

# Sapokka asemakaava ja asemakaavan muutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



### Asemakaava

1. Kaupunginosa Kotkansaari

Vesialue

3. Kotkansaari

Vesialue

5. Kaupunginosa Katariina

Vesialue

### Asemakaavan muutos

1. Kaupunginosa Kotkansaari

Autopaikkojen korttelialue, osa venevalkamaa ja osa katualuetta

3. Kaupunginosa Kotkansaari

Liikerakennusten korttelit 307 ja 308, venesatama alue, vesialue, puistot ja osa katualuetta

5. Kaupunginosa Katariina

Venevalkama, osa puistoa ja osa katualuetta

Kaava nro. 0324

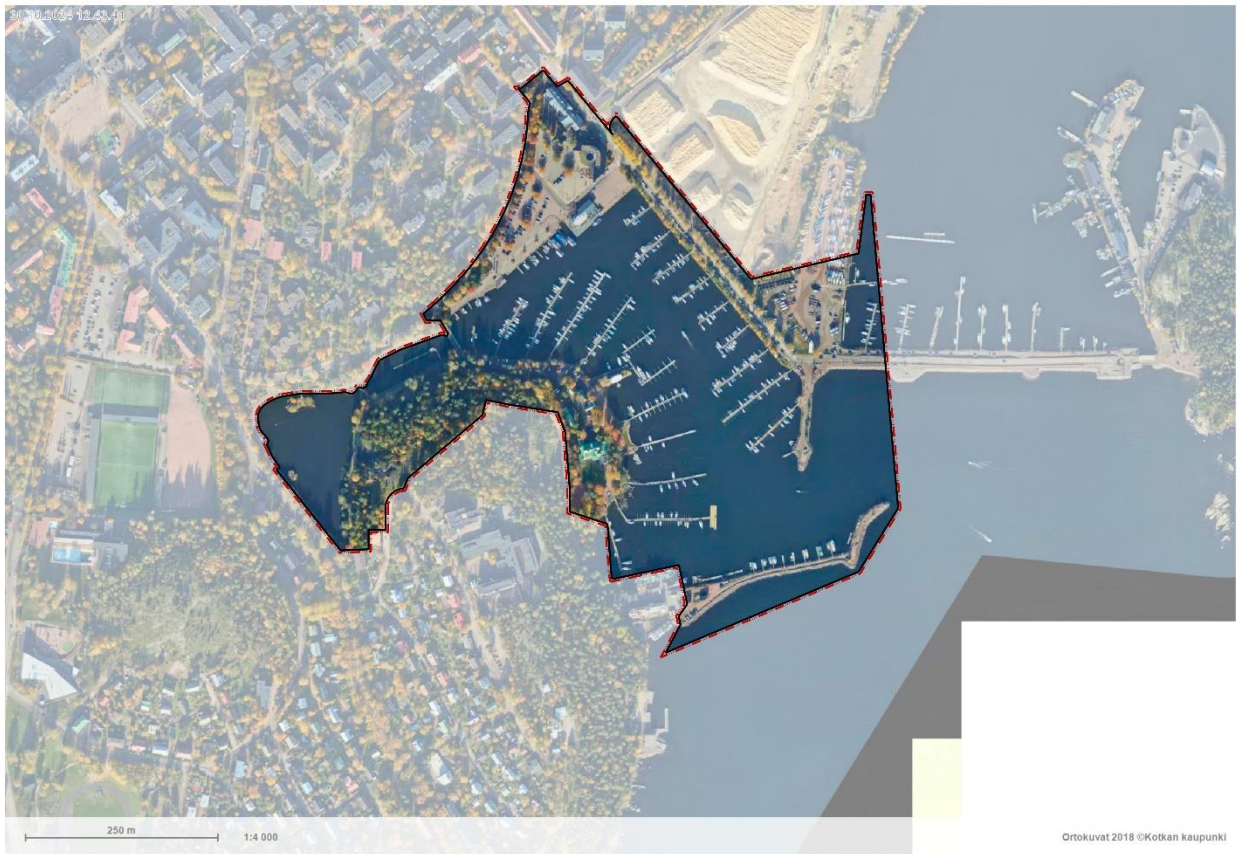
Kaupunkisuunnittelu

05.12.2024



Valmistelija: Erkkä Juusela, kaavoitusarkkitehti, puh. 040 638 9054

1.	Aloite .....	3
2.	Suunnittelualue .....	3
3.	Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet .....	4
4.	Kaava-alueella voimassa olevat kaavat .....	6
5.	Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset .....	15
6.	Osalliset .....	19
7.	Osallistuminen ja vuorovaikutusten järjestäminen .....	19
8.	Kaavoituksen vaiheet .....	20
9.	Vaikutusten arviointi .....	21
10.	Valmistelusta vastaa .....	21



Karttaote: Ilmakuva. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

# 1.Aloite

Asemakaava laaditaan Kotkan kaupungin aloitteesta. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsaus 2022 ja -ohjelma 2023–24:ssa

## 2.Suunnittelualue

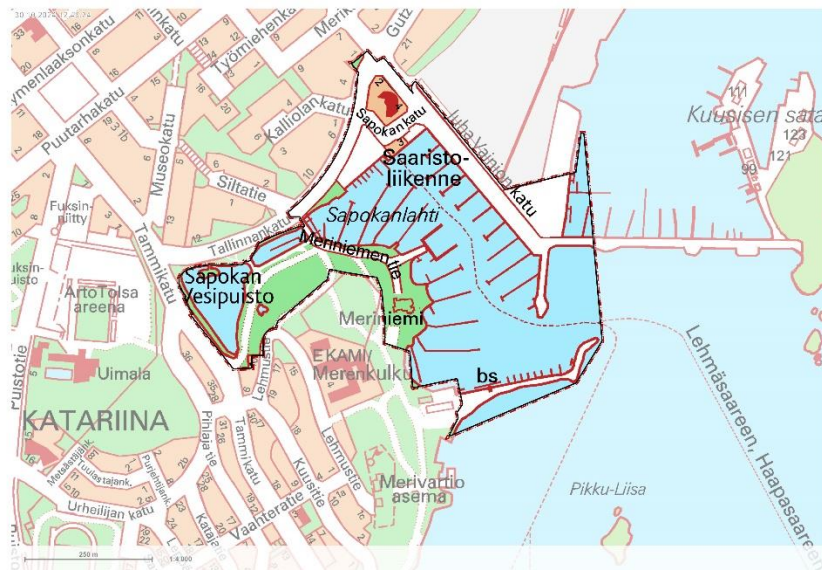
Suunnittelualue sijaitsee Kotkansaaren kaupunginosissa 1 ja 3 sekä Katariinan kaupunginosassa 5. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tallinnankatuun, lännessä Sapokan vesipuiston vesialueeseen, etelässä aallonmurtajaan ja idässä Kotka Mills teollisuusalueeseen. Suunnittelualue sisältää Sapokan vesipuiston vesialueen ja eteläisen puistoalueen, Meriniemen alueen rakennukset, puistoalueet, vierasvenesataman ja aallonmurtajan. Alue sisältää myös Sapokan torin, puistoalueen, venesatama-alueen ja liikekorttelit, joissa nykyisinä toimijoina on esimerkiksi Maretarium, Tulikukko ja Wanha Fiskari. Lisäksi suunnittelualue sisältää katualueita Tallinnankadulta, Meriniementieltä ja Juhan Vainion kadulta sekä Sapokankadun kokonaisuudessaan. Suunnittelualue sisältää myös autopaikkojen korttelialueen ja venevalkama-alueen, jossa on nykyisin veneiden talvisäilytystä. Suunnittelualue kattaa myös Sapokan lahden ja läheisiä vesialueita.

Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 29 hehtaaria.

Alueen omistaa Kotkan kaupunki lukuun ottamatta kortteli 307 tonttia 2 jolla sijaitsee nykyisin Maretarium.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.

Kaavan laatimisen tavoitteena on kehittää alueen palveluita erityisesti matkailun näkökulmasta. Tavoitteena on myös kehittää liikenteen ja pysäköinnin toimivuutta sekä yhteensovittamista kävelyn ja pyöräilyn kanssa. Lisäksi tavoitteena on suojella Sapokan vesipuiston erityisiä piirteitä.



Karttaote: Opaskartta. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

## **3.Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet**

### **Asemakaava**

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

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

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

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

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

### **Lähtökohdat**

Sapokan kokonaisuus on Kotkansaaren matkailun kärkikohde. Lähes koko kaava-alue sijoittuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle.

Alueella sijaitsee palkittu Sapokan vesipuisto, Meriniemen kokonaisuus ja Maretarium sekä useita suosittuja palveluita. Alueella sijaitsee myös pienvenesatama ja vierasvenesatama sekä niihin kytkeytyviä toimintoja. Suunnittelualueella sijaitsee myös veneiden talvisäilytystä.

Alueelta kulkee saaristoliikennettä ja alueella on suosittuja virkistysreittejä. Lisäksi Sapokan torilla järjestetään tapahtumia.

Alueen suosion ja toimintojen määrän vuoksi on alueen ajoneuvoliikenne ja erityisesti pysäköinti ruuhkautunutta kesä kautena.

### **Tavoitteet**

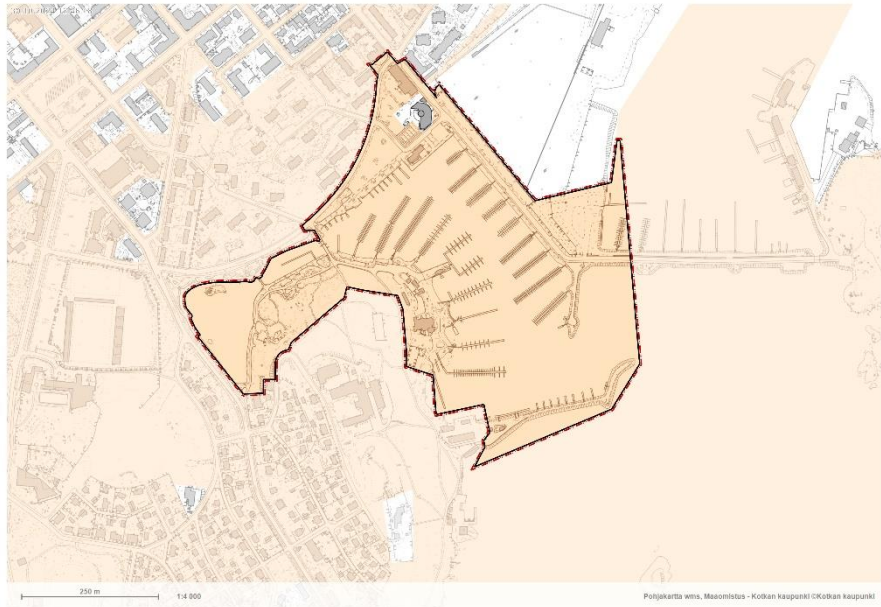
Kaavamuutoksella halutaan tukea alueen palveluiden kehittymistä sekä edistää Kotkan merellistä imagoa.

Tavoitteena on kehittää alueen palveluita erityisesti matkailun näkökulmasta. Tavoitteena on myös kehittää liikenteen ja pysäköinnin toimivuutta sekä yhteensovittamista kävelyn ja pyöräilyn kanssa. Lisäksi tavoitteena on suojella Sapokan vesipuiston erityisiä piirteitä.

Kaavan tavoitteena on edistää kansallisen kaupunkipuiston arvojen toteutumista, edistää alueen olemassa olevan virkistys- ulkoilureitistön kehittämistä sekä mahdollisuuksien mukaan edistää luonnon monimuotoisuutta.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on Kotkan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelia 307 tonttia 2 jossa sijaitsee nykyisin Maretarium

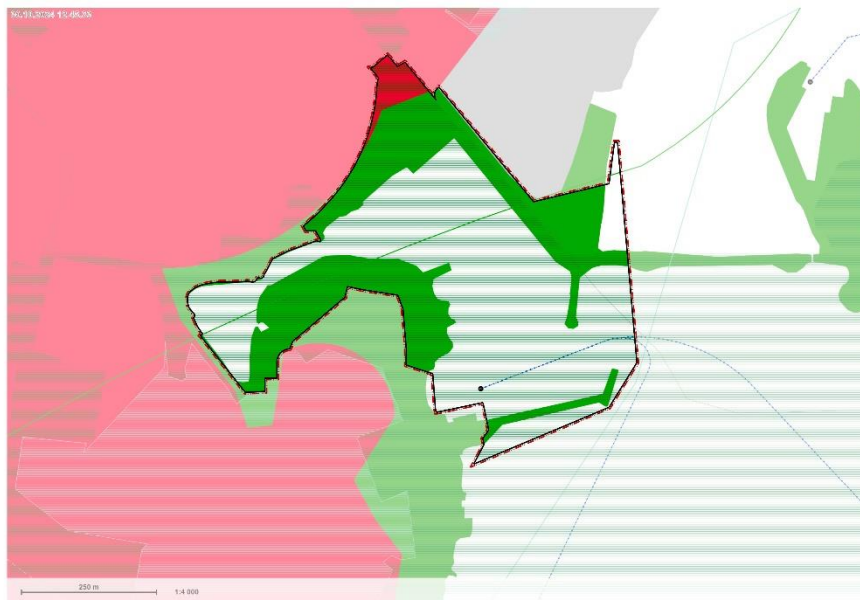


Karttaote: Maanomistus kartalla. Kaupungin omistus kellertävällä värillä. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

## 4.Kaava-alueella voimassa olevat kaavat

### MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson maakuntakaava 204 on hyväksytty 15.06.2020 ja on lainvoimainen.



Karttaote: Kymenlaakson maakuntakaava. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

#### **Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa virkistysalueelle.**

”Merkinnällä osoitetaan virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä. Virkistysalueella on voimassa MRL:n 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

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

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

Rakentamismääräys: Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.

Suunnittelualue kuuluu konsultointivyöhykkeeseen (sev)

### **Merkinnällä osoitetaan Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.**

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 kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

### **Lähes koko suunnittelualue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueelle.**

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

### **Lähes koko alue sijoittuu matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella (mv)**

Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

### **Suunnittelualueelle sijoittuu Venesatama (vs)**

Merkinnällä osoitetaan merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava pienveneilyn ja virkistyksen tarpeet kulttuuriperintö- ja luontoarvoihin sekä varmistettava alueiden saavutettavuus.

### **Alueella kulkee laivaväylä (lv)**

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät kauppamerenkulun väylät.

## SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotka-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa.



Karttaote: Kotka-Haminan seudun strateginen yleiskaava. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.**

Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta 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, keskustahakuista kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen keskittämiseen siten, että välimatkat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyvyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta (esim. kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit) ja merellisyden korostamista julkisissa kaupunkitiloissa. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitetuksi.

Kotkansaaren ja Haminan keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset.

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



tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden. Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen). Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista. 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 kulttuuriympäristöjen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. RKY-alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. RKY-alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

#### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu intensiiviselle taajatoimintojen alueelle.**

Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyhin ja pyöräilyyn sekä monipolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike-, toimisto ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitetuksi.

#### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaatien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueelle.**

Merkinnällä osoitetaan satama- ja laituri-alueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitettut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

#### **Osa suunnittelualueesta on merkitty informatiivinen, oikeusvaikutuksen päällekkäismerkintä viher-, virkistys- tai retkeilyalueesta.**

Merkinnällä on osoitettu seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisena säilyvistä olemassa olevan viherverkon osista.

**Lähes koko suunnittelualue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueelle.**

Merkinnällä on osoitettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen jatkosuunnittelussa on varmistettava joki- ja meriluonnon sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitus- ja puolustushistoriaan kuuluvan rakennusperinnön arvojen säilyminen.

**Osa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle.**

Merkinnöillä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisten täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

**Suurin osa suunnittelualueesta sijoittuu suojavyöhyke (Seveso) alueelle.**

Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

**Osa suunnittelualueesta sijoittuu matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueelle.**

**Suunnittelualueelle sijoittuu virkistys- ja luontomatkailukohde.**

Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävät virkistyskohteet. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioita toimintojen sopeutuminen ympäristöön sekä huolehdittava tarvittavan yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä.

**Suunnittelualueelle sijoittuu seudullisesti merkittävä, hyvän palvelutason venesatama, Sapokan venesatama.**

**Suunnittelualueen läpi kulkee seudullinen retkipyöräilyreitti.**

**Suunnittelualueella kulkee seudullinen melontareitti.**

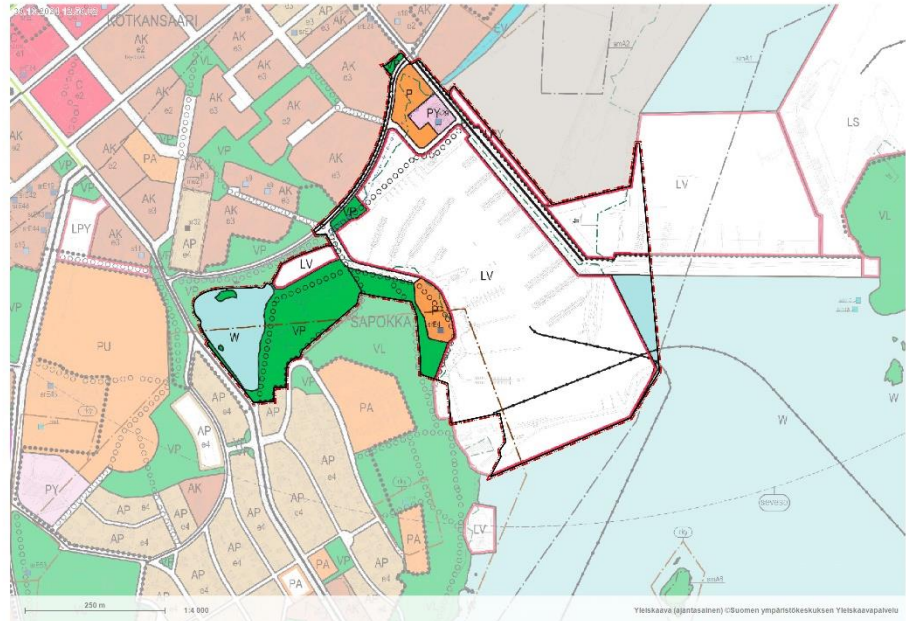
**Aluetta koskee myös strategisen yleiskaavan yleismääräykset, joita ovat esimerkiksi:**

Alueen tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjaamisessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvasuojelu.

Kaupunkiseudulla tulee määritellä tavoitteet viheralueiden kestäväälle (viheralueiden laajuus ja luonnontilaisuus).

## KOTKAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA Y22

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoitusta ohjaava Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 17.12.2018.



Karttaote: Kotkan keskustan osayleiskaava Y22. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu puistoalueelle.**

Puistoalue, jolla on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.

### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu lähivirkistysalueelle.**

Lähivirkistysalue, jolla on sallittu alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.

### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu venesatama alueelle.**

Alueelle saa rakentaa tiloja venesatamaa ja siihen liittyviä palveluja varten. Rakentaminen tai muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi merenpohjaan, edellyttävät vedenalaisen arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämistä.

### **Osa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle.**

Rajaus perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaan museoviraston laatimaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen omaispiirteet tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

**Lähes koko suunnittelualue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston alueelle.**

**Suunnittelualueelle sijaitsee palveluiden, kaupan ja työpaikkojen alueita.**

Alue varataan pääasiassa yksityisille ja julkisille palveluille, vähittäiskaupalle, toimistoille ja työpaikoille. Meren välittömässä läheisyydessä sijaitsevien alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää merellisiä palveluja ja huomioida alueen rooli matkailupalvelujen verkostossa.

**Suunnittelualueella sijaitsee julkisten palveluiden ja hallinnon alue.**

Alue varataan pääosin julkisille palveluille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia.

**Suunnittelualue sijaitsee seveso konsultointivöhykkeellä.**

Merkinnällä osoitetaan Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhykkeet. Suunnittelussa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta Tukesilta sekä pelastusviranomaisen lausunto.

**Suunnittelualueella sijaitsee pysäköintialue.**

**Suunnittelualueella sijaitsee merkittävä rakennus (sr 29).**

Sapokankatu 2, Kotka Maretarium

**Suunnittelualueella sijaitsee suojeltavaksi esitetty rakennus (srE4).**

Meriniemi

**Suunnittelualueen läpi kulkee muu pyöräily- ja/tai jalankulkureitti**

Merkinnällä on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn reittejä, jotka ovat erityisiä arjen liikkumista helpottavia yhteyksiä tai joilla on erityisiä virkistysarvoja. Reittien kehittämismahdollisuudet tulee turvata ja toteutumista edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

**Suunnittelualueella kulkee alueellinen kokoojakatu.**

Merkinnällä on osoitettu alueellisina kokoojakatuina toimivat kadut. Alueelliset kokoojakadut välittävät keskustan sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräily osoitetaan ajoradalle, jos ajoneuvoliikenteen määrä ja nopeus sen sallivat. Tarvittaessa pyöräilylle osoitetaan omat, lähtökohtaisesti yksisuuntaiset pyörätiet tai -kaistajärjestelyt.

### **Suunnittelualueella kulkee paikallinen kokoojakuu.**

Merkinällä on osoitettu paikallisina kokoojakatuina toimivat kadut. Paikalliset kokoojaketut välittävät keskustan sisäistä liikennettä sekä johtavat liikenteen alueellisten kokoojakatujen kautta edelleen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon. Pyöräily osoitetaan lähtökohtaisesti ajoradalle muun ajoneuvoliikenteen kanssa.

### **Suunnittelualueella kulkee vesiväylä.**

#### **Aluetta koskee myös osayleiskaavan yleismääräykset, joita ovat esimerkiksi:**

Rakentamisen tulee olla kestävän kehityksen periaatteiden mukaista ja arkkitehtuurin korkeatasoista. Rakentamisella tulee vahvistaa kaupungin viihtyisyyttä ja vetovoimaa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on korostettava kaupunkitilan ja jalankulkuympäristöjen laatutekijöitä sekä kiinnitettävä erityishuomiota pyöräilyyn, joukkoliikenteen, pysäköinnin ja huoltoliikenteen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.

Uusia täydennysrakennuskohteita varten laadittavissa asemakaavoissa tulee selvittää vaihtoehtoisia ja joustavia pysäköintiratkaisuja. Pysäköintimitoituksessa noudatetaan voimassa olevaa kaupungin käytäntöä... Autopaikkojen lisäksi asemakaavoissa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioita meluselvityksessä tunnistettujen erityisten hiljaisten alueiden (Meriniemi-Sapokka) laadukkaan äänimaiseman säilyminen.

## **ASEMAKAAVAT**



Karttaote: Ajantasa-asemakaava. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

Alueella on voimassa lukuisia eri-ikäisiä asemakaavoja. Vanhin kaava on vuodelta 1917 ja uusin vuodelta 2001.

AK 1/17 vuodelta 1917 kattaa nykyisen Sapokan vesipuiston etelärinteen ja Meriniemen alueen. Kaavassa alueet on tulkittu olevan merkitty metsäksi/viheralueeksi, jonka läpi kulkee katuja ja polkuja.

AK 7/94 vuodelta 1996 kattaa Meriniementien ja sillan sekä osan viereistä puistoaluetta.

AK 475 vuodelta 1963 kattaa pienen osan Sapokan torin edustan vesialueesta

AK 3396 vuodelta 1997 kattaa Meriniemen ja Tallinnankadun nurkassa sijaitsevan puistoalueen, Sapokankadun, Sapokan torin vierellä sijaitsevan nykyisen pysäköintialueen, joka on kaavassa merkitty Venesatama-alueeksi ja Tulikukko kahvilan vieressä sijaitsevan Venesatama-alueen.

AK 8/68 vuodelta 1968 kattaa Tallinnankadun katualueen.

AK 118 vuodelta 1950 kattaa osa Juha Vainion kadun katualueesta.

AK 6/90 vuodelta 1991 kattaa 3 Kotkansaari kortteli 307, joka on kaavassa merkitty Liikerakennusten kortteli. Alueella sijaitsee nykyään ravintola Wanha Fiskari.

AK 1699 vuodelta 2001 kattaa 3 Kotkansaari kortteli 307, joka on kaavassa merkitty Liikerakennusten kortteliksi. Alueella sijaitsee nykyään Maretarium. Lisäksi kaava kattaa Maretariumin edustalle sijaitsevan Venesatama alueen, jossa nykyisin sijaitsee pysäköintialue ja torialue sekä Juha Vainion kadun varrella sijaitsevan Autopaikkojen korttelialueen.

AK 0400 vuodelta 2001 kattaa 3 Kotkansaari kortteli 308, joka on kaavassa merkitty Liikerakennusten kortteliksi, jossa sijaitsee saaristoliikenteen terminaali. Alueella sijaitsee nykyään kahvila Tulikukko.

AK 11/94 vuodelta 1995 kattaa Juha Vainion kadun katualueen, kadusta etelään ulkonevan aallonmurtajan, joka on kaavassa merkitty venevalkamaksi sekä kadun ja Kotka Mills teollisuusalueen välissä sijaitsevan alueen ja osa viereistä vesialuetta, joka nykyään toimii veneiden talvisäilytysalueena, joka on kaavassa merkitty Venevalkamaksi.

AK 2997 vuodelta 1998 kattaa Sapokan lahden etelä puolella sijaitsevan aallonmurtajan, joka on kaavassa merkitty venevalkamaksi. Alueella sijaitsee nykyään polttonesteiden jakeluasema ja pieni rakennus.

## 5. Muut suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

### 5.1. Voimassa olevat suunnitelmat

Kaavat

### 5.2. Kunnallistekniikka

Alueella sijaitsee kattava kunnallistekninen verkosto.

### 5.3. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2017

Luontoselvityksessä inventoitavista alueista (merkittävistä ja maankäytössä erityisesti huomioitavista luontoarvoista) sovittiin Kotkan kaupungin Maankäytön suunnittelun kanssa.

### 5.4. Pookinmäen luontoselvitys

Katariina, Pookinmäki (0223) asemakaavan yhteydessä on teetetty luonto ja lepakkoselvitys Pookinmäen alueelle.

### 5.5. Kotkan kansallinen kaupunkipuisto



Kuva: Kotkan kansallinen kaupunkipuisto rajaus vihreällä. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

Lähes koko suunnittelualue sijaitsee Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueella.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.09.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Sapokkaa koskevia toimenpiteinä esimerkiksi seuraavaa:

- Kehitetään ja parannetaan kulkureittejä
- Kehitetään Meriniemen alueen pysäköintiä
- Turvataan veneilyharrastus sekä vierasvenesataman palvelut
- Säilytetään Meriniemen rakennusten muodostama kokonaisuus
- Lisätään Sapokan torin yleisöpalveluita
- Laaditaan Meriniemi-Sapokka yleissuunnitelma

## 5.6. Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee paikallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä rakennuksia.

Kotkan keskustan osayleiskaavan selvitys, Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2018:

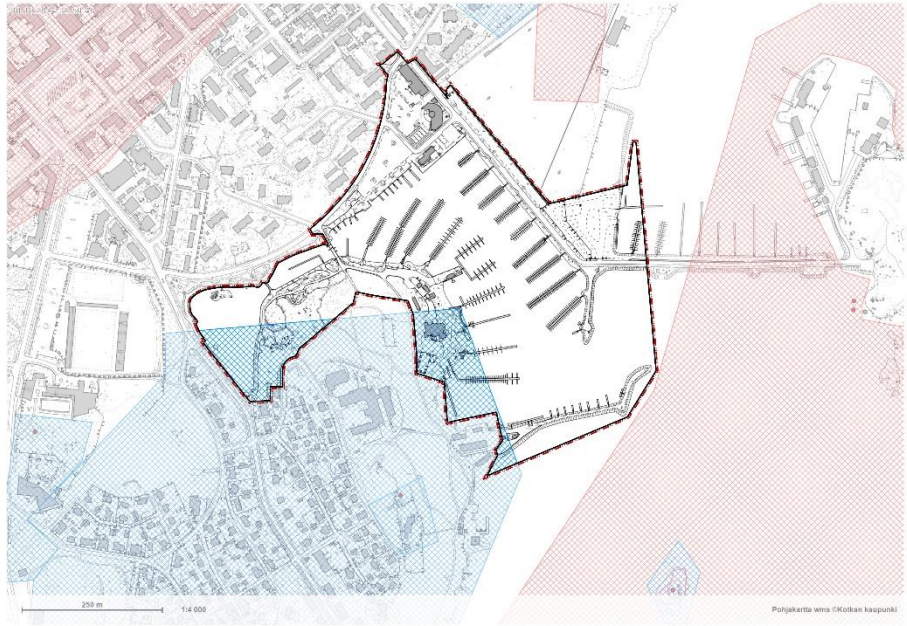
- Meriniemi, esitetty suojeltavaksi, valtakunnallisesti merkittävä.
- Sapokankatu 2, Maretarium, merkittävä rakennus, paikallisesti merkittävä.

Kotkan keskustan osayleiskaavan liite, Täydennysrakentaminen Kotkan keskustassa 2018

- Sapokan torin alue on merkitty kaupan kehittämisen paikaksi, Matkailupalvelut



## 5.7. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)



Kuva: Sininen; RKY-alue rajaus. Punainen; kiinteä muinaisjäännös rajaus. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

Osa suunnittelualueesta sijaitsee valtioneuvoston vuonna 2009 tekemän päätöksen mukaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle, Katariinan pientaloalue. Suunnittelualueesta Sapokan vesipuiston etelärinne ja meriniemen alue rakennuksineen sisältyvät RKY aluerajaukseen.

## 5.8. Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen läheisyydessä vesialueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös alue, Ruotsinsalmen meritaistelualue, 1000018473.

## 5.9. Ympäröivä maankäyttö

- Kotkansaaren osayleiskaava, asemakaavat ja asemakaavahankkeet, kaupunkistrategia
- Kotkan kansallinen kaupunkipuisto hoito- ja käyttösuunnitelma (2020)
- Vireillä olevat asemakaavat:
  - Koulukatu 0423
  - Katariinan asuinalue 0420
  - Katariina, Pookinmäki 0422

## 5.10. Vuokratut alueet

Suunnittelualueella sijaitsee useita pitkä ja lyhytaikaisia vuokra-alueita.

## 5.11. Liikenne

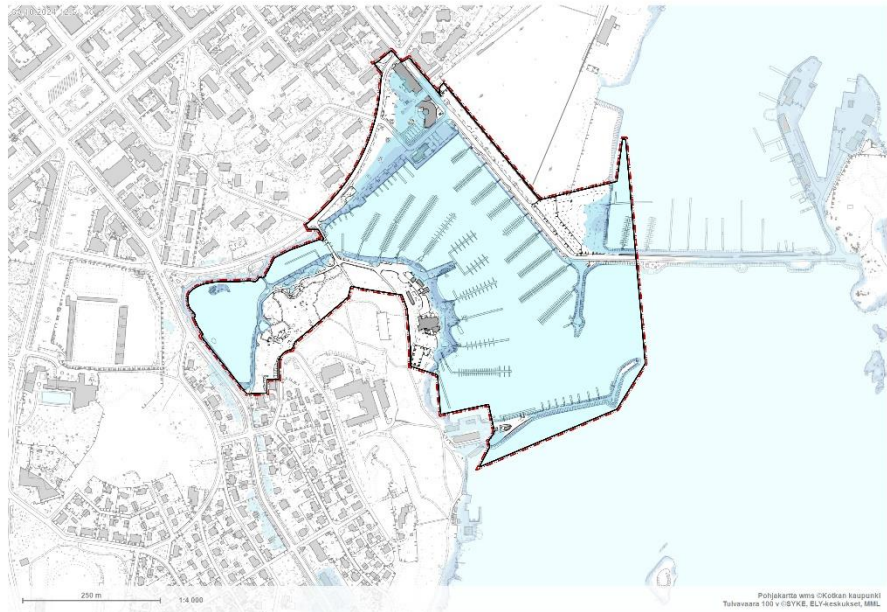
- Kestävän liikkumisen ohjelma 2019
- Kotkan käveltyvyyden kehittämissuunnitelma 2022
- Kotkan pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma 2020
- Liikenneturvallisuussuunnitelma 2016 ja päivitys 2023
- Kotkan keskustan liikennesuunnitelma 2018
  - Meriniemen läpi nykyinen virkistysreitti
  - Juha Vainion katu nykyinen alueellinen kokoojakatu
  - Tallinnankatu nykyinen ja tavoitehierakissa paikallinen kokoojakatu
  - Juha Vainion katu pyöräilyn tavoitehierarkiassa merkitty pääreitiksi
  - Tallinnankatu pyöräilyn tavoitehierarkiassa merkitty muuksi reitiksi
  - Meriniemen läpi kulkeva reitti tavoitehierarkiassa merkitty virkistysreitiksi

## 5.12. Melu

Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Sitowise 2018

- Hiljaiset alueet
  - Meriniemi- Sapokka
- Nykytilan päiväajan keskiäänitaso 60–45 dB
- Tavoiteverkon 2040 päiväajan keskiäänitaso 60–45 dB

## 5.13. Tulvavaara



Kuva: Tulvavaara 100v. Alustava kaavaraja punamustalla rajauksella.

Suunnittelualueella erityisesti Meriniemen ja Sapokan toria koskee tulvavaaravyöhykkeet.

#### 5.14. Maanomistus

Kaava alue on Kotkan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelia 307 tonttia 2 jossa sijaitsee nykyisin Maretarium

## 6.Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavamuutosalueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja kiinteistössä toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot eli kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, henkilökuljetusyksikkö, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi, nuorisovaltuusto, vammais- ja ikäihmisten neuvostot sekä näiden lisäksi Kymenlaakson hyvinvointialue, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Kymenlaakson museo ja Ympäristöministeriö.

Osallisia ovat esimerkiksi myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja muut alueella toimivat energia ja verkkoyhtiöt.

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

## 7.Osallistuminen ja vuorovaikutusten järjestäminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä Ankkuri lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla [www.kotka.fi/asekaavat](http://www.kotka.fi/asekaavat). Asemakaavamutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan valmistelija on yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Itä-Suomen hallinto-oikeus  
Minna Canthin katu 64  
PL 1744  
70101 Kuopio

Kaavaprosessin aikana tullaan järjestämään yleisötilaisuuksia.

## **8.Kaavoituksen vaiheet**

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

### **1. Kaavoituksen käynnistäminen**

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kaavoituskatsauksella 2022 ja kaavoitusohjelmalla 2023–2024:ssa. Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2023–2024 ohjeellisesti noudatettavaksi.

### **2. Vireilletulo**

Asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 11.12.2024

### **3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 11.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä 11.12.2024 – 31.01.2025 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat).

### **4. Luonnosvaihe kesä 2025**

Alueelle laaditaan luonnos lähtötietojen, katusuunnitelmien sekä selvitysten perusteella. Tarkastelussa tutkitaan erityisesti katu- ja risteysalueita, jonka lisäksi toimintoja ja puistoalueita tarkastellaan. Vaikutuksia liikenteeseen, sen turvallisuuteen ja olemassa oleviin ohjelmiin, palveluihin, rakennettuun ympäristöön ja luontoon tullaan arvioimaan. Luonnos asetetaan nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

### **5. Ehdotusvaihe talvi 2025**

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

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

## 6. Hyväksymisvaihe talvi 2026

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

## 7. Asemakaavan voimaantulo talvi-kevät 2026

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

# 9. Vaikutusten arviointi

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja luontoon. Vaikutusten arviointia tehdään kaavan eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan vaikutusten varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

# 10. Valmistelusta vastaa

Lisätietoa asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa valmistelijalta:

Erkka Juusela  
kaavoitusarkkitehti  
puh. 040 6389054  
erkka.juusela@kotka.fi  
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus  
Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Verkkosivut  
[www.kotka.fi/asekaavat](http://www.kotka.fi/asekaavat)

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon  
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi  
Postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.  
Kirjaamon käyntiosoite: Kustaankatu 2, 48100 Kotka  
Palautteessa tulee olla merkintä **'0324 Sapokka, OAS'**.