



KANTASATAMA III (0422)

Asemakaavan muutos,
osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu 4.1.2023
Päivitetty 8.9.2023

ASEMAKAAVAN MUUTOS?

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa (tehokkuusluku tai rakennusoikeus).

Asemakaava esitetään kartalla ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan muutoksessa muutetaan alueella jo olevia lainvoimaisia asemakaavoja. Asemakaavan sekä asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavan etenemistä voi seurata ja sen vaiheisiin voi tutustua kaupungin internetsivujen kautta www.kotka.fi/asemakaavat koko kaavaprosessin ajan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)?

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavan muutoksen 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.

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 63§:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.1.2023 - 3.2.2023 kaavoituksen aulatilassa (kaupungintalon 4. krs, Kustaankatu 2) sekä internetsivustolla www.kotka.fi/asemakaavat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lähettämään 3.2.2023 mennessä kirjaamo@kotka.fi tai Kirjaamo, Kotkan kaupunki, Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteeseen merkintä '0422 Kantasatama III, OAS'.

Lisätietoja Maaria Mäntysaari kaavoitusarkkitehti, maaria.mantysaari@kotka.fi puh. 040 120 8725

1. Aloite

Asemakaavaa laaditaan Kotkan kaupungin aloitteesta. Kotkan kaupunkisuunnittelu käynnistää Kantasataman alueen asemakaavanmuutoksen laatimisen 2.3.2021 julkaistun Kaavoituskatsaus 2021 ja -ohjelma 2022–2023 mukaisesti.

2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kotkan keskustan koillisosassa, Kantasatamassa, asemakaavoitetulla alueella. Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Kotkan keskustan torilta. Suunnittelualueena on Kotkan 1. kaupunginosan, Kotkansaari, korttelit 137–141 sekä näihin rajautuvat puisto-, katu-, tori- ja satama-alueita. Suunnittelualue rajautuu rata-alueeseen, Satamakatuun, MM Kotkamills Boards Oy:n teollisuuskorttelialueeseen, mereen ja Merikeskus Vellamon korttelialueeseen. Suunnittelualueen laajuus on noin 21 ha. Suunnittelualueen raja-alue on alustava, ja varsinainen kaava-alueen raja-alue tarkentuu työn aikana.



Asemakaavan muutoksen suunnittelualue Kantasatamassa.

SUUNNITTELUALUE NYT

Kantasataman alueella toimivat mm. Merikeskus Vellamo ja Satamakuurit I-4 ja I-5 sekä parhaillaan rakentumassa olevat XAMK Kotkan kampus ja Tapahtumakeskus Satama Areena. Näistä Merikeskus Vellamo lukuun ottamatta muut sijaitsevat kaavan suunnittelualueella. Suunnittelualueella sijaitsee myös em. rajautuvia pysäköintiin, liikenteeseen ja jalankulkuun rakennettuja alueita. Parhaillaan suunnitteilla on myös Vellamon ja Satama Areenan väliin toteutettava aukio, jonka on tarkoitus toimia tapahtumien aikana yleisötilana.

Kesällä 2023 valmistuva tapahtumakeskus Satama Areena on valtakunnallisesti vetovoimainen paikka monenlaisten tapahtumien järjestämiselle. Monikäyttöiset tilat ja moderni tapahtumateknologia luovat monipuoliset mahdollisuudet niin konserteille, näyttelyille, messuille, liikunta- ja urheilutapahtumille, tv-tuotannolle, pienille ja suurille kokouksille sekä kongresseille.

Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun XAMK Kotkan kampus on parhaillaan rakentumassa Satama Areenan viereen, mikä mahdollistaa tilojen yhteiskäytön. Kampuksen yhteyteen muuttavat myös Ekami:n merenkulku- ja satama-alan koulutus sekä Meriturvallisuuden ja -liikenteen tutkimuskeskus. Uuden kampuksen sijoittuminen Kotkansaarelle, keskustan, rautatieaseman ja linja-autoaseman sekä Kantasataman muiden toimijoiden läheisyyteen tarjoaa saavutettavuuden ja näkyvyyden ohella mahdollisuuden olla kehittämässä Kantasatamaa muiden toimijoiden ohella.



Parhaillaan Kantasatamaan suunnitteilla olevia hankkeita ovat mm. hotelli ja yrityskeskus. Tapahtumakeskus Satama Areenan yhteyteen on suunniteltu rakennettavaksi 150-250 huoneen hotellirakennus, joka on yhteydessä Satama Areenaan. Kantasatamaan suunnitteilla oleva yrityskeskus tulisi tarjoamaan eri alojen yrittäjille tiloja innovaatioita ja kehitystä tukevassa ympäristössä. Yrityskeskus tulisi hyödyntämään ammattikorkeakoulun välitöntä läheisyyttä. Tavoitteena on luoda ympäristö, jossa aloittelevat yrittäjät voivat hyödyntää kokeneempien yrittäjien osaamista sekä paikka missä akateeminen maailma ja elinkeinoelämä voivat luontevasti kohdata.

Rannan läheisyydessä sijaitsee erikokoisia ja -ikäisiä varastohalleja, kuureja, sekä laitureita. Laitureista suuri osa on perustettu täyttömaalle. Hallien kunto on vaihteleva, mutta hallit ovat pääosin käytössä. Hallien välissä on asfaltilla päällystettyjä liikenne-, pysäköinti- ja varastokenttiä. Satamakuurit, Itälaituri 4 ja 5, ovat entisiä satamavarastoja. Kuuri I-5 sisällä toimii HaminaKotka Satama Oy:n ja Kotkan kaupungin rakennuttama risteily- ja reittiliiketoimintaa tukeva matkustajaterminaali.

Kantasataman toiminnallisuutta, satama-aluetta ja -liikennettä sekä Rajavartiolaitoksen ja Tullin toimintaa tukee lisäksi satamakuurin sisälle 2023 valmistuva Kaakkois-Suomen turvapuiston satamalogistiikan ja meriturvallisuuden tutkimus-, testaus-, koulutus- ja harjoitustila, Konttikaupunki. Kuurissa toimiva Kaakkois-Suomen Turvapuisto toimii lakisääteisen yhteistoiminnan sekä uutta turvallisuuskulttuuria rakentavana palveluiden kehitysympäristönä. Toimintakonseptilla yhteensovitetaan paikallista ja alueellista turvallisuus- ja valmiussuunnittelua kansallisten odotusten mukaisesti.

Nyt rakentumassa olevan kampuksen ja tapahtumakeskuksen koillispuoleiset, mereen rajautuvat alueet, ovat entistä satama-aluetta, jolta rakennukset on purettu. Suunnittelualueeseen rajautuvassa Merikeskus Vellamossa (2008) kotiaan pitävät Suomen merimuseo, Kymenlaakson museo, Merivartiomuseo, Kotkan kulttuuri- ja tapahtumapalvelut, museokauppa Plootu, ravintola Laakonki sekä katolla maisema-, tapahtuma- ja eväsretkitasanne.

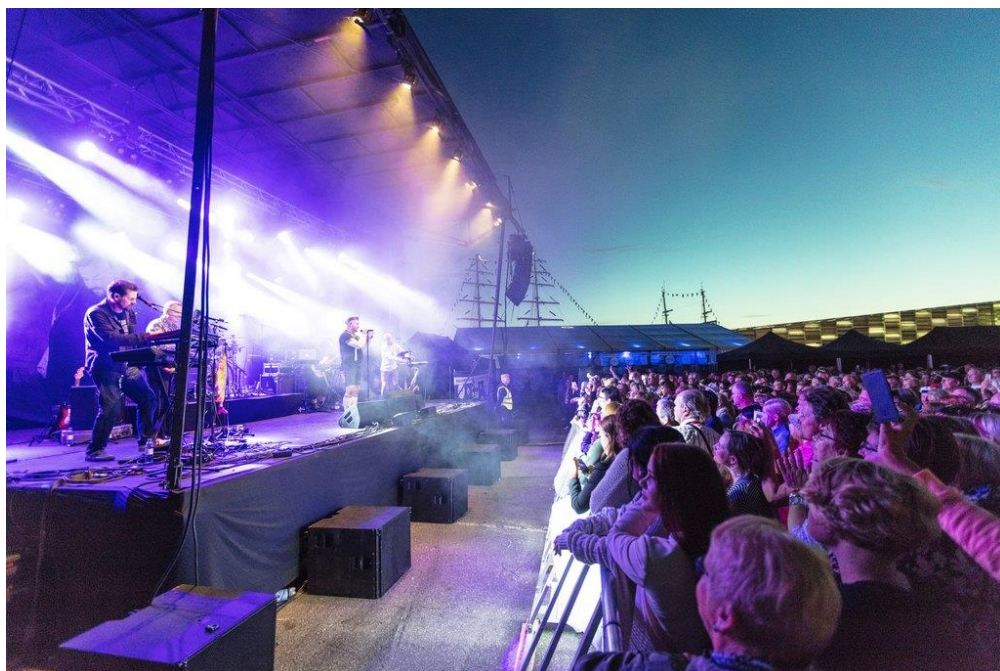


3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kantasataman tulevaisuuden kehittäminen osaksi kaupunkikeskustaa outlet-hankkeen päätyttyä.

Kaavanmuutoksessa tarkastellaan mm. asumisen, palveluiden ja elinkeinotoiminnan, matkustajaliikenneterminaalin, kulttuuripalveluiden, matkailun ja hotellinmajoituksen tarpeita.

- Kaava-alueen ydin koostuu liikerakennusten korttelialueista (K, K-1, KL-1, KL-2, KL-4) joihin on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu myös suurin osa alueen rakentamisesta outlet-hankkeelle. Keskustatoimintojen korttelialueella (C) on meneillään olevat Satama Areenan ja XAMK rakennushankkeet. Kaavanmuutoksella etsitään uusia ratkaisuja Kantasataman kehittämiseksi outlet-hankkeen päätyttyä.
- Kaavamuutoksella edistetään Tapahtumakeskuksen, XAMK:n kampuksen, Merikeskus Vellamon, tapahtumatorin ja hotellien toimintojen välistä synergiaa.
- Kaavoituksessa tarkastellaan aluetta osana keskustaa mutta myös uutena, omana vetovoimaisena tapahtuma- ja opiskelupaikkana. Lähtökohtana on toimiva kaupunkirakenne sekä kestävän kehityksen mukainen laadukas ja ekotehokas rakentaminen.
- Kaavalla tavoitellaan kaupunkirakennetta ja elinkeinoja tukevia ratkaisuja.
- Kaavamuutoksessa tarkastellaan meren rantaan suuntautuvien kevyenliikenteen ja katu-yhteyksien kehittämistä. Tavoitteena on parantaa liikenneyhteyksiä ja liittää matkustajaterminaali, Kantasatama ja sen liikerakentaminen tiiviimmin keskustaan.
- Kaavamuutoksessa tarkastellaan myös uudelleen nykyisessä asemakaavassa esitettyä hotellin korttelialuetta.
- Kaavamuutoksella edistetään kaikille avoimen julkisen tilan säilymistä.



Kaupungin asettamat tavoitteet

- Tapahtumakeskuksen, XAMKin kampuksen ja Merikeskus Vellamon ohella alueelle sijoittuu hotelleja ja monipuolista liiketoimintaa (uusia työpaikkoja ja palveluita). Erityisenä tavoitteena on matkustajaterminaalin ympäristöön kaupunkitilan ja liikenneratkaisujen kehittäminen sekä kevyenliikenteen reitistön kehittäminen. Tavoitteena on sujuva, elämyksellinen ja urbaani ympäristö, joka luotsaa matkiaan matkustajaterminaalin ja keskustan muiden nähtävyyksien ja palveluiden välillä.

- Julkiselle tilalle ja alueen arkkitehtuurille tavoitellaan korkeaa laatua ja koko alueelle kokonaisvaltaista energiatehokkuutta. Alueen liikenneratkaisut suunnitellaan niin, että eri liikennemuodot huomioidaan ja kestäviä liikennemuotoja edistetään.
- Uusien tavoitteiden ohella turvataan MM Kotkamills Boards Oy:n teollisuuden toimintaedellytykset sekä HaminaKotka Satama Oy:n satamatoiminnan tarvitsemien tieliikenneyhteyksien edellytykset.
- Kaava pyrkii luomaan edellytykset toteuttaa alueesta myös matkailun kannalta vetovoimainen kohde, jossa on Kotkalle luonteikasta, rohkeaa arkkitehtuuria sekä rakentamisen korkeaa laatua.



Kansallisen kaupunkipuiston arvojen mukaiset tavoitteet

- Osa kaava-alueesta (Pohjoislaituri) sijoittuu alueelle, jolle ympäristöministeriön päätöksellä on hyväksytty ja lainvoimainen Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka ympäristöministeriö on hyväksynyt. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 70 §) on kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa otettava huomioon puistoa koskevat määräykset.
- Kaava-alueelle tulee kansallisten kaupunkipuiston arvojen mukaisesti etsiä ratkaisuja, jotka vahvistavat kaupunkikuvallista omaleimaisuutta. Kaavamuutoksen avulla pyritään synnyttämään uutta sosiaalista ja virkistysellistä ulottuvuutta alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Suunnittelutyössä pyritään edistämään maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan ja Keskustan osayleiskaavan mukaisten tavoitteiden sekä valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.
- Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Yhdyskuntarakennetta kehitetään tavoitteiden mukaisesti siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, asuinalueiden läheisyydessä. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja yhteyksiä kehitetään. Hyviä yhteyksiä keskustaan painotetaan.
- Suunnitteluratkaisuilla edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle sijoitusmahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja muutoinkin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle.
- Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sijoitetaan uusi huomattava asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

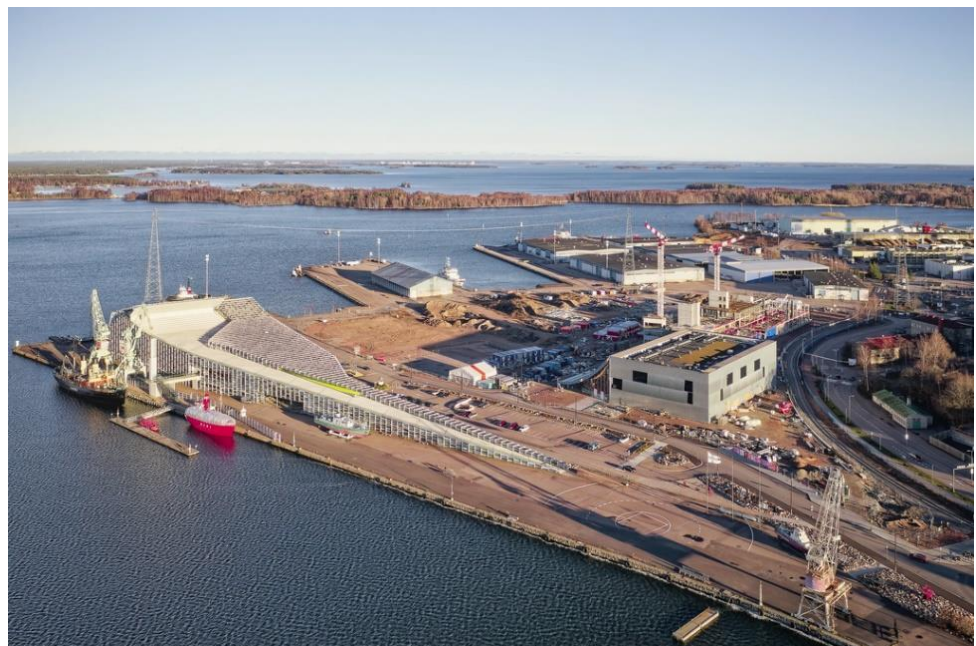


Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

- Osana kestäväää aluesuunnittelua kaavan valmistelussa ollaan laajasti vuorovaikutuksessa osallisten ja viranomaistahojen kanssa. Näin suunnitteluratkaisujen osalta haetaan osallisten kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Ekotehokkuustavoitteiden mukaisesti kaavassa haetaan kestäviä liikenteellisiä ratkaisuja mahdollistamalla monipuoliset joukkoliikenteen yhteydet sekä jalankulku- ja polkupyöräyhteydet.
- Tavoitteiden mukaisesti pyritään ohjaamaan rakentamista myös asemakaavamääräyksin.
- Kestävän kehityksen mukaisesti pyritään arkkitehtuurin ja rakentamisen korkeaan tasoon.

Suunnittelulla on useita tavoitteita, jotka voidaan myös luonnehtia haasteina tai suunnitteluongelmina:

- Satamakäytöstä poistuneiden alueiden muuttaminen osaksi kaupungin keskustaa
- Satamatoiminnan jatkumisen turvaaminen osalla alueista (Itälaituri) ja matkustajaterminalin toimintaedellytysten parantaminen
- Uusia kaupunkiasuntoja ja asukkaita sekä uutta hotellitasoista majoituskapasiteettia
- Runsaasti työpaikkoja ja uusia palveluita
- Sataman ja kotkalaisen identiteetin tukeminen
- Alueen historian esiin nostaminen
- Satamaan ja keskustaan sopivan tilallisen luonteen hahmottaminen
- Julkisen tilan korkea laatu
- Alueen kokonaisvaltainen ekotehokkuus; sisältäen mm. rakentamisen, energia-asioiden sekä liikenteen ekotehokkuuden
- Alueen liikenneratkaisut niin, että eri liikennemuodot huomioidaan ja kestäviä liikennemuotoja edistetään
- Eri toimintojen huomioiminen ja yhteensovittaminen
- Turvallinen ympäristö
- Yhteismahdollisuuksien säilyttäminen Hallan suuntaan
- MM Kotkamills Boards Oy:n teollisuuden toimintaedellytysten turvaaminen
- Matkailun vetovoimakohte
- Alue tukee Kotkaan sopivaa, luonteikasta, rohkeaa arkkitehtuuria ja korkeaa rakentamisen laatua



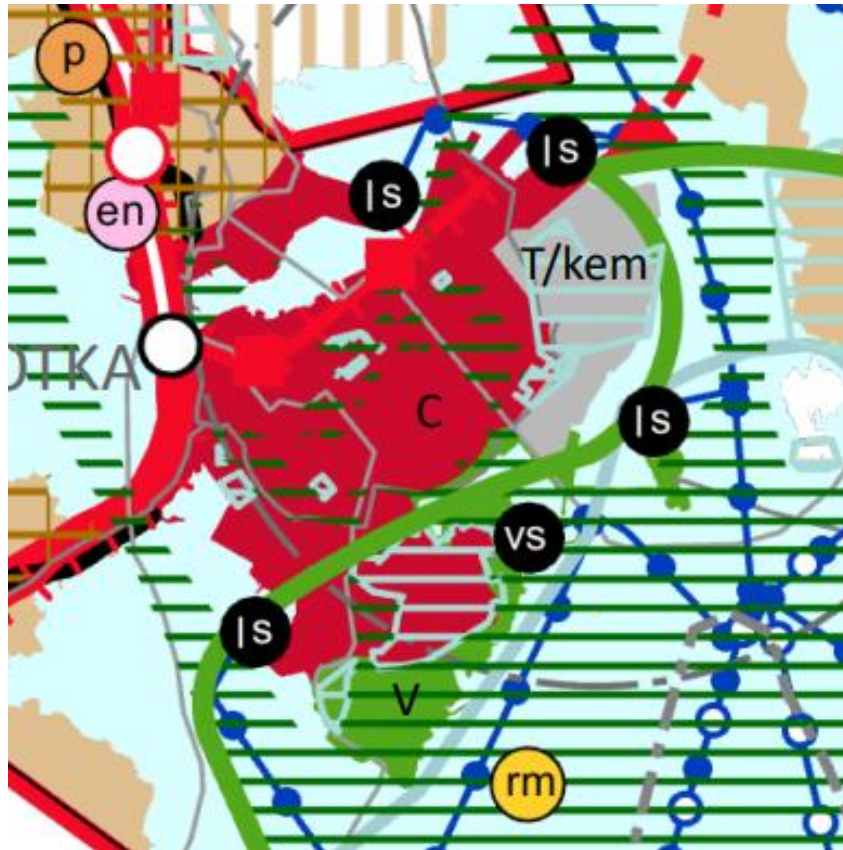
4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Kantasataman suunnittelua ohjaa maakuntakaava 2040, jonka Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. 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 kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Myös alueen satamakäyttö on esitetty maakuntakaavassa kohdemerkinnällä. Kaavaan liittyy suunnittelumääräyksiä.

Koko maakuntakaava-aluetta koskee tulvasuojeluun liittyvä suunnittelumääräys. Sen mukaan rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Maakuntakaavan määräyksissä on lisäksi määrätty yksityiskohtaisemmassa suunnittelun yhteydessä ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa selvittämään mm. seuraavia aiheita: edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön, kiinnittämään erityistä huomiota vesien ekologisen tilan parantamiseen sekä edistämään kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.



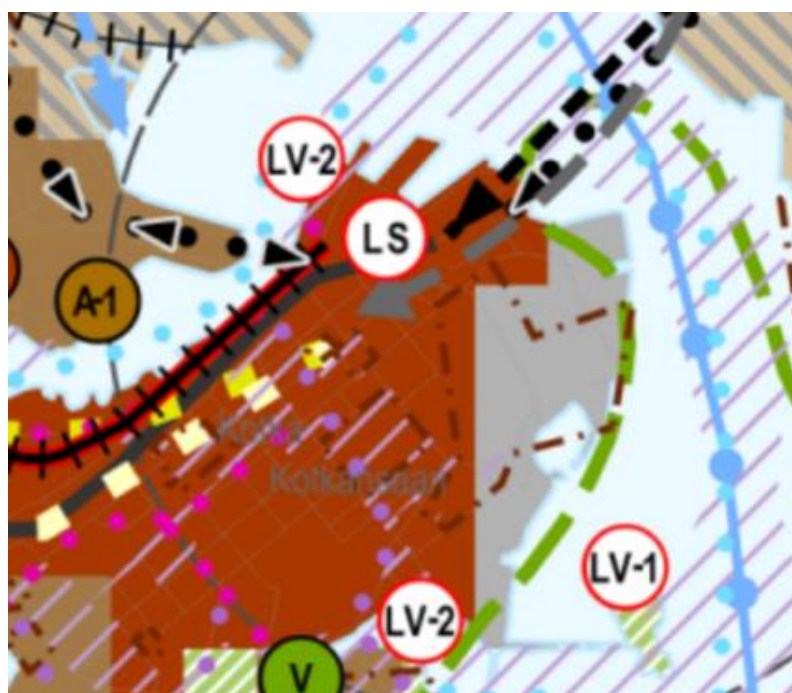
Ote ajantasa-maakuntakaavasta. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia.

Strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa. Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa / keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”

Keskustatoimintojen aluetta koskevat lisäksi mm. seuraavat kaavamääräykset:

- Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.
- Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea.
- Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



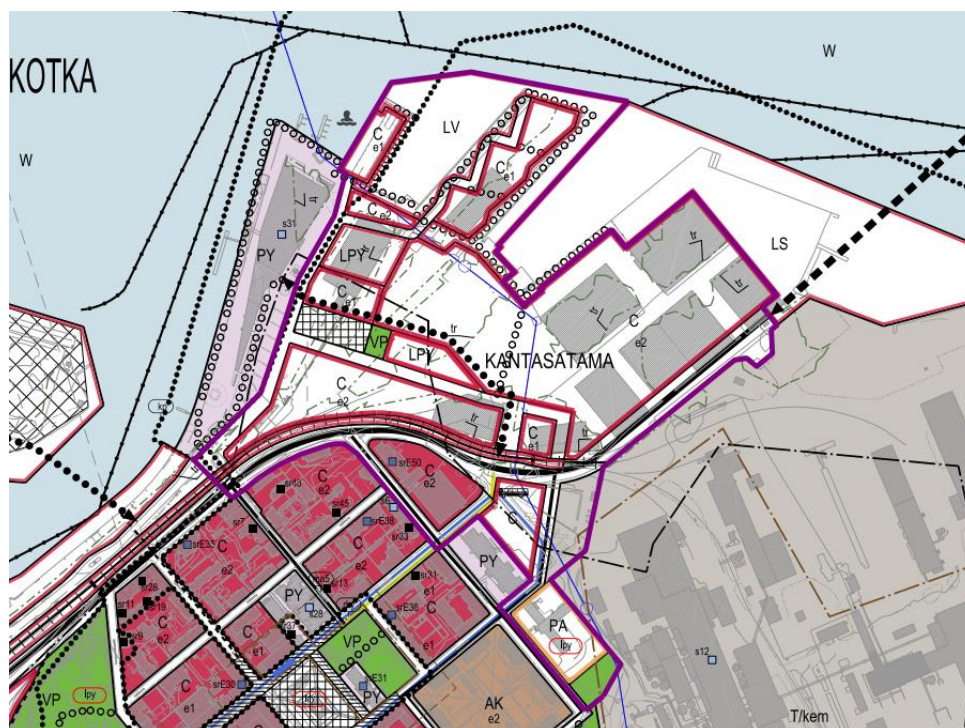
Ote Kotkan-Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Keskustan osayleiskaava

Kotkan keskustan osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2018. Osayleiskaavan aluevarausmerkinnät tarkoittavat alueiden pääasiallista käyttötarkoitusta. Merkintöjen tarkat rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Osayleiskaavan mukaan suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu merkinnällä uusi tai olennaisesti muuttumassa oleva *keskustatoimintojen alue* (C). Kyseiset alueet varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotka-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuvalla ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualueen koillisosan vesialue ja ranta-alueita on osoitettu venesatama ja satama-alueiksi. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu tori-aukio, pieni puistoalue sekä kaksi pysäköintikorttelia. Suunnittelualueen sivuitse on osoitettu tieliikenteen yhteystarve ja pyöräilyn pääreitti Kotkansaarelta merenlahden ylitse Hallan suuntaan.

Kantasataman alue on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkirakenteen kehittämisalueeksi. Tällä strategisella aluevarausmerkinnällä on osoitettu Kantasatama, Meri-Katariina ja Hovinsaaren Latsinkallio. Alueiden sisällä merkinnät ja määräykset ovat ohjeellisia. Alueen käyttötarkoitus, yksityiskohtainen toteutustapa ja liittyminen luontevaksi osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta osoitetaan asemakaavassa. Kehittämisalumerkintään liittyy alueella tavoiteltava korttelitehokkuus, joka Kantasataman alueen rakenteilla olevissa laajimmissa kortteleissa on yli 2,0 (e1) ja muutamissa pienemmissä C kortteleissa, sekä laitureiden kortteleissa 1,0-2,0 (e2). Korttelitehokkuutta koskeva kaavamääräys on luonteeltaan ohjeellinen. Rakentamisen määrä ja kerrosluku tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen ja/tai lupamenettelyiden yhteydessä.

Osayleiskaavaan liittyy yleismääräyksiä, jotka ohjaavat asemakaavasuunnittelua mm. rakentamisen laadun, pysäköinnin järjestämisen, meluntorjunnan, hiljaisten alueiden säilymisen, hulevesien hallinnan ohjauksen, pilaantuneiden maainesten puhdistamisen, lepakoiden huomioon ottamisen sekä kaupunkitilan ja jalankulkuympäristön laadun sekä pyöräilyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuden ja häiriöttömyyden osalta.



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta

Asemakaavat

Kotkan Kantasataman alueella on laadittu 2000-luvulla kaksi asemakaavanmuutosta: Kantasatama (0314) ja Kantasatama II (0816). Nyt vireillä oleva muutos kohdentuu osittain molempiin kaavoihin.

Asemakaavanmuutos Kantasatama, kaava nro 0314, sai lainvoiman 4.4.2016.

Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL-1), venesatama-alue (LV), satama-alue (LS ja LS-1) sekä katualuetta.

Kantasataman länsi-, etelä- ja itäosissa voimassa oleva Kantasatama II, kaava nro 0816, sai lainvoimansa 30.4.2019, jossa suunnittelualue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C), liikerakennusten korttelialuetta (KL-2 ja KL-4), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1 ja K), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY), huvi- ja viihderakennusten korttelialuetta (PV-3) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1 ja LPA-2). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee kaksi pienehköä puistoaluetta, torialue, katualueita ja Satamakadun jatkeella sijaitseva satama-alueen osa (LS).

Voimassa oleviin asemakaavoihin liittyy määräyksiä mm. kiinteistöjen turvallisuuteen, polkupyörien ja ajoneuvojen pysäköintiin sekä arkkitehtuuriin ja rakentamiseen.



Ote ajantasa-asetuksesta.

5. Maanomistus ja nykyiset toimijat

Kantasataman alue on Kotkan kaupungin omistuksessa. Osa Itälaiturin varastohalleista on vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla yritysten käyttöön.

Suunnittelualueeseen rajautuu Merikeskus Vellamon tontti. Kolmesta satamalaiturista Itälaituri on sataman käytössä. Laitureille johtavat 7.7-10.0 m syvyiset väylät.

Kantasataman jokakesäinen suur tapahtuma on Kotkan Meripäivät. Tapahtuma keskittyy suunnittelualueen osalta Satama Areenan ja Vellamon tuntumaan, Härniemen laituriin sekä Pohjois- ja Vällilaiturille.

Tapahtumakeskus Satama Areenan ja XAMK:n kampuksen valmistuttua vuonna 2023 kampuksen yhteyteen muuttavat myös Ekami:n merenkulku- ja satama-alan koulutus. Muita alueen toimijoita ovat matkustajaterminaali, Kaakkois-Suomen Turvapuisto sekä Meriturvallisuuden ja -liikenteen tutkimuskeskus.



Ote maanomistuskartasta. Kotkan kaupungin omistus osoitettu sävytettynä.

6. Osalliset

Asemakaavan muutoksen osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat mm. alueen toimijat ja käyttäjät, maanomistajat, naapurit, kaupungin asukkaat, yritykset ja näiden työntekijät sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisia tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Lähialueen toimipaikat, yritykset ja niiden työntekijät:

mm. HaminaKotka Satama Oy, Kantasataman risteily- ja matkustajaliikenneterminaali, Merikeskus Vellamo, MM Kotkamills Boards Oy, Tapahtumakeskus Satama Areena, Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu XAMK, Kotkan-Haminan seudun koulutus kuntayhtymä Ekami, Kaakkois-Suomen Turvapuisto sekä Merikotka – Meriturvallisuuden ja -liikenteen tutkimuskeskus.

Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

kaupunkimittaus, puistotoimi, rakennusvalvonta sekä tekniset- ja ympäristöpalvelut

Muut viranomaiset ja asiantuntijat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Suomen Tulli
- Rajavartiolaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Ympäristöministeriö (kansallinen kaupunkipuisto)
- Kymenlaakson museo
- Museovirasto / Suomen Merimuseo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kymen Vesi Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Kymenlaakson sähköverkko Oy
- Kotkan Energia Oy
- Gasum Oy
- Auris kaasunjakelu
- Telia Finland Oyj
- Kymenlaakson Jäte Oy
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös yhdistykset:

Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-seura ry ja Meri-Kymen Luonto ry.

7. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kirjeitse tai sähköpostitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia. Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa 8. Kaavoituksen vaiheet ja osallistuminen.

Osalliset voivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asiakirjaa päivitetään kaavatyon edetessä ehdotusvaiheeseen saakka.

Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Mielipiteet, toiveet ja ehdotukset kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi, mutta niihin ei anneta vastineita. Nähtävillä oloista tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja ulkopaikkakuntalaisille osallisille myös kirjeitse. Asemakaavamuutosta koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

8. Kaavoituksen vaiheet ja osallistuminen

Kaavoituspäätös ja vireilletulo

Kantasatama-hankkeiden edetessä on tullut esiin tarpeita, jotka vaativat kaavallista tarkastelua. Kaavamuutoksen tarpeesta on tiedotettu kaavoituksen julkaisussa Kaavoituskatsaus 2021 ja -ohjelma 2022-2023. Asemakaava kuulutetaan vireille OAS nähtävilläolo -kuulutuksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), tammi-helmikuu 2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 4.1. - 3.2.2023. Nähtäville asettamisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin verkkosivuilla virallisissa kuulutuksissa 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Työpajat ja luonnosvaihe, helmi-joulukuu 2023

Valmisteluvaiheessa järjestetään kuntalaisille ja muille sidosryhmille suunnattuja työpajoja. Ensimmäinen työpaja järjestettiin 16.2.2023 ja seuraava työpaja järjestetään lokakuussa -23 Merikeskus Vellamon opetustilassa. Työpajoista saatu palaute ohjaa asemakaavan muutoksen luonnoksen laadintaa. Kaavaluonnos tulee nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62§ ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§ mukaisesti. Kaavaluonnoksesta voivat kaikki osalliset esittää mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe, kevät 2024

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62§ ja maankäyttö- ja

rakennusasetuksen 30§ mukaisesti. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta 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. Kotkan kaupunginhallitus päättää annettavista vastineista sekä hyväksyy omalta osaltaan asemakaavan muutoksen ehdotuksen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen, syksy 2024

Asemakaavan muutoksen ehdotus saatetaan Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan Ankkuri-lehdessä ja kaupungin verkkosivulla.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon. Mikäli valtuuston päätöksestä ei valiteta, kaava voidaan kuuluttaa lainvoimaiseksi.

9. Selvitykset ja vaikutustenarviointi

Kantasataman vuonna 2016 lainvoiman saaneen kaavamuutoksen yhteydessä selvitettiin alueen olosuhteita laajasti. Suunnittelua varten selvitettiin mm. seuraavia asioita:

- Kantasataman ympäristöohjelma; linjattiin alueen ekotehokkuustavoitteita sekä -toimenpiteitä
- Rakennettavuus; tutkittiin osa-alueiden soveltumista rakentamiseen
- Pilaantuneet maat; tutkittiin maaperän mahdollista puhdistustarvetta ja kustannuksia (*Kantasataman kaavamuutosalueen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 12.11.2014*)
- Melu ja muut ympäristöhäiriötekijät selvitettiin mm. eri melulähteiden vaikutusta alueen käyttöihin ja melulta suojautumiseen (*Kotkan Kantasatama Ympäristömeluselvitys, Akukon 2015*)
- Ilmasto; tutkittiin ilmastonmuutoksen vaikutusten, tulvariskien ja tuulisuuden huomioimista suunnittelualueella
- Luonto; selvitettiin alueella sijaitsevat suojelukohteet
- *laadittiin Kotkan Kantasataman perhosselvitys 2014, Luontoselvitys Kotkansiipi 1.10.2014*
- *laadittiin Kotkansaaren-Metsolan ketomarunaan sidonnaisten perhoslajien esiselvitys 2014, Acleris 20.11.2014*
- Liikenne; selvitettiin suunnittelun osana eri vaihtoehtojen toimivuusarviointina
- SEVESO-konsultointi; arvioitiin miten Kotkamills Oy:n teollisuusalueen ympäristövaaralliset kohteet on tarpeen huomioida suunnittelussa (konsultointiväyhyke on 1.5 km teollisuusalueen rajalta)
- Voimalinjat; selvitettiin Kantasatamassa sijaitsevien voimalinjojen huomiointi alueelle rakennettaessa
- Muutokset vesialueella; selvitettiin mahdollisten muutosalueiden pohjasedimenttien tilanne
- Laadittiin Kaupallinen selvitys
- Laadittiin Rakennushistoriaselvitys.

Kantasataman vuonna 2018/19 lainvoiman saaneen kaavamuutoksen yhteydessä tarkasteltiin lisäksi seuraavia asioita:

- Vaikutuksia liikenteeseen, teknisiin järjestelmiin ja kaupunkirakenteeseen ja sen toimivuuteen
- Selvitettiin Kotkamills Oy:n tehtaalle johtavan sähkölinjan muutoksen tarvitsemia aluevarauksia
- *laadittiin Kantasataman liikennesuunnitelma, luonnos 24.8.2018 Sitowise*
- *laadittiin liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014 ja 2018*
- Kantasataman ympäristöohjelma
- Kantasataman tulvakartta 1/250

Lisäksi laadittiin havainnekuvia tapahtumakeskuksesta ja sen ympäristöstä sekä laadittiin Kotkan keskustan osayleiskaava siihen liittyvine selvityksineen.

Selvitykset palvelevat suurelta osin myös nyt vireillä olevaa kaavamuutosta. Olosuhteiden osalta on tapahtunut joitakin muutoksia, joidenkin kaavan mahdollistamien toimintojen toteutuessa (Tapahtumakeskus, XAMK) ja joidenkin hanketoimijoiden vetäytyttyä (outlet-hanke) sekä uusien toimintojen aktivoituessa (matkustajaterminaali).

Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ulottuvat osin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle, mikä huomioidaan arvioinneissa. Kantasataman asemakaavan muutoksen osalta on tarpeen arvioida kaavan vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, elinkeinotoimintaan, virkistykseen, maankäytön ekologisuuteen, luontoarvoihin, sosiaalisiin olosuhteisiin, asuinympäristön viihtyisyyteen, kulttuuriympäristön arvoihin ja maiseman arvoihin.



10. Tausta-aineistot ja lähtötiedot

Voimassa olevat suunnitelmat

- Kaavat

Energiaverkot

- voimalinjat, omistus Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Kotkamills Oy

Luonnonsuojelu

- Kotkansaaren osayleiskaavan luontoselvitys

Rakennettu ympäristö

- Rakennushistoriaselvitys

Muinaisjäännökset

- Museoviraston arkeologinen selvitys Kotkansaaresta

Historia

- Kymistä Kotkaan 1 ja 2, Juhani Saarinen 2002
- Rakennushistorian osalta Kymenlaakson museo ja eri arkistolähteet

Ympäröivä maankäyttö

- Kotkansaaren osayleiskaava, asemakaavat ja asemakaavahankkeet, kaupunkistrategia

Virkistys

- lähtökohdat Kotkan kaupungin liikunta- ja matkailutoimista

Kaupalliset palvelut

- Kymenlaakson liiton teettämät kaupalliset selvitykset

Liikenne

- kaava-alue soveltuu kaikkien liikennemuotojen käyttöön ja toimii myös niiden kohtaamispaikkana (mm. laiturit, risteilyterminaali, helikopterien laskeutumispaikka)
- liikenneverkko suunnitellaan asemakaavamuutoksen yhteydessä ja asemakaavan muutoksen liikenteellisiä vaikutuksia tutkitaan koko Kotkansaaren osalta
- joukkoliikenne suunnitellaan yhteistyössä paikallisliikenteen liikennöitsijän kanssa
- Kotkansaaren sisääntulotien suunnitelma vuodelta 2016 osana Keskustan osayleiskaavatarkastelua

Maanomistus

- Kotkan kaupunki

Verkostot ja kadut

- Vesijohdot ja viemärit: Kymen vesi Oy
- Kadut ja valaistus: Kotkan kaupunki, kuntatekniikka
- Kaukolämpö: Kotka Energia Oy
- Sähköverkko: Kymenlaakson Sähköverkko Oy
- Data: Elisa (Kymen puhelin Oy)

Muuta

- Tulvariskit taajamissa ja niiden huomioiminen suunnittelussa -raportti 2007
- MMM päätös tulvariskisalueista 2011/2012 ja ELY-keskusten paikkatietoaineistot
- hankesuunnitelmat ja diplomityöt Kantasataman alueelta
- Rakennuselementtien uudelleenkäyttö (REUSE) -tutkimushanke

11. Valmistelusta vastaa

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja valmistelijalta:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti

puh. 040 1208725

maaria.mantysaari@kotka.fi

Kotkan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus

Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Verkkosivut

www.kotka.fi/asemakaavat

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti

Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella:

kirjaamo@kotka.fi

tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.**

Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka.

Palautteessa tulee olla merkintä: "0422, Kantasatama" sekä mitä vaihetta palaute koskee: "OAS/luonnos/ehdotus"