

POOKINMÄKI (0223)

Asemakaavan muutos,
selostus
KAAVALUONNOSVAIHE

Kotkan 5. Katariinan kaupunginosan, korttelit 125 ja 129 sekä osia katu-, vesi-, puisto- ja lähivirkistysalueesta.



Sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Asemakaavan tarkoitus	5
1.4	Kaavaprosessin vaiheet	6
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	7
2.1	Lähtökohdat	7
2.2	Asemakaavan tavoitteet.....	7
2.2.1	<i>Korttelin 125 tontti 2 sekä korttelin 129 tontit 1-3</i>	7
2.2.2	<i>Korttelin 125 tontti 3 sekä vesi-, puisto- ja viheralueet</i>	8
2.2.3	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	8
2.2.4	<i>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet</i>	8
3.	SUUNNITTELUALUE	9
3.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.2	Luonnonympäristö	10
3.3	Rakennettu ympäristö	20
3.4	Maanomistus ja rakennusten omistus	26
3.5.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
4.	KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT	27
4.4.1	Asemakaava 14/79	32
4.4.2	Asemakaava 2997.....	33
4.4.3	Asemakaava 7/94	33
4.4.4	Asemakaava 11/71	34
4.4.5.	Asemakaavanmuutos 2/69.....	34
4.4.6	Kotkan kaupungin asemakaava 1/17	35
5.	KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO JA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	36
6.	MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET	37
6.1	Rakennusjärjestys.....	37
6.2	Tonttijako ja -rekisteri	37
6.3	Pohjakartta	37
6.4	Rakennuskiellot	37
	Rannan rakennuskiellon alainen alueenosa on säilynyt luonnonranta.	37
6.5	Maankäyttösopimus.....	37

6.5	Lähiympäristön kaavatilanne ja muut suunnitelmat / viitesuunnitelmat	37
7.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	38
7.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	38
7.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	41
7.3	Aluevaraukset.....	41
8.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	46
8.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	46
8.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	48
8.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	49
8.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	50
8.5	Lapsivaikutustenarviointi	51
8.6	Nimistö	51
9.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS.....	51
9.1	Osalliset	52
9.2	Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	53
9.3	Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan.....	55
9.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	55
9.5	Viranomaisyhteistyö.....	56
10.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	57
11.	KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA.....	58
	LIITTEET	58

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee Kotkan kaupunginosaa 5. Katariina, korttelit 125 ja 129 sekä osa katu-, vesi-, puisto- ja lähivirkistysaluetta. Kaava on tullut vireille 19.6.2024.

Yhteystiedot, kaavan valmistelija:

Maaria Mäntysaari

kaavoitusarkkitehti

puh. 040 120 8725

maaria.mantysaari@kotka.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kotkan saarella, 5. Katariinan kaupunginosassa sijaitsevan Pookinmäen alueella, Sapokan vesipuiston kaakkoisosassa. Kaavamuutosalue sisältää korttelin 125 ja korttelin 129 sekä katu-, vesi-, puisto-, ja lähivirkistysaluetta. Suunnittelualueen koko on 68 940 m².



Kuva: Pookinmäen asemakaavanmuutoksen suunnittelualue sijaitsee Kotkansaarella, Katariinan-kaupunginosassa, Pookinmäen laella, aivan Sapokan vesipuiston ja pienvenesataman äärellä.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut kiinteistönomistajalta. Kaavahanke on käynnistetty kaavanmuutoksen hakijan Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.
- Kaupunkirakennelautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä.
- Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 19.6.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 19.6.–13.8.2024.
- Luontoselvitysten laadinta kesä-syky 2024
- Asemakaavaluonnos nähtävänä talvi 2025
- asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. asemakaavan seurantalomake
3. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kotkan Pookinmäkeen liittyvä luontoselvitys 2024; Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko ja Anni Kiviniemi, 31.10.2024
5. Kotkan Pookin lepakkoselvitykset 2024; Luontoselvitys Metsänen; Saara Kajava, Timo Metsänen, Petri Parkko; 8.12.2025
6. Selvitys Kotkan Merimiesammattikoulun ja merenkulkuopiston korttelin eli Ekamin Pookinmäen kampuksen rakentamisen historiasta ja vaiheista; Kotkan kaupunkisuunnittelu: 4.12.2025

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Katariinan Kampuksen kiinteistökehittämisen konsepti – Asumisen ja palveluasumisen toimintojen sijoittuminen kohteeseen; FCG arkkitehdit; 2020
- Kuntoarvio Katariinan kampus, kiinteistöosat A-E, Lehmustie 4; RKM Group Oy; 2017
- Dendrologinen opas Sapokka 2020; Kotkan kaupungin puistotoimi 2020
- Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan keskustan osayleiskaavan selvitys; Kotkan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 17.5.2018
- Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys; Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 6.3.2018
- Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi; Museovirasto, Päivi Hakanpää 2007
- Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta: <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>
- Wiipurista Pookinmäelle – Kotkan merenkulkukoulutuksen historia 1868-2008; Timo-Tapani Kunttu, Tuula Kivilaakso, Kymenlaakson ammattikorkeakoulu, 2008

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaava laaditaan Koulutuskuntayhtymä Ekamin aloitteesta. Ns. Ekamin tontilla on jo entuudestaan rakennuksia, jotka ovat uuden XAMK:n kampuksen valmistuttua jääneet vajaakäytölle ja osin tyhjilleen. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Ekamin tontin pohjois-, itä- ja kaakkoispuolella olevat puisto- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa ja kuuluvat Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvien alueiden käyttöä ja hoitoa ohjataan Ympäristöministeriön hyväksymällä hoito- ja käyttösuunnitelmalla.

2.1 Lähtökohdat

Koulutuskuntayhtymä Ekami on siirtämässä toimintaansa mm. uudelle Kantasatamaan valmistuvalle kampukselle ja luopuu Pookinmäestä kaavamuutoksen jälkeen. Ekamin oma käyttö alueella loppuu vuoden 2024 aikana. Koulutuskuntayhtymä Ekami on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavanmuutoksella tutkitaan mm. onko aiemmin opetustoimintaa palvellut alue mahdollista muuttaa hotelli-, majoitus- ja asumiskäyttöön.

Kaupunki on kansallista kaupunkipuistoa koskevan hakemuksen yhteydessä päättänyt korttelin 125 tontin 3 eli Meriniemen ns. kylpylahotellin alueen asemakaavan muuttamisesta. Ympäristöministeriö on määrännyt Kotkan kansallista kaupunkipuistoa koskevassa perustamispäätöksessä, että kaupungin tulee käynnistää asemakaavan muutoksen laatiminen ja että ko. korttelialue osoitetaan virkistys- tai puistoalueeksi.

Kaavoitus on keväällä 2024 käynnistänyt kaavamuutokseen liittyvien luontoselvitysten laatimisen alueella. Asemakaavan laatimiseen käytettävän pohjakartan tarkistaminen ja siihen liittyvät maastokäynnit tehdään kesäkaudella 2024.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

2.2.1 Korttelin 125 tontti 2 sekä korttelin 129 tontit 1-3

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, onko aiemmin pääosin opetustoimintaa palvelle ns. Ekamin -tontin käyttötarkoitus mahdollista muuttaa siten että kortteliin olisi mahdollista toteuttaa hotelli- majoitus- ja asuinkäyttöä sekä vapaa-aikaan ja virkistykseen liittyviä palveluita. Kaavan yhteydessä tarkastellaan tontilla sijaitsevien aiemmin opetus-, tutkimus- ja majoituskäytössä olleiden rakennusten mahdollista uudiskäyttöä. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös tutkia, onko rannassa sijaitsevan, aiemmin merenkulun opetustoimintaan ja harjoituksiin käytetyn korttelin käyttötarkoitusta mahdollista muuttaa siten, että kortteliin olisi mahdollista toteuttaa vapaa-aikaan, virkistykseen ja vennesatamaan liittyviä palveluita. Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä selvitetään lisäksi vesi- ja ajoneuvoliikenteen, pysäköinnin ja puistoalueiden yhteensovittamistarpeita. Tavoitteena on, että kortteleiden uusi käyttötarkoitus tukee toiminnoiltaan luontevasti Kotkansaaren palveluita ja Kotkan kansallisen kaupunkipuiston kehittämistä sekä edistää Kotkan merellistä imagoa ja Kansallisen kaupunkipuiston tunnettavuutta.

2.2.2 Korttelin 125 tontti 3 sekä vesi-, puisto- ja viheralueet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluva, rakentamattoman hotelli- ja viiherakennusten korttelialue virkistys- tai puisto-alueeksi, siten että se tukee Sapokan vesipuistoa ja Pookinmäen korttelin toimintoja luontevasti. Alueen luontoarvot ja kansallisen kaupunkipuiston arvot ohjaavat suunnittelua. Kaavan tavoitteena on edistää kansallisen kaupunkipuiston arvojen toteutumista, edistää alueen olemassa olevan virkistys- ja ulkoilureitistön kehittämistä sekä edistää luonnon monimuotoisuuden lisääntymistä alueella.

2.2.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava pyrkii luomaan edellytykset toteuttaa luonteeltaan monipuolinen, toimiva ja edustava merellisen alue, jolla on laadukkaita viheralueita sekä Kotkalle luonteikasta, rohkeaa arkkitehtuuria sekä rakentamisen korkeaa laatua. Kaavoituksen tavoitteena on luotsata alueen tulevaisuuden käyttöä ja toiminnallisia ratkaisuja, edistää laadukkaan viheralueen säilymistä ja kehittämistä sekä samalla huomioida kaupunkikuvallisia ja virkistyksellisiä arvoja. Julkisille viheralueille ja alueen arkkitehtuurille tavoitellaan ympäristön korkeaa laatua. Edistää Kansallinen kaupunkipuiston arvojen ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaalimista.

2.2.4 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö on pohjautunut maakuntakaavan mukaisiin tavoitteisiin sekä valtioneuvoston 14.12.2017 päättämiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä edistetään kaupunkiympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

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.

Edistetään palvelujen, 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. Liikenneturvalisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja yhteyksiä kehitetään. Hyviä yhteyksiä keskustaan painotetaan.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sijoitetaan uusi huomattava asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

3. SUUNNITTELUALUE

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan asemakaava-alueella ja rajautuu Katariinan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lähialueen Katariinan kaupunkiympäristölle tyypillistä on vehreä iäkäs puutalomiljö ja rantoja myötäilevät yleiset puisto- ja lähivirkistysalueet. Ajoneuvoliikenne tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon. Kaavanmuutosalue on osittain voimakkaasti rakennettua kaupunkiympäristöä sekä osittain metsäpuistona toteutettua puistoaluetta ja osittain varsin luonnontilaista puisto- ja lähivirkistysaluetta. Puisto- ja viheralueilla on olemassa oleva jalankulku- ja polkuverkosto.

Kaavanmuutosalueen rakennetussa ent. Ekamin kampuskorttelissa on nykyisellään lähinnä opiskelija-asumista ja vähäisessä määrin opetukseen liittyviä palveluita. Korttelissa sijaitsee myös telemasto ja sähkömuuntamo. Ekamin kampus ja pysäköintialue ovat luonteeltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, missä on laajoja asfaltoituja alueita ja vähäisessä määrin hoidettua nurmi- ja istutusaluetta sekä korkeita metsämäntyrykelmiä.

Lehmustien ja kampusalueen kulmaukseen sijoittuva pieni avokallio on viimeinen jäljelle jäänyt osa suuremmasta oppilaitoksen rakentamisen alle jääneestä avokallioalueesta. Nyt vielä jäljellä olevalla kumpareellakin on ollut oma rakennushistoriansa. Paikalla vielä 1950-luvulla sijainneesta hyppyrimäestä ei ole jäänyt maastoon paljoakaan jälkiä, mutta alueella pitkään jatkunut maastoa muokkaava ihmistoiminta on kuitenkin tuonut tullessaan kalliolle osin melko erikoistakin kasvilajistoa.

Sapokan vesipuistoon liittyvä puisto- ja metsäalueen (poistuva hotellikortteli) sekä idässä tiehen rajautuvan kallio alueen pinta-alasta noin kaksi kolmasosaa on lehtipuuvaltaista puistoa ja lehtoa ja itäpuolinen kolmannes avokalliolle tehtyä parkkikenttää ja avokalliota. Pookinmäen kallionlakialue kohoo merkittävästi muuta suunnittelualuetta korkeammalle, ollen on luonteeltaan avointa, vähäpuustoista ja helposti kuivuvaa ja kuluva. Itärinteen sammaleinen lohkareikko on säilynyt parhaimmillaan hyvin luonnontilaisena ja se on maisemallisesti arvokas. Välitasanteella kulkevan polun varrelle on tuotu muutamia paikoin puutarhajätettä ja sen mukana alueelle on levinnyt vieraslajeja, joiden torjunta tulisi aloittaa pikaisesti.

Aallonmurtajan tyvellä on merenkulun koulutukseen liittyneitä harjoitus- ja varastorakennuksia sekä laituri. Aallonmurtajan eteläpuolella vesialueella sijaitsee Sapokan vesipuiston vedenottorakenteita. Aallonmurtajan tyvi, entisen merenkulkuoppilaitoksen harjoitussataman alue, on rakennettua lohkare- ja maatäyttöä, jonka kasvillisuus on melko niukkaa. Paahdetta sietävä vähäinen kasvillisuus on keskittynyt lähinnä harjoitusrakenneiden seinustoille ja kenttäalueen sorapohjaisille reunoille.



Pookinmäen meren puoleisen rinteän rantametsän upeita kookkaita mäntyjä.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, luonnonolot

Alue erottuu Sapokan maisemassa muuta kaupunkirakennetta selvästi korkeammalle kohoavana puustoisena, vihreänä 'selkärankana'. Läheisen Katariinan laajan pientaloalueen puolelta nähtynä erottuvat vähäpuustoinen kallionlakialue, rinnemetsää, pysäköintialue sekä Ekamin kampuksen rakennukset, joista pohjoisosan korkein rakennus ja masto erottuvat etäämmällekin maamerkkeinä. Rakennuksen punatiilinen väritys sulauttaa rakennuksen kuitenkin osaksi tummanvihreää mäntyvaltaista puustoa.

GTK:n maaperäkartan mukaan maaperä on kalliomaata, Graniittia. Pookinmäki kohoaa ns. Ekamin kampuksen korttelin pohjoisosan kohdalla korkeimmillaan + 25.1 m ja laskeutuu siitä Lehmustien puoleisella korttelin osalla ensin + 21.1 m ja sen jälkeen + 18.9 m. Korttelin itäosassa maasto laskeutuu jälleen porrastuen kohti itää, keskiosan + 21.2 m tasolta +

17.7 m tasolle ja jälleen + 14.2 m tasolle. Kaavanmuutosalueen korkein kohta on Pookinmäen kallionlakialue, joka kohoaa yli 29 m korkeuteen. Kaavanmuutosalue ulottuu harjun laelta aina aallonmurtajan tyvelle vesialueelle. Rantaa myötäilevä olemassa oleva jalan- kulk- ja polkupyöräreitin korkeustaso vaihtelee ovat noin + 3.7 ja + 4.1 m välillä. Aallon- murtajan tyviosalla korkeustaso vaihtelee noin + 2.2. ja 2.4 m välillä.

Kaavanmuutosalueen osalta Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä (Luon- toselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 2017) on luontoarvoiltaan merkittävänä tunnistettu Pookinmäen lohkaraisen kallion itärinteen lehtokasvillisuus.



Kartalla rajattuna Pookinmäen itärinteen lehtolaikku (nro 14). Hyvin louhikkoisessa rinteessä ja pienen jyrkän- teen alla 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 koivupökölöitä.

Alueelle on kaavan laadinnan yhteydessä laadittu tarkempi luontoselvitys (Kotkan Pookin- mäen luontoselvitys 2024; Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko ja Anni Kiviniemi, 31.10.2024), jonka osa-alueet on kuvattu seuraavana.

Lehmustien ylämutkan laidan pieni avokallio (nro. 1 a.)

Lehmustien ja kampusalueen kulmauksessa sijaitseva pieni kallioalue on kampusalueen puoleiselta reunaltaan melko kulunut, mutta tästä huolimatta kasvilajistoltaan varsin mo- nipuolinen. Isomaksaruoho (*Hylotelephium telephium*), keltamaksaruoho (*Sedum acre*), ruotsinlituruoho (*Arabidopsis suecica*), rohtotädyke (*Veronica officinalis*), mäkiarho (*Arenaria serpyllifolia*), siankärsämö (*Achillea millefolium*), litteänurmikka (*Poa comp- ressa*), pelto-orvokki (*Viola arvensis*) ja viherjäsenruoho (*Scleranthus annuus*) antavat viit- teitä siitä, että alue voisi soveltua myös keltakynsimön EN kasvupaikaksi. Muita huomion- arvoisia kallion lakialueen ja laitojen kasveja ovat pihlaja (*Sorbus aucuparia*), koiranheisi (*Viburnum opulus*), orjanruusu (*Rosa dumalis*), kivikkoalvejuuri (*Dryopteris filix-mas*) ja kangasmaitikka (*Melampyrum pratense*).

Alueella kasvaa myös haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua isotuomipihlajaa (*Amelanchier spicata*) sekä vieraslajia, tertsuseljaa (*Sambucus racemosa*). Vahvasti kulttuurivaikuttei- sena aluetta ei voi luokitella suoraan mihinkään varsinaiseen luontotyyppiin, vaikka tässä onkin luontotyyppin keskiravinteiset avoimet kalliot NT piirteitä. Tällä hetkellä alueen nyky- tilan säilymisen uhkina ovat maaston kuluminen ja alueen rehevöitymisestä seuraava um- peenkasvu.

Hotellikiinteistölle varattu tonttialue sekä itäpuoliset, tiehen rajoittuvat kallio - ja puisto-/ metsikköalueet (nro. 1 b.)

Pohjoisosiltaan Sapokan vesipuistoon rajoittuvan metsäalueen kasvillisuus on monipuolista ja pienten kalliolaikkujen ja siirtolohkareiden täplittämää. Maastossa rajausta puiston ja varsinaisen lehtoalueen välillä on liukuva. Metsikön latvuserroksessa ylimmäksi yltävät kookkaat ja suorarunkoiset metsämännyt (*Pinus sylvestris*), joita esiintyy tällä osa-alueella eniten oppilaitoksen kampusalueen vierellä, mutta myös harvakseltaan vallalla olevan lehtipuuston joukossa.

Lehtipuista kookkaimpina esiintyvät rauduskoivu (*Betula pendula*), metsähaapa (*Populus tremula*) ja tervaleppä (*Alnus glutinosa*). Alueella kasvaa runsaasti monen ikäistä metsävaahteraa (*Acer platanoides*), mutta kookkaita, vanhoja vaahteroita alueella on vain vähän. Alikasvoksena esiintyy runsaasti pihlajaa, lehtotuomea (*Prunus padus*) ja raitaa (*Salix caprea*) sekä pensaskerroksessa isotuomipihlajaa, tertsuseljaa, taikinamarjaa (*Ribes alpinum*), vadelmaa (*Rubus idaeus*) sekä muutamia vuorijalavan (*Ulmus glabra*) VU taimia. Alueen reunassa kasvavat alppiruusut (*Rhododendron* sp.) ovat istutettuja. Harvapuustoisimmilla alueilla kenttäkerroksen kasvillisuus on monipuolista ja melko runsasta, mutta metsävaahteroiden varjostamat alueet ovat paikoin lähes kasvittomia.

Kampusalueen reunan lohkarisimmilla alueilla tyypillisimpiä kenttäkerroksen lajeja ovat mustikka (*Vaccinium myrtillus*), kiolo (*Convallaria majalis*), metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*) ja metsäalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*). Kevättähtimö (*Rubus holosteus*), sudenmarja (*Paris quadrifolia*), sinivuokko (*Hepatica nobilis*) ja litulaukka (*Alliaria petiolata*) ovat parempaa kasvualustaa suosivia lajeja. Alppiruusuja kasvavan alueen reunoilla kasvava tuoksumatara (*Galium odoratum*) NT on suurella todennäköisyydellä istutusalkuperää. Koirien ulkoiluttajien suosimien polkujen varsilla alueen rehevöitymistä indikoivia lajeja.

Pohjoisesta itään kaartavan polun ja parkkikentän reunan väliin rajautuva metsäalue erottuu muusta ympäristöstä tiheäkasvuisempana. Vanhemman ja osin jo rapistuvan puuston rinnalle on noussut runsaasti nuorta metsävaahteraa. Aluskasvillisuus on tällä alueella niukkaa, lähinnä puuntaimista muodostunutta. Muista alueista poiketen, alueella esiintyy myös jonkin verran luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lahoppua. Maastossa erottuu todennäköisesti ihmisen toiminnan seurauksena muodostunut laajahko maa-kupu, jonka puusto on selvästi nuorempaa.

Aidatun parkkikentän ulkopuolinen kallioalue on etenkin kulkureittien kohdalta pahoin kulunut, ja kalliopinnoilla kasvaa enimmäkseen vain sammalia ja jäkäliä. Muu kasvillisuus on rajoittunut lähinnä kallionkoloihin ja painanteisiin.

Ekamin kampus- ja pysäköintialue (nro. 2.)

Varsinaisella kampusalueella on melko vähän hoidettuja nurmialueita tai istutuksia. Kampuksen ja viereisen parkkialueen itäpuolisten metsä ja kallioalueen laidat ovat kuluneita, ja alueelle on ilmaantunut puutarhajätteitä, ja niiden mukana maastoon on levinnyt sinne kuulumattomia kasvilajeja. Merenkulkuoppilaitoksen parkkikentän eteläpää on rehevyydestään ja lajistostaan päätellen toiminut jo pitkään luvattomana puutarhajätteiden kaatopaikkana. Nykyisessä muodossaan tämän voidaan katsoa olevan jo mahdollinen uhka alueen luontaisen, karumpan kasvualustaan sopeutuneen, lajiston säilymiselle. Puutar-

hajätekasalta tavattiin mm. terttuseljaa, valkokarhunköynnöstä (*Convolvulus sepium*), säleikkövilliiniä (*Parthenocissus inserta*), tarharaunioyrttiä (*Symphytum asperum*), pujoa, illakkoa (*Hesperis matronalis*), isonokkosta, kyläkarhiaista (*Carduus crispus*), keltamoa (*Chelidonium majus*), koiranheinää (*Dactylis glomerata*), vuohenputkea, pelto-ohdaketta (*Cirsium arvensis*), vuorenkilpiä (*Bergenia* sp.) ja hevонhierakkaa (*Rumex longifolius*).

Rantaukonauris (*Erysimum virgatum*), esiintyy luontaisesti kivisillä, kallioisilla ja soraisilla merenrannoilla, mutta myös tulokkaana ratavarsilla ja linnoitusalueilla. Pookinmäen kallioilla rantaukonauris vaikuttaa ainakin osittain alkuperäiseltä, vaikka tavattiinkin luvattoman puutarhajätepaikan laidalta. Kyläkarhiainen, on Suomessa melko tyypillinen ravinteista ja typekstä kasvualustaa ilmentävä muinaistulokas.



Kuvassa Lehmustien varrelta Rantaukonauris.

Pookinmäen näkötorin kallio (nro. 3.)

Kalliokasvillisuus on kulkureittien ympäristöstä erittäin kulunutta. Kalliopinnoilla vallitsevat sammalet sekä jäkälät, ja muu kasvillisuus on keskittynyt lähinnä kallion rakoihin ja painanteisiin sekä alueella esiintyvien harvalukuisten, kitukasvuisten puiden, metsämännyn, hieskoivun ja pihlajan, tyville.



Kuvassa Pookinmäen kallionlaen paahdetta sietävää kasvillisuutta ja kalliota.

Kalliolla kasvaa kultapiisku *Solidago virgaurea*, kielo, kalliokielo (*Polygonatum odoratum*), isomaksaruoho ja erilaiset heinät, joita kaikkia ei voitu määrittää kuivumisen takia. Kallion lakialueella noin aarin alalle sijoittuva keltamataran (*Galium verum*) VU kasvusto jatkuu harvakseltaan myös alas itärinteeseen johtavan polun varrella. Kasvusto vaikuttaa elinvoimaiselta ja lajipuhtaalta. Näkötornin lähistöllä kasvava nurmilaukka (*Allium oleraceum*) RT on saattanut tulla paikalle jo varhaisempien merenkulkijoiden mukana. Keltakynsimöllä EN on samankaltainen leviämishistoria, joten myös sen esiintyminen kallioalueella on hyvin mahdollista.

Osa-alueelta löytyi euroopantuhkapensasta (*Cotoneaster intergerrimus* -ryhmää), joka saattaa olla luontaistakin alkuperää. Alueella kasvava kaukasianmaksaruoho (*Phedimus spurius*) on melko yleisesti kasvatettu koristekasvi, joka toisinaan myös kulkeutuu puutarhajätteiden mukana luontoon. Maksaruohokasvusto on jo yli neliön laajuinen ja tarkoituksella paikalle tuotu. Kasvusto ei vaikuta uhkaavan kallion alkuperäisen lajiston säilymistä.

Itärinte on maisemallisesti arvokas. Sen lohkareikon sammaleisilla kivillä kasvaa lehtonurmikkaa (*Poa nemoralis*), pohjankallioimarretta (*Polypodium vulgare*) ja haisukurjenpolvea (*Geranium robertianum*) sekä kivipintojen välissä kivikkoalvejuurta, kielloa ja keltamoa. Puista huomiota herättävimpiä ovat runsaana esiintyvät kookkaat pihlajat ja niiden yläpuolelle kohoavat suuret metsämännyt.

Itärinteen sammaleinen lohkareikko on säilynyt parhaimmillaan hyvin luonnontilaisena, mutta Väliatasanteella kulkevan polun varrelta löytyy myös poistettavaa vieraslajia jättipalsamia (*Impatiens glandulifera*). Sen kasvustot ovat toistaiseksi pieniä, mutta laji on jo leviämässä alarinteen kivikkoon.

Pookinmäen lohkareinen, Katariinanpolkuun ja rantaan rajautuva alarinne (nro 4.)

Pookinmäen itärinteen maisemassa vuorottelevat suuret siirtolohkareet, suoraryhtiset kilpikaarnaiset metsämännyt ja kookkaat pihlajat. Paikoin esiintyy myös isoja metsähaapoja ja hieskoivuja. Pensaskerroksessa kasvaa runsaasti nuorta metsävaahteraa.

Siirtolohkareiden sammaleisilla tasopinnoilla viihtyvät kielot, haisukurjenpolvet, letohorsmat (*Epilobium montanum*) ja lehtonurmikat, kun taas alueen muissa osissa vuorottelevat yhtenäiset mustikka- ja kielokasvustot. Lohkareiden tyvillä kasvaa paikoin kivikkoalvejuurta, metsäkastikkaa ja koiranvehniötä (*Elymus caninus*).

Katariinanpolun reunat ovat paikoin rehevöityneet, ja tyypillisten lehtokasvien seuralaisiksi ovat ilmaantuneet muun muassa koiranputki, nokkonen, kyläkellukka (*Geum urbanum*), maitohorsma sekä tavanomaisemmin vanhan asutuksen piirissä ja typekkäillä navetan tauksilla viihtyvä pikkutakiainen (*Arctium minus*).

Katariinanpolun suunnasta rantaa suojaa kapea tervaleppien ja muiden lehtipuiden muodostama vyöhyke. Rannan puolella alueen kasvillisuus on säilynyt siirtolohkareiden ja rantakivien suojissa hyvin luonnontilaisena. Lajisto edustaa hyvin tyypillistä merenrantojen kasvillisuutta: ruokohelpi (*Phalaroides arundinacea*), punakoiso (*Solanum dulcamara*), mesiangervo (*Filipendula ulmaria*), rantakukka (*Lythrum salicaria*), purtojuuri (*Succisa pratensis*), luhtalemmikki (*Myosotis scorpioides*), keltakurjenmiekka (*Iris pseudacorus*), ruoholaukka (*Allium schoenoprasum*), poimuhierakka (*Rumex crispus*) ja rantatädyke (*Veronica longifolia*).



Valokuva Pookinmäen luonnonmukaisesta rantakasvillisuudesta kesällä 2024.

Merenkuoppilaitoksen harjoitussatama (nro 5.)

Harjoitussataman alueella kasvillisuus on melko niukkaa ja se on keskittynyt lähinnä harjoitusrakenteiden seinustoille ja kenttäalueen sorapohjaisille reunoille. Puiden ja pensaiden lisäksi alueella ovat menestyneet lähinnä liikenteen mukana saapuneet paahteisia ympäristöjä suosivat lajit, kuten ketomarina (*Artemisia campestris*), neidonkieli (*Echium vulgare*), ahdekaunokki, ahopäivänkakkara (*Leucanthemum vulgare*), siankärsämö, pietaryrtti ja karvaskallioinen (*Erigeron acris*). Näistä monet ovat uhanalaisten hyönteisten ravintokasveina suosimia lajeja. Lajien yksilömäärät ovat tällä alueella toistaiseksi vielä kovin vähäisiä, joten uhanalaisten hyönteisten löytyminen alueelta on melko epätodennäköistä.



Kuvassa Merenkuoppilaitoksen harjoitussataman alueen eli aallonmurtajan tyven alueen ranta-kasvillisuutta.

3.2.2 Luonnonsuojelu

Entinen Ekamin kampus on yleisilmeeltään voimakkaasti rakennettua ympäristöä, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Sen sijaan Kansalliseen kaupunkipuistoon lukeutuvat puisto- ja viheralueet ovat maisemallisesti arvokkaita ja omaavat myös erityisiä luontoarvoja. Kotkan Pookinmäen asemakaavanmuutoksen yhteydessä on laadittu vuonna 2024 luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2024). Selvitysalue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, eikä siltä rajattu arvokkaiksi elinympäristöiksi luokiteltavia kohteita. Alueella kasvaa paljon metsävaahtera (*Acer platanoides*), mutta metsät ovat niin voimakkaasti kulttuurivaikutteisia, ettei niistä rajattu luonnonsuojelulailla suojeltua jalopuumetsää.

Pookinmäen näkötornin kallioalueella kasvaa uhanalaista keltamataraa (*Galium verum*). Sapokan puoleisen kallion laella sijaitsevan parkkialueen länsipuoleisessa metsässä kasvaa vuorijalavan (*Ulmus glabra*) taimia. Lisäksi alueen kalliolla on suuri keltakynsimön (*Draba nemorosa*) esiintymisen todennäköisyys, vaikkei sitä selvityksen yhteydessä tavattu.



*Kuvassa Pookinmäen näkötornin kallioalueella kasvaa uhanalaista keltamataraa (*Galium verum*).*

Alueelle esitetään yleissuositusta, koska Pookinmäen alueella on paikoin luonnon monimuotoisuutta lisäävää kuollutta puuta, jonka poistamista tulee välttää. Vaarallisiksi arvioitut puut voidaan kaataa metsän pohjalle lahoamaan.

Lisäksi välittömästi kaavanmuutosalueen eteläpuolella, kallionlakialueella, kasvaa Kymenlaaksossa melko harvinaista muinaistulokasta, nurmilaukkaa (*Allium oleraceum*). Nurmilaukkaa on Kotkasta tavattu aiemmin vain Kymenlinnan linnoitusalueelta, Kuutsalosta ja Mussalon Vehkaluodolta.



Selvitysalueella havaittiin kesän kartoituksissa lepakoita, jotka ovat EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja. Alueelta ei havaittu lepakoiden päiväpiiloja. Alueelta rajattiin aktiivi- ja passiivihavaintojen perusteella potentiaalinen lepakoiden saalistus- ja siirtymäalue, joka luokiteltiin kuuluvaksi luokkaan III; monimuotoisuutta tukevat ja turvaavat kohteet. Alue sijaitsee metsäisellä viheralueella sekä siihen rajautuvalla vesi- ja venesatama-alueella.

III-luokan lepakkoalueiden puustoa ei suositella hakattavaksi, mutta mikäli puita pitää kaataa voidaan alueilla suorittaa varovaisia hakkuita. Yksittäisiä isoja puita ei tulisi kaataa. Nämäkin mahdolliset hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella. Siirtymäreittien osalta puusto suositellaan säilytettäväksi riittävän yhtenäisenä, jotta lepakot pystyvät edelleen suunnistamaan niiden avulla. Metsäalueet ja todetut siirtymäreitit tulisi pitää mahdollisimman valaisemattomana talvikauden ulkopuolella. Viheralueille ei tulisi osoittaa merkittävästi uutta rakentamista ja alue on suositeltavaa pyrkiä säilyttämään nykyisellään ja huomioida maankäytön suunnittelussa. Mikäli Pookinmäen alueella aiotaan purkaa rakennuksia, ovat niiden sisätarkastukset suositeltavia.



Kuvaan on rajattu violetilla rasterilla lepakoiden III-luokan saalistus- ja siirtymäalue.

3.2.3 Haitalliset vieraslajit

Pookinmäen näkötornin kallioalueen itärinteen välitasanteella kulkevan polun alkuun, ja myös sen varrelle, on tuotu muutamien paikoin puutarhajätettä. Näille paikoille on kulkeutunut myös haitallista vieraslajia jättipalsamia (*Impatiens glandulifera*). Sen kasvustot tulisi kitkeä pois ennen kuin se ehtii levitä kaikkiiin alueen metsiin ja edelleen merenrantaan. Määrät ovat toistaiseksi pieniä, joten kasvin leviäminen olisi vielä kohtalaisen helposti estettävissä.

3.2.4 Meri- ja tulvavaara

Suunnittelualue rajautuu mereen, mutta pääosa suunnittelualueesta on huomattavan korkealle merenpinnasta, joten tulvavaara ei pääasiallisesti aseta haasteita alueen rakentamiselle. Selvitysten mukaan saattaa vedenpinta nousta +2,636 m (N2000 korkeusjärjestelmässä) keskimäärin kerran 250 vuodessa. Kerran tuhannessa vuodessa saattaa merenpinta nousta +2,704 metriin. Kotkan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti alin rakentamiskorkeus on +3,5 m N2000 korkeusjärjestelmässä. Meriveden mahdollinen tulviminen on huomioitava katujen ja rakennusten suunnittelussa. Tulvavaaran huomioon ottaminen on tärkeää aallonmurtajan alueella, jonka korkeus vaihtelee suunnittelualueella noin + 2.2. ja 2.4 m välillä.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava alue sijaitsee Kotkan saarella, Katariinan kaupunginosan koillisosassa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pientalovaltaista puutarhakaupunkia, johon rajautuu laajoja kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvia puisto- ja virkistysalueita. Kaava-alue rajautuu tiheästi asuttuun kaupunkirakenteeseen. Kaava-alueella on tällä hetkellä opiskelijoiden käytössä olevia asuntoja ja aluetta on mahdollista luontevasti kehittää asuinpainotteiseksi.

3.3.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on osa, tiivistä rakennettua ja kauttaaltaan asemakaavoitettua Kotkan keskustaa. Katariinan kaupunginosassa korostuvat etenkin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä laajat lähivirkistykseen soveltuvat puisto- ja virkistysalueet.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualue käyttää keskustan palveluita. Keskustan palvelut on saavutettavissa kaava-alueelta bussilla, henkilöautolla ja polkupyörällä. Keskusta alueelta löytyy monipuolisesti kaupallisia-, viihde-, kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita sekä terveys-, hallinto-, koulutus- ja opetuspalveluita. Liikuntapalveluista kävelymatkan etäisyydellä ovat mm. uimahalli, maauimala, kuntosali, ulkokuntosali, kuntorat, jalkapallokenttä ja urheilukenttä sekä useita pienempiä kenttäalueita ja rakenteilla olevat kuntoportaat. Lähin ruokakauppa, päiväkotiki ja perhe- ja sosiaalipalvelut sijaitsevat kaikki noin 800 m etäisyydellä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on venesatama, jossa on vierasvenesataman ja reittiliikenteen palveluita, kahvila ja pursiseuran toimintaa sekä juhla- ja kokoustiloihin vuokrattava Meriniemen paviljonki, jossa toimii myös ravintola. Lyhyen kävelymatkan päässä on useampi kesäravintola, Maretarium ja merenrantaan rajautuva torialue, jolla on kalastuskautena säännöllisesti tuoreen kalan myyntiä.

3.3.4 Virkistys

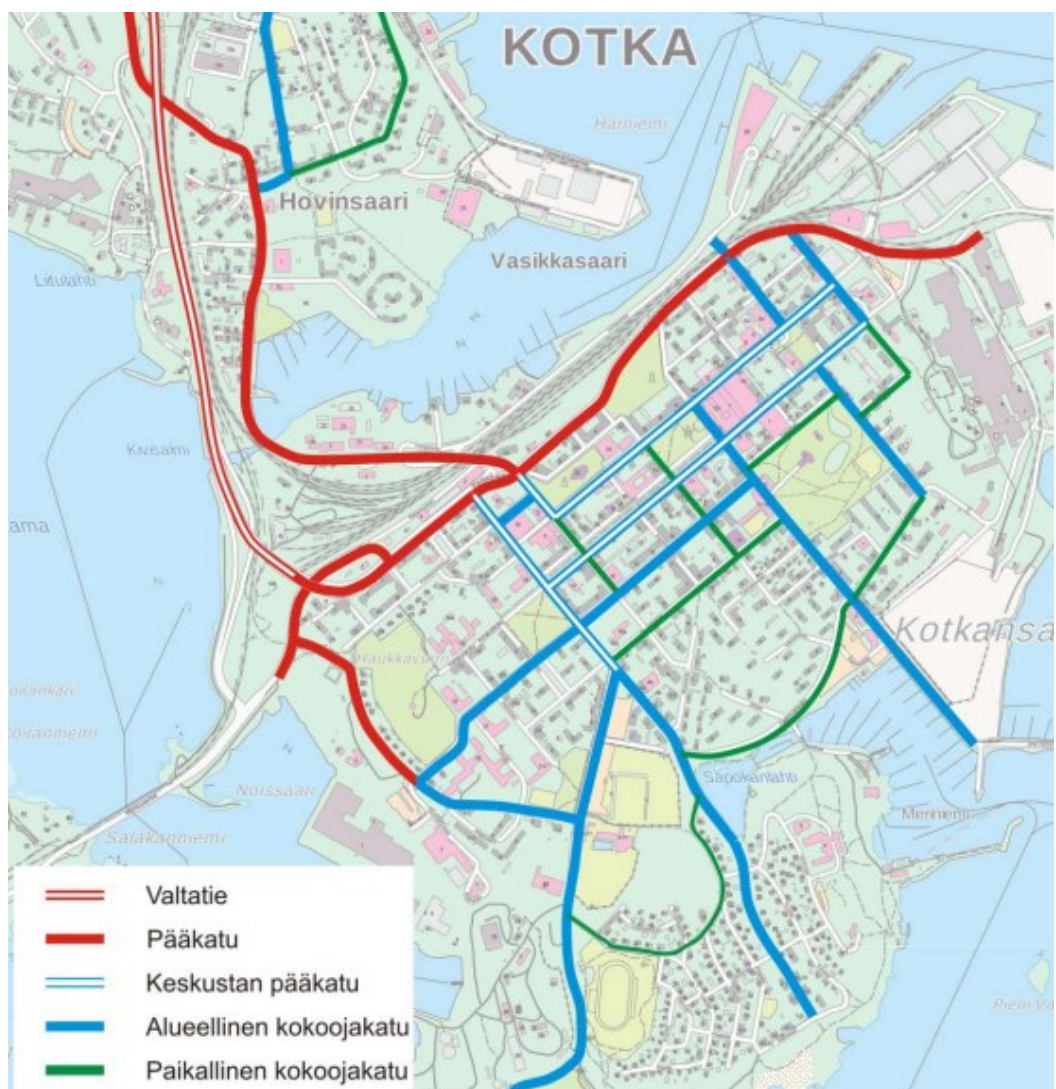
Osa suunnittelualueesta on Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvaa puisto- ja lähivirkistysaluetta, Sapokan vesipuistoa. Sapokan vesipuisto on kansallisesti tunnettu matkailukohde. Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluva puistokokonaisuus jatkuu suunnittelualueen läpi kohti Mansikkalahden uimarantaa ja Katariinanpuistoa. Uimaranta sijaitsee noin 600 m etäisyydellä. Alueella on monipuolinen virkistys- ja polkureitistö, joka palevelee sekä Kotkan keskustan alueen asukkaita, venesataman ja keskustan palveluiden käyttäjiä, että matkailijoita. Sapokan vesipuisto on tunnettu vesiputouksesta, monilajisesta puistokasvillisuudesta ja kivilajipuistosta. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Sapokan vesipuiston metsäpuiston laajenemisalueesta sekä Pookinmäen kallioalue ja itäranteen merenrantametsää.

Suunnittelualueen ulkopuolella, mutta välittömästi sen äärellä sijaitsee Pookinmäen majakan historiallinen raunio, jolla sijaitsee näkötorni. Kulku näkötornille on kaavanmuutosalueen, Pookinmäen kallionlaen kautta. Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvat puistot tarjoavat laajat virkistysalueet kaupunkilaisten käyttöön. Selvityksessä Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Sito ja Strafica 13.4.2018 esitetään keskustan liikenteen taavoiteverkko sekä autoliikenteelle että pyöräilylle. Selvityksessä on osoitettu myös suunnitteluilleen itärantaa myötäilevä kevyenliikenteen reitti.

3.3.5 Liikenne

Alue on kokonaisuudessaan toteutetun kaupungin katuverkoston osa. Suunnittelualueen sivuitse kulkeva liikenne on pääasiassa henkilöautoliikennettä. Noin 250 etäisyydeltä kulkee säännöllinen paikallisliikenteen bussireitti. Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty keskustan liikennettä. Selvityksessä Kotkan keskustan liikennesuunnitelma, Sito ja Strafica 13.4.2018 esitetään keskustan liikenteen tavoiteverkko sekä autoliikenteelle että pyöräilylle. Olemassa oleva bussireitti ja kestäväää liikkumista edistävä polkupyöräliikenteen tavoiteverkon pääreitti sijaitsevat selvityksessä osoitetun alueellisen kokoojakadun, Tammikadun varrella.

Alue rajautuu Sapokan rakennettuun venesatamaan. Sapokan venesatamasta lähtevät mm. saaristoliikenteen reitit ja siellä ovat Kotkan keskustan vierasvenesataman palvelut. Suunnittelualueella, aallonmurtajan tyvellä on kookkaamman ja suurempaa syväystä tarvitsevan vesiliikenteen telakointipaikka. Aallonmurtajan suojaama venesatama on maakunnallisesti merkittävä ja sinne on olemassa olevat vesiväylät.



Kartta: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko Kotkansaarella.



Kartta: Pyöräreittien tavoiteverkko Kotkansaarella.

3.3.6 Tekninen huolto

Ns. Ekamin tontti on liitetty olemassa olevaan kunnalliseen vesi-, jätevesi- ja sadevesiviemäriverkostoon. Aallonmurtan tyvialueelle ei ole toteutettu vesi-, jätevesi- eikä sadevesiviemäriverkostoa. Suunnittelualueen läpi, aallonmurtajan tyvellä sijaitsevalta pumpaamolta aina Sapokan vesiputoukselle, kulkee merivettä kuljettava vesijohto, joka tuottaa vesiputouksen veden ja edesauttaa Sapokan lahden vedenkiertoa ja hapettumista. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, aallonmurtajan alueella, on venesatamatoimintaa liittyviä palveluita, kuten polttonesteen jakelupiste, vesipisteet ja septipiste.

Ekamin kortteli on liitetty Kymenlaakson Energian kaukolämpöverkostoon. Ekamin korttelin ja Merinimen huvilan välillä on myös rakennettu kaukolämpöverkosto, joka kulkee puistoalueen lävitse. Alue ei ole maakaasuverkoston piirissä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, omakotialueella on yksityisten kiinteistönomistajien toimesta rakennutettuja maalämpökaivoja.

Alue rajautuu toteutettuun katuvaloverkoston, joka myötäilee Lehmustietä, Sapokan vesipuiston läpi kulkevaa kevyenliikenteen reittiä ja huoltotietä sekä itärantaa myötäilevää kevyenliikenteen reittiä ja huoltotietä. Suunnittelualueelle on olemassa oleva Kymenlaakson sähköverkko, josta osa on toteutettu maakaapelilla ja osa ilmajohdoilla ja josta osa kulkee puistoalueen läpi. Ekamin korttelissa on sekä Telian että Elisan telekaapeliverkostoa sekä sähkömuuntaja ja Elisa Oyj:n rakennuttama tukiasema/telemasto. Elisan telekaapeliverkosto ulottuu pohjoisesta rantareittiä myötäillen aallonmurtajan alueelle.

Ilmajohdoille, maanalaisille johto- ja putkilinjoille, telekaapeliverkostolle, telemastolle sekä ajoyhteyksille ei ole perustettu rasitteita. Aallonmurtajan tyvellä rasitteet on perustettu vesialueelle, pumppaamolta mereen ulottuvalle merivedenottoputkistolle sekä ajoyhteyksirasite aallonmurtajan korttelin läpi.

3.3.7 Hulevedet ja tulvasuojelu

Ns. Ekamin tontti on liitetty sadevesiviemäriverkoston. Rakennettu kortteli on kuitenkin merkittävässä määrin asfaltoitu ja alueen maaperä on kalliota, joten hulevesien imeytyminen on rajallista. Puistoalueilla maanpinta vaihtelee avokalliosta metsämaahan. Hulevesien hallintaa tulee alueella kiinnittää jatkossa erityistä huomioita etenkin rakennetun korttelin osalta.

Suunnittelualue rajautuu mereen, joten ranta ja aallonmurtajan alue ovat tulvariskialuetta. Sekä kerran sadassa että kerran tuhannessa vuodessa toistuvan tulvavaaran alaista alavampaa aluetta on kaavanmuutosalueella kuitenkin erittäin pienialaisesti. Kaavanmuutosalueen ranta kohoaa nopeasti kuitenkin varsin lyhyellä matkalla, joten puistoalueen rannalla tulvan vaikutus on erittäin pienialainen ja kohdentuu rantakasvillisuuteen. Tulvavaaran alaisin alue on aallonmurtajan alue, missä olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat ovat nykyisellä korkotasollaan tulville alttiina.



Sinisellä värillä kerran 1000 vuodessa toistuva tulvavaaran alainen alue. Suunnittelualueen ranta-alue ja aallonmurtaja ovat tulvavaara aluetta (<http://karttapalvelu.kotka.fi>).

3.3.8 Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt, melu ja hiljaiset alueet

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueella esiintyy tavanomaista kaupunkiympäristöön ja venesatamatoimintaan liittyvää ajoneuvojen ja veneiden tuottamaa melua. Yleisesti ottaen aluetta voi luonnehtia hiljaisena kaupunkiympäristönä. Osayleiskaavan meluselvityksessä on tunnistettu Meriniemen-Sapokan alue erityisen hiljaisena alueena, jonka laadukkaan äänimaailman säilyttäminen on suunnittelussa huomioitava.

3.3.9 Sosiaalinen ympäristö

Ekamamin kampus kortteli on pitkään toiminut oppimisympäristönä, opiskelijoiden asuinpaikkana ja opiskelijoiden sosiaalisena kohtaamispaikkana niin opiskeluarjessa kuin vapaalla. Oppilaitoksen toimintojen siirryttyä Kantasatamaan, on entinen kampusalue hiljentynyt ja painottunut asuinympäristöksi. Kaavanmuutosalueella sijaitsevat ja siihen rajautuvat puistot luovat viihtyisän ja hyvinvointia edistävän vapaa-ajan ja virkistyksen ympäristön. Viereinen Sapokan vesipuisto ja venesatama ovat myös tunnettuja nähtävyyksiä ja sosiaalisia kohtaamispaikkoja sekä kaupunkilaisille että matkailijoille. Puistot ja venesatama edistävät monimuotoista kaupunkiympäristöä ja luovat edellytyksiä etenkin vapaa-ajan sosiaalisille kohtaamisille.

3.3.10 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1969 valmistunut arkkitehtitoimisto Toimi Hämäläisen suunnittelema merenkulun koulutuksen oppilaitoskokonaisuus, joka valmistuessaan tarjosi uudenaikaiset ja laadukkaat opiskelutilat sekä opiskelija-asuntoja. Oppilaitoksen rakennuksia ei ole osoitettu kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti merkittäväksi osayleiskaavassa eikä maakuntakaavassa. Opetus- ja asuntolarakennukset sijaitsevat maisemallisesti keskeisellä paikalla Pookinmäellä, Katariinan pientaloalueen valtakunnallisesti merkittävän RKY:n -alueen ja Kansallisen kaupunkipuiston alueen välissä. Ulkoasultaan koulualueen rakennukset ovat pääosin säilyttäneet rakentamisaikakautensa ilmeen. Kulttuurihistoriallisesti merenkulku ja alan koulutus on tärkeä osa Kotkan kaupungin sekä suomalaisen merenkulun historiaa. Merenkulun korkeakoulutuksen sijaitipaikkaa Suomessa pohdittiin aktiivisesti 1960-luvulla. Sijoituspaikkavaihtoehtoina kilpailivat Kotka ja Turku, joista Kotka lopulta vei voiton ja Pookinmäelle rakennettiin uusi koulu merenkulkukoulun ja merimiesammattikoulun yhteiseen käyttöön.

Suunnittelualueen maa- tai vesialueilta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaava-alueen lähistöllä sijaitsee kuitenkin muutamia arkeologisia kohteita, joista muinaisjäännöksiä ovat välittömästi alueen rajauksen ulkopuolella etelässä sijaitseva Ruotsinsalmen tunnusmajakka (muinaisjäännöskirjaston tunnus 1000002079) sekä laaja-alainen Ruotsinsalmen meritaistelualue (rekisteritunnus 1000018473), joka sijaitsee 200–500 m suunnittelualueen itäpuolella. Asemakaavoitetun, länsiosaltaan rakennetun mutta itä- ja eteläosiltaan jyrkän ja louhikkoisen avokallio- ja rinnemaaston muodostaman suunnittelualueen arkeologinen potentiaali on vähäinen, eikä ole oletettavaa, että sen maa-alueella sijaitisi ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Edellä esitetyn perusteella Kymenlaakson museo on lausunut, että se ei edellytä lisäselvityksiä kaava-hankkeen yhteydessä sen maa-alueella. Kaavamuutosalueeseen sisältyvällä vesialueella mahdollisesti sijaitsevista, mutta toistaiseksi tuntemattomista, vedenalaisista muinaisjäännöksistä ei ole systemaattisiin vedenalaistutkimuksiin perustuvaa tietoa. Tutkimus-tarpeen määrittelystä vastaa Kymenlaakson Museo.

Kuvateksti: Korttelin nykyiset rakennukset ja niiden rakennusvuodet (ilmakuva, <http://karttapalvelu.kotka.fi>).

3.3.11 Rakennukset ja niiden kunto

Ekamin kampuskorttelin rakennukset ovat valmistuneet pääosin 1970-luvun alussa. Niihin on tehty vuosien varrella huolto- ja korjaustöiden ohella erilaisia muutoksia lähinnä opetusmenetelmien ja teknisten laitteiden muutostarpeista sekä toimintojen uudelleenjärjestelyistä aiheutuen. Viimeisimmässä vaiheessa korttelin pohjoisin oppilaitosrakennus on muutettu pääosin majoitustilakäyttöön.

Kampuskortteliin kuuluu viisi rakennusta A-E, joiden kerroskorkeus vaihtelee 2-5 kerroksen välillä. Rakennukset sijaitsevat porrastetusti eri korkeuksilla rinteessä ja tasaisemalla ylätasolla. Oppilaitosrakennukset ja eteläinen asuntola ovat valmistuneet vuosina 1971-1972. Pohjoisosan E-rakennus Kotkanpooki on valmistunut 1977. Alarinteellä sijaitseva D-osaa on rakennettu muita rakennuksia myöhemmin, vuonna 1984. Rakennusten yhteenlaskettu bruttoala on 14964 m². Korttelialueella sijaitsee lisäksi Elisa Oyj:n rakennuttama tukiasema/telemasto, jonka rakennuslupa on myönnetty 12.11.2020.



Kampuskortteliin kuuluu viisi rakennusta A-E, joiden kerroskorkeus vaihtelee 2-5 kerroksen välillä. Rakennukset sijaitsevat porrastetusti eri korkeuksilla rinteessä ja tasaisemmalla ylätasolla.

Kampuskorttelin rakennuksista on laadittu kuntoarviot. Kiinteistöön on suoritettu vuosien aikana runsaasti tilamuutostöitä ja peruskorjauksia. Osien D ja E kokonaisvaltaiset peruskorjaukset on suoritettu vuosina 2011 ja 2012. Kampuskorttelin rakennusten kuntoiluokka on kokonaisuutena KL4 eli hyvä, mutta rakennusten välillä on huomattavia eroja. Etenkin keskiosan rakennuksiin A ja B kohdistuu kunnostustarpeita ja osa niistä on huonekorkeudeltaan melko matalia. Kunnostustarpeet liittyvät mm. teknisen elinkaaren ylittä-

neisiin johto- ja putkilinjoihin sekä teknisiin laitteisiin ja ohjausjärjestelmiin, kosteudenhallintaan, uima-allas, wc ja kosteiden tilojen saneeraus- ja korjaustarpeisiin. Tällä hetkellä käytössä ovat asumiseen soveltuvat rakennukset E ja C, eli eteläosan luhtikäytävällinen asuntolarakennus (C) ja pohjoisosan Kotkanpookin asuntolarakennus (E). Viimeinen kortteliin liittyvä rakennuslupa on myönnetty 22.2.2024 ja se on kohdentunut C -rakennuksen asuntojen ja toimistohuoneiden osittaiseen muuttamiseen soluasunnoiksi. Keski-osan rakennusten A ja B mahdolliset korjaus- ja muutostarpeet riippuvat paljolti siitä onko niille jatkossa mahdollista löytää soveltuvaa uutta käyttötarkoitusta, johon ne on mahdollista muuttaa kustannustehokkaasti. Ekamin teettämässä Katariinan kampuksen kiinteistökehittämis konseptointi työssä alarinteen alin rakennus D on esitetty poistuvaksi.

3.4 Maanomistus ja rakennusten omistus

Kaavamuutosalueen maa on Kotkan kaupungin omistuksessa. Koulutuskuntayhtymä Ekami omistaa opetustoimintaa palvelevissa kortteleissa olevat opetus- ja majoitusrakennukset.

3.5. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Koulutuskuntayhtymä Ekami on laatinut kampuksen alueelle ideasuunnitelman palvelu ja senioriasumisen konseptin pohjalta. Koulutuskuntayhtymä on luopumassa Ekamin kampuksen rakennuksista. Sekä Ekamin että kaupungin tavoitteena on mahdollistaa entisen kampus alueen muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen.

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

4.1 Maakuntakaava

Alueen 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 kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osittain keskustatoimintojen alueelle **C** ja osittain virkistysalueella **V**. Keskustatoimintojen merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. Virkistysaluemerkinnällä on osoitettu virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä. Virkistysalueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. *Virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyverkoston osana. Virkistysalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.* Virkistysalueelle voidaan myös yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia. Virkistysalueeseen liittyy myös rakentamismääräys: *Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.* Suunnittelualueen pohjois- ja itäosat on osoitettu virkistysaluemerkinnällä ja aallomurtajan tyvelle on osoitettu vesiliikenteen kehittämistarve **vs** -merkintä ja vesiväylä.

Suunnittelualue sijaitsee **seveso** -konsultointivöhykkeellä. Kaavanmuutosalue sijaitsee Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön RKY-rajauksen alueella.

Suunnittelualue sijoittuu osittain *Kansallisen kaupunkipuiston* alueelle ja osittain *Kulttuuriympäristöjen tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeälle alueelle*. Kansalliseen kaupunkipuistoon liittyy suunnittelumääräys: *Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen. Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeän alueen 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.*

Suunnittelualue sijoittuu matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle mv. Merkinnällä on osoitettu alueet, joihin kohdistuu vähintään maakunnallista matkailun ja virkistyksen kehittämistarvetta. Suunnittelumääräyksen mukaisesti *alueen yksityiskoh-*

taiseammassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistyskehitämistarpeet sovitetaan alueen luonto- rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.



Kuvateksti: Ote Kymenlaakson maakuntakaavosta 2040. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

4.2 Strateginen yleiskaava

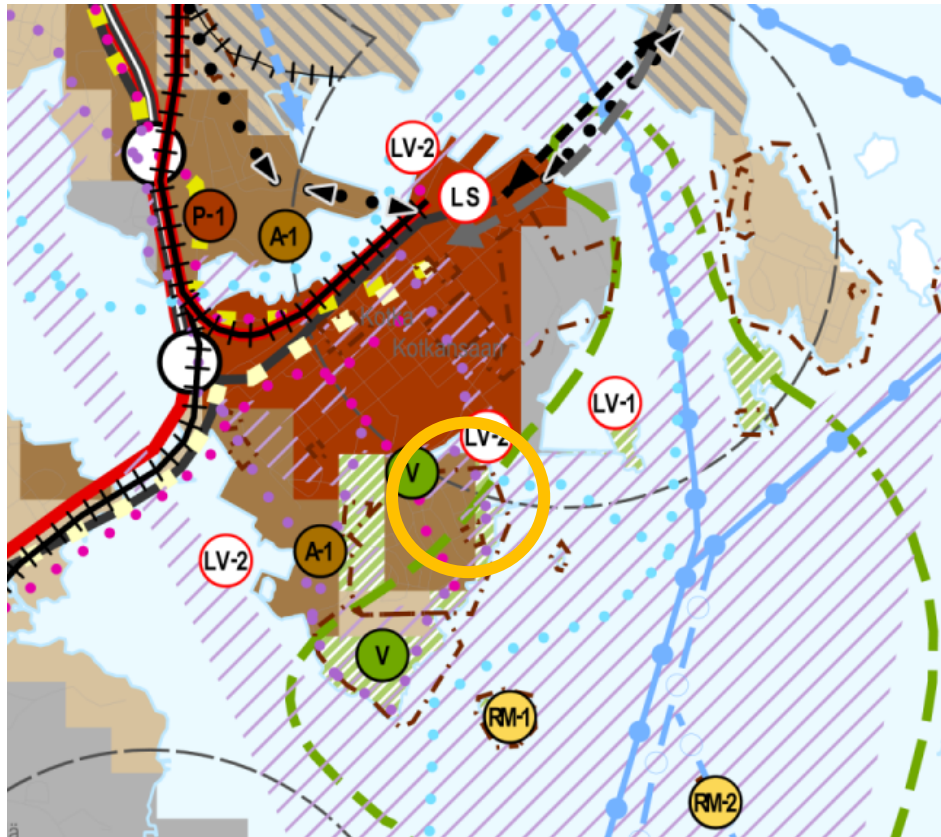
Kotkan-Haminan seudun strateginen vaiheosayleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa. Kaava on saanut lainvoiman 7.2.2019.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan intensiivisen taajamatoimintojen alueelle. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta.

Sapokan vesipuiston alue on merkitty virkistys- ja luontomatkailukohde -merkinnällä. Merkinnällä on soitettu seudullisesti merkittävät virkistyskohteet. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava toimintojen sopeutuminen ympäristöön sekä huolehdittava tarvittavan yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä.

Suunnittelualue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueelle, valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle, seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyhykkeelle ja rajautuu seudullisesti merkittävään, hyvän palvelutason venesatamaan.

Kaavaan liittyy mm. seuraavia suunnittelualuetta koskevia yleismääryksiä: *Kaupunki-seudulla tulee määritellä viheralueiden kestäväälle käytölle (viheralueiden laajuus ja luonnontilaisuus). Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä viheralueiden pirstoutumista, säilyttää riittävän leveät viherkäytävät ja tarvittaessa ohjata poluille ja muille reiteille (luontoarvojen säilyminen). Viheralueiden riittävyydessä, laadussa ja sijoittumisessa tulee turvata eri käyttäjäryhmien tarpeet (viheralueiden toiminnallinen merkitys). Kulttuurihistoriallisesti merkittävät viheraluekokonaisuudet tulee säilyttää ja niiden arvot turvata (viheralueiden merkitys osana kulttuuriympäristöä).*



Kuvateksti: Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheosayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on soitettu valkoisella ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoitusta ohjaava Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 16.12.2018.

Osayleiskaavassa entinen Ekamin rakennettu korttelialue on osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä **PA** Yhdistettyjen asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon korttelialueena. Merkinnällä on osoitettu keskustan kehittämisen kannalta tärkeät kohteet ja nk. palvelukampusten alueet. Alueelle voidaan sijoittaa hallinto-, toimisto-, kokoontumis-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Asemakaavoituksessa tulee pyrkiä sekoittuneeseen ja monipuoliseen korttelirakenteeseen. Aallonmurtajan alue sekä vireinen vesialue on soitettu Venesataman LV-merkinnällä. Venesataman alueelle saa rakentaa tiloja sata-matoimintaa ja siihen liittyviä palveluja varten. Rakentaminen tai muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi merenpohjaan, edellyttävät vedenalaisen arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämistä. Vesiväylä -merkintä ulottuu mereltä venesatama-alueen läpi aina kaavanmuutosalueelle saakka.

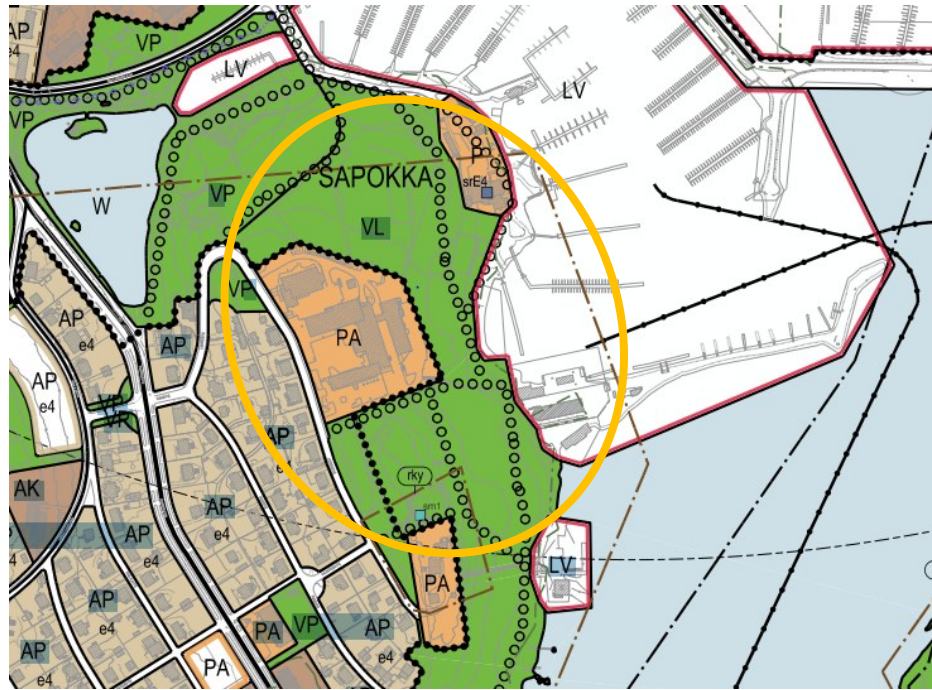
Suunnittelualueen etelä- ja itäosien kallioid ja metsä on osoitettu lähivirkistysaluemerkinnällä **VL**, jolle on sallittua pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Suunnittelualueen luoteisosa, Sapokan vesipuistoon rajautuva alueenosa, on osoitettu puistoalue **VP**-merkinnällä. Puistoalueelle on sallittu pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Entisen Ekamin korttelialuetta lukuun ottamatta muu suunnittelualue on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Suunnittelualueen läpi ja sivuitse on osoitettu useita pyöräily- ja jalankulkureittejä, *jotka ovat arjen liikkumista helpottavia yhteyksiä tai joilla on erityisiä virkistysarvoja. Reitin kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja totuttamista edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.*

Suunnittelualue sijaitsee **seveso** -konsultointivähykkeellä. Merkinnällä on osoitettu Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivähykkeet. *Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivähykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta lausunto.*

Suunnittelualue sijaitsee Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön **rky**-rajauksen alueella. Rajausta perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan museoviraston laatimaan valtakunnalliseen inventointiin. *Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.*

Osayleiskaavaan liittyy lisäksi kaavamääräyksiä koskien mm. rakentamisen laatua, meluntorjuntaa, hiljaisten alueiden säilyttämistä, pilaantuneita maa-alueita, hulevesien hallintaa, lepakoiden elinympäristöä sekä ajoneuvojen ja polkupyörien pysäköintiä. *Rakentamisen tulee olla kestävä kehityksen periaatteiden mukaista ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista. Rakentamisella tulee vahvistaa kaupungin viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on korostettava kaupunkitilan ja jalankulkuympäristöjen laatutekijöitä sekä kiinnitettävä erityishuomiota pyöräilyyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.*

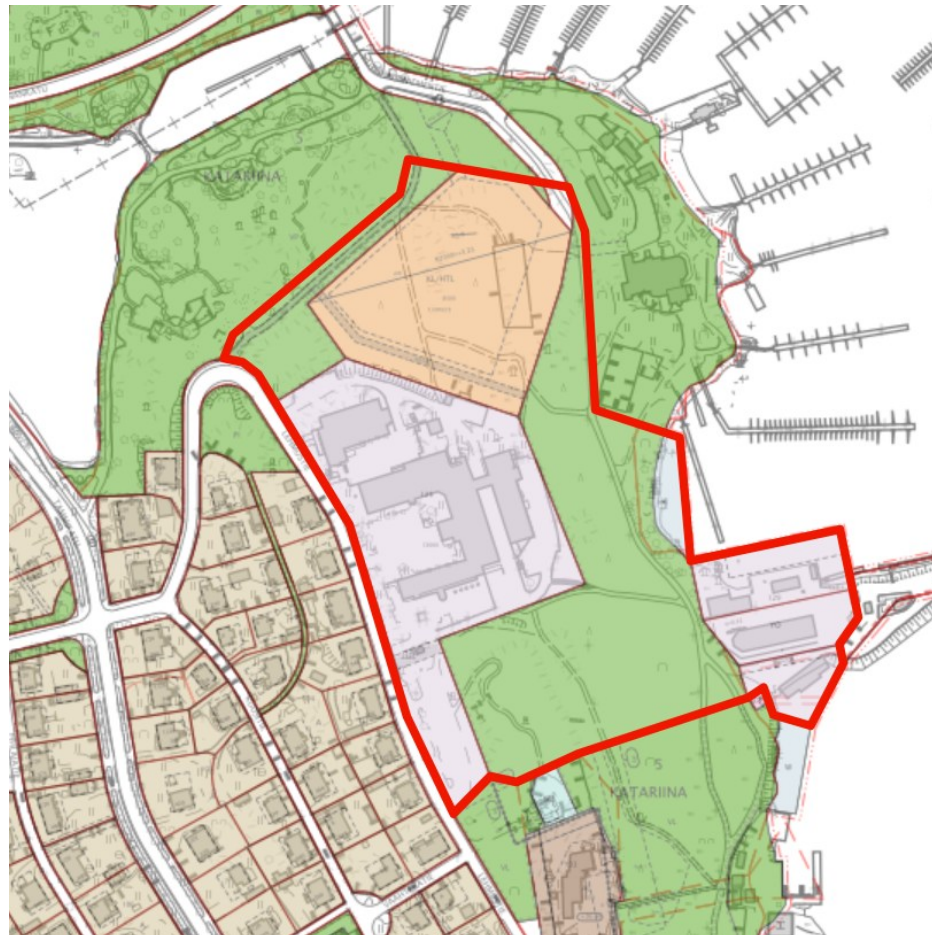
Hulevesien osalta alueella tulee pyrkiä hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan kaupungin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Hulevesien hallintamenetelmät määritetään tarkemmin yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava meluselvityksessä tunnistettujen erityisen hiljaisten alueiden, kuten Meriniemen-Sapokan alueen, laadukkaan äänimaailman säilyminen. Lepakoiden osalta luontoselvitysten riittävyttä tulee tarkastella asemakaavavaiheessa. Osayleiskaavan alueella esiintyvien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.*



Kuva: Karttaote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ositettu oranssilla ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

4.4 Asemakaava

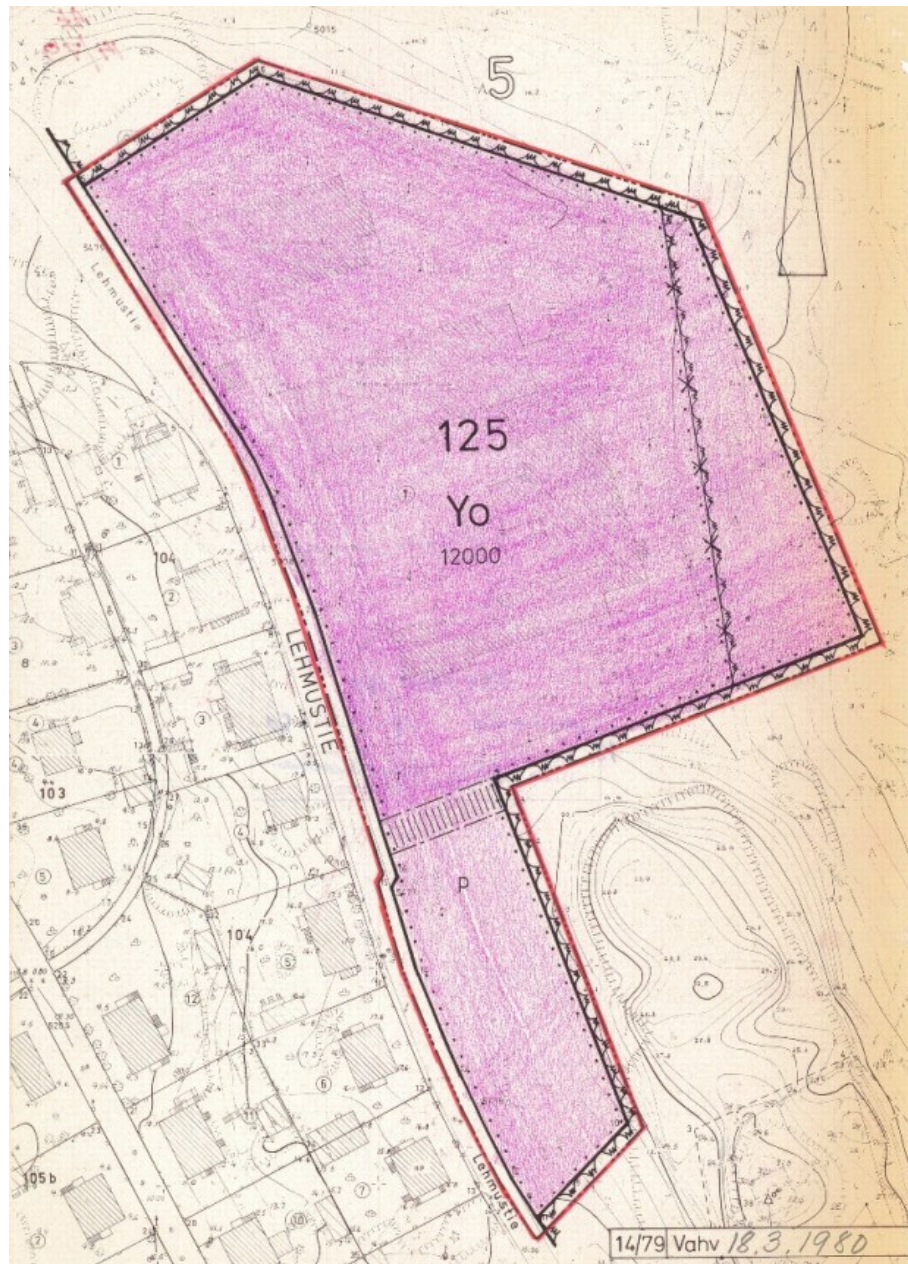
Alueella on kokonaisuudessaan jo entuudestaan asemakaavoitettu. Myös suunnittelualueen ympärillä olevat alueet ovat merialuetta lukuun ottamatta asemakaavoitettuja.



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

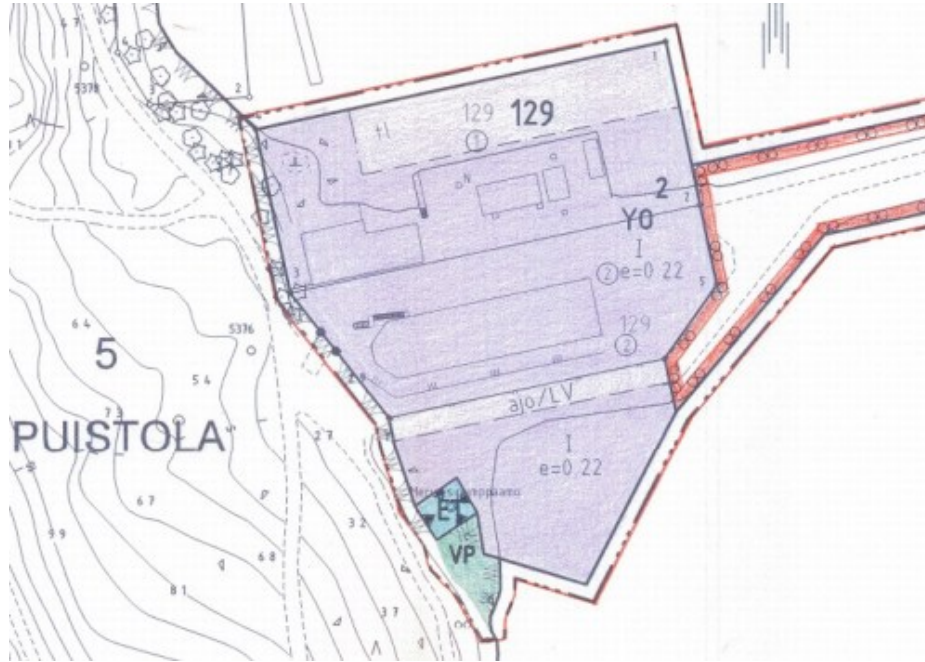
Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: 14/79, 2997, 7/79, 11/71, 2/69 ja 1/17. Voimassa olevien asemakaavojen mukaan alueella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tontin 2/125/5 tarvitseman venevajan ja merenkulkuun liittyviä harjoitusrakennelmia (YO²). Alueella sijaitsee Ekamin Katariinan kampus, erilaisine rakennuksineen ja rakennelmineen. Kampusen pohjoispuolella metsäisellä alueella on voimassa asemakaava 7/94, jossa alue on puistoaluetta ja hotellirakennusten korttelialuetta.

4.4.1 Asemakaava 14/79



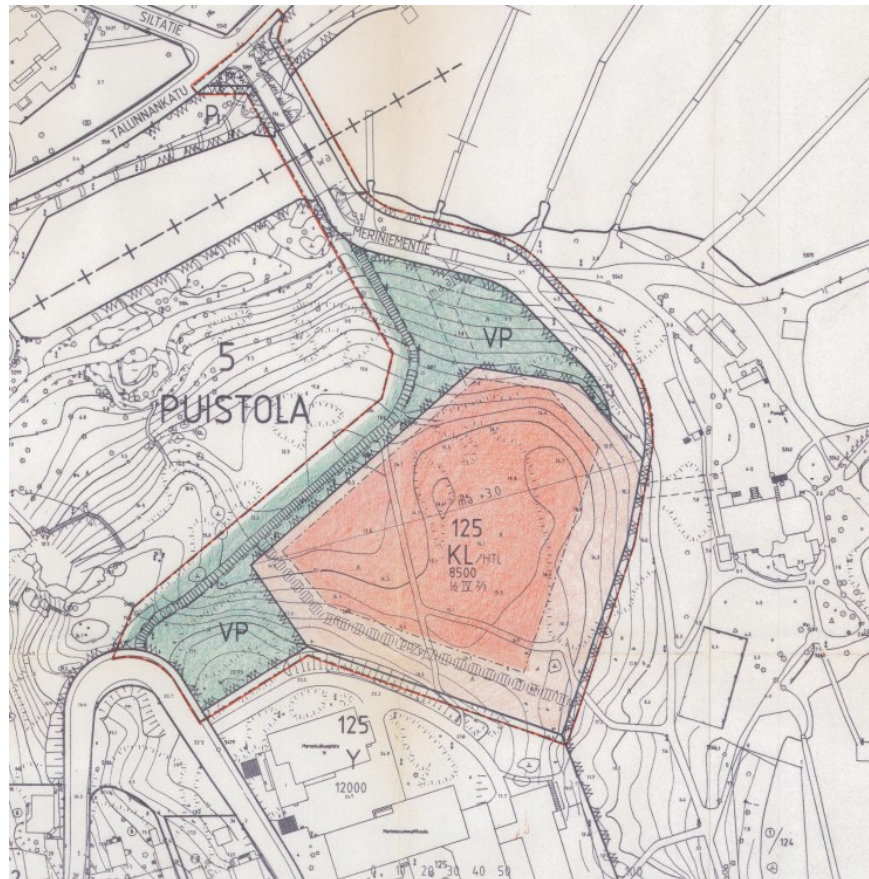
Kuva: Asemakaava 14/79. Asemakaava on vahvistettu 18.3.1980. Alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), josta osa on osoitettu korttelin pysäköinnille.

4.4.2 Asemakaava 2997



Kuva: Asemakaava 2997. Asemakaava on saanut lainvoiman 13.3.1998. Alue on opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tontin 2/125/5 tarvitseman venevajan ja merenkulkuun liittyviä harjoitusrakennelmia (YO²).

4.4.3 Asemakaava 7/94



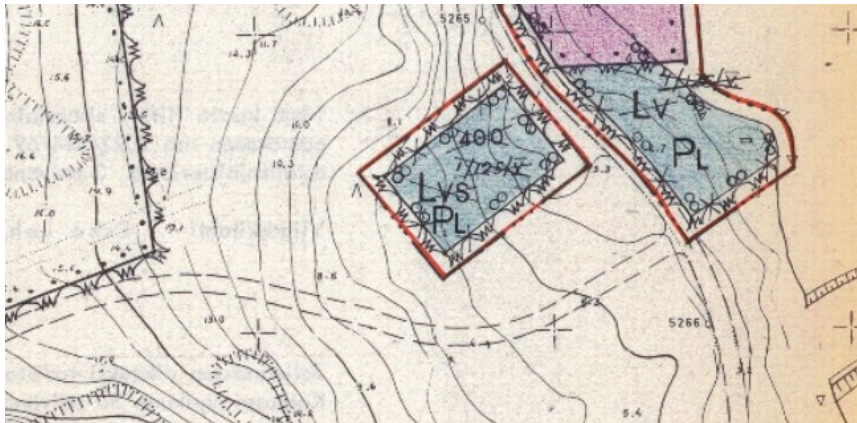
Kuva: Kampuksen pohjoispuolella metsäisellä alueella on voimassa asemakaava 7/94, jossa alue on puistoaluetta (VP) ja hotellirakennusten korttelialuetta (KL). Asemakaava on vahvistettu 1996.

4.4.4 Asemakaava 11/71



Kuva: Asemakaava 11/71. Asemakaava on hyväksytty 1969 ja vahvistettu 14.3.1972. Ranta alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Rantaviiva on osoitettu luonnollisen muotonsa mukaisesti ja vesialue on vesialuetta, jolle ei ole rakennusoikeutta.

4.4.5. Asemakaavanmuutos 2/69



Kuva: Rinnealueen osan asemakaavanmuutos 2/69 on hyväksytty 24.4.1969. Tuolloin kaavalla osoitetut venesatamamerkinnot (LV) eivät ole saavuttaneet lainvoimaa ja niiden sijaan alueen osat on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL). Alue on osoitettu puistoalueeksi jo aiemmalla vuoden 1917 kaavalla.

4.4.6 Kotkan kaupungin asemakaava 1/17

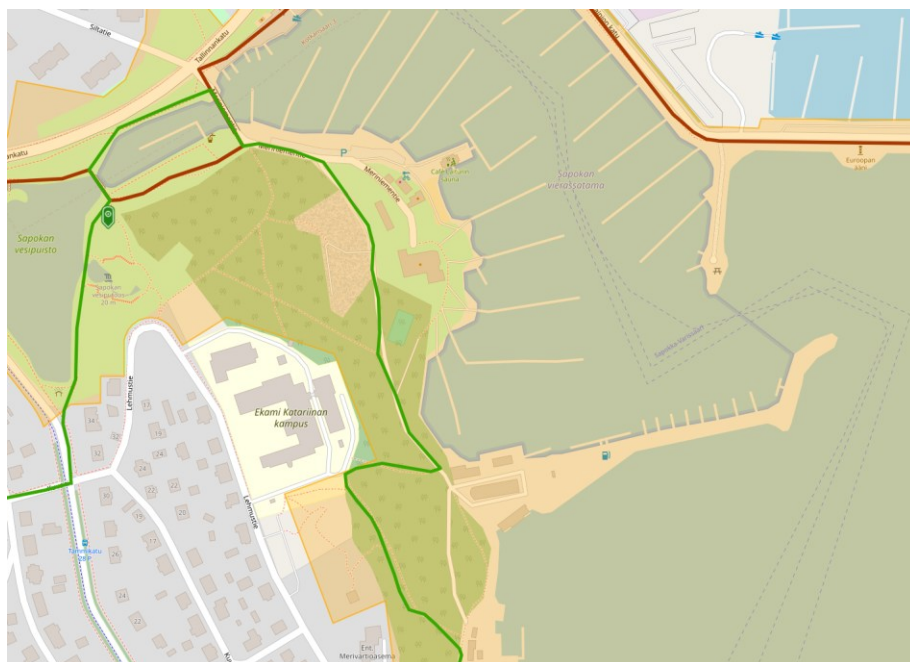


Kuvat: Suunnittelualan itärannan osalla voimassa on iäkäs Kotkan kaupungin asemakaava 1/17 vuodelta 18.8. 1917, jossa alue on osoitettu puistoalueeksi.

5. KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO JA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Osa kaavamuutosalueesta on osa Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Raja on suurpiirteinen ja sen ulkopuolelle jää osa kaavamuutosalueen pohjoisosan rakentamattomasta Hotelli- ja majoituskorttelista.

Merkittävä osa suunnittelualueesta sijaitsee Ympäristöministeriön 29.9.2014 vahvistaman Kotkan Kansallisen kaupunkipuiston alueella. Korttelin 125 ns. Ekamin tontti rakennuksineen ja pysäköintialueineen ei ole kansallisen kaupunkipuiston alueella, mutta rajautuu kaupunkipuistoon lukeutuvaan rinnemetsään etelä-, itä- ja pohjoisosiltaan. Rannassa sijaitseva kortteli 129, viereinen aallonmurtaja ja vesialue ovat myös osa kansallista kaupunkipuistoa.



Kuva: Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alue kartalla vaalealla rasterilla.

Kotkan kansallisen kaupunkipuiston perustamis- ja vahvistamispäätöksen yhteydessä on päätetty, että ns. Ekamin tontin pohjoispuolella sijaitseva rakentamaton hotellitontti on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Kaupunki on sitoutunut muuttamaan kyseisen korttelin asemakaavaa siten että korttelialue muutetaan virtys- tai puistoalueeksi kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukaisesti.

6. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

6.1 Rakennusjärjestys

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

6.2 Tonttijako ja -rekisteri

Kotkan kaupunki vastaa kiinteistörekisterin ylläpidosta asemakaavoitetulla alueella sekä laatii tälle alueelle tarvittavat tonttijaot. Tilat ja tontit ovat kiinteistörekisterissä. Kortteleihin laaditaan uusi tonttijako kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun Kaupunkimitaus. Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 26.6.2024.

6.4 Rakennuskiellot

Pääosalla kaavanmuutosalueesta ei ole rakennuskieltoa. Rantaan myötäilevän kevyenliikenteenreitin ja vesialueen välillä, aikanaan vahvistamatta jääneen asemakaavanmuutoksen alueella osalla, on rakennuskielto. Alueenosa on säilynyt luonnonrantana.



Rannan rakennuskiellon alainen alueenosa on säilynyt luonnonrantana.

6.5 Maankäyttösopimus

Mikäli kiinteistönomistus muuttuu ennen asemakaavan hyväksymistä, laaditaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä tarvittaessa maankäyttösopimus.

6.5 Lähiympäristön kaavatilanne ja muut suunnitelmat / viitesuunnitelmat

Kotkansaari on kokonaan kaavoitettu. Suunnittelualueen pohjoispuolella on vireillä Sapokan -asemakaavanmuutos. Sapokan asemakaavan yhteydessä laaditaan yleissuunnitelma sekä paikkatietopohjainen kysely kaupunkilaisille ja toimijoille, jonka tuloksia on mahdollista hyödyntää myös Pookinmäen kaavaehdotusvaiheeseen.

7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosalue sijoittuu Kotkansaarella jo entuudestaan rakennetun Katariinan kaupunginosan koillisosaan, Katariinan rakennetun omakotialueen, vanhan Merivartioaseman majoitusrakennusten, Sapokan venesataman ja Sapokan vesipuiston rajaamalle alueelle. Kaava pitää sisällään jo entuudestaan rakennettua korttelialuetta, aallonmurtajan tyven sekä puistoaluetta, vesialuetta ja luonnonrantaisten venesatama-alueen osan. Puistoalueita myötäilee kaksi valaistua yleiseen jalankulkuun, polkupyöräilyyn ja huolto-ajoon soveltuvaa totutettua reittiä.

Kaavalla poistuu Sapokan vesipuistoon rajautuva rakentamaton hotellirakennusten korttelialue. Kaupunki on sitoutunut muuttamaan kyseisen korttelin asemakaavaa siten että korttelialue muutetaan virtys- tai puistoalueeksi kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukaisesti.

Kaavalla muodostuu: asuin-, liike ja palvelurakennusten korttelialuetta (ALP), puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP/s ja VL/s), venesatama-alue (LV), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä vesialuetta (W). Kaavaan liittyy kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jolla ohjataan mm. alueen arkkitehtuuria ja rakentamista, kiinteistöjen terveellisyttä ja turvallisuutta, pysäköintiä, ajoyhteyksien, huoltoajon ja kevyenliikenteen reitistöjen sijoittumista sekä osoitetaan säilytettävät ja luonnon monimuotoisuutta edistävät arvokohteet.

7.1.1 *Entinen Ekamin oppilaitoksen kortteli ja pysäköinti*

Kaavanmuutoksen seurauksena julkinen, opetustoimintaa palveleva korttelialue muuttuu asumiseen, liikeyrakentamiseen ja palveluihin painottuneeksi korttelialueeksi (ALP), joka on mahdollista säilyttää yhtenä tonttina tai josta on mahdollista erottaa useampi erillinen tontti. Useamman tontin muodostaminen edellyttää uuden tonttijaon laadinnan. Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, hoiva- ja palveluasumista sekä hotelli-, majoitus, ravintola, kylpylä, viihde- ja liikuntatiloja sekä näihin liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Kaavanmuutoksen seurauksena osa olemassa olevista rakennuksista todennäköisesti säilyy ja osa poistuu. Rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintöjä.

ALP-korttelin pysäköinti säilyy olemassa olevalla katuverkkoon rajautuvalla alueella, josta muodostuu erillinen autopaikkojen korttelialue. Pysäköintiä on mahdollista rakentaa myös rinteiden uudisrakennusten alle ja totuttaa osin maanalaisena pysäköintinä.

7.1.2 *Aallonmurtajan tyven kortteli*

Kaavanmuutoksella aallonmurtajan tyvellä sijaitseva opetustoimintaa palveleva korttelialue muuttuu venesatama-alueeksi ja vesialueeksi. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintaan sekä matkailuun liittyviä palveluita sekä näihin liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- ja liiketiloja. Alueelle saa sijoittaa yleisen saunan sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Alue on osa kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Rakennusten arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun tulee olla korkeatasoista, kaupunkipuiston arvoja tukevaa.

7.1.3 *Puisto- lähivirkistys- ja vesialueet*

Viher- ja vesialueet on kaavassa osoitettu lähinnä nykytilanteen toteavasti. Sapokan vesipuistoon rajautuva kaavanmuutosalueen pohjoisosa on soitettu puistoalue merkinnällä, kun taas kaavanmuutosalueen mereen rajautuva metsäinen itäosa ja eteläosan kallionlaki-alue on osoitettu lähivirkistysalueena. Puistoalue merkinnällä on haluttu erottaa Sapokan vesipuistoon kiinnittyvä ja puistometsänä hoidettu ja kehitettävä alue, itä- ja eteläosien

luonnontilaisemmasta metsä- ja kallioalueesta. Molemmat alueet ovat osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa, mikä on huomioitu kaavamääräyksiin. Arvokkaiden luontokohteiden säilymistä, maisemallisen puuston säilymistä ja luonnon monimuotoisuutta on edistetty kaavaan liitetyin määräyksiin.

Ensimmäinen asemakaava koskee aallonmurtajan pohjoispuolella, lähivirkistysalueeseen kiinnittyvää vesialuetta. Kyseinen vesialueen osa on osoitettu säilytettäväksi luonnonrantaan. Aallonmurtajaan kiinnittyvät vesialueet muuttuvat opetustoimintaa palvelevasta korttelialueesta vesialueiksi. Näistä pohjoispuoleinen, eli Sapokan venesatamaan rajautuva vesialue, on osoitettu vesialueena säilytettävänä venesataman osana, jonne saa sijoittaa laitureita sekä muita venesatamatoimintaan liittyviä kelluvia rakenteita.

7.1.4 Katualueet, liikenne, kevyenliikenteen reitit ja yleinen pysäköinti

Kaavaan ei sisälly katualueita. Kortteli sijaitsee Kotkan saarella Katariinan kaupunginosan alueella, jonka katuverkostossa on normaalia asuin ympäristöön painottunutta liikennettä ja siitä syntyvää melua. Pääosa liikenteestä on henkilöautoliikennettä. Lähimmät bussireitit kulkevat Tammikatua pitkin. Kortteli ei rajaudu raskaan liikenteen pääreitteihin. Kortteliin on mahdollista jatkossakin saapua tilausajoneuvojen ja -bussien kyydillä.

Korttelin ympäristössä jalankulkuyhteydet ovat katualueella ja korttelin reuna-alueilla sekä polkureitistönä puisto- ja viheralueilla. Kaavaratkaisu säilyttää korttelin eteläosassa kulkevan jalankulku ja huoltoliikenteelle varatun alueen osan, mutta toiminnot erotetaan siirtämällä jalankululle- ja polkupyöräilylle tarkoitettu reitti viheralueen puolelle. Rannan viheralueen rakennettua valaistua jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettua alueen osaa pitkin kulkee yksi keskustan virkistykseen pääreiteistä. Vastaavaa merkintää on käytetty myös Sapokan vesipuistoon rajautuvan reitin sekä ALP-korttelista aallonmurtajalle vievän reitin varrella. Niillä myös huoltoajo on sallittu. Muut viheralueille osoitetut virkistykseen soveltuvat polut ja reitit on osoitettu pääosin toteavasti ulkoilureitti merkinnöin.

Kaavalla sallitaan Sapokan venesataman ja vesipuiston puoleisella puistoalueen osalla maan alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kaavakartalla se on osoitettu rakennus- alana, jolle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen siihen liittyvine palvelutoimintoi- neen (mapl). Maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteys pohjoisesta Merinimentien kautta. Maanalaisen pysäköinnin mahdollistamisella pyritään huomioimaan maakunnallisesti merkittävän Sapokan venesataman ja sen ympäris- tön kaupunkirakenteen kehittäminen.

7.1.5 Infra, vedenpumppaamo ja hulevedet

Entinen Ekamin kortteli on jo entuudestaan rakennettu ja liitetty rakennettuun infraan. Sen sijaan Aallonmurtajan tyvellä sijaitseva venesatama tarvitsee ajanmukaisten vesi- ja viemä- rilinoiden rakentamisen, mikäli sinne halutaan totuttaa kaavan mahdollistamia venesatamaa ja virkistystä tukevia palveluita.

Entisen Ekamin korttelin maaperä on kallioinen ja maaston korkeusvaihtelu on suurta, joten hulevesien imeytykselle on erittäin rajallisesti mahdollisuuksia, lähinnä vain korttelin itä- osalla. Kortteli rajautuu kolmelta sivulta metsäisiin ja kallioisiin viheralueisiin, joiden kor- keustasot vaihtelevat varsin paljon. Rakentuessaan maanalainen ajoneuvojen pysäköinti- tila, tekniset ja varastotilat, rakennusmassat sekä pinnoitetut jalankulkuväylät peittävät jat- kossakin korttelin erittäin laajalta alalta. Korttelin täydennys- tai uudisrakentamisella on mahdollista vaikuttaa hulevesien viivyttämiseen. Kaavaan on liitetty määräys, jonka mu-

kaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta. Pysäköintialueilla ja rakenteellisen pysäköinnin alueilla hulevedet on ohjattava hulevesiviemäriin öljynerottimien kautta.

Aallonmurtajan tyvellä, välittömästi kaavanmuutosalueen ulkopuolella, on vedenpumppaamo ja avomerren puolella, kaavanmuutos alueella, siihen liittyviä merivedenottorakenteita. Vedenpumppaamo on osa Sapokan vesipuiston vedenkierrätysjärjestelmää. Vesi pumpataan kaavanmuutosalueen viheralueiden läpi kulkevaa putkistoa pitkin Sapokan vesiputoukselle, mistä vesi valuu vesipuiston lahteen, joka on kapean kanavan kautta yhteydessä Sapokan venesatamaan. Venesataman sekä pumpaamon ja putkiston huolto- ja kunnossapito on mahdollista kaavassa osoitettuja ajoyhteyksiä sekä huoltoajon sallivia jalan- kulku ja kevyenliikenteen reittejä myöden.

7.1.6 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaiken kaikkiaan 68 940 m². Puistoaluetta VP/s on 20 630 m², lähivirkistysaluetta VL/s 20 361 m², ALP-korttelialuetta 17 479 m², autopaikkojen LPA-korttelialuetta 2 880 m², venesatama LV-aluetta 5 021 m² ja vesialuetta W 2 114 m². Kaava-alueen ALP kortteliin on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 16 000 k-m² ja kortteliin on myöhemmin laadittavan tonttijaon yhteydessä mahdollista muodostaa useampi erillinen tontti. Ajoneuvojen pysäköintialueena käytettävä korttelialueen osa on kaavanmuutoksen seurauksena erotettu entisestä opetustoimintaa palvelleesta korttelialueesta erilliseksi LPA kortteliksi.

Asemakaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi ALP-korttelin kattokerrokseen/ullakkokerrokseen saa sijoittaa sauna- ja yhteiskäyttötiloja, terasseja ja muita vastaavia tiloja sekä teknisiä laitteita. Porrashuoneesta, hissikuilusta ja sisään-tuloaulasta lasketaan kerrosalaan 15 k-m² / kerros. Mahdollisen rakenteellisen pysäköinnin saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kortteliin 125 on toteutettu nykyisellään yhteensä 11 633 k-m² viiteen rakennusmassaan. Rakennusten yhteenlaskettu bruttoala on 14 964 m².

Jalankululle ja polkupyöräilylle sekä huoltoajolle ja tontille ajolle osoitetut alueenosat säilyvät pääosin mitoitukseltaan vanhan kaavan ja olemassa olevan toteutuneen mukaisina. Korttelin pohjois- ja eteläosissa on huomioitu myös mahdollisten uusien ajoyhteyksien muodostaminen. Kaavassa on veloitettu suunnittelemaan korttelin rakentaminen siten että muuntamon sijoittamiselle ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteille vaataan kiinteistöllä riittävästi tilaa. Olemassa oleva telemasto ja siihen liittyvä tila on huomioitu toteavalla kaavamerkinnällä.

Korttelin autopaikkojen vaatimus on 1 ap / 120 k-m². Polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ppp / 30 k-m² asuintilaa, 1 ppp / 150 k-m² ja 1 ppp / 60 k-m² muut käyttötarkoitukset. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät yhteiskäyttötilat eivät mitoita autopaikkoja. Autopaikkojen mitoituksessa on voitu yleiskaavan ohjaustavoitteen mukaisesti joustaa lisäämällä kaavaan polkupyöräpysäköintiä koskeva laatuvaatimus. Polkupyöräpysäköinti tulee totuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee katutasossa tai sisäänkäynnin yhteydessä. Lisäksi korttelin polkupyöräpakkajien sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen. Mahdollinen rakenteellisesti toteutettu pysäköintitila ei mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojan rakentamista.

Kaavaan liittyy yhteiskäyttöautoja koskeva kaavamääräys, jonka mukaisesti vaadittavaa autopaikkamäärää saa vähentää 3 jokaista yhteiskäyttöautoa kohti kuitenkin enintään 12 %

kokonaispaikkamäärästä. Lisäksi korttelialueelle on sijoitettava huolto- ja asiantuntijapaikkoja 1 jokaista täyttä 1000 asuin- k-m².

7.1.7 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen ohella hoiva- ja palveluasumisen sekä hotelli-, majoitus-, ravintola-, kylpylä-, viihde- ja liikuntatilojen rakentamisen. Asemakaavanmuutoksen myötä aiemmin pelkästään opetustoiminnalle osoitettu kortteli muuttuu siten että asuin-, hoiva- ja palveluasuminen sekä palvelut mahdollistuvat ensiker-taa. Kaavanmuutoksen myötä aallonmurtajan tyvellä oleva alue muuttuu opetustoimin-nasta julkisluonteisemmaksi venesatama-alueeksi jolle mahdollistuu yleisen saunan sekä ravintola- ja kahvilapalveluiden toteuttaminen.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan yleismääräyksissä on otettu kantaa mm. ympäristön laatua koskevien ta-voitteiden varmistamiseksi arkkitehtuurin tasoon, kansallisen kaupunkipuiston arvojen säilyttämiseen ja edistämiseen, palveluiden kehittämiseen, merellisen asumisen lisäämi-seen, virkistyskäytön edistämiseen, turvallisuuteen, ympäristön hoitoon sekä viheralueko-konaisuuden toteuttamiseen.

7.3 Aluevaraukset

Kaavaratkaisun keskiössä on Kotkan keskustan merellistä asumista ja palveluiden kehittä-mistä mahdollistava korttelialue sekä Sapokan vesipuistoa ja venesatamaa laajentava, ylei-seen käyttöön suunnatun viheralue ja venesatama kokonaisuuden kehittäminen.

7.3.1 Korttelialueet ja muut alueet

ALP

Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asuinkerrostaloja, hoiva- ja palveluasumista sekä hotelli-, majoitus-, ravintola-, kylpylä-, viihde- ja lii-kuntatiloja sekä näihin liittyviä ympäristöhäiriötöntä aiheuttamattomia työtiloja. Korttelialueella saa harjoittaa lyhytaikaista majoitus- ja vuokraustoimintaa.

Korttelissa on useampi erillinen rakennusala. Kaavaluonnoksessa pääosa uudisrakenta-misesta on osoitettu ALP-korttelin meren puoleiselle rinteelle eli korttelin itäosaan. Tällä toimenpiteellä on pyritty edistämään sijaintipaikan vahvuuksia, uuden merellisen rakenta-misen mahdollistamista. Kaava mahdollistaa laajasti katto-/ullakkokerrokseen sauna- ja yh-teiskäyttötilojen sekä kellarikerrosten ja maanalaisen pysäköinnin totuttamisen.

Lehmustien puolella sijaitseva rakennusalat ovat IV-IV kerroksisia, kun taas merenpuolei-selle rinteelle sijoittuva rakennusala mahdollistaa V ja VI kerroksisten rakennusten rakenta-misen. Merenpuoleiselle kortteliosalle osoitetun laajan rakennusalan sisälle on osoitettu kaksi erillistä ohjeellisen rakennusalan sijaintia, mikä mahdollistaa jatkossa monipuolisen rakennussuunnittelun ja myös erillisten tonttien kehittämisen.

Lehmustien puoleiset IV korkuiset rakennukset seuraavat nykyistä toteutusta. Pohjoisosan kallionlaella sijaitsevan E-talon rakennusala säilyy jatkossakin korttelin korkeimmalle yltävänä rakennusalueena, muiden rakennusten porrastuessa maastoa myötäillen ja jääden siksi myös matalammiksi. Lehmustien puolella rakennusalat on osoitettu olemassa olevien rakennusten paikalle, jolloin peruskorjatut asuntolarakennus (eteläisin rakennus) ja E-talo (pohjoisin rakennus) on mahdollista säilyttää. Niiden osalta rakennusoikeus ja kerrokorkeus ovat pääosin toteavat, mutta rakennusalan puitteissa uusien parvekkeiden tms. rakentaminen mahdollistuu. Lehmustien puoleisen keskimmäisen rakennusalan osalta kaava sallii nykyistä kerroksen korkeamman rakennuksen rakentamisen, sekä mahdollistaa maanallisen pysäköinnin rakentamisen.

Kortteliin saa sijoittaa maanallisen tilan (ma), johon saa sijoittaa ajoneuvojen pysäköintiä sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teknisiä-, huolto-, varasto- ja väestönsuojatiloja, jotka saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja jotka eivät mitoiteta autopaikkoja. Mahdollisilla tonttien rajoilla tilat saa rakentaa yhteen niin, että niitä voidaan paloteknisessä mielessä käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

VP/s

Puisto, jolla on erityisiä suojeluarvoja ja joka on osa Kotkan Kansallista kaupunkipuistoa. Alueen hoidolla tulee luoda edellytykset kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaan puistoalueen säilymiselle. Osalle puistoaluetta sallitaan maanallisen yleisen pysäköintilaitoksen (mapl) toteuttaminen.

VL/s

Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä suojeluarvoja ja joka on osa Kotkan Kansallista kaupunkipuistoa. Alueen hoidolla tulee luoda edellytykset maisemallisesti arvokkaan puuston säilymiselle.

LV

Venesatama. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintaan sekä matkailuun liittyviä palveluita sekä näihin liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- ja liiketiloja. Alueelle saa sijoittaa yleisen saunan sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Alue rajautuu Kotkan Kansalliseen kaupunkipuistoon. Rakennusten arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun tulee olla korkeatasoista, kaupunkipuiston arvoja tukevaa.

LPA

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa korttelin 125 ja venesatama-alueen pysäköintipaikkoja.

W

Vesialue.

7.3.2 Kaavamääräykset

AJONEUVO- JA POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kaavassa on osoitettu kortteliin yleinen autopaikkavaatimus 1 ap / 120 k-m². Kaavassa osoitettu korttelin polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät ovat: 1 ppp / 30 k-m² asuintilaa, 1 ppp / 150 k-m² liike- ja toimistotilaa ja 1 ppp / 60 k-m² muut käyttötarkoitukset.

Ajoneuvopysäköinnin osalta vaatimusta on lievennetty yleiskaavan ohjauksen mukaisesti liittämällä asemakaavaan polkupyöräpysäköinnin laatuvaatimus. Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee sisäänkäynnin yhteydessä. Lisäksi korttelin polkupyöräpaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen.

Pääkäyttötarkoitukseen (AK) liittyvät kellari-, väestönsuoja-, tekniset- ja yhteiskäyttötilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Rakenteellisesti totutettu pysäköintitila ei mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojan rakentamista. Rakenteellisen pysäköinnin saa totuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Vaadittavaa autopaikkamäärää saa vähentää 3 jokaista yhteiskäyttöautoa kohti kuitenkin enintään 12 % kokonaispaikkamäärästä. Korttelialueelle on sijoitettava huolto- ja asiointi-autopaikkoja 1 jokaista täyttä 1000 asuin- k-m² kohti.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN

Alue on osa tai rajautuu Kotkan Kansalliseen kaupunkipuistoon. Rakennusten, rakennelmien ja alueiden arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, modernia ja merelliseen keskustaympäristöön sopivaa sekä kaupunkipuiston arvoja tukevaa. Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava rakennuspaikan merkittävä sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY), Kotkan kansallisen kaupunkipuiston ja meren äärellä. Kansallisen kaupunkipuiston alueella tulee noudattaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelmaa. Rakentaminen ei saa heikentää alueen kaupunkikuvallisia tai maisemallisia arvoja. Julkisivujen tulee olla suunnittelultaan ja toteutukseltaan korkeatasoisia. Julkisivuväriytyksen tulee olla hillitty. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureittien julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat kulkureiteille sekä katutilaan.

AK ja P korttelialueille tulee laatia kortteli- ja pihasuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakentamisluvan yhteydessä. Piha-alueelle saa sijoittaa oleskeluun, viherrakentamiseen, polkupyörien pysäköintiin tarvittavia katoksia ja rakenteita. Ajoneuvojen pysäköinti tulee pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti maanalaisiin tiloihin, hyödyntäen rinnerakentamisen mahdollisuuksia. Jätteiden käsittelyyn tarvittavat rakenteet ja katokset tulee pyrkiä sijoittamaan kiinteistölle mahdollisimman huomaamattomasti tai osaksi rakennusta. Korttelialueella tonttien välistä rajaa tai viheralueeseen rajautuvaa rajaa ei saa aidata, ellei aita ole välttämättömän korkeuseron vuoksi.

AK korttelialueelle on toteutettava yhtenäinen ja viihtyisä leikki- ja oleskelualue. Asuinkäytön ja palvelurakennusten korttelialueilla tulee edesauttaa alueen omaleimaisen, puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköin-

tiin tai kulkuteinä, pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Korttelialueen puustoa ja kal-
liota tulee pyrkiä säilyttämään. Istutettavilla osilla on olemassa olevaa puustoa säilytettävä.
Mahdollinen kallion louhinta ja muokkaus tulee tehdä hienovaraisesti. Kortteleiden raken-
tamisessa on pyrittävä edistämään kaupunkivihreän lisäämistä, jota on mahdollista toteut-
taa myös pienimuotoisesti viherrakenteine piha-alueilla tai katoilla esimerkiksi köyn-
nösaidanteina/pergoloina, maksaruohomattoina, viherkattoina ja viljelylaatikkoina.

Rakennuksiin voi asentaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita siten, että
ne on integroitu luontevaksi osaksi rakennusten tai rakennelmien arkkitehtuuria. Ilman-
vaihtokonehuoneet ja tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusta tai rakenteita.

Korttelialueiden rakentamista suunniteltaessa tulee muuntamon sijoittamiselle ja sähkö-
verkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamiselle varata riittävä tila kiinteistöltä. ALP
ja LPA korttelialueille saa sijoittaa puistomuuntamoita sekä muita aluetta palvelevia tekni-
siä laitteita ja rakenteita.

Ympäristön ja rakennusten valaistuksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.
Valaistussuunnittelussa on huomioitava alueen turvallisen käytön ja viihtyisyyden lisäksi
alueen sijainti kansallisen kaupunkipuiston äärellä ja pyrittävä edistämään kaupunkipuiston
reitistöä korkeatasoisen valaistuksen avulla sekä välttämään turhaa hajavalon muodostu-
mista.

Vesistön pohjaa muuttavien hankkeiden alueilla tulee tehdä riittävät arkeologiset veden-
alaistutkimukset hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista. Kyseinen määräys koskee
niitä kaavan osa-alueita, joihin liittyy vesistön pohjaan kohdistuvaa maankäyttöä. Tutkimus-
tarpeen määrittelyssä tulee olla yhteydessä Kymenlaakson museoon.

VP ja VL alueille tulee laatia erilliset niiden rakentamista ohjaavat suunnitelmat, joilla ohja-
taan jatkossa alueiden istuttamista, käyttöä ja ylläpitoa. Kaavaan liittyy myös mm. näiden
alueiden opasteisiin, reitteihin ja valaistukseen liittyviä laadullisia määräyksiä.

KIINTEISTÖJEN TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS

Alueelle rakennettaessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaiselta ja Turvallisuus- ja
kemikaalivirasto Tukesilta. Uudet rakennukset on tarvittaessa varustettava kaasuntunnisti-
milla varustetulla automaattisesti sulkeutuvalla ilmanvaihdolla. Pelastustoimen toiminta-
edellytykset on otettava huomioon alueen kulkuyhteyksiä, rakenteita ja rakennuksia suun-
niteltaessa. Alueella on huomioitava sammutusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpei-
siin. Huoltoajon sallivilla, jalankululle ja polkupyöräilylle varatuilla kaduilla sekä alueen osilla
(pp/h) tulee kantavuuden olla vähintään 32 tn.

Uudisrakennuksen meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Seinä ja ikkunara-
kenteiden tulee olla sellaisia, että työskentelytiloissa sekä asuintiloissa tai niitä vastaavissa
tiloissa alitetaan valtioneuvoston asettamat ohjearvot. Asuin-, palvelu- ja liiketilojen keski-
näisellä sijoittelulla sekä rakennuksen melua vaimentavilla rakenteilla on estettävä häiritse-
vän melun kantautuminen tilasta toiseen.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta. Katto- ja hu-
levedet tulee pyrkiä ohjaamaan hallitusti hulevesiviemäriin. Pysäköintialueilla ja rakenteelli-
sen pysäköinnin alueilla hulevedet on ohjattava hulevesiviemäriin öljynerottimien kautta.

Alimman vedestä vaurioituvan rakennusosan korkeustaso tulee olla vähintään +3.3m (N2000).

KULTTUURIPERINTÖ

Kymenlaakson museo esittämänä kaavaan on liitetty seuraavaa yleismääräys: *”Vesistön pohjaa muuttavien hankkeiden alueilla tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaistutkimukset hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista”*. Kyseinen määräys koskee niitä kaavan osa-alueita, joihin liittyy vesistön pohjaan kohdistuvaa maankäyttöä. Tutkimustarpeen määrittelyssä tulee olla yhteydessä Kymenlaakson museoon.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

7.3.2 Katualueet

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Suunnittelualue sisältää osan rakentamattoman hotellikorttelin rakentamatonta katualueetta, joka on kaavanmuutoksen seurauksena poistumassa ja muuttumassa osaksi puistoalueetta.

7.3.3 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavam muutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön, viheralueisiin, virkistykseen, matkailuun, palveluihin, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin ja laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

8.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen sekä jonkin verran vaikutusta rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Yhdyskuntarakenne ei laajene uudelle alueelle, mutta olemassa olevan entuudestaan rakennetun korttelialueen rakenne tiivistyy ja monipuolistuu sekä viheralueverkosto säilyy ja täydentyy. Tällä hetkellä vain pieni osa Pookinmäen olemassa olevista rakennuksista on käytössä. Kaavanmuutoksen avulla alueen käyttötarkoitus muuttuu ja laajenee, mikä edistää olemassa olevan rakennetun ympäristön käyttöä.

Sapokan puistoon rajautuva rakentamaton hotellikorttelialue poistuu, mikä edistää kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan puistokokonaisuuden muodostumista ja kehittymistä sekä edistää virkistyskäyttöä. Yleisen maanalaisen pysäköinnin säilyttäminen mahdollistaa Sapokan vierasvenesataman ranta-alueiden kehittämistä jalankulku ja oleskelupainotteisina ympäristöinä sekä Sapokan vesipuiston saavutettavuutta.

Pookinmäen rakennuskannan mahdollisilla muutoksilla on jonkin verran vaikutusta kaupunkikuvaan, lähinnä ympäristön muutoksen myötä. Jatkossakin kaavanmuutosalueen korkeimmalle kurottava rakennus tulee olemaan korttelin pohjoisosan rakennus. Se sijaitsee korttelin korkeimmalla kohdalla ja muut rakennukset porrastuvat sitä alemmille tasoille niin Lehmustien puoleisella ylärinteellä, kuin merenpuoleisella alarinteellä. Lehmustien puolella rakennuspaikat säilyvät nykyisen kaltaisina. Rakennukset erottuvat merimaiseen paikoitellen korkean mäntypuuston ja tiiviin rinnemetsän lävitse. Rakennusten yläosat erottuvat todennäköisesti jatkossakin vain vähäisesti laajemmasta merimaisesta ja venevalkamasta tuskin juuri lainkaan.

Kaavan toteuttamisella on mahdollisuus tehostaa ja elävöittää keskustassa sijaitsevan korttelialueen käyttöä. Kaavan toteuttaminen edistää keskustan merellistä asumista sekä palveluiden monipuolistumista. Kaavan toteuttaminen lisää asuin-, hoiva- ja palveluasumisen mahdollisuuksia keskustassa. Kaavamääräykset edellyttävät korkeatasoista keskustan arkkitehtuuria.

Kaava edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiiveyttä, kaupunkirakenteen toimivuutta sekä vahvistaa Sapokan alueen palveluiden ja Kotkan keskustan merellisen asumisen kehittämistä, lisäämällä eriluonteisten asuntojen mahdollisuuksia sekä tuomalla olemassa olevien palveluiden ja puistojen äärelle lisää asukkaita ja matkailijoita. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §.

8.1.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavan toteuttaminen luo uusia työpaikkoja sekä tarjoaa mahdollisuuksia asumiselle, palveluille ja elinkeinotoiminnalle. Kaavan toteuttamisen seurauksena merelliseen asumiseen liittyvien palveluiden tarjonta keskustassa, Katariinassa ja Sapokassa vahvistuu. Asumisen ja asumiseen liittyvien palveluiden lisääntyminen tukevat osaltaan muiden keskustan palveluiden säilymistä ja tuovat uusia käyttäjiä olemassa oleville lähipalveluille.

Kaava edistää yleisten pysäköintiratkaisujen kehittämistä. Kaava edistää kestävien liikennejärjestelmien käyttöä. Lähipalvelut ovat melko hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

Kaavan toteuttaminen edistää liike- ja yritystoiminnan mahdollisuuksia ja samalla edistää kadun elinvoimaisuutta. Kaava edistää osaltaan keskustan palvelutarjonnan säilymistä, palveluiden käyttöä ja kannattavuutta.

8.1.3 Vaikutukset virkistykseen

Puistokokonaisuuden laajentuessa ja aallonmurtajan alueen muuttuessa yleiseksi venesataman osaksi, lisäävät alueen virkistysmahdollisuuksia sekä matkailullista arvoa. Kaavan toteuttamisella on suotuisia vaikutuksia virkistykseen. Välillisesti keskustan alueen asukasmäärän lisääntyminen lisää keskustan puisto- ja viheralueiden käyttöä.

8.1.4 Liikenne

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia etenkin veneliikenteeseen. Venesatama ja sen palvelut laajenevat aallonmurtan alueelle, jolloin aiemmin varsin yksityinen alue muuttuu luonteeltaan julkisemmaksi ja mahdollistaa laajemmin venesatamaan ja virkistykseen liittyviä palveluita.

Asemakaavan toteuttamisen seurauksena liikenteen määrä kortteliin säilyy todennäköisesti oppilaitoksen aikaisen tason kaltaisena tai lisääntyy maltillisesti, riippuen totutuvasta käyttötarkoituksesta. Muutoin alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jalankulku-, katu- ja infraverkostoon, puisto- ja viheralueisiin sekä bussilinjoihin, ja on varsin hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Asemakaava mahdollistaa laajan yleisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, joka lisää liikennettä kaavanmuutosalueen ulkopuolella, Sapokan suunnassa. Puistoalueen alapuolisen maanalaisen pysäköintilaitoksen totuttaminen ei kuitenkaan lisää liikennettä Katariinan omakotialueella, vaan vaikutus kohdentuu Sapokan venesataman suuntaan, jonka kehittämistä ja toimintamahdollisuuksia rakenteellisen pysäköinnin totuttaminen edistää.

Asemakaava mahdollistaa myös kortteliin maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen, mikä toteutuessaan vapauttaisi piha-alueita oleskeluun. Kaavaan on lisätty polkupyöräpysäköinnin laadullinen määräys, joka edistää arkipyöräilyä. Asemakaavanmuutos säilyttää voimassa olevan asemakaavan myötä Kotkankadun varrelle toteutetun leveän jalankulkualueen osan, mikä edistää kävelyverkon sujuvuutta, sekä liike- palvelu- ja viheralueiden saavutettavuutta.

8.1.5 Tekninen huolto

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon toteuttamiseen. Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, infra- ja hulevesiverkostoon. Teknisen huollon osalta merkittävin vaikutus on kaavanmuutoksen myötä aallonmurtajan tyvälle mahdollistuvilla palveluilla, joiden totuttaminen edellyttää asianmukaisten kunnallisteekniikan totuttamista. Kaava edellyttää muuntajan sekä sähkö- ja johtolinjojen huomioinnin kiinteistön rakentamista suunniteltaessa.

8.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen aiheuttamat ympäristöhäiriöt liittyvät pääasiassa veneilyyn ja ajoneuvoliikenteeseen, mitkä tuottavat melua ja pienhiukkaspäästöjä. Nykyiseen pääosin käyttämättömään ja siksi hiljaiseen opetustoiminnan korttelialueisiin verrattuna ALP-kortteliin suuntautuvan liikenteen kasvu on suuri, mutta uuden käyttötarkoituksen painottuessa asumiseen ja majoitukseen on muutos kuitenkin varsin maltillinen. Kaavaan on liitetty meluntorjuntaan liittyvä kaavamääräys. Kävelyn ja pyöräilyn reitit ja kaupunkivihreän lisäykseen ohjaava kaavamääräys vähentävät osaltaan ympäristöhäiriöitä.

8.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön

8.2.1 Rakennettu kulttuuriperintö ja arkkitehtuuri

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriperintöön. Kaavanmuutoksen seurauksena Pookinmäen merenkulun oppilaitosrakennusten käyttötarkoituksen muuttamine mahdollistuu. Kaava mahdollistaa 1970-luvun alussa valmistuneiden merenkulun oppilaitoksen rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen. Rakennuksia ei ole osoitettu maakuntakaavassa, yleiskaavassa eikä parhaillaan laadittavassa asemakaavanmuutoksessa suojeltaviksi. Kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu selvitys Kotkan Merimiesammattikoulun ja merenkulkuopiston korttelin eli Ekamin Pookinmäen kampuksen rakentamisen historiasta ja vaiheista.

Rakennusten omistaja on selvittänyt rakennusten, rakenteiden ja sisätilojen korjaustarvetta sekä rakennuksen käyttötarkoituksenmuutoksen vaatimien rakenteellisten muutosten teknis-taloudellisia edellytyksiä. Osa rakennuksista on laajojen kunnostustöiden seurauksena hyvässä kunnossa ja mahdollista muuttaa uuteen käyttötarkoitukseen, mutta joidenkin rakennusten osalla korjaustarvetta on enemmän tai rakennusten muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen on haastavampaa. Kaavanmuutoksen seurauksena todennäköisesti osa rakennuksista säilyy.

Pookinmäen rakennukset ovat suhteellisen nuoria rakennuksia, joille on kertynyt vasta vähän historiallista arvoisälttöä. Kotkansaaren opetustoimintaa palvelevien rakennusten joukossa se on kuitenkin edustava esimerkki 1960-luvun alun rakentamisesta. Rakennukset eivät omaa poikkeuksellisia arkkitehtonisia arvoja, mutta ne edustavat aikakautensa hyvää edistysellistä oppilaitosten suunnittelua, paikallisella tasolla. Pookinmäen rakennusryhmän arvo perustuu rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen ja kulttuurihistorialliseen arvoon merenkulun koulutusta uudistaneesta oppilaitosrakentamisesta, merenkulun kampuksesta, jolla luotiin edellytykset merenkulun ammatti- ja opistotasaisen koulutuksen väliselle synergialle ja mahdollistettiin opiskelijoiden asuminen, opiskelu ja vapaa-ajan monipuolinen virkistystoimista yhdessä paikassa.

8.2.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavanmuutoksella ei ole oleellista vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön maalla. Suunnittelualueen maa- tai vesialueilta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kymenlaakson maakuntamuseon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaisesti edellä mainitun perusteella ei kaavan yhteydessä ole tarvetta arkeologisille lisäselvityksille maalla.

Kaavalla voi olla vaikutusta suunnittelualueella mahdollisesti sijaitseviin mutta toistaiseksi tuntemattomiin vedenalaisiin muinaisjäännöksiin, koska alueen muinaisjäännöksistä ei ole systemaattisiin vedenalaistutkimuksiin perustuvaa tietoa. Kymenlaakson museo esittämänä kaavaan on liitetty seuraavaa yleismääräys: *”Vesistön pohjaa muuttavien hankkeiden alueilla tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaistutkimukset hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista”*. Kyseinen määräys koskee niitä kaavan osa-alueita, joihin liittyy vesistön pohjaan kohdistuvaa maankäyttöä. Tutkimustarpeen määrittelyssä tulee olla yhteydessä Kymenlaakson museoon.

8.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla on merkittävää positiivista vaikutusta luontoon ja luonnonympäristön säilymiseen. Kaavanmuutoksen seurauksena Sapokan vesipuistoon rajautuva viheraluekokoisuus laajentuu merkittävästi, hotellirakentamiselle osoitetun korttelin muuttuessa puistoalueeksi. Kaavanmuutos edistää Kotkan kansallisen kaupunkipuiston toteuttamista ja edistää viheryhteyttä Sapokan vesipuiston ja meren välillä.

Kaavaan liittyy luonnon monimuotoisuutta, geologisia ominaispiirteitä ja maisemaa säilyttäviä merkintöjä ja määräyksiä, joilla pyritään vaalimaan viheralueiden lajeja, luontoa ja luonnon monimuotoisuutta sekä edistämään biodiversiteettiä. Luonnon monimuotoisuutta edistetään myös korttelialueella, kaavaan liitetyn kasvillisuutta lisäävin määräyksin ja puustoa säilyttävin merkinnöin.

Hulevesien imeytykselle on erittäin rajallisesti mahdollisuuksia, koska korttelialueen maaperä on kallioista eikä vettä läpäisevää maanpintaa näin ollen juurikaan jää. Kaavalla pyritään kuitenkin edistämään muodostuvien katto- ja hulevesien ohjaamista viivytykseen ja vasta sen jälkeen olemassa olevaan hulevesiviemäriin.

8.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe: Arvio*

YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

2

Perustelut: Kaavanmuutoksella ei suojella rakennuksia, joten se mahdollistaa Pookinmäen rakennusten kokonaan tai osittain säilyttämisen tai purkamisen. Mahdollisella purkamisella on negatiivinen vaikutus hiilijalanjälkeen. Korttelin hiilijalanjälki suurenee purkamisen ja uudisrakentamisen seurauksena, verrattuna olemassa olevan rakennus-
kanan hyödyntämiseen. Rakennusten kunnon ja muuntojoustavuuden vaihdellessa rakennuskohtaisesti, on melko todennäköistä, että ainakin osa (asuntola ja E-talo) säilyvät, kun taas osa muista rakennuksista poistuu. Toisaalta tiivistävä ja uudistava rakentaminen olemassa olevassa, jo entuudestaan rakennetussa kaupunkirakenteessa ja jo entuudestaan voimakkaasti rakennetussa Pookinmäen korttelissa, edistää uutta Kotkan-
saaren merellistä asumista sekä tukee jo olemassa olevia palveluita ja edistää uusien syntyä. Jalankulku yhteydet viheralueille säilyvät edelleen, mutta muutamien reittejä muokataan.

Rakentaminen toteutetaan yleiskaavan mukaisesti tukeutuen olemassa oleviin katu- ja infraverkostoihin sekä lähivirkistys- ja puistoalueisiin. Kaavanmuutos tuottaa merkittävän uuden Sapokan vesipuistoon kiinnittyvän puistoalueen ja uuden yleisen venesataman palveluiden alueen.

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

2

Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet ovat kohtuulliset. Pysäkit sijoittuvat rakennetun katuverkon varrella Tammikadun varrella sekä Sapokan vesipuiston ja venesataman suunnassa. Kaava tukee kestävien liikennetarkaisujen käyttöä, kasvattamalla asukasmäärää rakennetussa kaupunkirakenteessa, olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien ja hyvän polkupyöräreitistön äärellä.

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

3

Perustelut: Kaavanmuutos edistää kestäviä liikkumistapoja sekä niiden sujuvaa ja helpoa käytettävyyttä. Kaavanmuutos säilyttää ja kehittää olemassa olevia jalankulku ja polkureittejä sekä parantaa olemassa olevaa polkupyöräilyn laatureittia. Kaavanmuutos parantaa alueen läpi kulkevaa ulkoilijoiden, pyöräilijöiden ja matkailijoiden käyttämää rantareittia, joka yhdistää Katariinan uimarannan, Sapokan venesataman ja Sapokan vesipuiston. Kaavan on liitetty polkupyöräpysäköinnin laatuvaatimus, millä pyritään osaltaan edistämään pyöräilyn edellytysten parantamista.

KESTÄVIEN ENERGIATARKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

3

Perustelut: Kaava edistää kestävien energiatarkaisujen käyttöä. Alue on kaukolämpö-
verkon piirissä ja kaavamääräyksellä edistetään ja sujuvoitetaan aurinkokeräinten käyttöä.

*Asteikko:

0 toteutuu heikosti

1 toteutuu kohtalaisesti

2 toteutuu hyvin

3 toteutuu erinomaisesti

? ei arvioitavissa / ei arvioitu

8.5 Lapsivaikutustenarviointi

Kaavalla on osittain oleellista vaikutusta lapsiin. Kaavalla mahdollistuu julkisen puistoalueen laajentaminen, sille aiemmin osoitetun rakentamattoman hotellikorttelin poistussa. Kaavalla muodostuu laaja yhtenäinen ja monipuolinen viheraluekokonaisuus, jolla on oleellista vaikutusta lasten arjen elinympäristöön virkistysmahdollisuuksien sekä lähiluontokohteiden lisääntymisen ja säilymisen näkökulmasta. Myös jalankulkureittien ja viheralueen polkureitistön kehittämisellä sekä polkupyöräilyn laatureitin säilymisellä on oleellista vaikutusta lasten arjen elinympäristöön.

Kaavalla mahdollistuu merkittävän määrä uutta merellistä asumista Katariinan kaupunginosan alueella, millä on vaikutusta lasten elinympäristöön. Mikäli kortteliin toteutuu pelkästään hoiva- tai palveluasumista, on suora vaikutus lapsiin merkittävästi vähäisempi. Piha- ja oleskelualueiden sekä yhteistilojen hyvällä suunnittelulla on vaikutusta sekä lasten että muidenkin väestöryhmien elinympäristöön ja viihtyisyyteen. Ne myös lisäävät tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta. Jalankulun ja polkupyöräilyn edellytysten parantaminen tukee lasten ja kaikkien väestöryhmien turvallisuutta.

Kaavalla mahdollistuu myös kylpylän ja hotellin sekä niihin liittyvien palveluiden toteuttaminen, joilla on vaikutusta matkailun ohella virkistysten ja liikunnan mahdollisuuksien lisääntymiseen myös lasten näkökulmasta. Myös aiemmin luonteeltaan suljettu aallomurtajan tyvi muuttuu kaikille avoimeksi venesataman osaksi, mikä mahdollistaa alueen palveluiden ja virkistyskäytön kehittämisen ja samalla laajentaa julkista kaupunkitilaa sekä lisää merenrannan saavutettavuutta ja turvallisuutta myös lasten ja nuorten vapaaajan elinympäristön osalta.

8.6 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

9. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu Kotkan kaupungin kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa 2023-2024. Asemakaavasta on järjestetty viranomaisten aloituskokous 7.1.2024. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella internetsivuilla www.kotka.fi/aseamakaavat, kirjeitse osallisille sekä yleisesti lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 19.6.2024, joka on ilmaislehti Ankkuri.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on ollut MRL 63 §:n mukaisesti nähtävänä 19.6.–13.8.2024 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin www.sivuilla osoitteessa www.kotka.fi. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä.

Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Ehdotusvaiheessa annettuihin lausuntoihin ja mahdollisiin muistutuksiin laaditaan vastineet. Mahdolliset valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, PL 1744, 70101 Kuopio.

9.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot, 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, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi, Kymenlaakson pelastuslaitos, Tukes, Kymenlaakson museo, Kymenlaaksonliitto, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Ympäristöministeriö. Osallisia ovat myös mm. Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy sekä Kymenlaakson Jäte Oy.

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

9.2 Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.6.-13.8.2024.

Seuraavassa pääkohtia nähtävilläolon aikana saaduista lausunnoista sekä asukkailta sadusta palautteesta.

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa kannanotossaan että osallistumis- ja arviointisuunnitelma antaa hyvät perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista ja tuo selkeästi esiin alueen asemakaavojen päivitystarpeen. Kohteen kaavasunnittelussa on tärkeää huomioida, että suunnittelualue sijoittuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle, valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön RKY alueelle (Katariinan pientaloalue), seveso II - direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeelle ja rajautuu seudullisesti merkittävään, hyvän palvelutason vennesatamaan. KaakkoisSuomen ELY-keskuksen mielestä alueen täydennysrakentamisen suunnittelun tulee olla huolellista ja alueen arvot huomioivaa sekä kaavoitus että rakennussuunnitteluvaiheessa. Korttelin 125 tontin 3 muutos virkistys- tai puistoalueeksi edistää suunnitelmassa esitetysti alueen olemassa olevan virkistys- ja ulkoilureitistön kehittämistä sekä luonnon monimuotoisuuden lisääntymistä alueella.
- Tukes kiinnitti lausunnossaan huomiota, että kaavanmuutosalue sijaitsee 900 m päässä MM KotkaMills Boards Oy:n laitoksesta ja antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta. Tukesin toiminnanharjoittajalta saamien tietojen perusteella riskianalyyssissä määritellyt turvallistamistoimenpiteet on saatettu loppuun keväällä 2023 aikana ja riskianalyysi on päivitetty vastaamaan turvallistamistoimenpiteiden jälkeistä tilannetta. Tukes ei näe estettä suunnitellulle kaavanmuutokselle.
- Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnon mukaan kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittämään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kotkansaaren paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa. Lausunnossa kiinnitetään huomioita pelastustoiminnan edellytysten huomioon ottamiseen, kuten pelastusteihin, kääntöpaikkoihin, sammutusveden saantiin ja HALI-liikennevaloetusjärjestelmään. Suunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusrakennuksen/rakennusten mahdollisessa pelastus- ja sammutustyössä sekä kookkaan kaluston huomioiminen kääntöpaikkojen mitoituksessa. Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määrättyllä tavalla. Sammutusveden otto-paikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.
- Kymenlaakson museo kiinnittää lausunnossaan huomioita rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön seuraavasti:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1969 valmistunut arkkitehtitoimisto Toimi Hämäläisen suunnittelema merenkulun koulutuksen oppilaitos, joka valmistuessaan tarjosi uudenaikaiset ja laadukkaat opiskelutilat sekä opiskelija-asuntoja. Koulua ei

ole huomioitu Kotkan keskustan osayleiskaavassa tai kaavaan liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti merkittävänä rakennuksena, mutta se sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla Pookinmäellä Katariinan pientaloalue RKY-alueen ja Kansallisen kaupunkipuiston alueen välissä. Ulkoasultaan suuri osa koulualueen rakennuksista vaikuttaa säilyttäneet hyvin rakentamisaikakautensa ilmeen. Kulttuurihistoriallisesti merenkulku ja alan koulutus ovat tärkeä osa Kotkan kaupungin sekä suomalaisen merenkulun historiaa. Merenkulun korkeakoulutuksen sijaitipaikkaa Suomessa pohdittiin aktiivisesti 1960-luvulla. Sijoituspaikkavaihtoehtoina kilpailivat Kotka ja Turku, joista Kotka lopulta vei voiton ja Pookinmäelle rakennettiin uusi koulu merenkulkukoulun ja merimiesammattikoulun yhteiseen käyttöön.

Museo katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä rakennusten uudiskäytön mahdollisuuksien tutkimista kaavalla puoltavat sekä rakennusten hyvin säilynyt ulkoasu ja kulttuurihistorialliset arvot että rakennusten uudiskäyttö ilmastonmuutoksen hillitsemisen näkökulmasta. Museo pitää tärkeänä, että mahdollisessa uudiskäytössä huomioidaan rakennusten ominaispiirteet ja arvot, joiden määrittämiseksi museo esittää rakennushistoriaselvityksen laatimista suunnittelualueen rakennuksista.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueen maa- tai vesialueilta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaava-alueen lähistöllä sijaitsee kuitenkin muutamia arkeologisia kohteita, joista muinaisjäännöksiä ovat välittömästi alueen rajauksen ulkopuolella etelässä sijaitseva Ruotsinsalmen tunnusmajakka (muinaisjäännosrekisterin tunnus 1000002079) sekä laaja-alainen Ruotsinsalmen meritaistelualue (rekisteritunnus 1000018473), joka sijaitsee 200–500 m suunnittelualueen itäpuolella. Asemakaavoitetun, länsiosaltaan rakennetun mutta itä- ja eteläosiltaan jyrkän ja louhikkaisen avokallio- ja rinnenmaaston muodostaman suunnittelualueen arkeologinen potentiaali on vähäinen, eikä ole oletettavaa, että sen maa-alueella sijaitisi ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Edellä esitetyn perusteella Kymenlaakson museo ei edellytä lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä sen maa-alueella.

Kaavalla voi olla vaikutusta suunnittelualueella mahdollisesti sijaitseviin mutta toistaiseksi tuntemattomiin vedenalaisiin muinaisjäännöksiin. Alueen muinaisjäännostä ei ole kuitenkaan systemaattisiin vedenalaistutkimuksiin perustuvaa tietoa. Kymenlaakson museo esittää sen vuoksi kaavaan seuraavaa yleismääräystä ”Vesistön pohjaa muuttavien hankkeiden alueilla tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaistutkimukset hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista”. Kyseinen määräys koskee niitä kaavan osa-alueita, joihin liittyy vesistön pohjaan kohdistuvaa maankäyttöä. Tutkimustarpeen määrittelyssä tulee olla yhteydessä Kymenlaakson museoon.

- Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ollut lausuttavaa OAS:sta. Alueella sijaitsee Kymenlaakson sähköverkon 0,4 kV ilmajohtoja, 0,4 kV maakaapeli ja Katariinan polun varrella kaksi muuntamoja sekä ns. Ekamin tontille tuleva 20 kV maakaapeli ja kiinteistömuuntamo.

- Kymen Vesi Oy:n lausunnossa kiinnitetään huomioita, että alue on vain osittain Kymen Veden vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostoa. Ns. etinen Ekamin rakennettu kiinteistö on toiminta-alueella, mutta aallomurtajan tyvellä sijaitseva kortteli 129 ei kuulu toiminta-alueeseen. Tulevaisuudessa vesihuoltoverkostoa voidaan laajentaa tarpeen mukaan verkostosaneerauksen tai alueen kehitysprojektin yhteydessä. Yleisesti alueen hulevesien hallintaan ja asianmukaiseen käsittelyyn tulee kiinnittää huomioita ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
- Digita Oy:llä ei ole OAS:sta huomautettavaa
- Telia Companyllä ei ole OAS:sta huomautettavaa.
- Fingrid Oyj ilmoitti, ettei anna lausuntoa Pookinmäen kaavasta.
- Osallinen 1 pitää hyvänä, että olemassa oleville suurille rakennuksille, joita on vuosien mittaan kunnostettu, löytyy uusi käyttötarkoitus. Samalla Sapokan vesipuisto, Meriniemen venesatama ja Katariinan upea luonto tulisivat tutuiksi useammille kotkalaisille ja muualta tuleville viirailijoille. Osa osallisen toiveista kohdentuu kaavanmuutosalueen ulkopuolelle sekä katusuunnitteluun ja -totutukseen, joita ei tässä kaavanmuutoksessa käsitellä. Tällainen on mm. toive liikenteen järjestelyiden parantamista Lehmustien jyrkän mutkan osalla, missä osaa kadusta tulisi levenittää ja osaa kadusta madaltaa.

9.3 Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan

9.3.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot

Kaavaluonnos oli nähtävillä välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista sekä muusta palautteesta.

Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:

9.3.2 Luonnosvaiheen palautteen vaikutukset kaavaan

9.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan ehdotus oli nähtävillä (MRL 65§, MRA 27 §) _____. Mahdolliset muistutukset pyydettiin ____ mennessä.

Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta jättää muistutus ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella Ankkuri-lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto kaavaehdotuksesta.

9.4.1 Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja vastineet

9.4.2 Kaavaehdotuksesta saadun palautteen vaikutus kaavaan

9.5 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on kuultu kaavan kuulemisprosessin yhteydessä. Asemakaavasta on järjestetty viranomaisille aloituskokous 7.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville ja siihen ei ole esitetty täydennystarpeita.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Asemakaavan mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan rakennusvalvonnan opastuksella.

Kortteli kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultointiväyhykkeeseen. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomioita siihen, että rakennettaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta ja Tukesilta sekä alueelle rakennettaviin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasuntunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.

Jatkosuunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset tulee huomioon ottaa, osoittamalla riittävät pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusrakennuksen/rakennusten mahdollisessa pelastus- ja sammutustyössä.

Piha- ja infrasuunnittelun yhteydessä tulee huomioida hulevesien hallinta. Hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin.

Korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida, että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja siitä että tele- ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattu riittävät tilat.

Vesialueiden osalta tulee huomioida, että vesistön pohjaa muuttavien hankkeiden alueilla tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaistutkimukset hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista. Kyseinen määräys koskee niitä kaavan osa-alueita, joihin liittyy vesistön pohjaan kohdistuvaa maankäyttöä. Tutkimustarpeen määrittelyssä tulee olla yhteydessä Kymenlaakson museoon.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon Kotkan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksen mukaiset kansallisen kaupunkipuiston erityisomaisuudet ja hyväksytty hoito- ja käyttösuunnitelma sekä edistettävä puiston arvojen mukaista kehittämistä.

Alue on III-luokan lepakkoaluetta, saalistus- ja siirtymäaluetta, joka on luonnon monimuotoisuutta tukeva ja turvaava kohde. III luokan lepakkoalueiden puustoa ei suositella hakattavaksi, mutta mikäli puita pitää kaataa voidaan alueilla suorittaa varovaisia hakkuita. Yksittäisiä isoja puita ei tulisi kaataa. Nämäkin mahdolliset hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella. Siirtymäreittien osalta puusto suositellaan säilytettäväksi riittävän yhtenäisenä, jotta lepakot pystyvät edelleen suunnistamaan niiden avulla. Alueet ja todetut siirtymäreitit tulisi pitää mahdollisimman valaisemattomana talvikauden ulkopuolella. Mikäli Pookinmäen alueella aiotaan purkaa rakennuksia, ovat niiden sisätarkastukset suositeltavia. Alueella suositellaan valaistuksen suunnittelua lepakkoystävälliseksi, mikäli valaistusta lisätään tai päivitetään. Lepakkoystävällisellä valaistussuunnittelulla tarkoitetaan mm: valaistuksen välttämistä lepakoille tärkeille alueille, varjoisten puu- ja kasvillisuuskujanteiden luomista, liikekytkimillä varustettujen valaisimien käyttöä, valojen suuntaamista ja korkeutta ja valoissa käytettyä aallonpituutta. Punainen valo (pitkät aallonpituudet) on vähiten häiritsevää valoa lepakoille, kun taas sininen (lyhyet aallonpituudet) on häiritsevinä. Valaistuksen aallonpituuden on suositeltavaa olla yli 500 nanometriä (nm).

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti

p. 040 120 8725

maaria.mantysaari@kotka.fi

Kotkan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus

Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Verkkosivut

www.kotka.fi/asebakaavat

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: "0223 Pookinmäki" sekä mitä vaihetta palaute koskee: "OAS/luonnos/ehdotus"

LIITTEET