

KIRKKOKATU 12, OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0325

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



1. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, kortteli 17 tontti 5

12.8.2025, KAUPUNKISUUNNITTELU

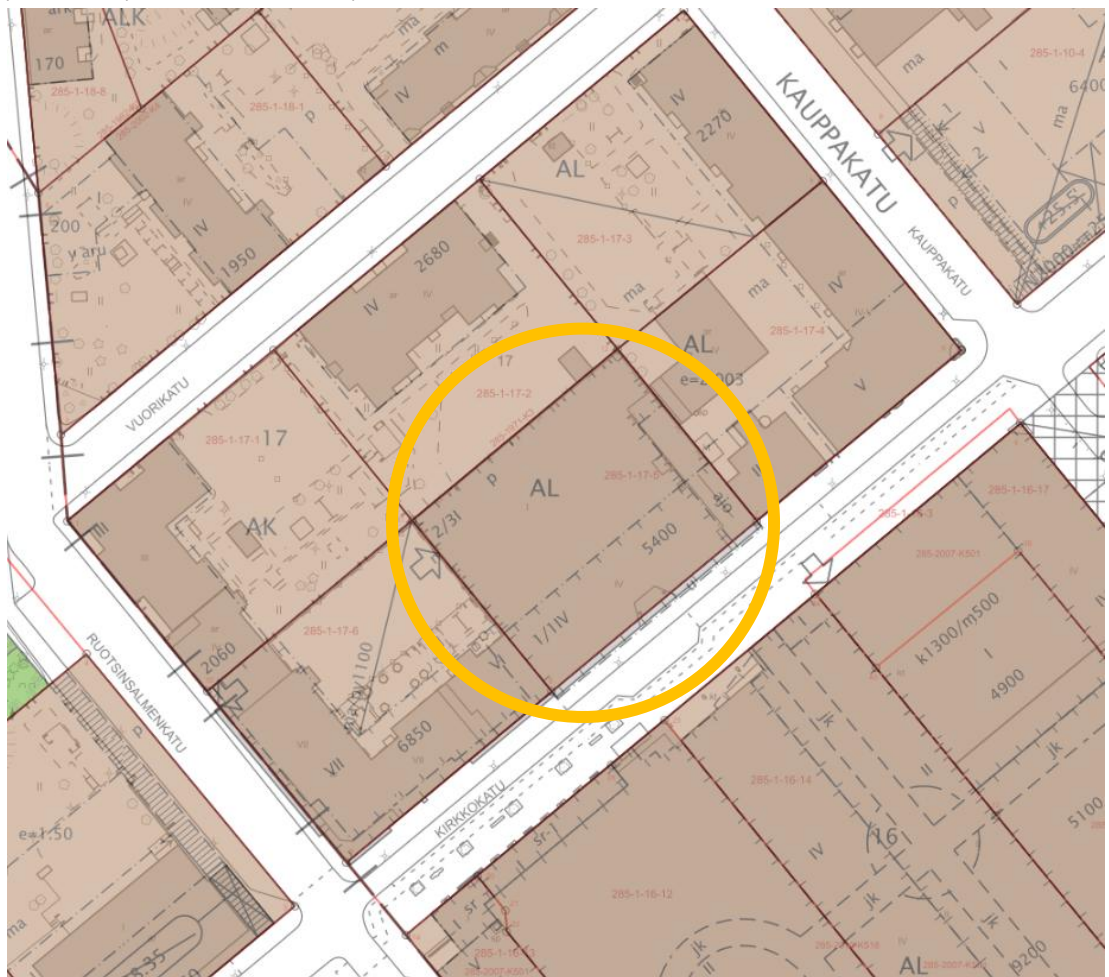
VALMISTELIJA: MAARIA MÄNTYSAARI, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Kotkansaarella Kirkkokadun 12. alueella. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosaa Kotkansaari, korttelin 17, tonttia 5 ja osa katualueesta. Maanomistajana alueella on yksityinen taho sekä katualueen osalta Kotkan kaupunki. Kaavasta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 040 642 9010, maaria.mantysaari@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 13.8.2025.

Oranssilla ympyrällä kartalle rajattuna kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa. Lähde Louhi -paikkatietopalvelut / Kotkan kaupunki.



2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kirkkokatu 12. kortteli on osa Kotkansaaren keskusta-aluetta: vastapäätä sijaitsee kauppakeskus Pasaati ja viistottain kaakossa Kotkan kauppatori. Tontin sivuitse Kirkkokatua pitkin kulkevat joukkoliikenteen reitit ja katu on osa tärkeintä kevyenliikenteen ja polkupyöräilyn laatureittiä. Katu on yksisuuntainen ja kivetty.

Kirkkokatu 12 ja sillä sijaitseva rakennus ovat Veljekset Halonen Oy:n omistuksessa ja kaavanmuutoshakijana on Veljekset Halonen Oy. Tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut liikerakennus ns. Halosentalo. Rakennus on alun perin suunniteltu Halosen vaatemyymäläksi. Sisäpihan puoleinen pysäköintikansi sekä sen alapuoliset huolto- ja varastotilat on rakennettu 1990-luvulla. Rakennuksessa katutasossa ja yläkerrassa on vaatelike Halosen myymälätiloja. Rakennuksen kellarikerroksessa on sijainnut myymälä- ja varastotilaa. Sisäpihan puolella on autojen pysäköintikansi, jonka alapuolella on myymälä-, varasto- ja huoltotiloja. Rakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta sekä kellarikerros ovat säilyneet Halosen liikkeen käytössä, mutta ylemmissä kahdessa kerroksessa on vajaakäyttöisiä tiloja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntojen lisääminen ja liiketoiminnan kehittäminen korttelissa. Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia asemakaavanmuutoksella Kirkkokatu 12. sijaitsevan Halosentalon rakennuksen kerroskorkeuden kasvattamista, lisäämällä nykyisen rakennuksen yläpuolelle kaksi tai kolme uutta asuinkäyttöön osoitettua kerrosta, sekä monipuolistaa korttelin käyttötarkoitusta. Katuun rajautuvan Halosentalon rakennuksen runko ja kadun puoleisten kahden alimman kerroksen julkisivu on tavoitteena säilyttää. Rakennusrungon korotus on tavoitteena toteuttaa nykyisten neljän kerroksen yläpuolelle modernina loft henkisenä ratkaisuna. Tavoitteena on mahdollistaa asuntojen lisäämistä myös korttelin sisäpihan puolelle.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentamisen ohella keskustatoimintojen alueelle soveltuvien palveluiden sekä monipuolisen asumisen ratkaisujen kuten mahdollisesti opiskelija- ja/tai hoiva- ja palveluasumisen sekä niihin liittyvien tilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentaminen. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää keskustarakennetta, joka monipuolistaa keskusta-asumista ja palveluita.

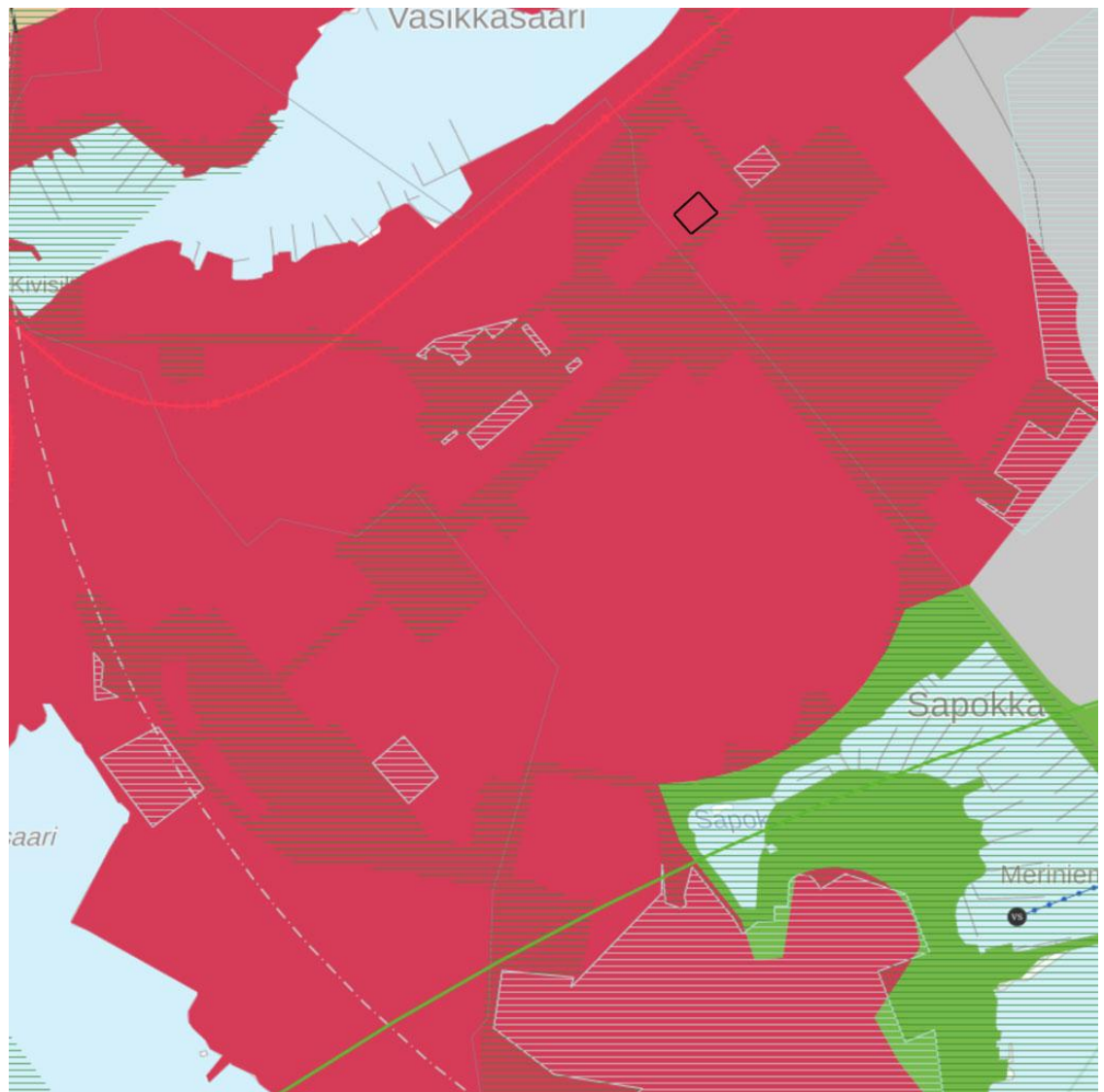
3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

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

Maakuntakaavassa Kirkkokatu 12:n kaavamuutosalue on Keskustatoimintojen alue. Merkinillä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



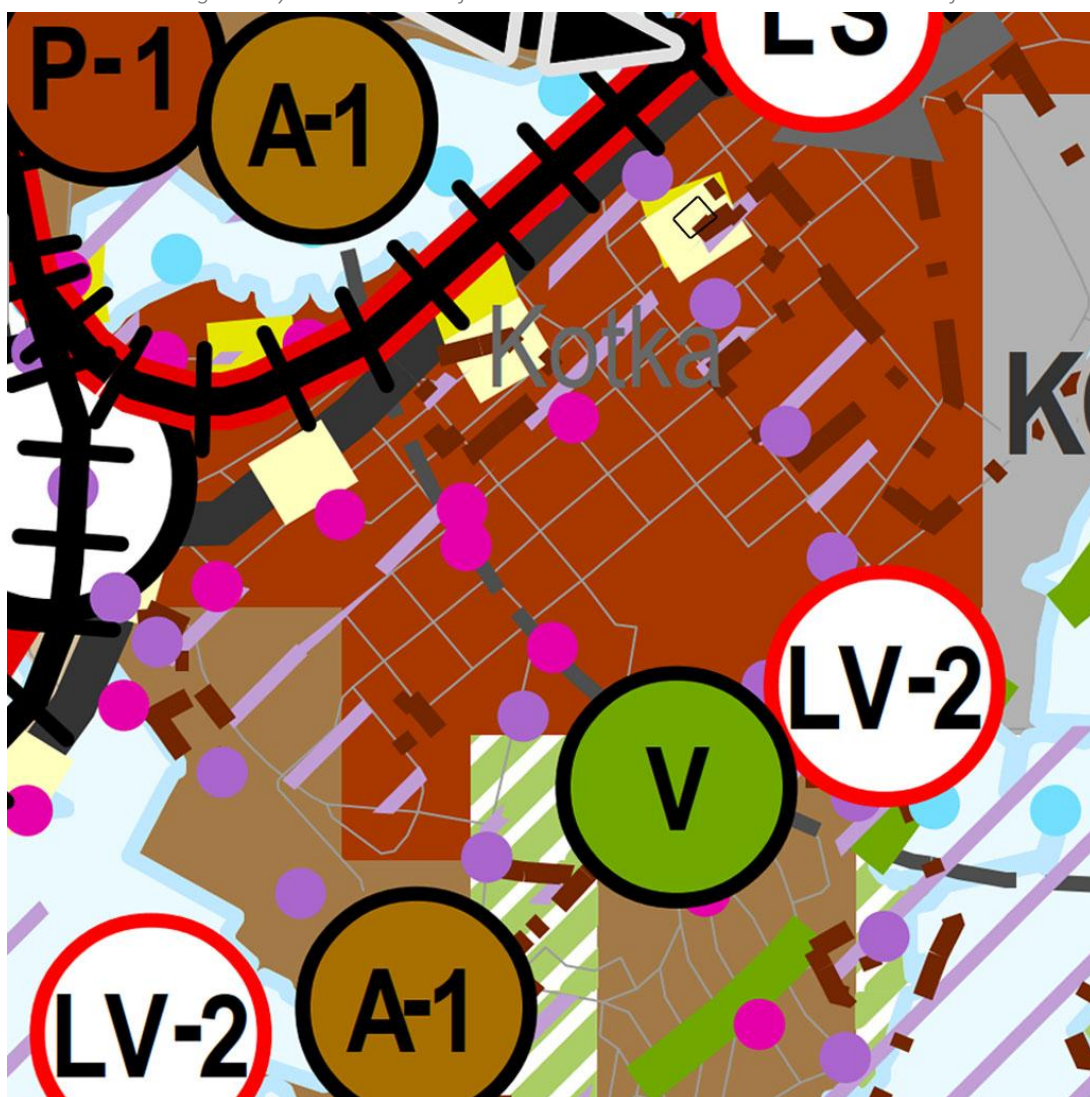
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri

liikkumismuodot huomioiden. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Keskustojen palveluiden monipuolisuus, hyvä saavutettavuus eri liikkumismuodoilla ja ympäristön korkea laatu lisäävät viihtyisyyttä ja elävöittävät keskustaa. Elävä keskusta vireyttää elinkeinoelämää ja luo sekä kaupungeista että koko maakunnasta positiivista mielikuvaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset.

KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018.

Ote seudun strategisesta yleiskaavasta. Rajattuna kaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kirkkokadun alue on strategisessa yleiskaavassa Keskustatoimintojen alue. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikakatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajantoiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyenliikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

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

KOTKAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.10.2018 hyväksymä Kotkan keskustan osayleiskaava Y2.

Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Rajattuna kaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kaavamuuotosalueella tai sen tuntumassa on keskustatoimintojen alue.

Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalla, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille. Kaavamuuotosalueella tai sen tuntumassa on useita puistoalueita (VP). Alueen tavoiteltava tonttitehokkuus on yli 2,0.

Ydinkeskustan pääkatu. Ydinkeskustan keskeinen eri liikennemuotoja välittävä (vilkasliikenteinen) katu, jossa jalankulku, pyöräily sekä ajoneuvoliikenne on erotettu toisistaan. Pääliikennekatu toimii kaikkien kulkumuotojen pääreitteinä ja edellyttää

erityisiä liikenneratkaisuja, joilla pyritään tasapuolisesti turvaamaan kaikkien kulkumuotojen sujuvuus. Merkinnällä on osoitettu Keskuskatu, Kirkkokatu, Kotkankatu ja Koulukatu. Ydinkeskustan pääkaduille osoitetaan pääsääntöisesti erilliset yksisuuntaiset pyörätiet tai -kaistajärjestelyt.

Jalankulkupainotteinen katu. Kaikki liikennemuodot salliva katutila, jossa ajoneuvoliikenne on erotettu jalankulusta kevyin katutilaan sopivin ratkaisuin. Pyöräily osoitetaan lähtökohtaisesti ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa etusijalla on jalankulkuolosuhteiden laadukas totuttaminen. Merkinnällä on osoitettu Kauppatorin ja kaupallisen ydinkeskustan katualueita.

Joukkoliikenteen pääreitti ja lautupysäkit. Merkinnällä on osoitettu joukkoliikenteen pääreittinä toimiva Keskuskadun, Kirkkokadun, Kotkankadun, Kotkantien ja Norskankadun muodostama kokonaisuus sekä joukkoliikenteen lautupysäkit. Joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää katuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Kaavanmuutosalue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta Tukesilta sekä pelastusviranomaisen lausunto.

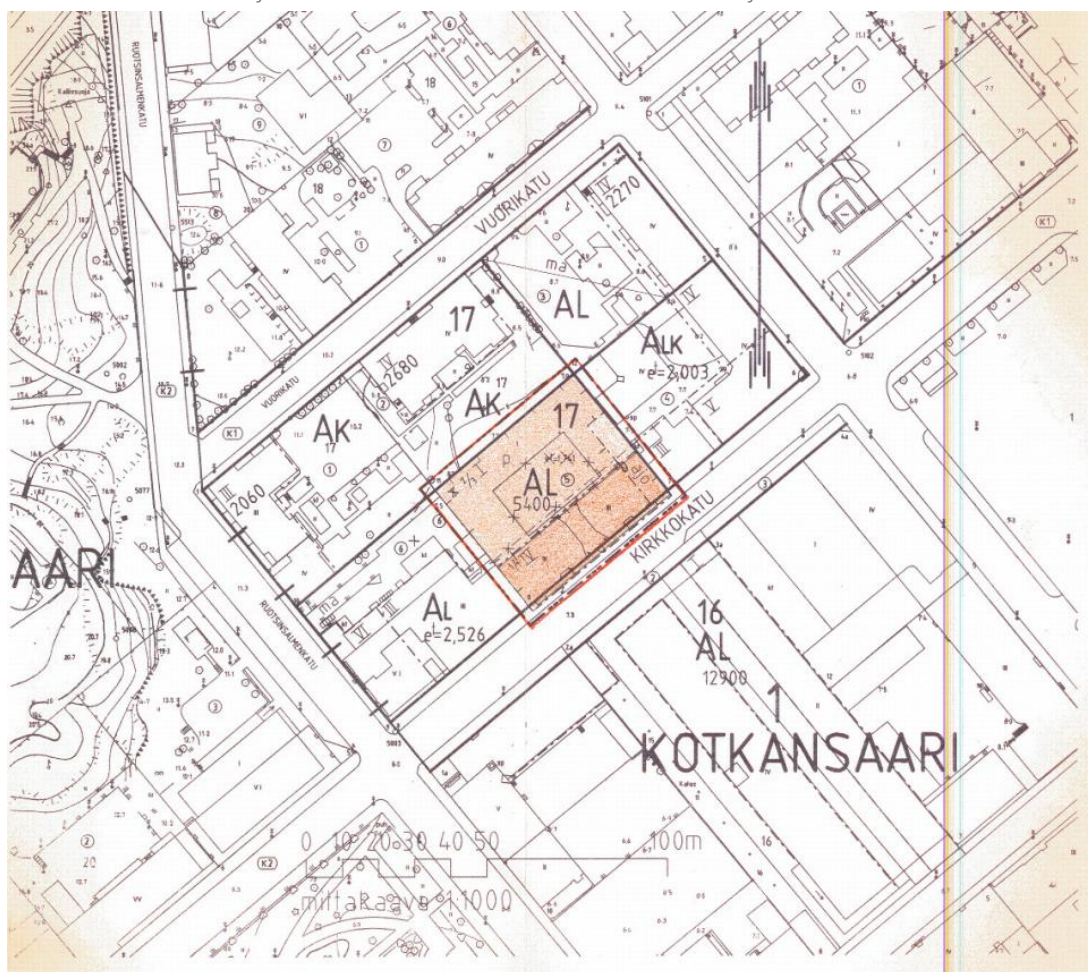
Kaavanmuutosalue rajautuu koillissivultaan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen. Myös samassa korttelissa kaavanmuutosalueen lounaispuolella sijaitsee vastaava ma-merkintäinen alue.

ASEMAKAAVA

Keskeisellä kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava (1294) vuodelta 1995. Tämän lisäksi alueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat: 0606, 3/68, 10/78, 0900, 0514, 12/76.

Kaavassa Kirkkokatu 12 on merkitty asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen.

Ote asemakaavasta. Rajattuna kaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Edellä mainittujen lisäksi isäksi asemakaavan yleismääräyksissä todetaan seuraavaa:

- Autopaikat:
Tontilla olevia rakennuksia varten on varattava autopaikkoja:
tontti 5; 38 autopaikkaa.
- Uudisrakennuksia rakennettaessa on tontille varattava autopaikkoja:
Asuntoja varten 1 autopaikka 90 kerrosalaneliömetriä kohti.

- Liike- ja toimistotiloja varten tonteilla autopaikkoja sijoittaessa 1 autopaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelin ulkopuolelle sijoittaessa 1 autopaikka 60 kerrosalaneliömetriä kohti.

MUUT SELVITYKSET, SUUNNITELMAT JA SOPIMUKSET

Kansallinen kaupunkipuisto

Kirkkokatu on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Kansallisen kaupunkipuiston alueella tulee noudattaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelmaa.

Ruotsinsalmen linnoituskaupungin kiinteän muinaisjäännöksen alue

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsinsalmen linnoituskaupungin kiinteän muinaisjäännöksen alueella, kuten suurin osa Kotkansaaren keskustasta. Kirkkokatu 12. tontti ja kadun osan alue eivät sijaitse kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa merkittäväksi määritetyillä alueilla.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutosalue ei ole RKY-aluetta, mutta suunnittelualue sijaitsee kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen.

Halosen talon arkkitehtuuri

Rakennusta ei ole osoitettu rakennussuojelullisesti merkittäväksi rakennukseksi Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksessä, Kymenlaakson rakennuskulttuuri-selvityksessä eikä myöskään Kotkan keskustan osayleiskaavassa.

Rakennus edustaa sodan jälkeistä jälkifunktionalismia. Rakennuksen erikoisuus on katujulkisivun ensimmäisen ja toisen kerroksen julkisivujen runsas lasin käyttö, mikä luo ilmavan ja kelluvan vaikutelman sekä kontrastin, suhteessa kahteen ylempään rapattuun kerrokseen. Katutasokerroksessa on kookkaat näyteikkunat. Sisäänkäyntiä rajaavat pyöreät pilarit ja kaareutuvat lasi-ikkunat. Toisen kerroksen ikkunat työntyvät ulkonevana viistolasi-ikkunarakenteena katutilan ylle.

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistöissä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon 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, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat Ympäristöministeriö, Tukes, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy, Auris Kaasunjakelu sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

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

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.8.2025.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.8.2025. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.8.2025 – 12.9.2025 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE syys - lokakuu 2025

Alueelle laaditaan kaavaluonnos lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkastelussa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Luonnos asetetaan nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE marras - joulukuu 2025

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten. Ehdotuksen nähtävillä ollessa siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voidaan tehdä muistutuksia, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja kaavaehdotukseen tehdään tarkistukset kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE alkuvuosi 2026

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon: Itä-Suomen hallinto-oikeus, Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 Kuopio

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, ympäröivään yhdyskuntaan, liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään maisemaan ja luonnonolosuhteisiin, turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti
p. 0401208725, e-mail. maaria.mantysaari@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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: ”0325 Kirkkokatu 12, OAS”