



KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVANMUUTOS, KOTKANKATU 10 (0521)

EHDOTUSVAIHE, kaavaselostus koskee 20.5.2024 päivättyä kaavakarttaa

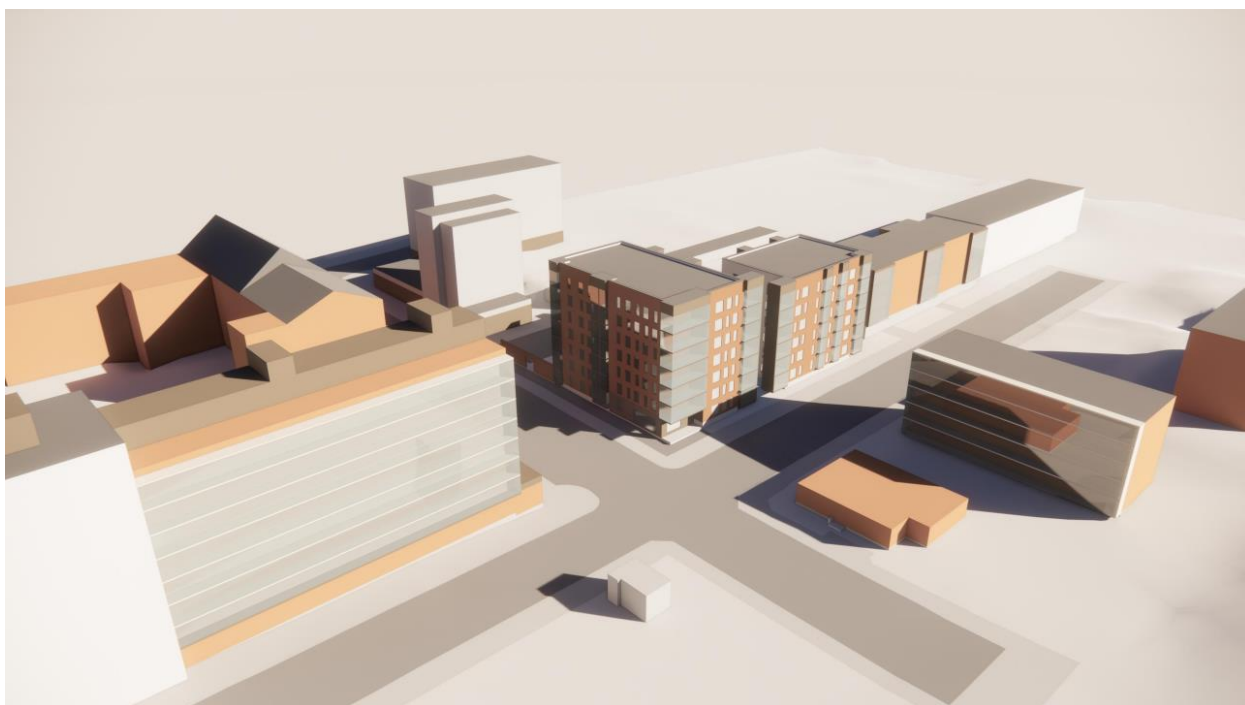
KOTKANSAAREN 3. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 TONTTI 8

KOTKANKATU 10

KOTKAN KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti, puh. 040 120 8725



Sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Asemakaavan tarkoitus.....	4
1.4	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
3.	SUUNNITTELUALUE	7
3.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.2	Luonnonympäristö.....	7
3.3	Rakennettu ympäristö	7
3.4	Maanomistus	13
4.	KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT	13
5.	MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET	18
5.1	Rakennusjärjestys	18
5.2	Tonttijako ja –rekisteri	18
5.3	Pohjakartta.....	18
5.4	Maankäytösopimus	18
5.5	Viitesuunnitelma	18
6.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	22
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
6.3	Aluevaraukset	23
7.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	25
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	25
7.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön	27
7.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
7.4	Energia- ja ilmastovaikutukset.....	32
7.5	Lapsivaikutustenarviointi	32
7.6	Nimistö.....	32
8.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS.....	33
8.1	Osalliset.....	33
8.2	Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.....	33
8.3	Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan	36
8.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	40

	3
8.5 Viranomaisyhteistyö	40
9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA.....	42
LIITTEET	42

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos, Kotkankatu 10 (0521). Kaava nro 0521 koskee Kotkansaaren kaupunginosan Korttelin 56 tonttia 8. Kaava on tullut vireille 19.1.2021.

Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 040 120 8725, maaria.mantysaari@kotka.fi.

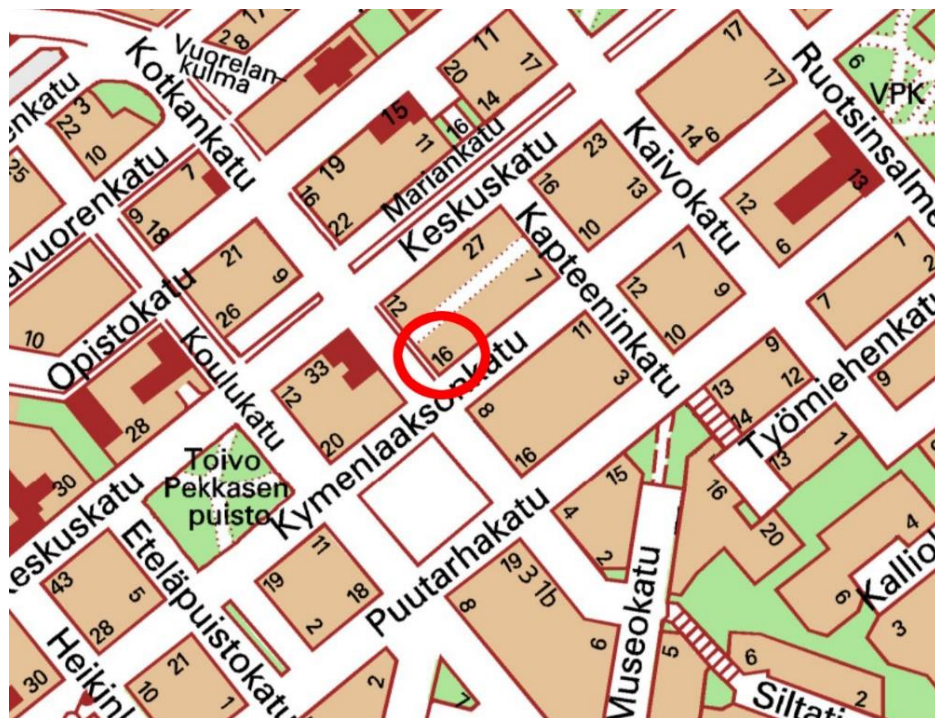
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 3. Kotkansaaren kaupunginosassa, keskustassa. Suunnittelualue käsittää kiinteistön osoitteessa Kotkankatu 10, eli korttelin 56 tontin 8. Tontti rajautuu Kotkankatuun ja Kymenlaaksonkatuun. Tontin koko on 3172 m². Tontti on ennuudestaan rakennettu.

Kortteli on osa Kotkansaaren keskusta-aluetta; vieressä sijaitsee kaukoliikenteen linja-autoasema ja viereisillä tonteilla ja kortteleissa on asuin- ja liikerakennuksia palveluneen. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1962. Suunnittelualue rajautuu lainvoimaisiin asemakaavoihin.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen, sekä hoiva- ja palveluasumisen sekä niihin liittyvien tilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentaminen. Kaavan yhteydessä tarkastellaan tontilla sijaitsevan liikerakennuksen suojelutilannetta. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää keskustarakennetta.



Kuvateksti: Suunnittelualueen sijainti opaskartalla. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut kiinteistönomistajalta. Kaavahanke on käynnistetty kaavanmuutoksen hakijan YIT Suomi Oy:n hakemuksesta.
- kaupunkirakennelautakunta on tehnyt päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä
- asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 19.1.2022
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 19.1. - 17.2.2022
- asemakaavaluonnos nähtävänä 25.10. - 30.11.2023
- yleisötilaisuus 16.11.2023
- asemakaavaehdotus kaupunkirakennelautakunnassa 28.5.2024
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo kesä-heinäkuu 2024
- kaupunginhallitus elo-syyskuu 2024
- kaupunginvaltuusto syyskuu 2024

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. asemakaavan seurantalomake
3. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kotkankatu 10, Rakennushistoriaselvitys 13.2.2015, Ramboll; Kosonen, Veijovuori, Heikkilä
5. KOy Kotkan Kotkankatu 10, Kuntoarvioraportti 7.5.2024, Sitowise, Juha Laine
6. KOy Kotkan Kotkankatu 10, Julkisivujen kuntotutkimus 8.5.2024, Sitowise, Juha Laine

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- YIT/ Viitesuunnitelmat Kotkankatu 10 Kotka, Arkkitehtipalvelu Oy, 24.8.2022 ja 29.3.2023
- Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10, Energiakatselmus ja kuntoarvio -raportti; Insinööri Studio Oy, LVI Studio OY, Sähköinsinööri Studio Oy, Kotka 2006
- Sisäilmastokysely Kotkan lääkärikeskuksessa (Kotkankatu 10) helmikuussa 2009, Työterveyslaitos 8.4.2009
- 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

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaavaa laaditaan YIT Suomi Oy:n aloitteesta. Tontti ja entinen pankkitalorakennus ovat Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10 omistuksessa ja kaavanmuutoshakijana YIT Suomi Oy. Kortteliin kuuluu myös Kotkankadun puoleisen yleiselle jalankululle osoitetun alueen osan sekä osan entisen pankkitalon pihan luoteispuolella, korttelin läpi kulkevasta kujasta. Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa Kotkankatu 10 tontilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen, sekä hoiva- ja palveluasumisen sekä niihin liittyvien tilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentaminen. Kaavan yhteydessä tarkastellaan tontilla sijaitsevan, pääosin pitkään tyhjillään olleen, entisen liikerakennuksen, pankkitalon säilyttämisen ja käytön mahdollisuuksia. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää kaupunkikeskustaa. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa.

Maanomistaja kaavailee tontille uudisrakentamista. Tavoitteena on sijoittaa tontille yhteensä noin 4 800k-m²:n laajuiset kerrostalot, jotka mahdollistaisivat tavanomaisen asuinkäytön lisäksi myös hoiva- ja palveluasumisen konseptin totuttamisen. Rakennuksen sijoituessa keskusta-alueelle, on kaavoituksen yhteydessä pidetty tärkeänä mahdollistaa liiketilojen sijoittamista rakennukseen Kotkankatuun rajautuvaan katutasoon.

Kaavoitettavalla tontilla sijaitsee Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema, vuonna 1971 rakennettu liikerakennus ns. entinen osuuspankkitalo. Rakennuksen erikoisuus on sen sisällä sijaitseva suuri kattoikkunoin varustettu atriumpiha, entinen pankkisali. Rakennus on osayleiskaavaan liittyvän Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen mukaan paikallisesti merkittävä rakennus ja myös Kotkan keskustan osayleiskaavassa määritelty merkittäväksi rakennukseksi. Rakennusta ei ole luokiteltu maakunnallisesti eikä valtakunnallisesti merkittäväksi. Rakennus on tällä hetkellä lähes tyhjillään. Rakennuksen matalassa siivessä toimii vielä päivittäistavarakauppa Sale. Rakennuksen muut osat ovat olleet jo pitkään vailla liiketoimintaa. Rakennuksesta on laadittu kuntotutkimus ja rakennuksessa on runsaasti korjausta vaativia kohtia sekä vaurioituneita rakenteita. Kiinteistönomistajan toimesta on tutkittu entisen pankkitalorakennuksen muuttamista muuhun käyttötarkoitukseen, mikä on osoittautunut haasteelliseksi. Entisestä pankkitalo rakennuksesta on laadittu mm. rakennushistoriaselvitys, energiakatselmus ja kuntoarvio, sisäilmastokysely sekä keväällä 2024 valmistuneet kuntoarvioraportti ja julkisivujen kuntotutkimus.

3. SUUNNITTELUALUE

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueella. Kaavanmuutosalue on rakennettu ja rakennetun ympäristön osa. Kaavanmuutosalueella toimii kauppa. Lähialueen kaupunkiympäristö on kerroksellinen ja muodostuu mm. eri aikoina rakennetuista liikerakennuksista ja asuinkerrostaloista sekä katuverkostosta. Lähialueella on useita puistoja ja katutasoon sijoittuu melko monipuolisesti mm. erilaisia ravintolapalveluita.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema, vuonna 1971 rakennettu entinen Kotkan seudun Osuuspankin toimitalo. Samanaikaisesti pankin toimitilarakennuksen kanssa rakennettiin myös viereinen Asunto Oy Kotkan Kymenlaaksonkatu 14, joka sisälsi osittain pankin henkilökunnan asuntoja.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, luonnonolot

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jota reunustavat liike- ja asuinkerrostalot. Kotkankatu 10 tontilla ei ole istutuksia. Piha-alueet ovat nykyisellään pysäköintikäytössä, ja ne ovat pääosin päällystettyjä, vettä läpäisemättömiä asfalttia tai muita kovia pinnoitteita. Näin ollen myös kenttäkerroksen kasvillisuus on vähäistä. Myös korttelin keskellä kulkeva, tonttien ajoneuvojen pysäköintipaikoille ajon salliva, ns. Puutteenkuja on asfalttoitu. Tontin Kotkankadun puoleinen reuna on osoitettu jalankululle ja se on vastaavasti asfalttoitu. Välittömästi suunnittelualueen länsipuolella, Kotkankadun katualueella, on kookas katupuurivi.

GTK:n maaperäkartan mukaan maaperä on kalliomaata, Graniittia. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 2017) todetaan, että kaava-alue muodostuu voimakkaasti rakennetusta tontista, jolla merkittävien luontoarvojen esiintyminen on epätodennäköistä. Alueelta ei rajattu arvokkaita luontokohteita.

3.2.2 Luonnonsuojelu

Alue on yleisilmeeltään voimakkaasti rakennettua ympäristöä, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 2017) todetaan, että alueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alue sijaitsee Kotkan keskustassa. Suunnittelualueen lähiympäristössä on runsaasti liike- ja asuinkerrostaloja sekä linja-autoasema.

3.3.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on Kotkansaaren keskusta-aluetta. Alue on tiiviisti rakennettua ruutukaava-aluetta.

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualue käyttää keskustan palveluita. Keskustan palvelut on saavutettavissa kaava-alueelta jalan. Keskusta alueelta löytyy monipuolisesti kaupallisia-, viihde- ja vapaa-

ajan palveluita. Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa ja muutaman korttelin etäisyydellä on toinen ruokakauppa. Muut lähimmät palvelut ovat ravintola-, hotelli-, apteekki-, kukkakauppa, perheneuvola ja linja-autoasema sekä Kotkan Konserttitalo, joista lähimmät sijaitsevat Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun vastakkaisilla puolilla. Linja-autoasema on siirtymässä Kantasataman läheisyyteen 2024, mutta suunnittelualueen sivuitse kulkevat bussireitit säilyvät. Kotkan lyseo, Kotkan aikuislukio ja Kotkan opisto sijaitsevat reilun korttelin etäisyydellä suunnittelualueesta pohjoiseen.

3.3.4 Virkistys

Suunnittelualueella ei ole erityisiä virkistysarvoja. Lyhyen kävelymatkan päässä on useampia puistoja. Muutaman korttelin etäisyydellä sijaitsevat Toivo Pekkasen puisto, Sibeliuksen puisto ja Isopuisto. Lisäksi kaupunginosan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvat puistot tarjoavat laajat virkistysalueet kaupunkilaisten käyttöön.

3.3.5 Liikenne

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin katuverkoston osa. Suunnittelualueen sivuitse kulkeva liikenne on pääasiassa henkilöautoliikennettä. Korttelin vastakkaisella puolella, Keskuskatua pitkin, kulkee Kotkan paikallisliikenteen bussireitti. Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun risteyksen vastakkaisella puolella on kaukoliikenteen käyttämä linja-autoaseman kenttä alue. Kaukoliikenne on kuitenkin vaihteittain siirtymässä Keskuskadun Kantasataman puoleiseen päähän.

3.3.6 Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt ja melu

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueella esiintyy tavanomaista keskustan kaupunkiympäristöön liittyvää liikenteen melua.

3.3.7 Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja jätevesiverkosto. Kotkankadulla ja Kymenlaaksonkadulla on sadevesiviemäriverkosto. Kymenlaaksonkadulla on vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto. Kotkankadulla ja Kymenlaaksonkadulla on kaukolämpöverkosto. Alueella on olemassa oleva sähkö- ja katuvaloverkosto sekä Elisan ja Teliasoneran telejohtoverkostot.

3.3.8 Hulevedet

Vireisellä katualueella on sadevesiviemärijärjestelmä.

3.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset

Korttelissa sijaitseva entinen Kotkanseudun Osuuspankin toimitalo on osa Kotkan keskustan rakennettua kulttuuriympäristöä. Kortteli ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Kotkan kirkko ympäristöineen, joka on noin 200 metrin päässä tontin luoteisreunasta.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäänöksen Ruotsinsalmen linnoituskaupunki (rekisteritunnus 1000007482) alueella. Linnoitusaikana (1790-1855) alue on sijainnut keskeisellä paikalla asemakaavoitetun siviiliasuinalueen halki kulkevan kuivatuskanavan, kauppahallin ja kirkon tuntumassa.

Kotkan kaupungin aikainen asuinrakentaminen kaavamuutosta koskevalla kiinteistöllä on aloitettu viimeistään 1890-luvun lopulla, ja vuosikymmenten saatossa alueelle on rakennettu ja sieltä on purettu pois suuri määrä erilaisia rakennuksia ja rakennelmia. Niihin, sekä erityisesti vuonna 1971 kiinteistölle valmistuneen Kotkan seudun Osuuspankin toimitalon rakentamiseen liittyneiden laaja-alaisten maarakennustöiden voi olettaa suurelta osin tuhonneen kiinteistöllä mahdollisesti sijainneet Ruotsinsalmen aikaiset rakennusjäännökset ja asutushistorialliset kerrostumat. Poikkeuksen voi kuitenkin muodostaa syväälle maaperään aikoinaan kaivettu kuivatuskanava, jonka jäännöksiä voi mahdollisesti olla säilynyt suunnittelualueen pohjoissivustalla tai sen lähistöllä. Mainitun kanavan jäännöksiä on löytynyt aiemmin Kotkansaareltä uudisrakennushankkeen yhteydessä suoritetun arkeologisen valvonnan yhteydessä Koulukatu 21:n kiinteistöltä (M. Kykyri 2011).

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000007482>

(https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/raportti/read/asp/r_default.aspx)

Kymenlaakson maakuntamuseon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaisesti edellä mainitun perusteella ei kaavan yhteydessä ole tarvetta arkeologisille lisäselvityksille.



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

Kotkankatu 10 sijaitsee arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema vuonna 1971 valmistunut Kotkan Seudun Osuuspankin toimistotaloksi valmistunut liikerakennus. Viereisellä Kymenlaaksonkatu 14 tontilla sijaitsee pankkirakennuksen kanssa samaan aikaan Kotkan Seudun Osuuspankin rakennuttama ja niin ikään Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema asuinrakennus. Korttelin muut rakennukset on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, lukuun ottamatta Kymenlaaksonkadulla sijaitsevaa asuinrakennusta ja kaavanmuutoksen kohteena olevaa katujen kulmauksessa sijaitsevaa pankkirakennusta. Viereisessä korttelissa, sijaitsee vuonna 1937 valmistunut K.J. Ahlskogin suunnittelema Hotelli Meritorni sekä vuonna 1907 valmistunut Eliel Saarisen ja Herman Geseliuksen suunnittelema jugend-tyylinen alun perin työväentaloksi suunniteltu rakennus. Jugendrakennus toimii nykyisin Ymi Sinfonietan konserttitalona ja Kotkan kulttuuriasiakseksuksen päätoimipaikkana. Rakennuksessa on myös yhdistys, ravintola- ja kokoustiloja.

Rakennushistoriaselvityksen mukaisesti Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin rakennuskanta tuhoutui osittain Jatkosodan alussa 6.7.1941 tapahtuneissa pommituksissa. Vuonna 1946 Meritornin katolta otetussa kuvasta käy ilmi, että tontilla on jäljellä enää Kymenlaakson puoleinen asuinrakennus ja kaksi pientä talousrakennusta ja muilta osin tontti on tyhjillään.



Kuvateksti: Pankkitalon ja viereisen asuinrakennuksen tontti ennen rakentamista (kuvalähde Tiura 2004).

Pankkirakennuksen ja viereisen Asunto Oy Kotkan Kymenlaaksonkatu 14 -nimisen asuinrakennuksen suunnittelutyö käynnistyi täydellä teholla asemakaavan lainvoimaistuttua joulukuussa 1969. Pankin toimitalosta ja viereisen tontin asuntotalosta pyydettiin yhteiset urakkatarjoukset. Molemmista taloissa pääsuunnittelijaksi valittiin professori Heikki Siren ja urakoitsijaksi Rakennustoimisto Ruola Oy Turusta. Pankkitalon työt alkoivat heinäkuun 1970 alussa ja peruskiven muuraus suoritettiin 2.9.1970. Osuuspankin uudisrakennuksen harjannostajaiset pidettiin 14. huhtikuuta 1971. Osuuspankki rakennutti samanaikaisesti viereisen 30 asuinhuoneiston ja yhden liikehuoneiston asunto-osaketalon asuntosäästäjien käyttöön. Osuuspankki pääsi muuttamaan uusiin tiloihin 11.10.1971 ja pankkirakennus valmistui lopullisesti 1.12.1971. Valmistuminen viivästyi noin kahdella kuukaudella alun perin laaditusta aikataulusta, aiheutuen pääasiassa peruspilarien valamisen arvioitua suuremmasta työmäärästä sekä lakoista. Uuden pankkitalon kunniaksi vietettiin Kotkassa 21.10.1971 valtakunnallista osuuspankkiviikon avajaisjuhlaa.

Pankkirakennuksen suunnittelun perusteena oli mahdollisuus pankin tilojen esteettömään laajentamiseen. Keskeisesti sijaitsevan neljän kerroksen läpi kulkevan keskushallin

ympärille ryhmittäytyivät ensimmäisen ja toisen kerroksen pankin toimitilat, joihin kuuluivat avara pankkisali, toimisto-, neuvottelu- ja varastohuoneet sekä holvi. Kymenlaaksonkadun puoleisella sivulla ensimmäisessä kerroksessa oli yhtenäinen myymälätila. Rakennuksen pohjoispäädyssä oli kaksi muuta myymälätilaa. Pankin toimitilojen oli tarkoitus vallata tarpeen mukaan myös kolmas ja neljäs kerros, mutta toimitilat vuokrattiin ulkopuolisille toimijoille. Kellarikerroksessa sijaitsivat pankin sosiaali- ja edustustilat, henkilökunnan ruokala ja kahvila, sauna uima-altaineen, väestösuoja sekä varastotilat. Kerroksen itäpäässä oli autohalli (Arkkitehti 1973). Rakennukseen on laadittu 13. muutospiirustukset, joista ensimmäiset jo keväällä rakennusvuonna 1971. Kaikkia muutospiirustuksissa esitettyjä muutoksia ei ole toteutettu. Rakennuksen Kotkankadulle avautuvan yksikerroksisen Valintamyymälän myymälätilojen muutospiirustukset on laadittu vuonna 1973.

Kotkankatu 10 on Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin vuonna 1970 suunnittelema pankkirakennus. Neliönmuotoisen ja IV-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä. Julkisivumateriaalina käytetyn Santamäen punaisen tiilen valintaan sekä kontuurien pyöreäkulmaisuuuteen vaikutti vastapäätä sijaitseva arkkitehti Eliel Saarisen suunnittelema entinen työväentalo. Tasakattoisen rakennuksen pohjoisosassa on I-kerroksinen myymäläosa. Pääjulkisivut eli Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun puoleiset sivut ovat ulkomuodoltaan miltei identtiset. Molempia julkisivuja koristavat II-IV-kerrosten horisontaaliset ikkunalinjat, joita rikkovat tasaisin välein pylväspilarit. Ensimmäisen kerroksen julkisivu on käytännössä kokonaan liiketilojen ikkunapintaa. Ensimmäinen kerros on sisäänvedetty ja pääsisäänkäynti Kotkankadun puolella nousee muuta rakennusta ylemmäksi. Varsinaisen pankkirakennuksen julkisivusta irrallaan ovat sen pohjoispuolelle sijoittuva 1-kerroksinen myymälätila ja rakennuksen itäpuolelle sijoittuva erillinen porraskäytävä. Myymälätila sekä porraskäytävä rikkovat myös pankkirakennuksen sisäpihan puoleista julkisivua.

Pankkirakennus sijoittuu Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen sisäpihan jäädessä rakennuksen koillispuolelle. Kotkankadun toiselle puolelle sijoittuva Eliel Saarisen suunnittelema työväentalo vaikutti osaltaan pankkitalon rakennusmateriaalin valintaan ja sen detaljimuotoiluun. Pohjaltaan neliömäisen ja kompaktin rakennusmassa selkeyttää risteyksen katu- ja toritilan rajautumista. Kotkan Seudun Osuuspankissa näkyvät samat Sirenen arkkitehtuurin peruspiirteet, kuin Helsingin suurissa liike- ja toimistotaloissa. Ne edustavat kansainvälistä suurkaupunkiarkkitehtuuria Le Corbusierin ja Mies van der Rothen hengessä. Arkkitehtuurin lähtökohtina ovat Kotkassakin selkeä geometrinen perusmuoto ja ajattomuus, josta Kimmo Sarje käyttää Heikki Sirenin muistokirjoituksessa (HS 1.3.2013) nimeä "klassinen yleispätevä ote". Klassisuus ilmenee Kotkassa erityisesti julkisivun pilarilinjojen korostuksena ja julkisivujen yleisenä selkeytenä. Sarje toteaa myös, että liike- ja toimistotaloissaan Sirenit kehittivät omista lähtökohdistaan jo 1900-luvun alusta periytyvää rationalismin ohjelmaa. Sarjen mukaan "rakenteet, materiaalit ja analyyttinen tehtävänasettelu ajanmukaisen tekniikan keinoin määrittivät ratkaisun." (HS 1.3.2013) Rationaalisuus on Kotkan tapauksessakin ollut suunnittelun lähtökohtana, mutta sitä on pehmennetty punatiilen käytöllä ja yksityiskohtien pyörityksillä. Arkkitehtuurin perinteisempään keinovalikoimaan kuuluu ensimmäisen kerroksen sisäänveto, joka muodostaa rakennuksen kolmelle julkisivulle eräänlaisen kapean arkadikäytävän. Rakennusta ja sen viereistä tonttia varten on tehty asemakaavan muutos, joka on laadittu juuri tulevia uudisrakennuksia silmällä pitäen. Asemakaavassa on määritelty kerrosluku ja rakennuksen asema suhteessa katulinjaan suhteellisen tarkasti. 1970-luvulla muodossa olivat betoni ja elementtirakentaminen. Tästä poiketen pankkirakennus tehtiin punaisesta tiilestä. Juuri rakennuksen sovittaminen - edes ajatuksen tasolla - viereisen korttelin vanhaan rakennuskantaan, kuten työväentaloon, oli 1970-luvun alussa poikkeuksellista. Ratkaisu voidaan nähdä osoituksena Eliel Saarisen nauttimasta arvostuksesta suunnittelijana.

3.3.10 Entinen pankkitalorakennus ja sen kunto

Ennen kaavaluonnosvaihetta tehdyt selvitykset

Rakennuksen ulkoasu on valmistumisen jälkeen pysynyt jokseenkin entisellään, eniten ulkoasuun on vaikuttanut seinäpintojen mainosten vaihtuminen sekä keväällä 2024 tehdyt turvallistamistoimenpiteet. Sisätiloissa on tehty ajan saatossa useita muutoksia, mutta aulan atriumtila on säilynyt pääosin ilman muutoksia. Kiinteistönomistaja on selvittänyt rakennuksen rakenteiden ja sisätilojen korjaustarvetta. Vuonna 2006 laaditun Kiinteistö OY Kotkan Kotkankatu 10; Energiakatselmus ja kuntoarvio -raportin mukaan rakennus on rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä kunnossa. Tämän jälkeen rakennuksessa ei tiettävästi ole tehty mitään suurempia korjauksia, ainoastaan akuutteja korjauksia. Raportissa on todettu tiloissa olevan pintamateriaaleja ja rakennelmia, joiden tiedetään aiheuttavan sisäilmaongelmia. Tätä tukee myös vuonna 2009 tehdyn sisäilmastokyselyn perusteella laadittu raportti. Rakennuksen julkisivujen osalta rakennuksen kunto on viime vuosina heikennyt selkeästi ja merkittävästi. Kasvaneen turvallisuusriskin seurauksena julkisivujen verkottamista koskeva toimenpidelupa on vireillä.

Osa tarvittavista korjaustoimenpiteistä on rakennusteknisesti haastavia ja kokonaistaloudellisesti kalliita. Rakennus vaatisi mittavat korjaustyöt, mikäli se haluttaisiin saattaa kokonaisuudessaan käyttökuntoon. Myös pihalla, betonikannen ala olevan maanallisen pysäköintihallin korjaustarve kasvattaa kiinteistön korjausvelkaa. Kiinteistön omistaja on selvittänyt rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen vaatimia toimenpiteitä ja kustannustehokuutta. Rakennus on kuitenkin erittäin haastava muuttaa eri käyttötarkoitukseen mm. paloturvallisuuden, LVI- ja energiatehokkuuden vaatimusten ja rakenteellisten mittausten muutostarpeiden vuoksi. Muutostarpeita olisi myös erittäin haastavaa sovittaa keskeisaulan atriumtilan säilymiseen ja johtaisivat rakennuksen sisätilojen merkittäviin muutoksiin. Kiinteistönomistajan näkökulmasta rakennuksen ja siihen liittyvän laajan maanallisen pysäköintihallin korjaaminen ei ole taloudellisesti perusteltua.

Toukokuussa 2024 valmistuneet selvitykset

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kiinteistöstä on teetetty Kuntoarvio ja Julkisivujen kuntotutkimus -raportit, jotka ovat valmistuneet toukokuussa 2024. Kuntotutkimusraportissa on kuvattu kiinteistön nykytila ja toimenpidesuosituksien rakenneosittain/järjestelmittäin. Korjaussuosituksia on runsaasti, korjausaste on pääosin 100 % ja rakennusosien kuntoluokka on pääosin heikko, muutamaa kohtalaista rakennusosaa lukuun ottamatta. Kuntoarvio raportin mukaan mm. kuivatusrakenteet ja kaadot ovat puutteellisia, pihakansirakenteessa havaittiin useita vuotoja paikatushalliin, kellaritiloissa havaittiin kattorakenteiden sadevesiputkiston vuoto, väestönsuojatilat ja siirtolaitteet vaativat kunnostuksia ja julkisivuissa on merkittäviä vaurioita.

Teräsbetonirakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita, mutta suurin osin rakenteet ovat piilossa eikä erillisiä rakenneavauksia ole tehty. Erillisen porraskäytäväosan kantavissa ulkoseinissä on selkeitä kosteusvauriojälkiä. Kellarikerrokseen ja alapohjaan on kohdistunut syksyllä 2023 huomattava tulvavesien aiheuttama kosteusrasitus, eikä alapohja tai seinärakenteita ole koneellisesti kuivatettu sen jäljiltä, minkä seurauksena rakenteille suositellaan laajoja korjaustoimenpiteitä.

Rakennuksen ulkoseinien osalta korjaustarve on akuutti ja laaja. Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa on säännönmukaisesti teräskorroosion aiheuttamia vaurioita, jotka ovat merkittävästi heikentäneet tiiliverhouksen kannakointia. Heikentyneen kannakoinnin takia on putoamisvaarassa olevia tiiliä aiheuttaen turvallisuusriskin, jonka takia rakennuksen vierustat on kehoitettu eristämään. Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaitta-

vissa vaurioita aiheuttaen epätiiveyttä. Vaurioituneita tiilisaumoja on paikallisesti korjattu, mutta niillä on lähinnä esteettinen vaikutus. Teräskorroosion käynnistymisestä vauriot tulevat lisääntymään jatkossa.

Ulkoseinän eristeisiin ja puuosiin on syntynyt vaurioita vähintään paikallisesti havaittujen vuotojen sekä lintujen aiheuttamien tuhojen takia. Rakenneavauksista havaittiin eristeissä tummentumaa ja katupölykertymää. Puuikkunoille suositellaan merkittävän huoltokorjaustarpeen takia uusintaa. Kiinteillä metalli-ikkunoilla on pitkä käyttöikä ja ne ovat vielä huoltokorjattavissa. Energiatohokkuuden takia suositellaan kuitenkin niidenkin uusintaa harkittavaksi.

Julkisivun tiilimuurauksen ohuthieanalyysin perusteella tiilessä ja laastissa ei havaittu merkittävää rapautumista tai vaurioitumista. Tiilen ja laastin tartunnat ovat kuitenkin osin irronneet, joka heikentää tiilen ja laastin kunnon/laadun tyydyttäväksi. Karbonatisoituminen on laastissa edennyt läpi, jonka takia tiilimuurauksessa olevat raudoitteet ovat paikalta osin korroosio-tilassa. Tutkimuksessa todettujen eristeaurioiden ja heikentyneen kannatuksen perusteella julkisivuille suositellaan vähintään suurilta osin uusimista, jossa tiiliverhous ja eristeet puretaan sekä tiiliverhouksen kannatus, eristeet, puuosat ja tiiliverhous uusitaan.

Rakennuksen kadun puoleisille sivuille on turvallisuustoimenpiteenä asennettu turvaaidat julkisivutiilien putoamisvaaran vuoksi ja julkisivujen tilapäiskorjaus on nyt saatettu loppuun. Tiilien kiinnitystä on keväällä 2024 vahvistettu ruuvaamalla niitä kiinni ylempiin kiinteisiin tiilivarveihin. Kokonaisuutena rakennuksen kunnostamiskustannukset ovat erittäin suuret.

3.4 Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Kiinteistö Oy Kotkankatu 10 omistuksessa.

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 kokonismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle C. Merkinillä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikenne- ja puistoalueet.

Maakuntakaavaan liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdit-

tava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Suunnittelualue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeellä. Konsultointivyöhykkeeseen liittyy suunnittelumääräys: Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen koontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat mm. seuraavat suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuviin järjestelmien käyttöön sekä edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Kuvateksti: Ote Kymenlaakson maakuntakaavosta 2040. Suunnittelualueen 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.

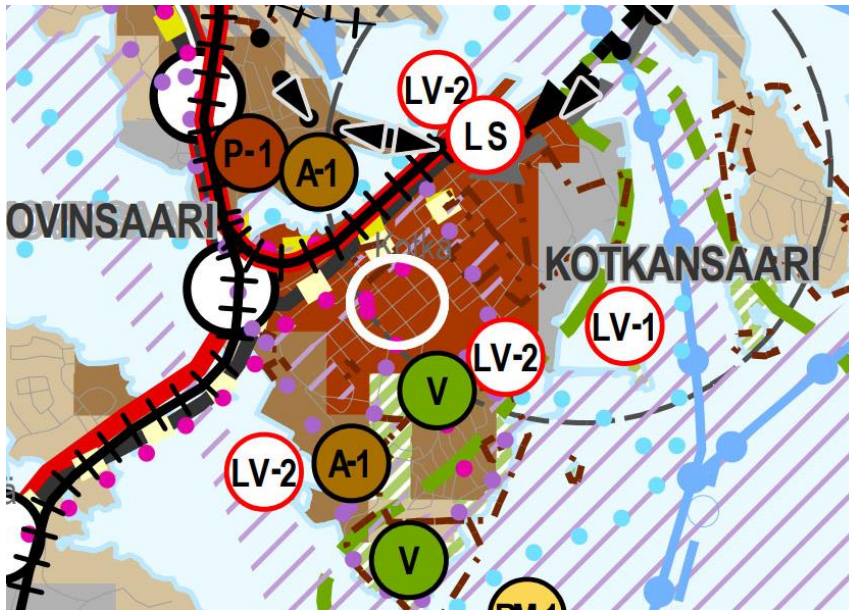
Suunnittelualue sijoittuu strategisen vaiheosayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Alue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävään rakennettua kulttuuriympäristöä, kuten pääosa Kotkan saaresta.

Kotkansaaren keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina. Asuntotarjonnan monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.

Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskustissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.

Alueella sijaitsee Valtioneuvoston päätöksen mukaisia valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). RKY-alueen käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. RKY-alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän alue kokonaisuuden arvoa. RKY-alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



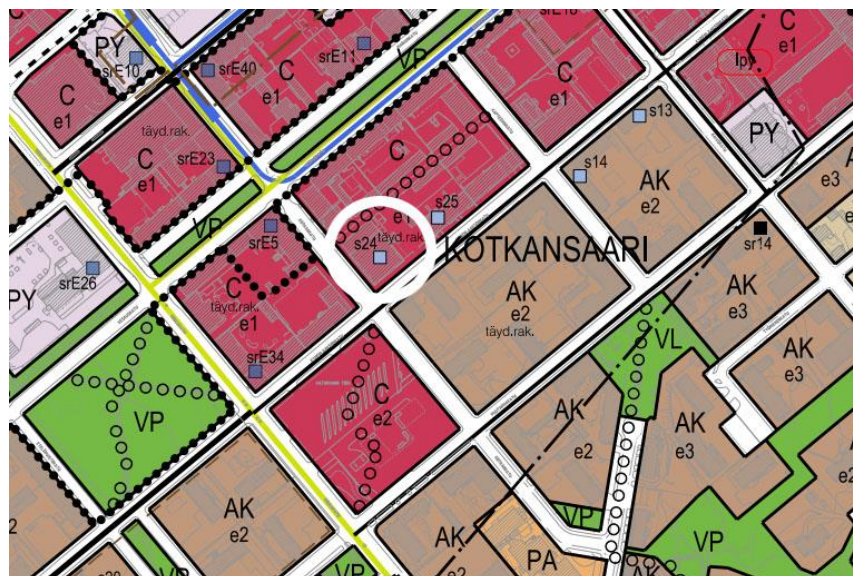
Kuvateksti: Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheosayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on soitettu valkoisella ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

4.3 Yleiskaava

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

Osayleiskaavassa kortteli kuuluu keskustatoimintojen alueeseen: ”Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille.” Alue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävään rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tontilla oleva rakennus on määritelty merkittäväksi rakennukseksi: ”Rakennus on aikakautensa edustajana, kaupunkikuvan kannalta tai ympäristön osana merkittävä. Mahdollisen rakennussuojelun tarve ratkaistaan tulevien asemakaavojen yhteydessä.”

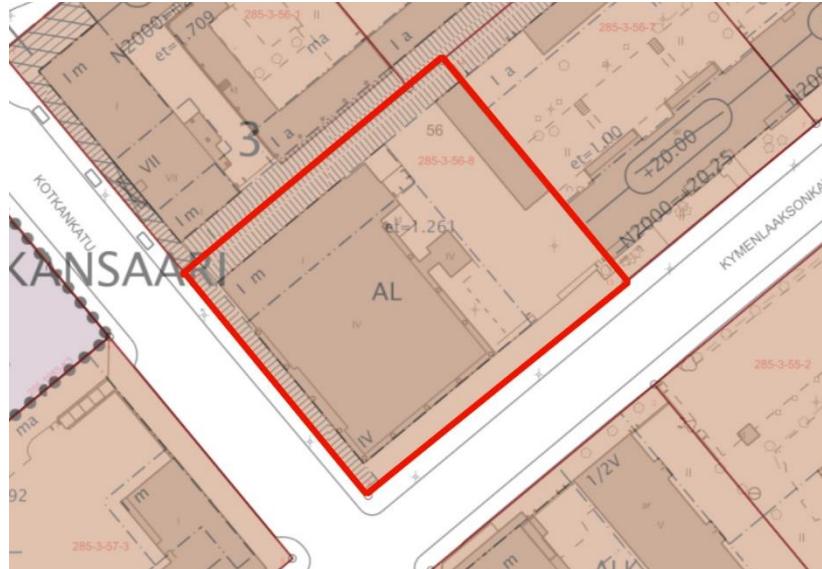


Kuva: Karttaote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ositettu valkoisella ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava AK 3/69 vuodelta 1962.

Suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi AL. Kaava määrittelee tonttitehokkuusluvaksi $e=1,261$ ja kerroslukumääräksi neljä kerrosta. Tontin luoteisreunaan on määritelty tonttien autosäilytyspaikkojen ajoa varten varattu alue. Kotkankadun puoleiselle tontinosalle on määritelty yleiselle jalankululle varattu alue.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Kaavarajaus on esitetty kartalla punaisella.

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

5.1 Rakennusjärjestys

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

5.2 Tonttijako ja –rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä. Kortteliin laaditaan uusi tonttijako kaavan saatua lainvoiman.

5.3 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 22.12.2021.

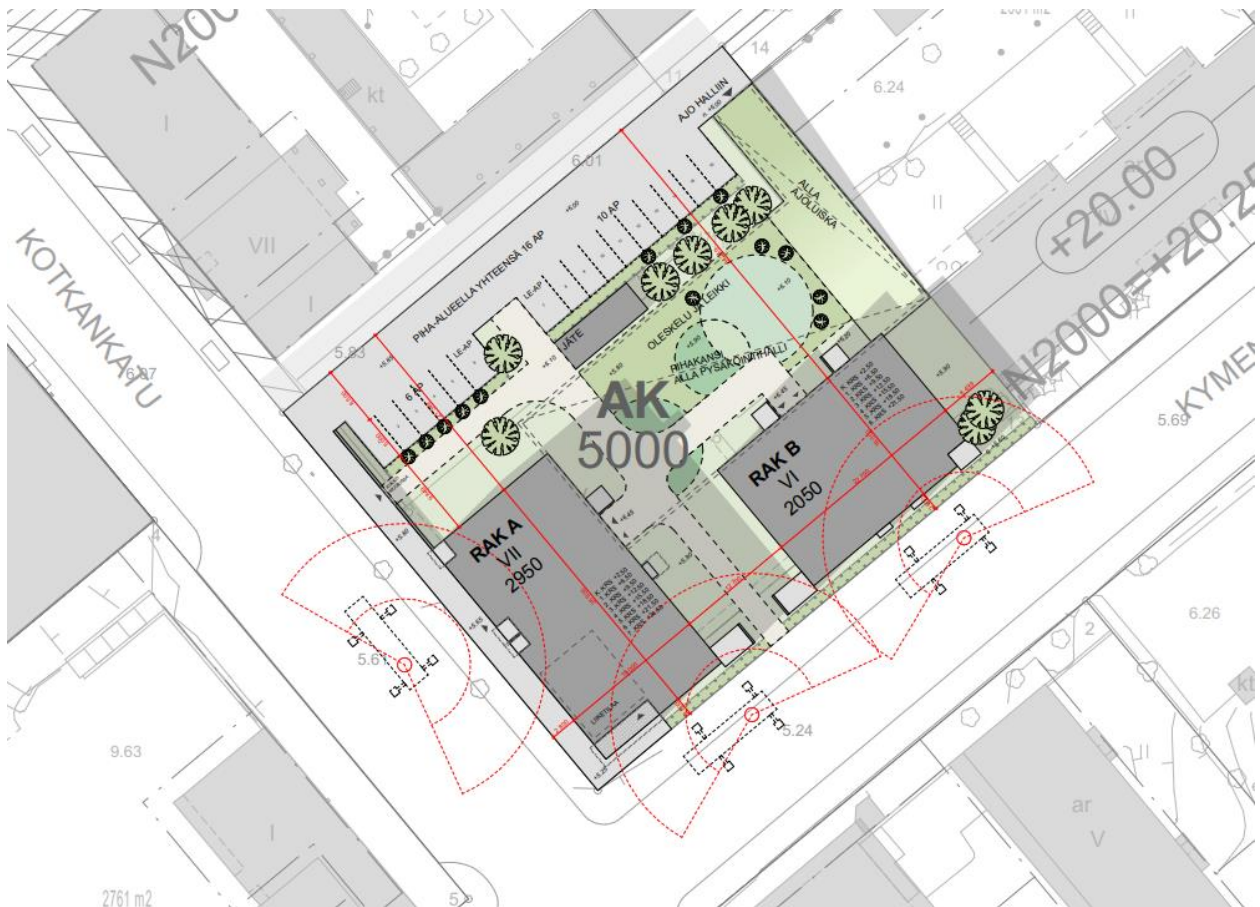
5.4 Maankäyttösopimus

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

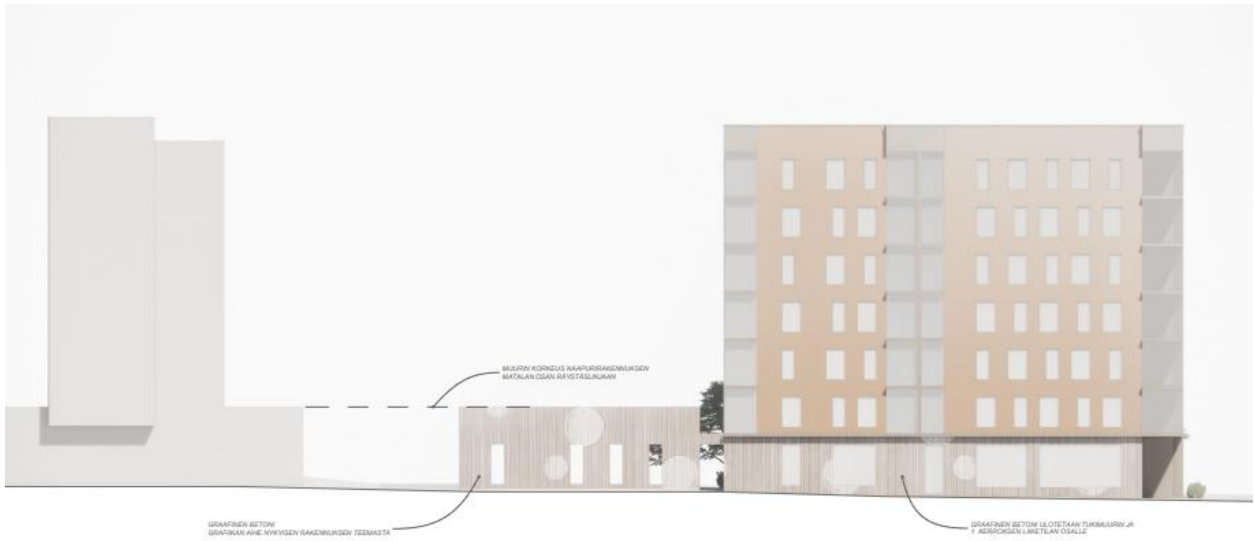
5.5 Viitesuunnitelma

Kotkankatu 10 kortteliin on laadittu useita viitesuunnitelmia vuosien 2022 ja 2023 aikana. Viitesuunnitelmilla on tutkittu mm. rakennusten massoitteita, mittasuhteita, korkeutta, suhdetta ympäröivään rakennuskantaan, asuntotyyppijakoa, katutasokerroksen käyttömahdollisuuksia, pysäköintijärjestelyitä ja julkisivuja.

Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos rakennusten sijoittumisesta ja pihajärjestelystä.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos Kotkankadun julkisivusta.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos visualisointi Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun ristyksestä.



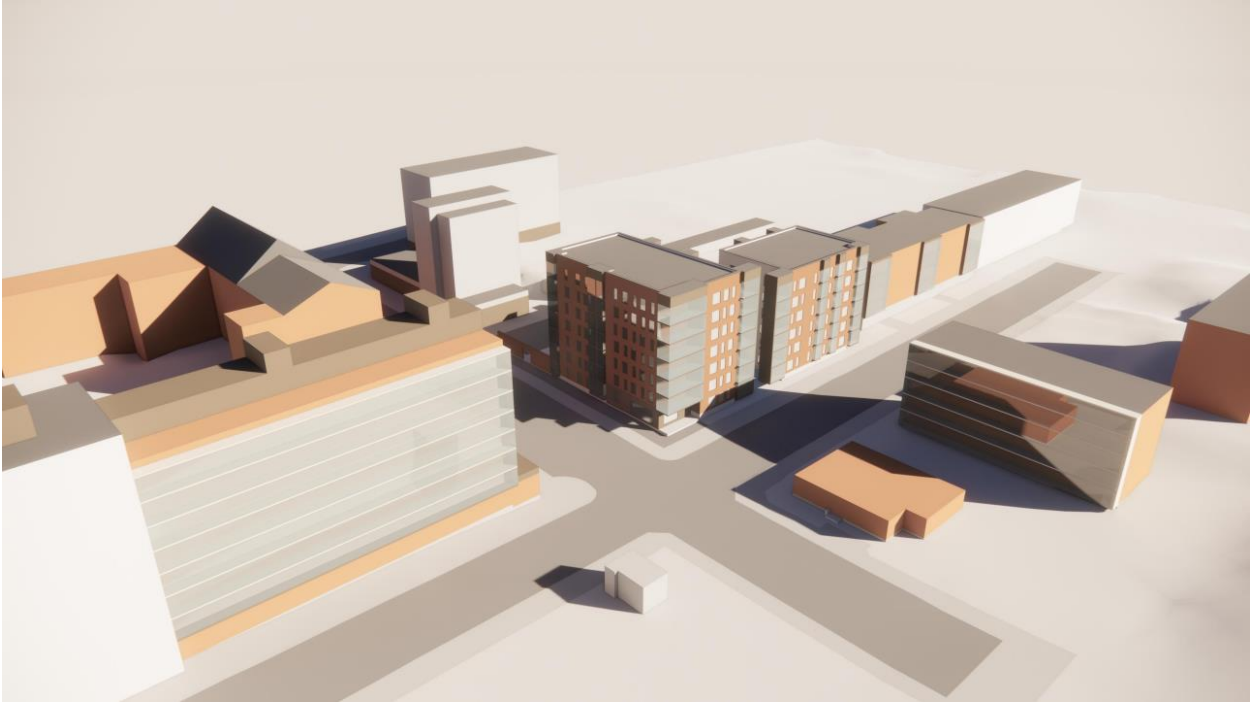
Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos Kymenlaaksonkadun porrastuvat rakennusmassat.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos korttelin rakennusmassat sisäpihan puolelta nähtynä.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos korttelin rakennusmassat linja-autoaseman puolelta nähtynä.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos korttelin rakennusmassat koillisesta.



6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalue sijoittuu Kotkansaaren keskusta-alueelle ja käsittää entisen pankkitalon korttelin. Kaava pitää sisällään myös Kotkankadun puoleisen yleiselle jalankululle osoitetun alueen osan sekä osan pankkitalon pihan luoteispuolella, korttelin läpi kulkevasta kujasta.

6.1.1 Entisen Kotkan Seudun Osuuspankin kortteli

Kaavanmuutoksen seurauksena julkisen rakentamisen korttelialue Kymenlaaksonkadun ja Kotkankadun kulmauksessa muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumista ja niiden toimintaan liittyviä tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Korttelin Kotkankatuun rajautuvan rakennusalan katutasokerroksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee totuttaa liiketilana.

Kaavanmuutoksen seurauksena entinen Kotkanseudun osuuspankiksi rakennettu rakennus, maanainen pysäköinti ja talousrakennus puretaan. Entinen pankkirakennus on dokumentoitava ennen purkamista ja museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

6.1.2 Kadut ja liikenne

Kaavaan ei sisälly katualuetta. Kortteli sijaitsee Kotkan keskustassa alueella, jonka katuverkostossa on normaalia keskustan liikennettä ja siitä syntyvää melua. Pääosa liikenteestä on henkilöautoliikennettä. Kymenlaaksonkatua ja Kotkankatua pitkin kulkee sekä paikallisliikenteen että kaukoliikenteen säännöllisiä bussireittejä. Kortteli ei rajaudu raskaan liikenteen pääreitteihin.

Korttelin ympäristössä jalankulku yhteydet ovat katualueella ja korttelin reuna-alueilla. Kaavaratkaisu säilyttää korttelin läpi kulkevan jalankulku ja huoltoliikenteelle varatun alueen osan sekä Kotkankadun puoleisen leveän jalankulkualueen, missä osa jalankulkualueesta on kadun puolella ja osa korttelin puolella. Kotkankatua pitkin kulkee yksi keskustan pyöräilyn pääreiteistä.

6.1.3 Hulevedet

Hulevesien imeytykselle on rajallisesti mahdollisuuksia entisen pankkirakennuksen tontilla. Kortteli ei myöskään rajaudu viher- tai puistoalueeseen tai muuhun päällystämättömään alueeseen. Rakentuessaan maanalainen ajoneuvojen pysäköintitila, tekniset ja varastotilat, rakennusmassat sekä pinnoitetut jalankulkuväylät peittävät muodostuvan tontin pinta-alallisesti liki kokonaan. Muodostuvan tontin katto- ja hulevedet ohjataan olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Kaavaan on liitetty määräys, jonka mukaan katto- ja hulevesiä ei saa ohjata Kotkankatuun ja Kymenlaaksonkatuun rajautuville jalankululle varatuille alueenosille, vaan ne tulee pyrkiä ohjaamaan hallitusti hulevesiviemäriin.

6.1.4 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaiken kaikkiaan 3171 m². Kaava-alueelle on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 4800 k-m². Jalankululle sekä huoltoajolle ja tontille ajolle osoitetut alueen osat säilyvät mitoitukseltaan vanhan kaavan mukaisina. Kaavassa on veloitettu suunnittelemaan korttelin rakentaminen siten että muuntamon sijoittamiselle ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteille vaataan kiinteistöllä riittävästi tilaa.

Korttelin autopaikkojen vaatimus on 1 ap / 120 k-m² ja polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ppp / 30 k-m². Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät yhteistilat 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, sisäänkäynnin yhteydessä. Lisäksi korttelin polkupyöräpakkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen.

6.1.4 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sekä hoiva ja palveluasumisen sijoittumisen Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen. Asemakaavanmuutoksen myötä aiemmin pelkästään liikerakentamiselle osoitettu kortteli muuttuu siten että asuin-, hoiva- ja palveluasuminen mahdollistuvat ensikertaa. Kotkankatuun rajautuvan rakennusalan katutasokerroksen kerrosalasta tulee muusta käyttötarkoituksesta huolimatta vähintään 50% tulee totuttaa liiketilana.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan yleismääräyksissä on otettu kantaa ympäristön laatua koskevien tavoitteiden varmistamiseksi arkkitehtuurin tasoon, asumisen turvallisuuteen sekä ympäristön hoitoon ja toteuttamiseen.

6.3 Aluevaraukset

Kaavaratkaisun keskiössä on asuin ja liikerakennuksen kerrostalon mahdollistava kortteli-alue, joka sallii palvelu- ja hoiva-asumisen.

6.3.1 Korttelialueet ja muut alueet

AL-3

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hoiva- ja palveluasumista sekä niiden toimintaan liittyviä tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Korttelin Kotkankatuun rajautuvan rakennusalan katutasokerroksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa liiketilana.

Korttelissa on kaksi rakennusala, joille on osoitettu yhteensä 4800 k-m² rakennusoikeutta. Kotkankadun puoleinen rakennusala sallii kahdeksan kerroksisen ja Kymenlaaksonkadun puoleinen rakennusala kuusikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Korttelin rakentamista suunniteltaessa on huomioitava, että Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen

rakennettavan rakennuksen kerrosluvun tulee olla vähintään kuusikerroksinen ja sen tulee olla vähintään yhtä kerrosta korkeampi kuin Kymenlaaksonkadun puoleinen rakennus. Rakennettavan vähintään kuusikerroksisen rakennuksen tulee Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmauksessa kiinnittyä osoitetun rakennusalan kulmaan.

Kortteliin saa sijoittaa maanalaisen tilan (ma-p), johon saa sijoittaa ajoneuvojen pysäköintiä sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teknisiä- ja varastotiloja, jotka saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Muu -merkinnällä on osoitettu alueen osa, jolle tulee toteuttaa Kotkankadun katutilaa rajaava muuriseinä, mikäli ko. tontin osalle ei sijoiteta muuta katutilaa rajaavaa rakennusta tai katosta.

Piha-alueelle saa sijoittaa oleskeluun, viherrakentamiseen sekä polkupyörien ja ajoneuvojen pysäköintiin sekä jätteenkäsittelyyn tarvittavia katoksia ja rakenteita. Mikäli kortteliin toteutetaan hoiva- ja palveluasumista, on piha-alueelle toteutettava yhtenäinen ja viihtyisä oleskelualue.

Kaavassa on osoitettu kortteliin yleinen autopaikkavaatimus 1 ap / 120 k-m² ja polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäisvaatimus 1 ppp / 30 k-m². Pääkäyttötarkoitukseen (AL-3) liittyvät yhteiskäyttötilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Ajoneuvopysäköinnin osalta vaatimusta on lievennetty yleiskaavan ohjauksen mukaisesti liittämällä asemakaavaan polkupyöräpysäköinnin laatuvaatimus. Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee katutasossa, sisäänkäynnin yhteydessä. Korttelin polkupyöräpaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen.

6.3.2 Katualueet

Suunnittelualue ei sisällä katualueita. Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon.

6.3.3 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

7.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutusta rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaupunkikuva muuttuu nykyisen Siren arkkitehtien suunnitteleman pankki- ja kaupparakennuksen poistuessa, korttelin tiivistyessä ja käyttötarkoituksen muuttuessa. Kortteli sijaitsee kaupungin keskustassa, rakennetussa ympäristössä ja se on jo entuudestaan kokonaisuudessaan rakennettu, mutta vain pieni osa rakennetusta rakennuskannasta on tällä hetkellä käytössä. Pankkirakennuksesta on muodostunut korttelin kulman kaupunkikuvallinen merkitysija, jonka läsnäolo on kuitenkin himmennyt rakennuksen pitkään jatkuneen tyhjillään olon seurauksena. Pankkitalo ei sinällään ole erityisen huomiota herättävää, vaan pikemminkin ympäristöön sulautuva. Suunnittelun tavoitteena on aikanaan ollut katutilan eheyttäminen. Entinen nelikerroksinen pankkirakennus on ollut pitkään kokonaisuudessaan tyhjillään ja käytössä on vain Kotkankadun puolelle avautuva I-kerroksinen kaupan liiketila. Rakennuksen yleisilme on keväällä 2024 muuttunut turvallistamistoimenpiteiden seurauksena, kun rakennuksen ympärille on pystytetty aidat ja julkisivutiiliä on laajasti ruuvattu kiinni rakenteisiin putoamisvaaran ehkäisemiseksi. Myös rakennuksen atrium-aulatila on muuttunut, kun siellä aiemmin sijainnut taideteos on poistettu ja siirretty Satama Areenan sisäkattoon.

Kaavan toteuttamisella on mahdollisuus tehostaa ja elävöittää keskustassa sijaitsevan korttelialueen käyttöä. Kaavan toteuttaminen edistää keskusta asumista. Kaavan toteuttaminen lisää asuin-, hoiva- ja palveluasumisen mahdollisuuksia keskustassa, mutta säilyttää samalla kaupunkikuvalliselle elävyydelle merkittävää liikerakentamista katutasossa. Kaava luo edellytykset laadukkaalle ja tehokkaalle korttelin kulmauksen rakentamiselle. Kaavalla ohjataan korkeat rakennukset kiinnittymään Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun puoleisten rakennusalojen reunoihin, tukemaan korttelikulmauksen ja katutilan tiiveyden säilymistä. Kaavamääräykset edellyttävät korkeatasoista keskustan arkkitehtuuria.

Kaava edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiiveyttä, kaupunkirakenteen toimivuutta ja vahvistaa keskustan palveluiden säilymistä, lisäämällä eriluonteisten asuntojen sekä hoiva- ja palveluasumisen mahdollisuuksia keskustassa sekä tuomalla olemassa olevien palveluiden ja upeiden puistojen äärelle lisää asukkaita. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §.

7.1.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

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

Kaava edistää kestävien liikennejärjestelmien käyttöä. Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

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

7.1.3 Vaikutukset virkistykseen

Kaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia virkistykseen. Välillisesti keskustan alueen asukasmäärän lisääntyminen lisää keskustan puisto- ja viheralueiden käyttöä.

7.1.4 Liikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Asemakaavan toteuttamisen seurauksena liikenteen määrä kortteliin lisääntyy, mutta muutoin alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jalankulku-, katu- ja infraverkostoon, puisto- ja viheralueisiin sekä bussilinjoihin, ja on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Asemakaava mahdollistaa 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 kävelyverkoston sujuvuutta, sekä liike- palvelu- ja viheralueiden saavutettavuutta.

7.1.5 Tekninen huolto

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon toteuttamiseen. Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, infra- ja hulevesiverkostoon. Kaava edellyttää muuntajan sekä sähkö- ja johtolinjojen huomioonottamisen kiinteistön rakentamista suunniteltaessa.

7.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen aiheuttamat ympäristöhäiriöt liittyvät pääasiassa ajoneuvoliikenteeseen, mikä tuottaa melua ja pienhiukkaspäästöjä. Nykyiseen pääosin käyttämättömään ja hiljaiseen liikekortteliin verrattuna kortteliin suuntautuvan liikenteen kasvu on suuri, mutta uuden käyttötarkoituksen painottuessa asumiseen on muutos kuitenkin varsin maltillinen. Pääosa melusta ja pienhiukkasista syntyy jatkossakin viereisten katujen liikenteestä. Kaavaan on liitetty meluntorjuntaan liittyvä kaavamääräys. Kävelyn ja pyöräilyn reitit ja kaupunkivihreän lisäksi ohjaava kaavamääräys vähentävät osaltaan ympäristöhäiriöitä.



Kuvateksti: Kotkankatu 10, punatiilinen pankkirakennus etelästä.

7.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Asemakaavanmuutoksella on vaikutusta rakennettuun kulttuuriperintöön. Kaavanmuutoksen seurauksena Kotkankatu 10 sijaitseva, Sirén arkkitehtien suunnittelema ja 1970-luvun alussa rakennettu entinen Kotkan Seudun Osuuspankin pankkitalo on mahdollista purkaa, korttelin rakennusoikeus kasvaa ja paikalle on mahdollista rakentaa kaksi uutta rakennusta. Kotkan keskustan kulttuuriympäristöstä poistuu paikallisesti merkittävä rakennusperinnön osa.

Pankkitalo ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Pankkitalo on paikallisesti oman aikakautensa sopusointuinen ja edustava edustaja. Rakennusperinnön osalta se edustaa osaa merkittävien suomalaisten arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirénin tuotannossa. Arkkitehdit Kaija ja Heikki Sirén ovat suunnitelleet useita merkittäviä rakennuksia sekä Suomessa että ulkomailla. Myös Kotkassa on useita Sirénien suunnitteleamia rakennuksia. Kotkan keskustan osayleiskaavassa pankkirakennus on määritelty merkittäväksi rakennukseksi. Osayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksen mukaan: ”Rakennus on aikakautensa edustajana, kaupunkikuvan kannalta tai ympäristön osana merkittävä. Mahdollisen rakennussuojelun tarve ratkaistaan tulevien asemakaavojen yhteydessä.” Selvityksessä rakennus on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi.

Kotkankatu 10 pankkitalon osalta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jossa rakennuksen säilyneisyyttä ja arvoa on määritelty. Sen tuloksena kohteella on todettu olevan paikallista arvoa sisätilojen arkkitehtuurin vuoksi sekä arvoa Sirenien suunnitteleman arkkitehtuurin osana. Rakennushistoriaselvityksen yhteydessä ei ole tutkittu pankkitalon teknistä kuntoa.

Kiinteistönomistaja on selvittänyt rakennuksen rakenteiden ja sisätilojen korjaustarvetta sekä rakennuksen käyttötarkoituksenmuutoksen vaatimien rakenteellisten muutosten teknistaloudellisia edellytyksiä. Kiinteistönomistajan näkökulmasta rakennuksen ja siihen liittyvän laajan maanalaisen pysäköintihallin korjaaminen ei ole teknistaloudellisesti perusteltua. Rakennus vaatisi mittavat korjaustyöt, mikäli se haluttaisiin saattaa kokonaisuudessaan käyttökuntoon. Osa tarvittavista toimenpiteistä on rakennusteknisesti haastavia ja taloudellisesti kalliita. Energiakatselmus ja kuntoarvio -raportin mukaan rakennus oli vuonna 2006 rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä kunnossa. Tämän jälkeen rakennuksessa ei tiettävästi ole tehty mitään suurempia korjauksia, ainoastaan akuutteja korjauksia. Raportissa on todettu tiloissa olevan pintamateriaaleja ja rakennelmia, joiden tiedetään aiheuttavan sisäilmaongelmia, mitä vuonna 2009 tehdyn sisäilmastokyselyn perusteella laadittu raportti tukee.

Rakennuksen julkisivujen osalta rakennuksen kunto on viime vuosina heikennyt selvästi ja merkittävästi. Keväällä 2024 valmistuneet kuntoarvio ja julkisivujen kuntotutkimus -raporttien perusteella korjausaste on pääosin 100 % ja rakennusosien kunto-luokka on pääosin heikko. Kappaleessa 3.3.10 kuvatuksi mm. rakennuksen ulkoseinän osalta korjaustarve on akuutti ja laaja sekä kellari- ja alapohjarakenteet ovat altistuneet syksyllä 2023 laajamittaiselle tulvalle. Turvallistamistoimenpiteinä keväällä 2024 julkisivuihin tehdyt tiilien ruuvaukset varmistavat turvallisuutta vain väliaikaisesti.

Rakennus on erittäin haastava muuttaa eri käyttötarkoitukseen mm. paloturvallisuuden, LVI- ja energiatehokkuuden vaatimusten ja rakenteellisten mittavien muutostarpeiden vuoksi. Muutostarpeita olisi myös erittäin haastavaa sovittaa keskeisaulan atriumtilan säilymiseen ja johtaisivat rakennuksen sisätilojen merkittäviin muutoksiin, joilla olisi vaikutusta rakennuksen arkkitehtuuriin arvoihin heikentävästi. Ulkoseinien vaatimat rakenteelliset ja mittavat korjaustyöt todennäköisesti erittäin merkittävässä määrin vähentäisi alkuperäisen tiiliverhoilun, yksityiskohtien ja ikkunoiden määrää mikä todennäköisesti sekä muuttaisi rakennuksen ilmettä että heikentäisi rakennuksen arkkitehtonista arvoa.

7.2.1 Kotkan Seudun Osuuspankin rakennushistoriaselvityksen arvio säilyneisyydestä ja arvon määrittely Kotkankatu 10 sijaitseva Kotkan Seudun Osuuspankin rakennus ja (kaavanmuutosalueen ulkopuolella) Kymenlaaksonkadun varrella sijaitseva asuinrakennus ovat kuuluneet Kotkansaaren kaupunkikuvaan runsaat neljä vuosikymmentä. Rakennukset ovat alusta alkaen muodostaneet rakennusparin, sillä ne on suunniteltu ja rakennettu samalla kertaa. Pankkitalon suunnittelussa on huomioitu ympäröivä rakennuskanta erityisesti Kotkankadun puolella, jossa sen räystäslinja, julkisivumateriaali ja osin myös muotokieli on sopeutettu Kotkan työväentaloon.

Historiallinen arvo

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmauksessa oleva tontti on ennen pankkitoimintaa ollut asuinkäytössä, mutta tontti on ennen pankin rakentamista ollut usean vuosikymmenen ajan rakentamaton (Tiura 2004). Rakennuksen valmistuminen vuonna 1971 eheytti kaupunkikuvaa niin katumiljöön kuin linja-autoaseman aukionkin osalta.

Kotkansaaren Kassatalon tilat kävivät laajennuksista huolimatta 1960-luvun kuluessa pieniksi, mikä kertoo toiminnan volyymin ja henkilökunnan määrän nopeasta kasvusta. 1960-luvulla pankkitoiminta kehittyi Suomessa voimakkaasti, mikä aikaansai kilpailua eri pankkiryhmittymien välillä. Asuntosäästäminen ja opintolainat tulivat perinteisten toimintojen rinnalle laajentaen asiakaskuntaa. Konttoriverkostoa uusittiin ja laajennettiin koko maassa (Jatke 2013). Lisäksi Osuuspankkien keskuspankki korosti jatkuvasti edustavien toimitilojen välttämättömyyttä, mikä osaltaan kiirehti uuden toimitalon rakentamista (Tiura 2004).

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen suunnitellulle pankki- ja liikerakennukselle asetettiin toiminnallisuuden lisäksi myös korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset. Suunnittelijoiksi valittiin arkkitehdit Heikki ja Kaija Siren, jotka kuuluivat maan tunnetuimpiin arkkitehteihin ja olivat aiemmin suunnitelleet mm. Helsingin Hakaniemen Ympyrätalon Kansallis-Osake-Pankille. Pankkirakennus kertoo 1960-luvun lopussa ja -70-luvun alussa tapahtuneesta pankkitoiminnan voimakkaasta kehityksestä ja kasvuvaiheesta. Rakennus viestittää osaltaan myös pankin asemaa paikkakunnalla, sillä Kotkan Seudun Osuuspankista kehittyi Kotkan toinen valtapankki (Tiura 2004).

Arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo

Uusi pankkirakennus oli valmistuessaan keskeisellä paikalla Kotkan ydinkeskustassa. Kulmittain rakennukseen nähden oli linja-autoasema, joka on Kotkansaaren suurimpia aukioita ja liikenteen solmukohta. Rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsivat useat keskustan merkkirakennukset, kuten vuosisadan alussa valmistunut työväentalo ja vuonna 1937 valmistunut Meritorni. Samaan aikaan pankkitalon kanssa toteutettiin

naapuritontille asuinrakennus, joka muodostaa pankin kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Pankkitalo ei sinällään ole erityisen huomiota herättävä, vaan pikemminkin ympäristöön sulautuva. Valmistumisaikaisista kuvista ilmenee, että rakennuksen mainosrakenne-olivat kooltaan maltillisia eivätkä ulottuneet räystäslinjan yli. Pankki rakennus on myös jonkin verran matalampi, kuin ympäristön muut rakennukset. Rakennuksen kuutiomainen muoto tulee kuitenkin selvästi esiin katukuvassa, koska rakennusmassa ei ole miltään osin kiinni naapuritalossa. Suunnittelun yhtenä tavoitteena onkin ollut katu- ja aukiutilojen eheyttäminen, mikä tulee esiin myös Arkkitehti-lehden esittelyssä.

Toisin, kuin useissa muissa pankkirakennuksissa, Kotkan Seudun Osuuspankissa ei ole käytetty pankin vakavaraisuuden korostamiseksi arvokkaita materiaaleja, kuten marmoria tai kuparipeltiä. Julkisivumateriaalina tiili on ajaton ja ympäristön rakennuskantaan sopeutuva. Julkisivun materiaalit kulkevat talon ympäri eikä takajulkisivu eroa materiaaleiltaan katujulkisivusta, toisin kuin useissa vanhemmissa rakennuksissa. Rakennukseen on saatu pankkitoimintaan liittyvää pystysuuntaista jämäkkyyttä pilasterien ja niiden muodostamien kapeiden arkadikäytävien avulla.

Sirenit olivat monipuolisia ja tuotteliaita arkkitehteja, jotka kehittivät liike- ja toimistotaloissaan omista lähtökohdistaan sitä rationalismin ohjelmaa, jota Sigurd Frosterus ja Gustaf Strengell Suomessa 1900-luvun alussa modernilta arkkitehtuurilta vaativat. Rakenteet, materiaalit ja analyttinen tehtävänasettelu ajanmukaisen tekniikan keinoin määrittivät ratkaisun. Sirenien työlle on ominaista myös klassinen yleispätevä ote. Sirenit toimivat maailmanlaajuisesti, merkittäviä projekteja oli niin Pariisissa, Itävallassa, Japanissa kuin Irakissa (Sarje 2013).

Kotkan Seudun Osuuspankin arkkitehtuuri poikkeaa 1960-luvun tunnetuimmista pankkirakennuksista, kuten Sirenien Ympyrätalosta ja Viljo Revellin Kansallis-Osake-Pankin Turun konttorista. Sekä Ympyrätalo että Turun Kansallispankki työntyvät aggressiivisesti historialliseen torimiljööseen ja erottuvat siitä niin kokonsa kuin muotonsa puolesta. Kotkassa Sirenin arkkitehtuuri edustaa modernismin maltillisempaa suuntausta. Rakennus ei pyri hallitsemaan kaupunkikuvaa, mutta erottuu siitä kuitenkin niin, että se on tunnistettavissa ilman mainostekstejäkin joksikin muuksi, kuin tavalliseksi asuin- ja liiketaloksi. Pankkirakennus muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden Kotkan kadun ja Kymenlaaksonkadun risteyksessä ja aukion pohjoiskulman rajaajana.

Rakennushistoriaselvityksen loppupäätelmä

Pankkitalo on suhteellisen nuori rakennus, jolle on kertynyt vasta vähän historiallista arvoisältöä. Kotkansaaren liike- ja toimistorakennusten joukossa se on kuitenkin arkkitehtonisesti korkeatasoinen esimerkki 1970-luvun alun rakentamisesta. Rakennuksen arkkitehtonisesti arvokkain osa on sen keskeinen sisätila eli entinen pankkisali. Sisätilojen suunnittelun lähtökohtana ovat olleet 1970-luvun pankkitoiminnan vaatimukset. Toiminnan muutosten myötä pankki on siirtynyt ajanmukaisempiin ja sijainniltaan keskeisempiin tiloihin ja rakennus on jäänyt päätilojen osalta tyhjilleen.

Uuden käyttäjän löytäminen ja tilojen muuttaminen uuteen käyttöön on vaativa tehtävä erityisesti Kotkan oloissa. Keskeinen hallitila on suunniteltu yhden toimijan käyttöön ja sen jakaminen osiin hävittäisi tilan ominaispiirteet. Rakennuksen muuttamista

muun muassa ravintola-, hotelli- ja palvelutalokäyttöön on selvitetty, mutta toteuttamiskelpoista ratkaisua ei ole löytynyt. Muuttaminen asuinkäyttöön on suuren keskeistilan vuoksi hankalaa ja kyseessä olisi lähes uudisrakentamiseen verrattava toimenpide. Senkin tuloksena saataisiin todennäköisesti asumisen vaatimuksiin hankalasti soveltuvaa tilaa. Lisäksi talon LVIS-tekniikka on uusittava, mikä lisää kaikissa tapauksissa korjausrakentamisen hintaa.

Jokainen rakennus on aikansa tuote, niin pankkitalokin. Rakennuksella on arvoa lähinnä sisätilojensa vuoksi, mutta myös sen ulkoarkkitehtuurilla on ansionsa. Rakennusta ei ole luokiteltu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäväksi. Selvityksen perusteella kohdetta ei ole jatkossakaan syytä liittää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiseen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) luetteloon eikä maakuntakaavan suojelukohteisiin. Kohteella on kuitenkin paikallista arvoa sisätilojen arkkitehtuurin vuoksi.

Rakennuksen säilyttämistä arvioitaessa on otettava huomioon rakennuksen vaikea muunneltavuus uuteen käyttöön ja korkeat korjauskustannukset. Näillä perusteilla on vaikea löytää pakottavia syitä talon säilyttämiseksi, siihen liittyvistä arvoista huolimatta.

7.2.2 Dokumentointi

Museoviranomaisen kanssa on pidetty neuvottelu 14.5.2024, jossa on käyty läpi entisen pankkirakennuksen kuntoarvioita, julkisivujen kuntotutkimusraporttia sekä tehtyjä turvallistamistoimenpiteitä sekä keskusteltu rakennuksen rakennushistoriallisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta sekä pankkirakennuksen dokumentoinnista. Rakennuksen arkkitehtonista arvoa heikentävät laajat korjaustarpeet, heikko muuntojoustavuus ja teknistaloudelliset vaikutukset korostuvat suhteessa pankkirakennuksen ennallistamiseen ja säilyttämiseen. Vastaavasti terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät vaikutukset ovat entisestään korostunut keväällä 2024. Nämä ovat perusteita, miksi entinen pankkirakennus esitetään kaavassa poistuvaksi. Kaavan valmisteluvaiheessa ei ole tullut ilmi mitään uutta syytä rakennuksen suojelemiseksi, eikä ole löydetty uusia ratkaisuja entisen pankkitalon ja maanalaisen pysäköintikerroksen säilyttämiseksi. Rakennus on paikallisesti merkittävä rakennus, mutta sen arvo ei yllä maakunnalliselle tai valtakunnalliselle tasolle.

Kaavan valmistelua kaavaehdotukseksi on jatkettu osoittamalla keskustassa sijaitsevaan kortteliin uudisrakentamista, jolla on mahdollista lisätä asumista ja palveluita keskustatoimintojen alueella keskustaa elävöittäen, mutta jonka toteuttaminen merkitsee samalla entisen pankkirakennuksen purkamista. Museoviranomainen edellyttää kaavaan liitettävää määräystä, jonka mukaisesti purettava rakennus on dokumentoitava ennen sen purkamista. Museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

7.2.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavanmuutoksella ei ole oleellista vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, vaikka suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Ruotsinsalmen linnoituskaupunki (rekisteritunnus 1000007482) alueella. Linnoitusaikana (1790-1855) alue on sijainnut keskeisellä paikalla asemakaavoitetun siviiliasuinalueen halki kulkevan kuivatuskanavan, kauppahallin ja

kirkon tuntumassa. Vuonna 1971 kiinteistölle valmistuneen Kotkan seudun Osuuspankin toimitalon rakentamiseen liittyneiden laaja-alaisten maarakennustöiden oletetaan suurelta osin tuhonneen kiinteistöllä mahdollisesti sijainneet Ruotsinsalmen aikaiset rakennusjäännökset ja asutushistorialliset kerrostumat. Poikkeuksen voi kuitenkin muodostaa syvälle maaperään aikoinaan kaivettu kuivatuskanava, jonka jäännöksiä voi mahdollisesti olla säilynyt suunnittelualueen pohjoissivustalla tai sen lähistöllä.

Kymenlaakson maakuntamuseon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaisesti edellä mainitun perusteella ei kaavan yhteydessä ole tarvetta arkeologisille lisäselvityksille.

7.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutoksella ei ole oleellista vaikutusta luonnonympäristöön tai viheryhteyksiin, koska alue on jo entuudestaan kokonaisuudessaan rakennettu eikä muutoksen seurauksena poistu eikä muodostu viher- tai puistoaluetta. Jalankulku yhteydet suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseville puistosäilyvät edelleen. Kotkankadun katualueella sijaitseva istutettu puurivi ei sijaitse suunnittelualueella.

Hulevesien imeytykselle on erittäin rajallisesti mahdollisuuksia, koska pihan alle on jatkossakin mahdollista rakentaa ajoneuvojen pysäköintikerros, eikä vettä läpäisevää maanpintaa näin ollen juurikaan jää. Muodostuvan tontin katto- ja hulevedet ohjataan olemassa olevaan hulevesiviemäriin.

7.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe: Arvio*

YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN 2

Perustelut: Kaavanmuutoksen seurauksena puretaan rakennus, millä on negatiivinen vaikutus hiilijalanjälkeen. Korttelin hiilijalanjälki suurenee purkamisen ja uudisrakentamisen seurauksena, verrattuna olemassa olevan rakennuksen hyödyntämiseen. Toisaalta tiivistävä ja uudistava rakentaminen olemassa olevassa tiiviisti rakennetussa kaupunkirakenteessa edistää uutta keskusta asumista sekä tukee jo olemassa olevia palveluita ja edistää uusien syntyä. Rakentaminen toteutetaan yleiskaavan mukaisesti tukeutuen olemassa oleviin katu- ja infraverkostoihin sekä viher- ja puistoalueisiin.

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET 3

Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikenneyhteudet ovat erittäin hyvät ja pysäkit sijoittuvat rakennetun katuverkon varrelle. Kaava tukee kestävien liikennetarkaisujen käyttöä, kasvattamalla asukasmäärää olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI 3

Perustelut: Kaava edistää kestäviä liikumistapoja. Kaava säilyttää korttelin Kotkankadun puoleisella reunalla olevan jalankululle varatun alueen osan, mikä edistää Kotkankadun suuntaisen kävelyreitistön säilymistä sekä sujuvaa ja helppoa käytettävyyttä... Kaava-alueen sivuitse kulkee ulkoilijoiden ja pyöräilijöiden käyttämä poikittainen yhteys kohti Sapokan ympäristön puisto- ja viheralueita.

KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN 3

Perustelut: Kaava edistää kestävien energiaratkaisujen käyttöä. Rakennettavat kiinteistöt on mahdollista liittää keskustan kaukolämpöverkkoon ja kaavamääräyksellä edistetään ja sujuvoitetaan aurinkokeräinten käyttöä.

***Asteikko:**

0 toteutuu heikosti	1 toteutuu kohtalaisesti
2 toteutuu hyvin	3 toteutuu erinomaisesti
? ei arvioitavissa / ei arvioitu	

7.5 Lapsivaikutustenarviointi

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta lapsiin. Kaavalla mahdollistuu uutta asumista keskusta alueella, millä on vaikutusta lasten elinympäristöön. Mikäli kortteliin toteutuu pelkästään palveluasumista tai opiskelija-asumista, on suora vaikutus lapsiin vähäisempi. Piha- ja oleskelualueen sekä yhteistilojen hyvällä suunnittelulla on vaikutusta sekä lasten että muidenkin väestöryhmien elinympäristöön ja viihtyisyyteen.

7.6 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaava-muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Kaavaan vaikuttavat näkökannat on pyritty huomioimaan suunnitteluprosessissa. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

8.1 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 sekä lisäksi Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaaksonliitto. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera, Auris Kaasunjakelu Oy sekä Kymen-laakson Jäte.

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

8.2 Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.1. - 17.2.2022.

Seuraavassa pääkohtia nähtävilläolon aikana saaduista lausunnoista sekä asukailta sadusta palautteesta.

- Osallisilta saadussa palautteessa halutaan Pankkirakennuksen säilyvän. Säilyttämistä perustellaan seuraavasti: *Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema Osuuspankin talo Kotkankatu 10:ssä on yksi 1970-luvun arkkitehtuurin helmistä Suomessa. Rakennuksessa on nähtävissä renessanssiarkkitehtuurin vaikutuksia, joita on yhdistetty nykyarkkitehtuurin keinoihin. Rakennuksen symmetrisen, monumentaalisen rakenteen keventää kattoikkunoin varustettu atriumpiha. Tiilimateriaalin käyttö eri muodoissaan on ansiokasta ja aikaa kestävä. Kotkassa ei ole montakaan 1950-luvun jälkeen rakennettua rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta. Olisi kaupungille suuri menetys, jos tämä yksi harvoista hävitettäisiin lyhytnäköisten taloudellisten arvojen takia.*

Mielipiteessä esitetään rakennuksen ja käyttötarkoituksen pelastusehdotus: *Laaditaan uusi kaava yksilökohtaisesti tälle rakennukselle, joka sallii rakentaa kyseiseen rakennukseen noin kaksi - kolme kerroskorkeutta lisää suhteuttaen rakennuksen korkeus lähellä oleviin muihin taloihin. Suunnitelmassa olisi säilytettävä nykyinen*

atriumpiha ja siihen ylhäältä lankeava luonnonvalo. Edellytyksenä tälle olisi, että osataan yhdistää vanhempaa ja tämän päivän arkkitehtuuria ja tehdä niistä toimiva kokonaisuus. Tältä pohjalta voitaisiin järjestää uudentyyppinen arkkitehtuurikilpailu vaikkapa nuorille arkkitehdeille haasteeksi. Uskoisimme, että tämän kaltainen arkkitehtuurikilpailu olisi erittäin innostava ja avaisi uusia ajatuksia vanhan ja uuden rakennuskannan luovaan yhdistämiseen. Ehkäpä rakennuksessa voisi olla tulevaisuudessa loft-asuntoja ja liikekiinteistöjä, ravintoloita ja aktiviteetteja.

- As Oy Kotkan Keskuskatu 31 toinen rakennus sijaitsee osoitteessa Kotkankatu 12 eli kaavoitettavan Kotkankatu 10 naapurissa. Kotkankatu 12:ssa sijaitsee anniskeluravintoloita ja apteekki joihin molempiin toimitetaan tavaraa suurilla kuljetusautoilla. Tavarat ja toimituksen kulkevat Keskuskatu 31 / Kotkantie 12 sisäpihan kautta ko. liiketiloihin. Kannanotossa toivotaan, että jakeluliikenne ja sen vaatimatarve otetaan huomioon kaavoituksessa, jatkosuunnittelussa ja myös sen jälkeen kun osoitteeseen Kotkankatu 10 on rakennettu.
- Kotkan Ympäristöseura kiinnittää huomiota Pankkirakennuksen suojelulliseen arvoon ja esittää että rakennus suojellaan asemakaavalla. Kotkan Ympäristöseura haluaa tuoda esiin seuraavat seikat: kyseessä on aikansa merkittävin 70-luvun rakennus Kotkassa, yleiskaavalla rakennus on merkitty suojelun arvoiseksi, sisätilassa on taiteilija Irmeli Laukkasen paikkaan tekemä taideteos ja pankkitalon suunnittelijat Kaija ja Heikki Siren ovat kansainvälisesti tunnettuja arkkitehtejä ja Kaija on lähöisin Kotkasta.
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa kannanotossaan että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tuonut esille kaavasunnittelua keskeisesti koskeva asia: *Kaavoitettavalla tontilla sijaitsee Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema, vuonna 1971 rakennettu liikerakennus ns. entinen osuuspankkitalo. Rakennuksen erikoisuus on sen sisällä sijaitseva suuri kattoikkunoin varustettu atriumpiha, entinen pankkisali. Rakennus on Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen mukaan merkittävä rakennus ja myös Kotkan keskustan yleiskaavassa määritelty merkittäväksi rakennukseksi. Asemakaavamuutos ei kohdistu RKY-alueelle. Mainitun pankkitalorakennuksen sijoituessa Kotkansaaren keskusta-alueelle kaavoittajan on syytä selvittää niin nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja käytön mahdollisuuksia kuin myös liiketilojen sijoittamista rakennukseen. Asemakaavan valmistelussa tulee selvittää rakennuksen kaupunkikuvallinen ja kulttuuriympäristöön liittyvä merkitys.* Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kannanotossa edellytettiin myös sanamuodon teknisluonteista korjausta sekä valitusviranomaisen (Itä-Suomen hallinto-oikeus) yhteystietojen tarkennusta. *Asemakaavoja ei enää vahvisteta, ilmaus kaava vahvistunut muutetaan muotoon kaavapäätös on saanut lainvoiman.* ELY-keskuksen Liikenteen vastualueella ei ollut huomautettavaa.
- Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnon mukaan kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittämään riskiluokkaan 1. Kaava-Lue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Kotkansaaren paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa. *Kaavanmuutosalue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultointivyyhykkeeseen. Alueen kaavoituksesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto*

(Tukes) ja etäisyyden asettamat vaatimukset on otettava huomioon kaavoituksessa. Alueen kaavamääräyksissä on oltava maininnat, että alueelle rakennettaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta ja Tukesilta sekä alueelle rakennettaviin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasuntunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.

Lausunnossa kiinnitetään huomioita myös pelastustoiminnan edellytysten huomiointiin, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusrakennuksen/rakennusten mahdollisessa pelastus- ja sammutustyössä.

- Kymenlaakson museo kiinnittää lausunnossaan huomioita, että *Kotkan keskustan osayleiskaavassa Y22 on tontilla oleva pankkirakennus määritelty merkittäväksi rakennukseksi. Osayleiskaavan rakennetun ympäristön selvityksen mukaan: "Rakennus on aikakautensa edustajana, kaupunkikuvan kannalta tai ympäristön osana merkittävä. Mahdollisen rakennussuojelun tarve ratkaistaan tulevien asemakaavojen yhteydessä." Selvityksessä rakennus on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi.*

Museo toteaa edelleen, että *Arkkitehdit Kaija ja Heikki Siren ovat suunnitelleet useita merkittäviä rakennuksia sekä Suomessa että ulkomailla. Myös Kotkassa on useita Sireniä suunnittelema rakennuksia. Rakennuksen edustavuus, yleiskaavan arvotus sekä suunnittelijoiden merkittävyys huomioiden Kymenlaakson museo katsoo, että rakennuksesta tulee teettää kattava rakennushistoriaselvitys, jonka pohjalta mahdollista suojelun tarvetta voidaan tarkastella. Rakennushistoriaselvityksessä olisi tärkeää huomioida myös viereinen asuinkerrostalo.*

Maakuntamuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä.

- Telia Finland Oyj:n ja Elisa Oyj:n kannanotossa todetaan, että suunnittelualueella on Telian infraa, joka on huomioon otettava korttelin jatkosuunnittelussa ja totuudessa.
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n kannanotossa kiinnitetään huomioita siihen, että kaava-alueella sijaitsee kiinteistömuuntamo ja etenkin korttelin luoteisosalla sijaitsee 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita. Muuntamolle tulee löytyä tilat jatkossakin kiinteistöltä. Tilaajan tulee vastata rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.
- Fingrid Oyj:llä ei ollut OAS:sta huomautettavaa.

8.3 Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan

8.3.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot

Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.10.-30.11.2023 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:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, lausunto
 - Kaavoittaja on ELY-keskuksen lausuntoon perustuen korjannut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavoittaja on antanut perustellun vastineensa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuihin lausuntoihin ja kannanottoihin. Asemakaavamuutoksessa käsiteltävää pankkitalorakennusta ei ole luokiteltu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäväksi. Vaikka kohteella on paikallista arvoa sisätilojen arkkitehtuurin vuoksi, tämän kaavamuutoksen seurauksena entinen Kotkanseudun osuuspankiksi rakennettu rakennus, maanalainen pysäköinti ja talousrakennus on mahdollista purkaa tulevan uudisrakennuksen tieltä.
 - Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §. Lausuttavana oleva kaava-aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Vaikutus kaavaan:

Ei muutostarvetta.

- Kymenlaakson museo, lausunto
 - Kotkankatu 10:n pankkirakennuksen arvot on tunnistettu jo 1980-luvun alussa. Kotkansaaren merkittäviä ympäristöjä ja rakennuksia käsittelevässä yleiskaavatyöhön liittyvässä selvityksessä (Kotkansaari, merkittävät ympäristöt ja rakennukset, inventointi 1982) todetaan, että ansiokkaasti 1970-luvun pankki- ja konttorirakentamista edustava rakennus on hyvä esimerkki ympäristöön sovittamisesta sekä Kotkan ”punatiiliperinteestä”. Museo esittää huolestuneisuutensa siitä, että vuoden 1982 inventoinnissa arvokkaiksi nostetuista rakennuksista on purettu jo yli 30 kappaletta. Kotkansaaren rakennusperinnön inventointia päivitettiin Kotkan keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2018. Yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan aikaa 1960-luvulta 1990-luvulle pidetään ajanjaksona, jolloin paikallisen rakennuskulttuurin sekä rakentamisen omaleimaisuus ja laatu ovat merkittävästi köyhtyneet. Kotkankatu 10:n pankkirakennus edustaa harvinaista poikkeusta tästä suuntauksesta - erityisesti, kun huomioidaan, että toisen maailmansodan jälkeen Kotkansaarelle on rakennettu enemmän kuin muina vuosikymmeninä yhteensä. Pankkirakennus, Kymenlaaksonkatu 14:sta sijaitseva asuinkerrostalo sekä Kotkan pääkirjasto ovat ainoita Kotkan keskustan osayleiskaavassa arvokkaiksi määriteltyjä 1970-luvun arkkitehtuurin edustajia. Kyseisen vuosikymmenen rakennuksia ei Kotkassa ole tois-

taiseksi suojeltu ainuttakaan. Kuten kaavaluonnoksen kaavaselistuksessa kappaleessa 7.2 todetaan kaavan vaikutuksista kulttuuriperintöön, mahdollistaa asemakaavan toteutumisen luonnoksessa esitetyn mukaisesti paikallisesti merkittävän rakennusperinnön purkamisen Kotkan keskustasta.

- Museo toteaa, että huolimatta pankkirakennuksen korjaustarpeista, rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot ovat edelleen olemassa. Tämän perusteella museo katsoo, että pankkirakennus tulee suojella asemakaavassa julkisivujen sekä sisätilan entisen pankkihallin osalta.
- Arkeologinen kulttuuriperintö Kymenlaakson museo on lausunut arkeologisesta kulttuuriperinnöstä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 15.2.2022 (KyM48). Museolla ei ole lisättävää lausuntoon.

Vaikutus kaavaan:

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kiinteistöstä on teetetty Kuntoarvio ja Julkisivujen kuntotutkimus -raportit, jotka ovat valmistuneet toukokuussa 2024. Kuntotutkimusraportissa on kuvattu kiinteistön nykytila ja toimenpidesuosituksien rakenneosittain/järjestelmittäin. Korjaussuosituksia on runsaasti, korjausaste on pääosin 100 % ja rakennusosien kuntoluokka on pääosin heikko, muutamaa kohtalaista rakennusosaa lukuun ottamatta. Kuntoarvio raportin mukaan mm. kuivatusrakenteet ja kaadot ovat puutteellisia, pihakansirakenteissa havaittiin useita vuotoja paikatushalliin, kellaritiloissa havaittiin kattorakenteiden sadevesiputkiston vuoto, väestönsuojatilat ja siirtolaitteet vaativat kunnostuksia ja julkisivuissa on merkittäviä vaurioita.

Rakennuksen ulkoseinin osalta korjaustarve on akuutti ja laaja. Rakennuksen kadun puoleisille sivuille on turvallisuustoimenpiteenä asennettu turva-aidat julkisivutiilien putoamisvaaran vuoksi ja julkisivujen tilapäiskorjaus on nyt saatettu loppuun. Tiilien kiinnitystä on vahvistettu ruuvaamalla niitä kiinni ylempiin kiinteisiin tiilivarveihin.

Teräsbetonirakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita, mutta suurin osin rakenteet ovat piilossa eikä erillisiä rakenneavauksia ole tehty. Erillisen porraskäytävärakennusosan kantavissa ulkoseinissä on selkeitä kosteusvauriojälkiä. Kellarikerrokseen ja alapohjaan on kohdistunut syksyllä 2023 huomattava tulvavesien aiheuttama kosteusrasitus, eikä alapohja tai seinärakenteita ole koneellisesti kuivatettu sen jäljiltä, minkä seurauksena rakenteille suositellaan laajoja korjaustoimenpiteitä.

Kaavanmuutoksen yhteydessä on perehdytty entisen pankkirakennuksen, maanalaisen pysäköintikerroksen ja talousrakennuksen nykyasuun, käyttöön, energia- ja kuntoraporttiin, rakennushistoriaselvitykseen, rakennuksen kuntoarvioon ja julkisivujen kuntotutkimusraporttiin. Rakennuksen korjaustarpeet ovat erittäin laajat. Kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä on tehty vaikutustenarviointia. Yleiskaavan ohjaustavoite on huomioitu ja asemakaavan muutosta laadittaessa on käyty keskustelua ja arvioitu rakennuksen säilyttämiseen edellytyksistä. Kiinteistönomistajan toimesta on vertailtu vaihtoehtoja, mikäli rakennus remontoitaisiin kokonaan uuteen käyttötarkoitukseen. Tämä on kuitenkin osoittautunut teknistaloudellisesti erittäin haas-

teelliseksi. Rakennukselle on ollut pitkään erittäin vaikea löytää uutta käyttötarkoitusta ja vuokralaista, minkä seurauksena kaupungin keskustassa sijaitseva kiinteistö on ollut tyhjiillään toistakymmentä vuotta. Käyttötarkoituksen muutostarpeesta seuraavat huomattavat rakennuksen arkkitehtonisia arvoja heikentävät – rakenteisiin, INFRAAN ja paloturvallisuuteen liittyvät muutostarpeet – nousevat esiin vaikutustenarvioinnissa. Tämän seurauksena teknistaloudelliset vaikutukset korostuvat suhteessa rakennuksen ennallistamiseen ja säilyttämiseen.

Rakennuksen arkkitehtonista arvoa heikentävät laajat korjaustarpeet, heikko muuntojoustavuus ja teknistaloudelliset vaikutukset korostuvat suhteessa pankkirakennuksen ennallistamiseen ja säilyttämiseen. Vastaavasti terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät vaikutukset ovat entisestään korostunut keväällä 2024. Nämä ovat perusteita, miksi entinen pankkirakennus esitetään kaavassa poistuvaksi. Kaavan valmisteluvaiheessa ei ole tullut ilmi mitään uutta syytä rakennuksen suojelemiseksi, eikä ole löydetty uusia ratkaisuja entisen pankkitalon ja maanalaisen pysäköintikerroksen säilyttämiseksi. Rakennus on paikallisesti merkittävä rakennus, mutta sen arvo ei yllä maakunnalliselle tai valtakunnalliselle tasolle. Vaikutusten arviointia on kuvattu laajemmin kappaleessa 7.2.

Museoviranomaisen kanssa on pidetty neuvottelu 14.5.2024, jossa on käyty läpi entisen pankkirakennuksen kuntoarvioita, julkisivujen kuntotutkimusraporttia sekä tehtyjä turvallistamistoimenpiteitä sekä keskusteltu rakennuksen rakennushistoriallisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta sekä pankkirakennuksen dokumentoinnista. Museoviranomainen edellyttää kaavaan liitettävää määräystä: *Purettava rakennus on dokumentoitava ennen purkamista. Museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.*

Kaavaan liitetään museoviranomaisen edellyttämä purettavan pankkirakennuksen dokumentointia koskeva kaavamääräys, kaavaselostusta täydennetään tarvittavin osin ja asia kuvataan kaavaselostuksen toteutusta ohjaavassa kappaleessa.

- Tukes, lausunto
 - Asemakaavamuutosalue sijaitsee MM KotkaMills Boards Oy:n tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeellä. Tuotantolaitoksella käytetään ja varastoidaan erilaisia vaarallisia kemikaaleja, joista vakavimmat vaarat laitoksen ulkopuolelle aiheutuvat rikkidioksidista. Laitokselle on laadittu riskianalyysi ja siihen liittyvä leviämismallinnus. Riskianalyyssissä on määritetty myös teknisiä ns. turvallistamistoimenpiteitä, joilla rikkidioksidionnettomuuden riskiä vähennetään merkittävästi. Tukesin toiminnanharjoittajalta saamien tietojen perusteella riskianalyyssissä määritetyt turvallistamistoimenpiteet on saatettu loppuun kevään 2023 aikana. Tukes on viitannut näiden turvallistamistoimenpiteiden totutukseen lisärakentamisen puoltamisen ehtona Kotkan kaupungin maankäyttöä koskevissa aiemmissa maanäyttölausunnossa. MM KotkaMills Boards Oy:n tuotantolaitoksella marraskuussa 2023 pidetyn määräaikaistarkastuksen valvontatietojen perusteella toiminnanharjoittaja ei ole vielä päivittänyt riskianalyyssiä vastaamaan turvallistamistoimenpiteiden jälkeistä tilannetta.

Tukes katsoo, että asemakaavanmuutos voidaan toteuttaa sillä ehdolla, että toiminnanharjoittaja päivittää tehdyn riskianalyysin vastaamaan turvallistamistoimenpiteiden toteutuksen jälkeistä tilannetta.

Vaikutus kaavaan:

Kaupunkisuunnittelu on saattanut Tukes:n lausunnon asian osalta tiedoksi KotkaMills Boards Oy:lle. KotkaMills Boards Oy on ilmoittanut, että se päivittää riskianalyysin vastaamaan keväällä 2023 loppuun saatettuja turvallistamistoimenpiteitä. Kotka Mills Boards Oy on saattanut asiaan liittyvän aineiston Tukesille huhtikuussa 2024.

Tukes on lausunut Kotka Mills Boards Oyn kiinteistöön rajautuvan Ruukinkadun ympäristön asemakaavanmuutoksesta 2.5.2024 seuraavasti: *Tukesin saamien tietojen perusteella riskianalyysi on saatettu vastaamaan turvallistamistoimenpiteiden jälkeistä tilannetta. Tukes kuitenkin painottaa, että kaavamuutosalue sijaitsee mahdollisen rikkidioksidionnettomuuden vaikutusalueella, vaikka onnettomuuden tapahtuminen on epätodennäköistä. Tukesin näkemyksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.*

Näin ollen myös huomattavasti etäämpänä sijaitsevan Kotkankatu 10 kaavanmuutoksen osalta on mahdollista edetä ehdotusvaiheeseen. Kaavaselistusta täydennetään asian osalta.

- Kymenlaakson Sähköverkko Oy, lausunto
 - Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:
 - Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
 - Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.
 - Kaavaan tulee lisätä maininta, että muuntamon sijoittamiselle tulee varata riittävät tilat kiinteistöltä.

Vaikutus kaavaan:

Kaavaselistusta täydennetään tarvittavin osin ja kaavaan lisätään kaavamääräys: *Korttelin rakentamista suunniteltaessa tulee muuntamon sijoittamiselle ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamiselle varata riittävä tila kiinteistöltä.*

- Kymenlaakson pelastuslaitos, lausunto
 - Pelastusviranomaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassa lausunnossa mainitsevat asiat on huomioitu kaavasunnittelussa.

Vaikutus kaavaan:

Ei muutostarvetta.

- Telia Finland Oyj, lausunto
 - Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.
- Kymen Vesi Oy, lausunto
 - Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.
- Fingrid Oyj, palaute
 - Fingrid Oyj ilmoitti, ettei anna lausuntoa, koska alueella ei ole sen infraa.

8.3.2 Luonnosvaiheen palautteen vaikutukset kaavaan

Kymenlaakson ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta, että asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 § ja että kaava-aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Muilta viranomaisilta luonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavoitus on käynyt neuvotteluja museoviranomaisen, kiinteistönomistajan, rakennusvalvonnan ja Kymenlaakson sähköverkkoyhtiön kanssa. MMKotka Mills Boards Oy on saattanut lausunnossa mainittuihin täydennystarpeisiin liittyvät aineistot Tukesille, joka on tämän jälkeen lausunut Ruukinkadun kaavan osalta myönteisesti. Kyseisellä lausunnolla on vastaavasti vaikutusta myös tähän kaavaan. Kaavakarttaan on saadun palautteen perusteella lisätty kaksi kaavamääräystä ja muutettu yhtä kaavamääräystä. Kaavaselistusta on täydennetty tarvittavin osin.

Kaavakarttaan on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

Korttelin rakentamista suunniteltaessa tulee muuntamon sijoittamiselle ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamiselle varata riittävä tila kiinteistöltä.

Purettava rakennus on dokumentoitava ennen purkamista. Museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

Kaavassa luonnosvaiheessa ollut kaavamääräystä on muutettu kaavaehdotukseen:

Luonnosvaiheen määräys: *Kadun puoleiset parvekkeet tulee totuttaa sisäänvedettyinä ja lasitettuina. Sisäpihan puolella julkisivujen parvekkeet ja katokset saa totuttaa määräävän rakennusalan ylittävänä.*

Muutettu ehdotukseen muotoon: *Kadun puoleiset parvekkeet suositellaan totutettavan sisäänvedettyinä ja lasitettuina. Lasitetuina toteutetut parvekkeet voivat työntyä enintään 500mm julkisivupinnan ulkopuolelle. Sisäpihan puolella julkisivujen parvekkeet ja katokset saa totuttaa määräävän rakennusalan ylittävänä.*

8.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

8.4.1 Kaavaehdotuksesta saadun palautteen vaikutus kaavaan

8.5 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on kuultu kaavan kuulemisprosessin yhteydessä. Kaavan aloituskokoukseen on kutsuttu mm. pelastusviranomaisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty siitä annetun palautteen mukaisesti. Kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua. Kymenlaakson ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta, että asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 § ja että kaava-aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Kymenlaakson maakuntamuseon, Kotkan kaupungin rakennusvalvonnan ja kiinteistönomistajan edustajan sekä Kymenlaakson Sähköverkkoyhtiön kanssa on käyty kaavaluonnoksesta saadun palautteen jälkeen erillisiä neuvotteluita, joilla on ollut vaikutusta kaavaehdotuksessa esitettyihin kaavamääräyksiin. MMKotka Mills Boards Oy on saattanut lausunnossa mainittuihin täydennystarpeisiin liittyvät aineistot Tukesille huhtikuussa 2024 ja

kaavasta pyydetään lausunto Tukesilta kaavaehdotusvaiheessa. Myös muilta viranomais-
tahoilta pyydetään uudelleen lausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Asemakaavan mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan rakennusvalvonnan opastuksella. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman. Kortteli kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultointivöhykkeeseen. 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 mitoitukset rakennuksen/rakennusten mahdollisessa pelastus- ja sammutustyössä.

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

Korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida, että kaava-alueella sijaitsee telekaapeleita, kiinteistömuuntamo ja etenkin korttelin luoteisosalla sijaitsee 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita. Jatkosuunnittelun yhteydessä muuntamolle tulee varata soveltuva sijaintipaikka kiinteistöltä. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja siitä että tele- ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattu riittävät tilat.

Entinen pankkirakennus poistuu kaavanmuutoksen seurauksena ja sen paikalle on suunnitteilla rakentaa kaksi rakennusta. Entinen pankkirakennus on paikallisesti rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas, tämän vuoksi korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä on huomioitava, että entinen pankkirakennus on dokumentoitava ennen purkamista. Museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti
p. 040 120 8725, e-mail. maaria.mantysaari@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Kaavaa ovat aiemmin valmistelleet:
Patricia Broas kaavoitusarkkitehti (kaavoituspäällikkö)

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

Kaavan OAS, luonnos- ja ehdotusvaiheita 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: "0521, Kotkankatu 10, OAS/luonnos/ehdotus"

LIITTEET