



EHDOTUS

KATARIINAN ASUINALUE

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

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



1. KAAVAN TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Kotkan kaupunki

5. kaupunginosa Katariina, korttelit 82-84, 101-117, 119-121, 126 ja 130 sekä puisto-, virkistys- ja katualueita.

Kaavan numero 0420

Kaavan valmistelija

Oskari Orenius

kaavoitusarkkitehti

puh. 040 358 8831

1.2. Kaavan nimi

Katariinan asuinalue

1.3. Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualan sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue käsittää korttelit 82-84, 101-117, 119-121, 126 ja 130 sekä puisto-, virkistys- ja katualueita, 48130 Kotka.

Suunnittelualue sijaitsee Kotkansaaren eteläosassa, noin 1,5 km etäisyydellä Kotkan kauppatorista.

Aluetta ympäröivät viher- ja urheilualueet. Niemenkärkeä reunustaa idästä, lännestä ja etelästä meri.

1.4. Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa alueen suojeluarvot vastamaan valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita, päivittää alueen rakennustapaohje sekä tarkastella vähäisen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Rakennustapaohje
4. Rakennusinventointi, 25.5.2021, päivitetty 2022

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Aikataulu
Vireilletulo	3.6.2020
Oas nähtävillä	3.6. - 3.7.2020
Luonnos nähtävillä	20.6. - 19.8.2022
Kaupunkirakennelautakunta	9.5.2023
Ehdotus nähtävillä	tammi- helmikuu 2025
Kaupunginhallitus	pp.kk.vvvv
Kaupunginvaltuusto	pp.kk.vvvv
Kaava lainvoimainen	pp.kk.vvvv
Kaavan voimaantulo	pp.kk.vvvv

2.2. Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoite on yhtenäistää Katariinan asuinalueen asemakaava ja päivittää se vastamaan valtakunnallisesti arvokkaalle rky-alueelle asetettuja tavoitteita. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä mahdollistaa vähäinen täydennysrakentaminen. Tavoitteena on turvata olemassa olevan rakennuskannan ja kaupunkikuvan säilyminen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen sovittaminen alueen kaupunkirakenteeseen sen arvokkaat ominaispiirteet huomioivalla tavalla. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne säilyy pääosin ennallaan eikä alueella tapahdu merkittäviä muutoksia. Asemakaavamuutok-

sella osoitetaan suojelumerkintöjä olemassa oleville rakennuksille ja ympäristölle, tehdään tarkistuksia alueen rakennusaloihin ja rakennusoikeuksiin sekä osoitetaan mahdolliset täydennysrakentamisen paikat.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun hyväksymispäätös on lainvoimainen, ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

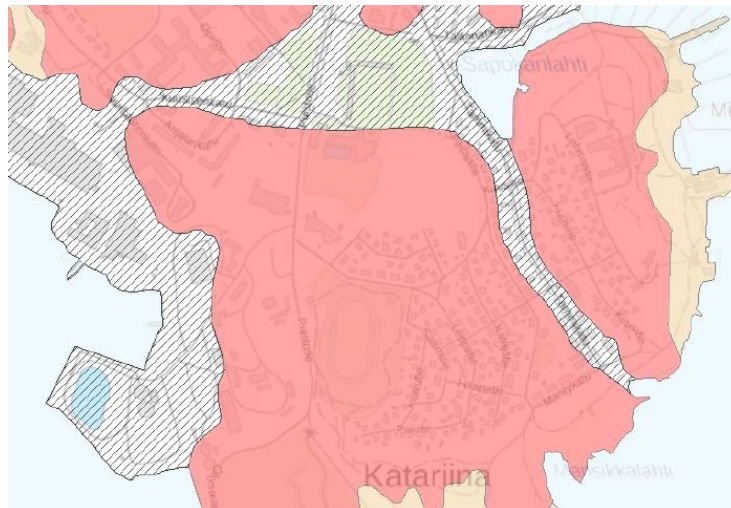
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä ja sen sisällä on vain pieniä viheraluelaikkuja. Pihat ovat puutarhamaisia, ja alue on yleisilmeeltään vihreä ja väljä. Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2017 tehdyssä luontselvityksessä ei ole esitetty alueen viheralueilla olevan erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Maanpinnan korko vaihtelee alle +3.00 mpy noin +28.00 mpy. Korkeimmat alueet ovat idässä Lehmustiellä noin +22.00 mpy sekä lännessä Purjehtijankadulla +27.60 mpy. Tammikadun kohdalla maasto on alavimmillaan paikoin alle +3.00 mpy.

Alueen maaperä on kalliota lukuun ottamatta Tammikadun aluetta, joka on täytemaata.



Ote maaperäkartasta (GTK). Punainen on kalliota, vinoviivitus täytemaata.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista; yhden tai kahden perheen asuinrakennuksista pihapiireineen. Pientalot ovat 1,5-2 -kerroksisia. Joissain rakennuksissa on lisäksi osittain tai kokonaan maanpäällinen kellarikerros. Alueella on myös muutama II-III -kerroksinen asuinkerrostalo Tammikadun eteläpäässä sekä Urheilijankadun varrella. Rakennukset sijaitsevat pääasiassa omilla tonteillaan, mutta alueella on myös muutama useamman rakennuksen tontti. Pääosa alueen alkuperäisestä rakennuskannasta on säilynyt muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

Valtaosa alueen rakennuksista on rakennettu 1920-30 -luvulla, ja useita rakennuksia on lisäksi toteutettu 1940-50 -luvulla. Alueen rakentuminen on jatkunut aina 1990-luvulle saakka, joskin lähinnä yksittäisinä rakennuksina. Osalla tonteista on päärakennuksen lisäksi talousrakennuksia tonttien reunoilla. Alueelle tyypillisiä ovat naapuritonttien kesken harjastaan yhteen rakennetut talousrakennukset.

Alueen yleisilme on melko väljä ja vihreä, ja alueelle luonteenomaisia ovat puutarhamaiset pihat.

Kadut mukailevat maastonmuotoja ja polveilevat rinteiden mukaisesti.

Väestö

Kaavamuuotosalueella asuu noin 650 asukasta.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Alueen läheisyydessä on kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka liittyvät Ruotsinsalmen merilinnoitukseen.

Katariinan pientaloalue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Katariinan (ent. Puistola) pientaloalue on arkkitehti Birger Brunilan suunnitteleman asemakaavan mukaan toteutettu laaja ja yhtenäinen asuinalue. Alue edustaa työväestön asutokysymyksen ratkaisemista 1900-luvun alussa, ja on edustava ja laadukkaasti toteutettu esimerkki teollisuuskaupungin työväestön asuinalueesta. Alueen rakentaminen aloitettiin 1920-luvulla vastamaan kovaan asuntopulaan. Arkkitehti Birger Brunila laati alueen asemakaavan vuonna 1922, ja alueen rakennusjärjestyksessä korostui pyrkimys alueen kokonaisilmeen yhtenäisyyteen.

Valtaosan alueen rakennuksista ovat suunnitelleet Armas Laitinen sekä livari ja Pentti Penttilä, minkä vuoksi alueen rakennuskanta on melko yhtenäistä.

Palvelut ja liikenne

Alue sijaitsee Kotkan ydinkeskustan tuntumassa, mutta alueen sisällä ei ole palveluita. Kotkan kauppatorille on matkaa noin 1,3 kilometriä.

Lehmustiellä (Lehmustie 4) sijaitsee Kotkan-Haminan-seudun koulutuskuntayhtymän (Ekami) kampus. Katariinan kampuksen tiloissa sijaitsee myös Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun (Xamk) merenkulun opetuksen tiloja. Opetustoiminta on kuitenkin siirtymässä pois alueelta.

Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät. Pääkaduilla Tammikadulla, Pihlajatiellä ja Urheilijankadulla on jalkakäytävät, mutta muilta kaduilta ne puuttuvat. Ympäröivillä puistoalueilla on sorapintaisia kulkureittejä.

Alueen läpi kulkee linja-autoliikenteen kaksi linjaa, joiden pysäkit ovat Tammikadulla, Mäntykadulla ja Urheilijankadulla. Linjoista toinen kulkee Kotkan torin ja Katariinan meripuiston välillä, toinen Norskankadun ja Katariinan välillä.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Kaukolämpöverkosto on Tammikadulla, Kuusitiellä, Lehmustiellä sekä Vaahteratiellä, Pihlajatiellä ja Urheilijankadulla. Alueen lounaisosa on kaukolämpöverkoston ulkopuolella.

3.1.3. Ympäristöhäiriöt

Pilaantunut maaperä

Osoitteessa Tammikatu 10-14 on sijainnut maanalainen öljysäiliö. Sadevesiverkoston saneerauksen yhteydessä (2015) öljysäiliö poistettiin, ja maaperässä havaittiin öljyisyyttä. Kohteessa suoritettiin pilaantuneiden maiden kunnostaminen keväällä 2015 (FCG). Kohteesta poistettiin lämmitysöljysäiliö siihen liittyvine rakenteineen sekä kynnysarvot ylittävillä öljyhiilivetypitoisuuksilla pilaantunut maa. Maaperään ei jäänyt kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia.

Tulva

Suunnittelualue kuuluu ELY-keskuksen laatimien tulvavaarakarttojen mukaiseen Kotkan ja Haminan rannikkoalueen tulvariskialueeseen, jolla meritulvan riski on merkittävä. Ely-keskusten laatimien tulvakarttojen perusteella harvinaisen kerran 100 vuodessa tapahtuva tulva voi nostaa merenpintaa + 2,4 m (N2000 järjestelmä) korkeudelle merenpinnasta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on laatinut Haminan ja Kotkan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelman vuosille 2022 – 2027. Kotkan ja Haminan rannikkoalueen tulvariskien hallinnan tavoitteet liittyvät terveyteen ja turvallisuuteen, ympäristövahinkojen välttämiseen, välttämättömyyspalveluiden turvaamiseen sekä kulttuuriperintökohteiden suojaamiseen.

Harvinaisen meritulvan levinneisyysalue (1/100a) ulottuu osalle Tammikadun varressa olevista kiinteistöistä (SYKE). Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uutta rakentamista tulvavaara-alueille.



Sinisellä on esitetty kerran sadassa vuodessa (1/100a) tapahtuvan merivesitulvan levinneisyysalue.

Kaavamääräyksissä on osoitettu, että alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,3 m (N2000).

Kotkan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä asuinrakennusten alin lattiataso meren rannalla tulee olla vähintään +3,3 metriä (N2000).

3.1.4. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Kotkan kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa on seitsemän tonttia.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kokonaisuuksista suunnittelualueita koskevat erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Näiden kokonaisuuksien tavoitteista suunnittelualueita koskevat erityisesti seuraavat sisällöt:

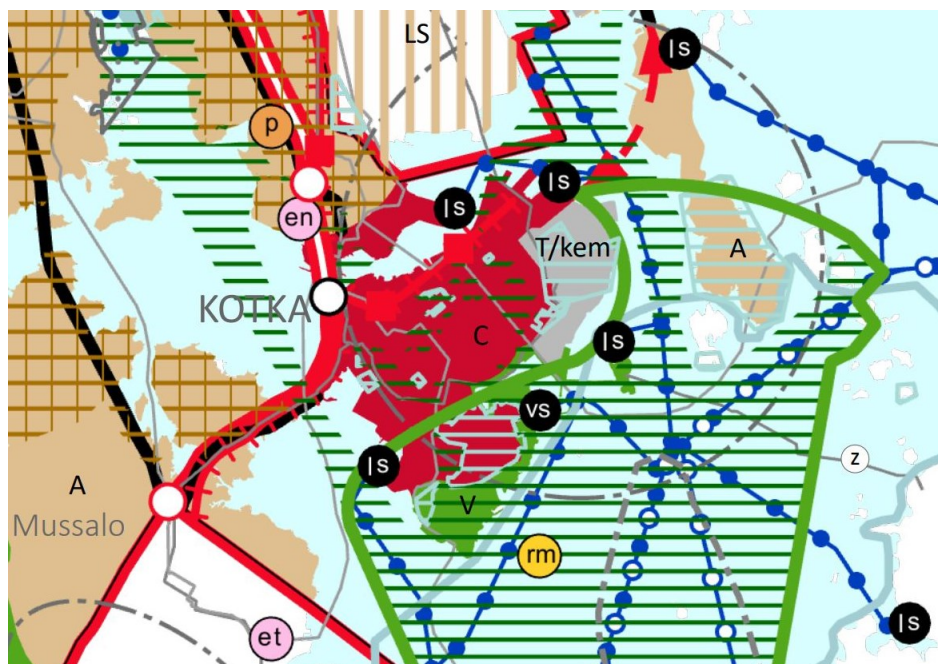
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

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 virkistysalueen kehittämisen aluerajaukseen (*mv, tummanvihreä viiva*). Valtaosa alueesta sisältyy konsultointiväyhykkeeseen (*sev, harmaa pistekatkoviiva*), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyhykkeet. 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*).



Kuva: Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Suunnittelualueeseen kohdistuvat seuraavat Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 suunnittelumääräykset:

Kymenlaakson **maakuntakaava-alueella** maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aika tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Keskustatoimintojen alueen (C) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä

huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen (ma/v) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen (mv) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeet sovitaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.

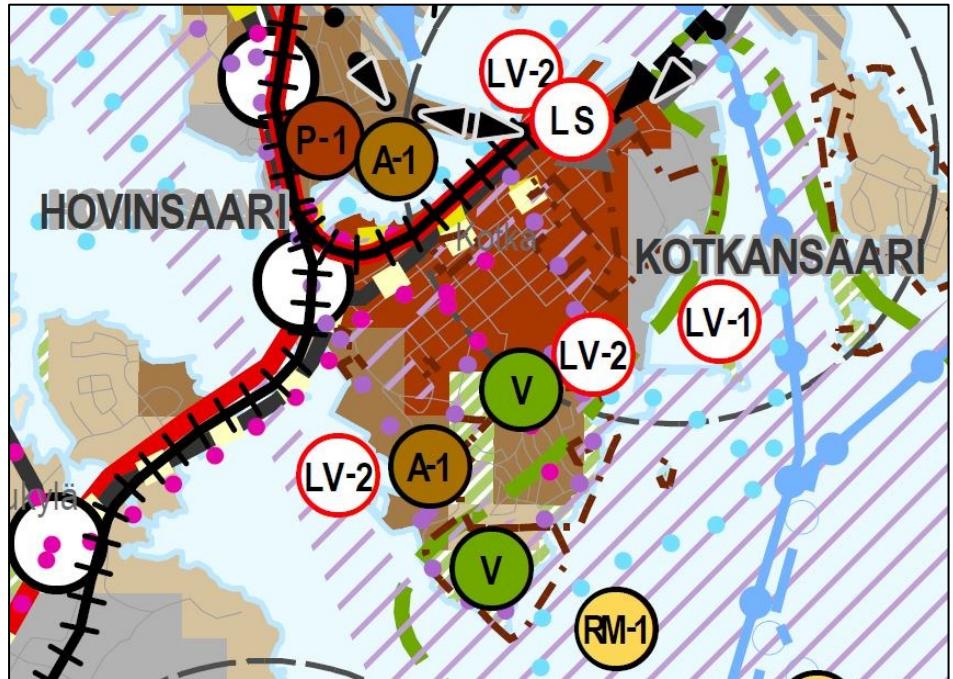
Vaarallisia kemikaaleja tai varastoitavaa laitosta ympäröivän **konsultointivyöhykkeen (sev)** yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnitelmaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamisesta vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kansallisen kaupunkipuiston (kp) alueen suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

Strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan kaupunginvaltuustossa 10.12.2018/183 §. Yleiskaava tuli voimaan 7.2.2019.

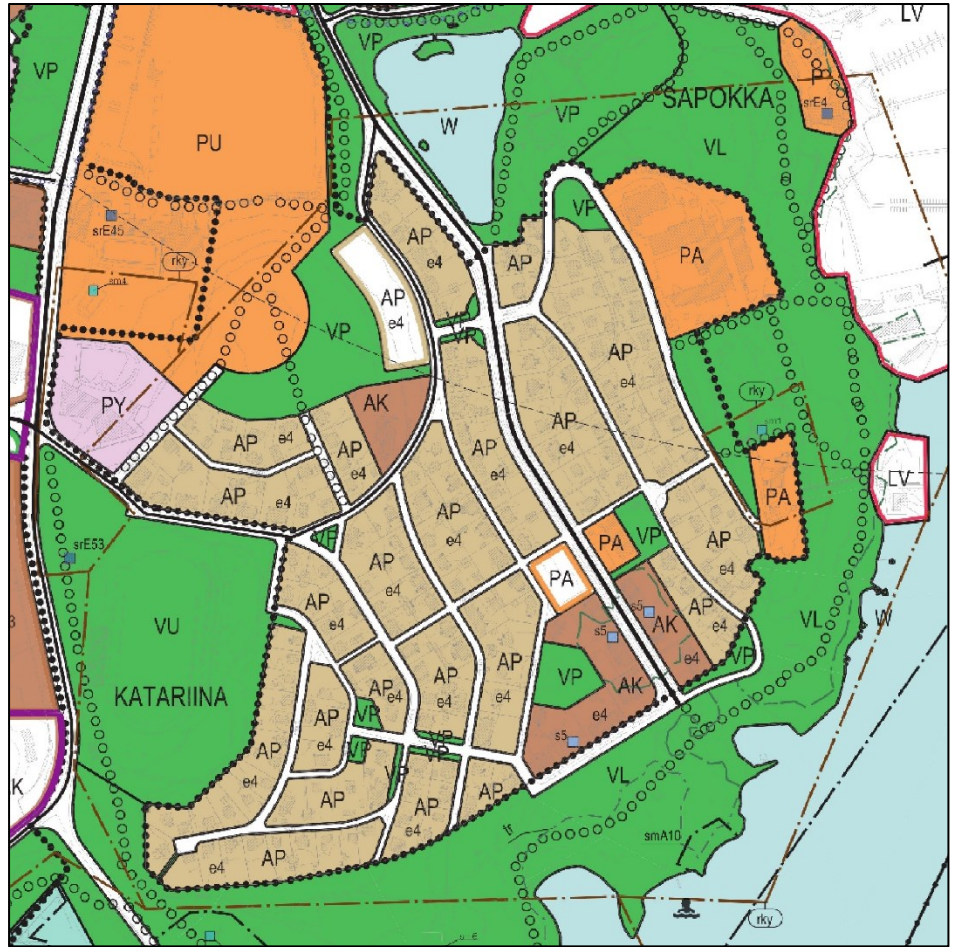
Suunnittelualue on osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi (ruskea). Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ruskea pistekatkoviiva). Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue -rajaus kulkee alueen läpi (vihreä katkoviiva).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



Ote Kotka - Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Kotkan 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 puistoa (VP). Suunnittelualueelle on merkitty kolme merkittävää rakennusta (s5). Korttelien 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 rakennusaluetta, toinen Pihlajatien ja toinen Tammikadun varteen, ensimmäinen asumiseen (AP) ja toinen asumista ja palveluita (PA) varten. Tammikadun eteläpäähän on osoitettu keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan suurtulvan levinneisyysalue (*tummanvihreä pistekatkoviiva*). Seveso III -direktiivin konsultointivyöhyke ulottuu osalle aluetta (*musta katkoviiva*). Alue rajautuu useassa kohtaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen (*musta palloviiva*). Tammikatu on osoitettu alueelliseksi kokoojakaduksi (*musta viiva*) ja Urheilijankatu paikalliseksi kokoojakaduksi (*musta viiva*). Metsästäjänkatua ja Purjehtijankatua pitkin kulkee muu pyöräily- ja/tai jalankulkureitti (*palloviiva*).



Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 1/46 vuodelta 1946, nro 93 vuodelta 1950, nro 328 vuodelta 1959, nro 446 vuodelta 1962, nro 8a/74 ja nro 10/74 vuodelta 1975 sekä nro 21/85 vuodelta 1986. Pääosalla aluetta on voimassa viimeisin asemakaava vuodelta 1986.

Suunnittelualue on pääosin osoitettu asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Lisäksi alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) ja asuinkerrostalojen korttelialueita (AK, AKs) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL). Korttelirakenteen sekaan on jätetty puistoalueita (VP, PI), joista kahdelle on osoitettu leikkikenttä (VK). Pihlajatien länsipuolella on urheilualuetta (palloviiva).

Rakennusalat on osoitettu tonteille rakennusalaviivoin. Rakennusoikeudet vaihtelevat tontti- ja rakennusalakohtaisesti. Keskimäärin rakennusoikeus asuinrakennusten ja erillispientalojen tonteilla on noin 200 - 350 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on pääosin II. Lisäksi osalla tontteja on sallittu osittainen kellarikerros ½II. Tammikadun ja Mäntykadun varren asuinkerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta 400 - 990 k-m² ja kerrosluvuksi ½II-III tontista riippuen.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja –rekisteri

Kaava-alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 16.6.2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Alueen voimassa olevat asemakaavat eivät vastaa rky-alueille asetettuja tavoitteita eivätkä turvaa alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Asemakaavamuutoksella päivitetään alueen suojeluarvot vastaamaan valtakunnallisesti merkittäville rakennetuille kulttuuriympäristöille (RKY) asetettuja tavoitteita. Samalla päivitetään alueen rakennustapaohje.

4.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen rakentamista ja korjaamista sekä osoittaa tarvittavat suojelumääräykset alueen rakennuksille ja ympäristölle. Asemakaavassa osoitetaan mahdolliset lisärakentamisen paikat.

Tavoitteena on sopeuttaa uudisrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen mittakaavallisesti sekä kaupunkikuvallisesti huomioiden alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Asemakaavaan liitetään rakennustapaohje.

Tavoitteita voidaan tarkentaa kaavaprosessin aikana.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- **Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden omistajat sekä haltijat**
- **Yhdistykset ja seurat:** Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-seura ry
- **Kotkan kaupungin asiantuntijat ja luottamuselimet**
- **Muut yhteistyö- ja asiantuntijatahot:** Kymenlaakson liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kaakon Alueverkko Oy, TUKES, Gasum Oy, Gasgrid Finland Oy, Kymenlaakson maakunnan liikenneryhmä, Kotkan Energia, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy, Kymenlaakson Jäte Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cursor
- **Viranomaiset:** Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos

4.4. Käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistetty Kotkan kaupungin aloitteesta keväällä 2020.

4.5. Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kotkan kaupungin kotisivuilla sekä lehti-ilmoituksella kaupunkilehti Ankkurissa 3.6.2020. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto vireilletulosta ja nähtävilläolosta. Viranomaisille ja muille tarpeellisille yhteisöille lähetettiin lausuntopyyntö.

4.6. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.6. - 3.7.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Väylävirasto, Fingrid Oyj, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymen Vesi Oy sekä Telia Company Oyj.

Lausunnot

Kaakkois-Suomen Ely-keskus huomauttaa, että vaikutusten arviointia varten tulee laatia tarpeelliset selvitykset. Selvitysten kattavuus ja tarve tulee tutkia jo kaavatyön alkuvaiheessa, ja listaus olemassa olevista selvityksistä sekä selvitystarpeista olisi hyvä liittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä kaava-alueen tarkka rajaus, mikä vaikeuttaa selvitysten riittävyyden tarkkaa arviointia.

Varsinaisella Katariinan asuinalueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Mikäli muille kuin keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä käsitellyille viheralueille suunnitellaan rakentamista, tulee niille tehdä luontoselvitys.

Meritulvan kannalta kriittisiä alueita ovat Tammikatu sekä Sapokanlammen ranta. Tulvariskien hallintasuunnitelmassa on esitetty Tammikadun eteläpäähän tien korotusta, mutta Sapokanlammen puoli on vielä auki. Muilta osin Katariinan asuinalue on tulvasuojelun kannalta ylhäällä. Kaavatyössä tulee tulvariskien arvioinnin lähtötietoaineistoksi laatia tulvakartta huomioiden ”Tulviin varautuminen rakentamisessa 2014” ohjeen korkeudet. Tulvakartan perusteella voidaan arvioida kaavan tulvasuojelutarpeita.

Asemakaavatyön pohjaksi tulee laatia selvitys alueen kulttuuriympäristöarvoista. Selvityksen pohjalta voidaan arvioida ehdottomasti säilytettävät asiat sekä sallittujen muutosten määrä ja laajuus.

Asemakaavan ajantasaistaminen on alueen arvojen turvaamiseksi tärkeää. Myös lisärakentamismahdollisuuksien tutkiminen on tarpeellista.

Vastine:

Alueen rakennushistoriallisten arvojen arvioimiseksi on laadittu rakennusinventointi. Rakennusinventoinnin perusteella kaavaluonnokseen on määritelty alueelle ja sen rakennuksille suojelumääräyksiä. Rakennusinventointi on tämän selostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei alueen tarkka rajaus ollut selvillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päätetty kaavamuuotosalueen raja.

Alueen viheralueet ovat pääasiassa pienialaisia katuviheralueita. Uutta rakentamista osoitetaan Pihlajatie pohjoispään länsirinteeseen ja kadun eteläpään entisen leikkipuiston paikalle sekä Kuusitie ja Vaahteratie risteyksessä sijaitsevalle, päiväkodin leikkipiha toimineelle puistoalueelle. Pihlajatie pohjoispään länsireuna on jo Kotkan keskustan osayleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi. Rakennettavaksi osoitetut pienialaiset puistoalueet on käsitelty Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä vuonna 2017, eikä niillä ole merkittäviä luontoarvoja. Tammikadun ja Vaahteratie risteyksessä säilytetään puistoalue korvaamaan poistuvia puistoalueita.

Selostuksen kohtaan "3.1.1. Luonnonympäristö" on lisätty teksti meritulvasta sekä karttakuva, jossa on esitetty harvinaisen meritulvan (1/100a) levinneisyysalue kaava-alueella.

Uutta rakentamista ei osoiteta tulvariskialueelle.

Asemakaavaluonnoksen määräyksissä on osoitettu, että alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,3 m (N2000).

Haminan ja Kotkan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelmassa Tammikadun tulvariskiä vähentäväksi toimenpiteeksi on esitetty Tammikadun Mansikkalahden puoleisessa päässä Mäntykadun korottamista. Toimenpide esitettiin jo kauden 2016-2021 hallintasuunnitelmassa, mutta se on jäänyt toteutumatta. Toimenpidettä esitetään edelleen toteutettavaksi kaudella 2022-2027. Tammikadun Sapokanlammen puoli on vielä ratkaisematta.

Väylävirastolla ei ole lausuttavaa kaavamuutokseen. Myöhemmistä valmisteluvaiheista ei ole tarpeen pyytää Väyläviraston lausuntoa.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa, kunhan alueen olemassa olevat johdot huomioidaan suunnittelussa, rakentamisen aikaisista kustannuksista vastaa tilaaja ja sähköverkkoon kuuluvia johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, ettei alueella ei sijaitse yhtiön voimajohtoja tai muita toimintoja, joten yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan laadinnan lähtökohtiin.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kymenlaakson liitto lausuu, että maakuntavaltuustossa 15.6.2020 hyväksytty Kymenlaakson maakuntakaava 2040 tulee huomioida kaavan valmistelussa.

Vastine:

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 huomioidaan asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Kymenlaakson museo pitää asemakaavan päivittämistä, alueen ominaispiirteiden selvittämistä inventoimalla sekä rakennustapaohjeen päivittämistä erittäin kannatettavana. Museo suosittelee pitäytymään maltillisessa rakennusoikeuden lisäämisessä alueen luonteen säilymisen turvaamiseksi.

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueen läheisyydessä sijaitsee Ruotsinsalmen merilinnoitukseen liittyviä arkeologisia kohteita. Merenrantakallioissa esiintyy lisäksi historiallisia kalliohakkauksia. Alueen arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen tavoite on osoittaa rakennusoikeus vastaamaan paremmin toteutunutta. Tavoite on säilyttää alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, ja tehokas lisärakentaminen voisi vaarantaa näiden tavoitteiden toteutumisen. Alueen olemassa olevan rakennuskannan rakennusoikeuksia on tarkistettu toteutuneen sekä olemassa olevassa rakennuksessa toteutettavissa olevan rakennusoikeuden perusteella. Pääosalla kohteista rakennusoikeus vähenee tai pysyy samana.

Kaavaluonnoksessa uusia tontteja muodostuu yhteensä 10, ja ne on sijoitettu hajautetusti kolmeen sijaintiin alueella. Lisäksi täydennysrakentamista ohjataan kaavamääräyksiin ja rakentamista-paohjeella rakentamisen sovittamiseksi olemassa olevaan rakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kymen Vesi Oy lausui, ettei asemakaavamuutos aiheuta vesihuollolle muutoksia.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Telia Company Oyj:llä ei ollut lausuttavaa kaavamuutokseen.

*Vastine:
Ei aiheuta toimenpiteitä.*

Osallinen 1 esitti, että kaupunki ottaisi viherhoitosuunnitelmiinsa Leppätien ja Haapatien kulmauksessa olevan viheralueen.

*Vastine:
Kaavaluonnoksessa Leppätien ja Haapatien kulmauksessa sijaitseva viheralue on osoitettu puistoksi (VP). Asemakaavoitettujen puistojen kunnossapito kuuluu Kotkan kaupungin puistotoimelle. Mielipide on toimitettu tiedoksi puistotoimeen.*

Mielipiteet

Osallinen 2 painottaa, että on ensiarvoisen tärkeää kunnioittaa alueen RKY-merkintää kaikessa päätöksenteossa. Katariinan kaupunkikuvan tulee säilyä mahdollisimman yhtenäisenä ja aikaisempaan rakennuskantaan sopeutuvana. Ensisijainen vaihtoehto tulee olla peruskorjaus. Suojelu tulee ulottaa asumisen lisäksi ympäröivään elinpiiriin, maaston muotoon ja kasvillisuuteen. Puuston poistamisen tulee olla tiukasti luvanvaraista.

*Vastine:
Katariinan pientaloalueelta on laadittu rakennusinventointi, jonka pohjalta on arvioitu kaavaluonnoksen suojelumääräyksiä. Rakennusinventointi on tämän selostuksen liitteenä.*

Alueen olemassa oleville rakennuksille on kaavaluonnoksessa osoitettu suojelumääräyksiä rakennusinventointiin pohjautuen. Suojelumääräyksiä on osin porrastettu rakennusten säilyneisyyden perusteella. Lisäksi alueen ympäristölle ja sen säilyttämiselle esitetty määräyksiä.

Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään myös alueen rakennustapaohje, joka liitetään sitovana asemakaava-aineistoon. Rakennustapaohjeen luonnos on tämän selostuksen liitteenä.

Täydennysrakentamista ohjataan sekä kaavamääräyksillä että rakennustapaohjeella siten, että rakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan.

4.7. Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 18.6. - 19.8.2022.



Asemakaavanmuutoksen kaavaluonnoskartta.



Havainnekuva asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavamutoksen luonnos oli nähtävillä 18.6. - 19.8.2022. Luonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 13 mielipidettä. Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kotkan Ympäristöseura, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot

Kaakkois-Suomen Ely-keskus katsoo, että asemakaavamuuotos on ohjaavan kaavoituksen mukainen, eikä ristiriitatilanteita ylempien kaavatasojen kanssa

ole. Asemakaavassa on annettu tarpeellisia kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat alueen ympäristön säilyttämiseen. Lisäksi kaavassa on huolehdittu muutosrakentamisen laadusta.

Olemassa oleva, arvokas asuinalue säilyy pääosin ennallaan eikä alueella tapahdu merkittäviä muutoksia. Asemakaava turvaa alueen erityisarvoja ja mahdollistaa alueen säilymisen viihtyisänä asuinympäristönä.

Luontoarvojen osalta isoin uusi asuinalue on katsottu osayleiskaavan luontselvityksessä, eikä alueella ole todettu olevan erityisiä luonnonarvoja. Muilla uusilla rakennusalueilla on pääosin sijainnut leikkipuistoja, joten niillä ei todennäköisesti ole erityisiä luontoarvoja. Virkistykseen osoitettujen alueiden supistumisen aiheuttamien muutosten vaikutusten arviointi tulee täydentää kaavaselostukseen.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee kaupungin katuverkolla kaukana valtion maantieverkosta. Asemakaavamuutosalueen rajallisesta täydennysrakentamispotentiaalista johtuen kaavamuutoksella ei ole valtion tieverkolla asti havaittavia vaikutuksia.

Ely-keskus katsoo, että Katariinan asuinalueen asemakaavan ajantasaistaminen ja lisärakentamismahdollisuuksien tutkiminen on alueen arvojen säilymisen sekä soveliaan lisärakentamisen turvaamiseksi tärkeää. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa Pihlajatien eteläpään sekä Kuusitien ja Vaahteratien kulmauksessa sijaitsevat puistoalueet on säilytetty. Ainoa uusi rakennusalue sijoittuu Pihlajatien pohjoispäähän voimassa olevassa asemakaavassa puistoksi sekä urheilualueeksi osoitettulle alueelle. Pihlajatien ja Urheilijankadun risteyksen länsipuolelta asuinkerrostaloalue on puolestaan muutettu lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueiden supistuminen on kaavaluonnoksessa esitettyä vähäisempää. Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.

Kotkan ympäristöseura lausuu, että Birger Brunilan vuonna 1922 laatiman asemakaavan hienoa ja taiten suunniteltua kokonaisuutta ei tule pilkkoa tämän ajan taloudellisten intressien vuoksi. Pihlajatien leikkipuistoa ei saa uhrata asuntorakentamiselle.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatien leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP). Kaavaehdotuksessa alueelle ei ole

esitetty erillistä leikkikenttää, mutta asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskeluvälineitä. Leikkipuistojen sijoittamisesta vastaa puistotoimi. Alueen leikkipuisto on esitetty poistettavaksi, ja leikkivälineet poistetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän eikä niitä korvata uusilla.

Kymenlaakson liitto lausuu, että maakuntakaavatilanne tulee tarkentaa kaavaselostukseen.

Muilta osin Kymenlaakson liitto toteaa, että kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen ja edistää sen tavoitteita Katariinan asuinalueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen osalta.

*Vastine:
Merkitään tiedoksi.*

Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavatilanteen osalta.

Kymenlaakson museo pitää asemakaavaluonnoksessa esitettyjä suojelumerkintöjä (sr-1, sr-2, sr-3, sr ja /s) ja määräyksiä pääosin perusteltuina sekä rakennusten ja kaupunkikuvan arvojen säilymistä edistävinä. Museo kuitenkin katsoo, että sr-merkintään (suojeltava rakennus) tulee lisätä myös kaavamääräys.

Museo huomauttaa, että sr-1 merkinnällä osoitettu asuinrakennus osoitteessa Saarnitie 1 on rakennusinventoinnissa arvoitettu säilyneisyysluokkaan 3. Museo esittää, että rakennuksen suojelumerkintä muutetaan sr-3:ksi.

Suojelumerkinnällä sr on osoitettu uusi piharakennus osoitteessa Tuulastajankatu 2. Inventoinnin perusteella vanha piharakennus on tuhoutunut tulipalossa vuonna 2013, jonka jälkeen tilalle on rakennettu uusi piharakennus. Museo esittää, että uuden piharakennuksen suojelumerkintä poistetaan.

Museo katsoo, että rakennustapaohje ei ota kantaa Reippaan talon kioskin rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja säilyttävään korjaamiseen, eivätkä rakennustapaohjeen talousrakennuksia koskevat ohjeet ja määräykset sellaisinaan täysin sovellu kioskirakennukselle. Museo esittää, että Reippaan talon kioskille osoitetaan suojelumerkintä sr-2 sekä siihen liittyvä kaavamääräys.

Museo esittää, että Birger Brunilan vuonna 1922 hyväksytyt asemakaavan mukaiset säilyneet puistoalueet säilytetään ja niille osoitetaan suojelumerkintä. Kaavaselostukseen voi täydentää puistoalueiden olevan muistumia Brunilan asemakaavasta.

Museo esittää, että palokujan olemassaolosta ja historiasta lisätään tietoa kaavaselostukseen sekä rakennustapaohjeeseen.

Museo katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetty täydennysrakentaminen on pääosin mahdollista sopeuttaa vanhan rakennuskannan lomaan. Kuitenkin Pihlajatie eteläosan suuri puistoalue tulee säilyttää puistona periytyen Birger Brunilan asemakaavasta ja alkuperäisen muotonsa säilyttäneenä. Puiston säilyttäminen tukee alueen puutarhakaupunki-idea ja puistomaista luonnetta.

Museo pitää Katariinan rakennustapaohjetta hyvänä, ja se tukee alueen rakennusten sekä kaupunkikuvan arvojen säilymistä. Museo esittää kuitenkin muutamia tarkennuksia rakennustapaohjeeseen; julkisivulevyjä käsittelevä ohje tulisi joko poistaa tai sitä tulee tarkentaa, ulkoseiniä lisäeristettäessä tulee rakennuksen julkisivun luonne pyrkiä säilyttämään sekä vanhoja talusrakennuksia ei tule tarpeettomana purkaa.

Lisäksi museo esittää, että rakennustapaohjeeseen tulisi lisätä kappale aurinkopaneelien asentamisesta suojeltuihin rakennuksiin. Museoon tulisi olla yhteydessä hyvissä ajoin ennen asentamispäätöksen tekemistä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaansa lausuntoon.

Vastine:

Sr-merkintään on lisätty määräys ”Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäisessä asussaan”.

Osoitteessa Saarnitie 1 sijaitsevan asuinrakennuksen suojelumerkinnäksi on osoitettu sr-3.

Osoitteessa Tuulastajankatu 2 sijaitsevan talusrakennuksen suojelumerkintä on poistettu.

Reippaan talon kioskille on osoitettu suojelumääräys sr-2 sekä siihen liittyvä kaavamääräys.

Kaavaehdotuksessa Birger Brunilan vuoden 1922 asemakaavan puistoalueet ovat pääosin säilytetty. Puistoalueille ei ole osoitettu erillisiä suojelumääräyksiä Pihlajatie eteläpään kolmionmuotoista puistoaluetta lukuun ottamatta. Muiden puistoalueiden erillisiä suojelumääräyksiä ei ole nähty tarpeellisiksi, sillä alueiden osoittaminen puistoiksi asemakaavalla on arvioitu riittäväksi niiden säilymisen turvaamiseksi. Näillä puistoalueilla ei ole myöskään arvioitu olevan sellaisia erityisiä ominaispiirteitä, jotka erillisillä suojelumääräyksillä tulisi huomioida. Koko suunnittelualuetta

koskee yleismääräys /s, jossa ohjataan kaikkia alueella tehtäviä toimenpiteitä. Kaavaselostukseen on kirjattu maininta Brunilan asemakaavan puistoalueista.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatien leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP-1), jota koskee lisämääräys; kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa avoimena ja siellä olevia puita säilyttää sekä täydentää ja uusia tarvittaessa.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy lausuu, että yhtiön puistomuuntamot on huomioitu asemakaavassa, eikä yhtiöllä siten ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Kymenlaakson pelastuslaitos huomauttaa, että pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden ja kääntöpaikkojen riittävyys erityisesti päätyvien teiden osalta tulee huomioida kaavoituksen suunnittelussa.

Mahdolliset asennettavat liikennevalot on hyvä sisällyttää liikennevaloetusjärjestelmän HALL:n piiriin.

Alueen kaavoituksesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes) ja etäisyyden asettamat vaatimukset on otettava huomioon kaavoituksessa.

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.

Vastine:

Alueen katuverkko ei muutu nykyisestä eikä korttelirakenteeseen tule merkittäviä muutoksia. Asemakaava päivitetään pääasiassa rakennusoikeuksien, rakennusalojen sekä suojelumääräysten osalta.

Alueella ei nykytilanteessa ole liikennevaloja eikä alueelle ole suunniteltu sijoitettavan uusia liikennevaloja.

Kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon perusteella.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole lausuttavaa Katariinan asuinalueen asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Mielipiteet

Osallinen 1 ehdottaa, että kaupunki siistisi Lehmustien pohjoiskaarteessa sijaitsevan puistoalueen (VP). Alue on pusikoitunut ja siellä liikkuu eläimiä, jotka leivittävät punkkeja. Osallinen on huolissaan mm. siitä, että oppilaitoksen opiskelijat oikaisevat puistoalueen kautta ja saattavat saada punkkeja vaatteisiinsa. Osallinen katsoo, että alueen voisi muuttaa Sapokan Vesipuiston jatkeeksi, näköalapaikaksi.

Vastine:

Palaute on toimitettu tiedoksi Kotkan puistotoimelle. Katariinan alueella on tehty maastokatselmus 6.9.2022 yhdessä puistotoimen kanssa.

Osallinen 2 esittää, että kaavaluonnoksen materiaaliin tulee liittää havainnollistavaa aineistoa lisärakentamisen sijoittelusta ja vaikutuksesta alueen ilmeeseen.

Osallinen 2 kertoo, että Katariinan alueella on paljon lapsiperheitä, mutta kaavaluonnoksessa ei ole esitetty yhtään leikkipuistoa lapsille. Alkuperäisen Brunilan kaavan mukainen leikkipaikka on ollut 100 v alueen ja myös muiden kotkalaisten lasten leikkipaikkana. Osallisen 2 mukaan meren rannalle rakennetut leikkipaikat eivät korvaa turvallista, oikein sijoiteltua lasten leikkipaikkaa.

Tammikadun ja Vaahteratien risteykseen on kaavaluonnoksessa esitetty puistoalue, jolle on Brunilan asemakaavassa esitetty rakennus ja joka osallisen 2 mielestä olisi täydennysrakentamiselle parhaita sijoituspaikkoja, jos niitä tarvitaan.

Myös Vaahteratien ja Kuusitien risteykseen on esitetty täydennysrakentamista vastoin Brunilan asemakaavaa. Osallinen 2 katsoo, että myös tämä alue olisi hyvä jättää avoimeksi. Reippaan talo on esitetty suojeltavaksi, mutta siipirakennuksen kunnon vuoksi rakennuksen uusiminen tulee ajankohtaiseksi.

Katariinan kaavaluonnoksessa on esitetty ainoastaan asuinrakennusten sijoittelu sitovilla rakennusaloilla. Vain pieni osa piharakennuksista on merkitty sitovilla rakennusaloilla ja suojeltaviksi. Osallinen 2 katsoo, että myös piharaken-

nusten sijoittelu tulee osoittaa vaikka ohjeellisena ja näkyviin myös havainnekuviin. Piharakennukset ovat olleet oleellinen osa alueen ilmettä ja uusien piharakennusten sijoittelulla on myös suuri merkitys. Osallisen 2 mielestä tontit asetetaan eriarvoiseen asemaan, mikäli vain osa piharakennuksista esitetään ja nekin sitovalla rakennusalalla ja s-merkinnällä, sillä alueen maasto on monimuotoinen ja osittain vaativa sijoitusten suhteen. Osallinen 2 viittaa Tampereen Pispalan rakennustapaohjeeseen, jossa piharakennuksille ja mm. autopaikoille esitetään sijoitusvaihtoehtoja ja tarkempia ohjeita.

Osallinen 2 nostaa esiin, että kaavaluonnoksessa on asuinrakennuksille esitetty kolme erilaista suojelumerkintää (sr), mutta kaava-aineistosta ei käy ilmi, millä perusteella sr-merkinnät on tehty. Suojelumerkintöjen perustelu pitäisi olla selvemmin esitetty, sillä merkintä vaikuttaa rakennusten korjaus- ja muutostöihin.

Osallinen 2 huomauttaa, että rakennusinventoinnista puuttuu tieto rakennuksen ja pihapiirin kunnosta, ja että osa sr-merkityistä kohteista on erittäin huonokuntoisia.

Osallinen 2 toivoo suojelutilanteen osalta selvennystä siihen, suojellaanko nyt vuoden 2022 tilanne.

Osallinen 2 huomauttaa kiinteistön 285-5-11-2 osalta, ettei koko rakennus mahdu kaavaluonnoksessa esitetyle rakennusalalle, ja että ala tulee suurentaa vastaamaan toteutunutta. Osallinen 2 ihmettelee, miksi kyseisen kiinteistön rakennusoikeus on kaavaluonnoksessa pysynyt samana, samalla kun naapurikiinteistön rakennusoikeutta on vähennetty, vaikka tontit ovat suunnilleen samankokoisia, ja että perustuuko tontin vuokra kerrosalaan vai tontin pinta-alaan? Osallinen 2 huomauttaa, että rakennusinventointiin on virheellisesti merkitty kyseessä olevan yhden asunnon rakennus, vaikka todellisuudessa rakennuksessa on kaksi asuntoa. Lisäksi rakennuksen 2. kerroksessa on 1980-luvulla toiminut arkkitehtitoimisto.

Vastine:

Kaavaehdotuksen liiteaineistoksi on laadittu havainnekuva, joka havainnollistaa rakentamisen sijoittumista alueella.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatien leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP-1), jota koskee lisämääräys; kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa avoimena ja siellä olevia puita säilyttää sekä täydentää ja uusia tarvittaessa.

Kaavaehdotuksessa puistoon ei ole esitetty erillistä leikkikenttää, mutta asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskeluvälineitä. Leikkipuistojen sijoittamisesta vastaa puistotoimi. Alueen leikkipuisto on esitetty poistettavaksi,

ja leikkivälineet poistetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän eikä niitä korvata uusilla.

Vaahteratien ja Tammikadun kulmaukseen on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL).

Vaahteratien ja Kuusitien kulmauksessa sijaitseva alue on osoitettu puistoksi (VP).

Rakennusinventoinnissa Reippaan talon säilyneisyydeksi on arvioitu 4 - Hyvin säilynyt. Rakennusinventoinnin perusteella Reippaan talolle on kaavaehdotuksessa osoitettu suojelumerkintä sr-2, joka ohjaa rakennuksen korjaus- ja muutostöitä. Rakennuksella on rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennus ja kioski ovat aikanaan muodostaneet alueen toiminnallisen keskuksen, ja niillä on arvioitu sen vuoksi olevan erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä aluekokonaisuuden kannalta. Myös kioskille on kaavaehdotuksessa osoitettu merkintä sr-2. Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on säilyttää alueen olemassa olevaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, johon alueen merkittävimmät arvot ja omaleimaisuus perustuvat.

Osalle talousrakennuksista on osoitettu sr-merkintä niiden alkuperäisen ulkoasun säilyneisyyden vuoksi. Talousrakennusten sijainti on osoitettu ja toteuttamista on ohjattu kaavamääräyksiin sekä rakennustapaohjein.

Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta, rakennettu ympäristö.

Rakennustapaohjetta on päivitetty kaavaehdotukseen.

Rakennusinventoinnissa on arvioitu rakennusten ulkoasun säilyneisyyttä suhteessa niiden alkuperäisiin tai aikakaudelle tyypillisiin ominaispiirteisiin. Arvioinnit perustuvat maastokatselmuksiin, joissa on silmämääräisesti arvioitu rakennuksen ulkoisten ominaispiirteiden säilyneisyyttä. Kaavamuutoksen suojelumerkinnät sr-1, sr-2 ja sr-3 perustuvat rakennusinventoinnin Säilyneisyys -arviointiin, jossa erittäin hyvin säilyneille (5) rakennuksille on osoitettu vahvin suojelumerkintä sr-1, hyvin säilyneille (4) rakennuksille sallivampi suojelumerkintä sr-2 ja kohtuullisen hyvin säilyneille (3) rakennuksille suojelumerkintä sr-3. Melko huonosti säilyneille tai huonosti säilyneille rakennuksille ei ole katsottu olevan tarpeellista osoittaa suojelumerkintöjä. Kaavaselostusta on täydennetty suojelumerkintöjen perusteluiden osalta.

Rakennusten kuntoa ei ole rakennusinventointia laadittaessa otettu huomioon. Huonokuntoisuutta ei suoraan pidetä perusteena sille, etteikö rakennukselle voisi osoittaa suojelumerkintää, vaikka se paikoin voi edellyttää mittaviakin korjaustoimenpiteitä.

Asemakaavamuutoksella on tavoite turvata alueen alkuperäistä rakennuskantaa erityisesti niiltä osin, kuin rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäisiä arvokkaita ominaispiirteitään. Yksittäisissä rakennuksissa on jo tehty niiden alkuperäiseen ulkoasuun vaikuttaneita muutoksia, jolloin niiden suojelemiselle ei ole katsottu olevan perusteita. Tällaisen rakennuksen rakennushistorialliset arvot ovat hävinneet muutostöiden yhteydessä. Myöskään alkuperäisen ulkoasun palauttamisen vaatimista ei tällaisessa tilanteessa pidetä kohtuullisena. Nämäkin rakennukset ovat kuitenkin alueen kulttuurihistorian sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaita ja merkittäviä mm. mittakaavan, muodon ja koon puolesta, minkä vuoksi lähtökohtana alueella tulisi aina olla olemassa olevan rakennuksen korjaaminen purkamisen sijaan.

Rakennusinventoinnin mukaan osoitteessa Katajatie 11 sijaitsevan kiinteistön 285-5-115-2 rakennuksen on merkitty olevan kahden asunnon talo, ja kaavaluonnoksessa sen rakennusoikeus on 360 k-m². Rakennus on saanut säilyneisyydeksi arvon 3, minkä perusteella kaavaehdotuksessa sen suojelumerkinnäksi on osoitettu sr-3. Rakennus mahtuu kokonaisuudessaan rakennusalalle. Kaavaehdotukseen ei kiinteistön 285-5-115-2 osalta ole tehty muutoksia.

Asuinrakennusten korttelialueella (A) tontin vuokra perustuu rakennusoikeuteen.

Käytävissä olevissa rekistereissä on paikoin puutteita ja virheitä kiinteistöjen ja rakennusten tiedoissa. Rakennusoikeuksia on arvioitu rakennuksen pohjapinta-alan, kerrosluvun sekä rakennuspii-rustusten perusteella, sekä arvioitu laajennus- tai lisärakentamisen mahdollisuuksia. Rakennusoikeuksia ja -aloja on tarkistettu kaavaehdotukseen.

Asunto-osakeyhtiö Merenpuoli toteaa, ettei pidä hyväksyttävänä kaavaluonnoksessa esitettyä tontteihinsa rajautuvan puistoalueen muuttamista kolmeksi pientalotontiksi. As Oy katsoo, että asukaspuiston muutos rakennettavaksi alueeksi on vastoin yleiskaavaa ja nykyisiä asemakaavoja eikä ole linjassa puistomaisen Kotkan tavoitteiden kanssa. Olemassa olevassa asemakaavassa kortte-

lin 117 keskellä on puisto. Tältä osin Birger Brunilan vuoden 1922 asemakaavalla on ollut perusteensa ja ne pätevät yhä. As Oy toteaa, että puisto on vakiintunut osa Katariinan kaupunginosan satavuotista maisemaa, joka sinänsä on jo suojelun arvoinen. Viheralueena sen arvo nykyaikana on yhä tärkeämpi ilmaston ja ympäristön kannalta.

As Oy Merenpuoli nostaa esiin, että puistoalue on toiminut koko Katariinan alueen yhteisenä virkistysalueena. Alue on turvallinen vähäliikenteisen kadun varrella eikä ole lähellä merenrantaa. Alueen lapset käyvät päivittäin leikkimässä tai pelaamassa leikkipaikalla, ja puistossa viettävät aikaansa myös muut alueen asukkaat. Erityisiä rakenteita puistoon ei välttämättä tarvita. Puisto on toiminut myös tapahtumapaikkana, ja määritelty As Oy Merenpuolen hätäkokoonntumispaikaksi.

Puisto on toiminut Merenpuolen rakennuksia yhdistävänä tekijänä. Asukkaat kulkevat puiston läpi Mäntykadun pesutupaan tai vastaavasti Tammikadun saunaan. Samoin työkaluja ja tarvikkeita haetaan puolin ja toisin rakennusten varastoista tai vajoista. As Oy Merenpuoli katsoo, että puiston poistuminen haittaisi merkittävästi Merenpuolen asukkaiden ja koko Katariinan asumistoimintaa ja viihtyisyyttä.

Puistoa käytetään aktiivisesti lasten leikki- ja pelipaikkana. Puisto on kaunis suurine puineen, ja joukossa on kookkaita saarnia. As Oy Merenpuolen mielestä vuoden 2017 luontoselvitys on puutteellinen, sillä se ei ota kantaa alueen suurikokoiseen puustoon. Kaava-aineistoa tulisi täydentää päivitetyllä luontoselvityksellä, joka koskee erityisesti alueen puuston säilyttämistä. Puustolla on varmasti oma merkityksensä alueen vesitasapainolle. Kaavassa tulisi esittää myös puuston täydentämistä.

Kaavaluonnoksessa kortteliin 117 on esitetty kolme uutta pientalotonttia. Korttelialueen keskelle esitetty tontin rakennusala on esitetty laajaksi, joten kaava ei ohjaa rakennuksen tulevaa toteutusta kovin tarkkaan. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu olemassa olevaa puustoa eikä sitä ole inventoitu. Tontin ajojyhteys on varsin pitkä ja vuokralaisen vastuulla. As Oy Merenpuoli katsoo, että alueen keskelle sijoittavassa rakennuksessa on vaikea luoda asumiseen kuuluvaa yksityisyyttä. Näkösuojaa saataisiin rakentamalla mittavia talousrakennuksia ja aitoja, jotka muuttaisivat korttelin 117 luonnetta lopullisesti.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatie leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP-1), jota koskee lisämääräys; kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa avoimena ja siellä olevia puita säilyttää sekä täydentää ja uusia tarvittaessa.

Kaavaehdotuksessa alueelle ei ole esitetty erillistä leikkikenttää, mutta asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskeluvälineitä. Leikkipuistojen sijoittamisesta vastaa puistotoimi. Alueen leikkipuisto on esitetty poistettavaksi, ja leikkivälineet poistetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän eikä niitä korvata uusilla.

Osallinen 4 katsoo, että Pihlajatien puisto on vakiintunut osa Katariinan lähes satavuotista maisemaa, joka sinänsä olisi suojelun arvoinen. Viheralueen arvo nykyaikana on yhä tärkeämpi ilmaston ja ympäristön kannalta.

Puistoa käytetään aktiivisesti lasten leikki- ja pelipaikkana. Puisto on kaunis suurine puineen, joiden joukossa on erittäin kookkaita ja näyttäviä saarnia.

Osallinen 4 esittää, että Pihlajatien puisto / leikkikenttä säilytetään sellaisena kokonaisuutena kuin se nykyisin on. Näin säilyy lasten leikkipaikka, asukkaiden virkistysalue ja puistoa kolmelta suunnalta ympäröivän Asunto-osuuskunta Merenpuolen perinteinen ympäristö ehjänä. Vaahterakadun ja Tammikadun kulmaan, esitetyn puistoalueen sijaan, soveltuisi luontevasti vaikkapa pienkerrostalo, joita Tammikadun alkupäässä jo on.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa Pihlajatien leikkikenttä on esitetty säilytettävän puistona (VP-1). Erillistä leikkikenttää alueelle ei ole esitetty.

Vaahteratien ja Tammikadun kulmaukseen on esitetty asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL).

Osallinen 5 kertoo asuneensa perheineen Katariinan alueella jo pitkään, ja että Pihlajatien puistolla on ollut valtava merkitys lapsille ja heidän ystävilleen ja hän itsekkin viettänyt puistossa paljon aikaa. Perheen lapset viettävät usein aikaa puistossa lähitaloissa asuvien ystäviensä kanssa. Talvisin puistossa on latu, jossa pienetkin lapset opettelevat hiihtämään ja kesällä lapset opettelevat siellä pyöräilemään ilman apupyöriä. Tämä on turvallisempaa puistossa kuin autotiellä.

Viisilapsinen perhe käyttää puistoa jatkuvasti. Nuorin lapsi voi leikkiä puistossa itsekseen tai sisarustensa kanssa, ja puisto on talojen suojassa kolmelta suunnalta. Mansikkalahden merenrantaan ei pientä lasta samalla tavalla uskalla yksin päästää leikkimään.

Tammikadulla sijaitsevaa puistoa ei voi mitenkään verrata Pihlajatien avoimeen mutta rauhalliseen sijaintiin. Tammikatu on Katariinan vilkkain pääkatu, joten se ole yhtä turvallinen ajanviettopaikka lapsille.

Vaikka Pihlajatien puistoa ei hoideta enää leikkikenttänä, kuuluu se ehdottomasti säilyttää puistoalueena, johon tarkoitukseen se on alun perinkin suunniteltu. Osallinen 5 toivoo, ettei tähän ainutlaatuiseen puistoalueeseen kosketa.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatien leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP-1), jota koskee lisämääräys; kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa avoimena ja siellä olevia puita säilyttää sekä täydentää ja uusia tarvittaessa.

Kaavaehdotuksessa alueelle ei ole esitetty erillistä leikkikenttää, mutta asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskeluvälineitä. Leikkipuistojen sijoittamisesta vastaa puistotoimi. Alueen leikkipuisto on esitetty poistettavaksi, ja leikkivälineet poistetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän eikä niitä korvata uusilla.

Osallinen 6 kertoo, että palokuja Kuusitien ja Lehmustien välillä on ollut tärkeä liikkumisväylä todella pitkään. Hän arvioi, että hänen kiinteistönsä hyötyy palokujasta ehkä eniten ja reittiä on käytetty vuosikymmeniä. Kuja on jokapäiväisessä käytössä koulu- ja työmatkoihin, liikkumiseen eri harrastuksiin ja liikkumiseen liikkumisen vuoksi. Palokuja on helppo, turvallinen ja ekologinen reitti. Lisäksi se on kaunis ja perinteinen. Osallinen 6 katsoo, että palokuja on osa vanhaa Kotkaa, jota ei enää juuri missään näe. Lehmustietä käytetään autoillessa, mutta palokujaa voi käyttää kävellen tai polkupyörällä.

Lehmustie on noin 9 metriä palokujaa ylempänä, eikä suosi etenäkään pyöräilyä. Talvisin Lehmustien käyttöä haittaavat kadun varteen pysäköidyt autot ja lumipenkat, jotka kaventavat katua.

Palokuja on ylläpitänyt naapuruston yhteisöllisyyttä. Palokujalla tavataan naapureita, jotka viettävät aikaa piholla tai puuhaavat puutarha- tai lumitöiden parissa. Naapureita tapaa palokujalla myös töihin lähdeittäessä tai kotiin palatessa.

Osallinen 6 pitää erikoisena kaupungin strategiaa tarjota vain osalle palokujan varren kiinteistöistä sen liittämistä tonttiin ja esittää tämän aiheuttavan epäso-pua. Hän pitää järkyttävänä lisätontin tarjoamista niille, jotka aluetta jo nyt omin päin käyttävät ja muokkaavat, ja katsoo sen kannustavan käyttämään lu-vatta myös muita kaupungin yleisiä alueita. Osallinen 6 pitää kuitenkin paloku- jan käyttöä kulkemiseen tärkeimpänä.

Osallinen 6 nostaa esiin, että palokujaa on vuosikausien ajan hoidettu asukkaiden toimesta ilman kaupungin toimia, ja arvelee sen onnistuvan myös tulevaisuudessa. Hän tiedostaa kujan mahdollisesti olevan liian kapea nykyiselle puutarhakalustolle, mutta nostaa esiin muita esimerkkejä Suomesta ja maailmalta, joissa reitit eivät täytä kaikkia standardeja, mutta ne on silti onnistuttu säilyttämään. Osallinen 6 huomauttaa itsekin kuljettaneensa tavaraa autolla palokujaa pitkin, ja palokujan olevan ainoa tieyhteys heidän takapihallaan sijaitsevaan vajaan.

Osallinen 6 ei pidä riittävänä perusteena palokujan poistamiselle sitä, että siellä on punkkeja.

Osallisen 6 mielipiteessä on lisäksi mainittu 10 muuta samassa kiinteistössä asuvaa tai asunutta asukasta, jotka toivovat palokujan säilyttämistä kulkuväylänä tulevaisuudessakin.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa palokujan on esitetty säilyvän puistona (VP).

Osallinen 7 ei pidä korttelin 117 lähileikkipaikan muuttamista asuintonteiksi harkitulta. Leikkipaikka palvelee laajaa omakoti- ja pienkerrostaloaluetta ja siellä asuvia ja vierailevia lapsia. Alueella voisi olla potentiaalia esimerkiksi lasten kasvimaatoimintaa ajatellen. Osallinen 7 pitää kaavaluonnoksessa esitettyä tonttijakoa epäkäytännöllisenä, ja erityisesti korttelin keskelle jäävän tontin huoltoa, kuten lumitöitä ja jätehuoltoa, lähes toivottamana.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatien leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP). Kaavaehdotuksessa alueelle ei ole esitetty erillistä leikkikenttää, mutta asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskeluvälineitä. Leikkipuistojen sijoittamisesta vastaa puistotoimi. Alueen leikkipuisto on esitetty poistettavaksi, ja leikkivälineet poistetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän eikä niitä korvata uusilla.

Osallinen 8 katsoo, että kaavaluonnoksessa on esitetty täydennysrakentamista kaupunginosan kokoon nähden laajalti. Uusia tontteja on esitetty Brunilan asemakaavassa osoitettuihin puistoihin, jolloin asuinalueen historiallinen luonne ja ominainen väljyys muuttuvat. Osallinen 8 pitää asuinalueen sisällä sijaitsevia puistoja asukkaille merkityksellisinä omina puistoina toisin kuin rantojen ja Sapokan puistoalueet, jotka jaetaan muiden kaupunkilaisten ja lukuisten vierailijoiden kanssa.

Pihlajatien leikkipuisto on ilman leikkivälineitäkin tärkeä leikki- ja virkistäytymispaikka. Puistoalue rajautuu ympäröiviin piha-alueisiin ja hiljaiseen asuinkatuun,

joten se on turvallinen leikkipaikka, jotka rannalla sijaitseva Mansikkalahden leikkipaikka ei korvaa.

Kuusitielle on kaavaluonnoksessa esitetty kaksi uutta asuintonttia, jotka osallisen 8 mielestä muuttavat kapean kadun kokonaisuudessaan ahtaaksi. Voimassa olevassa sekä alkuperäisessä asemakaavassa tonttien kohdalla on puisto, joka olisi ensisijaisesti palautettava asukkaiden yhteiseen virkistyskäyttöön päiväkotitoiminnan päätyttyä Reippaan talossa.

Asemakaavaluonnoksessa Kuusitie 21 on merkitty asuin- ja liikekiinteistöksi. Osallinen 8 katsoo, että liiketilojen lisääminen asuinalueen vanhoihin rakennuksiin ja pihapiireihin tekee alueesta liikenteellisesti ja muutoin levottomamman. Alueella on vajaakäytöllä olevia liikekiinteistöjä, joten tarvetta niille ei ole. Rakennusta on ehdotettu suojeltavaksi, jolloin myös käyttötarkoitus asuinrakennuksena tulisi säilyttää ennallaan.

Osallisen 8 kiinteistö on esitetty suojeltavaksi kaavaluonnoksessa. Kunnostuksessa ja muissa kiinteistöön liittyvissä töissä on pyritty oma-aloitteisesti säilyttämään rakennuksen historiaa ja kunnioittamaan alueen henkeä, joten osallinen 8 katsoo, että suojeluun liittyvät raskaammat määräykset ovat tarpeettomia ja tavanomaiset rakentamisen lupa- ja valvontamenettelyt riittävät asiallisen rakennus- ja korjaustavan varmistamiseen.

Osallinen 8 pitää Katariinan asuinalueita monin tavoin ainutlaatuisena ja haluaa osaltaan edistää arvokkaan ympäristön säilymistä ja olla mukana kehittämässä sitä viihtyisänä asuinympäristönä.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa Pihlajatie leikkipuiston alue on osoitettu puistoksi (VP-1), jota koskee lisämääräys; kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Puistoa tulee hoitaa avoimena ja siellä olevia puita säilyttää sekä täydentää ja uusia tarvittaessa.

Kaavaehdotuksessa Pihlajatie puistoon ei ole esitetty erillistä leikkikenttää, mutta asemakaavan mukaiselle puistoalueelle on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskeluvälineitä. Leikkipuistojen sijoittamisesta vastaa puistotoimi. Alueen leikkipuisto on esitetty poistettavaksi, ja leikkivälineet poistetaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän eikä niitä korvata uusilla.

Kaavaehdotuksessa Kuusitien ja Vaahteratie risteyksessä sijaitseva alue on osoitettu puistoksi (VP).

Kuusitie 21 on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi rakennuksen omistajan aloitteesta. Katariinan alueelle on ollut

tyypillistä liiketilat asuinrakennusten yhteydessä. Rakennus on osoitettu suojeltavaksi, mutta suojelumääräykset koskevat vain rakennuksen ulkoasua. Sisätilojen järjestelyihin ei asemakaavalla oteta kantaa. Rakennuksen tilojen suunnittelua ja käyttöä ohjataan tarkemmin rakennuslupavaiheessa, ja lupatarkastelussa on huomioitava myös voimassa oleva asemakaava ja rakennustapa-ohje.

Rakennusinventoinnissa on arvioitu rakennusten ulkoasun säilyneisyyttä suhteessa niiden alkuperäisiin tai aikakaudelle tyypillisiin ominaispiirteisiin. Arvioinnit perustuvat maastokatselmuksiin, joissa on silmämääräisesti arvioitu rakennuksen ulkoisten ominaispiirteiden säilyneisyyttä.

Kaavamuutoksen suojelumerkinnät sr-1, sr-2 ja sr-3 perustuvat rakennusinventoinnin Säilyneisyys -arviointiin, jossa erittäin hyvin säilyneille (5) rakennuksille on osoitettu vahvin suojelumerkintä sr-1, hyvin säilyneille (4) rakennuksille suojelumerkintä sr-2 ja kohtuullisen hyvin säilyneille (3) rakennuksille suojelumerkintä sr-3. Melko huonosti säilyneille tai huonosti säilyneille rakennuksille ei ole katsottu olevan tarpeellista osoittaa suojelumerkintöjä.

Pyrkimyksenä on turvata erityisesti parhaiten alkuperäisessä asussa säilyneiden rakennusten säilyminen ja alkuperäiset ominaispiirteet. Alueen säilymisen turvaamiseksi rakennuslupamennettelyn ei katsota olevan riittävä, ja asemakaavalla voidaan rakennuslupaa vahvemmin ohjata rakennusten suojelua ja säilyttämistä. Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu suojelumerkintöjä, ei rakennuslupavaiheessa voida vaatia rakennuksen alkuperäisen ulkoasun tai ominaispiirteiden säilyttämistä.

Rakennusinventoinnissa osallisen 8 asuinrakennus on saanut arvosanan 3, minkä perusteella rakennukselle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu suojelumerkintä sr-3. Suojelumerkintä sr-3 pyrkii ohjaamaan alkuperäisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja ehkäisemään rakennuksen kaupunkikuvallisen tai kulttuurihistoriallisen merkityksen heikentämistä. Määräys jättää neuvonta- ja harkintavaraa myös rakennuslupavaiheeseen.

Osallinen 9 esittää huomioita omistamastaan rakennuksesta liittyen rakennusinventoinnissa esitettyihin tietoihin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Rakennusinventointia on päivitetty palautteen perusteella.

Osallinen 10 vastustaa Pihlajatien leikkikentän muuttamista omakotitonteiksi. Kenttä palvelee nykyisellään asukkaita muutoinkin kuin leikkikenttäkäytössä. Puistossa on tilaa pelata isommallakin porukalla ja tavata lähistön ihmisiä. Kenttä on naapuruston yhteisöllinen kokoontumispaikka ja osallinen 10 toivoo perinteen säilymistä.

Osallinen 10 vastustaa myös Kuusitien ja Lehmustien välisen palokujan hävittämistä. Kuja on pieni, kaunis pala vanhaa Puistolaa, jonka toivoo säilyvän. Lisäksi kujaa käyttää päivittäin osa lähitalojen ihmisistä. Osallinen 10 toivoo, että kuja olisi avoinna Kuusitieltä Lehmustien mutkan puistoalueeseen saakka. Nykyisin osa asukkaista on ottanut puistoa omaan käyttöönsä. Osallinen 10 toivoo, että Katariinassa keskitytään suojelemaan alueen tyyliä ja tunnelmaa.

Vastine:

Pihlajatien leikkikenttä on kaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (VP). Leikkikenttää ei ole osoitettu. Myös palokujan on esitetty säilyvän puistona (VP).

Osallinen 11 vastustaa Katariinan asuinalueen muuttamista suojelukohteeksi. Asia tuli ajankohtaiseksi, kun alueelta purettiin vanha ja huonokuntoinen puutalo, ja tilalle rakennettiin isohko kivitalo. Uudisrakennus on jakanut mielipiteitä, mutta osallinen 11 pitää rakennusta maisemaan sopivana, sillä alueella on ennestäänkin kivitaloja sekä pienkerrostaloja.

Osallinen 11 uskoo, että selkeällä ohjeistuksella ja asemakaavalla voidaan vaikuttaa riittävästi alueella olevien nykyisten asuinrakennusten saneeraus- ja korjaustöihin sekä muutoksiin.

Katariinan alueella on vielä useita huonokuntoisia ja huonosti hoidettuja asuinrakennuksia ja piha-alueita. Alueen muuttaminen suojelukohteeksi toisi mukanaan hintavia kustannuksia kiinteistöjen omistajille. Osallinen 11 arvelee tämän lisäävän myös kaupungin kustannuksia, sillä hän katsoo, että asiaa hoitamaan tarvitaan vähintään yksi virkamies.

Asuintalojen, ulkorakennusten ja pihojen kunnostustyöt ja pintasaneeraukset tulevat huomattavasti hintavimmiksi silloin kun niille on asetettu tiukat määräykset suojelukohteen mukaisesti. Rakennukset ovat vanhoja eikä monella-kaan ole mahdollisuutta taikka halua perinnerakennussaneeraukseen. Osallinen 11 uskoo tämän myös vaikeuttavan asuntojen myyntiä alueella.

Asemakaavaluonnoksessa on ohjeita piharakennuksista ja terasseista. Nykyinen hallituksen esitys puoltaa piharakennuksen rakentamista jopa 50 neliöön

saakka ilman rakennuslupaa eli tässä olisi jo selkeä ristiriita. Puhumattakaan muiden pienempien piharakennusten tai terassien koko-ohjeistuksista.

Katariinan asuinalue on laaja ja mielestäni alueelle mahtuu monenlaista rakentamista. Alueen muuttaminen suojelukohteeksi ei kuitenkaan ole kenenkään edun mukaista.

Vastine:

Katariinan pientaloalue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Rakennusinventoinnissa on arvioitu rakennusten ulkoasun säilyneisyyttä suhteessa niiden alkuperäisiin tai aikakaudelle tyypillisiin ominaispiirteisiin. Arvioinnit perustuvat maastokatselmuksiin, joissa on silmämääräisesti arvioitu rakennuksen ulkoisten ominaispiirteiden säilyneisyyttä.

Kaavamuutoksen suojelumerkinnät sr-1, sr-2 ja sr-3 perustuvat rakennusinventoinnin Säilyneisyys -arviointiin, jossa erittäin hyvin säilyneille (5) rakennuksille on osoitettu vahvin suojelumerkintä sr-1, hyvin säilyneille (4) rakennuksille suojelumerkintä sr-2 ja kohtuullisen hyvin säilyneille (3) rakennuksille suojelumerkintä sr-3. Melko huonosti säilyneille tai huonosti säilyneille rakennuksille ei ole katsottu olevan tarpeellista osoittaa suojelumerkintöjä.

Pyrkimyksenä on turvata erityisesti parhaiten alkuperäisessä asussa säilyneiden rakennusten säilyminen ja alkuperäiset ominaispiirteet. Alueen säilymisen turvaamiseksi rakennuslupamenettelyn ei katsota olevan riittävä, ja asemakaavalla voidaan rakennuslupaa vahvemmin ohjata rakennusten suojelua ja säilyttämistä. Mikäli asemakaavassa ei ole osoitettu suojelumerkintöjä, ei rakennuslupavaiheessa voida vaatia rakennuksen alkuperäisen ulkoasun tai ominaispiirteiden säilyttämistä. Suojelumääräykset koskevat vain rakennuksen ulkoasua, sisätilojen järjestelyihin ei asemakaavalla oteta kantaa. Suojelumerkinnöin varustettujen rakennusten ylläpitäminen tai säilyttävä korjaaminen on arvioitu kohtuulliseksi. Rakennuksen huonoa kuntoa ei suoraan pidetä riittävänä perusteena sille, ettei rakennukselle voi osoittaa suojelumerkintää, vaikka se paikoin voi edellyttää mittaviakin korjaustoimenpiteitä.

Aivan kaikille alueen rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintää (sr), jos niissä on jo tehty niiden alkuperäiseen ulkoasuun vaihtaneita muutoksia ja niiden rakennushistorialliset arvot ovat hävinneet. Alkuperäisen ulkoasun palauttamisen vaatimista asemakaavalla ei tällaisessa tilanteessa pidetä kohtuullisena. Aluetta

koskevalla yleismääräyksellä (/s) ohjataan uudisrakentamista siten, että rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan arvokkaan rakennuskantaan. Ensisijaisesti tulee kuitenkin ylläpitää ja korjata alueen alkuperäistä rakennuskantaa.

Kaavaluonnoksessa on myös osoitettu maltillisesti lisärakentamista alueelle. Uudisrakentaminen tuo ajallista kerroksellisuutta alueelle.

Osallinen 12 esittää huomioita ja tarkennuksia omistamastaan rakennuksesta suhteessa kaavaluonnoksessa ja rakennusinventoinnissa esitettyihin tietoihin.

Osallinen 12 katsoo, että rakennusinventoinnin tarkkuus lisääntyisi, mikäli kadunvarsitarkastelun lisäksi alue arvioitaisiin tonttikohtaisesti joko käymällä ton-teilla tai viistokuvauksena droneilla.

Osallinen 12 huomauttaa, että rakennustapaohjeen tukimuureja koskevaa määrystä tulisi tarkentaa siten, että tapauskohtaisesti 120 cm korkeampi tukimuuri olisi sallittu. Nykyisin pienillä rinnetonteilla matalien tukimuurien tai luis-kien avulla ei oleskelu- tai istutusalueita juuri saa muodostettua. Koko piha-alueen hyödyntäminen edellyttäisi arviolta yli 2 m korkeaa tukimuuria. Osallinen 12 huomauttaa, että vastaavia esimerkkejä korkeista tukimuureista löytyy Tampereen Pispalasta.

Osallinen 12 toivoo, että kaavamääräyksillä edistetään alueen säilymistä, mutta ettei liian tiukoilla määräyksillä estetä rakennusten säilymistä rakennuskelpoisina energia- ym. ilmastomääräysten kiristyessä. 1930-luvun talon säilyminen asumiskelpoisena vaatii muutosten mahdollistavan kaavan ja rakennusmääräykset.

*Vastine:
Merkitään tiedoksi.*

Kaavaehdotuksessa asuinrakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 320 k-m².

Asuinrakennukselle ei ole osoitettu erillistä suojelumerkintää. Rakentamista ohjaa koko kaava-alueelle osoitettu yleismääräys /s ja rakennustapaohje. Yleismääräyksellä pyritään siihen, että kaikki alueella tehtävät toimenpiteet edistävät alueen kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä, ja kaikki rakentaminen tulee sovittaa sopusuhtaisesti kaupunkikuvaan. Määräys jättää harkintavaraa myös rakennuslupavaiheeseen.

Rakennusinventoinnin tietoja on päivitetty mielipiteen pohjalta.

Tukimuureja koskevaa määräystä on tarkennettu.

Kaavaehdotukseen alueen rakennusoikeuksia ja rakennusaloja on tarkistettu rakennuslupakuvien pohjalta.

Osallinen 13 on huolissaan asuinrakennukseensa kohdistuvista suojelumääräyksistä. Asuinrakennuksen alkuperäistä luonnetta on pyritty suojelemaan ja vaalimaan. Mielenpitemässä on lueteltu niitä toimenpiteitä, joita asuinrakennukseen on kohdistunut. Osallinen 13 toivoo, etteivät suojelumääräykset tarkoita sitä, että tehdyt muutokset tulisi purkaa ja rakennus entistää. Tätä hän ei hyväksy. Asukkaiden tarpeet ovat ajan saatossa muuttuneet lähes 100 vuoden aikana, ja sen perusteella rakennuksiin on tehty muutoksia. Osallinen 13 katsoo, että elävän asuinalueen ominaisuus on, että kylällä tapahtuu ja on toimeliaisuutta. Osallinen 13 pelkää, että raskaat määräykset ja rakentamisen valvonta halvaannuttavat alueen luontaista kehitystä, ja sillä on ainakin kustannuksia ja byrokratiaa lisäävä vaikutus. Kaavoituksen tulisi sitä vastoin kannustaa ja edesauttaa asukkaita parantamaan rakennuksiaan ja elinympäristöään ja siten lisätä alueen haluttavuutta.

Osallisen 13 mukaan asukkaille tulee järjestää tilaisuus, jossa kerrotaan suoraan, miten rakennuksista huolehditaan tulevaisuudessa. Asukkaita ei saa saattaa epä tietoisuuteen kaavamutoksen vaikutuksista, jotka saattavat jopa halvaannuttaa toimeliaisuuden.

Osallinen 13 pohtii, tehdäänkö Katariinan asuinalueesta museo vai halutaanko myötävaikuttaa sen asukaslähtöiseen kehitykseen.

Vastine:

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, ja suurin osa sen arvoista perustuu alueella säilyneeseen vanhaan, alkuperäiseen rakennuskantaan. Katariinan miljöö vanhoine rakennuksineen ja pihapiireineen on yksi keskeinen ominaisuus, joka vaikuttaa alueen houkuttelevuuteen ja viihtyisyyteen. Mikäli vanhoihin rakennuksiin tehdään suhteettoman paljon niiden alkuperäiseen ulkoasuun vaikuttavia muutoksia, tai rakennuksia puretaan ja korvataan uusilla, menetetään varsin merkittävä ja olennainen osa koko alueen alkuperäisestä luonteesta ja kaupunkikuvasta. Tällöin uhkana voi olla koko alueen omaleimaisuuden ja kulttuurihistoriallisten arvojen katoaminen.

Rakennusinventoinnissa on arvioitu rakennusten alkuperäisen ulkoasun säilyneisyyttä, minkä perusteella rakennukset on arvioitu asteikolla 1-5, jossa 5 on parhaiten säilynyt. Kaavaluonnoksessa on rakennuksille osoitettu suojelumääräyksiä sr-1, sr-2 ja sr-

3, jossa sr-1 on tiukin määräys ja inventoinnissa rakennus on saanut arvon 5. Suojeltaviksi esitettyjen rakennusten kohdalla nähdään mahdollisena alkuperäisen ulkoasun ylläpitäminen ja säilyttäminen tai sen palauttaminen kohtuullisin kustannuksin ja menetelmin.

Alueella on myös useita rakennuksia, jotka ovat muutostöiden myötä menettäneet merkittävän osan alkuperäisestä ulkoasustaan, ja ne on arvioitu inventoinnissa joko arvolla 1 tai 2. Näitä rakennuksia ei ole esitetty suojeltaviksi, sillä niiden alkuperäisen ulkoasun palauttamista ei pidetä kohtuullisena eikä niiden nykyisen ulkoasun säilyttämiselle ole perusteita.

Suojeltaviksi esitettyjä rakennuksia on mahdollista korjata ja remontoida sekä tehdä niihin muutostöitä. Kaavan suojelumääräyksillä pyritään kuitenkin ohjaamaan korjaus- ja muutostöiden tappaa.

Osallisen 13 asuinrakennusta on korjattu ja remontoitu vuosien saatossa, ja rakennusinventoinnissa on arvioitu, että toimenpiteet on tehty vaalien ja säilyttäen rakennuksen alkuperäistä ulkoasua. Tämän vuoksi rakennus on rakennusinventoinnissa saanut arvon 5. Asuinrakennuksen suojelumääräys ei täten tarkoita, että tehdyt muutokset ja korjaukset tulisi lupahakemusten yhteydessä purkaa ja entistää rakennus täysin alkuperäiseksi. Sr-1 määräyksessä edellytetään, että mikäli johonkin rakennusosaan on tehty sellaisia muutoksia, jotka eivät sovellu rakennuksen alkuperäiseen tyyliin, tulee rakennusosa korjata entistään tai muulla rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

Kaavamuutoksen valmistelussa on pyritty huomioimaan suojelumääräysten kohtuullisuus siten, ettei se tarpeettomasti hankaloita rakennusten ylläpitoa. Määräyksissä on kuitenkin pyritty ohjaamaan erityisesti arvokkaiden, alkuperäisessä asussaan säilyneiden rakennusten luonteen ja ominaispiirteisen säilyttämiseen. Kaavamääräyksillä pyritään suojelemaan pääasiassa rakennusten ulkoasu. Rakennusten sisätiloihin ei kaavamääräyksissä oteta kantaa.

Kaavamuutoksen pyrkimyksenä on lisätä asukkaiden ymmärrystä siitä, mihin alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot perustuvat ja kannustaa asukkaita huolehtimaan erityisesti alueen vanhasta, alkuperäisessä asussaan säilyneestä arvokkaasta rakennuskannasta. Näihin ominaispiirteisiin koko Katariinan alueen viehättävyys perustuu. Mikäli alueen rakennukset menettävät alku-

peräistä ilmettään tai useita rakennuksia korvataan uudisrakentamisella, heikentää se koko alueen niitä arvoja, joiden perusteella alue on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennuksi ympäristöksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on vaalia ja säilyttää alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja kokonaisuutta.

Muu vuorovaikutus

Kaavoitusarkkitehti Marja Pelo osallistui Lost in Katariina -asukastapahtumaan Mansikkalahdessa 27.8.2022. Tapahtumassa oli mahdollista käydä keskustelua Katariinan kaavaluonnoksesta.

4.8. Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan nähtäville tammikuussa 2025.

Asemakaavan ehdotuksesta pyydetään viranomaistahoilta lausunnot ja kaavasta on mahdollista jättää muistutus nähtävillä olon aikana. Kaavaehdotusta esitellään asukastilaisuudessa nähtävilläolon aikana.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotukseen on tehty yllä mainittujen muutosten lisäksi tarkennuksia, lisäyksiä ja korjauksia. Kaavakarttaa on muutettu ja kaavamääräyksiä on muokattu vuoden 2025 alusta voimaan tulevan maankäyttö- ja rakennuslain muutoksiin sopiviksi.

Uudet Pihlajatien varren omakotitontit on poistettu kaavaehdotuksesta. Tonttien poistamiseen päädyttiin siksi, että Pihlajatiehen rajautuva kalliainen puistoalue muodostuu arvokkaasta varttuneesta mäntyvaltaisesta puustosta ja on erittäin louhikkoinen. Tonttien kohdalla kalliolla on vanha kallioluola, jonka rakenteiden kunnosta ei ole varmaa tietoa. Myös hulevesien hallinta siten, että muodostettaville tonteille ei aiheudu haittaa on vaikeata kalliisessa ja louhikkoisessa maastossa.

Lähes kaikille pientalotonteille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala ja suurin sallittu pinta-ala kerrosalaneliömetreinä. Kaavaratkaisu mahdollistaa talousrakennusten toteuttamisen siten, että kaupunginosan ominaispiirteet säilyvät.

Asemakaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia siten, että suojelumääräyksiä on selkeytetty. Kaava-aineistoihin liittyvää rakennustapaohjetta on tarkistettu ja Katariinan alueen rakentamiseen kohdistuvaa ohjausta on selkeytetty.

Asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet. Kaava ja vastineet saatetaan päätöksentekoon kaupungin hallitukseen ja kaupunginvaltuustoon keväällä 2025. Lainvoiman asemakaava saa arviolta vuoden 2025 aikana.

4.9. Hyväksymisvaihe

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja sisältö

Alueen korttelirakenne säilyy pääosin ennallaan, ja mukailee alkuperäistä Birger Brunilan vuoden 1922 asemakaavaa. Alueelle on osoitettu pääasiassa erillispientalojen (AO) ja asuinrakennusten (A) korttelialueita. Tammikadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita.

Olemassa olevien rakennusten rakennusalat on osoitettu toteutuneen mukaisesti. Uudisrakennusten rakennusalat on pyritty sijoittamaan siten, että rakennus sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain kerrosalaneliömetreinä. Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuksia on tarkistettu toteutuneen rakennusoikeuden mukaisiksi. Rakennusoikeuksien tarkistamisella pyritään ehkäisemään rakennusten merkittävää laajentamista tai rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämiseksi. Merkittävä uudisrakentaminen vaarantaa alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, minkä vuoksi kaavalla pyritään ohjaamaan olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen, korjaamiseen ja ylläpitämiseen korvaavan uudisrakentamisen sijaan.

Pääosalla rakennuspaikoista rakennusoikeus vaihtelee 200 k-m² molemmin puolin, mutta muutama yksittäinen poikkeus löytyy. Uusien tonttien rakennusoikeus on 250 k-m², joka mukailee alueen yleistä tasoa. Lisäksi talousrakennuksille on kaavamääräyksissä osoitettu erillinen rakennusala ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Alueen kerrosluvut on osoitettu toteutuneen mukaisesti. Pientalojen kerrosluku vaihtelee 1,5 - 2. Tammikadun asuinkerrostalojen kerrosluvut ovat 2-3. Rinteeseen sijoittuville rakennuksille on kerrosluvuksi osoitettu $\frac{1}{2}r1\frac{1}{2}$, jolla ohjataan rinnerakentamiseen.

Alueelle on osoitettu vain vähäisesti täydennysrakentamista. Viisi uutta erillispientalotonttia on osoitettu Pihlajatie varteen kadun pohjoispäähän.

Alueen viheralueet ovat olemassa olevia pienialaisia katuviheralueita sekä muutamia puistoalueita. Pääosa olemassa olevista Birger Brunilan vuoden 1922 asemakaavan mukaisista viheralueista on säilytetty.

Suojelumerkinnät

Kaava-alueelle on esitetty suojelumääräyksiä sekä koko aluetta koskevana yleismääräyksenä että rakennuskohtaisina suojelumerkintöinä.

Koko aluetta koskee yleinen suojelumääräys (/s), joka perustuu alueen valtakunnalliseen arvoon tavoitteena säilyttää alueen yhtenäisyys ja omaleimaisuus. Kaavassa on esitetty suojelumerkintöjä asuinrakennuksille valmisteluvaiheessa tehdyn rakennusinventoinnin perusteella. Inventoinnissa rakennusten alkuperäisen ulkoasun ja ominaispiirteiden säilyneisyyttä on arvioitu asteikolla 1-5, jossa 5 on parhaiten säilynyt. Arvioinnin ulkopuolelle on jätetty 1960-luvun ja sen jälkeen valmistuneet rakennukset, sillä aluekokonaisuuden kannalta niillä ei arvioitu olevan merkityksellistä rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Arvokkaille, alkuperäisen ulkoasunsa säilyttäneille rakennuksille on osoitettu kolme erilaista suojelumerkintää (sr-1, sr-2 ja sr-3) sekä yksittäisille talousrakennuksille merkintä sr. Suojelumerkinnät on osoitettu siten, että rakennusinventoinnissa arvosanan 5 saaneelle rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-1, arvosanan 4 saaneelle rakennukselle suojelumerkintä sr-2 ja arvosanan 3 saaneelle rakennukselle suojelumerkintä sr-3. Suojelumerkinnöillä pyritään turvaamaan rakennusten alkuperäisen ulkoasun ja sen ominaispiirteiden säilyneisyys, rakennusten sisätiloihin ei suojelumerkinnöillä oteta kantaa.

Arvosanan 1 tai 2 saaneille rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintää, sillä niiden alkuperäinen ulkoasu ja ominaispiirteet ovat muutostöiden myötä kadonneet, eikä niiden suojelemiselle sellaisenaan ole siten arvioitu olevan perusteita. Näiden rakennusten korjaus- ja muutostöitä tai korvaamista uudisrakentamisella ohjaa alueen yleinen suojelumääräys /s.

Uudisrakentamista ohjataan rakennusaloin, kerrosluvuin, kaavamääräyksiin sekä rakennustapaohjeella. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, tulee korvaavan uudisrakennuksen mukailta vanhaa rakennusta kooltaan, katto- ja muodoiltaan ja materiaaleiltaan.

Edellä mainittuihin suojelumerkintöjen perusteisiin on alueella ainoastaan yksi poikkeus, jossa alkuperäistä rakennusta on laajennettu, mutta jossa vanhan osan alkuperäinen ulkoasu on säilytetty rakennusinventoinnin arvosanaa 5 vastaavana. Vanhalle osalle on täten osoitettu suojelumerkintä sr-1.

Talousrakennusten suojelumerkintöjä on osoitettu vain parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneille rakennuksille. Säilyneisyyttä on arvioitu silmämääräisesti rakennusinventointiin liittyvillä maastokäynneillä. Talousrakennusten säilyneisyyttä tai suojelutarvetta ei ole erikseen arvioitu rakennusinventoinnissa.

Suojelumerkinnät sr-1, sr-2 ja sr-3 edellyttävät rakennuksen säilyttämistä. Merkinnöissä on poikkeavuuksia ulkoasun ja ominaispiirteiden säilyttämisen ohjauksessa. Merkintä sr-1 on tiukin, merkinnät sr-2 ja sr-3 ovat hieman sallivampia muutos- ja korjaustöiden suhteen. Merkintä sr-1 edellyttää, että rakennuksen ulkoasun alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää tai palauttaa entistään korjaus- ja muutostöiden yhteydessä, ja toimenpiteissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Merkintä sr-2 edellyttää, että korjaus- ja

muutostöissä rakennuksen ulkoasun alkuperäiset ominaispiirteet tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan entistään, ja toimenpiteissä tulee ensisijaisesti pyrkiä käyttämään alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Merkintä sr-3 edellyttää, että rakennus ja sen ulkoasun keskeiset ominaispiirteet säilytetään, eikä sen kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista merkitystä saa heikentää.

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha.

Alueelle muodostuu asuinrakennusten korttelialuetta (A, AO, AL, AK) noin 18,5 ha, erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 6 ha ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) noin 1,5 ha sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL) noin 0,7 ha.

Puistoa (VP) muodostuu noin 1,2 ha.

Lähivirkistysaluetta muodostuu noin 0,8 ha.

Kaavamuutoksen myötä alueen väestömäärä ei merkittävästi kasva. Viisi uutta erillispientalojen tonttia mahdollistaa 5-10 uutta asuntoa, jolloin alueen asuntomäärä kasvaa vähäisesti. Mahdolliset huoneistomuutokset olemassa olevissa rakennuksissa voivat joko lisätä tai vähentää alueen asunto- ja asukasmäärää.

Kaavamuutos mahdollistaa pienimuotoiset liiketilat asuinrakennuksissa, minkä lisäksi alueella on neljä asuin- ja liikerakennusten tonttia (AL). Alueelle voi muodostua muutamia uusia työpaikkoja, mutta pääasiassa alueen työpaikkojen määrä jäänee vähäiseksi.

Alueelle ei muodostu uusia palveluita.

5.2. Kaavan vaikutukset ja ekologinen tarkastelu

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen rakennettuun ympäristöön, sillä kaavan tavoite on pyrkiä säilyttämään alueen nykyinen rakenne, rakennuskanta ja kaupunkikuva.

Alueelle on osoitettu täydennysrakentamista vain vähäisesti. Täydennysrakentamisen vaikutus rakennettuun ympäristöön on arviolta vähäinen, sillä täydennysrakentamiselle soveltuvat alueet ovat pienialaisia, ja rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella. Rakentaminen tulee sovittaa ympä-

röivään rakennuskantaan niin mittakaavaltaan kuin ulkoasultaan. Uudisrakennusten kerrosluku ja rakennusoikeus on sovitettu ympäröivän rakennuskantaan.

Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat myönteisiä. Kaavamuutoksella turvataan alueen alkuperäisen rakennuskannan, rakennuskulttuurin ja kaupunkikuvan säilymistä. Erityisen hyvin alkuperäisessä ulkoasussa säilyneille rakennuksille on osoitettu suojelumerkintöjä, minkä lisäksi koko aluetta koskeva yleismääräys /s ohjaa rakentamista koko kaava-alueella. Rakennustapaohje täydentää asemakaavamääräyksiä ja ohjaa rakennusperintöä vaaliviin rakennustapoihin.

Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaismuistoihin.

Kaavamuutos mahdollistaa pienet liike- ja toimistotilat asuinrakennuksissa, minkä lisäksi alueelle on osoitettu neljä asuin- ja liikerakennusten tonttia. Kaavamuutos mahdollistaa vähäisesti työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen alueella.

Alueen viheralueet säilyvät pääosin ennallaan. Tammikadun ja Vaahteratien risteykseen on voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialue Kotkan keskustan osayleiskaavan mukaisesti. Nykytilassa alueen virkistyskäyttö on vähäistä. Pihlajatien pohjoispäähän on voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puisto- ja urheilualueelle osoitettu täydennysrakentamista Kotkan keskustan osayleiskaavan mukaisesti. Alueen läpi kulkee polku, joka on osa ns. Katariinan polkua, joten muutos jossain määrin heikentää virkistysmahdollisuuksia katkaisemalla kulkuyhteyden. Kulkuyhteys viheralueelle kuitenkin säilyy pohjoisempaan. Pihlajatien ja Urheilijankadun risteyksen länsipuolella on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuin-kerrostalotontti osoitettu lähivirkistysalueeksi, mikä lisää virkistykseen käytettävää aluetta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Katulinjaukset säilyvät ennallaan. Uusia katuja ei muodostu. Alueen liikenne on pääasiassa henkilöautoliikennettä ja ajonopeudet alhaisia.

5.2.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön eivät ole merkittäviä. Alueen luontoarvoja on kartoitettu Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Kotkansiiپی, 2017). Alueella ei arvioida olevan merkittäviä luontoarvoja. Alueen viheralueet ovat pääasiassa pienialaisia katuviheralueita. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, ja sen viherympäristö muodostuu pääasiassa asuinrakennusten pihapiireistä, yksittäisistä pienialaisista puistikoista ja katukasvillisuudesta. Rakennusoikeuden ja uusien rakennuspaikkojen määrä ei merkittävästi kasva.

Kuusitien ja Vaahteratien kulmauksessa osa viheralueista osoitetaan rakentamiseen. Tammikadun varressa Vaahteratien ja Tammikadun kulmauksessa sijaitseva puistoalue säilytetään.

Osa Tammikadun ympäristöstä on meritulvan tulvariskialuetta, ja maanpinnan korkeus alle +3.00 mpy. Asemakaavamuutoksella tulva-alttiille alueille ei osoiteta uutta rakentamista.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu, että alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,3 m (N2000).

5.2.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset. Alueen liikenne koostuu pääasiassa asukasliikenteestä sekä Mansikkalahden uimarantaan suuntautuvasta henkilöautoliikenteestä. Vähäinen täydennysrakentaminen ei juurikaan lisää alueen liikennemääriä.

5.2.4. Vaikutukset palveluihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen palveluihin. Vähäinen täydennysrakentaminen lisää alueen asukasmäärää vähäisesti, ja voi tuoda lisää käyttäjiä lähialueiden palveluiden piiriin.

Alueella ei nykytilassa sijaitse palveluita.

Asemakaavamuutos sallii vähäisissä määrin työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilat alueella, mikä voi mahdollistaa alueella palveluiden vähäisen kasvun.

Alue on hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyörällä, julkisella liikenteellä sekä henkilöautolla.

Alueen läpi kulkee palvelulinja Kotkan keskustaan. Tammikadulla on kaupunkipyöräasema.

5.2.5. Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavamuutosalueen uudet rakennuspaikat ovat liitettävissä olemassa oleviin teknisiin verkostoihin. Muutos ei edellytä uusien verkostojen rakentamista.

5.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Pilaantunut maaperä

Kiinteistöllä 285-5-120-7 (Tammikatu 10) tehdyn öljyvahingon toimenpidereportin (FCG, 2015) mukaan puhdistustoimenpiteiden jälkeen kiinteistölle ei jäänyt kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetypitoisuuksia, eikä kohteessa näin ollen ole tarvetta jatkotoimenpiteille.

5.2.7. Energia- ja ilmastovaikutukset

Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa.

Aihe	Arvio
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN Perustelut: Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen sisälle. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sijaitsee Kotkan keskustan läheisyydessä hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen palvelualueella. Rakentaminen toteuttaa maakuntakaavan ja Kotkan yleiskaavan tavoitteita.	3
ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET Perustelut: Kaava-alueen joukkoliikennedytydet ovat hyvät. Alueen läpi kulkee linja-autoliikenteen linja Kotkan kauppatorille. Katariinan torin linja-autoasema on noin 500 metrin päässä.	3
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI Perustelut: Pääkatujen varressa on jalkakäytävät. Muut kadun ovat pääasiassa rauhallisia tonttikatuja, joilla pääasiallinen auto liikenne on asukasliikennettä. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet ympäristöön.	3
KESTÄVIEN ENERGIARATKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN Perustelut: Alueen itäosassa on kattava kaukolämpöverkosto. Myös maalämpö uusiutuvana lämpöenergiana on varteenotettava vaihtoehto. Kattorakenteisiin on mahdollista toteuttaa aurinkokeräimiä.	2

*Asteikko:

0 toteutuu heikosti

1 toteutuu kohtalaisesti

2 toteutuu hyvin

3 toteutuu erinomaisesti

? ei arvioitavissa / ei arvioitu

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun hyväksymispäätös on lainvoimainen, ja kaava on kuulutettu voimaantulleeksi.