



# VANHA MERIVARTIOASEMA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA

5. KAUPUNGINOSA KATARIINA, OSA VIHHER-, KATU- JA VESIALUETTA



**KAAVANRO 0122**

20.4.2022

## SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Katariinan kaupunginosassa Pookinmäellä Lehmustien eteläpäässä. Suunnittelualue käsittää vanhan merivartiolaitoksen alueen, näkötornin ympäristöineen sekä ympäröiviä viheralueita ja vesialuetta.

Suunnittelualueen laajuus on noin 2,7 ha. Suunnittelualueen osoite on Lehmustie 2, 48130 Kotka.

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella tarkastellaan asumisen ja liiketoiminnan mahdollistamista sekä rakennusoikeuden lisäämistä entisen merivartioaseman alueella, mui-naismuistokohteen suojelumerkintöjä sekä ympäröivän puistoalueen luonto- ja virkistys-arvoja.

## ASEMAKAAVA

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

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

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

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

## OSALLISET

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen sekä rakennusten omistajat, naapurit ja kiinteistössä 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 kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

## OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

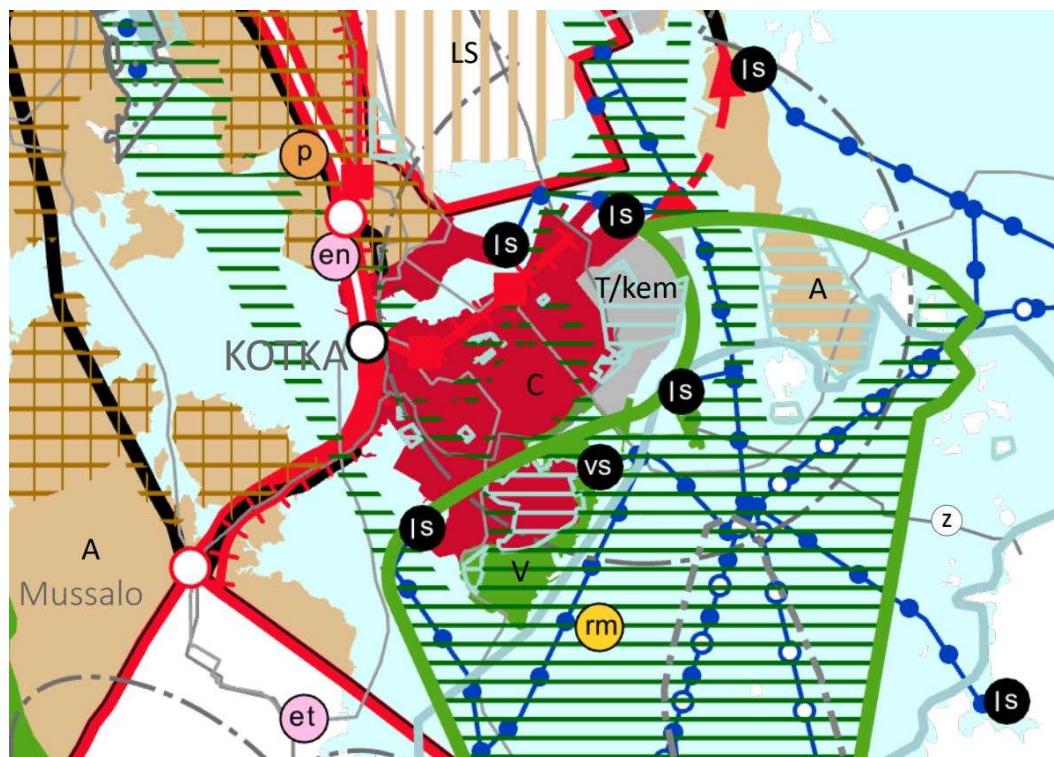
Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

## SUUNNITTELUTILANNE

### MAAKUNTAKAAVA

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



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen merkintä on keskustatoimintojen alue (C, punainen) sekä virkistysalue (V, tummanvihreä). Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympä-

ristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (*vaaleansininen vaakaviivitus*). Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (*tummanvihreä vaakaviivitus*).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

*Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän 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.*

*Virkistysalue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla. Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt*

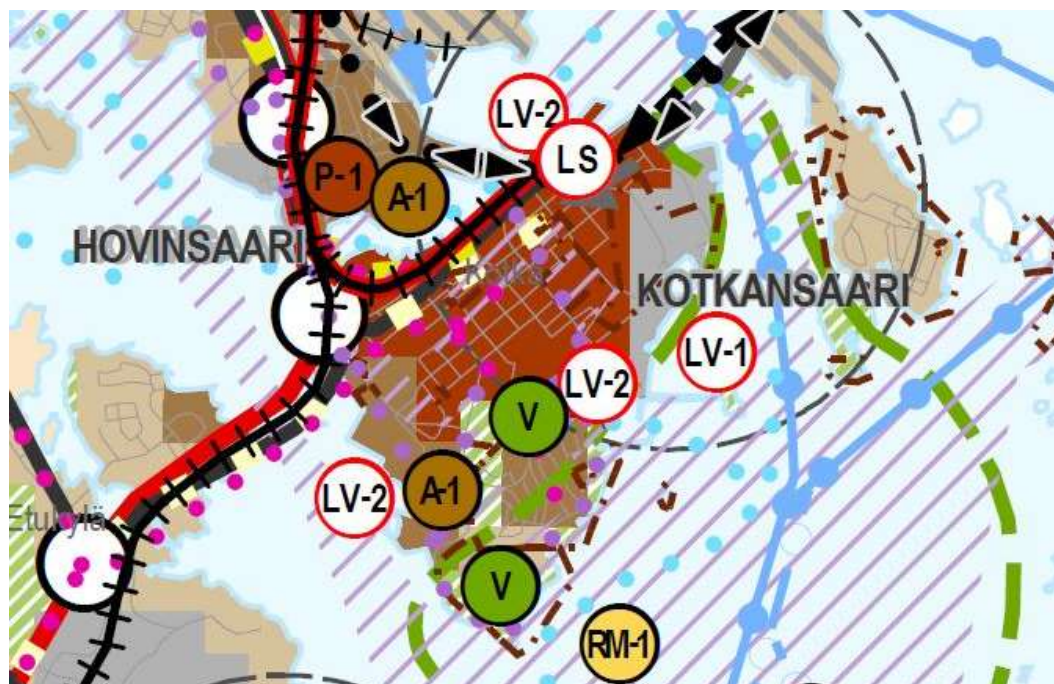
*Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen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

*Kotkan kansallinen kaupunkipuiston alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.*

## SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotka-Haminaseudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019. Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaaksi kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppaa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. Alue sisältyy lisäksi matkailun ja virkistymisen kehittämisen kohdealueelle. Alue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (rky). Alue on osa Katariinan pientaloaluetta. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Ruotsinsalmen merilinnoituksen kiintopisteenä olleen majakka- ja merkinantotornin raunio. Kansallisen kaupunkipuiston rajaus ulottuu suunnitte-

lualueelle. Rantavyöhyke on osoitettu viher-, virkistys- tai retkeilyalueeksi, jolla osoitetaan seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevan viherverkon osista. Rannan kautta kiertää seudullinen retkipyöräilyreitti.



Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

#### YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.2.2019. Suunnittelualueelle on osoitettu yhdistetyn asuinrakennusten, palveluiden ja hallinnon aluetta (PA), lähivirkistysaluetta (VL) sekä venesataman aluetta (LV).



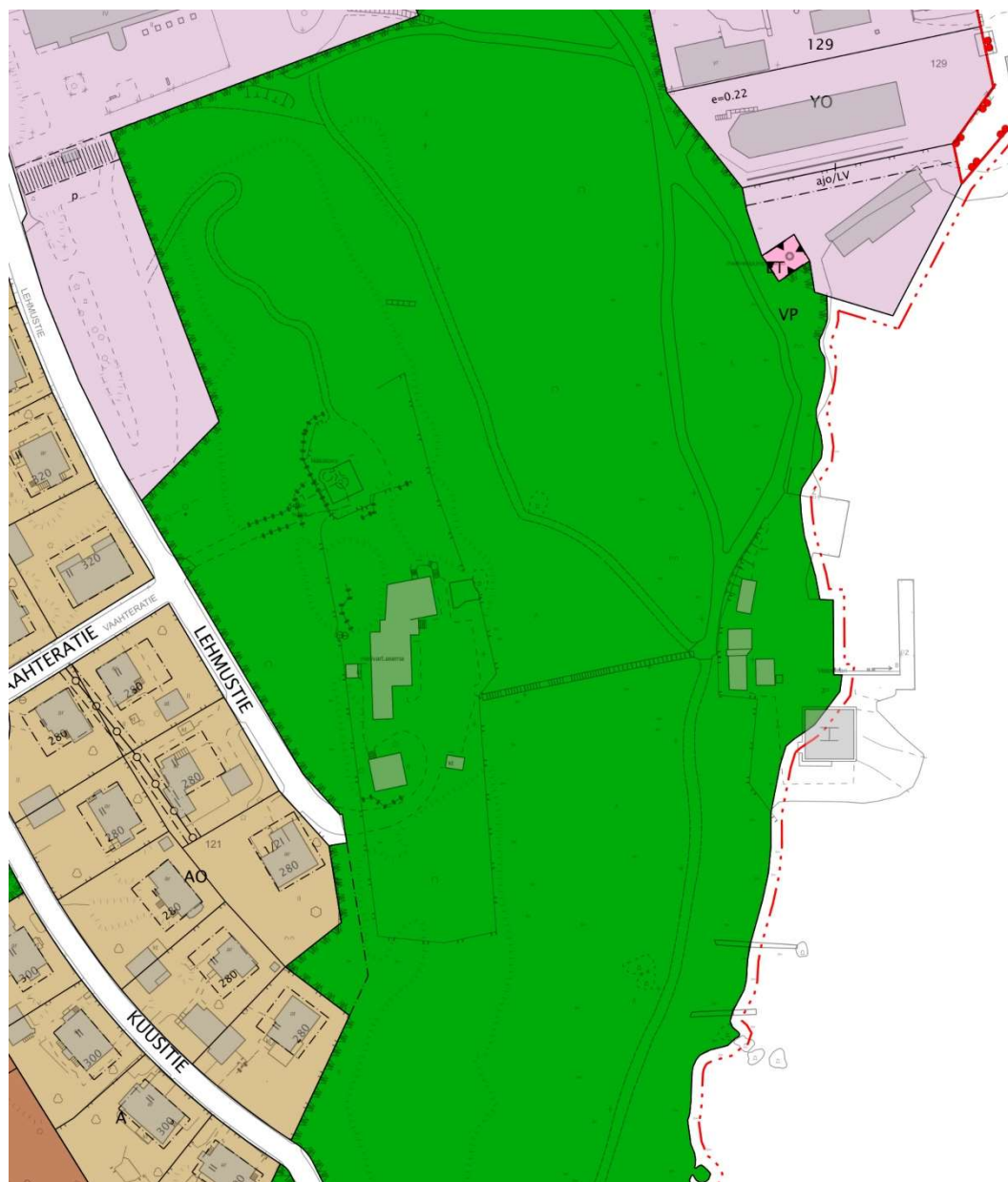
Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta.

Suunnittelualue on osa Katariinan pientaloalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (rky). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky), jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (SM). Kohde on Ruotsinsalmen merilinnoituksen kiintopisteenä toimineen majakka- ja merkinantotornin raunio. Osa suunnittelualueesta sisältyy kansallisen kaupunkipuiston rajaukseen. Lähivirkistysalueelle on osoitettu jalankulku- ja/tai pyöräilyreittejä.

#### ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 328, 446, 2997 sekä 1/17.

Asemakaavalla nro 328 on osoitettu istutettavaa puistoaluetta (P<sub>i</sub>) suunnittelualueen lounaiskulmaan. Asemakaavalla nro 446 on osoitettu Lehmustien katualuetta. Asemakaavalla 2997 on suunnittelualueen koillisosaan osoitettu puistoa (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Asemakaavalla 1/17 on muu suunnittelualue osoitettu puistoksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

## KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Katariinaa ja Mansikkalahtea koskevinä toimenpiteinä seuraavaa:

1. Päivitetään kaavat.
2. Kehitetään ja parannetaan kulkureittejä.
3. Parannetaan alueen opastusta.
4. Tuodaan oheispalveluita.
5. Rakennetaan tarvittava kunnallistekniikka.
6. Varmistetaan luontoarvojen säilyminen ja vahvistuminen.
7. Varmistetaan kunnossapidon laatu.
8. Kehitetään Puistolan urheilupuiston ja Uimala Katariinan alueita.
9. Kehitetään Katariinan Meripuiston aluetta.

## MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Entisen merivartioaseman alue on yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet omistaa Kotkan kaupunki.

## LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee päättyvän kadun Lehmustien eteläpäässä. Lehmustien liikenne on pääasiassa asukasliikennettä, ja liikennemäärät ovat alhaisia.

## ASUMINEN

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Katariinan asuinalue, jolla on pääasiassa pientaloja. Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

## RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella sijaitsee entisen merivartioaseman kolmikerroksinen rakennus, yhden asunnon erillispientalo sekä palo- ja pelastustoiminnan rakennus. Merivartioaseman rakennus on valmistunut vuonna 1958, erillispientalo vuonna 1920. Palo- ja pelastustoiminnan rakennus on vuodelta 1993.

## LUONNONYMPÄRISTÖ

Entinen merivartioasema sijaitsee mäen päällä muuta ympäristöä korkeammalla noin 23 mpy. Aluetta ympäröi melko luonnontilaisena kasvava metsä. Itäpuolella on jyrkkä ja louhikkoinen rinne, joka laskee meren rantaan.

Kotkan keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys. Luontoselvityksessä osalle suunnittelualueen koillisosan louhikkoista rinnettä ulottuu muu luontokohde, Merivartioaseman lehtolaikku. Alueella kasvaa vanhoja mäntyjä, raitaa ja haapaa sekä paljon pihlajaa. Kenttäkerroksessa kasvaa erityisen paljon kivikkoalvejuurta ja haisukurjenpolvea sekä lisäksi monin paikoin kieloa ja keltamoa. Kuviolla esiintyy myös lahoppuuta; useita keloja ja koivupötkkelöitä.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Kaavalla tutkitaan asumisen ja liiketoiminnan mahdollistamista sekä rakennusoikeuden lisäämistä entisen merivartioaseman alueella. Lisäksi suunnittelussa tarkastellaan Ruotsinsalmen merilinnoitukseen liittyvän majakka- ja merkinantotornin raunion suojelumerkintöjä sekä viheralueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja kulttuurihistoriaan. Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

## ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Kaupungin ja hakijan kanssa laaditaan maankäyttösopimus alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

## KAAVATYÖN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

### **Kaavoituksen käynnistäminen**

Kotkan kaupunkirakennelautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä kokouksessaan 11.5.2021, § 59.

### **Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 27.4.2022.

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

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 27.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.4. – 27.5.2022.

### **Asemakaavaluonnos / elo-syyskuu 2022**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen, tehtyjen selvitysten ja vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselostus. Luonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti, jolloin siitä on mahdollista lausua mielipiteensä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

### **Asemakaavaehdotus / marras-joulukuu 2022**

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

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

#### **Asemakaavan hyväksyminen / helmi-maaliskuu 2023**

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

#### **Asemakaavan voimaantulo / maalis-huhtikuu 2023**

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

### **OSALLISTEN YHTEYDENPITO JA TIEDOTTAMINEN**

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka, ilmoituslehti Ankkurissa, kaupungin verkkosivuilla [www.kotka.fi/kuulutukset](http://www.kotka.fi/kuulutukset).

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi.

Kaikki työvaiheet ovat esillä Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa [www.kotka.fi/asemakaavat](http://www.kotka.fi/asemakaavat).

### **VALMISTELIJA**

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista antaa:

Marja Pelo, kaavoitusarkkitehti  
[marja.pelo@kotka.fi](mailto:marja.pelo@kotka.fi)  
puh. 040 6389 054  
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus  
Kustaankatu 2  
48100 KOTKA

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