIOASEMA (0122)

ASEMAKAAVA

5. KAUPUNGINOSA KATARIINA
VESIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. KAUPUNGINOSA KATARIINA
OSA VIHERALUETTA JA ERITYISALUE



Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 18.8.1917 (1/17) ja 4.2.1998 (2997).
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 23.5.2022.

Jani Piirainen vs. kaupungingeodeetti

Tullut vireille:	27.4.2022	Kaupunkirakennelautakunta:
OAS (MRL § 63)	27.4.–27.5.2022	Kaupunginhallitus:
Luonnos (MRL § 62)	23.11.–31.12.2022	Kaupunginvaltuusto:
Ehdotus (MRL §27)		Tullut voimaan:
Suunnittelija:	Piirtäjä:	Mittakaava:
Kotka 22.11.2022	Marja Pelo	M. Peurala
		1:1000

