



KATARIINAN ASUINALUE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 5. KAUPUNGINOSA KATARIINA, KORTTELIT 82-84, 101-117, 119-121, 126 ja 130
SEKÄ PUISTO-, VIRKISTYS- JA KATUALUEITA.



1. SUUNNITTELUN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksella tarkastellaan Katariinan asuinalueen suojeluarvoja sekä päivitetään asemakaava vastaamaan valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita. Asemakaavatyön yhteydessä päivitetään alueen rakennustapaohje.

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 5. Katariinan kaupunginosassa Kotkansaaren eteläosassa. Alue on pientalovaltaista asuinalueetta, jonka rakennuskanta on pääosin rakentunut 1920 - 30 lukujen aikana. Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1,5 - 2 -kerroksisista puurakenteisista nykyään yhden tai kahden perheen asuinrakennuksista sekä muutamasta kaksikerroksisesta kerrostalosta. Alun perin rakennuksissa oli 6-8 erillistä asuntoa. Alueen kapeat kadut noudattelevat maastonmuotoja polveillen kallioisessa maastossa. Alue kuuluu valtioneuvoston vuonna 2009 tekemän päätöksen mukaan valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen (RKY). Kaavassa tarkastellaan vain RKY-alueeseen kuuluvaa asuinalueetta, Meriniemen puoleinen osa RKY-alueesta tarkastellaan tarvittaessa omana kaavahankkeenaan.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa. Alueella on paikoin jyrkkiäkin rinteitä, ja maanpinnan korko vaihtelee noin +2.00 - 26.00 mpy.

Aluetta ympäröi viheralueet.

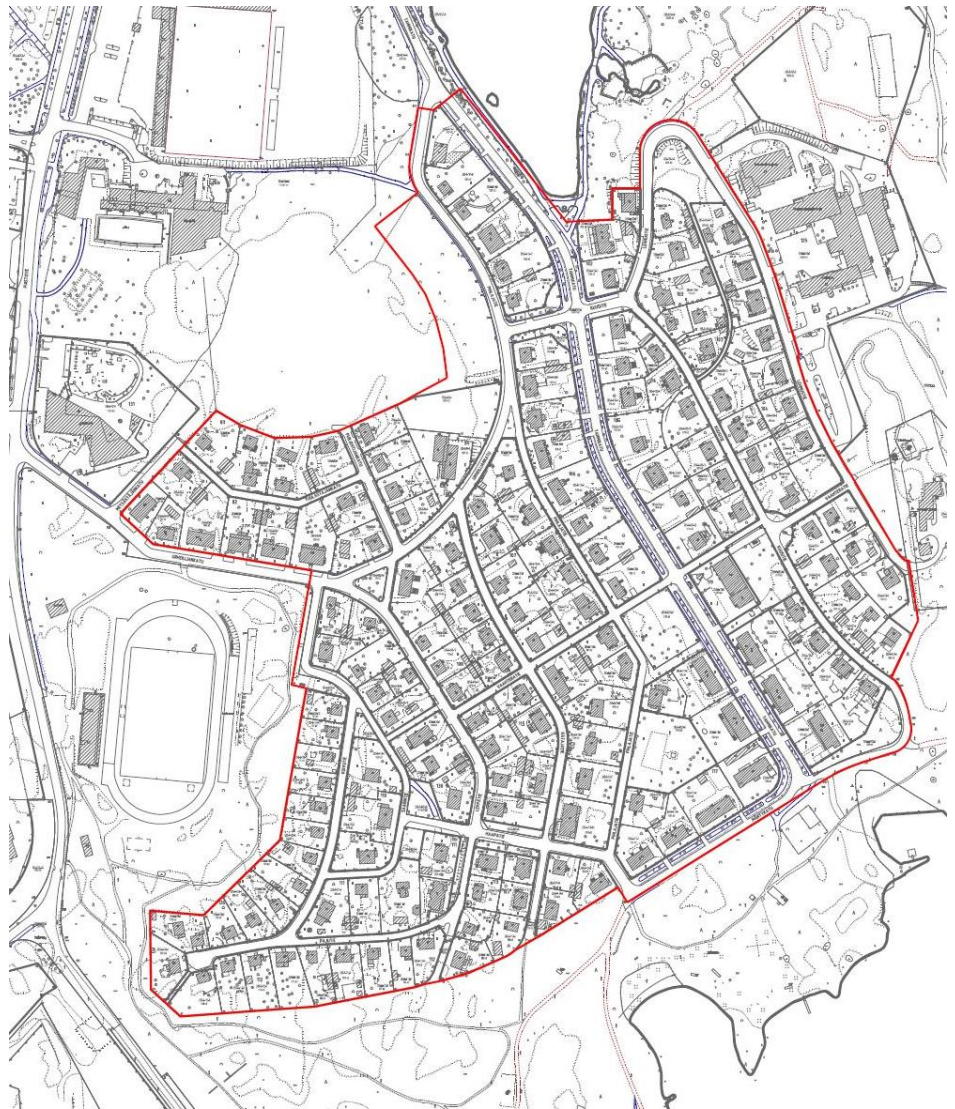
Suunnittelualueen rajausta tarkennetaan suunnittelun edetessä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAAVAN MUUTTAMISEN TAUSTAT

Asemakaavamuutos on käynnistetty Kotkan kaupungin aloitteesta.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen (RKY), valtioneuvoston päätös 2009. Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1985. Asemakaavaa on tarpeen päivittää vastaamaan valtakunnallisesti merkittäville rakennetuille kulttuuriympäristöille asetettuja tavoitteita. Samalla päivitetään alueen rakennustapaohje, joka on tarkoitus hyväksyttää yhdessä asemakaavamuutoksen kanssa.



Kuva: Suunnittelualan rajausta pohjakartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Katariinan puutarhamainen pientaloalue edustaa 1900-luvun alun kaavasuunnittelua. Alueen silloisen asemakaavan on laatinut Birger Brunila, joka laati yhdessä Otto-livari Meurmanin kanssa mm. Puu-Käpylän asemakaavan vuonna 1919. Katariinan pientaloalueen asemakaava valmistui kolme vuotta myöhemmin, ja se hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 26.5.1922.

Rakennuskannan on pääosin piirtänyt Armas Laitinen, jonka suunnittelemat talot edustavat tyyliltään pääasiassa yksinkertaista, vähäeleistä klassismia. Laitisen lisäksi Katariinan rakennuksilla on useita muitakin suunnittelijoita.

Katariinan asuinalue hahmottuu omaleimaisena maisemallisesti ja historiallisesti merkittävänä ympäristönä. Katuverkko mukailee maastonmuotoja, ja kapeat kujat kaartelevat kallioisessa maastossa. Yhtenäiset asuinrakennukset reunustavat polveilevia katulinjoja. Alueen tyypillinen rakennuskanta koostuu puurakenteisista pientaloista ja muutamasta kaksikerroksisesta vuokratalosta.



Kuva: Ortokuva Katariinan pientaloalueesta 2018.

Tammikatu on alueen keskuskatu sijoittuen kahden korkean mäen väliin. Katua reunustaa molemmin puolin kookkaat katupuut.

Asemakaava-alue rajoittuu puistomaisesti hoidettuun merenrantametsikköön. Idässä sen erottaa merestä korkea Pookinmäki, jonka laella on Ruotsinsalmen linnoitukseen kuuluneen korkean majakka- ja merkinantotornin raunio, jotka kuitenkin jäävät vireille tulevan kaavatarkastelun ulkopuolelle.

Alueen rakennuskannasta osa on jo suojeltu. Alueen ympäristökokonaisuuksia on suojeltu sekä Valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä (RKY) että Kansallisen kaupunkipuiston rajauksin.

TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoite on tarkastella Katariinan asuinalueen suojeluarvoja sekä päivittää asemakaava vastaamaan valtakunnallisesti merkittäville kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita. Kaavatyön yhteydessä päivi-

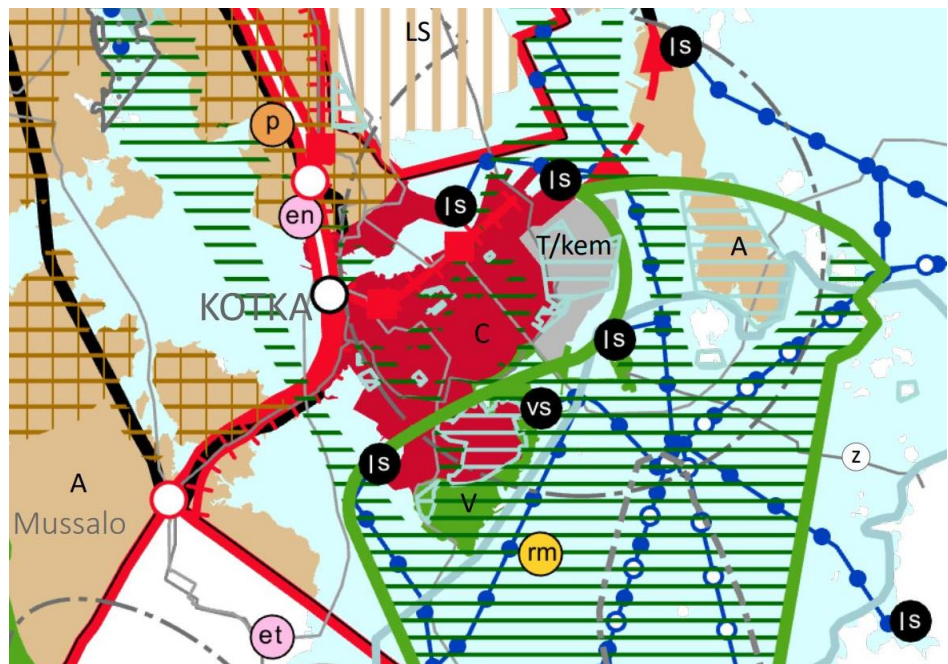
tetään alueen rakennustapaohje, joka on tarkoitus hyväksyttää yhdessä asema-kaavan kanssa. Kaavassa tarkastellaan myös pienessä määrin Kotkansaaren osayleiskaavan mahdollistamaa lisärakentamista.

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maat ovat Kotkan kaupungin omistuksessa yhtä tonttia lukuun ottamatta. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA



Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

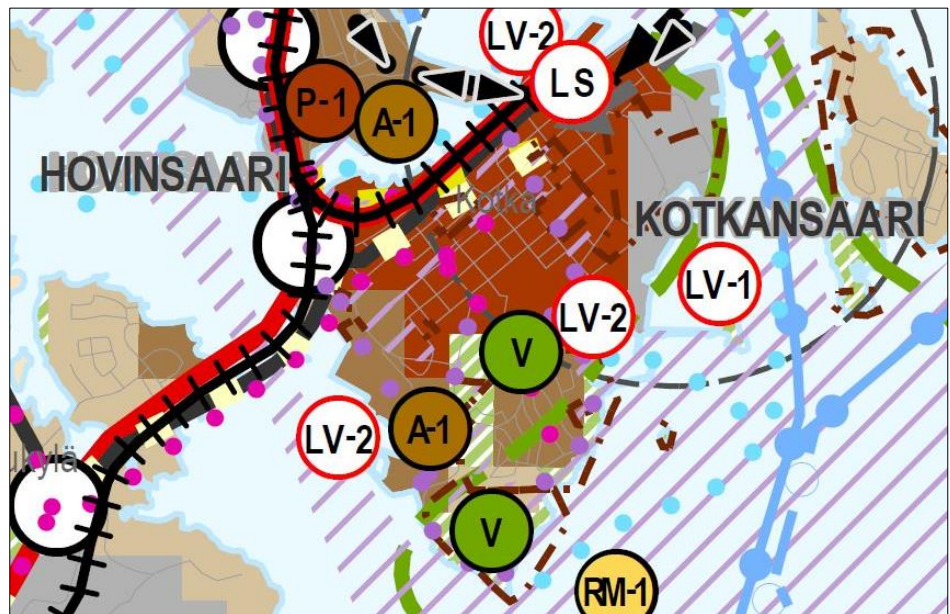
Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C, punainen) ja sisältyy kokonaisuudessaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeän alueen rajaukseen (sininen vaakaviivitus) sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen aluerajaukseen (mv, tummanvihreä viiva). Valtaosa alueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (sev, harmaa pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus ulottuu paikoin alueelle (kp, tummanvihreä vaakaviivitus).

Suunnittelualueita ympäröi idässä ja etelässä virkistysalue (*vihreä*), lännessä ja pohjoisessa keskustatoimintojen alue (*C, punainen*). Kansallinen kaupunkipuisto ympäröi aluetta (*tummanvihreä vaakaviivitus*).

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §. Kaava astui voimaan 7.2.2019.

Suunnittelualue on osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi (ruskea). Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (*ruskea pistekatkoviiva*). Matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue -rajaus kulkee alueen läpi (*vihreä katkoviiva*). Alueelle on merkitty seudullinen arkipyöräilyreitti (*v.pun. palloviiva*) sekä seudullinen retkipyöräilyreitti (*lila palloviiva*). Etelä- ja pohjoispuolelle jää virkistys- ja luontomatkailukohdemerkinnät (V).



Ote Kotka-Hamina -seudun strategisesta yleiskaavasta.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2018. Alueelle on osoitettu pientalovaltaisia korttelialueita (AP), asuinkerrostalovaltaisia korttelialueita (AK), yhdistetyn kaupan, palveluiden ja hallinnon korttelialueita (PA) sekä puisto- (VP) ja lähivirkistysalueita (VL). Suunnittelualueelle on merkitty kolme merkittävää rakennusta (s5). Kortteleiden tavoiteltava korttelitehokkuus on e4, mikä tarkoittaa alle 0,5 korttelitehokkuutta. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) (*ruskea pistekatkoviiva*). Keskustan osayleiskaavassa on Katariinan asuinalueelle osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, toinen Urheilijankadun ja toinen Tammikadun varteen, ensimmäinen asumiseen (AP) ja toinen asumista ja palveluita (PA) varten.



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaavat 21/85 vuodelta 1985, 446 vuodelta 1962, 8a vuodelta 1974, 1/46 vuodelta 1946, 10/74 vuodelta 1974 ja 93 vuodelta 1950.

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Lisäksi alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO), asuinkerrostalojen (AK, AKS) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL).

Alueen sisälle on osoitettu puistoja (VP) sekä leikkipaikat (VK) Pihlajatien sekä Vaahteratien varteen.

Rakennusalat on osoitettu tonttikohtaisesti pistekatkoviivalla. Rakennusoikeus on osoitettu numeerisesti rakennusalalle. Rakennusoikeus vaihtelee asuinrakennusten ja asuinpientalojen korttelialueilla 180 - 480 k-m² välillä, asuinkerrostaloille on osoitettu 400 - 990 k-m². Suurin sallittu kerrosluku asuinrakennusten ja asuinpientalojen korttelialueilla on II, asuinkerrostalojen korttelialueilla ½II - ½IV.

Ympäröivät viheralueet on osoitettu pääasiassa puistoiksi (VP) tai lähivirkistysalueeksi (VL). Lännessä ja pohjoisessa on urheilualueet (palloviiva).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

5. SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

Suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Valtioneuvosto, 2018
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY, Mu-seovirasto, 2010
- Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuk-sien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö 2014
- Kotkan kaupungin rakennusjärjestys, Kotkan kaupunki, 2017
- Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Kotkansiipi, 2017
- Kotkansaaren-Metsolan ketomaruunaan sidonnaisten perhoslajien esiselvi-tys, 2014, Acleris
- Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan kaupunki, 2018
- Kotkan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Kotkan kaupunki, 2018
- Rakennusinventointi, Kotkan kaupunki, 2021, päivitetty 2022

Lisäselvitysten tarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä.

Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäris-töön sekä liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Lisäksi arvioidaan

alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Kaavan keskeinen sisältö on tunnistaa alueen ja sen rakennusten kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot niin, että ne vastaavat alueen kuulumiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön RKY. Arvot otetaan huomioon tarkistettaessa asemakaavaa sekä aluetta koskevaa rakennustapaohjetta.

Vaikutusten selvittäminen perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

7. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maan- sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset 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 kiinteistö- ja mittaus-toimi, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, puistotoimi, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson liitto ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Tukes, Elisa Oyj, Telia-Sonera Finland Oy ja Kymenlaakson Jäte Oy.

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

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja [Kotkan kaupungin internetsivuilla](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä. Osallisilla on mahdollisuus ottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kantaa siihen asti, kunnes asemakaavamuutos on ehdotuksena nähtävillä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internetsivuilla ja lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä Ankkurissa sekä lähetetään kirje suunnittelualueen maanomistajille ja -haltijoille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja -haltijoille.

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa ”Osallistuminen”.

Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

9. AIKATAULU

Aloitus / kesä 2020

Aloitusvaiheessa kerätään tarpeelliset lähtötiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteet selvitetään maastokäynneillä paikan päällä. Kaavoituksen henkilökunta inventoi ja valokuvaa alueen rakennuskantaa heinä-elokuun aikana.

Kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla [Kotkan kaupungin internetsivuilla](#) ja Ankkuri -lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Mahdolliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee jättää nähtävillä olon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Luonnos / kesä 2022

Valmisteluvaiheessa tarkastellaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön sekä arvioidaan keskeisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja toimivaan sekä turvalliseen kaupunkirakenteeseen sekä tarkastellaan alueen rakennuskantaa ja ympäristöä sekä niiden arvoja. Näiden pohjalta kaupunkisuunnittelu laatii asemakaavamuutoksen luonnoksen ja luonnoksen rakennustapaohjeesta, jotka asetetaan julkisesti nähtäville.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta ja rakennustapaohjeesta tulee jättää nähtävillä olon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe / talvi 2025

Asemakaavamuutoksen luonnokseen ja rakennustapaohjeeseen tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset, ja ne asetetaan ehdotuksena nähtäville. Ehdotuksen laadinnassa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan luonnoksesta saatu palaute.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen ja rakennustapaohjeen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin kotisivuilla internetissä ja Ankkuri-lehdessä sekä lähettämällä kirje osallisille. Mahdolliset muistutukset ehdotuksesta ja rakennustapaohjeesta tulee osoittaa Kotkan kaupunginhallitukselle ja jättää kirjallisesti nähtävillä olon aikana Kotkan kaupungin kirjaamoon.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana saatu palaute kerätään, ja muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusta ja rakennustapaohjetta tarkistetaan tarvittaessa annettujen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten pohjalta.

Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaava etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe / kevät 2025

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kuuluttamalla lehtikuulutuksella Ankkuri -lehdessä sekä [Kotkan kaupungin internetsivuilla](#).

Päätöksen voimaantulo / kesä 2025

Kaavamuutoksen hyväksymispäätös saa lainvoiman noin seitsemän viikon kulluttua hyväksymisestä, mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta. Kaavamuutos tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu [Kotkan kaupungin internetsivuilla \(www.kotka.fi\)](http://www.kotka.fi).

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä, ja se tarkentuu hankkeen aikana.

10. YHTEYSTIEDOT

Kaavan valmistelija:

Oskari Orenius
Kaavoitusarkkitehti
p. 040 358 8831
oskari.orenius@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka

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