

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 28.05.2024 klo 17:00

KOKOUSPAIKKA

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijasivu	1
79 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	2
80 § Pöytäkirjan tarkastajat	3
81 § Käsittelyjärjestys	4
82 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	5
83 § Asemakaavan muutos Mussalon teollisuusalue (kaava 0523)	6
- 0523_Kaavakartta	8
- 0523_Kaavaselostus_Liitteineen	9
84 § Kotkankatu 10, asemakaavan muutos, kaava 0521	43
- 0521 Kaavakartta ehdotusvaihe	47
- 0521 Kaavaselostus ehdotusvaihe	48
- 0521 Asemakaavaselostuksen liitteet	90
85 § Merivoimien vuosipäivän ja Tall Ships Races - tapahtuman aluevaraukset	186
- 1. karttakuva: esitys alueista käytettäväksi tilapäisenä sotilasalueena	188
- 2. Liitekartta: Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikölle käyttöön esitetyt alueet tapahtumien toteuttamista varten	189
- 3. Suostumus alueen käytöstä Kotkan kaupungin – JuKi:n välillä	190
86 § Kaupunginpuutarhurin työsuhteen muuttaminen viraksi	191
87 § Valtuustoaloite esteettömästä luontopolusta	193
- Valtuustoaloite esteettömästä luontopolusta	196
88 § Kaupunkirakennelautakunnan talouden seuranta 2024	197
- Kaupunkirakennelautakunnan talouden seuranta 1-4 2024	198
89 § Muut asiat	200
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	201

KOKOUSAIKA	28.5.2024 klo 17.00–18.46	
KOKOUSAIKKA	KH1/5.krs ryhmäkokousten tiloiksi on varattu kokoushuoneet KH5 ja KH6/5.krs	
OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hurtta Pia Savolainen Kai Elo Jari Herranen Henri Hohti Sami Laamanen Krista Leijamaa Päivi Rantaruikka Tarja Pirtilä Päivi Rosberg Tiina Ruuska Tommi Sorsa Saku Tujula Pirjo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ” ” Heli Paasin varajäsen jäsen ” ” ” ”
Muut osallistujat	Vuorela Jarkko Hannonen Markku Ala-Vannesluoma Päivi Peurala Maijastiina Klami Atte Puro Jarkko Orenius Oskari	kaupunginhallituksen edustaja kaupunkisuunnittelujohtaja, paikalle klo 17.05 §82 aikana tekninen johtaja kaavoitusassistentti, sihteeri nuorisovaltuuston edustaja kaavoitusarkkitehti, poistui klo 17.19 §83 jälkeen kaavoitusarkkitehti, poistui klo 17.43 §84 jälkeen
Poissa	Paasi Heli Sirviö Esa Elosuo Sara Mäntysaari Maaria	jäsen kaupunginjohtaja nuorisovaltuuston edustaja kaavoitusarkkitehti
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja Pia Hurtta	Sihteeri Maijastiina Peurala
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät 79–89
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotkassa 31.5.2024	
Pöytäkirjan tarkastajat	Jari Elo	Tiina Rosberg
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa: www.kotka.fi/esityslistat 3.6.2024	
	Sihteeri	Maijastiina Peurala

79 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

80 § Pöytäkirjan tarkastajat

Valittiin

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jari Elo ja Tiina Rosberg.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

81 § Käsittelyjärjestys

Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin listan mukaisena.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

82 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kara 28.5.2024 § 82

Hallintosäännön 5. luvun 10 §:n mukaan otto-oikeutta viranhaltijapäätöksistä käyttää kaupunginhallituksen ohella se lautakunta, jonka alaisuuteen ao. viranhaltija kuuluu. Kuntalain 92 § määrittää, mistä päätöksistä lautakunta ei voi käyttää otto-oikeutta.

Kaupunkirakennelautakunnan alaiset viranhaltijat:

- kaupunkisuunnittelujohtaja
- kaavoituspäällikkö
- kaupungingeodeetti
- tonttipäällikkö
- tekninen johtaja
- toimitilapäällikkö
- turvallisuuspäällikkö
- katumestari
- kaupunginarkkitehti
- kaupungininsinööri
- kunnossapitopäällikkö
- puhtauspalvelupäällikkö
- rakennuttajapäällikkö (infra)
- rakennuttajapäällikkö (talo)

Edellä mainittujen viranhaltijoiden 14.5.2024-27.5.2024 (edellisestä kokouspäivästä - seuraavaa kokousta edeltävään päivään) välisenä aikana tekemät viranhaltijapäätökset ovat päätöksentekijöiden katsottavissa Luottamushenkilöportaalissa osoitteessa <http://luottamushenkiloportaali.kotka.fi>.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta toteaa, että edellä mainitut viranhaltijapäätökset ovat olleet lautakunnan nähtävänä sähköisesti luottamushenkilöportaalissa ja että esitettyjen viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen johdosta ei käytetä kuntalaissa tarkoitettua otto-oikeutta eikä muutoksenhakuoikeutta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Markku Hannonen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.05.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

D/4926/10.02.04/2023**83 § Asemakaavan muutos Mussalon teollisuusalue (kaava 0523)**

Kara 28.5.2024 § 83

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010

Tiivistelmä: Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen, Mussalon teollisuusalue, kaava nro 0523. Kaavamuutos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa korttelia 8, osa tonttia 11 sekä muuta teollisuusaluetta.

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan teollisuusalueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan suunnattujen alueiden muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi.

Esittelyteksti: Mussalon sataman toimintaa tukee ja täydentää sataman yhteydessä oleva monipuolinen teollisuusalue. Teollisuusalueella toimii useita yrityksiä ja alueena se on merkittävä työllistäjä Kotkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu edellä mainitulle teollisuusalueelle.

Viimeisen vuosikymmenen aikana on perinteinen metsäteollisuus sekä sataman toimintaa tukeva perinteinen mekaaninen teollisuus korvaantunut suurelta osin vihreään siirtymään luokiteltavalla teollisuudenalalla. Erilaiset vihreän siirtymän teolliset hankkeet tuottavat mm. biomateriaaleja eri käyttötarkoituksiin, lannoitteita sekä uusiutuvia polttoaineita energiateollisuudelle ja liikenteelle.

Nyt käynnissä olevalla kaavamuutoksella pyritään muodostamaan teollisuustontti, joka mahdollistaa perinteisen teollisuuden lisäksi vihreän siirtymän teollisuudeksi luokiteltavan toiminnan. Moni vihreän siirtymän teollisuuslaitos vastaa nykyisen tulkinnan mukaan käyttötarkoitukseltaan paremmin kemianteollisuutta, kuin perinteistä teollisuutta. Tästä syystä käynnissä olevalla asemakaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan merkityn alueen muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen vähäinen, koska Mussalon teollisuusalueella toimii käytännössä nykyisin jo useita kemianteollisuuden yrityksiä olevan asemakaavoituksen turvin. Kaavamuutoksella pyritään lähinnä vastaamaan tämän päivän tarpeeseen, selkeytetään olevaa toimintaympäristöä sekä mahdollistamaan monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa.

Käyttötarkoituksen lisäksi kaavamuutoksella tarkastellaan alueen liikenteen sekä alueella toimimisen olosuhteita sekä turvallisuutta.

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävänä 6.3.2024 - 12.4.2024. Valtaosa luonnosvaiheen aikana saadusta palautteesta oli teknisluonteista ja kaavaa vähäisesti täydentävää.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Saatua palautetta sekä palautteen aikaan saamia muutoksia on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 8. Osallistaminen ja vuorovaikutus, sivut 16–19.

Liitteet: 1. Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. Asemakaavaselostus liitteineen

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen koskien Kotkan kaupungin 20. kaupunginosaa Mussalo, osa korttelia 8, osa tonttia 11 sekä muuta teollisuusaluetta, Mussalon teollisuusalue, kaava nro 0523 esityksensä kaupunginhallitukselle ja asetettavaksi nähtäville. Kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaavan valmistelijat tekemään teknisluonteisia korjauksia kaavakarttaan ja täydentämään kaavaselostusta.

Asian käsittely: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro esitteli asian.
Esittelyn jälkeen puheenvuoron käytti Tiina Rosberg.

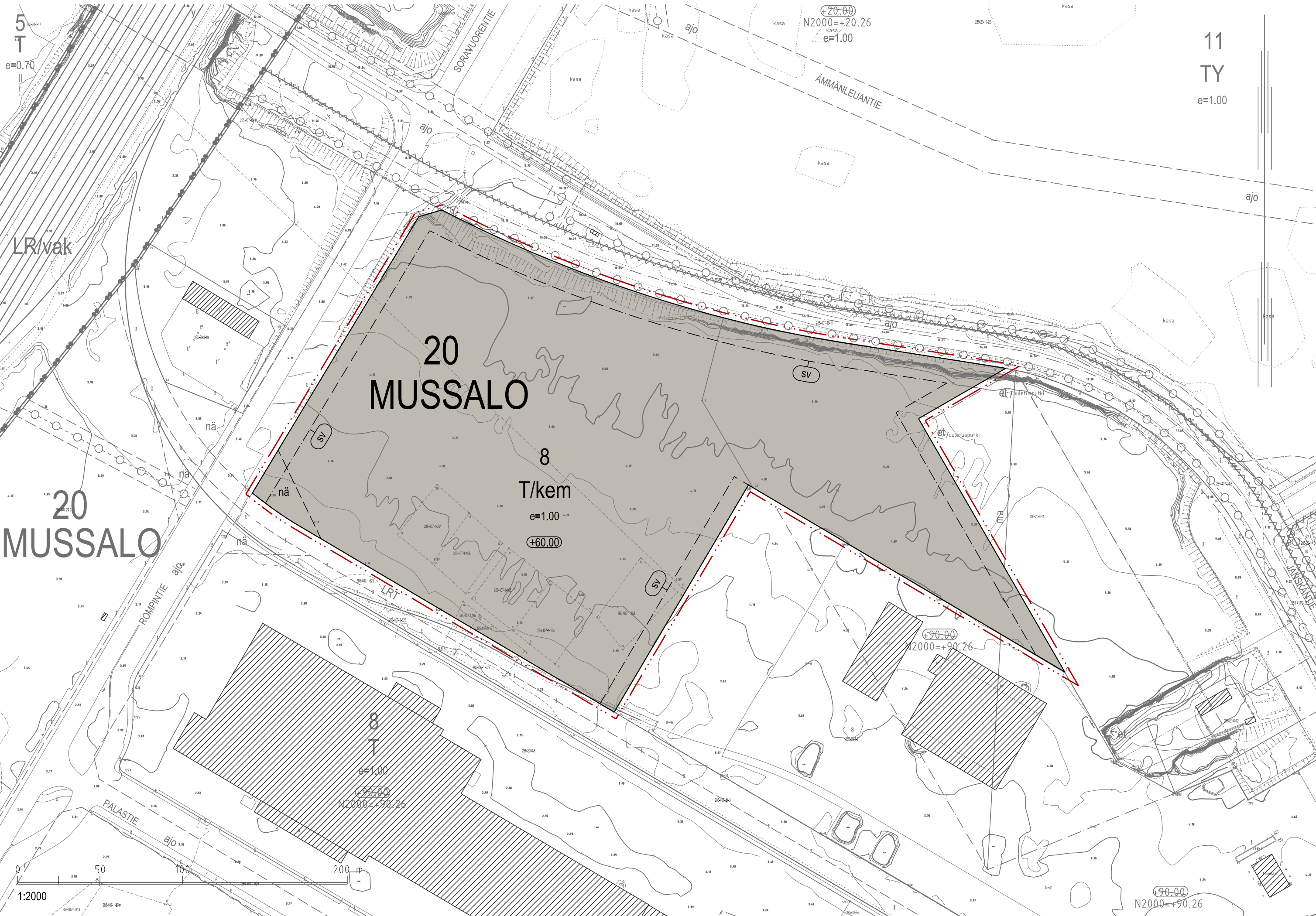
Päätös: Hyväksyttiin.

Jarkko Puro poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.19.

Toimeenpano: Nähtäville asetettavaksi

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Kaavamerkinnät ja -määräykset

T/kem

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jonka yläpuolelle saa rakentaa vain prosessiin liittyviä teknisiä tiloja enintään 5 % kerrosalasta.

Ohjeellinen näkemäalue.

Suojavyöhyke.

Tilavaraus maanalaista tai maanpäällistä tekniikkaa varten. Alueella ei saa rakentaa, alueella ei saa kaivaa, eikä alueelle saa sijoittaa merkittävää kuormaa tai varastointia ilman maanomistajan lupaa. Maakaasun siirtoputken lähietäisyydellä toimittaessa on lisäksi huomioitava mm. tärinän heilahdusnopeuden raja-arvo esim. maanrakennustöiden yhteydessä.

Yleismääräykset:

Rakennusten tulee sijaita vähintään 10 metrin etäisyydellä naapuritontin rajoista. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan vähäisemmällekin etäisyydelle pelastusviranomaista kuultuaan.

Alimman vedestä vaurioituvan rakennusosan korkeustaso tulee olla vähintään +3,3 m (N2000). Tämän lisäksi korkeusasemaa määriteltäessä tulee huomioida aaltoiluvara.

Alueen valaistus tulee suunnitella niin, että valo aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä alueen ulkopuolelle.

Alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita sekä muita aluetta palvelevia teknisiä laitteita ja rakennelmia.

Alueen tonteilla on oltava toimintaan nähden riittävästi auto- ja polkupyöräpaikoitusta.

Alueen tarkemman suunnittelun tai rakennusluvan haun yhteydessä on laadittava ja hyväksyttävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa tulee huomioida myös sammutusjätevesien sekä mahdollisten kemikaalivuotojen vaikutukset hulevesien laatuun. Alueella syntyvät hulevedet on ohjattava hulevesiviemäriin tai ne on käsiteltävä oman kiinteistön alueella tarvittaessa viivytään ja puhdistaan niin, etteivät alueen luontoarvot vaarannu.

Alueella on huomioitava sammutusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpeisiin alueen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Pelastustoimen toimintaedellytykset on otettava huomioon alueen kulkuyhteyksiä, rakenteita ja rakennuksia suunniteltaessa. Alueella liikkuminen ja toimimisen turvallisuus on varmistettava suunnittelussa, rakentamistyön aikana, suunnitelmien toteuduttua sekä myös erilaisissa häiriö-tilanteissa.

Koko kaava-alue on vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Alueelle rakennettaessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaiselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, Väylävirastolta sekä Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta. Uudet rakennukset on tarvittaessa varustettava kaasuntunnistimilla varustetulla automaattisesti sulkeutuvalla ilmanvaihdollla.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

MUSSALON TEOLLISUUSALUE (0523)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUPUNGINOSA 20. MUSSALO
OSA KORTTELIA 8, OSA TONTTIA 11 SEKÄ MUUTA TEOLLISUUSALUETTA



Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 17.10.2005 (0204) ja 21.5.2007 (0406).
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 7.12.2023.

Jani Piirainen paikkatietoinsinööri

Tullut vireille:	13.12.2023	Kaupunkirakennelautakunta:	28.5.2024
OAS (MRL § 63)	13.12.2023–19.1.2024	Kaupunginhallitus:	
Luonnos (MRL § 62)	6.3.–12.4.2024	Kaupunginvaltuusto:	
Ehdotus (MRL §27)		Saanut lainvoiman:	
Suunnittelija:		Piirtäjä:	Mittakaava: 1:2000
Kotka 16.5.2024	Jarkko Puro	M. Peurala	

KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustaankatu 2, 48100 KOTKA, (05) 2341, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi

MUSSALON TEOLLISUUSALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0523

KAAVASELOSTUS, EHDOSTUSVAIHE



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELIA 8, OSA TONTTIA 11 SEKÄ MUUTA TEOLLISUUSALUETTA.

16.5.2024, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan tarkoitus
Kaavaprosessin vaiheet
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
Kaavamuutosalueen luonnonympäristö

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Kaavan vaikutukset ihmisiin ja muuhun yhdyskuntaan
Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen
Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Mussalon teollisuusalueen kaavamuuotos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa korttelia 8, osa tonttia 11 sekä muuta teollisuusaluetta. Kaavan valmistelijana toimii kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro, puh. 040 642 9010, jarkko.puro@kotka.fi. Kaava on tullut vireille 13.12.2023.

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaarella satamaa ympäröivällä teollisuusalueella Jämskätien ja Rompintien risteyksen eteläpuolella. Vajaan 7,5 hehtaarin kaavamuutosalueen maanomistaja on Kotkan kaupunki.

Kaavan tarkoitus

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan teollisuusalueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan suunnattujen alueiden muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi.

Kaavaprosessin vaiheet (arvio)

- 13.12.2023 Asemakaavamuutos vireille
- 13.12.2023 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- 6.3. - 12.4.2024 Kaavaluonnos nähtävillä
- 28.5.2024 Kaavan käsittely kaupunkirakennelautakunnassa
- 10.6. - 19.7.2024 Kaavaehdotus nähtävillä
- syyskuu 2024 Kaavan käsittely kaupunginhallituksessa
- lokakuu 2024 Kaavan käsittely kaupunginvaltuustossa

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. HaminaKotkan satama on Suomen suurin yleissatama, josta on säännölliset yhteydet kaikkiin merkittäviin eurooppalaisiin satamiin ja sitä kautta maailmalle. Sataman laajin yksikkö Mussalo kuuluu Euroopan unionin määrittelemän TEN-T-ydinverkon satamiin ja sillä on suuri merkitys Kymenlaakson elinkeinoelämälle ja aluekehitykselle. Sataman toimintaa tukee ja täydentää sataman yhteydessä oleva monipuolinen teollisuusalue. Teollisuusalueella toimii useita yrityksiä ja alueena se on merkittävä työllistäjä Kotkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu edellä mainitulle teollisuusalueelle.

Viimeisen vuosikymmenen aikana on perinteinen metsäteollisuus sekä sataman toimintaa tukeva perinteinen mekaaninen teollisuus korvaantunut suurelta osin vihreään siirtymään luokiteltavalla teollisuudenalalla. Erilaiset vihreän siirtymän teolliset hankkeet tuottavat mm. biomateriaaleja eri käyttötarkoituksiin, lannoitteita sekä uusiutuvia polttoaineita energiateollisuudelle ja liikenteelle.

Nyt käynnissä olevalla kaavamuutoksella pyritään muodostamaan teollisuustontti, joka mahdollistaa perinteisen teollisuuden lisäksi vihreän siirtymän teollisuudeksi luokiteltavan toiminnan. Moni vihreän siirtymän teollisuuslaitos vastaa nykyisen tulkinnan mukaan käyttötarkoitukseltaan paremmin kemianteollisuutta, kuin perinteistä teollisuutta. Tästä syystä käynnissä olevalla asemakaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan merkityn alueen muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen vähäinen, koska Mussalon teollisuusalueella toimii käytännössä nykyisin jo useita kemianteollisuuden yrityksiä olevan asemakaavoituksen turvin. Kaavamuutoksella pyritään lähinnä vastaamaan tämän päivän tarpeeseen, selkeyttään olevaa toimintaympäristöä sekä mahdollistamaan monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa.

Käyttötarkoituksen lisäksi kaavamuutoksella tarkastellaan alueen liikenteen sekä alueella toimimisen olosuhteita sekä turvallisuutta.

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan ihmisen muovaamaa tasaista varastointikenttää. Tällä hetkellä alueella on varastoituna pyöreää tukkipuuta. Joitakin vuosia sitten alue oli Kotkassa toimineen Nord Stream -kaasuputken pinnoitustehtaan varastointikenttänä. Alueella ei ole rakennuskulttuuriksi tunnistettavia kohteita tai tunnistettua arkeologista kulttuuriperintöä.

Kaavamuutosalueen luonnonympäristö

Alueella ei ole tunnistettavia luontoarvoja. Kulunut maanpinta on kuivaa ja pinnaltaan karkeaa sepelimursketta. Varastointikentällä alati liikkuvien materiaalivirtojen vuoksi on alueen kasvillisuus vähäistä, satunnaista ja nopeasti kasvavaa. Kaavamuutosalueella pensasmaista kasvillisuutta on ainoastaan alueen pohjoisosassa Jänskäntien varrella. Kyseiselle alueelle ei kuitenkaan kaavamuutoksessa tulla esittämään uutta rakennetta tai muita muutoksia vyöhykkeellä olevien teknisten putkilinjojen vuoksi. Kaavamuutosalueella ei sijaitse Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita eikä muita luonnonsuojelualueita.

Kuvateksti: 2018 otetussa ilmakuvassa kaavamuutosalue toimii Nord Stream -kaasuputken pinnoitustehtaan varastointikenttänä.

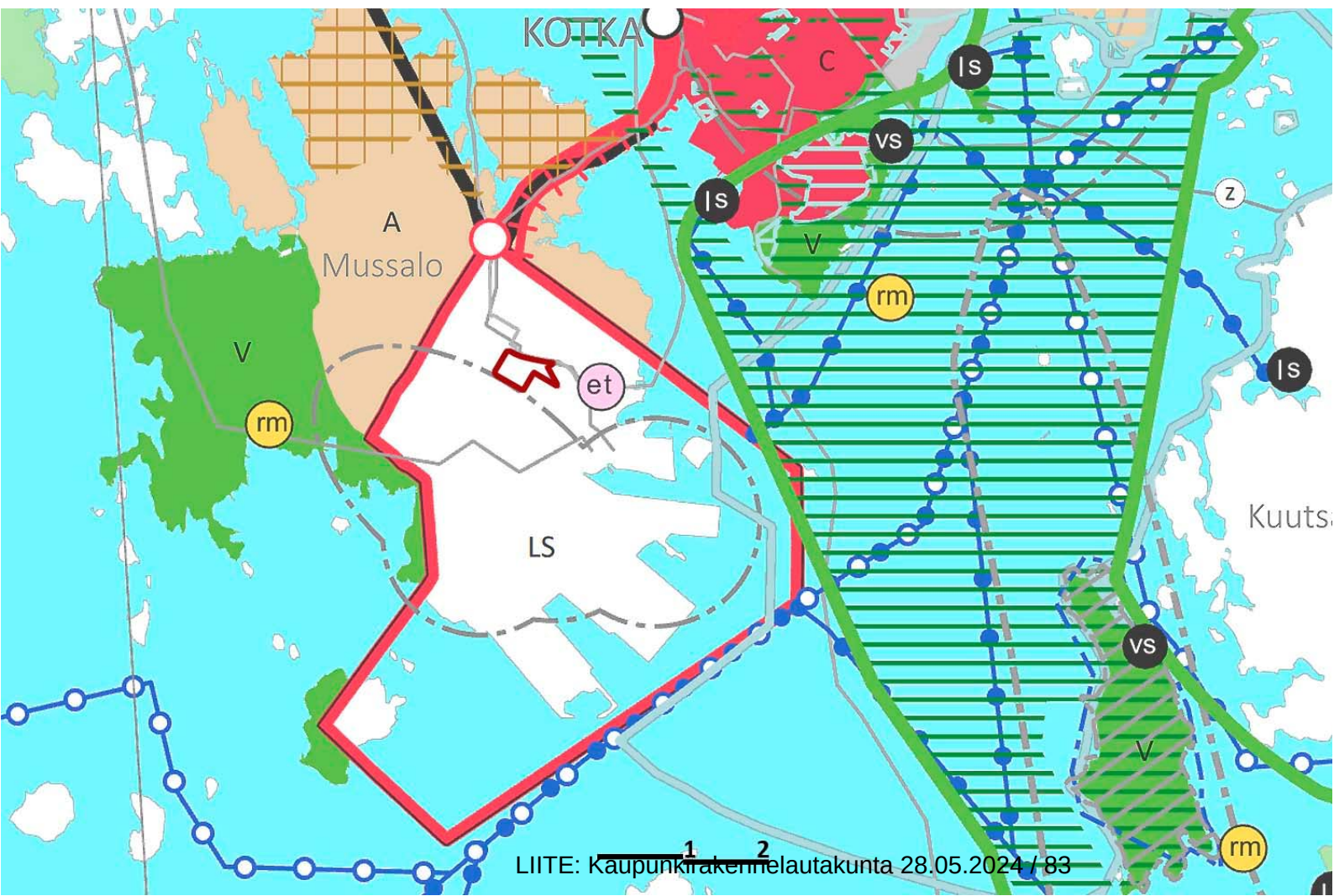


4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

Maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Maakuntakaavassa Mussalon satama- ja teollisuusalue on merkitty kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Satama-alueeseen kohdistuvan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävien suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan poltonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Ennen uusiin vesialueisiin kohdistuvia toimenpiteitä tulee selvittää alueiden vedenalaisten muinaisjäännösten inventoinnin tarve.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on merkitty Pernoonkoski-Mussalo pääsähkolinja (z) sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke (sev). Kaava-alueen tuntumassa sijaitsevat myös Mussalon jätevedenpuhdistamo merkinnällä (et), yhdyskuntateknisen huollon alue sekä Pyhtään kirkonkylän – Mussalon siirtoviemäri merkinnällä (jv). Sataman ja virkistysalueiden ohella Mussalonsaari on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi (akt). Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksien mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinta on +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää edellytykset uusiutuvan energiaan käyttöön. Yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäännöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

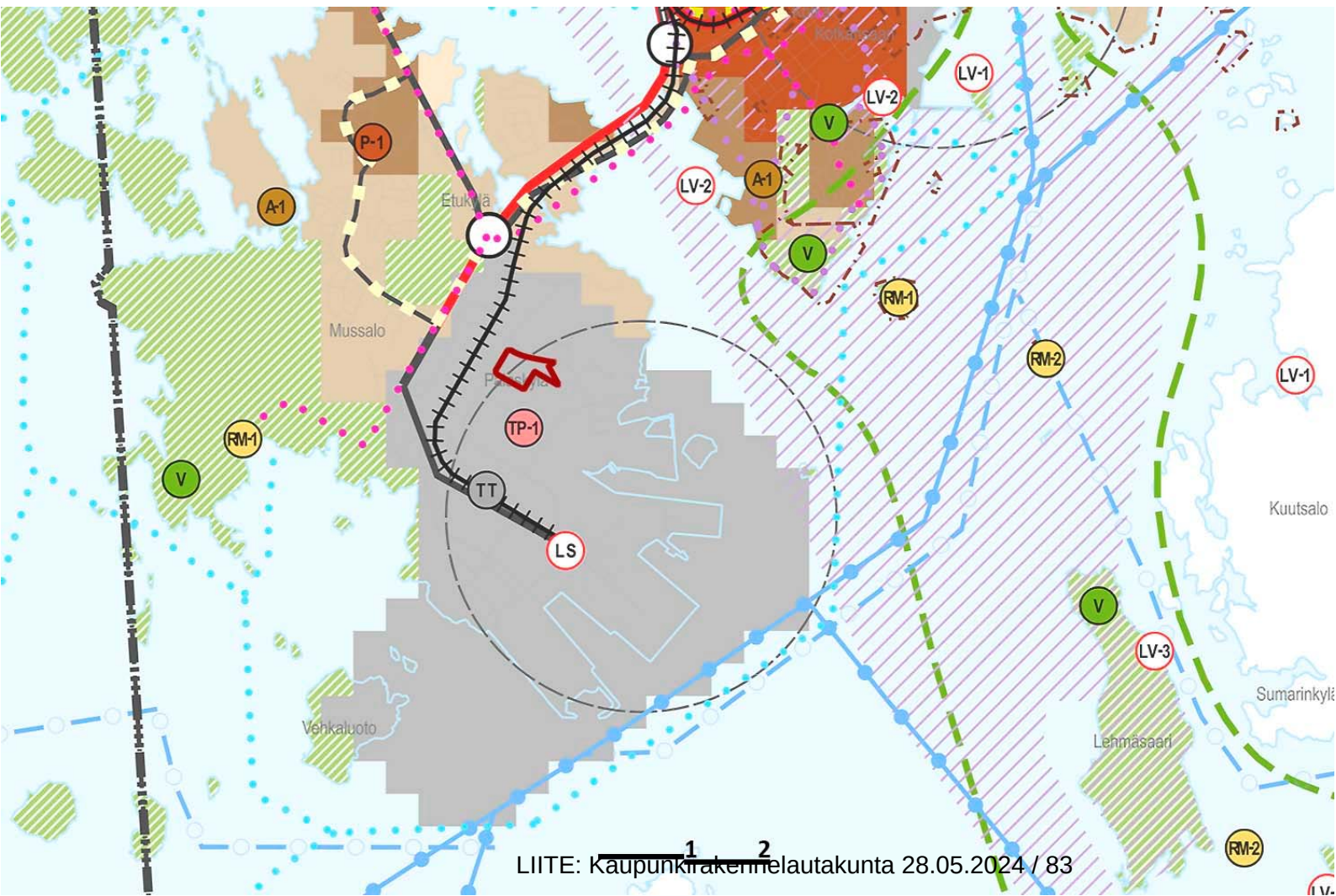
Kaavamuutosalueen koko ja muoto tarkentuvat työn edetessä. Kuvassa punaisella esitetty raja on vajaa 7,5 hehtaaria.



Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018. Mussalon satama on merkitty kaavassa aluevaarausmerkinnällä teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja / tai satamatoimintojen alueeksi. Kyseisellä merkinnällä osoitetaan satama- ja laituri alueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Satamatoiminta (LS) -merkinnän lisäksi alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1) sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Määräysten mukaan asemakaavoituksella määritellään alueella sallittavan haitan määrä sekä haittoja lieventävät toimenpiteet. Lähes koko alueen kattaa myös seveso-suojavyöhykemarkinta. Satama-alueita ympäröivät asuinalueet on merkitty pientalovaltaisiksi alueiksi. Mussalonsaaren läntisimmät osat on merkitty oikeusvaikutuksettomalla viher-, virkistys- ja retkeilyaluemerkinnällä.

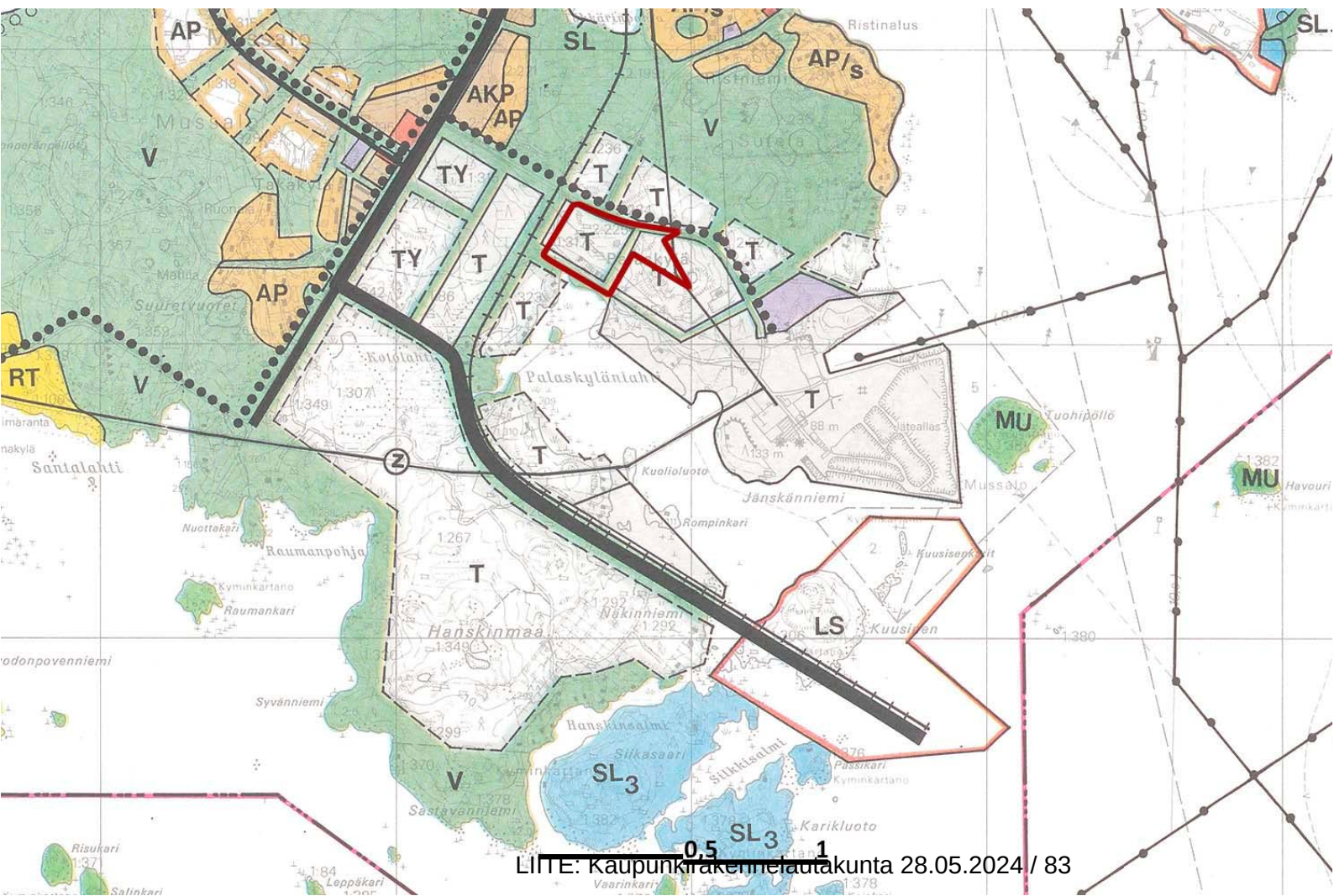
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kotkan yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuutosalue on merkitty pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Määräykset velvoittavat selvittämään toiminnasta aiheutuvat haitat sekä vaikutukset asutukselle. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle merkitty toteutumaton kulkuyhteys on merkitty seudulliseksi pääväyläksi. Vastaava yhteys on toteutunut kaavamuutosalueen pohjoispuolelle. Kaava-alueen tuntumaan on lisäksi merkitty johto tai linja (Z), rautatie sekä pohjoiselle rajalle kevyen liikenteen reitti. Mussalonsaaren eteläkärjessä kaavamuutosalueen ulkopuolella olevat maisemansuojelualueiksi (SL3) merkityt saaret, Kari-kluoto sekä Siikasaari sekä niitä ympäröivät vesialueet ovat jo viime vuositu-
hannella jääneet sataman täyttöjen alle. Kaava-alueen lähietäisyyteen on lisäksi merkitty telttailu- ja leirintäalue (RT) Santalahteen sekä pientalovaltai-
sia asuinalueita (AP) Takakylän ympäristöön.

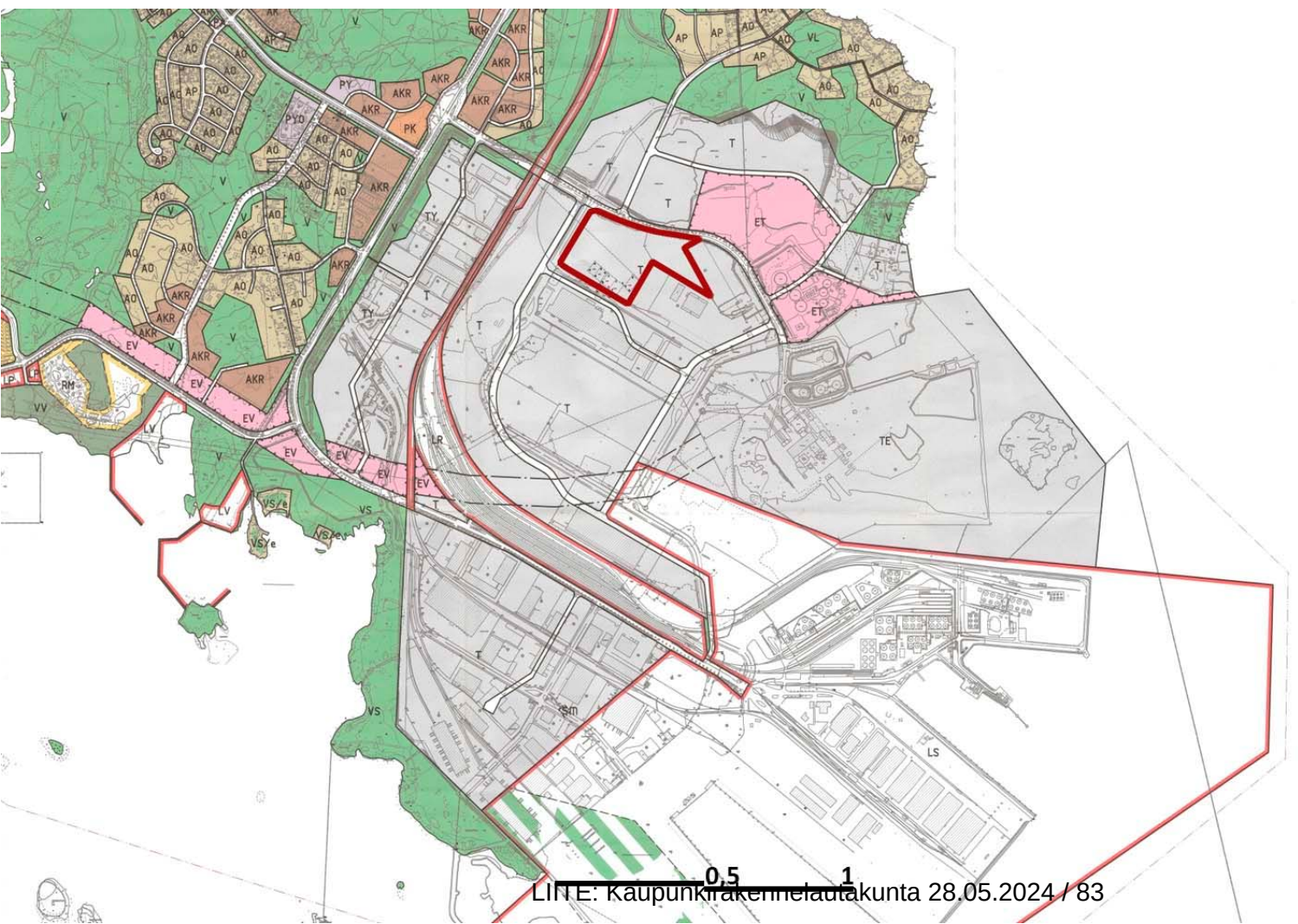
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Mussalon osayleiskaava

Kotkan yleiskaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Mussalon oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.1992. Osayleiskaavassa kaavamuuotosalue on merkitty teollisuusalueeksi (T). Teollisuusalueella on lisäksi tarkentava määräys, jonka mukaan alueelle voi sijoittaa teollisuustoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto-, varasto- ja terminaalitiloja. Lisäksi teollisuusalueesta on määrätty istutettavaksi vähintään 10%. Teollisuusaluetta palvelevat ajoyhteydet on merkitty osayleiskaavaan kokoojakaduiksi. Kaavamuuotosalueen ulkopuolella sijaitsee Mussalon ratapiha merkinnällä rautatieliikenteen alue (LR). Kotolahden alueelle osayleiskaavaan merkitty asuminen (AKR) sekä (AO) ovat jääneet toteutumatta ja alueet on myöhemmässä asemakaavoituksessa merkitty teollisuuden käyttöön. Lähin asemakaavoitettu asutus sijaitsee Merituulentien takana noin 650 metrin etäisyydellä. Merituulentien 2022 lainvoiman saaneessa asemakaavassa olevalle asuinalueelle on merkitty melusuojausena meluvalli sekä meluita Merituulentieltä, ratapiha-alueelta sekä teollisuusalueelta kantautuvaa melua vastaan.

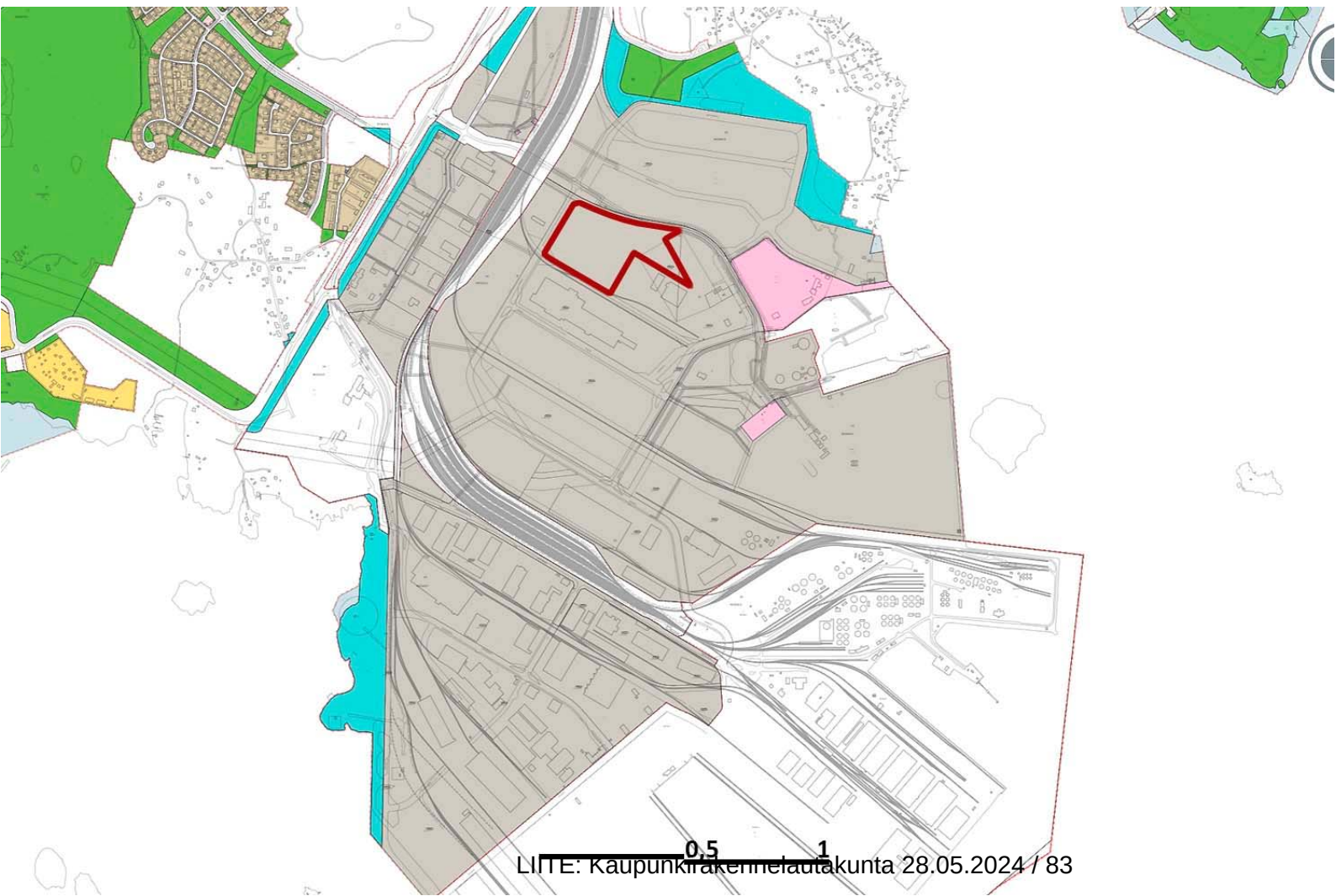
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuuotosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Asemakaava

Alueen ajantasainen asemakaava perustuu kahteen asemakaavaan vuosilta 2005 sekä 2007. Näissä asemakaavoissa nyt muuttuva alue on merkinnällä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Alueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=1,00$. Rakentamista rajaa 10 metrin vähimmäisetäisyys naapuritontista sekä 90 metrin maksimikorkeus. Kaavamuutosalueen tuntumassa sijaitsee johtoa sekä maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Kaava-alueen tuntumassa olevat kulkuyhteydet on kaavaan merkitty ohjeellisina ajoyhteyksinä sekä ohjeellisina raidealueina (LRT). Kaavamuutosalueen ulkopuolella on ajantasaisessa kaavassa lähinnä teollisuusaluetta (T), kemianteollisuuden aluetta (Tkem), satama-aluetta (LS), raidealuetta (LR) sekä vaarallisten aineiden kuljetukseen soveltuvaa rautatieliikennealuetta (LR/vak). Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Kotolahden vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvan VAK-ratapiha-alueen onnettomuusriskialueella.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

Sellun varastokapasiteetin laajennushanke

Mussalon D-osassa sijaitsevan 2019 avatun Itämeren sellukeskuksen varastokapasiteettia on laajennettu merkittävästi. Samalla on lisätty D-osan laiturikapasiteettia.

Merituulentien parantaminen

Mussalon sataman maayhteydet eivät ole kehittyneet riittävästi sataman muun toiminnan rinnalla. HaminaKotka satama on osa Euroopan unionin määrittämää ydinsatamien verkostoa TEN-T ja tämä tekee Merituulentiestä valtakunnallisesti merkittävän yhteyden. Valtio on laatinut yleissuunnitelman Merituulentien parantamiseksi. Samalla on päivitetty asemakaavaa Merituulentien alueella. Yleissuunnitelmaa sekä asemakaavoitusta taustoitavat useat selvitykset. Alueella on selvitetty mm. melutilannetta, luonto- ja maisema-arvoja sekä muinaisjäännöksiä.

Kouvola–Kotka-rataosuuden parantaminen

Kouvola–Kotka/Hamina-rataosuus on merkittävä TEN-T-verkkoon kuuluva väylä. Kouvolan ja Juurikorven väli on Suomen vilkkain tavaraliikenteen rataosuus. Kouvola–Kotka-välillä on myös henkilöliikennettä. Hankekokoaisuus kattaa välin peruskorjauksen, akselipainon noston 25 tonniin, turvalaitteiden uusimisen, Kotolahden ratapihan raiteiston laajentamisen ja Hovinsaaren ratapihan muutostarpeet sekä Kouvola–Kotka-välin linjaosuuden välityskykyä parantavat toimenpiteet. Lähde: Väylävirasto

Kotolahden ratapihan laajentaminen

Sataman toiminnan edellytys on riittävän laajat sekä turvalliset raideyhteydet sekä ratapiha-alueet. Kotolahden ratapihaa on laajennettu osana Kouvola–Kotka/Hamina-rataosuuden parantamissuunnitelmaa. Ratapihaa on laajennettu viidellä raideparilla sekä huoltotiellä. Samalla Kotolahti varustetaan vastaamaan VAK-ratapiha-statuksen edellyttämiä turvajärjestelyjä. Kaavoituksella sekä maankäytön suunnittelulla on tärkeää varmistaa Kotolahden laajenemismahdollisuudet myös tulevaisuudessa. Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Kotolahden vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvan VAK-ratapiha-alueen onnettomuusriskialueella.

Selvitys Mussalon hiili-, tiili- ja tervamiiluista

2003 on Mussalon kotiseutuyhdistyksen toimesta laadittu selvitys Mussalon saarella olevista hiili- ja tiilimiiluista. Kymenlaakson museon toimesta on miilujen tilannetta arvioitu tarkemmin 2009 laaditun selvityksen perusteella. Merituulentien alueella selvitystä on päivitetty arkeologisen maastoinventoinnin avulla 2021, Mikroliitti Oy.

Tuulivoimalan rakentamisen vaikutukset Mussalon Hanskinmaalle

Selvityksessä on arvioitu tuulivoimalan rakentamisen vaikutuksia Mussalon Hanskinmaalle. Selvityksessä on arvioitu voimalan vaikutuksia luontoon, maisemaan sekä ympäröivään yhdyskuntaan, Lapin Vesitutkimus 2011

YVA, Mussalon sataman laajennus

Mussalon sataman laajennussuuntia ja mahdollisuuksia sekä näiden vaikutuksia ympäristöön on arvioitu ympäristövaikutusten arvioinnin, eli YVA-menettelyn kautta vuonna 2006, Insinööritoimisto Ecobio Oy. YVA-menettelyn yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden antamia tuloksia arvioinnissa hyödynnetään. Alueen ominaispiirteitä on selvitetty mm. seuraavien selvitysten avulla:

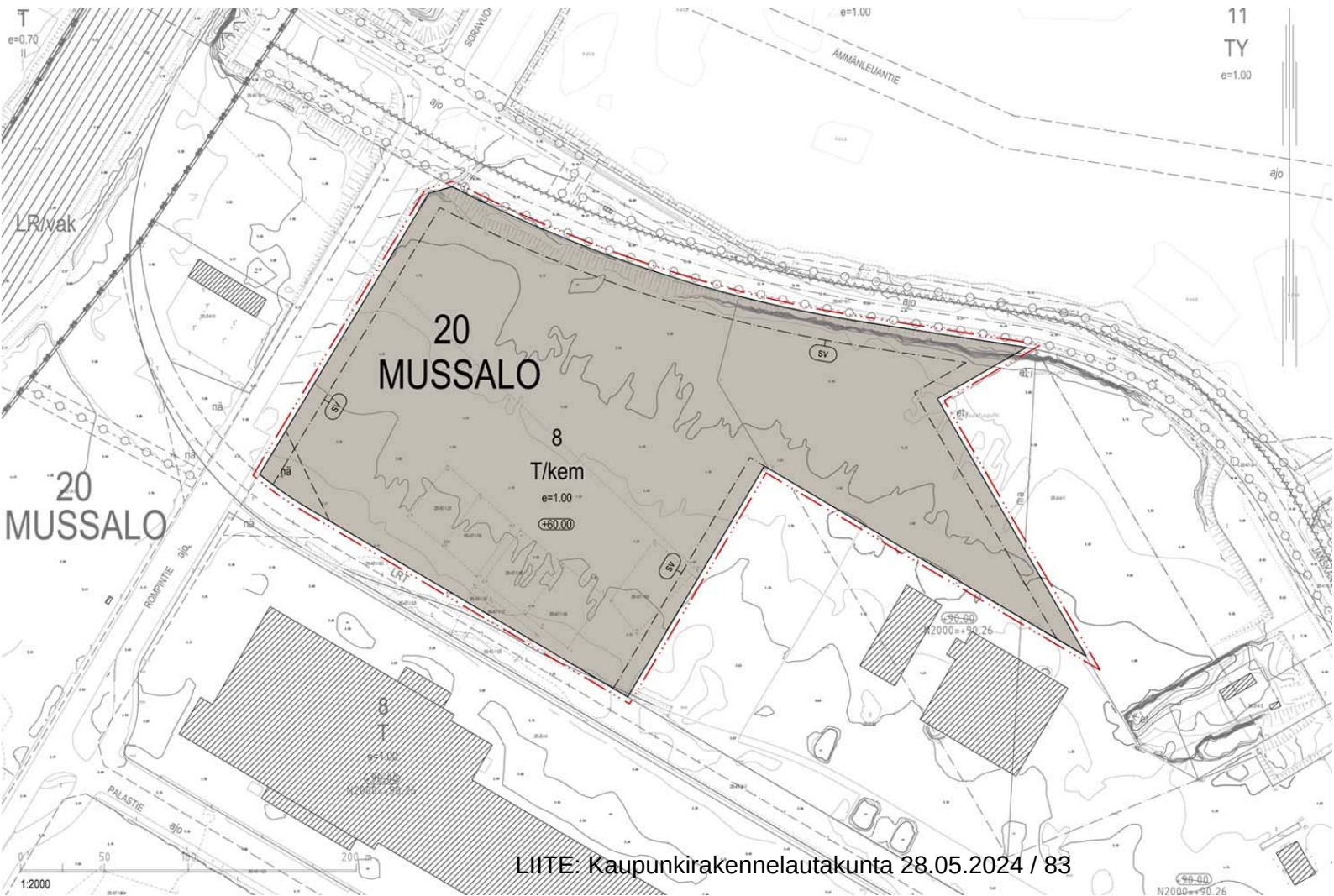
- Mussalon sataman luontoselvitys, Faunatica Oy 2005
- Täplälampikorentoselvitys, Kotkansiipi 2005
- Linnuston ja purtojuurisurviaiskoin esiintymisselvitys Mussalon sataman ympäristössä, Faunatica Oy 2006
- Pohjaeläintutkimus / Kalastotutkimus 2006
- Meluselvitys, Ecobio Oy 2006
- Mussalon sataman laajennusalueen muinaisjäännösinventointi, Museovirasto 2006
- Mussalon sataman laajennushankkeeseen liittyvät ympäristö- ja turvallisuusriskit, Kotkan Satama Oy 2006
- Mussalon sataman laajennuksen täydentävät sedimenttitutkimukset, Suomen IP-Tekniikka 2006
- Selvitys Mussalon sataman laajentamisvaihtoehtojen vaikutuksista merialueen virtauksiin, vedenvaihtoon ja laimenemisiin, YVA Oy 2006
- Asukaskysely 2006

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutos jatkaa Mussalon teollisuusalueella yleisesti käytettyä linjaa, jossa rakennusoikeutta sallitaan kiinteistöillä suhdeluvun perusteella $e=1,00$. Kaavoitettavalla kiinteistöllä rakennusoikeutta on näinollen noin 73330 k-m². Rakennettavaa alaa rajoittavat kiinteistöllä sekä sen tuntumassa olevat tekniset putki- ja kaapelilinjat. Rakentamista on lisäksi rajoitettu kiinteistön reuna-alueilla sekä kaava-alueen tuntumassa olevan varastoluolan läheisyydessä. Rakentamisen enimmäiskorkeusmääräys noudattelee viereisen Palaslahden kaavan määräystä. Kiinteistön käyttötarkoitus on muutettu teollisuus – ja varastorakennuksien korttelialueesta (T), alueeksi, jolle saa lisäksi sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Kaavaan on lisäksi merkitty yleismääräyksiä koskien hulevesien käsittelyä, alueen valaistuksen järjestämistä, toiminnan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä, tulvariskin hallintaa, pelastustoimen toimintaedellytyksiä alueella sekä lausuntopyyntövelvoitetta rakentamistoimien yhteydessä.

Ote asemakaavan muutosluonnoksesta.



7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään meri- ja saaristomaisemaan, luonnonolosuhteisiin, toiminnan turvallisuuteen, toimivaan ja turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole käytännön vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennuksia, joten toteutuakseen kaava ei edellytä purkamistoimenpiteitä. Asemakaavan sallima rakentamien sijoittuu keskellä laajaa teollisuusaluetta ja lisäksi se noudattaa Mussalon teollisuusalueella jo vuosikymmeniä voimassa ollutta rakentamisen linjaa. Alueella ei myöskään ole tunnistettuja arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Kaavan vaikutukset ihmisiin ja muuhun yhdyskuntaan

Kaavamuutoksen vaikutukset muuhun yhdyskuntaan ovat vähäisiä. Lähimmillään asutusta Mussalossa on Merituulentien takana yli 600 metrin etäisyydellä. Ristiniemessä lähimmillään olevat asutut rakennukset sijaitsevat kaavoitettujen työpaikka-alueiden sekä korkean kallion ja maavallin takana, nekin yli 600 metrin etäisyydellä. Melun, valosaasteen sekä pienhiukkasten aiheuttama haitta Mussalon asutukselle ei toiminnan muuttuessa odotusten mukaan lisäännä. Myös liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä, koska myöskään liikennemäärien ei odoteta kasvavan. Nykyisin logistisena varastointikenttänä olevan alueen aiheuttama liikenne on arvion mukaan merkittävämpää, kuin alueen mahdollisen tulevaisuuden käytön aiheuttama liikenne.

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön tai maisemaan. Syntyvä kiinteistö on käytännössä keskellä laajaa teollisuusaluetta oleva sepelipintainen kenttä, jossa ei ole tunnistettavia luontoarvoja tai luontoarvoja suojaavia rajoja mm. luonnonsuojelu- tai Natura-alueita. Kaavamuutosalueen pohjoisimmassa osassa Jämskäntienvarrella on alueen ainoat pensasmaiset kasvit. Kyseisellä vyöhykkeellä sijaitsevat kuitenkin myös merkittävät tekniset putkilinjat, joten alueelle ei esitetä rakentamista eikä muitakaan muutoksia. Olevien teknisten linjojen vuoksi alueella kasvavan kasvillisuuden määrä myös rajoitetaan säännöllisesti.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.kotka.fi/asemakaavat. Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavan sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

Osalliset

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

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat HaminaKotka Satama Oy, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Tukes sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut nähtävänä 13.12.2023 – 19.1.2024. Palautteena saatiin 8 mielipidettä. Kaavamuutoksen lähtökohtia puoltavia tai vähäisesti täydentäviä mielipiteitä saatiin Kymenlaakson sähköverkko Oy:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Kymenlaakson pelastuslaitokselta sekä Kymenlaakson museolta. Seuraavassa muiden lausuntojen ja mielipiteiden pääkohtia:

- **Gasgrid Oy** muistuttaa lausunnossaan kaavamuutosalueen pohjoisrajan tuntumassa kulkevasta teknisestä putkilinjasta. Gasgrid kehottaa huomioimaan putken mahdollisesti aiheuttamat rajaavat vaikutukset kaavamuutosalueen maankäyttöä arvioitaessa.
- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes** muistuttaa lausunnossaan kaavamuutosalueeseen rajoittuvasta kallioon louhitusta varastoluolasta. Varastoluolan päällä olevan kallion kantavuus on Tukesin mukaan varmistettava, mikäli luolan läheisyyteen sijoitetaan merkittävää maanpäällistä kuormaa tai räsistusta aiheuttavaa toimintaa. Tukes kehottaa huomioimaan myös kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsevat tekniset putkilinjat.
- **Kymen Vesi Oy** pyytää lausunnossaan huomioimaan kaavamuutosalueen tuntumassa kulkevan hulevesiputken tarvitseman 6 metrin suoja-alueen. Lisäksi lausunnossa kehoitetaan huomiomaan kaavamuutosalueella syntyvien hulevesien asianmukaisen käsittely. Kymen Vesi muistuttaa myös, että heillä ei ole satama-alueella käynnissä lähivuosille sijoitettavia vesihuollon saneeraushankkeita.
- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat ohjaavan kaavoituksen mukaisia. ELY-keskus kehottaa kuitenkin huomioimaan kaavamuutosalueen läheisyydessä kulkevan Pernoonkoski-Mussalo pääsähkölinjan sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivöhykkeen. ELY-keskus kehottaa myös arvioimaan kaavaselostuksessa Jämskängtien ympäristöön kohdistuvan luontoselvityksen tarvetta.

Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaava-luonnokseen

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.3.2024 - 12.4.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautteena 12 lausuntoa. Kaavaa puoltavia tai kaavaratkaisuja vähäisesti täydentäviä teknisiä huomioita antoivat mm. Telia Company, Fingrid Oyj, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä HaminaKotka Satama Oy. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saadusta muusta palautteesta:

- **Kymen Vesi Oy** muistuttaa lausunnossaan, ettei hulevesiä saa ohjata jätevesiviemäriin.

Vaikutukset kaavaan: Lausunnon pohjalta on hulevesiä koskevaa asemakaavamääräystä tarkennettu Kymen Vesi Oy:n esittämällä maininnalla.

- **Elisa Oyj** muistuttaa lausunnossaan alueella olevista Elisa Oyj:n teleputkituksista sekä tietoliikennekaapeleista. Lausunnon mukaan alueella toimijoiden on tiedostettava olevat kaapelilinjat ja huolehdittava niiden osalta riittävästä suojauksesta.
- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES** viittaa lausunnossaan OAS-vaiheen lausuntoon, jossa kehoitettiin ottamaan huomioon kaavamuutosalueen läheisyydessä oleva varastoluola sekä sen päällä olevan kalliokerroksen kantavuus.

Vaikutukset kaavaan: Elisa Oyj:n lausunnon sekä Tukesin OAS-lausunnon pohjalta jo kaavaluonnokseen merkittiin alueella olevan tekniikan sekä varastoluolan lähituntumaan suojavyöhyke. Lisämääräyksenä on annettu kiello kaivaa, rakentaa tai varastoida merkittävää kuormaa suojavyöhykkeelle ilman maanomistajan lupaa. Kaavaan ei erikseen ole määriteltä suojavyöhykkeen sisällä olevia teknisiä putki- tai kaapelilinjoja tai niiden ominaisuuksia.

- **Gasgrid Finland Oy** huomauttaa lausunnossaan kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevasta maakaasun siirtoputkesta. Lausunnon mukaan putken vaatimat suojaetäisyydet määritellään toiminnan mukaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluu mm. vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos. Tällöin suojaetäisyys putkesta tulee olla 16 metriä. Lisäksi Gasgrid muistuttaa useista muista

kaasuputken läheisyyden aikaan saamista rajaavista sekä huomioitavaista seikoista mm. muun maanalaisen tekniikan vaikutuksista sekä maanrakennustöiden aiheuttamasta tärinän raja-arvoista.

Vaikutukset kaavaan: Gasgrid Finland Oy:n lausunnon pohjalta levennettiin kaavaan Jämskätien varrelle merkittyä suojavyöhykettä siten, että 16 metrin suojaetäisyys täyttyy. Määräyksiä täydennettiin lisäksi maininnalla velvollisuudesta huomioida kaavamuutosalueella tärinän heilahdusnopeuden raja-arvot esim. maanrakennustöiden yhteydessä.

- **Väylävirasto** huomauttaa lausunnossaan kaavamuutosalueen sijaitsevan kokonaisuudessaan Kotolahden VAK-ratapihan onnettomuusriskialueella. Kotolahden ratapiha on kaavoitettu ja varusteltu vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvaksi VAK-ratapihaksi Merituulentien kaavan yhteydessä 2021. Väylävirasto kehottaa huomioimaan VAK-ratapihan aiheuttaman riskin kaavamääräyksissä sekä kaavaselostuksessa.

Vaikutukset kaavaan: Väyläviraston lausunnon pohjalta kaavamääräyksiin merkittyä rakentamiseen liittyvää kuulemisvelvoitetta laajennettiin. Kaavan yleismääräykseen on kirjattu seuraava määräys: ***Koko kaava-alue on vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Alueelle rakennettaessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaiselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, Väylävirastolta sekä Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta. Uudet rakennukset on tarvittaessa varustettava kaasuntunnistimilla varustetulla automaattisesti sulkeutuvalla ilmanvaihdoilla.*** Lisäksi VAK-ratapihan vaikutukset on huomioitu kaavaselostuksessa.

Muita vaikutuksia: Edellisten lisäksi on esiin tullut tarve lisätä Rompintien varrelle tilavaraus mahdollista tulevaisuudessa toteutettavaa voimalinjaa varten. Kaavakarttaan lisättiin suojavyöhyke -merkintä kyseiselle alueelle luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavaan, asemakaavamääräyksiin sekä kaavaselostukseen luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ovat kokonaisuutena vähäisiä ja teknisluonteisia, eikä kaavaluonnosta katsottu tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtäville.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaava- ehdotukseen

Xxx

9. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki vastaa asemakaavan toteutuksesta sekä kiinteistön muodostukseen liittyvistä toimenpiteistä. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maan sekä asemakaavoihin merkityt kulkuyhteydet. Kaupunki vastaa kuntateknisistä vedoista sekä kulkuyhteyksien järjestämisestä kiinteistön rajalle saakka. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa lähtökohtaisesti rakentamistoimenpiteistä sekä teknisistä toimenpiteistä kiinteistörajojen sisäpuolella.

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: **kirjaamo@kotka.fi**
tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.**
Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.**
Palautteessa tulee olla merkintä: "0523 Mussalon teollisuusalue, Ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	29.02.2024
Kaavan nimi	0523 Mussalon teollisuusalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.12.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285_0523
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,3333	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,3333

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	7,3333	100,0	73333	1,00	0,0000	0
T					-7,3333	-73333
T/kem	7,3333	100,0	73333	1,00	7,3333	73333
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MUSSALON TEOLLISUUSALUE

OAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 0523

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20. KAUPUNGINOSA MUSSALO

OSA KORTTELIA 8, OSA TONTTIA 11 SEKÄ MUUTA TEOLLISUUSALUETTA.

16.5.2024, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA: JARKKO PURO, KAAVOITUSARKKITEHTI



1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavaa muutetaan Mussalonsaarella satamaa ympäröivällä teollisuusalueella. Kaavamuutos koskee kaupunginosaa 20. Mussalo, osa korttelia 8, osa tonttia 11 sekä muuta teollisuusaluetta. Vajaan 7,5 hehtaarin kaavamuutosalueen maanomistaja on Kotkan kaupunki.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on alkanut Kotkan kaupungin aloitteesta. HaminaKotkan satama on Suomen suurin yleissatama, josta on säännölliset yhteydet kaikkiin merkittäviin eurooppalaisiin satamiin ja sitä kautta maailmalle. Sataman laajin yksikkö Mussalo kuuluu Euroopan unionin määrittelemän TEN-T-ydinverkon satamiin ja sillä on suuri merkitys Kymenlaakson elinkeinoelämälle ja aluekehitykselle. Sataman toimintaa tukee ja täydentää sataman yhteydessä oleva monipuolinen teollisuusalue. Teollisuusalueella toimii useita yrityksiä ja alueena se on merkittävä työllistäjä Kotkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu edellä mainitulle teollisuusalueelle.

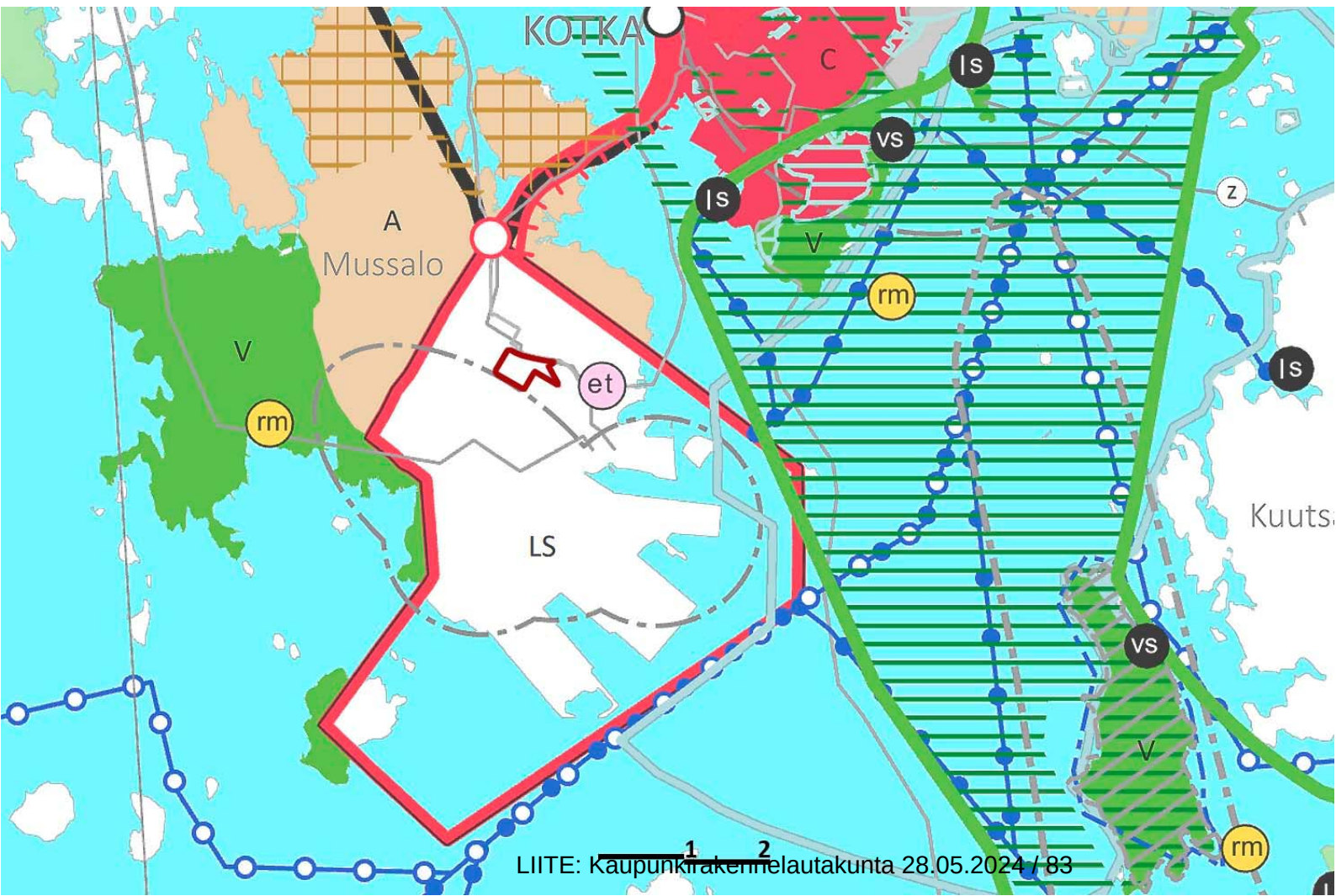
Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan teollisuusalueelle suunniteltuja kehityshankkeita. Kaavamuutoksella tarkastellaan teolliseen toimintaan suunnatun alueen muuttamista monipuolisemman käytön mahdollistavaksi kemianteollisuusalueeksi. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen vähäinen, koska Mussalon teollisuusalueella toimii käytännössä jo nykyisin useita kemianteollisuuden yrityksiä olevan asemakaavoituksen turvin. Kaavamuutoksella pyritään lähinnä selkeytetään olevaa toimintaympäristöä sekä mahdollistamaan ja kehittämään monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa. Käyttötarkoituksen lisäksi kaavamuutoksella tullaan tarkastelemaan alueen liikenteen sekä alueella toimimisen olosuhteita sekä turvallisuutta.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntakaava on lainvoimainen. Maakuntakaavassa Mussalon satama- ja teollisuusalue on merkitty kokonaisuudessaan satama-alueeksi (LS). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät satamien liikennealueet sekä yhteysalusliikenteen satamat. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Satama-alueeseen kohdistuvan suunnitelmääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävien suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Ennen uusiin vesialueisiin kohdistuvia toimenpiteitä tulee selvittää alueiden vedenalaisten muinaisjäännösten inventoinnin tarve.

Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on merkitty Pernoonkoski-Mussalo pääsähkolinja (z) sekä Mussalon Seveso III -direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke (sev). Kaava-alueen tuntumassa sijaitsevat myös Mussalon jätevedenpuhdistamo merkinnällä (et), yhdyskuntateknisen huollon alue sekä Pyhtään kirkonkylän – Mussalon siirtoviemäri merkinnällä (jv). Sataman ja virkistysalueiden ohella Mussalonsaari on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kehitettäväksi ja tiivistettäväksi kaupunkialueeksi (akt). Koko maakuntaa koskevien yleismääräyksien mukaan rannikolla ja saaristossa vallitseva tulvariski on huomioitava maankäytön suunnittelussa, mikäli maanpinta on +3,5 m (N2000) alapuolella. Samoin tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittää edellytykset uusiutuvan energiaan käyttöön. Yleismääräyksissä mainittuja muinaisjäänöksiä ei alueella ole tunnistettu eikä alue kuulu Natura 2000 -verkostoon.

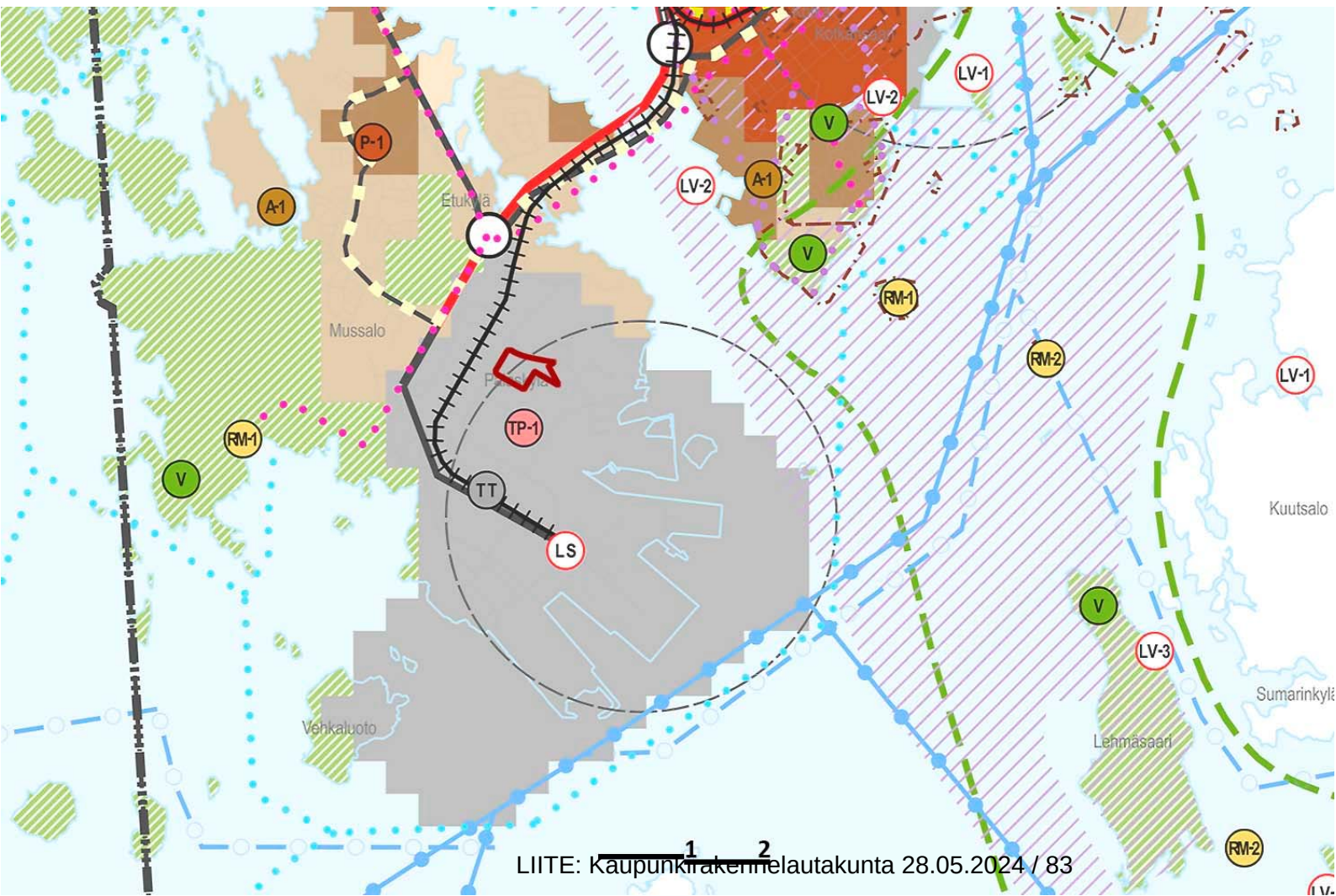
Kaavamuutosalueen koko ja muoto tarkentuvat työn edetessä. Kuvassa punaisella esitetty raja on vajaa 7,5 hehtaaria.



KOTKA-HAMINA SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018. Mussalon satama on merkitty kaavassa aluevaarausmerkinnällä teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja / tai satamatoimintojen alueeksi. Kyseisellä merkinnällä osoitetaan satama- ja laituri alueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Satamatoiminta (LS) -merkinnän lisäksi alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1) sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Määräysten mukaan asemakaavoituksella määritellään alueella sallittavan haitan määrä sekä haittoja lieventävät toimenpiteet. Lähes koko alueen kattaa myös seveso-suojavyöhykemarkinta. Satama-alueetta ympäröivät asuinalueet on merkitty pientalovaltaisiksi alueiksi. Mussalonsaaren läntisimmät osat on merkitty oikeusvaikutuksettomalla viher-, virkistys- ja retkeilyaluemerkinnällä.

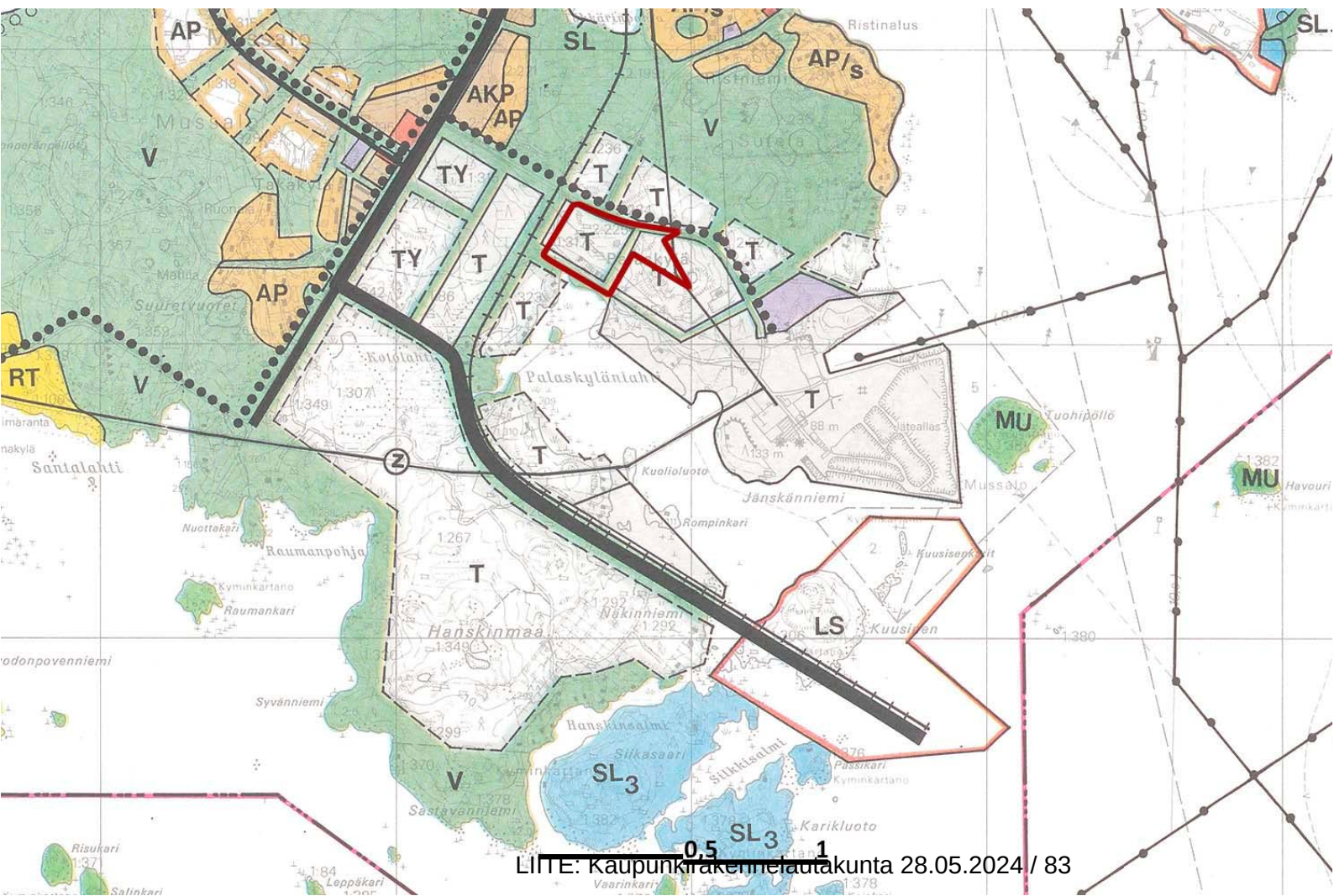
Ote Kotka-Hamina seudun strategisesta yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



KOTKAN YLEISKAAVA

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.3.1986 hyväksymä Kotkan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1980-2000. Kaavamuutosalue on merkitty pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Määräykset velvoittavat selvittämään toiminnasta aiheutuvat haitat sekä vaikutukset asutukselle. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle merkitty toteutumaton kulkuyhteys on merkitty seudulliseksi pääväyläksi. Vastaava yhteys on toteutettu Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle. Kaava-alueen tuntumaan on lisäksi merkitty johto tai linja (Z), rautatie sekä pohjoiselle rajalle kevyen liikenteen reitti. Mussalonsaaren eteläkärjessä kaavamuutosalueen ulkopuolella olevat maisemansuojelualueiksi (SL3) merkityt saaret, Kari-kluoto sekä Siikasaari sekä niitä ympäröivät vesialueet ovat jo viime vuositu-
hannella jääneet sataman täyttöjen alle. Kaava-alueen lähietäisyyteen on lisäksi merkitty telttailu- ja leirintäalue (RT) Santalahteen sekä pientalovaltai-
sia asuinalueita (AP) Takakylän ympäristöön.

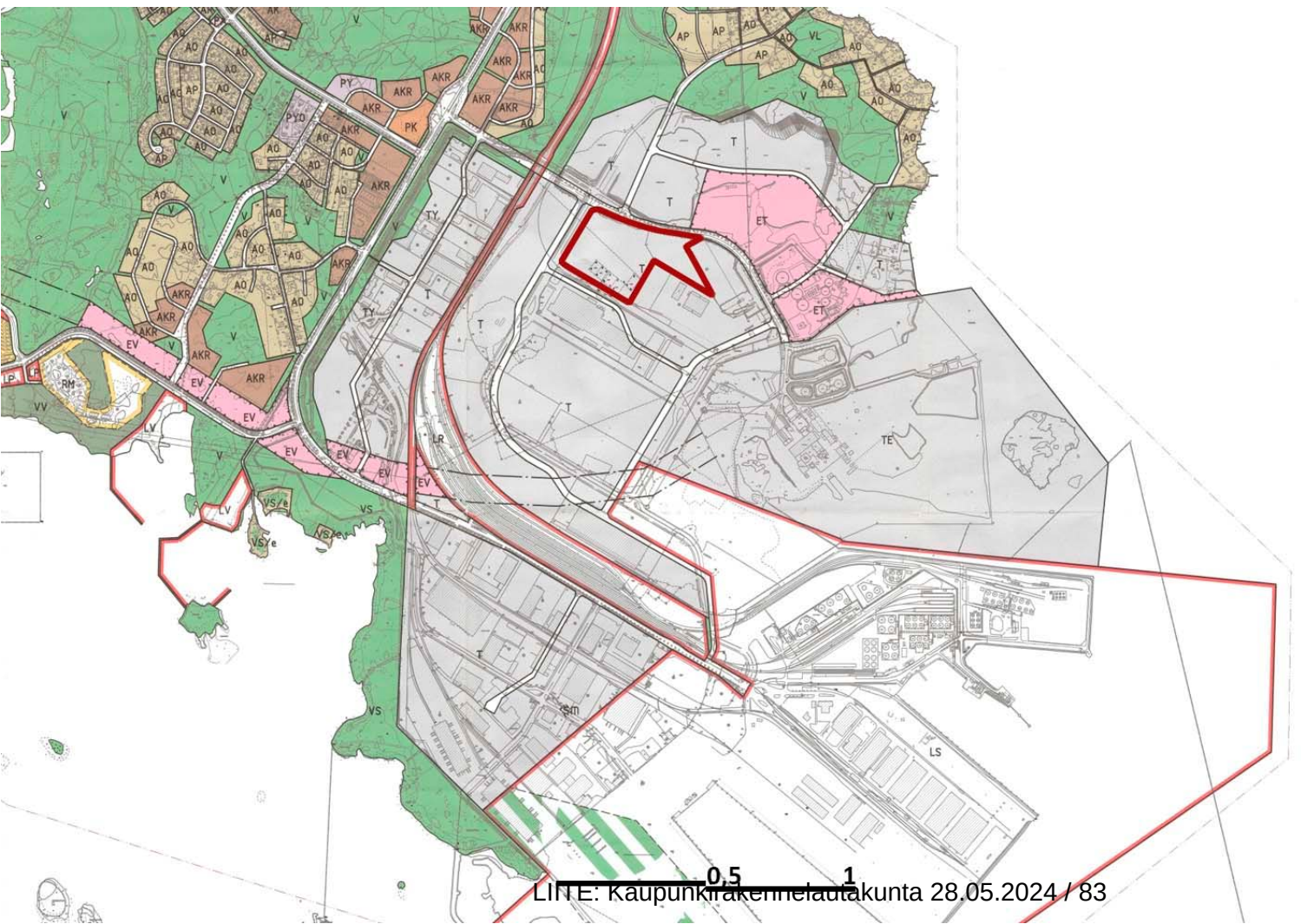
Ote Kotkan yleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



MUSSALON OSAYLEISKAAVA

Kotkan yleiskaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Mussalon oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.4.1992. Osayleiskaavassa kaavamuutosalue on merkitty teollisuusalueeksi (T). Teollisuusalueella on lisäksi tarkentava määräys, jonka mukaan alueelle voi sijoittaa teollisuustoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto-, varasto- ja terminaalitiloja. Lisäksi teollisuusalueesta on määrätty istutettavaksi vähintään 10%. Teollisuusaluetta palvelevat ajoyhteydet on merkitty osayleiskaavaan kokoojakaduiksi. Kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee Mussalon ratapiha merkinnällä rautatieliikenteen alue (LR). Kotolahden alueelle osayleiskaavaan merkitty asuminen (AKR) sekä (AO) ovat jääneet toteutumatta ja alueet on myöhemmässä asemakaavoituksessa merkitty teollisuuden käyttöön. Lähin asemakaavoitettu asutus sijaitsee Merituulentien takana noin 650 metrin etäisyydellä. Merituulentien 2022 lainvoiman saaneessa asemakaavassa olevalle asuinalueelle on merkitty melusuojausena meluvalli sekä meluaita Merituulentieltä, ratapiha-alueelta sekä teollisuusalueelta kantautuvaa melua vastaan.

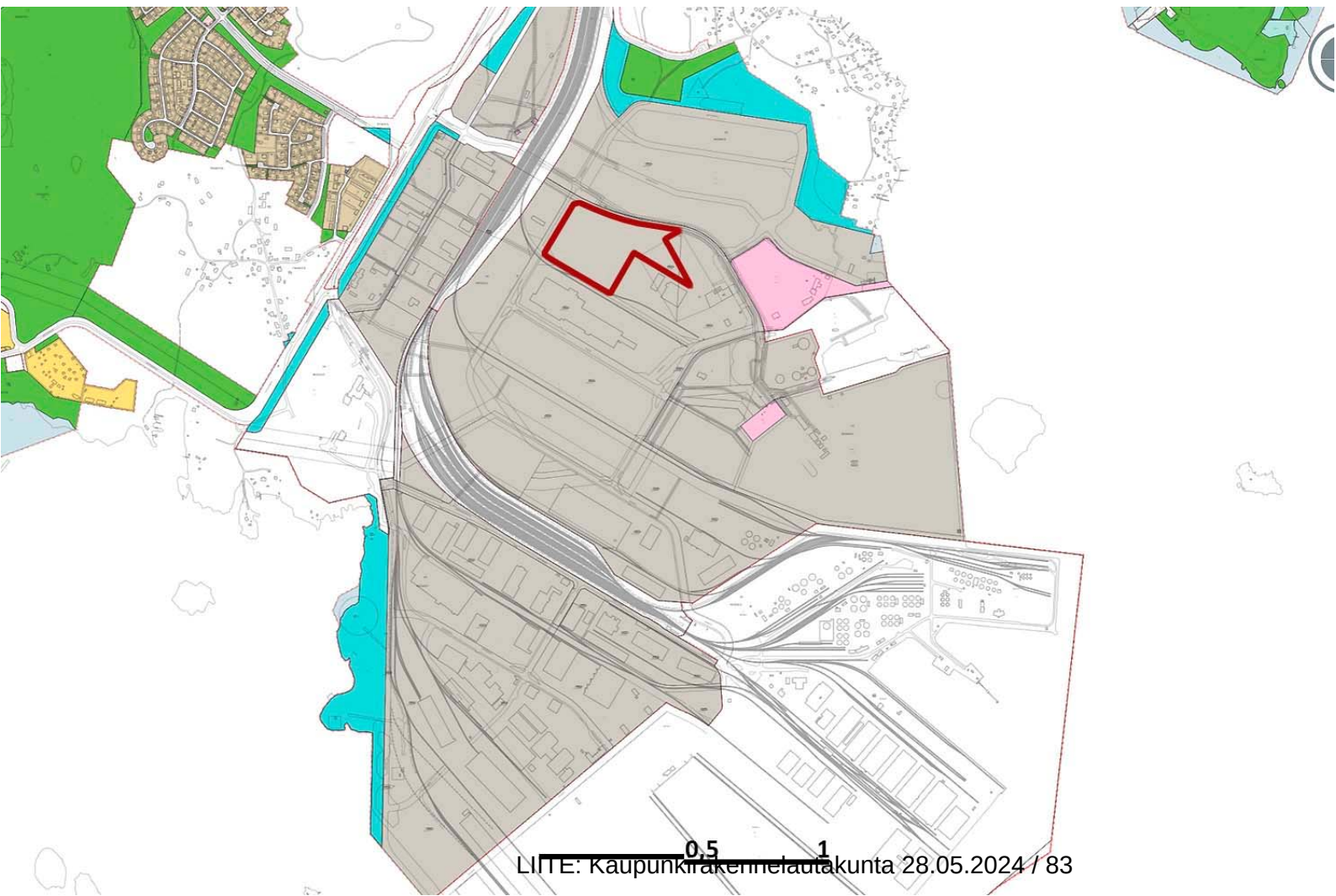
Ote Mussalon osayleiskaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



ASEMAKAAVA

Alueen ajantasainen asemakaava perustuu kahteen asemakaavaan vuosilta 2005 sekä 2007. Näissä asemakaavoissa nyt muuttuva alue on merkinnällä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Alueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=1,00$. Rakentamista rajaa 10 metrin vähimmäisetäisyys naapuritontista sekä 90 metrin maksimikorkeus. Kaavamuutosalueen tuntumassa sijaitsee johtoa sekä maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Kaava-alueen tuntumassa olevat kulkuyhteydet on kaavaan merkitty ohjeellisina ajoyhteyksinä sekä ohjeellisina raidealueina (LRT). Kaavamuutosalueen ulkopuolella on ajantasaisessa kaavassa lähinnä teollisuusaluetta (T), kemianteollisuuden aluetta (Tkem), satama-aluetta (LS), raidealuetta (LR) sekä vaarallisten aineiden kuljetukseen soveltuvaa rautatieliikennealuetta (LR/vak). Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Kotolahden vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin soveltuvan VAK-ratapiha-alueen onnettomuusriskialueella.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Punaisella rajauksella asemakaavamuutosalueen viitteellinen koko ja muoto.



4. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

- Mussalon D-osassa on käynnissä 2019 avatun Itämeren sellukeskuk-
sen laajennus- ja kehittämishanke.
- Valtio on laatimassa yleissuunnitelmaa Merituulentien paranta-
miseksi. Samalla on päivitetty asemakaavaa Merituulentien alueella.
- Väylävirastolla on käynnissä Kouvola–Kotka/Hamina-rataosuuden
parantaminen.
- Kotolahden ratapihaa on laajennettu osana Kouvola–Kotka/Hamina-
rataosuuden parantamissuunnitelmaa.
- 2003 on Mussalon kotiseutuyhdistyksen toimesta laadittu selvitys
Mussalon saarella olevista hiili- ja tiilimiiluista. Päivitys 2021, Mikro-
liitti Oy.
- Tuulivoiman rakentamisen vaikutuksia Mussalon Hanskinmaalle on
selvitetty 2011, Lapin Vesitutkimus.
- Mussalon sataman laajennussuuntia ja mahdollisuuksia sekä näiden
vaikutuksia ympäristöön on arvioitu ympäristövaikutusten arvioin-
nin avulla 2006, Insinööritoimisto Ecobio Oy. YVA-menettelyn yhtey-
dessä on laadittu useita selvityksiä.

5. OSALLISET

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

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, henkilökuljetusyksikkö, varhaiskasvatus-, opetus-, liikunta-, kulttuuri-, puisto-, sekä nuorisotoimi. Lisäksi osallisia ovat HaminaKotka Satama Oy, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Tukes sekä Kymenlaakson museo. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kymenlaakson Jäte Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Kotkan Energia Oy sekä muut alueella toimivat energia- ja verkkoyhtiöt.

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

6. OSALLISTUMINEN, VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitetaan kirjeitse osallisille ja muille kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä lehti-ilmoituksella sekä kaupungin internetsivuilla www.kotka.fi/asebakaavat. Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä eri viranomaisiin sekä osallisiin kaavaprosessin aikana. Osalliset voivat kaavoitusprosessin aikana esittää ehdotuksiaan ja mielipiteitään asemakaavasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä ehdotusvaiheeseen saakka. Asemakaavatyön eri vaiheista saatu palaute tutkitaan ja pyritään huomioimaan suunnitelmassa. Lausuntoihin laaditaan vastineet.

7. KAAVOITUKSEN VAIHEET

VIREILLETULO

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.12.2023.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 13.12.2023. Hankkeesta kerätään kaikki olemassa olevat tiedot ja arvioidaan mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten tarve. Alueen ominaispiirteitä selvitetään maastokäynneillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.12.2023 – 19.1.2024 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa ja Kotkan kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

LUONNOSVAIHE Maalis-huhtikuu 2024

Alueelle laaditaan vaihtoehtoisia luonnoksia lähtötietojen ja selvitysten perusteella. Tarkasteluissa tutkitaan alueen maankäyttöä ja sen liittymistä muuhun ympäristöön. Valittu vaihtoehto asetetaan luonnoksena nähtäville, jolloin siitä on mahdollisuus lausua mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE Kesä–heinäkuu 2024

Asemakaavaan tehdään tarvittavat muutokset ja täydennykset saadun palautteen ja suunnitelmien kehittymisen myötä. Asemakaavaehdotus vietään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten. Ehdotuksen nähtävillä ollessa siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voidaan tehdä muistutuksia, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet ja kaavaehdotukseen tehdään tarkistukset kaupunginhallituksen päätöstä varten.

HYVÄKSYMISVAIHE Syksy 2024

Kaavan käsittelee kaupunginhallitus, minkä jälkeen kaava etenee valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston tekemästä päätöksestä voi osoittaa valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon: Itä-Suomen hallinto-oikeus, Minna Canthin katu 64, PL 1744, 70101 Kuopio

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmien vaikutuksia liiketoiminnan harjoittamiseen, ympäröivään meri- ja saaristomaisemaan, luonnonolosuhteisiin, toiminnan turvallisuuteen, toimivaan ja turvalliseen liikenneverkkoon sekä tekniseen huoltoon. Samalla arvioidaan kaavamuutosalueella sekä sen ympäristössä mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät. Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

9. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 040 642 9010, e-mail. jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: **kirjaamo@kotka.fi**
tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.
Kirjaamon käyntiosoite on: **Kustaankatu 2, 48100 Kotka.**
Palautteessa tulee olla merkintä: "0523 Mussalon teollisuusalue, Ehdotus"

D/4402/10.02.04/2023**84 § Kotkankatu 10, asemakaavan muutos, kaava 0521**

Kara 28.5.2024 § 84

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Maaria Mäntysaari, 040 120 8725

Tiivistelmä: Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen, Kotkankatu 10 sijaitsevaan kortteliin, kaava nro 0521. Kaavamuutos koskee kaupunginosan 3. Kotkansaari, korttelin 56, tonttia 11.

Kaava-alueen pinta-ala on kaikkiaan 3171 m². Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan tontilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen, sekä hoiva- ja palveluasumisen sekä niihin liittyvien tilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentaminen. Kaava-alueelle on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 4800 k-m². Korttelin rakennusoikeus nousee 800 k-m². Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää keskustarakennetta. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu tontilla sijaitsevan liikerakennuksen, entisen pankkitalon suojelutilannetta, säilyttämisen ja käytön mahdollisuuksia sekä rakennuksen kuntoa. Kaavanmuutoksen seurauksena pankkitalo on mahdollista purkaa.

Esittelyteksti: Kaavanmuutosalue sijoittuu Kotkansaaren keskusta-alueelle ja käsittää entisen pankkitalon korttelin. Kaava pitää sisällään myös Kotkankadun puoleisen yleiselle jalankululle osoitetun alueen osan sekä osan entisen pankkitalon pihan luoteispuolella, korttelin läpi kulkevasta kujasta. Asemakaavaa laaditaan YIT Suomi Oy:n aloitteesta. Tontti ja rakennus ovat Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10 omistuksessa ja kaavanmuutoshakijana YIT Suomi Oy. Asemakaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa Kotkankatu 10 tontilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen, sekä hoiva- ja palveluasumisen sekä niihin liittyvien tilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentaminen. Kaavan yhteydessä on tarkasteltu tontilla sijaitsevan, pääosin pitkään tyhjillään olleen, entisen liikerakennuksen, pankkitalon säilyttämisen ja käytön mahdollisuuksia. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää kaupunkikeskustaa. Kaavaselostukseen on liitetty korttelista laaditun viitesuunnitelman havainnekuvia, sivuilla 18-21.

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

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kaavoitettavalla tontilla sijaitsee arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema, vuonna 1971 rakennettu liikerakennus ns. entinen osuuspankkitalo. Rakennuksen erikoisuus on sen sisällä sijaitseva suuri kattoikkunoin varustettu atriumpiha, entinen pankkisali. Rakennus on Kotkan keskustan osayleiskaavaan liittyvän Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen mukaan paikallisesti merkittävä rakennus ja myös Kotkan keskustan osayleiskaavassa määritelty merkittäväksi rakennukseksi. Rakennusta ei ole luokiteltu maakunnallisesti eikä valtakunnallisesti merkittäväksi. Rakennus on tällä hetkellä lähes tyhjiällä. Rakennuksen matalassa siivessä toimii vielä päivittäistavarakauppa Sale. Rakennuksen muut osat ovat olleet jo pitkään vailla liiketoimintaa. Kiinteistönomistajan toimesta on tutkittu entisen pankkitalorakennuksen muuttamista muuhun käyttötarkoitukseen, mikä on osoittautunut mm. mittavien korjaus- ja muutostalustusten ja paloturvallisuuden osalta tarvittavien muutostarpeiden takia haasteelliseksi. Muutokset mitä ilmeisimmin vaikuttaisivat myös rakennuksen arkkitehtonisiin arvoihin heikentävästi mm. atriumtilan ja palopoistumisportaitten osalta.

Entisestä pankkitalo rakennuksesta on laadittu mm. rakennushistoriaselvitys, energiakatselmus ja kuntoarvio, sisäilmastokysely sekä keväällä 2024 valmistuneet kuntoarvioraportti ja julkisivujen kuntotutkimus. Rakennuksessa on runsaasti korjausta vaativia kohtia sekä vaurioituneita rakenteita. Kokonaisuutena rakennuksen kunnostamiskustannukset ovat erittäin suuret. Rakennuksen julkisivujen osalta rakennuksen kunto on viime vuosina heikennyt selkeästi ja merkittävästi. Keväällä 2024 valmistuneet kuntoarvio ja julkisivujen kuntotutkimus -raporttien perusteella korjausaste on pääosin 100 % ja rakennusosien kuntoluokka on pääosin heikko. Rakennuksen ulkoseinien osalta korjaustarve on akuutti ja laaja sekä kellari- ja alapohjarakenteet ovat altistuneet syksyllä 2023 laajamittaiselle tulvalle. Rakennuksen kadun puoleisille sivuille on turvallisuustoimenpiteenä asennettu turva-aidat julkisivutiilien putoamisvaaran vuoksi ja julkisivujen tilapäiskorjaus on nyt saatettu loppuun. Tiilien kiinnitystä on keväällä 2024 vahvistettu ruuvaamalla niitä kiinni ylempiin kiinteisiin tiilivarveihin. Entisen pankkirakennuksen kuntoa on kuvattu tiivistetysti kappaleessa 3.3.10, sivuilla 12-13.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan monipuolisen toiminnan edellytyksiä myös tulevaisuudessa. Kaavanmuutoksen seurauksena julkisen rakentamisen korttelialue Kymenlaaksonkadun ja Kotkankadun kulmauksessa muuttuu liikerakennuksen korttelista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumista ja niiden toimintaan liittyviä tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Korttelin Kotkankatuun rajautuvan rakennusalan katutasokerroksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee totuttaa liiketilana. Kaavanmuutoksen seurauksena entinen Kotkanseudun osuuspankiksi rakennettu rakennus, maanainen pysäköinti ja talousrakennus puretaan. Kaavaan liitetyn määräyksen mukaisesti entinen pankkirakennus on dokumentoitava ennen purkamista ja museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kaavaratkaisu säilyttää korttelin läpi kulkevan jalankulku ja huoltoliikenteelle varatun alueenosan sekä Kotkankadun puoleisen leveän jalankulkualueen, missä osa jalankulkualueesta on kadun puolella ja osa korttelin puolella. Korttelin ajoneuvojen pysäköinti on mahdollista jatkossakin totuttaa maanalisena pysäköintiratkaisuna, mutta se voidaan totuttaa myös maanpäällisenä pysäköintinä. Korttelin autopaikkojen vaatimus on 1 ap / 120 k-m² ja polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ppp / 30 k-m². Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät yhteistilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Autopaikkojen mitoituksessa on voitu yleiskaavan ohjaustavoitteen mukaisesti joustaa lisäämällä kaavaan polkupyöräpysäköintiä koskeva laatuvaatimus. Polkupyöräpysäköinti tulee totuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee katutasossa, sisäänkäynnin yhteydessä. Lisäksi korttelin polkupyöräpakkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen. Kaavaan liittyy korttelin suunnittelua ja rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä mm. kaupunkikuvan, hulevesien ohjauksen, piha-alueiden, muuntamon sekä uusituvan energian käytön hyödyntämisen osalta. Kaavan vaikutustenarviointi on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 7, sivuilla 25-32.

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävänä 25.10. – 30.11.2023. Luonnoksen nähtävillä oloaikana on pidetty yleisötilaisuus 16.11.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavasta ei jätetty yhtään mielipidettä. Valtaosa luonnosvaiheen aikana saadusta palautteesta oli teknisluonteista ja kaavaa vähäisesti täydentävää. Kymenlaakson ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta, että asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 § ja että kaava-aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle. Muilta viranomaisilta luonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavoitus on käynyt neuvotteluja museoviranomaisen, kiinteistönomistajan, rakennusvalvonnan ja Kymenlaakson sähköverkkoyhtiön kanssa. MMKotka Mills Boards Oy on saattanut lausunnossa mainittuihin täydennystarpeisiin liittyvät aineistot Tukesille, joka on tämän jälkeen lausunut Ruukinkadun kaavan osalta myönteisesti. Kyseisellä lausunnolla on vastaavasti vaikutusta myös tähän kaavaan. Kaavakarttaan on saadun palautteen perusteella lisätty kaksi kaavamääräystä ja muutettu yhtä kaavamääräystä.

Saatua palautetta sekä palautteen aikaan saamia muutoksia on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 8.3. Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan, sivut 36-40.

Liitteet:

1. Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
2. Asemakaavaselostus
3. Asemakaavaselostuksen liitteet

Esittelijä:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen koskien Kotkan kaupungin 3. kaupunginosaa Kotkansaari korttelin 56, tonttia 11, Kotkankatu 10, kaava 0521esityksensä kaupunginhallitukselle ja asetettavaksi nähtäville. Kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaavan valmistelijat tekemään teknisluonteisia korjauksia kaavakarttaan ja täydentämään kaavaselostusta.

Asian käsittely: Kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius esitteli asian. Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Kai Savolainen, Pia Hurtta, Tiina Rosberg, Pirjo Tujula, Päivi Ala-Vannesluoma ja Markku Hannonen.

Päätös: Hyväksyttiin.

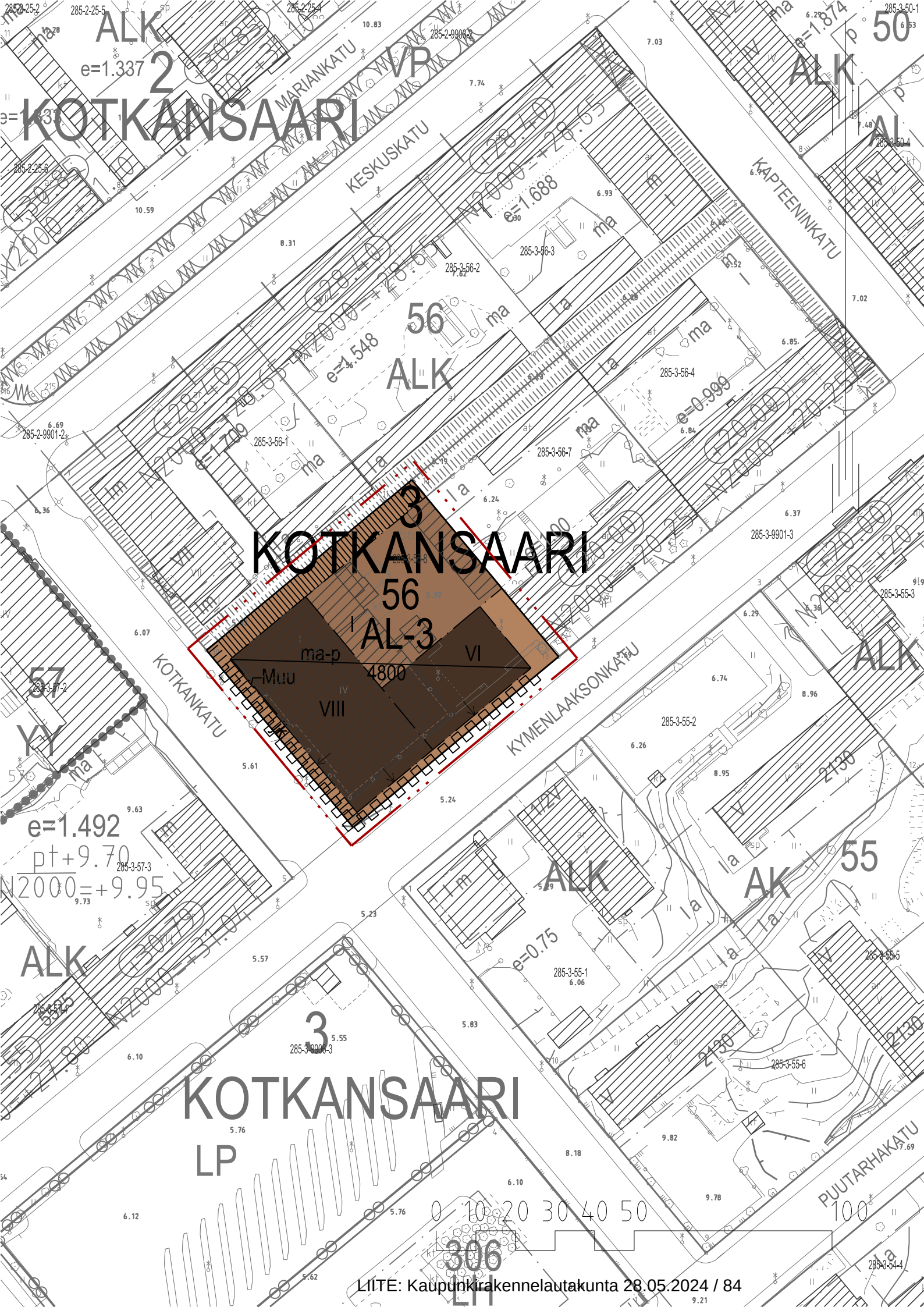
Oskari Orenius poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.43.

Toimeenpano: Nähtäville asetettavaksi

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--



AL-3	Kaavamerkinnot ja -määräykset
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hoiva- ja palveluasumista sekä niiden toimintaan liittyviä tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Korttelin Kotkankatuun rajautuvan rakennusalan katutasokerroksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa liiketilan.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Osa-alueen raja.	
Kaupunginosan numero.	
Kaupunginosan nimi.	
Korttelin numero.	
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennusala.	
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa ajoneuvojen pysäköintitiloja sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teknisiä- ja varastotiloja, jotka saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	
Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.	
Jalankululle varattu korttelin/alueen osa, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.	
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	
Alueen osa, jolle tulee toteuttaa katutilaa rajaava muuriseinä, mikäli ko. tontin osalle ei sijoiteta muuta katutilaa rajaavaa rakennusta tai katosta.	

Yleismääräykset:

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN

Rakennusten ja piha-alueiden arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, modernia ja keskustaympäristöön sopivaa. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureittien julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat kulureiteille.

Kotkankadun puoleisen kaupunkiseinämän tulee olla yhtenäisesti suunniteltu ja toteutettu kokonaisuus. Kotkankadun varrelle tulee toteuttaa katutilaa rajaava vähintään 2,2 m korkea muuriseinä, mikäli ko. tontin osalle ei sijoiteta katutilaa koko tontin pituudelta rajaavaa rakennusta.

Korttelin rakentamista suunniteltaessa on huomioitava, että Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen rakennettavan rakennuksen kerrosluvun tulee olla vähintään VI ja sen tulee olla vähintään yhtä kerrosta korkeampi kuin Kymenlaaksonkadun puoleinen rakennus. Rakennettavan vähintään VI kerroksisen rakennuksen tulee Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmauksessa kiinnittyä osoitetun rakennusalan kulmaan.

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

Rakennusten ulkopinnan tulee näkyviltä osin olla kiviaineinen, muurattu tai rapattu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivupinnoissa ja muurissa voidaan käyttää graafista betonia.

Kadun puoleiset parvekkeet suositellaan toteutettavan sisäänvedettyinä ja lasitetuina. Lasitetuina toteutetut parvekkeet voivat työntyä enintään 500 mm julkisivupinnan ulkopuolelle. Sisäpihan puolella julkisivujen parvekkeet ja katokset saa toteuttaa määräävän rakennusalan ylittävinä.

Kotkankadun puoleisen rakennuksen julkisivupituudesta katutasossa tulee olla vähintään 40 % läpinäkyvää ikkunapintaa.

Porrashuoneesta, hissikuilusta ja sisääntuloulasta lasketaan kerrosalaan 15 k-m² / kerros.

Korttelialueelle tulee laatia kortteli- ja pihasuunnitelma, joka tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.

Katto- ja hulevesiä ei saa ohjata korttelin Kotkankatuun ja Kymenlaaksonkatuun rajautuville jalankululle varatuille alueen osille, vaan ne tulee pyrkiä ohjaamaan hallitusti hulevesiviemäriin.

Rakennuksiin voi asentaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita siten, että ne on integroitu luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokonehuoneet ja tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusta.

Piha-alueelle saa sijoittaa oleskeluun, viherrakentamiseen, polkupyörä- ja ajoneuvojen pysäköintiin sekä jätteenkäsittelyyn tarvittavia katoksia ja rakenteita. Mikäli kortteliin toteutetaan hoiva- ja palveluasumista, on piha-alueelle toteutettava yhtenäinen ja viihtyisä oleskelualue. Korttelin rakentamisessa on pyrittävä edistämään kaupunkivihreän lisäämistä, jota on mahdollista toteuttaa myös pienimuotoisesti viherrakenteina piha-alueella, terasseilla tai katolla esimerkiksi köynnös-aidanteina/pergoloina, maksaruohomattona, viherkattoina tai viljelylaatikkoina.

Ajo mahdolliseen maanalaiseen pysäköintitilaan tulee järjestää Kotkankadun ja korttelin läpi kulkevan jalankululle varatun alueen osan kautta, millä tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.

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

KIINTEISTÖJEN TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymällä kaasutunnistimella sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Uudisrakennuksen meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Seinä- ja ikkunarakenteiden tulee olla sellaisia, että työskentelytiloissa sekä asuintiloissa tai niitä vastaavissa tiloissa alitetaan valtioneuvoston asettamat ohjearvot. Asuin- ja liiketilojen keskinäisellä sijoittelulla sekä rakennuksen melua vaimentavilla rakenteilla on estettävä häiritsevän melun kantautuminen tilasta toiseen.

AJONEUVOPYSÄKÖINTI

Yleiset autopaikkavaatimukset: 1 ap / 120 k-m²

Pääkäyttötarkoitukseen (AL-3) liittyvät yhteiskäyttötilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät: 1 ppp / 30 k-m²

Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee katutasossa, sisäänkäynnin yhteydessä. Korttelin polkupyöräpaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erillinen sitova tonttijako.

KOTKANKATU 10 (0521)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAUPUNGINOSA KOTKANKAARI,
KORTTELI 56, TONTTI 8



Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 9.12.1969.
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 22.12.2021.

Jani Piirainen paikkatietoinsinööri

Tullut vireille:	19.1.2022	Kaupunkirakennelautakunta:	28.5.2024
OAS (MRL § 63)	19.1.–17.2.2022	Kaupunginhallitus:	
Luonnos (MRL § 62)	25.10.–30.11.2023	Kaupunginvaltuusto:	
Ehdotus (MRL §27)		Tullut voimaan:	
Suunnittelija:		Piirtäjä:	Mittakaava: 1:1000
Kotka 20.5.2024	Maaria Mäntysaari	M. Heikkinen / M. Peurala	

KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustaankatu 2, 48100 KOTKA, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVANMUUTOS, KOTKANKATU 10 (0521)

EHDOTUSVAIHE, kaavaselostus koskee 20.5.2024 päivättyä kaavakarttaa

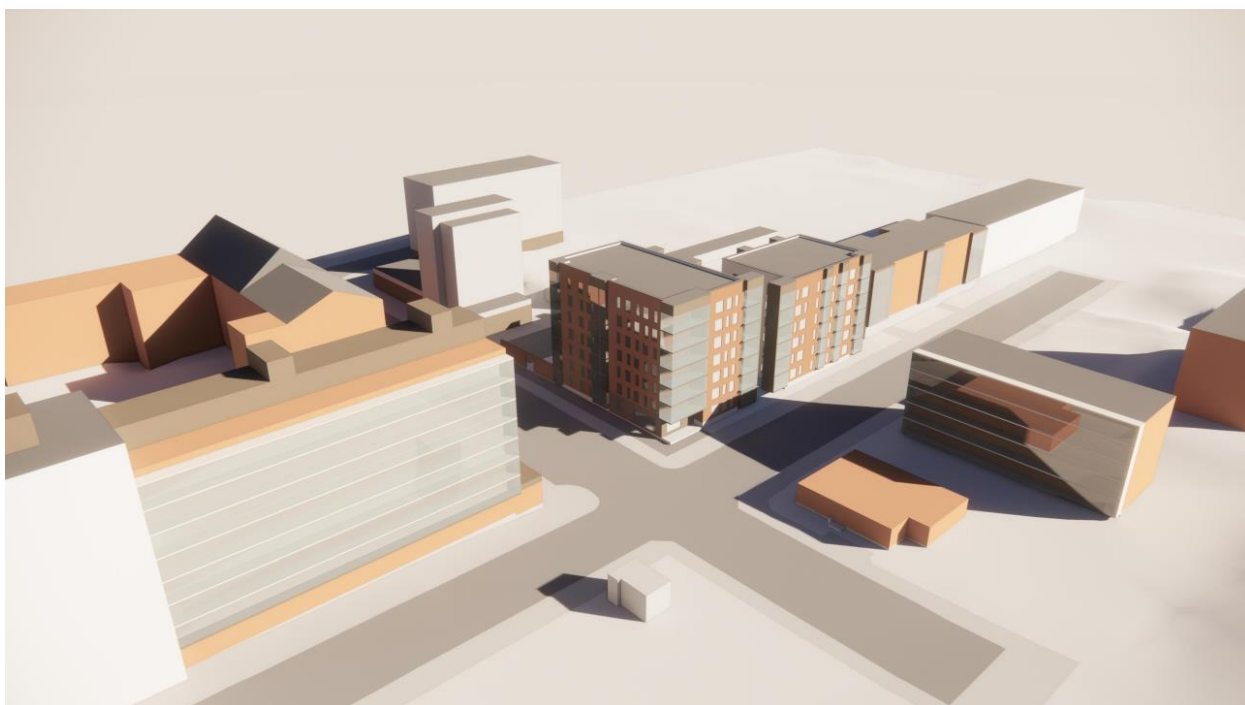
KOTKANSAAREN 3. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 TONTTI 8

KOTKANKATU 10

KOTKAN KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELU

VALMISTELIJA:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti, puh. 040 120 8725



Sisällysluettelo

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

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

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

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

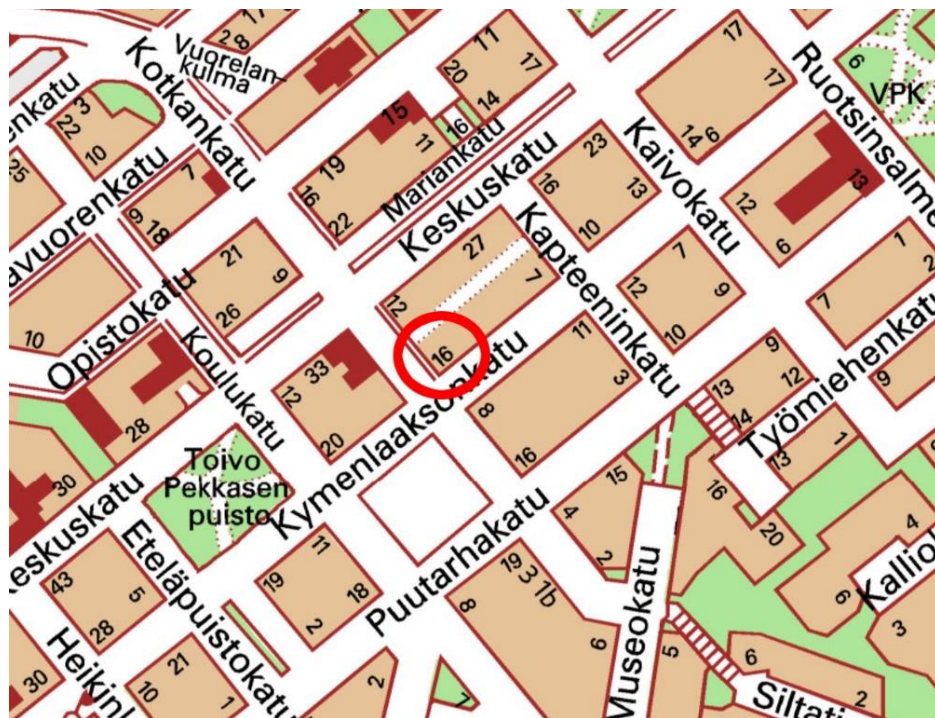
1.2 Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

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



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

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- YIT/ Viitesuunnitelmat Kotkankatu 10 Kotka, Arkkitehtipalvelu Oy, 24.8.2022 ja 29.3.2023
- Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10, Energiakatselmus ja kuntoarvio -raportti; Insinööri Studio Oy, LVI Studio OY, Sähköinsinööri Studio Oy, Kotka 2006
- Sisäilmastokysely Kotkan lääkärikeskuksessa (Kotkankatu 10) helmikuussa 2009, Työterveyslaitos 8.4.2009
- Kotkan keskustan rakennettu kulttuuriympäristö, Kotkan keskustan osayleiskaavan selvitys; Kotkan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 17.5.2018
- Kotkan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys; Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 6.3.2018
- Kotkansaari - Ruotsinsalmen linnoituskaupunki, Kaupunkiarkeologinen inventointi; Museovirasto, Päivi Hakanpää 2007

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

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

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

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

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

3. SUUNNITTELUALUE

3.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne, luonnonolot

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

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

3.2.2 Luonnonsuojelu

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

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

3.3.2 Yhdyskuntarakenne

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

3.3.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

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

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

3.3.4 Virkistys

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

3.3.5 Liikenne

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

3.3.6 Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt ja melu

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

3.3.7 Tekninen huolto

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

3.3.8 Hulevedet

Vireisellä katualueella on sadevesiviemärijärjestelmä.

3.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.3.10 Entinen pankkitalorakennus ja sen kunto

Ennen kaavaluonnosvaihetta tehdyt selvitykset

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

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

Toukokuussa 2024 valmistuneet selvitykset

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Kiinteistö Oy Kotkankatu 10 omistuksessa.

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

4.1 Maakuntakaava

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

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

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

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

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

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

Kuvateksti: Ote Kymenlaakson maakuntakaavosta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.



4.2 Strateginen yleiskaava

Kotkan-Haminan seudun strateginen vaiheosayleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa. Kaava on saanut lainvoiman 7.2.2019.

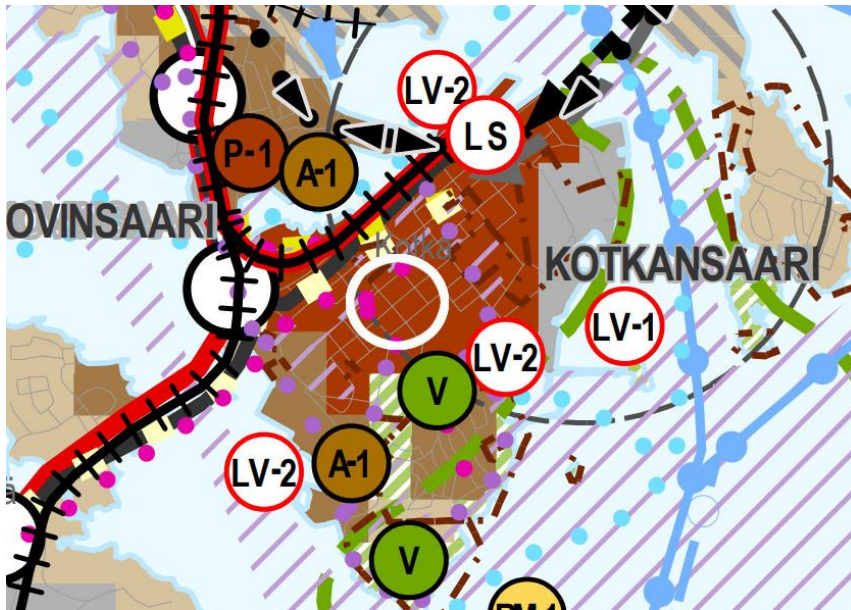
Suunnittelualue sijoittuu strategisen vaiheosayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta soveltuva monimuotoinen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

Kotkansaaren keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

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

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

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



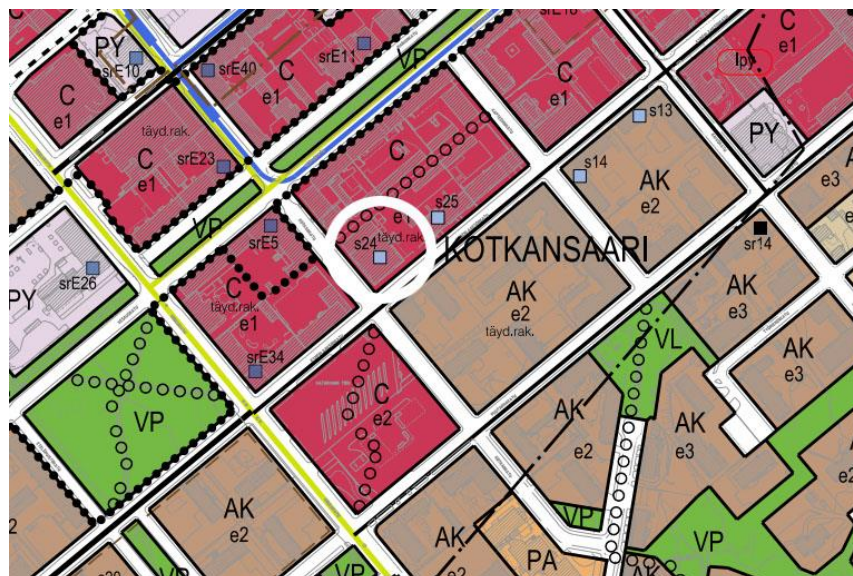
Kuvateksti: Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta vaiheosayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on soitettu valkoisella ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

4.3 Yleiskaava

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

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

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

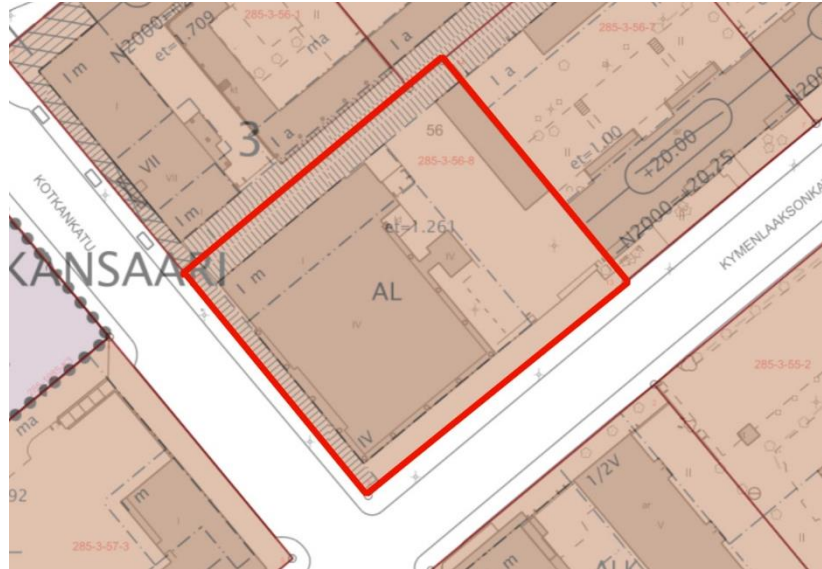


Kuva: Karttaote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ositettu valkoisella ympyrällä. Asemakaava-alueen koko ja sijainti viitteellisiä.

4.4 Asemakaava

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

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



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

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

5.1 Rakennusjärjestys

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

5.2 Tonttijako ja –rekisteri

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

5.3 Pohjakartta

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

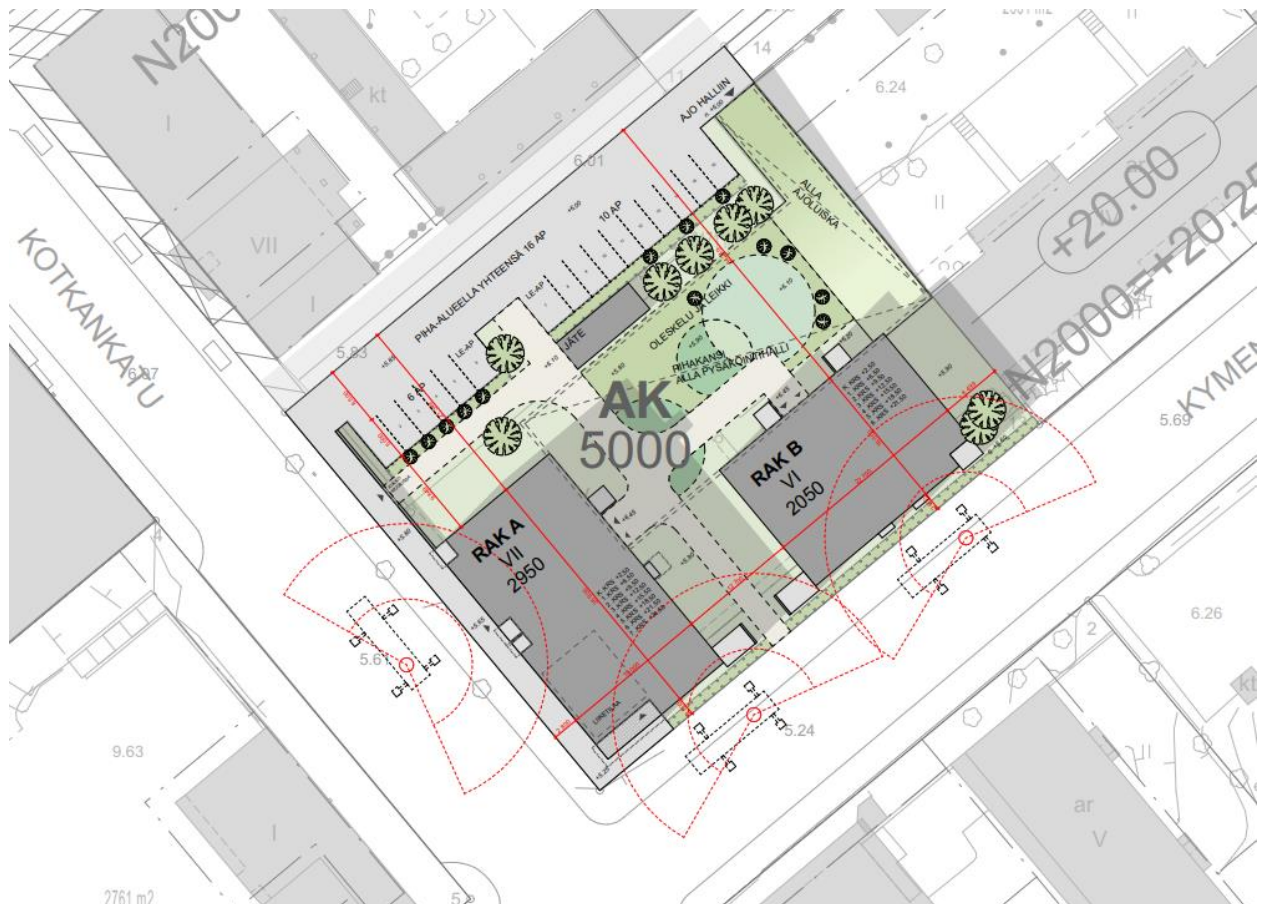
5.4 Maankäyttösopimus

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

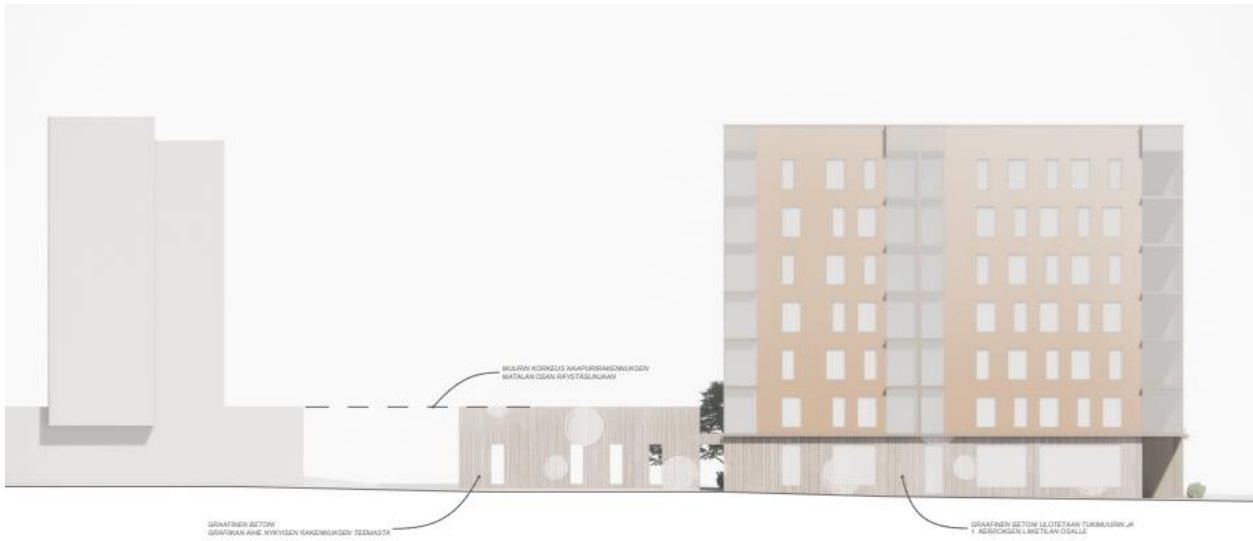
5.5 Viitesuunnitelma

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

Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos rakennusten sijoittumisesta ja pihajärjestelystä.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos Kotkankadun julkisivusta.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos visualisointi Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun ristiksestä.



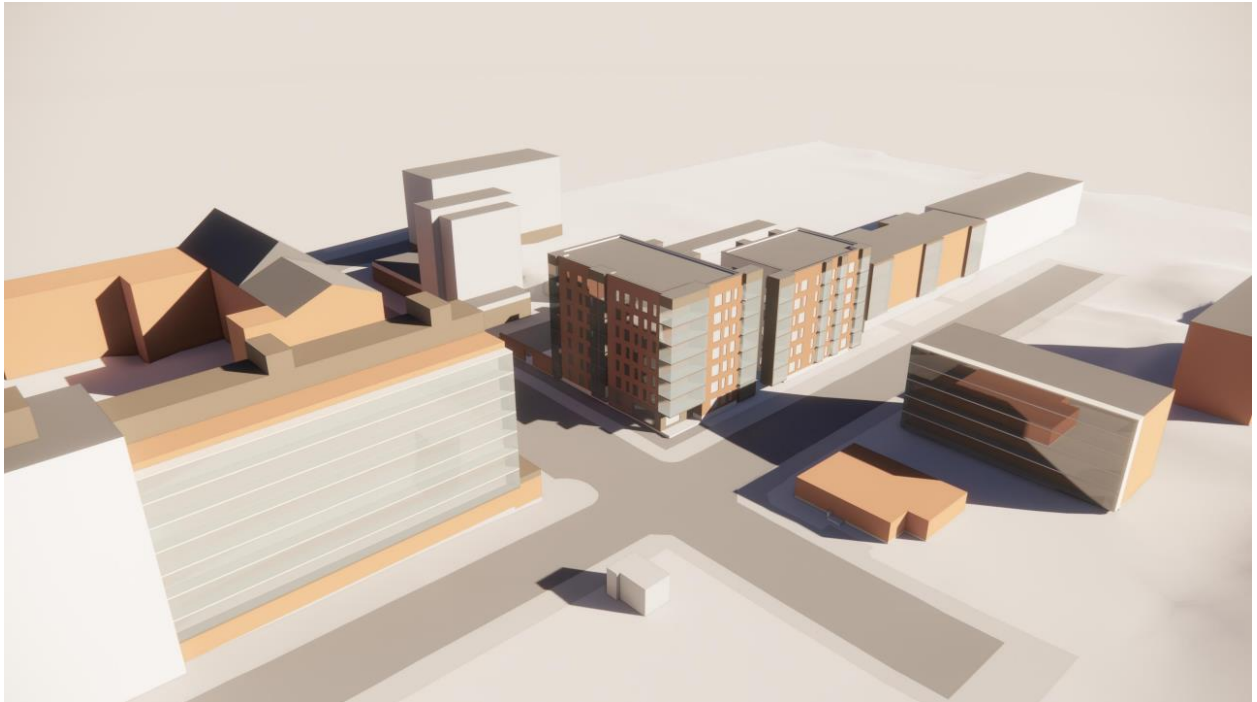
Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos Kymenlaaksonkadun porrastuvat rakennusmassat.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos korttelin rakennusmassat sisäpihan puolelta nähtynä.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos korttelin rakennusmassat linja-autoaseman puolelta nähtynä.



Kuvateksti: Viitesuunnitelmaluonnos korttelin rakennusmassat koillisesta.



6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

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

6.1.1 Entisen Kotkan Seudun Osuuspankin kortteli

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

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

6.1.2 Kadut ja liikenne

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

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

6.1.3 Hulevedet

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

6.1.4 Mitoitus

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

Korttelin autopaikkojen vaatimus on 1 ap / 120 k-m² ja polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ppp / 30 k-m². Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät yhteistilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Autopaikkojen mitoituksessa on voitu yleiskaavan ohjaustavoitteen mukaisesti joustaa lisäämällä kaavaan polkupyöräpysäköintiä koskeva laatuvaatimus. Polkupyöräpysäköinti tulee totuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee katutasossa, sisäänkäynnin yhteydessä. Lisäksi korttelin polkupyöräpysäköintipaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen.

6.1.4 Palvelut

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

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

6.3 Aluevaraukset

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

6.3.1 Korttelialueet ja muut alueet

AL-3

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Katualueet

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

6.3.3 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

7.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

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

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

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

7.1.2 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

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

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

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

7.1.3 Vaikutukset virkistykseen

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

7.1.4 Liikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Asemakaavan toteuttamisen seurauksena liikenteen määrä kortteliin lisääntyy, mutta muutoin alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jalankulku-, katu- ja infraverkostoon, puisto- ja viheralueisiin sekä bussilinjoihin, ja on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Asemakaava mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen, mikä toteutuessaan vapauttaisi piha-aluetta oleskeluun. Kaavaan on lisätty polkupyöräpysäköinnin laadullinen määräys, joka edistää arkipyöräilyä. Asemakaavanmuutos säilyttää voimassa olevan asemakaavan myötä Kotkankadun varrelle toteutetun leveän jalankulkualueen osan, mikä edistää kävelyverkon sujuvuutta, sekä liike- palvelu- ja viheralueiden saavutettavuutta.

7.1.5 Tekninen huolto

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

7.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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



Kuvateksti: Kotkankatu 10, punatiilinen pankkirakennus etelästä.

7.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön

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

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

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

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

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

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

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

Historiallinen arvo

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

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

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

Arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo

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

naapuritontille asuinrakennus, joka muodostaa pankin kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

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

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

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

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

Rakennushistoriaselvityksen loppupäätelmä

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

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

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

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

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

7.2.2 Dokumentointi

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

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

7.2.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

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

7.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

7.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Taulukko. Energia ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Aihe: Arvio*

YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTYMINEN

2

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

ALUEEN JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET / -OLOSUHTEET

3

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

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN OLOSUHTEIDEN HUOMIOINTI

3

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

KESTÄVIEN ENERGIATARKAISUJEN MAHDOLLISTAMINEN

3

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

*Asteikko:

0 toteutuu heikosti

1 toteutuu kohtalaisesti

2 toteutuu hyvin

3 toteutuu erinomaisesti

? ei arvioitavissa / ei arvioitu

7.5 Lapsivaikutustenarviointi

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

7.6 Nimistö

Kaavanmuutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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

8.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset, yhdistykset ja organisaatiot, eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi sekä lisäksi Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaaksonliitto. Osallisia ovat edellisten lisäksi Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera, Auris Kaasunjakelu Oy sekä Kymen-laakson Jäte.

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

8.2 Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.1. - 17.2.2022.

Seuraavassa pääkohtia nähtävilläolon aikana saaduista lausunnoista sekä asukkailta sadusta palautteesta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Maakuntamuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä.

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

8.3 Luonnosvaiheen palaute ja vaikutus kaavaan

8.3.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot

Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.10.-30.11.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Seuraavassa pääkohtia asemakaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista sekä muusta palautteesta.

Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:

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

Vaikutus kaavaan:

Ei muutostarvetta.

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

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

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

Vaikutus kaavaan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vaikutus kaavaan:

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

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

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

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

Vaikutus kaavaan:

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

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

Vaikutus kaavaan:

Ei muutostarvetta.

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

8.3.2 Luonnosvaiheen palautteen vaikutukset kaavaan

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

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

Kaavakarttaan on lisätty seuraavat kaavamääräykset:

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

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

Kaavassa luonnosvaiheessa ollut kaavamääräystä on muutettu kaavaehdotukseen:

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

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

8.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

8.4.1 Kaavaehdotuksesta saadun palautteen vaikutus kaavaan

8.5 Viranomaisyhteistyö

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

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

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

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Asemakaavan mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan rakennusvalvonnan opastuksella. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaavan ja tonttijaon saatua lainvoiman. Kortteli kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultointiväyhykkeeseen. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomioita siihen, että rakennettaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta ja Tukesilta sekä alueelle rakennettaviin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasuntunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.

Jatkosuunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset tulee huomioon ottaa, osoittamalla riittävät pelastustiet ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusrakennuksen/rakennusten mahdollisessa pelastus- ja sammutustyössä.

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

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

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

10. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

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

Kaavaa ovat aiemmin valmistelleet:
Patricia Broas kaavoitusarkkitehti (kaavoituspäällikkö)

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

Kaavan OAS, luonnos- ja ehdotusvaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi
tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.
Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka.
Palautteessa tulee olla merkintä: "0521, Kotkankatu 10, OAS/luonnos/ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	285 Kotka	Täyttämispvm	16.05.2024
Kaavan nimi	0521 Kotkankatu 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.01.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	285_0521
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3171	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3171

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
A yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
A yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
AL-3	0,3171	100,0	4800	1,51	0,3171	4800
AL					-0,3171	-4000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOTKANKATU 10 (0521)

Asemakaavan muutos, 3. Kotkansaari, kortteli 56, tontti 8
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

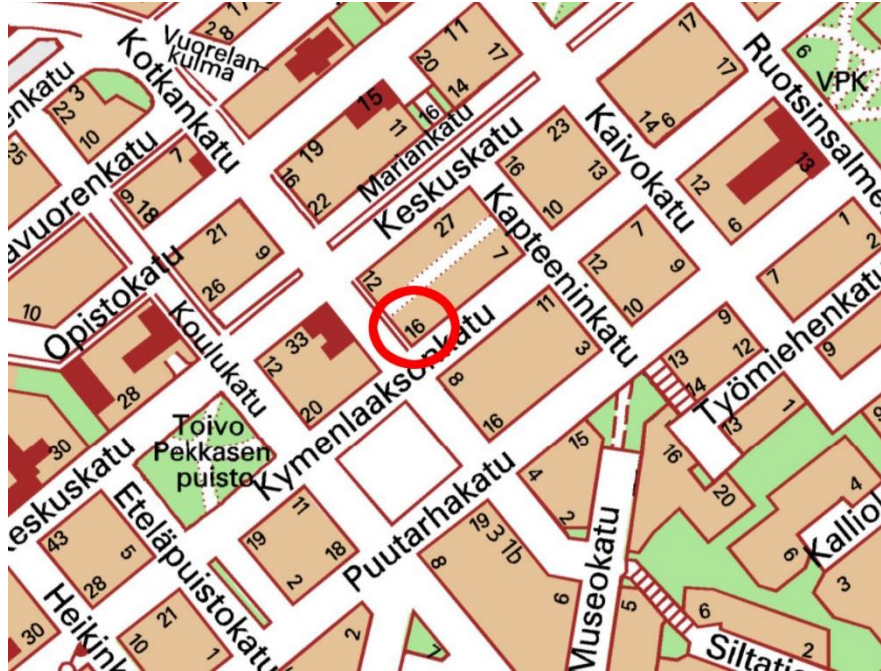


KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu 14.1.2022
päivitetty 21.5.2024

1.

SUUNNITTELUALUE

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



Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.

Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

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

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitettavalla tontilla sijaitsee Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema, vuonna 1971 rakennettu liikerakennus ns. entinen osuuspankkitalo. Rakennuksen erikoisuus on sen sisällä sijaitseva suuri kattoikkunoin varustettu atriumpiha, entinen pankkisali. Rakennus on Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen mukaan merkittävä rakennus ja myös Kotkan keskustan yleiskaavassa määritelty merkittäväksi rakennukseksi.

Rakennus on tällä hetkellä lähes tyhjiällä. Rakennuksen matalassa siivessä toimii vielä päivittäistavarakauppa Sale. Rakennuksen muut osat ovat olleet jo pitkään vailla liiketoimintaa.

Tontti on osa Kotkansaaren keskusta-aluetta: vieressä sijaitsee kaukoliikenteen linja-autoasema ja viereisissä kortteleissa on asuin- ja liikerakennuksia palveluineen. Tontti ja rakennus ovat Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10 omistuksessa ja kaavanmuutoshakijana YIT Suomi Oy.

SUUNNITELMAT

Maanomistaja kaavailee tontille uudisrakennusta. Tavoitteena on sijoittaa tontille yhteensä noin 4 8000k-m² kahdelle rakennusosalalle. Rakennuksen sijoituksessa keskusta-alueelle selvitetään kaavoituksen yhteydessä liiketilojen sijoittamista rakennukseen. Lisäksi selvitetään nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja käytön mahdollisuuksia.

TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Keskuskatu 10 tontin käyttö keskustaa elävöittäen.

Asemakaavan puitteissa luodaan edellytyksiä hyvälle autoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn ratkaisuille.

Asemakaavan yhteydessä selvitetään hankkeen vaikutuksia keskustaympäristöön.

MAANOMISTUS

Kaavamuuotosalue on Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10 omistuksessa.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja on lainvoimainen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle: ”Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot”.



Kuva: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

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

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta-alueen soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen.”

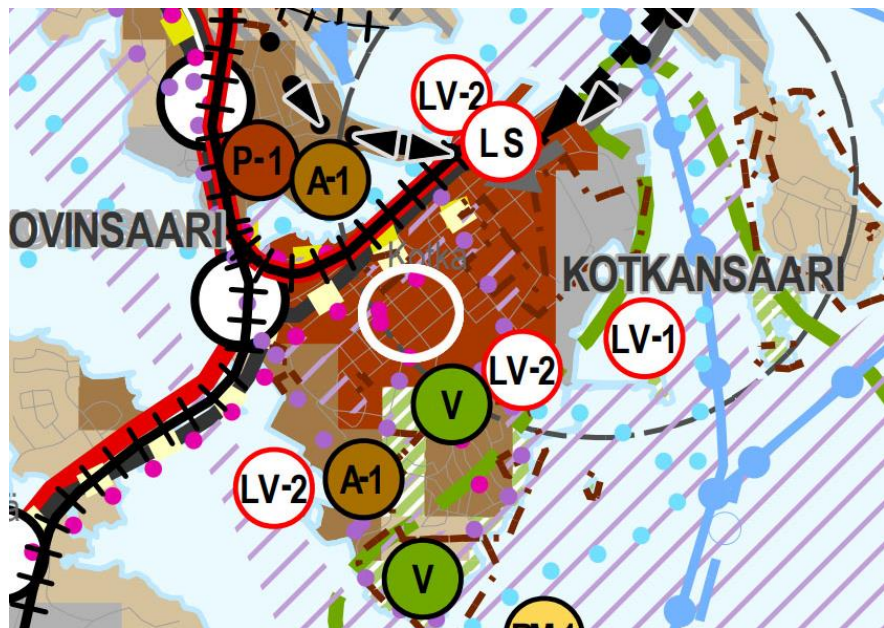
Kotkansaaren keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

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

monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.

Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen).

Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



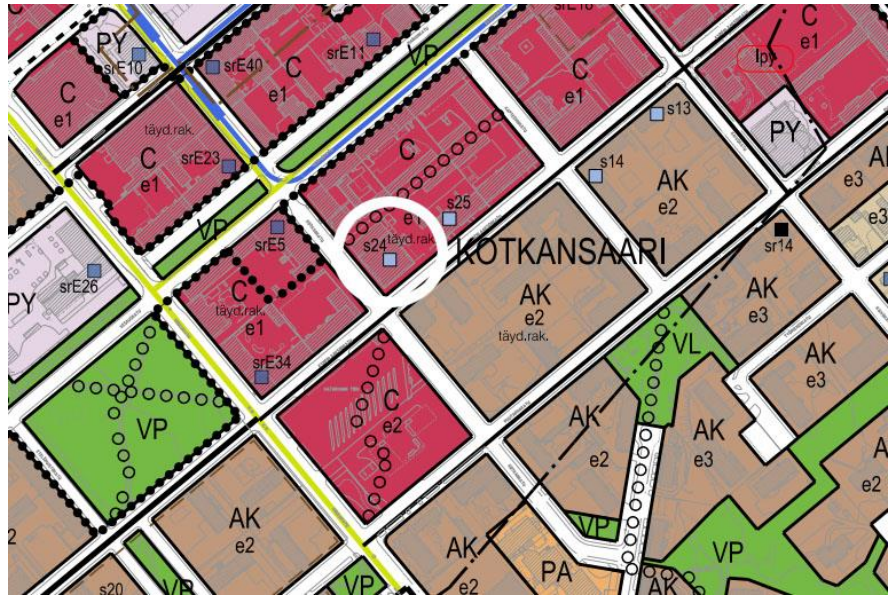
Kuva: Karttaote seudun strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä.

OSAYLEISKAAVA

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

Osayleiskaavassa tontti kuuluu keskustatoimintojen alueeseen: ”Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille.”

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

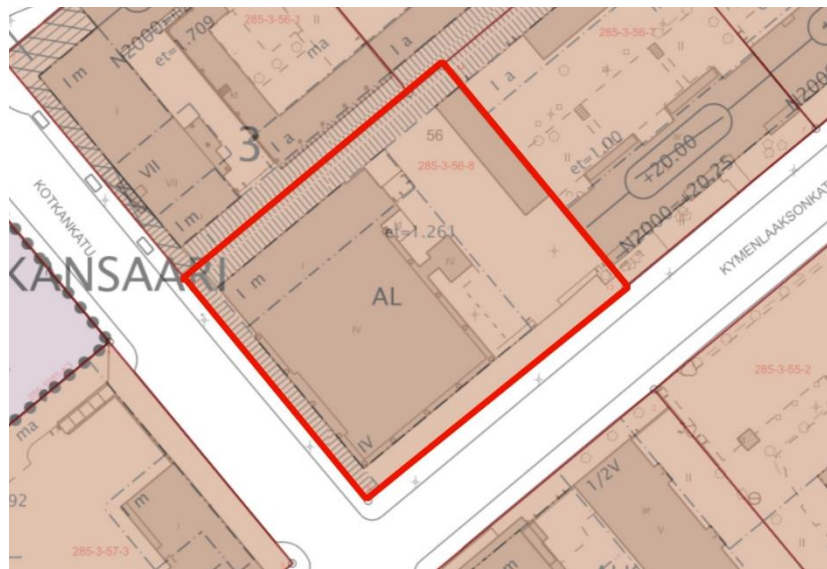


Kuva: Karttaote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä.

ASEMAKAAVAT

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

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



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Kaavan alustava raja on esitetty kartalla punaisella. Kaava-alueen raja tarkentuu kaavoituksen edetessä.

4.

OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi, Kymenlaakson pelastuslaitos, Tukes, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaaksonliitto. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy sekä Kymenlaakson Jäte Oy.

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

5.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella www-sivulla, kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 19.1.2022, joka on ilmaislehti Ankkuri.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävänä 19.1. - 17.2.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa osallistuminen. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, PL 1744, 70101 Kuopio.

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

• vireille tulo	19.1.2022
• OAS	19.1. - 17.2.2022
• luonnos nähtävänä	25.10. – 30.11.2023
• yleisötilaisuus	16.11.2023
• kaupunkirakennelautakunta	28.5.2024
• ehdotus nähtävänä	kesä-heinäkuu 2024
• kaupunginhallitus	elo-syyskuu 2024
• kaupunginvaltuusto	syksy 2024
• lainvoimainen kaava	syksy 2024

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

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

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja valmistelijalta:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti
puh. 040 1208725
maaria.mantysaari@kotka.fi
Kotkan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Verkkosivut

www.kotka.fi/asekaavat

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

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon ositteella:

kirjaamo@kotka.fi

tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.**

Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka.

Palautteessa tulee olla merkintä: ”0521 Kotkankatu 10” sekä mitä vaihetta palaute koskee: ”OAS/luonnos/ehdotus”

Grap. 13.2.2015

Vastaanottaja
Lemminkäinen Talo Oy

Asiakirjatyyppi
Rakennushistoriaselvitys

Päivämäärä
13.2.2015

Viite
1510017269

KOTKANKATU 10

RAKENNUSHISTORIASELVITYS



RAKENNUSHISTORIASELVITYS

Päivämäärä **13.2.2015**
Laatijat **Anu Kosonen, Matti Veijovuori ja Tiina Heikkilä**
Tarkastaja
Kuvaus **Rakennushistoriaselvitys**
Viite **1510017269**

Kannen kuva: Edifica Oy

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	1
1.1	Selvityksen tavoite ja rajaus	1
2.	ALUE	2
2.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.2	Kotkansaaren historiaa	2
2.3	Alueen asemakaavoituksen historiaa	4
3.	KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE	8
4.	RAKENNUKSEN HISTORIA JA MUUTOSVAIHEET	11
4.1	Pankkitalon suunnittelu- ja rakentamisvaiheet	11
4.2	Keskeiset muutosvaiheet ja -toimenpiteet	14
4.3	Rakennuksen ominaispiirteet	19
4.3.1	Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet	19
4.3.2	Pohjaratkaisut ja tilat	21
4.3.3	Rakenneperiaatteet ja materiaalit	21
5.	NYKYILAN INVENTOINTI	23
5.1	Ulkohahmo ja julkisivut	23
5.2	Keskeiset tilat	23
5.2.1	Kellarikerros	23
5.2.2	Katutaso	26
5.2.3	II-IV-kerros	27
5.2.4	Porraskäytävät	28
5.2.5	Piha-alue	29
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	30
6.1	Arviointikriteerit	30
6.2	Arvio säilyneisyydestä ja arvon määrittely	30
7.	LÄHTEET	32

Liitteet:

1. Rakennuslupapiirustukset 1970
2. Piirustukset 2010/ 2012.

1. JOHDANTO

Tämä rakennushistoriaselvitys koskee Kotkan keskustassa korttelissa 56, tontilla 8 sijaitsevaa lii-kerakennusta. Rakennus on valmistunut Kotkan Seudun Osuuspankin toimitaloksi vuonna 1971 arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin suunnitelmien mukaan. Rakennus sijaitsee osoitteessa Kotkankatu 10.

Tontilla mahdollisesti tapahtuva uudisrakentaminen edellyttää asemakaavoitusta ja asemakaavaan liittyvien selvitysten laatimista. Keskeinen asemakaavoitusta varten tarvittava perusselvitys on rakennushistoriaselvitys.

Selvityksen on tilannut Lemminkäinen Talo Oy ja sen on laatinut Ramboll Finland Oy.



Kuva 1-1 Tarkastelualueen sijainti. Ote Kotkan kaupungin opaskartasta (<http://karttapalvelu.kotka.fi>).

1.1 Selvityksen tavoite ja raja

Tämä raportti sisältää Kotkan keskustassa osoitteessa Kotkankatu 10 sijaitsevan lii-kerakennuksen rakennushistoriaselvityksen. Selvitysalue käsittää Kotkan 3. kaupunginosan korttelista 56 tontin 8. Kiinteistön omistaa Lemminkäinen Talo Oy.

Selvityksen tarkoituksena on koota yksiin kansiin tiedot alueen ja rakennuksen historiasta, muutosvaiheista ja nykytilasta. Selvitys tarjoaa näin kokonaiskuvan kohteen tähänastisesta elämä-kaaresta. Selvitys ei sisällä rakennuksen kuntoarviota eikä muita teknisiä selvityksiä. Tämän sel-vityksen pääpaino on itse rakennuksissa, mutta selvityksessä käsitellään tarpeellisin osin myös tonttia ympäröivän korttelin vaiheita.

Selvitys on tarkoitettu ennen kaikkea alueen asemakaavoituksen, rakennussuunnittelun ja muun suunnittelun sekä päätöksenteon pohjaksi. Näin ollen se palvelee myös korjausrakentamista sekä korjausten ja muutosten suunnittelua. Lisäksi sitä voidaan hyödyntää historian tutkimuksessa ja asukastoiminnassa.

Selvityksen tarkoituksena ei ole ennakoida asema- ja yleiskaavojen sisältöä eikä suunnitteluratkaisuja. Suojelutavoitteiden tarkka määrittäminen ei kuulu selvityksen piiriin, vaan siitä huolehti-vat museoviranomaiset.

Selvitys on laadittu kohdekäyntien, arkistoaineiston, haastattelujen ja kirjallisten lähteiden poh-jalta. Rakennuksista on saatu tietoja painetuista lähteistä, Kotkan keskusarkistosta, Kotkan kau-

pungin rakennusvalvonnasta, vanhoista valokuvista sekä haastatteluin ja paikalla tehdyin katselmuksin.

2. ALUE

2.1 Alueen yleiskuvaus

Selvitysalue sijaitsee Kotkan keskustassa korttelissa 56. Kortteli rajautuu Keskuskatuun, Kotkankatuun, Kymenlaaksonkatuun ja Kapteeninkatuun. Tarkasteltava rakennus sijoittuu korttelin eteläosaan Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaan.

Korttelin nykyiset rakennukset on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, lukuun ottamatta Kymenlaaksonkadulla sijaitsevaa asuinrakennusta ja nyt tarkasteltavana olevaa pankkirakennusta, jotka on rakennettu 1971.

Viereisessä korttelissa sijaitsee vuonna 1907 valmistunut Eliel Saarisen ja Herman Geselliuksen suunnittelema jugend-tyylinen rakennus. Rakennus on alun perin rakennettu Kotkan Työväenyhdistyksen työväentaloksi. Rakennus toimii nykyisin Kymi Sinfoniettan konserttitalona ja Kotkan kulttuuriasiakseskuksen päätoimipaikkana. Rakennuksessa on myös Kotkan sosiaalidemokraattisen työväenyhdistyksen toimitiloja sekä ravintola- ja kokoustiloja. Samassa korttelissa sijaitsee vuonna 1937 valmistunut K.J. Ahlskogin suunnittelema Hotelli Meritorni.

Tarkastelualueen eteläpuolella sijaitsee Kotkan linja-autoasema, joka on toiminut kyseisellä Kataariinantorilla vuodesta 1938.



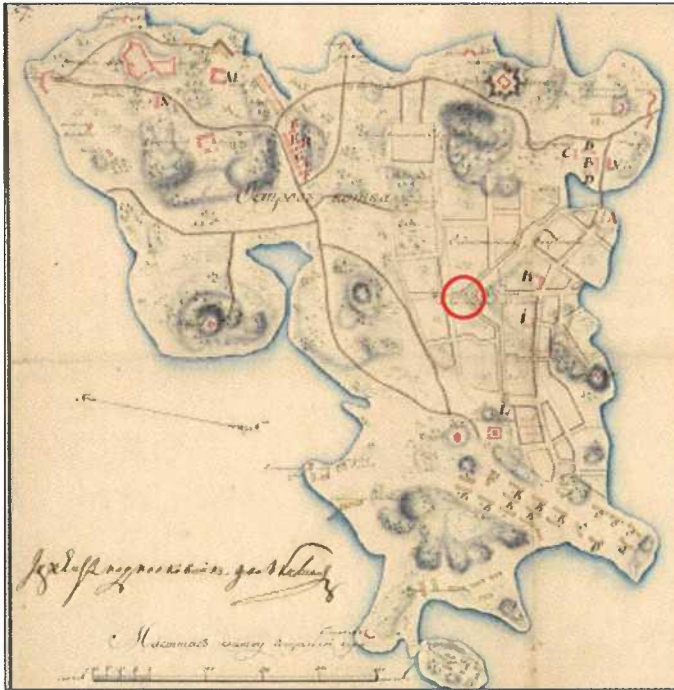
Kuva 2-1 Korttelin nykyiset rakennukset ja niiden rakennusvuodet opaskartasta (ilmakuva, <http://karttapalvelu.kotka.fi>).

2.2 Kotkansaaren historiaa

Vuosina 1789 ja -90 käytyjen Ruotsinsalmen meritaistelujen jälkeen Kotkansaaren ja sen vesistöalueen sotilaallinen merkitys oli kasvanut huomattavasti. Ruotsinsalmen linnoitustyöt käynnistyivät vuonna 1790. Merilinnointus rakennettiin Kotkansaarelle ja sitä ympäröiville pienille saarille. Kotkansaaren päälinnointus rakennettiin Katariinanniemelle. Sotasaatama sijoitettiin Portunlahteen ja sen viereen nousivat merivoimien kasarmit ja muut rakennukset. Ruotsinsalmen linnoitus vihittiin vuonna 1795. Rakennustoiminta linnoituksessa hiljeni 1700-luvun lopussa, mutta vilkastui taas vuosina 1801–1809 (Hakanpää 2007).

Ruotsinsalmesta muodostui vuoden 1808 tienoilla noin 10 000 asukkaan yhdyskunta, jonka väestö oli pääasiassa venäläisiä sotilaita ja heidän perheitään sekä sotaväen perässä tulleita kauppiaita (www.rky.fi).

Ruotsinsalmen linnoituskaupungista on säilynyt asemakaavasunnitelma vuodelta 1792. Varsinainen kaupunkialue oli suunniteltu säännölliseen muotoon kallioiden väliseen laaksoon. Kaupunkitaajama ei kuitenkaan toteutunut suunnitelman mukaisesti. Kaupunkialue muodostui saaren pohjoisosaan, suunnilleen nykyisen Ruukinkadun, Heikinkadun ja Puutarhakadun välille. Linnoituskaupunki käsitti yli 62 hehtaarin kokoisen alueen. Kaupunkialuetta halkoi kanaali, jonka tarkoitus oli todennäköisesti kuivata soista maaperää. Asemakaavassa ruutukaavan piirteitä oli nähtävissä varsinkin kanaalin eteläpuolella. Linnoituskaupungin asemakaava pysyi suhteellisen muuttumattomana koko olemassaolonsa ajan (Hakanpää 2007).



Kuva 2-2 Ruotsinsalmen linnoituskaupungin kartta. Tarkastelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä (Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>).

Ruotsinsalmen merilinnoitus menetti merkityksensä 1810-luvulla. Varuskunnan tyhjiilleen jääneitä rakennuksia alettiin purkaa 1820-luvulla, ja käyttökelpoista materiaalia käytettiin muualla. Kaa-voitettu alue alkoi vähitellen autioitua ja sen tontteja otettiin viljelykäyttöön. Kaupunkitaajaman korttelirakenne hajosi vähitellen, mutta vielä vuoden 1844 kartalta on vanhojen korttelien muodot paikoin tunnistettavissa. Itämaisessa eli Krinin sodassa englantilais-ranskalaiset joukot räjäyttivät ja polttivat kaupungin rakennuksia ja rakenteita. Ruotsinsalmen yhdyskunta ei tuhoutunut sodassa kokonaan. Yhdyskunta muuttui kuitenkin kaupunkimaisesta taajamasta maaseuduksi. Merilinnoitus lakkasi muodollisestikin olemasta vuonna 1855. Tuhon jäljiltä huutokaupattiin Kotkansaaren rakennusten kivet ja tiilet vuonna 1861.

Kotkankatu 10:n tontti sijoittuu keskelle linnoituskaupungin korttelirakennetta. Kortteleiden välissä mutkitteleva kanava teki noin 90 asteen mutkan nykyisen tontin pohjoiskulman kohdalla. Mutkan kohdalla oli pieni aukio, jota rajasi etelässä L-kirjaimen muotoinen kauppahalli. Aukion keskellä oli linnoituskaupungin kappeli. Vuoden 1801 kartan selitysosassa oli kappeli suunniteltu kivikirkoksi. Kappeli esiintyy jo vuosien 1795 ja 1797 kartoissa, joskin ilman selitystä. Kirkko on tutkija Olli Immosen mukaan rakennettu vasta vuonna 1804 (Hakanpää 2007).

Kotkankatu 10:n tontin alueella ei vuosien 1797, 1801 ja 1844 kartoissa näy rakennuksia, mutta vanhimpaan karttaan on piirretty lähelle kanavan mutkan kohdalle silta. Linnoituskaupungin tuhoutumisen jälkeen vuonna tehdyssä 1859 kaupunkimittauksessa nykyisen tontin itäosaan on merkitty kanavan suuntainen puurakennus.

Suurin osa Ruotsinsalmen linnoituskaupungin vanhoista kerrostumista on tuhoutunut modernin rakentamisen myötä. Kotkankatu 10:n tontti ei kuulu tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittäviin kohteisiin. Kotkansaaren kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa se sijoitettiin tutkimuksellisesti ja suojelullisesti luokkaan 3, joka sisältää alueet, joiden kerrostumat ovat todennäköisesti jo täysin tuhoutuneet. Maankäyttö kolmannen luokan alueilla ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana havaita tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia.

Näissä tapauksissa tulee työt keskeyttää ja ottaa yhteyttä Kymenlaakson museoon (muinaismuistolain 14 §). Kotkansaarella on todennäköisesti säilyneitä kulttuurikerrostumia enää puistoissa ja yhdellä rakentamattomalla tontilla (Hakanpää 2007).

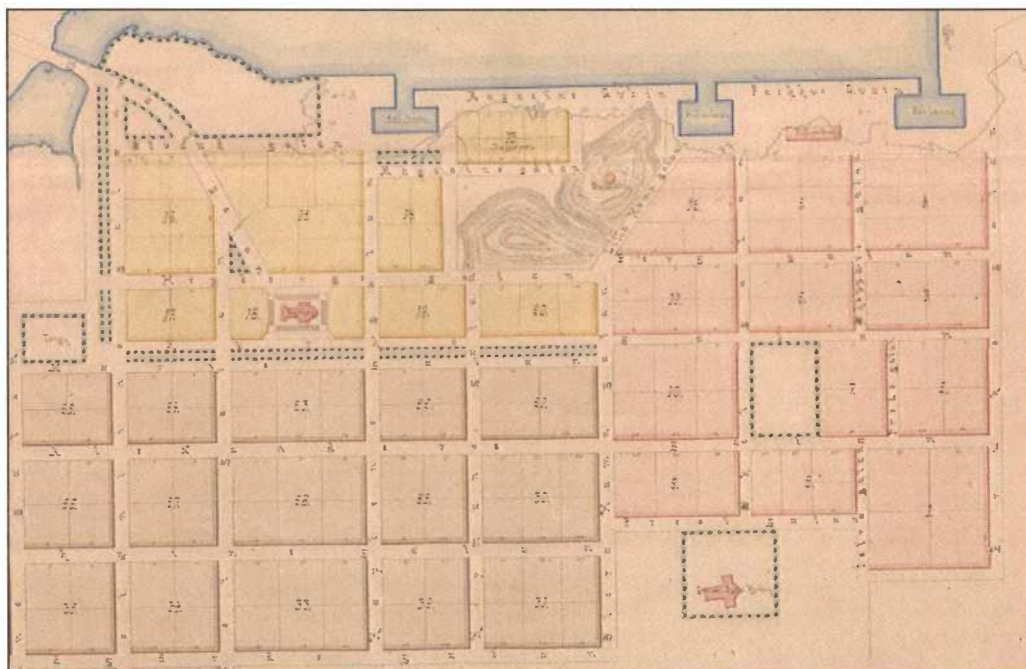
2.3 Alueen asemakaavoituksen historiaa

Vuonna 1879 Ruotsinsalmen raunioille perustettiin Kotkan kaupunki. Ensimmäinen Kotkansaaren asemakaava laadittiin kuitenkin jo vuosina 1866-67. Kaavan laati senaatin toimeksiannosta insinööri Konrad Reuter (Anttila 1955). Selvitysalue sijaitsee kaavakartalla varsinaisten rakennuskorttelien ulkopuolella ilmeisesti huvilapalstoiksi varatulla alueella.



Kuva 2-3 Ote vuoden 1866-1867 asemakaavasta (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).

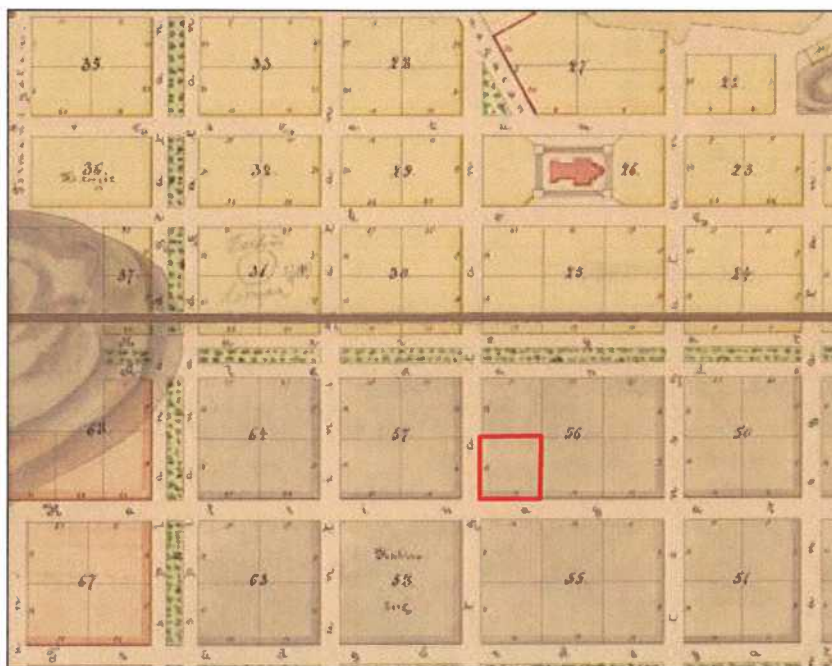
Kaupungin ensimmäisen vahvistetun asemakaavan laati komissionimaanmittari Konstantin Järnefelt vuonna 1878. Järnefeltin vuoden 1878 Kotkansaaren asemakaava käsitti ainoastaan kolme kaupunginosaa ja se rajoittui saaren luoteisosassa nykyisen Koulukadun edeltäjään, Konstantininkatuun (Anttila 1955). Kotkan keskustan katuverkko on kaavassa saanut jo pitkälle nykyisen muotonsa, vaikka merkittäviä poikkeuksiaakin löytyy. Esimerkiksi Kirkkokatu on merkitty leveänä bulevardina, kun taas Keskuskatu – Mariankatu katupari vastaavasti puuttuu. Tarkastelualue sijoittuu kortteliin 33, joka vastaa nykyistä korttelia 56. Korttelin tonttijako on nykyistä vastaava.



Kuva 2-4 Ote vuoden 1878 asemakaavasta (Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>)

Vuoden 1891 asemakaavassa selvityksen kohteena oleva kortteli on saanut nykyisen numeronsa ja sitä pohjoisessa rajoittava Aleksanterinkatu (nykyinen Keskuskatu) on muuttunut nykyisen kaltaiseksi puistokaduksi. Tontin ja korttelin rajausta vastaavat nykyistä.

Myöhemmissä 1900-luvun asemakaavoissa korttelin ja tontin rajausta pysyvät ennallaan. Vuoden 1923 asemakaavaan Katariinan torille (nykyinen linja-autoasema) on merkitty toritilaa rajaavia rakennuksia, joita ei ole toteutettu.

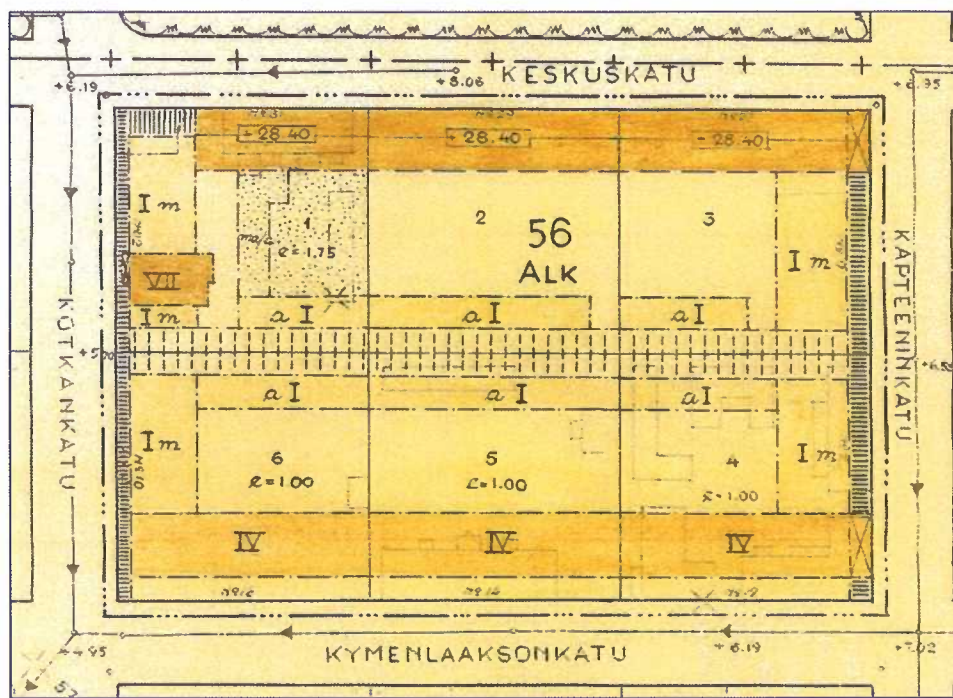


Kuva 2-5 Ote vuoden 1891 asemakaavasta (Kotkan kaupunki, kaavoitus).



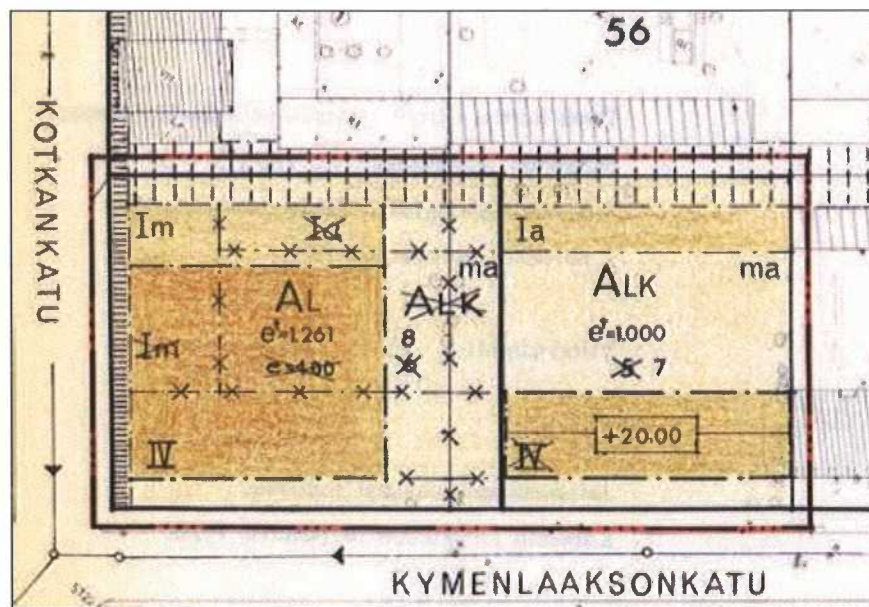
Kuva 2-6 Ote vuoden 1923 asemakaavasta (Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>).

Pankkitalon rakennushanketta käynnistettäessä korttelissa 56 oli voimassa vuonna 1962 hyväksytty kyseistä korttelia koskeva asemakaavan muutos, jossa korttelin käyttötarkoitus on yhdistetty liike- ja asutokerrostalojen korttelialue. Tontitehokkuus on $e=1,00$ ja kerrosluku IV. Kotkankadun varteen on merkitty myymälän tai liikkeen rakennusala, jonka kerrosluku on I. Tontin n:o 1 puoleiselle sivulle on merkitty autosäilytyspaikan rakennusala, jonka kerrosluku on I. Tonttien 1 ja 6 välissä on tonttien autosäilytyspaikoille ajoa varten varattu korttelin osa. Kotkankadun varressa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa (Kotkan kaupunki, kaavoitus).



Kuva 2-7 Ote vuoden 1962 asemakaavamuutoksesta (Lähde: Kotkan kaupunki, kaavoitus).

Vuonna 1969 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa tontit 5 ja 6 on muutettu tonteiksi 7 ja 8. Tontin 8 käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi ja rajaa on siirretty tontin 7 suuntaan. Tontin tehokkuuslukua on nostettu $e=1,261$ eikä rakennusalojen rajoja ole muutettu. Kerrosluku Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun varrella on muutettu IV:ksi (Kotkan kaupunki, kaavoitus).

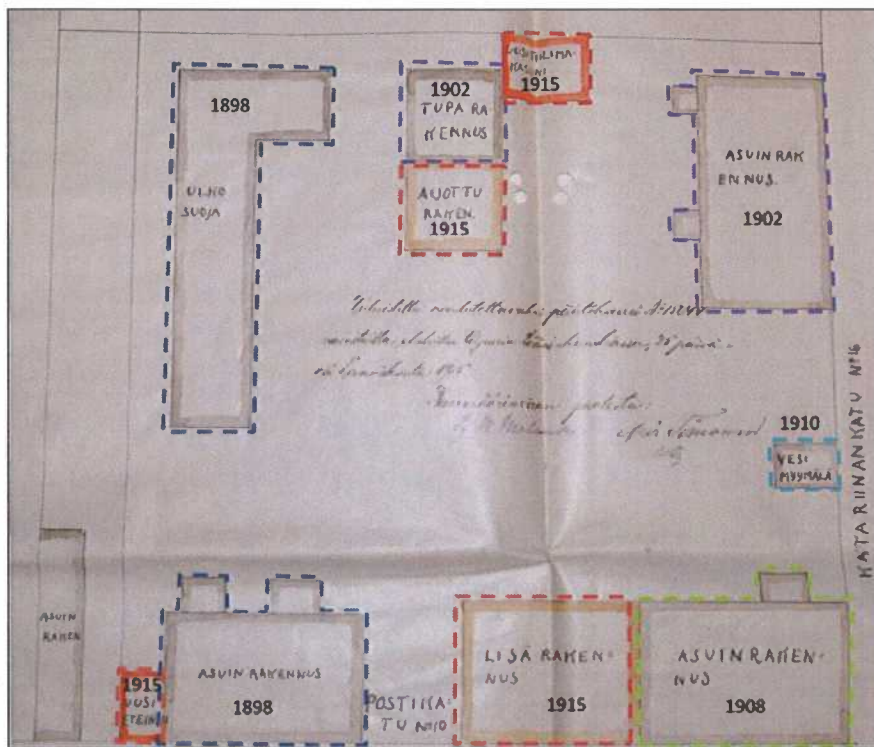


Kuva 2-8 Ote vuoden 1969 asemakaavamuutoksesta (Lähde: Kotkan kaupunki, kaavoitus).

Tontin rakennuskanta ennen pankkitaloa

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin 1900-luvun alun rakennuskanta käy ilmi vuonna 1914 laaditusta asemapiirroksesta. Piirros kuuluu uudis- ja lisärakennusta varten laadittuihin rakennuslupapiirustuksiin, jotka Viipurin läänin kuvernööri on vahvistanut 25.1.1915.

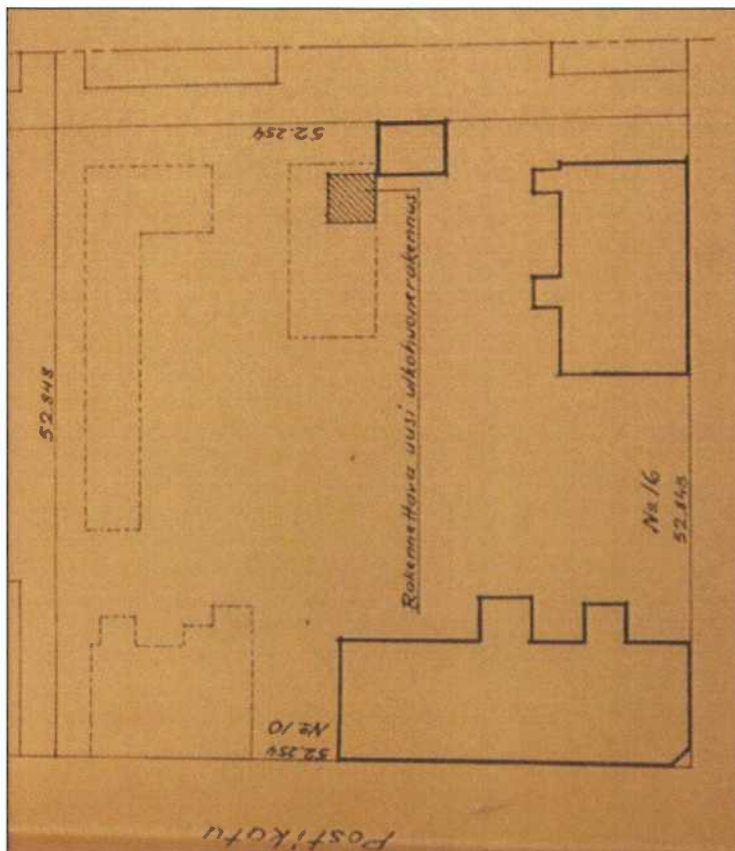
Korttelissa oli kaikkiaan kolme puista asuinrakennusta, joista vanhin oli Kotkankadun (silloisen Postikadun) varressa ja valmistunut vuonna 1898. Kymenlaaksonkadun (silloisen Katariinankadun) puolelle valmistui asuinrakennus vuonna 1902. Katujen kulmaan nousi vuonna 1908 asuinrakennus, jota laajennettiin vuonna 1915. Kulmatalon runko-osa ja laajennus muodostivat Kotkankadun puolella yhtenäisen jugend-tyylisen julkisivun ja rakennus oli korttelin suurin ja näytävvin. Vuonna 1915 laajennettiin myös vanhinta asuinrakennusta tiilisellä eteisosalla. Tontin taakasssa oli eri ikäisiä talusrakennuksia, joista suurin oli luoteissivun suuntainen ulkosuoja (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).



Kuva 2-9. Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin rakennuskanta vuonna 1915 (Kotkan kaupunki, keskusarkisto)



Kuva 2-10. Kulmatalon Kotkankadun puoleinen julkisivu vuodelta 1915 (Kotkan kaupunki, keskusarkisto)



Kuva 2-11. Tontin rakennuskanta vuonna 1942 laaditussa asemapiirroksessa (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).

Jatkosodan alussa 6.7.1941 tapahtuneissa pommituksissa Kotkan työväentaloon osui kolme suurta räjähdyspommia ja talo muuttui raunioiksi. Samassa yhteydessä myös Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin rakennuskanta osittain tuhoutui (Penttilä 1991).

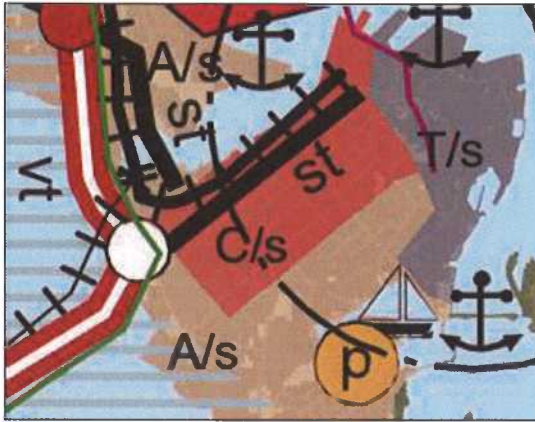
Vuonna 1942 laaditussa asemapiirroksessa näkyvät enää vuosina 1908 ja -15 rakennettu kulmatalo sekä Kymenlaaksonkadun puoleinen asuinrakennus. Kolme muuta rakennusta, joista yksi on vuonna 1898 valmistunut asuinrakennus, on merkitty katkoviivalla (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).

Vuonna 1946 Meritornin katolta otetusta kuvasta käy ilmi, että tontilla on jäljellä enää Kymenlaaksonkadun puoleinen asuinrakennus ja kaksi pientä talousrakennusta. Muilta osin tontti on tyhjillään (Penttilä 1991).

3. KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Kymenlaakson taajamien maakuntakaavan 28.5.2008 ja 18.1.2010. Tarkastelualue on keskustatoimintojen aluetta, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (C/s). Alue kuuluu myös Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyhykkeeseen.



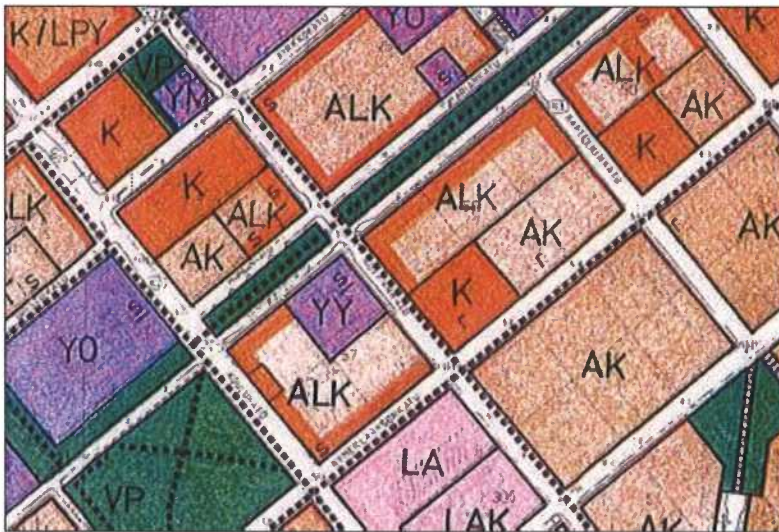
Kuva 3-1 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 27.3.1996 hyväksytty Kotkansaaren osayleiskaava. Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti 8 on liike- ja toimistorakennusten aluetta (K). Alueen ohjeellinen tehokkuusluku $e=1-2,5$. Kerrosalan käyttö: myymälä-, toimisto- ja mahdolliset hotellitilat vähintään 60 % kerrosalasta. Kadunvarren tilat tulee varata myymälä- ja palvelutiloiksi.

Keskuskadun puolella sijaitsevat tontit ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (ALK). Alueen ohjeellinen tehokkuusluku on $e=0,6-1,8$. Kerrosalan käyttö: asuintilat 50-80%, muut tilat 20-50%. Kadunvarren rakennusten katutaso on ensisijaisesti varattava myymälä- ja palvelutiloiksi. Muut tilat tarkoittavat myymälä-, toimisto-, palvelu- ja yhteisiä tiloja.

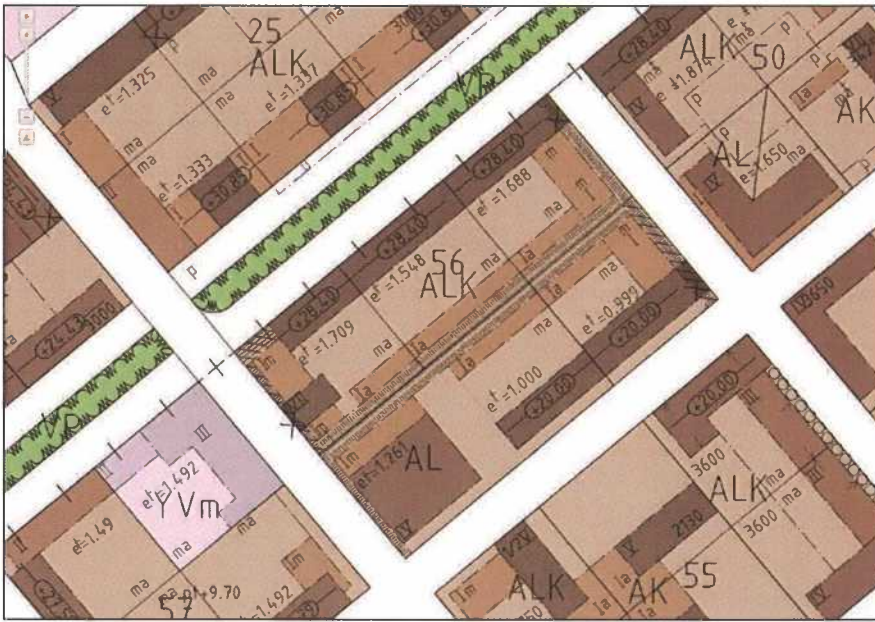
Kapteeninkadun puoleiset tontit ovat asuin- ja kerrostalojen aluetta (AK). Alueen ohjeellinen tehokkuusluku $e=0,5-1,0$. Kerrosalan käyttö: asuintilat 90%, muut tilat 10%. Muut tilat tarkoittavat myymälä-, toimisto-, palvelu- ja yhteisiä tiloja.



Kuva 3-2 Ote Kotkansaaren osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 9.12.1969. Kaavassa tontti 8 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tonttitehokkuudeksi on merkitty $e=1,261$ ja kerrosluvuksi IV. Tontin luoteisreunalle on merkitty tonttien autosäilytyspaikoille ajoa varten varattu korttelin osa sekä I kerroksisen myymälän tai liikkeen rakennusala. Kotkankadun varressa on yleiselle ja lankululle varattu korttelin osa.



Kuva 3-3 Ote ajantasa-asemakaavasta.

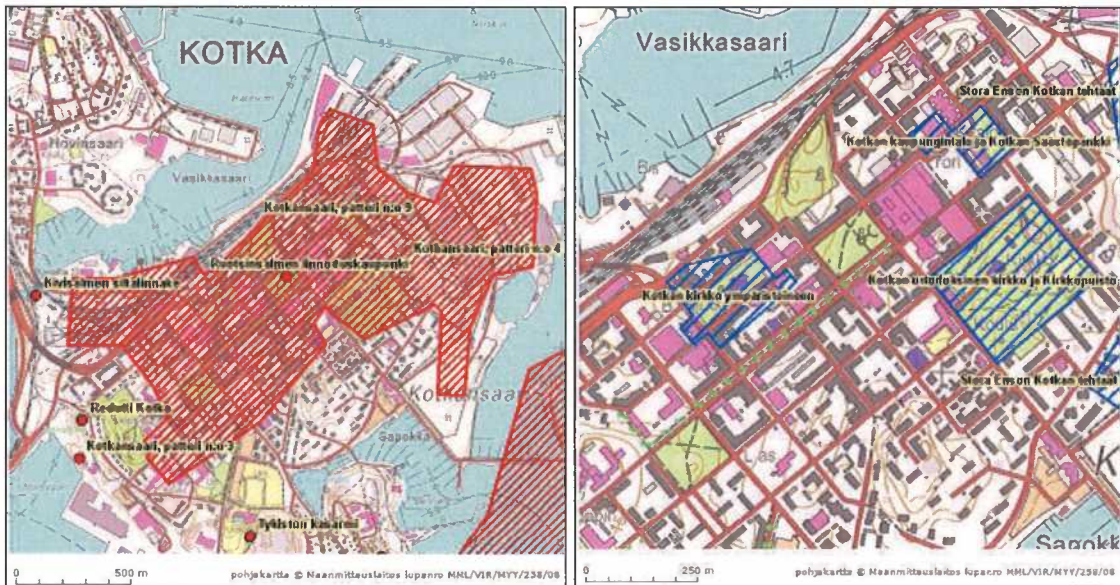
Muut suunnitelmat ja varaukset

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 14.11.2001

Arvokkaat maisema-alueet, muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Selvitysalue kuuluu muinaismuistorekisteriin merkittyyn Ruotsinsalmen linnoituskaupunkiin. Kaupunkialueella on tehty joitakin arkeologisia tutkimuksia, joiden perusteella kiinteitä rakenteita on vähän ja kulttuurikerroksen paksuus vaihtelee. Esinelöydöt ovat sen sijaan monipuolisia.

Selvitysalueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Lähin RKY -kohde on Kotkan kirkko ympäristöineen, joka ulottuu noin 200 metrin päähän tontin luoteisreunasta (www.rky.fi).



Kuva 3-4 Otteet Museoviraston Muinaismuistorekisterin kartasta ja Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kartasta.

4. RAKENNUKSEN HISTORIA JA MUUTOSVAIHEET

4.1 Pankkitalon suunnittelu- ja rakentamisvaiheet

Alun perin kyläkassana vuonna 1914 toimintansa aloittanut Länsi-Kymin Osuuskassa (myöhemmin Kymin Osuuskassa) alkoi suunnata toimintaansa viime sotien jälkeen Kotkan kaupungin alueelle. Osuuskassan toimialueeksi määriteltiin 19.1.1947 tehdyllä sääntömuutoksella Kymin kunta ja Kotkan kaupunki. Ensimmäinen toimitila vuokrattiin Kotkan keskustasta vuonna 1950. Kotkan Seudun Osuuskassa syntyi vuoden 1953 lopussa, kun Kymin ja Pyhtään Osuuskassat yhdistyivät.

Ensimmäinen oma toimitalo – Kassatalo – valmistui Kotkan keskustaan vuonna 1956. Keskeiselle paikalle Keskuskadulle nousi rakennus, johon sijoittui pankin pääkonttorin lisäksi runsaasti asuntoja. Kun osuuskassat vuoden 1970 osuuspankkilain myötä muuttuivat pankeiksi, tuli uuden pankin nimeksi Kotkan Seudun Osuuspankki (Tiura 2004).

Kotkankadun pankkitalon suunnittelun ja rakentamisen vaiheet

Osuuskassan pääkonttorin tilat kävivät Kassatalossa jo 1960-luvun puolivälissä ahtaiksi, koska vilkastuneen toiminnan vuoksi henkilöstömäärä oli lisätty. Ensin tutkittiin laajentamismahdollisuuksia Kassatalon puitteissa, mutta se osoittautui hankalaksi. Vuoden 1966 aikana alettiin vahvasti pohtia eri vaihtoehtoja. OKO:n puolelta korostettiin jatkuvasti edustavien toimitilojen välttämättömyyttä, ”jotta osuuspankki voisi saavuttaa toimialueensa väestön luottamuksen”.

Maaliskuussa 1967 osuuskassa osti 23.2.67 perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Myöhempien Aikojen Pyhien Jeesuksen Kristuksen Kirkon omistaman tontin, jonka osoite oli Kymenlaaksonkatu 14. Vielä tämän jälkeen vertailtiin kahta vaihtoehtoa, pääkonttorin laajentamista Kassatalossa tai uuden pääkonttorin rakentamista Kymenlaaksonkadulle.

Huhtikuussa 1967 johtokunta päätyi uuden toimitalon rakentamisen kannalle. Suunnittelusta päätettiin järjestää kutsukilpailu. Kutsutuiksi tulivat arkkitehdit Heikki ja Kaija Siren, Veijo Martinkainen, Toivo Korhonen ja Reino Lammin-Soila sekä Osmo Sipari.

Palkintolautakunta piti jätetyistä ehdotuksista parhaana arkkitehti Heikki Sirenin työtä ”Katariinan kassa”, ja se päätettiin ottaa jatkosuunnittelun pohjaksi. Osuuskassojen Keskusliitto tarkasti toimitalosuunnitelman ja hyväksyi sen, mutta edellytti, että rahoitus tulee hoitaa maksuvalmiutta vaarantamatta. Keskusliitto myönsi myös lainaa 1,2 milj. mk rakentamisen rahoittamiseksi.

Vuoden 1968 aikana jouduttiin kuitenkin hankkeessa ottamaan aikalisä muun muassa devalvaation takia. Hankkeen toteuttamisen alkua päätettiin siirtää vuodelle (Tiura 2004).

Aikalisä muutti tilanteen kokonaan, sillä vuoden 1969 alussa tuli vireille tonttikauppa, joka koski Kotkan kaupungin III kaupunginosan korttelissa 56 olevan tontin nro 6 ostamista. Tuo tontti oli aiemmin hankittu tontin naapurina Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmassa. Tämä tontti oli pitkään ollut rakentamaton. Tonttiin kohdistuneet Kotkan lyseon uudisrakennussuunnitelmat olivat rauenneet ja tontti oli nyt käytettävissä pankin tarkoituksiin.

Kuultuaan pormestarin lausunnon kaupan kohteena olevasta tontista, pankin johtokunta päätti ilmoittaa olevansa halukas tekemään kaupan tarkoituksenaan rakentaa tontille liike- ja toimistotalo. Kaupunginvaltuustossa eräät valtuutetut esittivät kaupan sijasta tontin vuokraamista, mutta myyntiä kannattavilla oli selvä enemmistö, ja pankki saattoi ostaa tontin (Tiura 2004).



Kuva 4-1 Pankkitalon ja viereisen asuinrakennuksen tontti ennen rakentamista (kuvalähde Tiura 2004)

Koska tätä paikkaa pidettiin pankin toiminnan kannalta erittäin hyvänä, luovuttiin aikaisemmista suunnitelmista Kymenlaaksonkatu 14:n suhteen ja annettiin arkkitehti Kaija ja Heikki Sirénin toimistolle tehtäväksi laatia tulevan liiketalon luonnokset nimenomaan kulmatontille. Samalla aikaisemmin ostetulle tontille päätettiin rakennuttaa asuinkerrostalo.

Luonnosten teon yhteydessä ja viranomaisten kanssa neuvoteltaessa kävi ilmi, että kaupunkikuvaan hyvin sopivan ja osuuskassalle edullisimman rakennuksen rakentaminen edellytti asema-kaavan muutosta. Voimassa oleva kaava olisi edellyttänyt pitkänomaisen Kymenlaaksonkadun suuntaisen rakennuksen rakentamista. Pankin ja myös kaupungin puolelta pidettiin parempana näyttävän 4-kerroksisen rakennuksen rakentamista eikä kaavamuutoksen käsittelyssä tullut vaikeuksia. Pankki maksoi lisärakennusoikeudesta kaupungille 40 000 markkaa.

Asemakaavanmuutos tuli lainvoimaiseksi joulukuussa 1969, jolloin sisäasiainministeriö vahvisti sen. Tämän jälkeen suunnittelutyö käynnistyi täydellä teholla. Luonnospiirustukset olivat johtokunnan arvioitavina jo heinäkuussa 1969 ja ne hyväksyttiin.

Toimitalosta ja asuntotalosta pyydettiin yhteiset urakkatarjoukset, ja kahdeksan rakennusliikettä jätti tarjouksen. Niistä turkulaisen Rakennusliike Ruolan tarjous oli selvästi alhaisin ja johtokunta valitsi sen pääurakoitsijaksi. Talon urakkasopimus allekirjoitettiin 18.6.1970 Rakennustoimisto Ruola Oy:n kanssa ja työt alkoivat heinäkuun 1970 alussa. Samanaikaisesti allekirjoitettiin myös toinen urakkasopimus, joka koski viereisen Asunto Oy Kotkan Kymenlaaksonkatu 14 -nimisen asunto-osakeyhtiön lukuun rakennettavaa asuinkerrostaloa, johon tuli 30 asuinhuoneistoa ja yksi liikehuoneisto.

Osuuspankin uudisrakennuksen peruskiven muuraus suoritettiin 2.9.1970 pääjohtaja Seppo Konttisen Osuuspankkien Keskuspankista kunnioittaessa tilaisuutta läsnäolollaan. Paikalla olivat myös kaupunginjohtaja Veikko Kokkola ja arkkitehti Heikki Siren (Tiura 2004).

Rakennuksen harjannostajaiset pidettiin 14. huhtikuuta 1971. Harjannostajaistilaisuudessa pitämässään puheessa pankin toimitusjohtaja Vuorensola toi esiin tyytyväisyyttään siitä, että noin 30 vuotta sitten tapahtuneen tontilla sijainneen talon tuhoutumisen jälkeen saadaan se pankin toimesta nyt rakennettua, ja että se tulee antamaan myönteisen lisän Kotkan kaupunkikuvaan.

Noin 24 600 m³ käsittävän liiketalon viereiselle tontille osuuspankki rakennutti siis samanaikaisesti asunto-osaketaloa asuntosäästäjien käyttöön. Asuintalon tilavuus oli noin 9 000 m³.

Molemmissa taloissa oli pääsuunnittelijana professori Heikki Siren ja urakoitsijana Rakennustoimisto Ruola Oy Turusta. Lämpö- ja viemäryöt urakoi Suomen Vesi- ja Lämpöjohtoliike, ilmastointityöt Ilmastointirakenne Oy ja sähkötyöt Sähköliike Waaramaa ja Pojat.

Osuuspankki pääsi muuttamaan uusiin tiloihin 11.10.1971. Alun perin laaditusta aikataulusta valmistuminen viivästyi noin kahdella kuukaudella pääasiassa peruspilarien valamisen arvioitua suuremmasta työmäärästä sekä lakoista johtuen.

Osuuspankin omat toimitilat käsittivät yli 900 m² minkä lisäksi tulivat sosiaali- ja virkistätymistilat. Uuden pankkitalon kunniaksi vietettiin Kotkassa 21.10.1971 valtakunnallista osuuspankkiviiikon avajaisjuhlaa (Tiura 2004).

Rakennukseen tehtyjä muutoksia on selostettu ohessa tarkemmin rakennuslupien pohjalta. Pankkitoiminta rakennuksessa päättyi vuonna 2009, kun Kotkan Seudun Osuuspankin pääkonttori siirtyi Kirkkokatu 14:ään. Pankkirakennus ja -kiinteistö siirtyivät Lemminkäinen Talo Oy:lle 3.2.2010 tehdyllä kaupalla. Kotkan Seudun Osuuspankki on vuodesta 2012 ollut osa Kymenlaakson Osuuspankkia.

Valmis pankkitalo

Liitteessä 1 on esitetty rakennuksen alkuperäiset rakennuslupapiirustukset, jotka on saatu Kotkan rakennusvalvonnasta. Pääpiirustukset on päivätty 5.3.1970 ja pankkirakennus valmistui 1.12.1971. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren (Kotkan kaupunki, rakennusvalvonta).

Pankkirakennuksen suunnittelun perusteena oli mahdollisuus pankin tilojen esteettömään laajentamiseen. Keskeisesti sijaitsevan neljän kerroksen läpi kulkevan keskushallin ympärille ryhmittyivät ensimmäisen ja toisen kerroksen pankin toimitilat, joihin kuuluivat avara pankkisali, toimisto-, neuvottelu- ja varastohuoneet sekä holvi. Kymenlaaksonkadun puoleisella sivulla ensimmäisessä kerroksessa oli yhtenäinen myymälätila. Rakennuksen pohjoispäädyssä oli kaksi muuta myymälätilaa (Arkkitehti 1973).



Kuva 4-2 Pankkitalo vuonna 1973. Kuva Arkkitehtilehden 4/1973 artikkelista. Kuva Iiro Ylismaa.

Pankin toimitilojen oli tarkoitus vallata tarpeen mukaan myös kolmas ja neljäs kerros, mutta toimitilat vuokrattiin ulkopuolisille toimijoille.

Kellarikerroksessa sijaitsivat pankin sosiaali- ja edustustilat, henkilökunnan ruokala ja kahvila, sauna uima-altaineen, väestösuoja sekä varastotilat. Kerroksen itäpäässä oli autohalli (Arkkitehti 1973).

Kaija ja Heikki Siren

Arkkitehti, professori, tekniikan tohtori h.c. Heikki Siren syntyi 5.10.1918 Helsingissä arkkitehti Johan Sigfried Sirénin ja Sirkka Sirénin (o.s. Syrjänen) ainoana yhteisenä jälkeläisenä. Heikki Siren kirjoitti ylioppilaaksi 1939 ja valmistui arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta 1946. Hän avioitui arkkitehtiylioppilas Katri Tuomisen (Kaija Siren) kanssa 1944. Heidän perustamansa Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren on toiminut vuodesta 1949 lähtien. Nykyisin toimisto jatkaa nimellä Siren Arkkitehdit Oy.

Heikki ja Kaija Siren saivat Suomen Kulttuurirahaston tunnustuspalkinnon vuonna 1984. Heikki Siren sai vuonna 2009 italialaisen Benetton-säätiön kansainvälisen arkkitehtuuripalkinnon Otaniemen kappelin ja sen ympäristön suunnittelusta. Sirenien työuran alkuvaiheeseen kuuluvat 1950-luvulla Otaniemeen rakennettu Teekkarikylä ja Helsingin olympialaisiin 1952 valmistunut ravintola Servin mökki sekä Otaniemen kappeli vuodelta 1957.

Kaija ja Heikki Siren suunnittelivat rakennuksia Espoon Tapiolaan puutarhakaupungin alkuvaiheista lähtien. Kimmeltien ja Kontiontien kokeelliset puiset rivitalot valmistuivat 1955, ylellinen Otsonpesän rivitalo 1959 ja Aarnivalkean koulu 1957. Seuraavina vuosikymmeninä Sirenit suunnittelivat asuintaloja myös Tapiolan läntiseen ja pohjoiseen lähiöön.

Varhaisia kulttuurirakennuksia olivat vuonna 1954 valmistuneet Kansallisteatterin pieni näyttämö sekä Lahden konserttitalo. Omana aikanaan muodoltaan radikaali Oriveden kirkko valmistui 1961.

Sirenit suunnittelivat Helsinkiin suuria liike- ja virastorakennuksia, joista 1968 valmistunut Ympyrätalo lienee tunnetuin. Muita monumentaalisia liikerakennuksia ovat Graniittitalo Kampissa ja Kallion virastotalo. (HS 1.3.2013)



Kuva 4-3 Helsingin Ympyrätalo ja Graniittitalo (kuvat www.wikipedia.org).

Ulkomaille toteutettuja töitä ovat asuntoalue Pariisiin (1970), Itävallan Linziin suunniteltu konserttitalo Bruckner Haus (1973) ja Bagdadin kongressipalatsi Irakissa (1982). Japaniin rakennettiin 1970-luvun puolivälissä Sirenien suunnittelema golfkeskuksia (HS 1.3.2013).

Heikki Siren kuoli 25. 2.2013 Helsingissä 94 vuoden iässä.

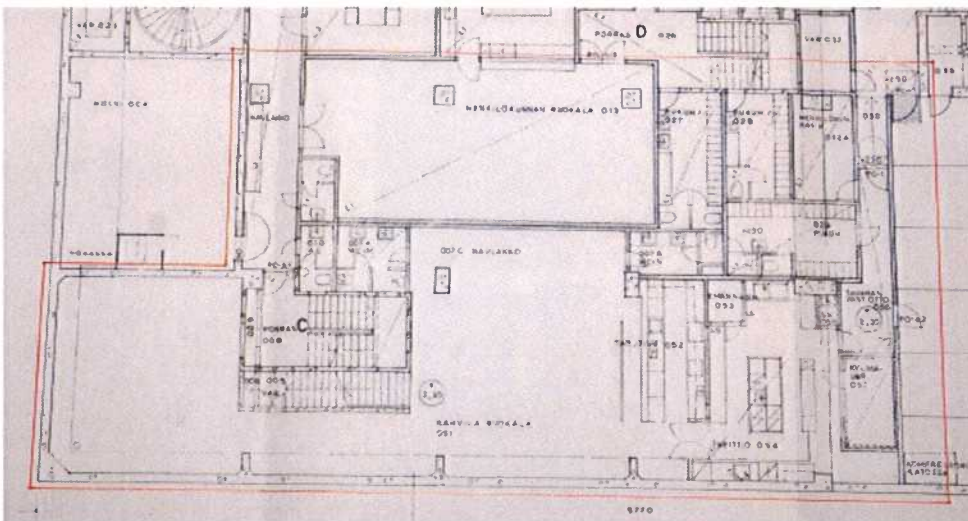
4.2 Keskeiset muutosvaiheet ja -toimenpiteet

Pankkitalon muutosvaiheiden selvittäminen on tehty vertaamalla nykytilaa rakennuslupakuviin. Rakennusvalvonnasta on löydetty alkuperäiset vuoden 1970 lupakuvat sekä muutospiirustuksia vuosilta 1971, 1973, 1977, 1979, 1981, 1983, 1986, 1988, 1992, 1997, 2002, 2007, ja 2008. Lisäksi paikan päällä on tehty havaintoja muutoksista. Suunnittelijoina muutoksissa on ollut useita eri tahoja.

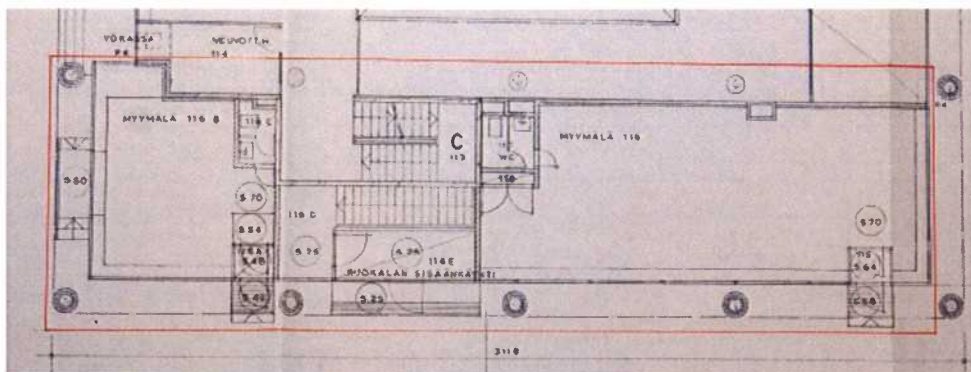
Seuraavassa on listattu muutospiirustusten mukaiset muutokset. Listattujen muutosten lisäksi rakennuksessa on tehty ylläpitokunnostusta ja muutettu pintamateriaaleja.

1971

Ensimmäistä muutoslupaa on haettu vuonna 1971. Lupa on saatu 8.4.1971 ja suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren. Kellarikerroksessa Kymenlaaksonkadun suuntainen iso varasto muutettiin kahvila-ruokalaksi, pankin henkilökunnan ruokala pienennettiin ja nau-lakkotilat järjestettiin uudelleen. Kahvila-ruokalan yhteyteen rakennettiin tarjoilupiste sekä keittiö varastointeen. Ensimmäisessä kerroksessa kahvila-ruokalan sisäänkäyntitilat erotettiin myymälästä ja kellarikerrokseen saatiin uusi porras, josta kulku tapahtuu Kymenlaaksonkadulle.



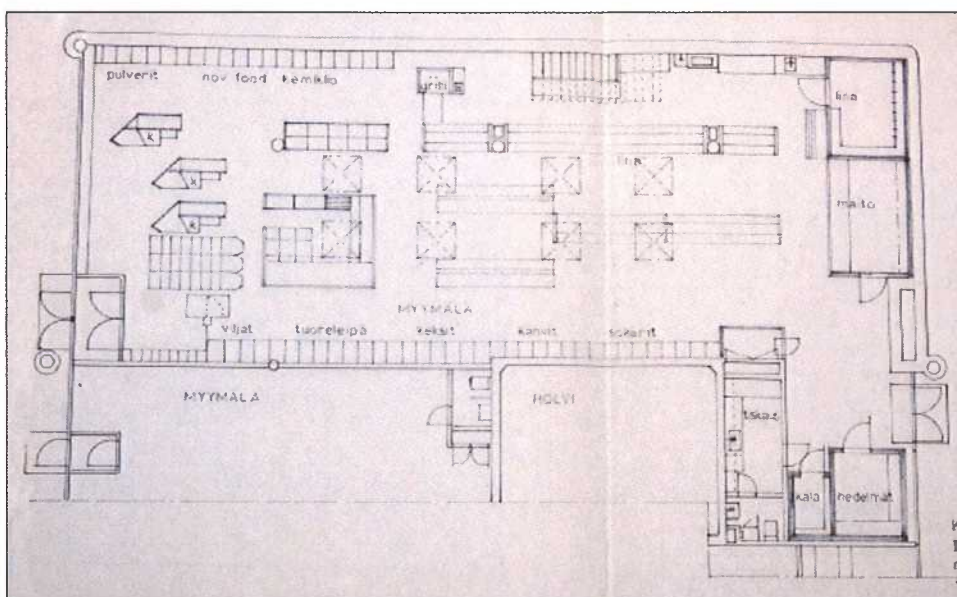
Kuva 4-4 Muutoskuva kellarikerroksen suunnitelmista 1971. (Rakennusvalvonta)



Kuva 4-5 Muutoskuva katutasen sisäänkäynnistä 1971. (Rakennusvalvonta)

1973

Vuonna 1973 on haettu lupaa ison myymäläosan sekä varaston muutostyöhön. Suunnittelijana toimi Tuko Oy. Väestösuojaan viereen sijoittuvaan varastoon on lupakivissa suunniteltu erilliset tilat pakasteille, lihoille ja pakkausten punnitukseen sekä naisten pukuhuone. Varastosta johtaa porrasaukko ensimmäiseen kerrokseen myymälän puolelle.



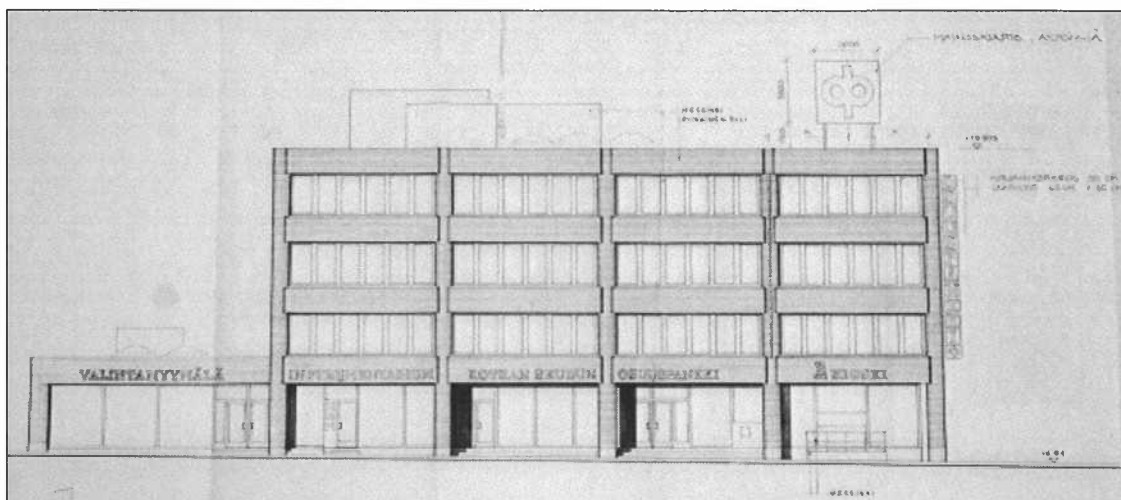
Kuva 4-6 Muutoskuva myymälätiloista vuodelta 1973. (Rakennusvalvonta)

1977

23.6.1977 on saatu lupa kellarikerroksessa olevien autopaikkojen järjestämisestä uudelleen niin, että kuusi autopaikkaa poistettaisiin ja niiden tilalle rakennettaisiin varasto. Suunnitelma ei ole toteutunut. Lisäksi lupa on saatu myymälän kylmätilojen lauhduttimien siirtämiseen sisätiloista piha-alueella olevan roskakatoksen katolle. Lauhduttimien siirto on toteutunut.

1979

Vuonna 1979 on haettu lupaa Osuuspankkia esittävien valomainosten asentamiseen rakennuksen katolle sekä seinään Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen. Päätös on annettu 4.1.1979.



Kuva 4-7 Julkisivukuva valomainosten sijoittumisesta Kotkankadun suunnasta katsottuna 1979. (Rakennusvalvonta)

Samana vuonna on myös haettu lupaa Rautakirjan kioskimyymälän muuttamisesta kiinteistönvälitystoimistoksi. Muutostyön yhteydessä kiinteistönvälitystoimiston ja pankin tilojen välille on avattu kulkuyhteys. Suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren.

1981

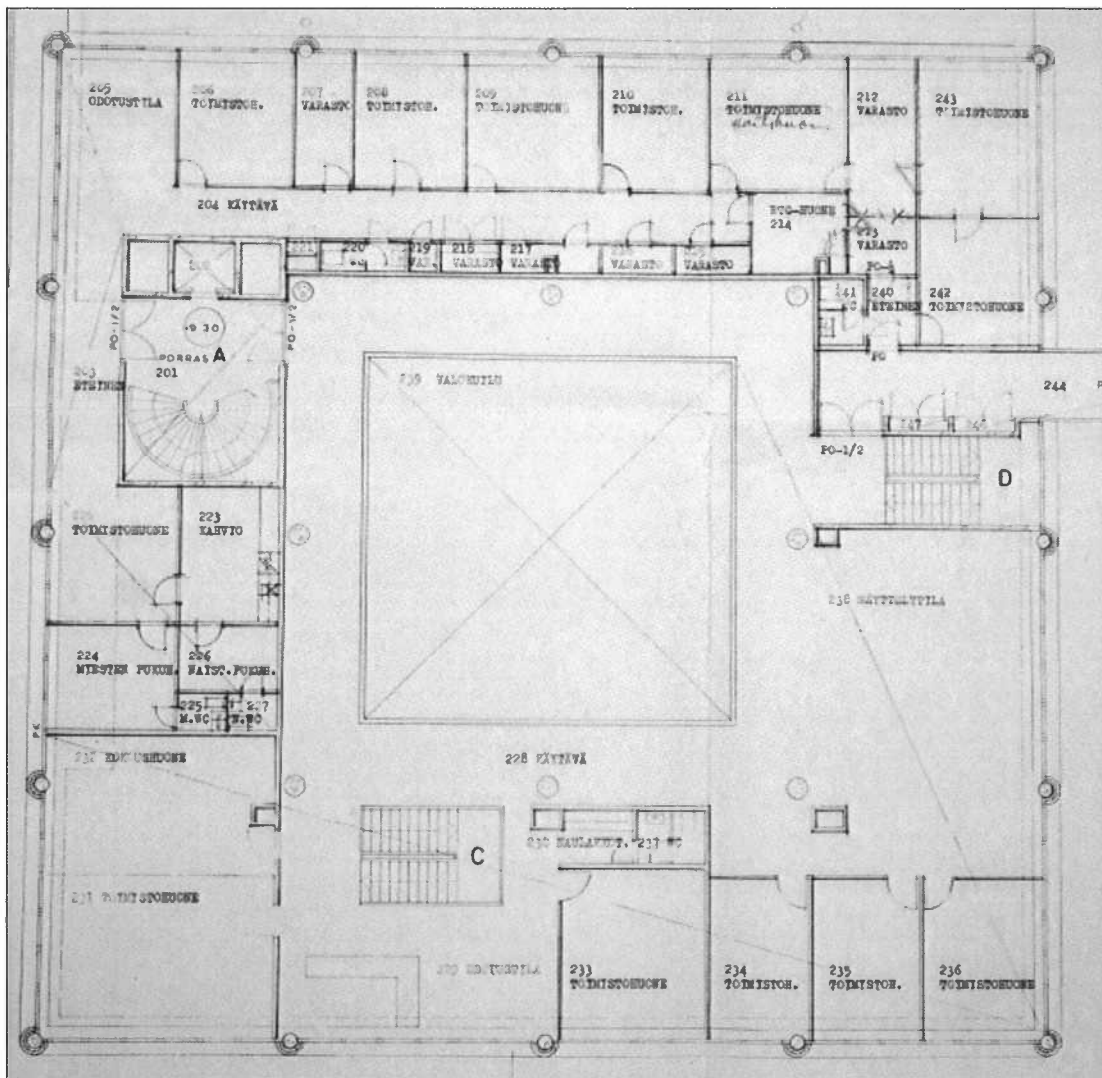
Vuonna 1981 on haettu lupa kellarikerroksessa kellaritilojen muuttamiseen lihankäsittelytilaksi. Suunnitelmassa rakennuksen pohjoisosaan on osoitettu lihan vastaanotto- ja punnitushuone, jäähdityshuone, käsittelyhuone, suolaushuone ja kaksi pakastehuonetta. Suunnitelma on jäänyt toteutumatta.

1983

Vuonna 1983 on haettu lupaa K-valomainoksen asentamiseen rakennuksen pohjoisosan myymälän katolle.

1986

Vuonna 1986 on haettu lupaa II-IV-kerroksissa tehtäviin huonejakomuutoksiin. Suunnittelijana toimi Rakennussuunnittelu Allan Fransila. Toisen kerroksen kaakkoiskulmassa yksi iso toimistotila jaettiin kahdeksaan pienempään tilaan (huoneet 211-214, 240, 242-243). Kulmaan rakennettiin hoituhuone, RTG-huone, kaksi varastoa, kaksi toimistohuonetta, wc sekä eteinen. Kotkankadun puoleisella sivulla yksi iso toimistotila jaettiin kuuteen pienempään tilaan (huoneet 222-227). Jakomuutoksella muodostettiin yksi toimistohuone, miesten pukuhuone, naisten pukuhuone, kaksi wc:tä sekä kahvio.



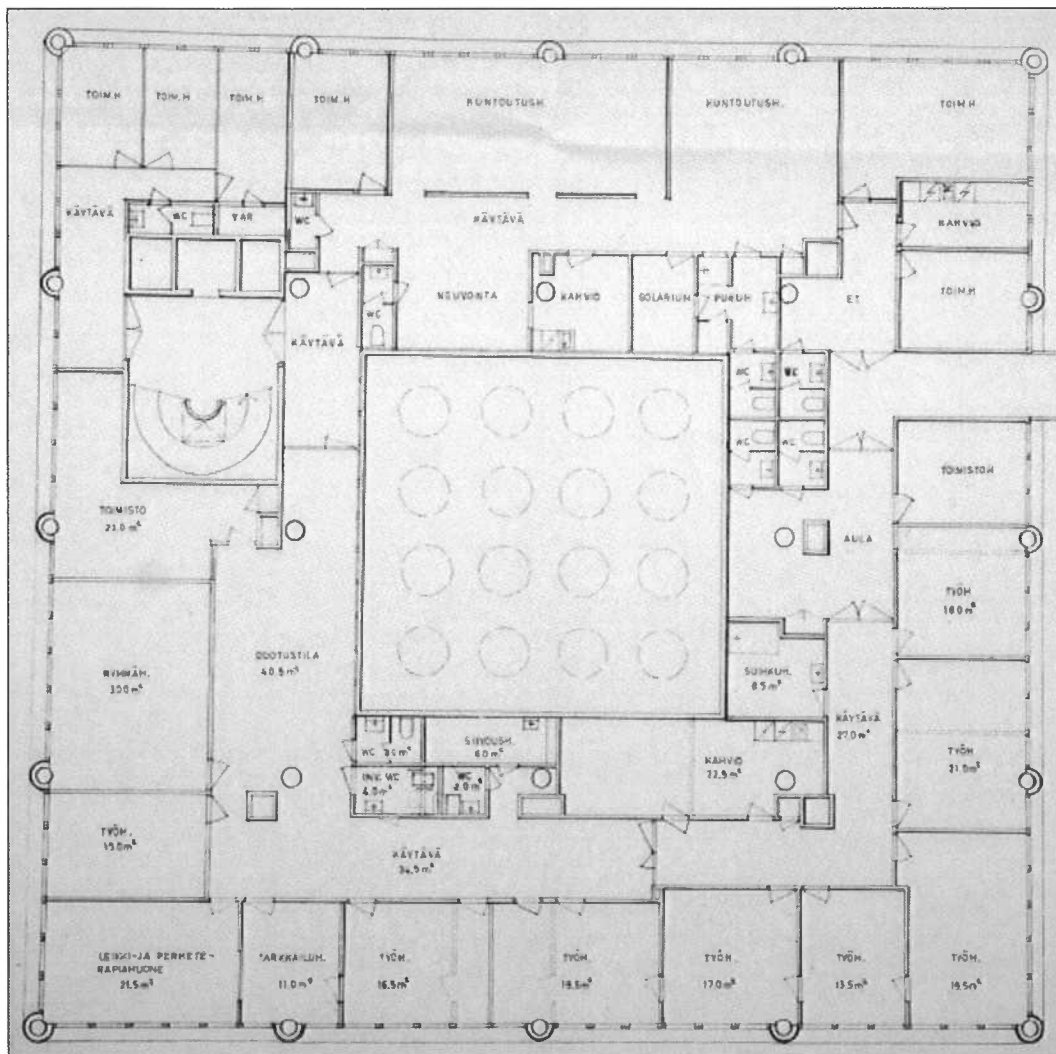
Kuva 4-8 2. kerroksen muutoskuva. (Rakennusvalvonta)

Kolmannessa kerroksessa vastaanottohuone jaettiin vastaanottohuoneeksi ja odotustilaksi (huone 319 ja 320), käytävä- ja odotushuoneissa tehtiin väliseinämuutoksia (huoneet 337-339), yksi iso toimistotila jaettiin kahvio/lepuhuoneeksi, pukuhuoneeksi ja vastaanottohuoneeksi (huoneet 343-345) ja yhdestä vastaanottohuoneesta tehtiin odotustila väliseinän poistamalla (huone 348).

Neljännessä kerroksessa tehtiin väliseinien poistoja isompien kuntoutushuoneiden muodostamiseksi.

1988

Vuonna 1988 on haettu lupaa neljännän kerroksen huonetilamuutoksille. Päätös annettiin 3.11.1988. Suunnittelijana toimi Veijo Kuusisto. Kerroksen eteläosassa Kotkankadun puoleisen sivun avoin toimistotila jaettiin pienemmiksi työ-, toimisto- ja odotushuoneiksi. Kymenlaaksonkadun ja sisäpihan puoleisilla sivuilla poistettiin kaksi väliseinää ja muodostettiin kahdesta huoneesta kolme erillistä työhuonetta.



Kuva 4-9 4. kerroksen muutoskuva. (Rakennusvalvonta)

1992

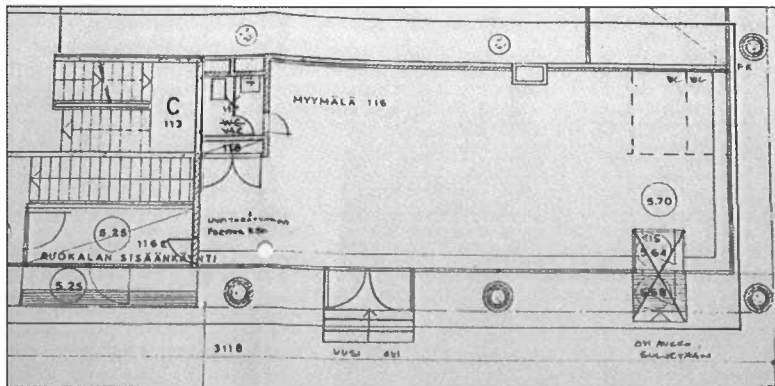
Vuonna 1992 on haettu lupa III kerroksessa asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta liikehuoneistoksi. Päätös on annettu 13.2.1992. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Hovi Oy. Rakennuksen kaakkoiskulmassa olleet makuuhuone, olohuone, ruokailutila, keittokomero, eteinen, vaatehuone sekä kylpyhuone muutettiin kahdeksi vastaanottohuoneeksi ja toimenpidehuoneeksi. Kylpyhuone jäi paikalleen.

1997

Vuonna 1997 on haettu lupaa kellarikerroksen palo-osaston rajan muutokseen. Päätos on annettu 9.10.1997 ja suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Hovi Oy/ Ulla Hovi. Kellarikerroksen iso varastotila muutettiin miesten ja naisten sosiaalitiloiksi, käytävätilaksi sekä varastoksi. Porrasaukko ensimmäisen kerroksen myymälään poistettiin.

2002

Vuonna 2002 on haettu toimenpidelupaa Kymenlaaksonkadun puoleisen katutason liikehuoneiston sisäänkäynnin muutostyöhön ja teräsumpiovien asentamiseen väliseinään. Itäpäädyssä oleva oviaukko poistettiin käytöstä ja uusi kaksiovinen teräsumpiovi rakennettiin sen vasemmalle puolelle. Lupakuvassa myymälätilan koilliskulmaan on piirretty wc-tilat ja länsisivulla olevat wc-tilat on muutettu varastoksi. Lisäksi myymälätilasta avattiin uusi kulkuyhteys E-portaan sisäänkäyntiin.



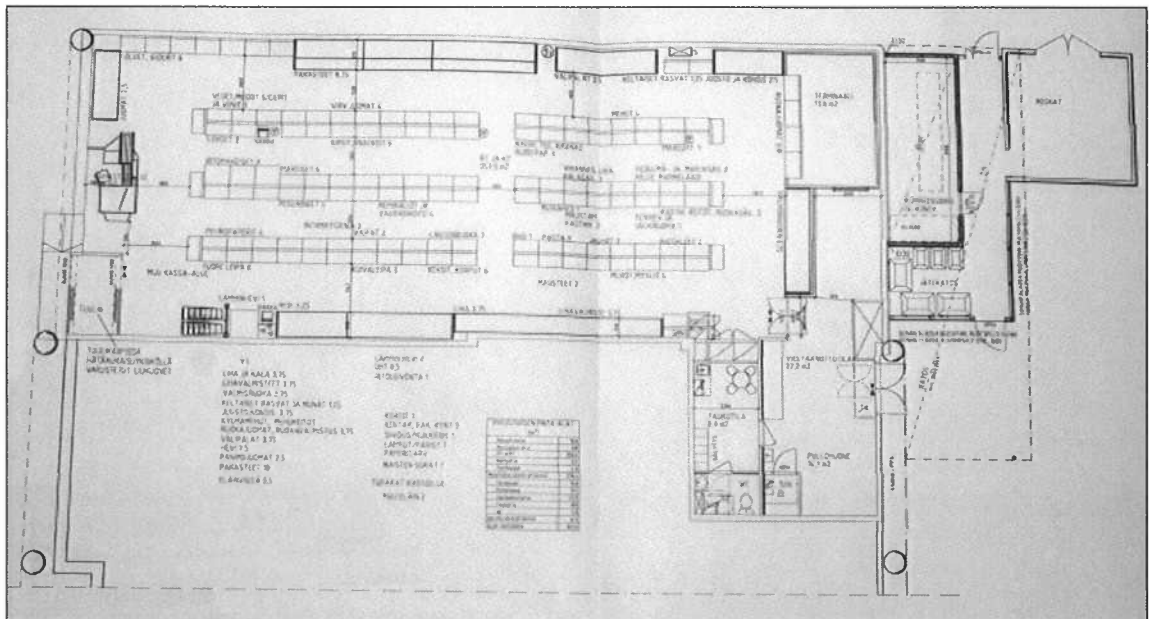
Kuva 4-10 Myymälätilan muutoskuva. (Rakennusvalvonta)

2007

Vuonna 2007 on haettu lupaa tupakkatilan rakentamiseen rakennuksen kellarikerrokseen ravintolan yhteyteen. Päätös on annettu 7.6.2007 ja suunnittelijana toimi Jari Juutilainen. Olemassa olevaa keittiötilaa pienennettiin ja sen tilalle rakennettiin 16,5m²:n suuruinen tupakointitila. Lukupuvassa näkyy myös ravintolatilaa rakennettu baaritiski.

2008

Viimeisintä lupaa on haettu vuonna 2008 jätekatoksen/iv-konehuoneelle sekä huonetilamuutoksille ensimmäisessä kerroksessa. Päätös on annettu 11.9.2008 ja suunnittelijana toimi Ossi Andersson.



Kuva 4-11 Rakennuksen pohjoisosan muutoskuva. (Rakennusvalvonta)

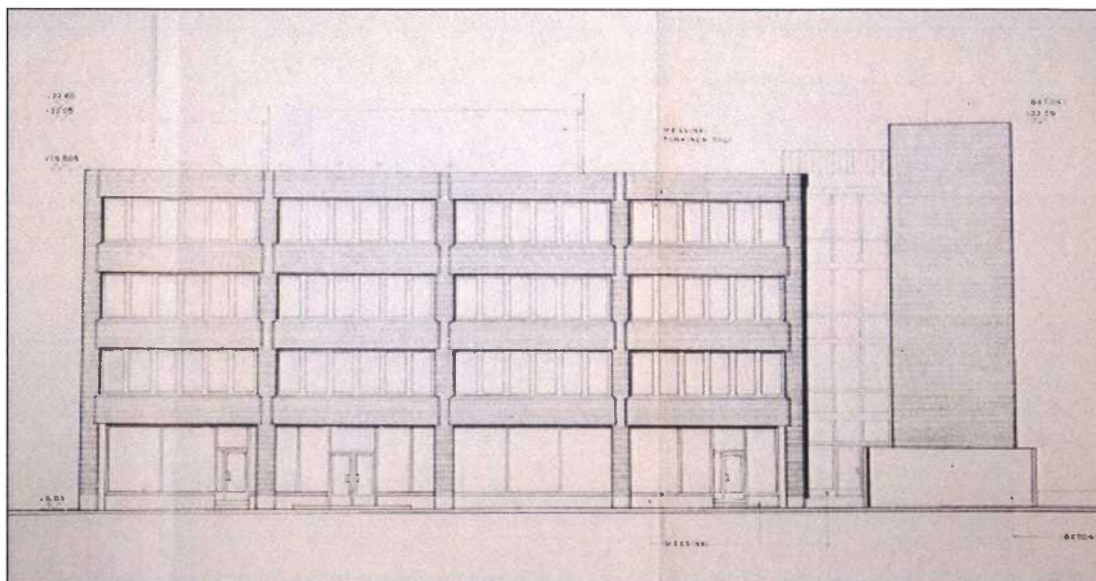
4.3 Rakennuksen ominaispiirteet

4.3.1 Arkkitehtuuri ja tyyli

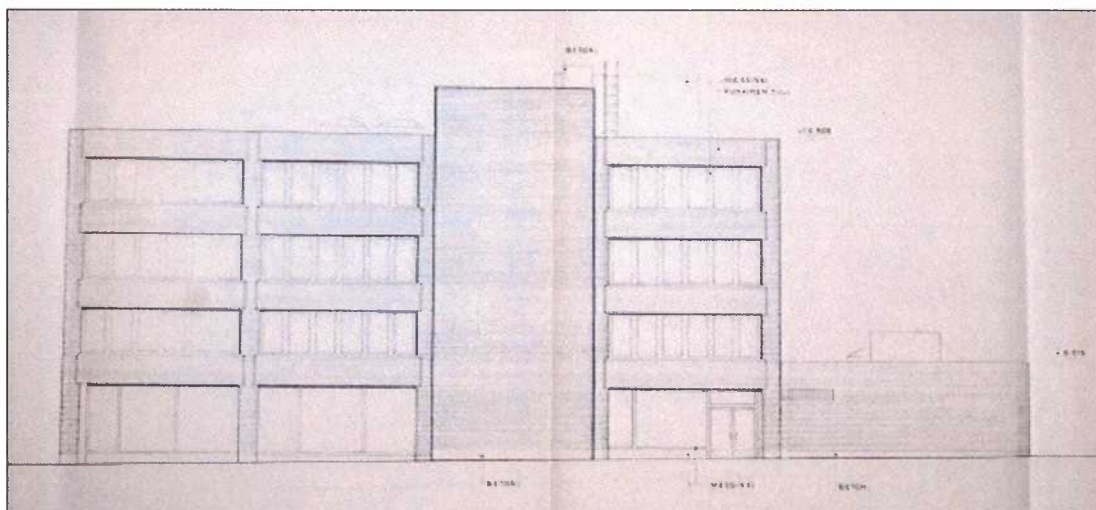
Kotkankatu 10 on Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin vuonna 1970 suunnittelema pankkirakennus. Neljänmuotoisen ja IV-kerroksisen rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä. Tasakattoisen rakennuksen pohjoisosassa on I-kerroksinen myymäläosa.

Pääjulkisivut eli Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun puoleiset sivut ovat ulkomuodoltaan miltei identtiset. Molempia julkisivuja koristavat II-IV-kerrosten horisontaaliset ikkunalinjat, joita rikkoivat tasaisin välein pylväspilarit. Ensimmäisen kerroksen julkisivu on käytännössä kokonaan liiketilojen ikkunapintaa. Ensimmäinen kerros on sisäänvedetty ja pääsisäänkäynti Kotkankadun puolella nousee muuta rakennusta ylemmäksi.

Varsinaisen pankkirakennuksen julkisivusta irrallaan ovat sen pohjoispuolelle sijoittuva I-kerroksinen myymälätila ja rakennuksen itäpuolelle sijoittuva erillinen porraskäytävä. Myymälätila sekä porraskäytävä rikkovat myös pankkirakennuksen sisäpihan puoleisia julkisivuja.



Kuva 4-12 Julkisivu kaakkoon. (Rakennusvalvonta)



Kuva 4-13 Julkisivu koilliseen. (Rakennusvalvonta)

Rakennus sijoittuu Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen sisäpihan jäädessä rakennuksen koillispuolelle. Kotkankadun toiselle puolelle sijoittuu Eliel Saarisen suunnittelema työväentalo vuodelta 1907, joka osaltaan vaikutti pankkitalon rakennusmateriaalin valintaan ja sen detaljimuotoiluun.



Kuva 4-14 Kotkan konserttitalo eli entinen työväentalo (www.kymisinfonietta.fi) ja Kotkankatu 10.

Kotkan Seudun Osuuspankin toimitalo esiteltiin Arkkitehti-lehden numerossa 4/1973. Kohteelle omistettiin kaksi aukeamaa ja esittelyyn kuului myös viereisellä tontilla sijaitseva Asunto Oy Kymenlaaksonkatu 14:n asuinrakennus. Artikkelisi sisälsi runsaasti valokuvia, asemapiirroksen ja molempien rakennusten pääkerrosten pohjapiirroksia. Esittelytekstissä todetaan, että Kotkan kaupunkikuvaa leimaa tällä kohtaa "ruutumaisen katuverkoston liittyminen jossain määrin liiankin avaraan torimiljööseen." Nelikerroksisen, pohjaltaan neliömäisen ja kompaktin rakennusmassan todetaan lujittavan katuverkoston ja torimiljöön liitosta eli selkiyttävän katu- ja toritilan rajautumista. Toisena arkkitehtuurin lähtökohtana mainitaan vastapäinen Eliel Saarisen suunnittelema työväentalo, jonka rakennusmateriaali ja osittain myös "detaljimuotoilun pehmeälinjainen ote" vaikuttivat oleellisesti pankkitalon materiaalin valintaan ja ääriiviivojen muotoiluun. Neliömäisen pohjaratkaisun suunnittelun perusteena oli artikkelin mukaan mahdollisuus pankin tilojen esteettömään laajentamiseen (Arkkitehti 1973).

Kotkan Seudun Osuuspankissa näkyvät samat Sirenien arkkitehtuurin peruspiirteet, kuin Helsingin suurissa liike- ja toimitotaloissa. Ne edustavat kansainvälistä suurkaupunkiarkkitehtuuria Le Corbusierin ja Mies van der Rohen hengessä. Arkkitehtuurin lähtökohtina ovat Kotkassakin selkeä geometrinen perusmuoto ja ajattomuus, josta Kimmo Sarje käyttää Heikki Sirenin muistokirjoituksessa (HS 1.3.2013) nimeä "klassinen yleispätevä ote". Klassisuus ilmenee Kotkassa erityisesti julkisivun pilarilinjojen korostuksena ja julkisivujen yleisenä selkeytenä. Sarje toteaa myös, että liike- ja toimitotaloissaan Sirenit kehittivät omista lähtökohdistaan jo 1900-luvun alusta periytyvää rationalismin ohjelmaa. Sarjen mukaan "rakenteet, materiaalit ja analyttinen tehtävänasettelu ajanmukaisen tekniikan keinoin määrittivät ratkaisun." (HS 1.3.2013) Rationaalisuus on Kotkan tapauksessakin ollut suunnittelun lähtökohtana, mutta sitä on pehmennetty punatiilen käytöllä ja yksityiskohtien pyörityksillä. Arkkitehtuurin perinteisempään keinovalikoimaan kuuluu ensimmäisen kerroksen sisäänveto, joka muodostaa rakennuksen kolmelle julkisivulle eräänlaisen kapean arkadikäytävän.

Rakennusta ja sen viereistä tonttia varten on tehty asemakaavan muutos, joka on laadittu juuri tulevia uudisrakennuksia silmälläpitäen. Asemakaavassa on määritelty kerrosluku ja rakennuksen asema suhteessa katulinjaan suhteellisen tarkasti.

1970-luvulla muodissa olivat betoni ja elementtirakentaminen. Tästä poiketen pankkirakennus tehtiin punaisesta tiilestä. Juuri rakennuksen sovittaminen – edes ajatuksen tasolla – viereisen korttelin vanhaan rakennuskantaan, kuten työväentaloon, oli 1970-luvun alussa poikkeuksellista. Ratkaisu voidaan nähdä osoituksena Eliel Saarisen nauttimasta arvostuksesta suunnittelijana.

4.3.2 Pohjaratkaisut ja tilat

Neliömuotoisen ja IV-kerroksisen entisen pankkirakennuksen pohjoisosaan liittyy suorakaiteen muotoinen ja I-kerroksinen myymäläosa.

Kellarikerroksen eteläosaan sijoittuu tyhjillään olevat ravintolan tilat. Tilat vievät huomattavan osan koko kerroksesta ja tiloihin kuuluu istuskelualueet, baaritiski, tanssilattia, tupakkatila, keittiö sekä henkilökunnan pukuhuoneet ja varastot. Ravintolasta on porrasyhteys ensimmäiseen kerrokseen. Ravintolatilojen pohjoispuolelle sijoittuvat tyhjillään olevat pankin henkilökunnan edustustilat, joihin kuuluu keittiö, kabinetti, uima-allas- ja saunaosasto. Kerroksen pohjoisosaan sijoittuu väestösuoja, varastotilat sekä holvi. Autohalli sijoittuu kerroksen itäosaan, josta kulkee ramppi katutasolle. Kattilahuone ynnä muut tekniset tilat sijoittuvat kerroksen keskiosaan.

Ensimmäinen kerros on rakennuksen pääkerros. Pääsisäänkäynti on Kotkankadun puolella, josta rakennukseen sisään astuessa avautuu näkymä avaraan pankkisaliin. Pankkisalin pohjoisosassa on kaksi erillistä toimisto- ja neuvotteluhuonetta sekä holvi. Toimisto- ja neuvotteluhuoneet eivät ole alkuperäiset. Pankkisalin puolelta on kulkuyhteys rakennuksen Kotkankadun puoleisiin myymälätiloihin. Kerroksen eteläosaan sijoittuu ravintolan tilat, joista on kulkuyhteys E-portaan kautta kellarikerrokseen. Rakennuksen pohjoisosaan sijoittuvat Sale-myymälin tilat.

II-IV-kerroksen toimistuhuoneet sijoittuvat avoimen keskushallin ympärille. Toisen kerroksen tilat olivat alunperin pankin käytössä. Nykyisin kerroksen luoteiskulmassa toimii Hammaslääkärikeskus. Kolmannessa kerroksessa on viimeisimpänä toiminut lääkärikeskus. Neljännessä kerroksessa viimeisimpänä on toiminut hammaslaboratorio, perheneuvola sekä fysioterapia. Kerroksissa on tehty pieniä huonetilamuutoksia 1980-luvulla.

4.3.3 Rakenneperiaatteet ja materiaalit

Rakennus on rakennusaikaisten suunnitelmien perusteella perustettu osin kalliolle, osin tiivistetyn soran päälle betonianturoin. Rakennuksen kellarin seinät ovat paikalla valettua betonia. Maanpaineisiin paksuuden vaihtelevat suunnitelmien mukaan 320-560 mm välillä. Kantavat väliseinät ovat paikalla valettuja teräsbetoniseiniä. Kantavien seinien paksuus on 170mm. Osa kevyistä väliseinistä on puurunkoisia levyseiniä ja osa muurattuja tiiliseiniä. Kellarikerroksen paikalla valetun teräsbetonikaton laatan paksuus on vähintään 160mm. Kerrosten välipohjan kantavana ra-

kenteena on paikalla valettu teräsbetonilaatta, jonka paksuus on 120mm. Laatan päällä on 40mm paksuinen pintabetoni. Ulkoseinät ovat paksuudeltaan 480mm.

Rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä.

II-IV-kerroksien ikkunat ovat puurunkoisia ja kaksilasisia. Ensimmäisen kerroksen liiketilojen ikkunat ovat alumiinirunkoisia. Ikkunat ovat alkuperäiset.

Ulko-ovet ovat metallirunkoisia lasi-ovia potkupellein, joiden vetimet ovat messinkiä. Sisätilojen väliovet ovat pääosin alkuperäisiä laakaovia, joiden vetimet ovat messinkiä. Tilamuutosten yhteydessä osa ovista on vaihdettu, mutta nekin ovat laakaovia. Kellarikerroksessa on metalliovia.



Kuva 4-15 Ensimmäisen kerroksen sisäänkäynti ja kolmannen kerroksen laakaovia.

Lattiamateriaalina pankkisalissa on käytetty vaaleaa kivilaattaa. Rakennuksen toimisto- ja työhuoneiden sekä käytävien ja portaikkojen lattiamateriaalina on pääsääntöisesti käytetty kokolatiamattoa tai vinyyliä. Kellarikerroksen ja katutasen ravintolan tiloissa on käytetty punertavaa ja vaaleaa keraamista laattaa.



Kuva 4-166 Pankkisalilin ja myymälätilan lattiamateriaalit sekä kellarikerroksen keraamiset laatat.

Rakennuksen ympäristö on laatoitettu sekä katualueella että takapihalla. Pääsisäänkäynnin edessä on kiviportaati. Kiinteistön Kotkankadun puoleisella sivulla on betoniatia. Sisäpihalla on erillinen jätekatos, jonka ulkoverhous on betonia sekä jätekatoksen yhteyteen rakennettu metallilaidalla rajattu jätehuoltotila.

5. NYKYTILAN INVENTOINTI

Rakennuksen nykytilaa on tarkasteltu kohdekäynnin sekä rakennuslupakuvien perusteella. Lisäksi rakennuksesta on laadittu energiakatselmus ja kuntoarvio Insinööri Studio Oy, LVI Studio Oy ja Sähköinsinööri Studio Oy:n toimesta vuonna 2006.

5.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Pankkirakennuksen julkisivut ja ulkoarkkitehtuuri ovat säilyneet pääosin hyvin ennallaan. Julkisivujen pintamateriaalina on käytetty punaista poltettua tiiltä. Saumat ovat pääosin kunnossa eikä tiilipinnoissa ole rapautumia. Osa ensimmäisen kerroksen tyhjien liiketilojen mainoksista on edelleen paikoillaan. Seinissä ja lasipinnoissa on useita töherryksiä, joita löytyy erityisesti suojaisan sisäpihan puoleisilta seiniltä. Kymenlaaksonkadun puoleista rajaa reunustaa betoninen aita, jossa on lohkeamia. Sokkelipinnat on pääosin verhoiltu tummanharmain kuparilevyin.

Ensimmäisen kerroksen liiketilojen ikkunat ovat alumiinirunkoiset ja yksilasiset. Ulko-ovet ovat metallirunkoiset. Liiketilojen ikkunoissa eikä ulko-ovissa ole havaittavia vaurioita. II-IV-kerroksen ikkunat ovat puurunkoisia ja kaksilasisia ja ne ovat osittain erittäin heikossa kunnossa. Ikkunat ja ulko-ovet ovat alkuperäiset.

Kymenlaaksonkadun puoleiselle seinälle on rakennettu sisäänkäynti ja ulkoportaot vuonna 2002. Metallikaiteiset ja pesubetonilaattaiset portaot poikkeavat rakennuksen muusta olemuksesta, vaikka väritykseltään ne sopivatkin ympäristöönsä.



Kuva 5-1 Pankkitalon ulkohahmo.

5.2 Keskeiset tilat

5.2.1 Kellarikerros

Rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuu entiset ja tyhjillään olevat ravintola, pankin edustus-, tauko- ja sosiaalitilat, autohalli, väestösuoja sekä lämmönjako- ja sähkötilat.

Kellarikerroksessa sijaitseva väestösuoja on tällä hetkellä tyhjillään. Aikaisemmin tila on ollut varastokäytössä. Väestösuojan lattia-, katto- ja seinäpinnat ovat maalattu. Katto- ja seinäpintojen kunto on tyydyttävä. Lattian maalipinnan kunto on välttävä.



Kuva 5-2 Tyhjillään oleva väestösuoja.

Kellarikerroksen pohjoisosan sosiaalitilojen pintamateriaalit on uusittu vuonna 1998 ja niiden kunto on hyvä. Lattiapintana on muovimatto. Kuntoarvion 2006 mukaan pintakosteudenilmaisimella mitattuna satunnaisesti lattiapinnassa oli kohonneita kosteusarvoja. Suihkutilat on laatoitettu.

Kellarikerroksen sauna- ja suihkutilat ovat pinnoiltaan hyväkuntoiset. Suihkutilojen seinissä on valkoinen neliönmallinen laatta, katto on vaaleaa paneelia ja lattiat vaalean ruskeaa neliölaattaa. Kuntoarvion 2006 mukaan pesuhuonetiloista pintakosteudenilmaisimella satunnaisesti mitattaessa ei saatu poikkeavia kosteusarvoja.



Kuva 5-3 Suihkutilojen ja saunan vaalea ja siisti yleisilme.

Pukuhuonetiloissa, uima-allashuoneessa ja kabinetissa seinät ovat vaaleaa paneelia. Tilat ovat remontoituneet ja pintamateriaalit ovat siistissä kunnossa. Pukuhuoneen lattiakaivo on vuotanut ja pilannut kokolattiamaton.



Kuva 5-4 Kellarikerroksen pukuhuonetilojen seinät ovat paneelia ja lattiassa on kokolattiamatto.



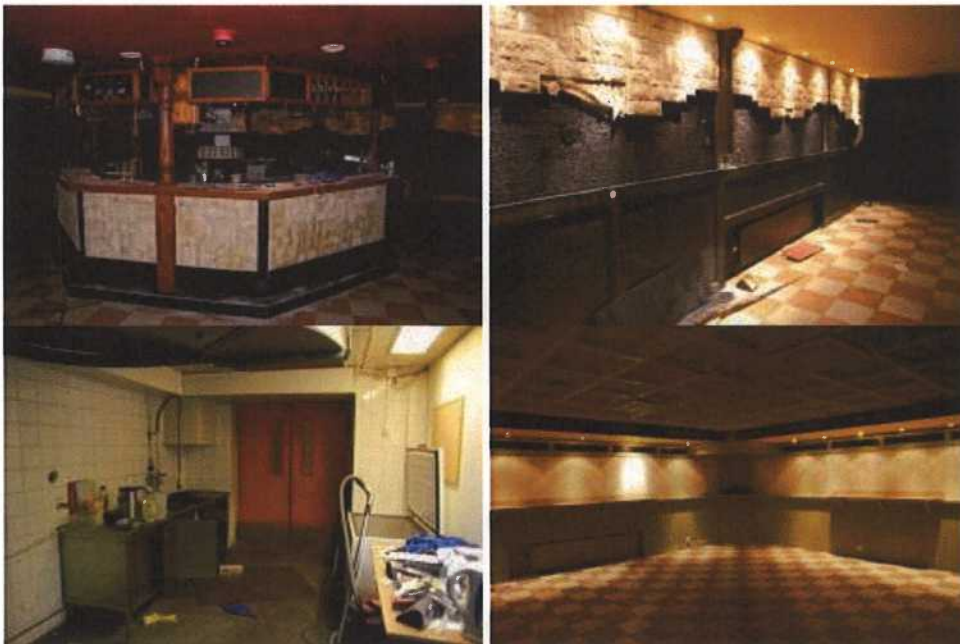
Kuva 5-5 Kabinettitilojen siisti yleisilme.

Kellarikerroksen käytävien seinät ovat maalatut. Lattiamateriaalina on käytetty muovimattoja, kokolattiamattoja ja vinyylilaattoja. Kuntoarvion 2006 mukaan lattiasta pintakosteudenilmaisimella mitattuna satunnaisesti lattiassa oli kohonneita kosteusarvoja. Ja seinien alareunoissa oli useita kosteusjälkiä. Käytävät ovat pääsääntöisesti alkuperäisessä kunnossa ja tarvitsisivat kunnostusta.



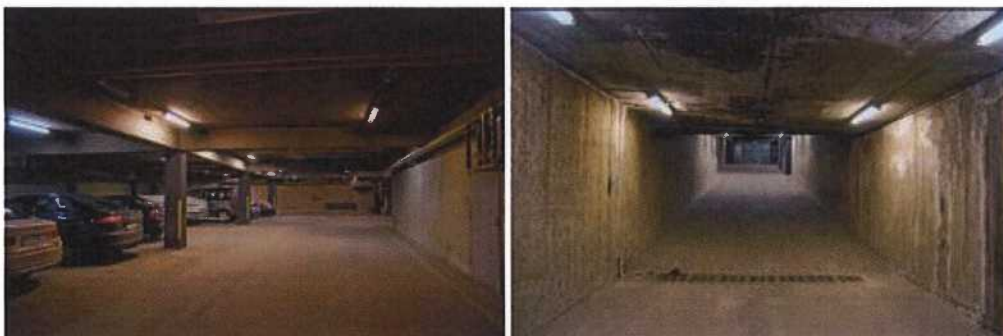
Kuva 5-6 Käytävätiloja kellarikerroksessa.

Entisen ravintolatilan lattiassa on kauttaaltaan keraamiset laatat, jotka ovat oletettavasti alkuperäiset. Tilan pintamateriaaleja ja värejä on muutettu vuosien varrella ja ravintolatilan tunnelma on varsin sekava. Ravintolan keittiö ja wc:t on kunnostettu vuonna 2001.



Kuva 5-7 Entisen ravintolatilan vaihtelevat pintamateriaalit.

Autohallin pintojen kunto on välttävä. Hallin kattorakenteissa on useita kosteusvaurioita. Autohallin ajoluiskan vesikatto on uusittu vuonna 2003. Rakenteissa on useita kosteusvauriojälkiä. Autohalli on rakennuksessa toimivan hammaslääkärikeskuksen käytössä.



Kuva 5-8 Autohallin käyttöaste on kohtalainen. Ajoluiskassa näkyy kosteusvaurioita.

5.2.2 Katutaso

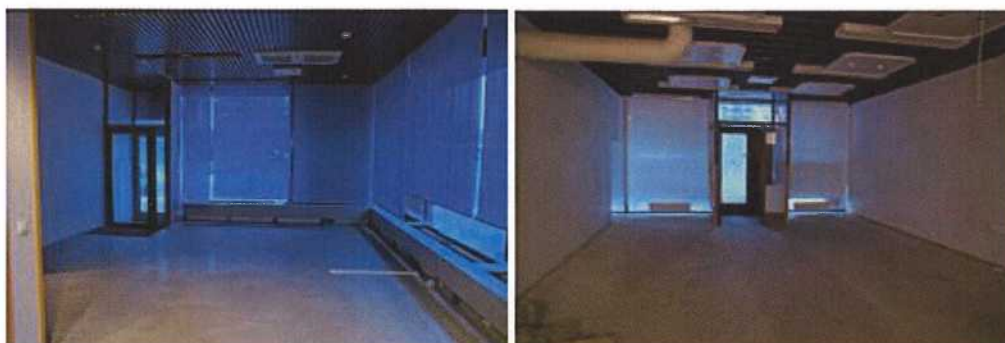
Rakennuksen katutasossa on tyhjiillään olevina pankkitila ja kolme tyhjää myymälätilaa sekä käytössä oleva myymälätila, jossa tällä hetkellä toimii Salen myymälä.

Pääsisäänkäynnistä sisälle mentäessä rakennuksen yleisilmettä hallitsee ylimpään kerrokseen asti yltävä avoin aulatila. Lattia on vaaleaa kivilaattaa ja seinät punatiiltä. Sisäänkäyntien lasiovet ja -seinät ovat messinkikarmiset. Pankkisalini kulmiin sijoittuu kaksi lasiseinäistä ja puukehyksistä toimistotilaa, jotka eivät ole alkuperäiset ja salin pohjoispuolelle sijoittuu holvi. Pankin tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan hyvät ja se on pääsääntöisesti säilynyt alkuperäisessä asussaan.



Kuva 5-9 Pääsisäänkäynti sekä pankkisasi.

Pankin tiloista on suora yhteys kahteen Kotkankadun puoleiseen myymälätilaan. Molempien myymälätilojen seinäpinnat ovat valkoiseksi maalatut ja lattiat ovat vaaleaa vinyylimattoa.



Kuva 5-10 Pankin yhteydessä olevat myymälätilat.

Kymenlaakson kadun puoleiseen osaan sijoittuu entinen ravintolatila, joka jatkuu myös kellari-kerroksen puolelle. Lattiamateriaalina on käytetty punertavaa keraamista laattaa. Seinäpinnoissa on käytetty punaista tapettia, sekä mustaa ja valkoista paneelia. Tila on kunnostettu vuonna 2002 ja sen pintarakenteet ovat kunnoltaan tyydyttävät. Pintamateriaalien osalta tilan yleisilme on erittäin sekava eikä sovi lainkaan rakennuksen tyyliin.



Kuva 5-11 Katutason ravintolatilat.

Salen myymälän tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan välttävät. Tilojen yläpohjarakenteissa on ollut vesivuotoja.

5.2.3 II-IV-kerros

II-IV-kerroksissa on valokuilun muodostaman käytävän ympärille muodostettuja yksittäisiä toimistohuoneita. Toisen kerroksen eteläpäädyssä sijaitsee tyhjillään olevia pankin tiloja. Kerroksessa on useita neuvottelu-, toimisto- ja kokoustiloja. Osassa huoneista on kokolattiamatto ja osassa vinyylimatto. Huoneiden kattorakenteet ovat avatut. Seinät ovat maalatut. Pankin tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan välttävät ja pääsääntöisesti alkuperäisessä kunnossa.



Kuva 5-12 II-kerroksen odotustilaa ja toimistohuone.

Toisen kerroksen pohjoisosassa on Hammaslääkärikeskuksen käytössä olevia tiloja, joihin kuuluu useita toimisto- ja hoitohuoneita, taukotila, pukuhuoneet, kahvio sekä varastohuoneet. Lattiamateriaalina on vinyylimatto ja seinät ovat maalatut. Pintarakenteet ovat kunnoltaan hyvät.



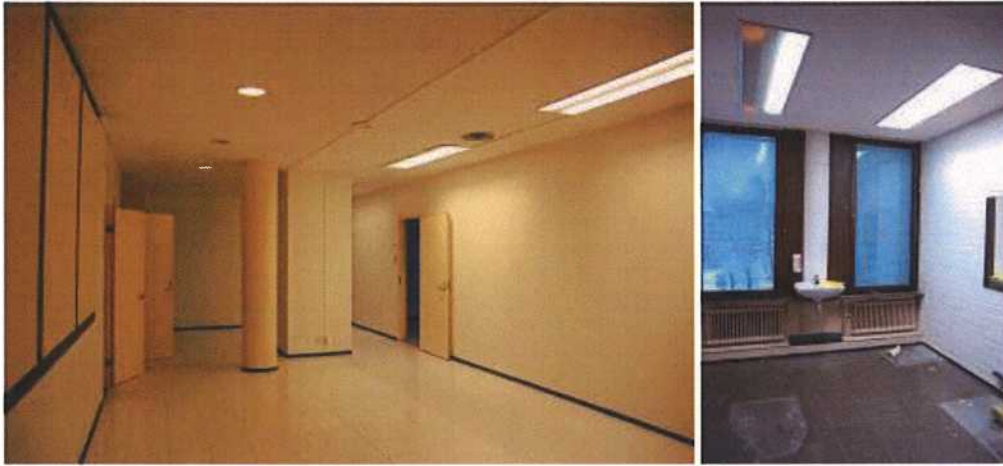
Kuva 5-13 Hammaslääkärikeskuksen käytävä- sekä odotustila.

Kolmannessa kerroksessa on viimeisimpänä toiminut lääkärikeskus. Kerroksessa on vastaanottohuoneita, toimenpidehuoneita, odotustiloja, laboratorio sekä henkilökunnan kahvio ja lepo huone. Lattiamateriaalina on pääsääntöisesti vaalea vinyylimatto ja seinät ovat valkoiseksi maalatut. Lääkärikeskuksen tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan välttävät ja pinnoissa on nähtävissä kulumista. Tiloissa on pääsääntöisesti alkuperäiset vesi- ja viemärikalusteet.



Kuva 5-14 Kolmannen kerroksen toimenpidehuone sekä käytävätila.

Neljännessä kerroksessa on viimeisimpänä toiminut hammaslaboratorio, perheneuvola ja fysioterapia. Kerroksessa on runsaasti työhuoneita, kuntoutushuoneita, odotustiloja, toimistotiloja sekä kahviot. Lattiamateriaalina on vaalea vinyylimatto ja seinät ovat valkoisiksi maalatut. Kerroksen tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan tyydyttävät.



Kuva 5-15 Neljännän kerroksen käytävätila ja toimenpidehuone.

5.2.4 Porraskäytävät

Rakennuksessa on yhteensä viisi portaikkoa; A, B, C, D ja E.

A-porraskäytävä on rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteydessä. Portaat ovat betoniset kierreportaat, joita reunustaa musta metallikaide. Porraskäytävä on kunnostettu ja hissi peruskunnostettu vuonna 2003. Porraskäytävä on siistissä kunnossa.

B-porraskäytävä sijaitsee rakennuksen sisäpihan puolella. Portaat ovat valkoista vinyylimattoa. Porraskäytävän kunto on välttävä ja sen seinissä sekä ikkunoissa on useassa paikassa kosteusvauriojälkiä.



Kuva 5-16 A- ja B-porraskäytävät.

C- ja D-porraskäytävät ulottuvat toiseen kerrokseen asti ja ovat palvelleet pankin toimintoja. Portaat on pinnoitettu vihreällä kokolattiamatolla. Lasikaiteiden käsijohde on messinkiä. Porraskäytävät ovat alkuperäisessä kunnossa ja askelmissa on nähtävissä kulumisen jälkiä.



Kuva 5-17 C- ja E-porraskäytävät.

E-porraskäytävä on palvellut kellarikerroksessa toiminutta ravintolaa. Portaat on pinnoitettu kolkolattiamatolla ja seinät ovat punaiseksi ja keltaiseksi maalatut. E-porraskäytävän ulkomuoto poikkeaa täysin rakennuksen muusta tyylistä.

5.2.5 Piha-alue

Rakennuksen piha-alue käsittää ainoastaan sisäpihan, koska rakennus sijaitsee katualueen kulmassa eikä sillä näin ollen ole omaa etupihaa. Sisäpihalla on yhteensä 10 kappaletta autopaikkoja eikä viheraluetta tai oleskelupihaa ole. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut alueet ovat asfalttipinnoitettuja. Sisäpiha on valaistu seinävalaisimilla ja rakennuksen katolle B-portaan sisäänkäyntien kohdalle on asennettu valonheitin. Autopaikkojen valaistuksena toimii yksi pylväsvälaisin.



Kuva 5-18 Näkymä sisäpihalle.

Kymenlaaksonkadun puoleista rajaa reunustaa harmaa betoniaita. Aidoissa on lohkeamia ja niiden ulkonäkö on epäsiisti. Sisäpihan jäteastiat ovat aidatulla ja lukitulla alueella. Metallinen aitaus on rakennettu vuonna 2002.



Kuva 5-19 Sisäpiha sekä sitä reunustava betoniaita.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

6.1 Arviointikriteerit

Kotkan Seudun Osuuspankin rakennusta on tässä selvityksessä tutkittu rakennetun kulttuuriympäristön kohteena. Selvitys on tehty nimenomaan rakennuksesta ja ympäristöä on selvitetty siltä osin, kuin se on ollut tarpeen rakennukseen liittyvien arvojen ymmärtämiseksi.

Rakennusten ja rakennettujen ympäristöjen arvaluokittelun pohjalla ovat arvot, joita voidaan löytää ja jaotella eri tavoilla. Rakennus tai ympäristö voi olla arvokas 1) rakennushistorian, 2) rakennustekniikan, 3) rakennustekniikan, 4) erityisten ympäristöarvojen tai 5) rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010). Jaottelu voi olla myös kolmiosainen: 1) historiallinen, 2) arkkitehtoninen ja 3) ympäristöllinen eli kaupunkikuvallinen arvo.

Toisinaan rakennushistorialliset arvot jaetaan arkkitehtonisiin, rakennusteknisiin ja rakennusperinteeseen liittyviin arvoihin. Maisemalliset arvot muodostuvat rakennuksen asemasta osana arvokasta ympäristökokonaisuutta, näkyvyydestä ympäristössään ja maisemallisesta kokonaisuudesta. Historialliset arvot voivat liittyä aate-, sosiaali-, tapahtuma- tai henkilöhistoriaan.

Kulttuurihistoriallisen arvottamisen tarkoituksena on määrittää kohteen kulttuurihistoriallinen arvo ja merkitys, mutta ei ottaa kantaa kohteen säilyttämiseen tai suojeluun. Kulttuurihistoriallisen arvon suhdte muihin tarpeisiin ja arvoihin punnitaan vasta varsinaisessa suunnittelussa ja päätöksenteossa.

Arvojen määrittelemiseksi on edellä mainitussa lakiesityksessä mainittu seuraavat kriteerit:

- Kohteen harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus)
- Kohteen historiallinen tyypillisuus alueelle (tyypillisuus)
- Kohteen aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus)
- Kohteen alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys)
- Kohteen merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus)
- Alueen tai kohteen näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Säilyneisyysarviointi perustuu rakennuksen ulkopuoliseen tarkasteluun sekä rakennuksen sisätiloissa suoritettuun katselmukseen. Tarkoituksena on ollut identifioida mahdolliset suojeluintressin piiriin kuuluvat sisätilat.

6.2 Arvio säilyneisyydestä ja arvon määrittely

Kotkan Seudun Osuuspankin rakennus ja siihen liittyvä asuinrakennus ovat kuuluneet Kotkansaa-
ren kaupunkikuvaan runsaat neljä vuosikymmentä. Rakennukset ovat alusta alkaen muodosta-
neet rakennusparin, sillä ne on suunniteltu ja rakennettu samalla kertaa. Pankkitalon suunnitte-
lussa on huomioitu ympäröivä rakennuskanta erityisesti Kotkankadun puolella, jossa sen räystääs-
linja, julkisivumateriaali ja osin myös muotokieli on sopeutettu Kotkan työväentaloon.

Kumpaakaan rakennusta ei ole suojeltu yleiskaavalla eikä niitä ole mainittu Kymenlaakson ra-
kennuskulttuuri –julkaisussa vuodelta 1992. Maakuntakaavassa tarkastelualue on keskustatoi-
mintojen aluetta, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuuri-
kohteita (C/s), mutta kummallakaan pankin rakennuttamalla rakennuksella ei ole kohdemerkintää.
Rakennukset eivät myöskään kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuri-
ympäristöön. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Kotkan kirk-
ko ympäristöineen, joka ulottuu noin 200 metrin päähän tontin luoteisreunasta.

Historiallinen arvo

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

Kotkansaa-
ren Kassatalon tilat kävivät laajennuksista huolimatta 1960-luvun kuluessa pieniksi,
mikä kertoo toiminnan volyymin ja henkilökunnan määrän nopeasta kasvusta. 1960-luvulla
pankkitoiminta kehittyi Suomessa voimakkaasti, mikä aikaansai kilpailua eri pankkiryhmittymien
välillä. Asuntosäästäminen ja opintolainat tulivat perinteisten toimintojen rinnalle laajentaen

asiakaskuntaa. Konttoriverkostoa uusittiin ja laajennettiin koko maassa (Jatke 2013). Lisäksi Osuuspankkien keskuspankki korosti jatkuvasti edustavien toimitilojen välttämättömyyttä, mikä osaltaan kiirehti uuden toimitalon rakentamista (Tiura 2004).

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen suunnitellulle pankki- ja liikerakennukselle asetettiin toiminnallisuuden lisäksi myös korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset. Suunnittelijoiksi valittiin arkkitehdit Heikki ja Kaija Siren, jotka kuuluivat maan tunnetuimpiin arkkitehteihin ja olivat aiemmin suunnitelleet mm. Helsingin Hakaniemen Ympyrätalon Kansallis-Osake-Pankille.

Pankkirakennus kertoo 1960-luvun lopussa ja -70-luvun alussa tapahtuneesta pankkitoiminnan voimakkaasta kehityksestä ja kasvuvaiheesta. Rakennus viestittää osaltaan myös pankin asemaa paikkakunnalla, sillä Kotkan Seudun Osuuspankista kehittyi Kotkan toinen valtapankki (Tiura 2004).

Arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo

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

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

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

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

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

Loppupäätelmä

Tässä yhteydessä ei ole tutkittu pankkitalon teknistä kuntoa. Silmämääräisesti havaittuna rakennus on ulkovaipaltaan suhteellisen hyvässä kunnossa käsittäen lähinnä normaaleja ajan tuomia pieniä vaurioita. Rakennuksen ulkoasu on valmistumisen jälkeen pysynyt lähes entisellään, eniten ulkoasuun on vaikuttanut seinäpintojen mainosten vaihtuminen.

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

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

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

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

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

7. LÄHTEET

Painetut lähteet:

- Anttila, Leo et al. : Kotkan historia I-II. Helsinki 1955
- Arkkitehti-lehti 4/73. sivut 38-41.
- Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010.
- Penttilä, Eino: Kotka liekeissä. Hämeenlinna 1991.
- Sarje, Kimmo: Heikki Sirenin muistikirjoitus. Helsingin Sanomat 1.3.2013.
- Tiura, Yrjö: Kymin kyläkassasta Kotkan seudun yleispankki; Kotkan Seudun Osuuspankki 1914-2004. Porvoo 2004.

Painamattomat lähteet ja internet-sivustot:

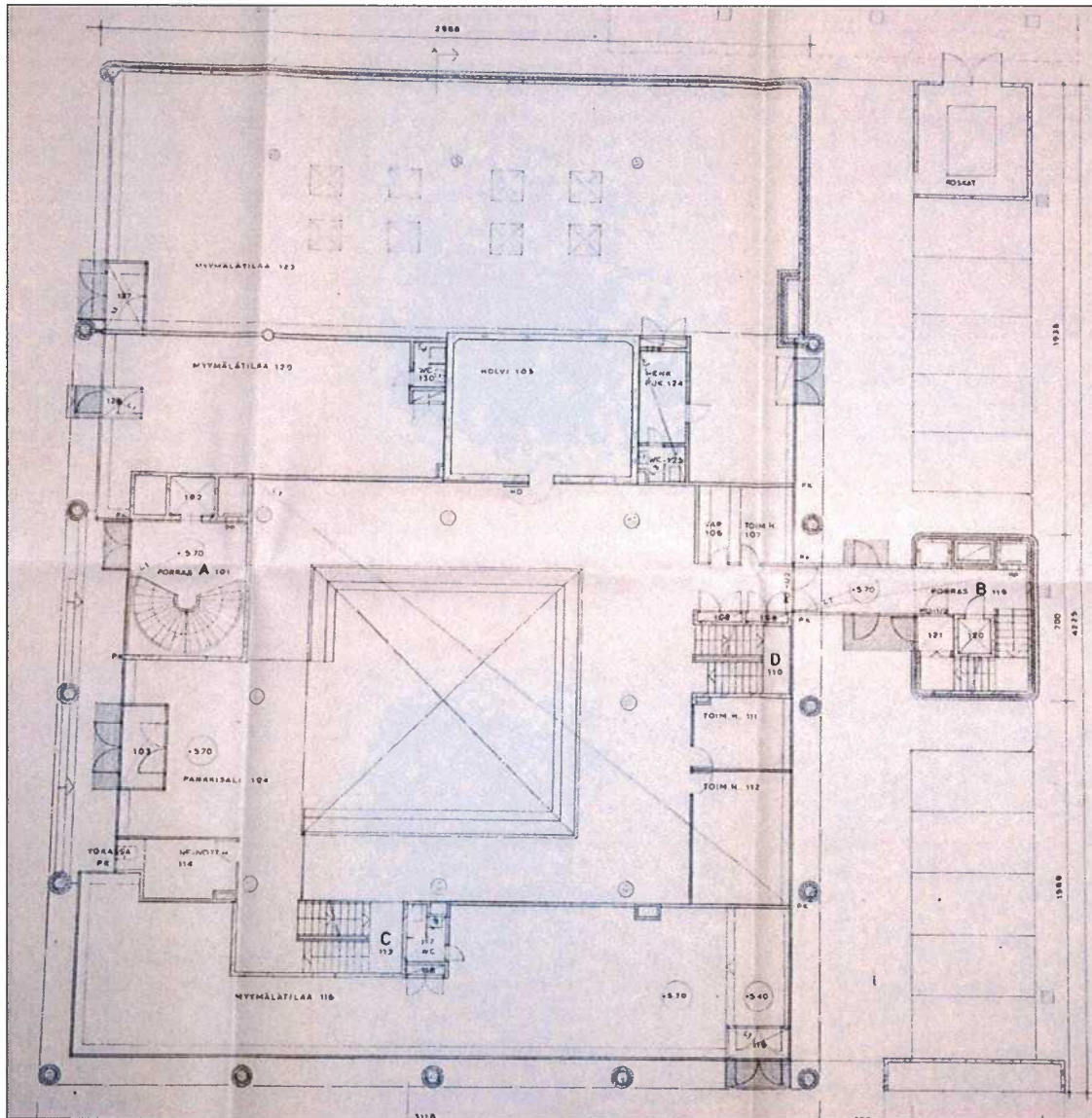
- Hakanpää, Päivi: Kotkansaari – Ruotsinsalmen linnoituskaupunki Роченсальмский портъ Kaupunkiarkeologinen inventointi. Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2007
- Jatke Oy: Koulutalon ja Matkatalon rakennushistoriaselvitys. Pöyry Finland Oy 2013
- Kotkan kaupunki, kaavoitus; Kaavakartat
- Kotkan kaupunki, rakennusvalvonta
- Kotkan kaupunki, keskusarkisto
- Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>
- <http://www.wikipedia.org>
- <http://karttapalvelu.kotka.fi>
- www.rky.fi

Suullisia tietoja antaneet:

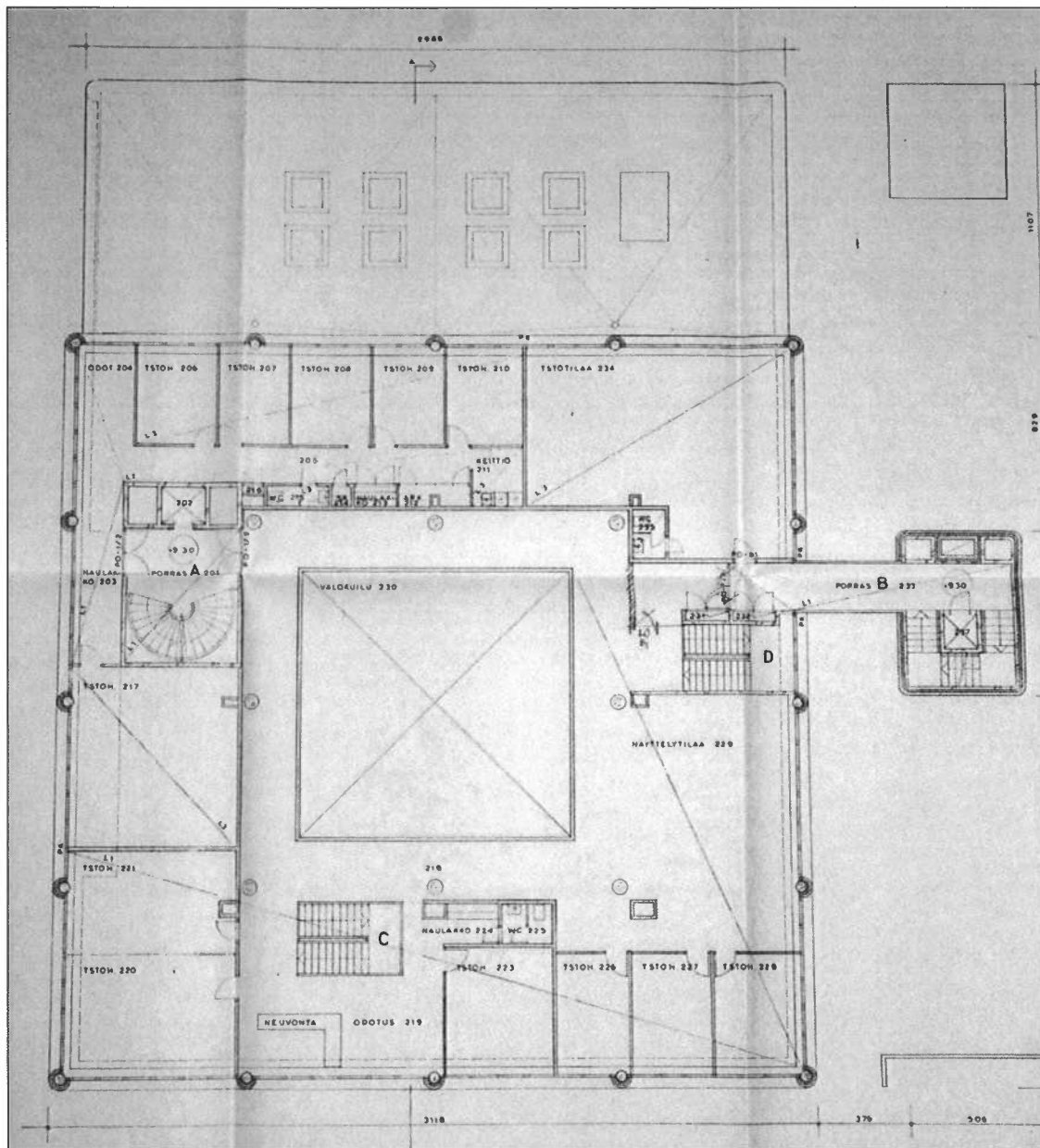
- Arkkitehti Petteri Nikki, Edifica Oy
- Projektipäällikkö Pertti Laine, Lemminkäinen Talo Oy

Rakennuslupapiirustukset 1970.

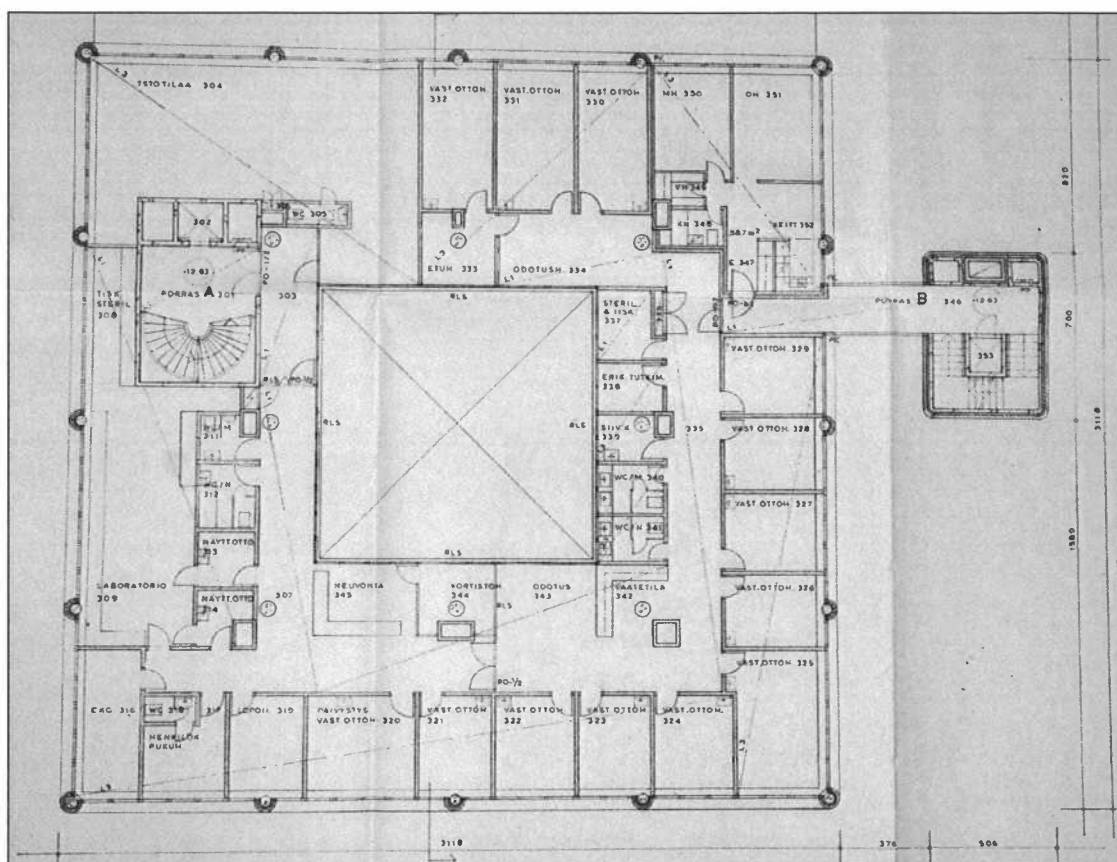
Liite 1



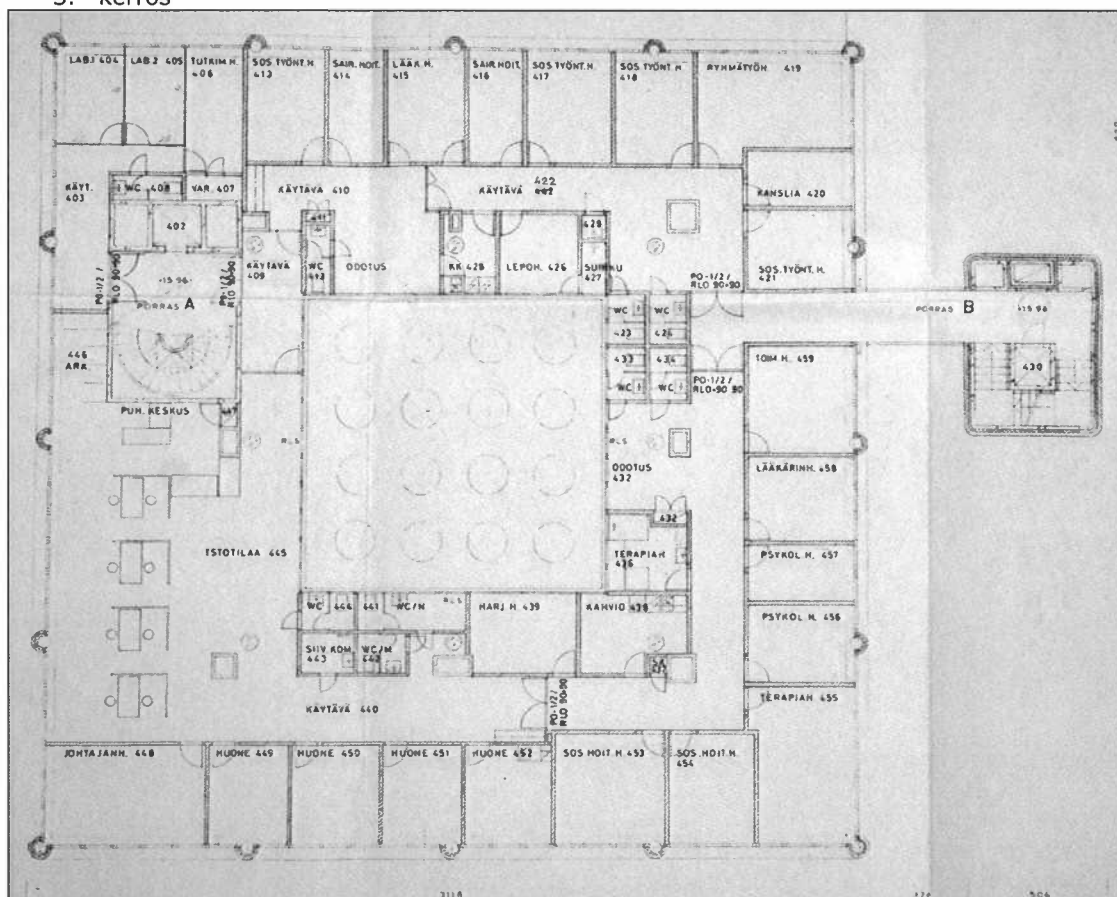
1. kerros



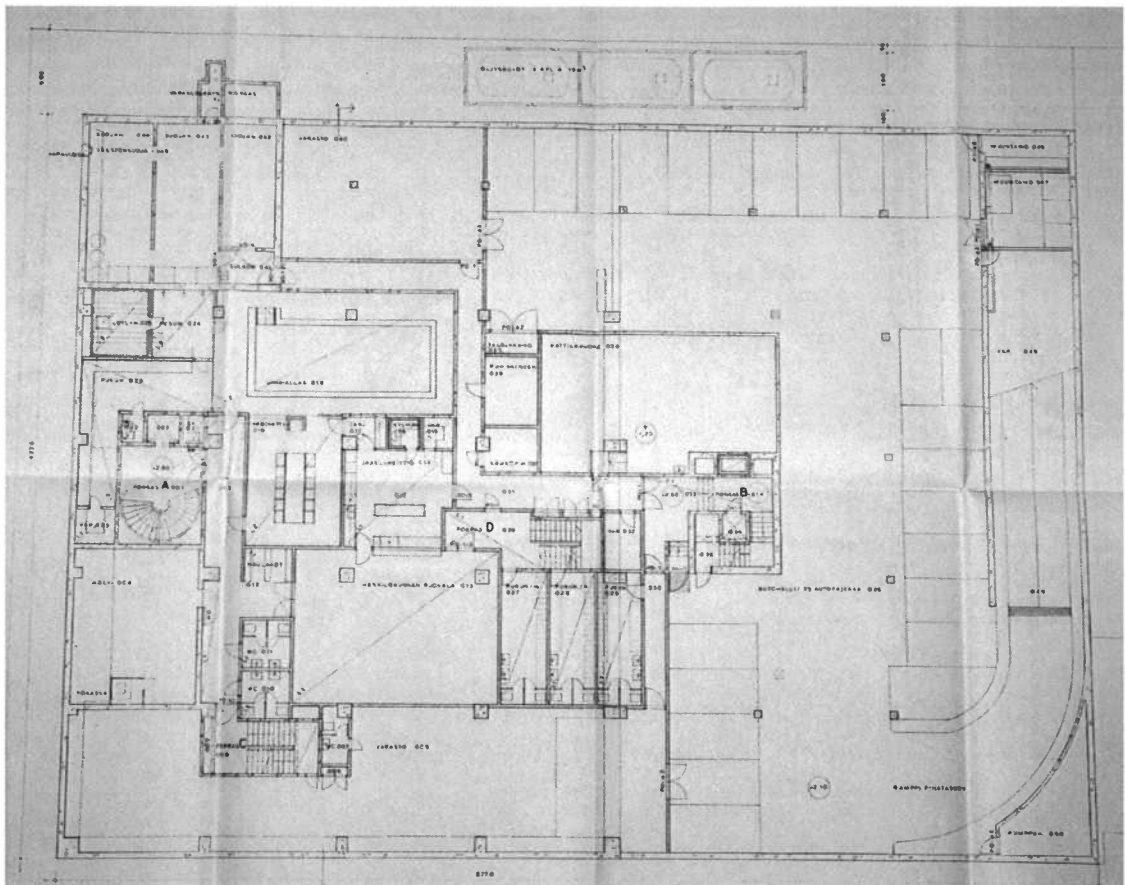
2. kerros



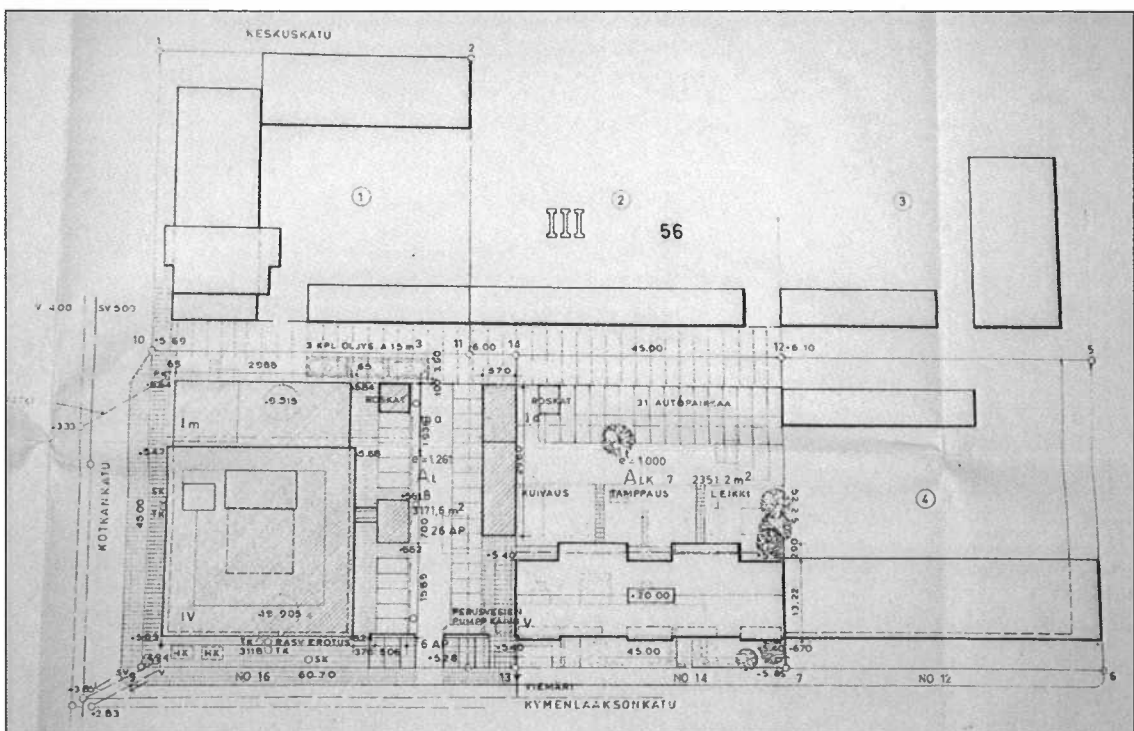
3. kerros



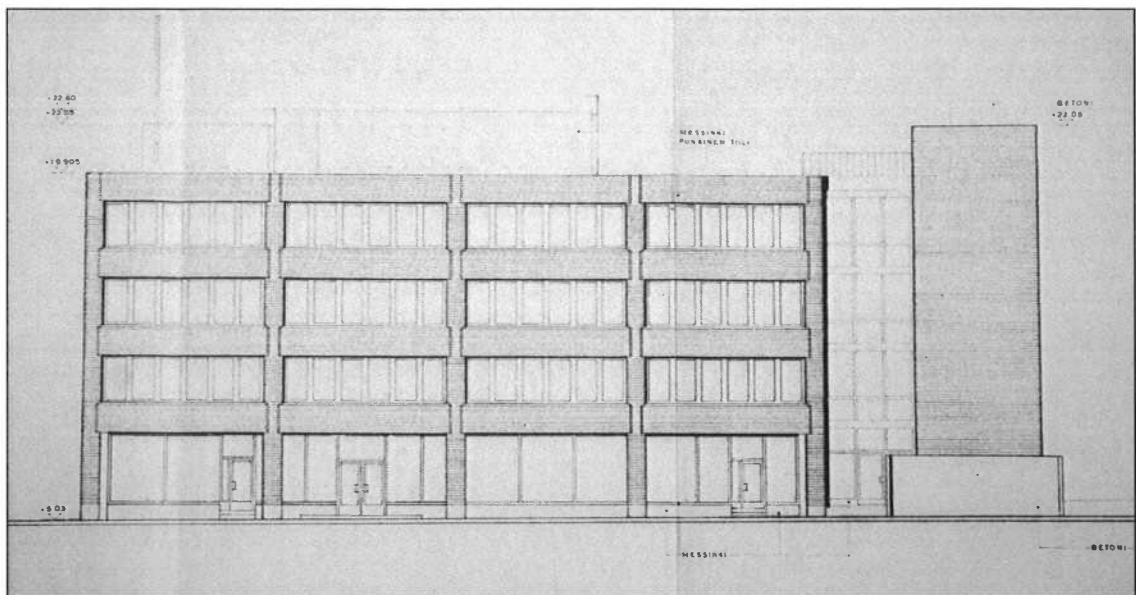
4. kerros



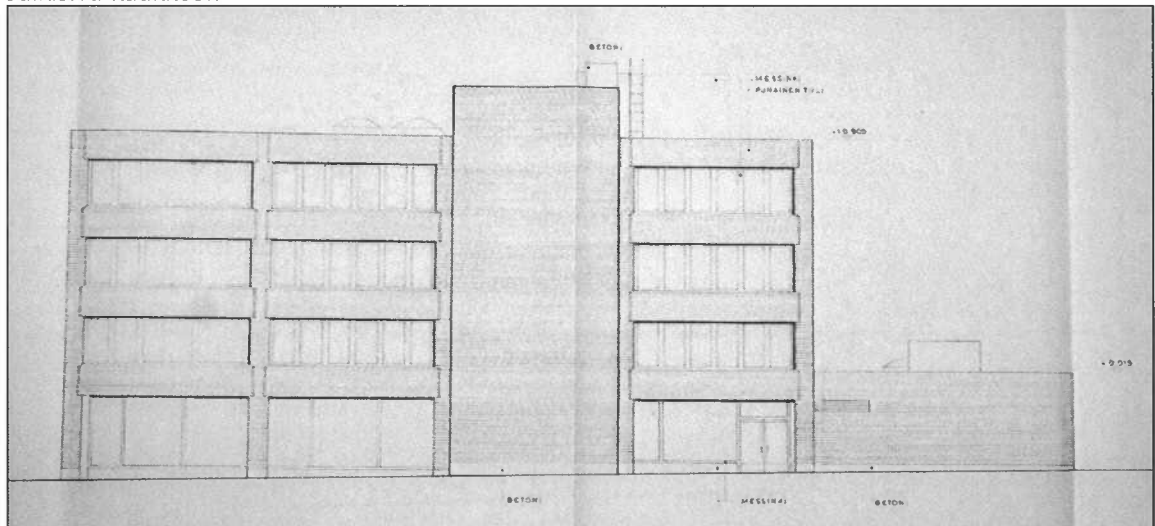
Kellarikerros



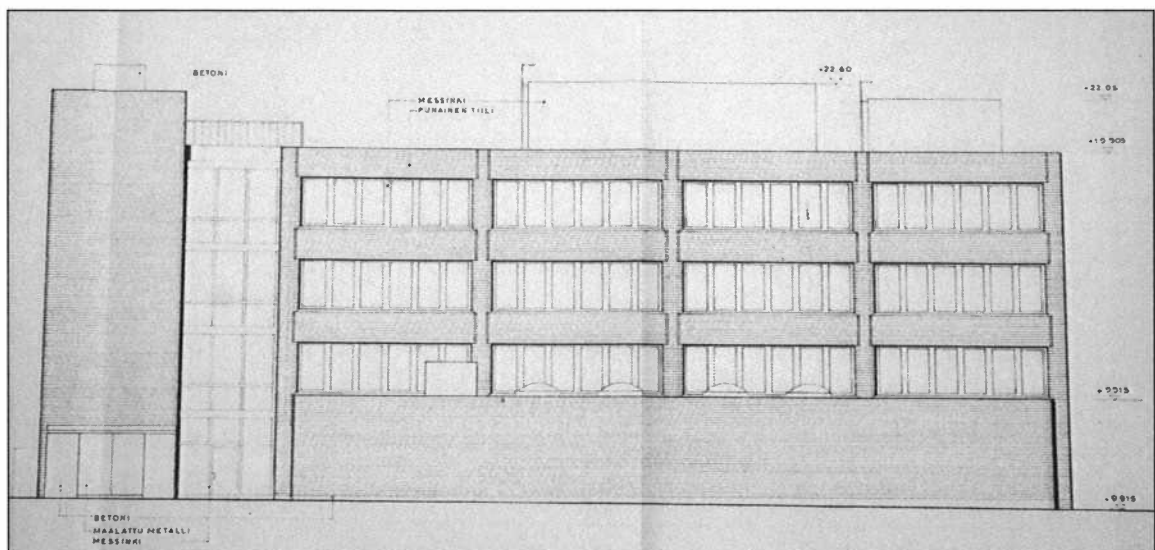
Asemapiirros



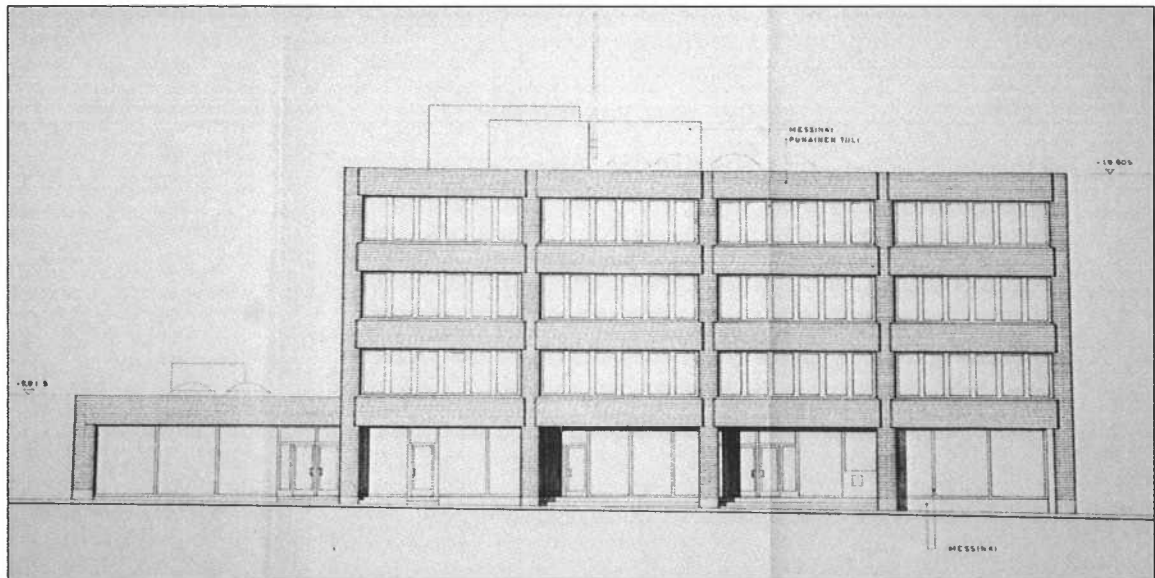
Julkisivu kaakkoon



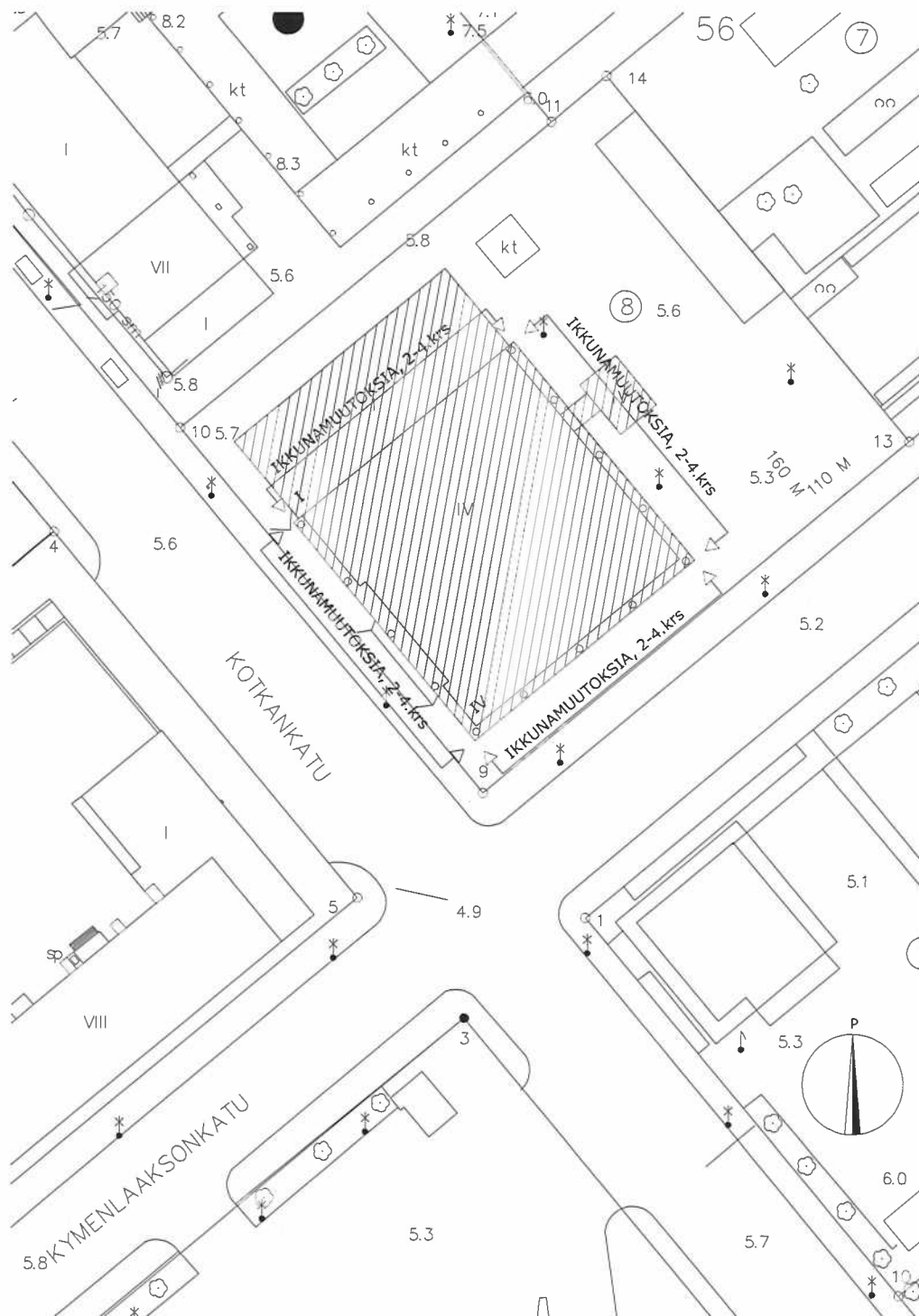
Julkisivu koilliseen.



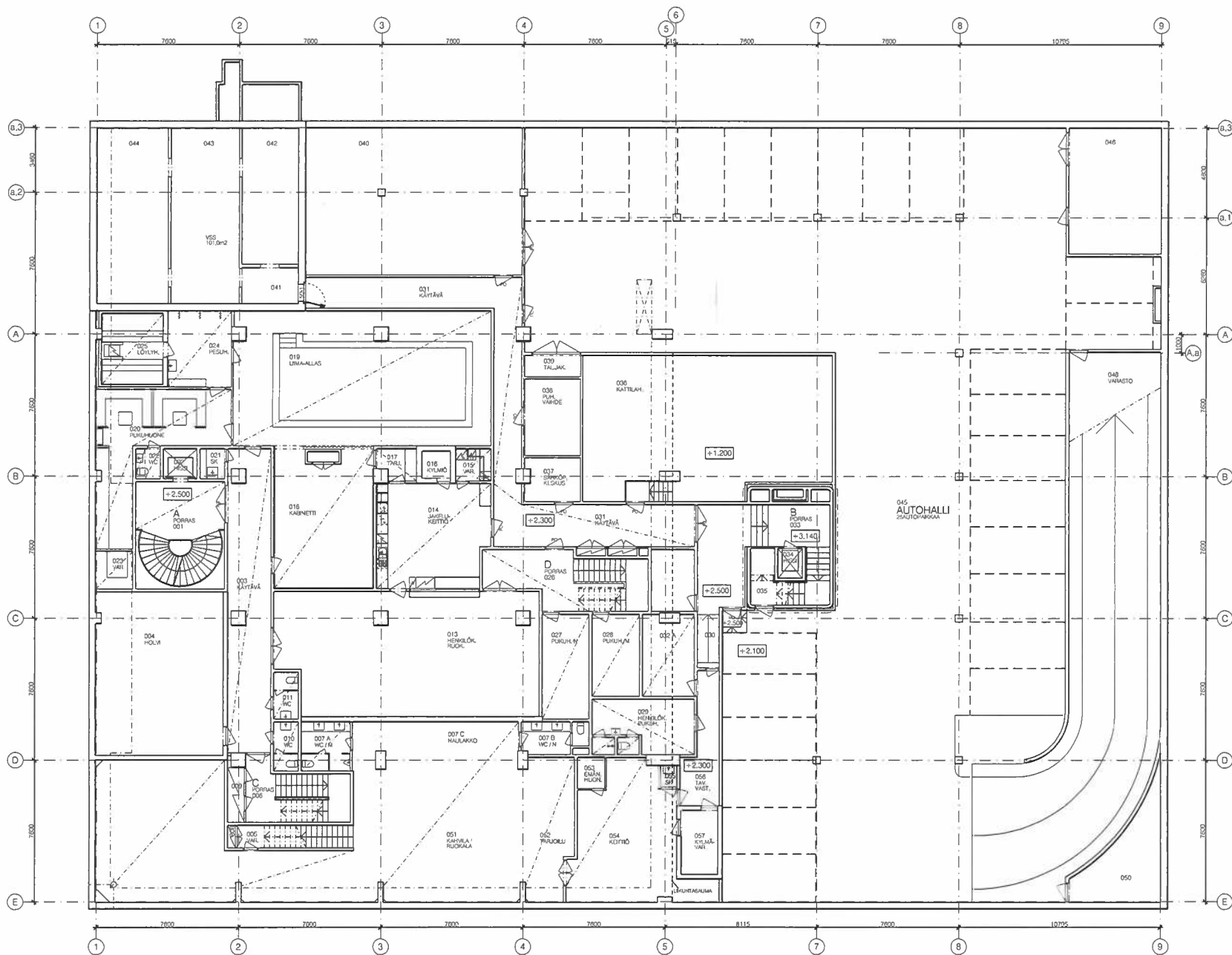
Julkisivu luoteeseen.

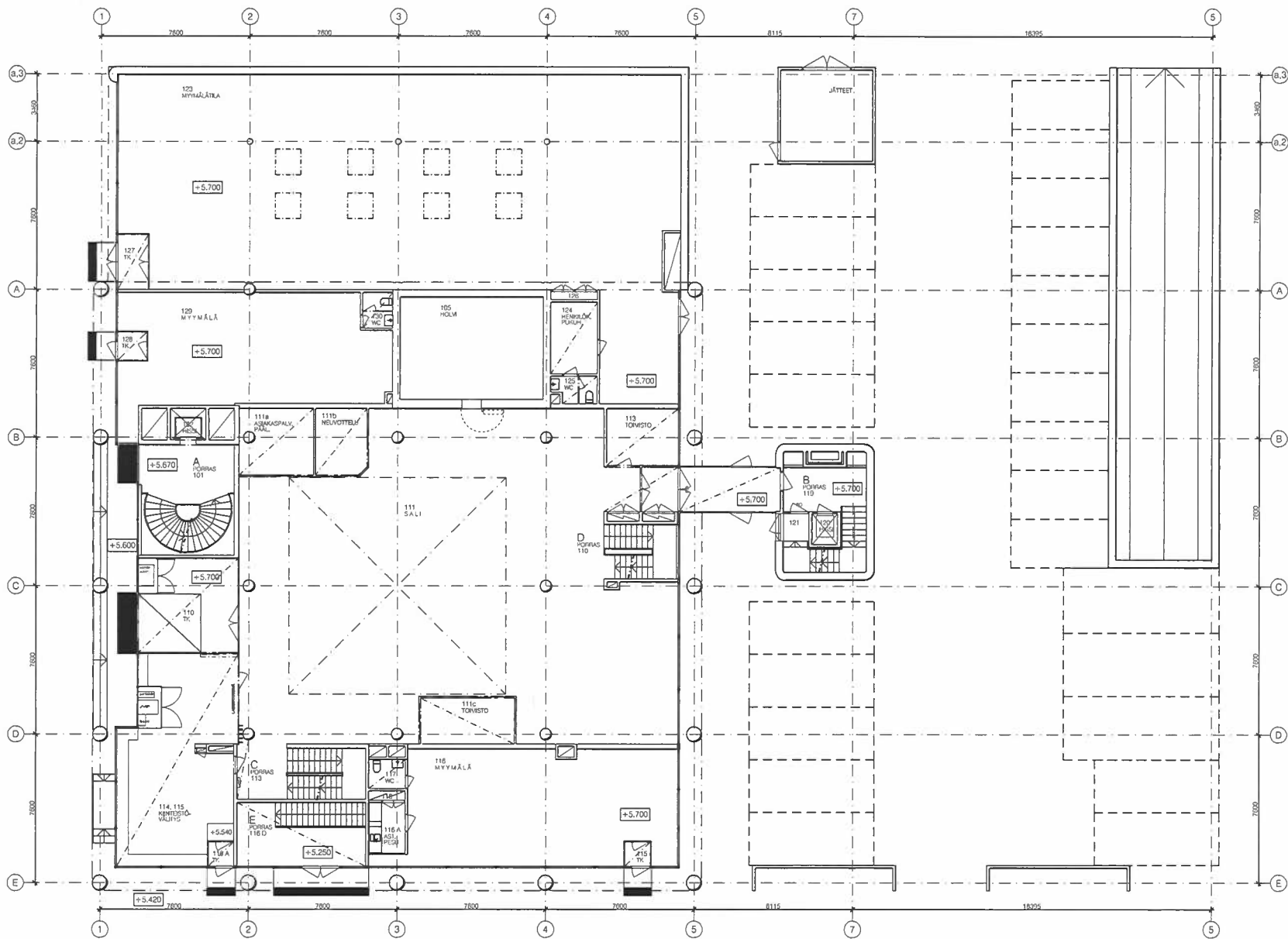


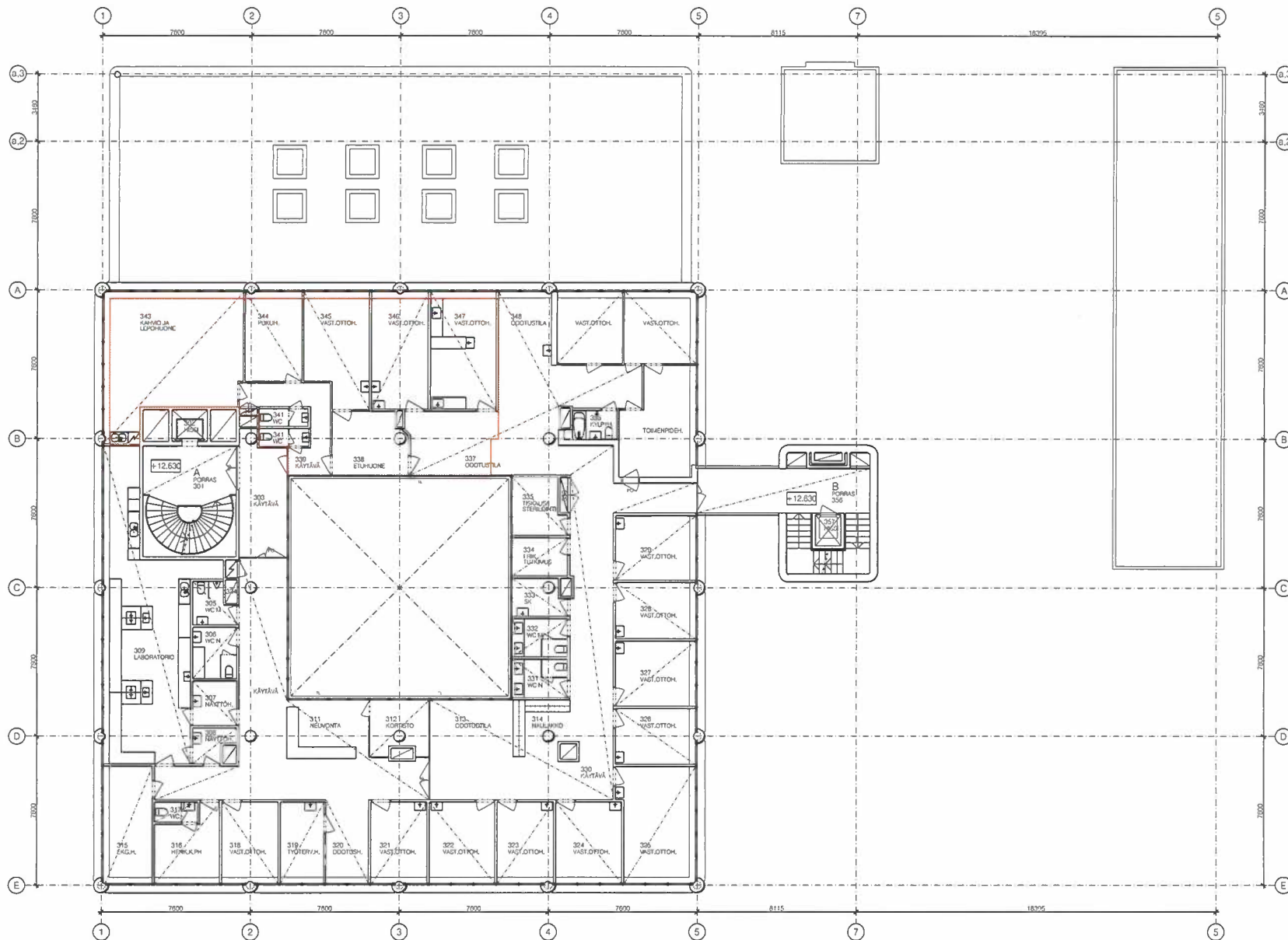
Julkisivu lounaaseen.



REV.	PVM	ERITTELY		NIMIM.
Kaupunginosa/kylä 3 KOTKA				
Korttelialue 56		Tontti/Rno 8	Viranomaisen arkistomerkinointi	
Rakennustoimenpide MUUTOS			Piirustustyyli PÄÄPIIRUSTUS	no 1
KOTKANKATU 10 48100 KOTKA			ASEMAPIIRROS	mitakaava 1: 500
HOVI & NIKKI ARKKITEHTITOIMISTO		no revisio		
		ark 0728-01		
Talonlinnatie 3 48100 KOTKA e-mail: eturint.sukunimi@hovi-nikki.fi	Puh. 05-210 3400 Fax. 05-218 4574	arkkitehti safa Petteri Nikki		
		laati VS	larkki VS	pvm 18.05.2010
		ledostonimi 0728_Asemapiirros.dwg		







KOy Kotkan Kotkankatu 10
48100 Kotka

Kuntoarvio

Päiväys	7.5.2024
Kohdekäynti	
Tekijät:	
Projektipäällikkö	Juha Laine
Rakennetekniikka	Juha Laine

Sisällys

1 Yhteenveto 2

1.1 Rakennetekniikka.....2

1.2 Turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat tekijät2

1.3 Kuntoarvion laajuus, tarkoitus ja tavoite2

1.3.1 Toimeksiannon laajuus.....2

2 Kokonaiskorjausaste 2

3 Kohteen yleistiedot 3

3.1 Lähtötiedot3

3.1.1 Tiedossa oleva korjaushistoria3

3.2 Kuntoluokitus.....4

4 Kiinteistön nykytila ja toimenpidesuosituks¹et rakenneosittain / järjestelmittain 5

4.1 Rakenteet.....5

5 Vastuuvapautus 14



7.5.2024

1 Yhteenveto

1.1 Rakennetekniikka

Kohde on suurilta osin ollut saatujen tietojen mukaan käyttämättömänä jo tovin aikaa. Havaintojen mukaan kiinteistöön ei ole suoritettu laajoja yhtenäisiä korjauksia elinkaaren aikana vaan tehdyt korjaukset ovat liittyneet vuokralaismuutoksiin. Suurimpana korjauksena voidaan esittää vesikatteen uusintaa, mutta siitäkin on aikaa jo lähes 30 vuotta.

Kiinteistön nykyinen kunto on huono. Rakennustekniset korjaustarpeet tulevat kattavasti liittymään lähes kaikkiin rakenneosiin.

Ennen laajan peruskorjauksen suunnittelua on rakennustekniikan osalta odotettavissa lisäselvitys- tai kuntotutkimustarpeita esimerkiksi sisäilma- ja kosteusteknisin osin. Peruskorjauksen laajuus/tarve määräytyy tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti.

1.2 Turvallisuuden ja terveellisyyteen vaikuttavat tekijät

Julkisivuissa havaittiin putoamisvaarassa olevia tiilen ja laastin kappaleita, joiden takia on kehoitettu eristämään rakennuksen vierustat tarvittavin osin.

Lähtötietojen mukaan kohteessa on esiintynyt myös jonkin asteisia sisäilmaongelmia.

1.3 Kuntoarvion laajuus, tarkoitus ja tavoite

Kuntoarvion päätarkoituksena on arvioida kiinteistöön kuuluvien rakennusten, rakenteiden, rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien nykyistä kuntoa, vaurioita, korjaustarpeita sekä lisätutkimuksien tarpeita seuraavan 10-vuoden ajanjaksolla. Kuntoarvion perusteella suositelluille toimenpiteille annetaan karkeat korjausasteet.

Kiinteistön kuntoarvio suoritetaan tarkastellen alkuperäisissä piirustuksissa esitettyjä rakenneratkaisuja sekä tarkastamalla kiinteistö. Kiinteistökierron suoritetaan rakenne-, LVI- ja sähkötekniikan asiantuntijoiden toimesta.

Kuntoarvion tavoitteet:

- arvioida rakenteiden sekä järjestelmien kunto ja korjaustarpeet
- tarkastella huoneistojen sekä yleisien tilojen kuntoa ja huoltotoiminnan toimivuutta
- paikantaa mahdolliset kiireelliset korjaustarpeet ja lisätutkimuksia edellyttävät rakennusosat tai järjestelmät
- paikantaa mahdolliset turvallisuusriskit sekä arvioida kiinteistön toiminnallisuutta
- luoda kokonaisvaltainen asiakirja kohdekiinteistöstä selventämään kiinteistön omistajan järjestelmällisen kunnossapidon suunnittelua

1.3.1 Toimeksiannon laajuus

Toimeksiannon laajuutena on kiinteistön kuntoarvio (RAK). Kiinteistökierron suoritettiin 27.3.2024 ja 28.3.2024. Kaikkiin rakennuksen tiloihin ei ollut pääsyä.

2 Kokonaiskorjausaste

Rakennuksen todellinen kokonaiskorjausaste tulee määräytymään tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Kiinteistön yleisen käytön vaatimat arvioidut korjaustarpeet nostavat kuitenkin kokonaiskorjausasteen lähelle 100 prosenttia. Käyttötarkoituksen muuttuessa korjausaste ylittää 100 %.



7.5.2024

3 Kohteen yleistiedot

Kiinteistössä sijaitsee vuonna 1971 valmistunut rakennus. Alun perin rakennus on rakennettu pankin toimitaloksi.

Rakennuksen runko on teräsbetonirakenteinen, julkisivupintana on pää osin tiiliverhous ja katutason kerroksen julkisivuna on pää osin lasi. Vesikatteena toimii tasakattoinen bitumikermikate. Alla olevat yleis- ja laajuustiedot on saatu tilaajan toimittamista lähtötiedoista.

Käyttötarkoitus	toimisto
Rakennustyyppi	toimistorakennus
Valmistumisvuosi	1971
Rakennusten lukumäärä	1
Kerroksia	4 + kellari
Huoneistoala	4 397 m ²
Tilavuus	24 815 m ³

3.1 Lähtötiedot

Tilaaajalta saatiin käyttöön Energiakatselmus ja kuntoarvio raportti (Insinööri Studio Oy 2006) sekä Rakennushistoriaselvitys (Ramboll Oy 2015).

3.1.1 Tiedossa oleva korjaushistoria

Lähtötietojen perusteella merkittävimmät korjaukset/muutokset:

1992:	Pankin sekä 2., 3. ja 4. kerroksen ilmanvaihtokoneen uusiminen
1995:	Vesikaton uusiminen
1996:	Ulkopuolisten viemäreiden uusiminen, pihalaatoitusten uusiminen, lämpökeskuksen uusiminen ja liittyminen kaukolämpöön, paloilmotinkeskuksen uusiminen
1997:	4. krs:n (perheneuvola) ulkoseinien kosteusvaurioiden ja ikkunoiden korjaus
1998:	Pankin henkilökunnan sosiaalitilojen rakentaminen kellarikerrokseen
1999:	Pihan puoleisen liikuntasauaman ja sen aiheuttamien vuotovahinkojen korjaus sekä ulkoseinän sokkeliosan lisälämmöneristäminen, myymälän tuloilmakoneen uusiminen
2000:	Ravintolan ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen, lääkärikeskuksen ATK- ja sähköjärjestelmien uusiminen
2001:	Ravintolan keittiön ja wc-tilojen kunnostus, maadoitusjärjestelmän kunnostus
2002:	Kahvilan kunnostus, jäteaitauksen rakentaminen
2003:	A-porraskäytävän ja hissien peruskunnostus, autohallin ajoluiskan vesikaton uusiminen



3.2 Kuntoluokitus

Tilojen ja rakenteiden kunnon ja korjaustarpeiden määrittämisen apuna käytettiin kuntoluokitusta KL 1 - 5. Kuntoluokat ja niiden toimenpidearviot on esitetty taulukossa 1. Rakenneosille arvioitiin korjaustarpeiden perusteella korjausaste.

Taulukko 1. Rakenteiden ja järjestelmien kuntoluokitus ja sen mukainen toimenpidearvio

Kuntoluokka	Kunto	Arvio suositellusta toimenpideajankohdasta
KL1	Heikko	Uusitaan 1...5 vuoden kuluessa
KL2	Välttävä	Peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
KL3	Tyydyttävä	Kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
KL4	Hyvä	Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
KL5	Uusi	Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

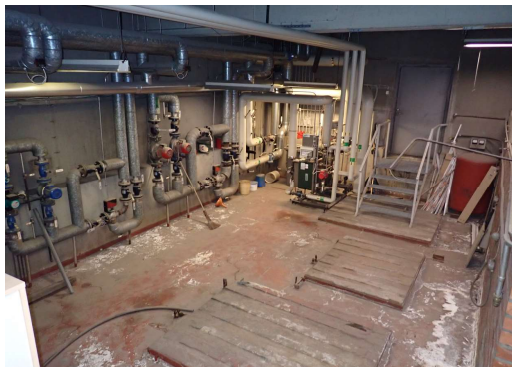
Tilakohtaisia kuntoluokituksia tarkasteltaessa tulee huomioida, että tilassa oleva yksittäinen vaurio / puute vaikuttaa koko tilan kuntoluokitukseen.

Rakenneosien korjausasteen arvioinnissa huomioidaan kuntoluokitus, mutta rakenteen tai tilan ollessa vähäisellä käytöllä tai vaurioiden ollessa ainoastaan esteettisiä, ei korjausta välttämättä esitetä tehtäväksi kuntoluokituksen mukaisessa aikataulussa. Tällöin pyrkimyksenä on aikatauluttaa hankkeita teknisten tarpeiden mukaisesti huomioiden kuitenkin taloudellisuus, jolloin voidaan esteettisistä syistä tehtäviä korjauksia siirtää kunnossapitojaksossa sopivampaan ajankohtaan.



4 Kiinteistön nykytila ja toimenpidesuosituks⁴et rakenneosittain / järjestelmittäin

4.1 Rakenteet

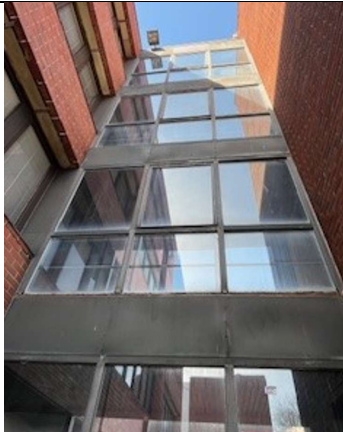
KUIVATUSRAKENTEET			Rakenneosan korjausaste 100 %	
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
Kiinteistön kuivatusjärjestelmästä ei ollut piirustuksia käytettävissä. Rakennuksen ympärillä ja alla on lähtötietojen mukaan salaojajärjestelmä. Salaojajärjestelmän tarkastuskaivoja ei havaittu. Saatujen tietojen mukaan salaojitus on uusittu katualueella vuonna 1996, piha-alueella salaojajärjestelmä on oletettavasti alkuperäinen ja näin ollen n. 53 vuotta vanha ja tekninen käyttöikä on ylittynyt. Uusituillakin osilla on jo ikää lähes 30 vuotta, ja tarkastuskaivojen puuttuessa järjestelmää ei voida puhdistaa tai sen kuntoa todeta. Kellarikerroksessa havaittiin kosteusjälkiä, mutta saatujen tietojen mukaan kellariin on tulvinut vettä syksyllä 2023, joten suoraanaisesti ei voida todeta johtuvatko havaitut jäljet kuivatusrakenteiden puutteista. Lähtötietojen mukaan maanvastaisiin seiniin on asennettu alkuperäisesti ulkopuoliseksi vedeneristeeksi bitumisively. Osittain vedeneristystä voi olla salaojakorjausten yhteydessä uusittu, mutta vähintään korjaamattomilta osin on vedeneristeen tekninen käyttöikä ylittynyt. Tasakattoisilla vesikatoilla vedet ohjautuvat kallistuksilla kattokaivoilla sisäpuoliseen sadevesiviemärintiin. Pihojen sadevedet on ohjattu sadevesikaivoihin, mutta pihojen kallistukset ovat puutteellisia.	Salaojajärjestelmän uusiminen	peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	Ulkopuolisen vedeneristeen uusiminen	peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	Kallistusten korjaus ja sadevesiputkistojen uusiminen	peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	 Pihan sadevedet on johdettu sadevesikaivoihin. Piha-alueiden kallistukset ovat puutteellisia.  Rakennuksen nurkka-alueilla ei havaittu salaojajärjestelmän tarkastuskaivoja.	 Saatujen tietojen mukaan katualueella on salaojajärjestelmää uusittu vuonna 1996. Pihan puolella järjestelmä on alkuperäinen.  Kellari tilojen lattialla on kosteusjälkiä, jotka ovat aiheutuneet todennäköisesti tulvavesistä.		

ALUERAKENTEET, VARUSTEET JA PÄÄLLYSTEET			Rakenneosan korjausaste 100 %	
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
Pysäköinti- ja piha-alueet ovat pääosin asfalttipintaisia. Lisäksi kulkuväylillä ja rakennuksen vierustoilla on betonikiveystä. Piha-alueilla on kiviainesrakenteisia portaita sekä tukimuureja/aitoja. Asfalttipäällysteissä on paikoin vaurioita ja kallistuksen puutteita. Kivetetyissä alueissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Kiviaineisrakenteisissa portaissa on paikoin saumavaurioita. Aluerakenteiden ja päällysteiden kunnossa ei ole merkittäviä korjaustarpeita, mutta niiden uusintatarve tulee ajankohtaiseksi liittyen muihin korjauksiin kuten pihakan- nen vedeneristeen sekä kuivatusrakenteiden uusinnassa. Näin ollen päällysteiden ja aluerakenteiden korjausaste nousee sataan prosenttiin. Samalla korjaantuvat päällysteiden kallistuksien puutteet.	Aluerakenteiden ja päällysteiden uusinta muiden korjausten yhteydessä  <i>Asfalttipäällysteessä on paikoin vaurioita. Kivetetyillä alueilla ei havaittu merkittäviä vaurioita.</i>  <i>Kiviainesrakenteisissa portaissa on paikoin saumavaurioita ja yksittäisiä lohkeamia.</i>	Peruskorjauksen yhteydessä	2	100 %
	 <i>Teräbetonirakenteisia muureja on lähivuosina paikoin maalattu oletettavasti töhrimisen takia.</i>			

PERUSTUKSET JA ALAPOHJA		Rakenneosan korjausaste 100 % /kuntotutkimuksen perusteella		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
Lähtötietojen mukaan rakennus on perustettu osin maanvastaisten teräsbetonianturoiden varaisesti ja osin peruskallion varaisesti. Kellarien ulkoseinät ovat teräsbetonirakenteiset. Sokkelien ulkopinnat ovat suurilta osin verhottu kuparilevyin. Alapohjat ovat lähtötietojen mukaan eristämättömiä maanvastaisia teräsbetonilaattoja.	Alapohjarakenteen uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	1	100
	Perustuksien ja maanvastaisten seinien kuntotutkimus	Ennen peruskorjausta	Tutkimuksen perusteella	Tutkimuksen perusteella
Perustusrakenteissa ei havaittu puutteita tai merkittäviä vaurioita, painumia tai muuta vastaavaa. Näkyviltä osin sokkelin betonissa havaittiin paikoin teräskorroosion aiheuttamia vaurioita. Kellarin maanvastaisissa seinissä on lähtötietojen mukaan halkaisuna käytetty mineraalivillaeristeitä. Mineraalivillassa esiintyy herkästi vaurioitumista, mikäli eristetilaan pääsee esim. kuivatusrakenteiden vaurioista johtuen kosteutta. Perustusten ja maanvastaisten seinien kunto suositellaan tutkittavaksi erillisellä kuntotutkimuksella tarvittaessa. Alapohjarakenteissa esiintyy näkyviä kosteusjälkiä, saatujen tietojen mukaan kellariin on tulvinut vettä syksyllä 2023. Rakenteessa on lähtötietojen mukaan kapilaarikatkona rakennusmuovi ja karkearakeista soraa. Lämmöneristeitä ei rakenteessa ole ja betonilaatassa esiintyy maanvastaiselle rakenteelle tyypillistä yksittäistä halkeilua. Kapilaarikerroksen toimivuutta tai toimimattomuutta ei voida arvioida tulvavesien vaikutuksen takia. Rakenteelle suositellaan kuitenkin laajoja korjaustoimenpiteitä. Nykytietämyksen mukaan lämmöneristämätön alapohjarakenne voidaan luokitella riskirakenteeksi.	 Kellaritiloihin on päässyt laajasti tulvavesiä syksyllä 2023 ja alapohjarakenteille on aiheutunut suurta kosteusrasitusta. Rakenteita ei ole tietojen mukaan koneellisesti kuivatettu vahingon jälkeen.	 Entisen ravintolan tiloissa havaittiin aktiivinen putkivuoto, josta aiheutuu alapohjarakenteelle ylimääräistä kosteusrasitusta.		

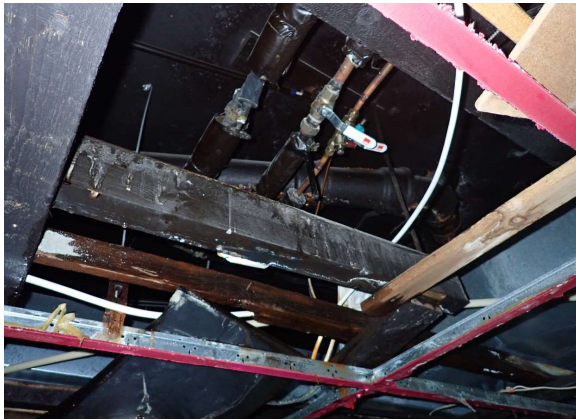
RUNKO					Rakenneosan korjausaste 15 % /erillistarkastusten perusteella				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka		Korjausaste		
Lähtötietojen ja havaintojen mukaan rakennuksessa on teräsbetonirunko. Runkorakenteet ovat paikallavalettuja. Kantavat pystyrakenteet ovat teräsbetonipilareita ja seiniä. Kantavat vaakarakenteet ovat teräsbetonipalkkeja sekä -välipohjia. Runkorakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita tai puutteita. On kuitenkin huomioitava, että rakenteet ovat suurilta osin esim. alakattorakenteiden takana piilossa. Erillisen porraskäytävärakennusosan kantavissa ulkoseinissä on selkeitä kosteusvauriojälkiä. Kellarissa sijaitsee väestönsuoja. Väestösuojatilalle ei ole saatujen tietojen mukaan suoritettu enää tarkastuksia aikoihin.		Ei erillisiä toimenpide-ehdotuksia		Liittyvät toimenpiteet peruskorjauksen yhteydessä	3		15 % (tilapinnat)		
		Väestösuojatilojen tarkastukset		Ennen käyttöönottoa	1		Tarkastuksen perusteella		
				<i>Kantavissa teräsbetonirakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. On kuitenkin huomioitava, että rakenteet ovat suurilta osin esim. alakattorakenteiden takana piilossa.</i>				<i>Erillisen porraskäytävärakennusosan kantavissa ulkoseinissä on selkeitä kosteusvauriojälkiä.</i>	

ULKOSEINÄT					Rakenneosan korjausaste 70 %				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Korjaussuosituks		Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka		Korjausaste		
Lähtötietojen ja havaintojen perusteella ulkoseinät ovat tiiliverhoiltuja, tiiliverhouksen takana on ilmarako, mineraalivillaeriste ja kantava betonirakenne.		Julkisivujen ja ulkoseinäeristeiden uusinta/korjaus korjaussuunnitelmien mukaan		Peruskorjauksen yhteydessä	1/3		100 %		
Julkisivuille on suoritettu näytteenotto ja tutkimukset (Sitowise Oy 2024). Tutkimuksissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia saumavaurioita, joka on merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia. Myös ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilaan. Tutkimuksissa havaittiin putoamaisvaarassa olevia tiiliä ja rakennuksen vierustat on suositeltu eristämään turvallisuusriskin takia.									
Sisäpuolisin ulkoseinissä havaittiin paikoin ikkunoiden alla kosteusvaurioista viittaavia jälkiä. Kosteus on todennäköisesti peräisin ikkunoiden tai ikkunaliittymien vuodoista.									
Toimenpide-ehdotukset ulkoseinien osalta on käsitelty laajemmin julkisivujen kunto-tutkimusraportissa (Sitowise Oy 2024).		Tutkimuksissa havaittiin putoamaisvaarassa olevia tiiliä ja rakennuksen vierustat on suositeltu eristämään turvallisuusriskin takia.				Julkisivuissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia saumavaurioita, joka on merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia.			
		Ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilaan				Sisäpuolisin ulkoseinissä havaittiin paikoin ikkunoiden alla kosteusvaurioista viittaavia jälkiä.			

IKKUNAT JA ULKO-OVET					Rakenneosan korjausaste 90 %				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Korjaussuositukset		Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka		Korjausaste		
Lähtötietojen ja havaintojen mukaan rakennuksen ikkunat ovat pääosin kaksinkertaisella lasituksella varustettuja puuikkunoita. Katutason ja B-portaan ikkunat ovat pääosin kiinteitä lämpölaselementein varustettuja kevytmetalli-ikkunoita. Kaikki Ikkunat ovat havaintojen mukaan rakennusvuodelta. Ikkunoista havaittiin paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Saatujen tietojen mukaan ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita. Huonon energiatehokkuuden ja laajojen korjaustarpeiden takia suositellaan ikkunoille uusimista. Havaintojen mukaan ulko-ovet ovat pääosin ikkuna-aukollisia teräsovia. Lisäksi on muutamia metallirakenteisia umpiovia. Käyntisovituksilla, tiivistyskorjauksilla ja säännöllisellä huollolla on metallirakenteisilla ovilla vielä käyttöikää jäljellä.		Ikkunoiden uusinta		Peruskorjauksen yhteydessä	1		100 %		
		Ulko-ovien huoltokorjaus		Peruskorjauksen yhteydessä	2		35 %		
		 <i>B-portaan ikkunoissa on laajasti vuotoja.</i>  <i>Käyntisovituksilla, tiivistyskorjauksilla ja säännöllisellä huollolla on metallirakenteisilla ovilla vielä käyttöikää jäljellä.</i>		 Ikkunoista havaittiin paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Saatujen tietojen mukaan ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita.  <i>Tilamuunnosten takia yksittäisiä ovia on uudempia.</i>					

ULKOTASOT					Rakenneosan korjausaste 40 %				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Korjaussuosituks		Kiireellisyys (vuosi)		Kuntoluokka		Korjausaste	
Piha-alueella sijaitsee pihakansirakenne, jonka alapuolella on paikoitushalli. Päivittäistavarakaupan yhteydessä on jäljempänä rakennettu teräsrakenteinen katos.		Pihakannen vedeneristeen uusinta ja kuntotutkimus		Peruskorjauksen yhteydessä		2		40 %	
Pihakansirakenteesta havaittiin useita vuotoja paikoitushalliin. Myös paikoitushallin seinistä havaittiin vuotoja ja lattialle on tullut tulvavesiä syksyllä 2023. Pihakannen vedeneristys tulee uusida ja betonirakenteiden kunto tulee tutkia kuntotutkimuksella.								Teräsrakenteisessa katoksessa havaittiin mekaanisesti aiheutunut vaurio.	
Teräsrakenteisessa katoksessa havaittiin mekaanisesti aiheutunut vaurio. Korjattava tarvittavin osin.		Pihakansirakenteesta havaittiin useita vuotoja paikoitushalliin. Myös paikoitushallin seinistä havaittiin vuotoja ja lattialle on tullut tulvavesiä syksyllä 2023.							



VESIKATOT					Rakenneosan korjausaste 80 %				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Korjaussuositukset		Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka		Korjausaste		
Rakennuksen vesikattona toimii kumibitumikermikatteinen tasakatto, joka on lähtötietojen mukaan uusittu vuonna 1995. 2-kerros suojakivetetyn kumibitumikermikatteen tekninen käyttöikä alkaa olemaan saavutettu ja vesikate suositellaan uusimaan peruskorjauksen yhteydessä. Aktiivisia vuotoja ei havaittu. Suojakiveyksen takia katteen kuntoa ei voida aistinvaraisesti arvioida. Kattojen vedenpoisto tapahtuu sisäisten kattokaivojen ja sadevesiviemäreiden avulla. Kellaritiloissa havaittiin sadevesiputkiston vuoto, joten sadevesiputkiston uusimista suositellaan peruskorjauksen yhteydessä. Kattoikkunoissa oli havaittavissa paikallisesti lieviä vuotojälkiä.		Vesikatteiden, kattovarusteiden ja sadevesiputkistojen uusiminen		Peruskorjauksen yhteydessä	2		80 %		
		 <i>Suojakiveyksen takia katteen kuntoa ei voida aistinvaraisesti arvioida. Tekninen käyttöikä alkaa olemaan saavutettu</i>  <i>Vesikaton tuuletustilassa on roskaa ja IV putkistoja. Niiden ja lämmöneristysvahvuuden takia myös puurakenteet tulee uusittavaksi peruskorjauksen yhteydessä.</i>		 <i>Kellarissa havaittiin aktiivinen sadevesiputken vuoto, joka indikoi putkistojen uusintatarpeesta.</i>  <i>Kattoikkunoissa oli havaittavissa paikallisesti lieviä vuotojälkiä.</i>					

TILAOSAT					Rakenneosan korjausaste 80 %				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Korjaussuositukset		Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka		Korjausaste		
Kohteen tilaosat ja -pinnat ovat pääosin rakennusajankohdalta ja näin ollen ikääntyneitä ja osittain huono kuntoisia, osassa tiloja on tehty pintasaneerauksia myöhemässä vaiheessa vuokralaismuutosten yhteydessä. Suositellaan tilapintojen uusimista ja tarvittavilta osin tilaosien muutoksia/korjauksia tulevan käyttötarkoituksen perusteella.		Tilaosien uusinnat ja muutokset tulevan käyttötarkoituksen perusteella		Peruskorjauksen yhteydessä	1/3		80		
		 Kohteen tilaosat ja -pinnat ovat pääosin rakennusajankohdalta ja näin ollen ikääntyneitä ja osittain huono kuntoisia  Entisen pankkisalalin alakattorakenteita on laajasti purettu/tai remontointi on jäänyt kesken.			 Osa tiloista on jätetty huonoon kuntoon käyttämättömyyden takia.  Märkätiloja on osin uudistettu ajansaatossa, mutta ei ihan lähivuosina.				

SIIRTOLAITTEET					Rakenneosan korjausaste 10 %/tarkastuksen perusteella				
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto		Korjaussuositukset		Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka		Korjausaste		
Kohteessa on henkilöhissejä. Hissien määräaikaistarkastukset tulee tehdä 2 vuoden välein ja erillisen kuntoarvion suositeltavaa suorittaa noin 5 vuoden välein. Tietoa onko huoltosopimukset voimassa ei ollut. Hissit olivat ainakin osin toimintakuntoisia, mutta käyttöä ei suositella ennen tarkastuksia.		Hissikuntoarvio ja määräaikaistarkastukset.		Ennen käyttöönottoa	Tarkastuksen perusteella		Tarkastuksen perusteella		



5 Vastuuvapautus

Raportissa esitetyt tulkinnot ja johtopäätökset perustuvat viranomaisten ja julkishallinnollisten toimijoiden avoimista tietojärjestelmistä saatavissa olleisiin tietoihin, tilaajalta saatuihin lähtötietoihin sekä kohteelle tehtyyn kohdekäyntiin (rakennuspuolen asiantuntija) ja asianomaisten henkilöiden haastatteluihin. Työhön liittyvät fyysiset tarkastukset on suoritettu aistinvaraisin menetelmin hyödyntäen tilaajan toimittamia asiakirjoja. Työn suoritustavasta johtuen on mahdollista, että joitakin vaurioita, puutteita tai riskejä jää havaitsematta. Sitowise Oy ei takaa tämän raportin olevan täysin tyhjentävä. Esitetyt korjausasteet ovat kokemukspäisiä, vastaavan tyyppisiin urakoihin perustuvia. Tämän työn yhteydessä ei määritellä tarkkoja korjaustapoja tai laajuutta, joten korjausastearviot ovat vain suuntaa antavia. Työ suoritetaan noudattaen Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013).



Julkisivujen kuntotutkimus

KOy Kotkan Kotkankatu 10



Päiväys	8.5.2024
Laatija	Juha Iaine
Projektinumero	12006844

8.5.2024

Sisällysluettelo

1	Yhteystiedot	2
1.1	Kohde	2
1.2	Tilaaaja	2
1.3	Toimeksiannon suorittajat	2
2	Kohteen tunnistetiedot ja yleiset tiedot	2
2.1	Yleistiedot	2
2.2	Tutkimuksen tausta, tavoite ja rajaukset	3
2.3	Tutkimuksen suoritusajankohta	3
2.4	Lähtötiedot	3
2.5	Aikaisemmin suoritettut tutkimukset	4
2.6	Aikaisemmat korjaukset	4
3	Yleistä tutkimuksesta	4
3.1	Suoritettavat tutkimukset ja mittaukset	4
4	Julkisivurakenteet	5
4.1	Rakennekuvaus	5
4.2	Julkisivurakenteista tehty havainnot	5
4.3	Suoritettut laboratorioanalyysit	12
4.3.1	Tiilen ja laastin ohuthieanalyysi	12
4.3.2	Korroosioriskin arviointi	13
4.4	Haitta-aineet	13
5	Ikkunat ja ulko-ovet	13
5.1	Rakennekuvaus	13
5.2	Ikkunoista ja ulko-ovista tehty havainnot	13
6	Johtopäätökset	16
6.1	Julkisivut	16
6.2	Ikkunat ja ulko-ovet	17
7	Turvallisuutta ja terveyttä heikentävät tekijät	17
8	Toimenpideehdotukset ja kustannusarviot	17
9	Liitteet	19



8.5.2024

1 Yhteystiedot

1.1 Kohde

KOy Kotkan Kotkankatu 10
Kotkankatu 10
48100 Kotka

1.2 Tilaaja

YIT Housing Oy

PL 36 | P.O.Box 36 (Panuntie 11)

FI-00621 Helsinki

Tel. +358 20 433 111

Marjo Puolakka
puh 020 433 111
email marjo.puolakka@yit.fi

1.3 Toimeksiannon suorittajat

Sitowise Oy puh 020 747 6000
Kyminlinnantie 6
48600 Kotka

Juha Laine projektipäällikkö
puh 044 427 9510
email juha.laine@sitowise.com

2 Kohteen tunniste- ja yleistiedot

2.1 Yleistiedot

Tutkimuksen kohteena on vuonna 1971 valmistunut rakennus. Alun perin rakennus on rakennettu pankin toimitaloksi. Rakennuksen runko on teräsbetonirakenteinen, julkisivupintana on pää osin tiiliverhous ja katutason kerroksen julkisivuna on pää osin lasi. Vesikatteena toimii tasakattoinen kumibitumikermikate.

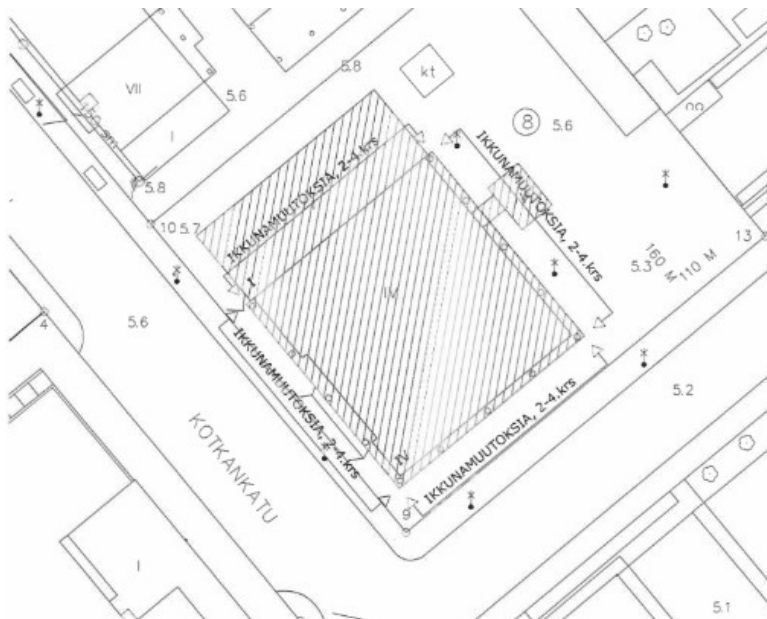
Alla olevat yleis- ja laajuustiedot on saatu tilaajan toimittamista lähtötiedoista.

Kohteen yleis- ja laajuustietoja lähtötietoaineistosta:



8.5.2024

Käyttötarkoitus	toimisto
Rakennustyyppi	toimistorakennus
Valmistumisvuosi	1971
Rakennusten lukumäärä	1
Kerroksia	4 + kellari
Huoneistoala	4 397 m ²
Tilavuus	24 815 m ³



Ote asemapiirustuksesta

2.2 Tutkimuksen tausta, tavoite ja rajaukset

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on määrittää julkisivujen ja ikkunoiden tämänhetkinen kunto ja vauriot, joiden perusteella määritetään niiden korjaustarpeet ja arvioitu korjausajankohta. Korjaussuositukset annetaan määritettyjen korjaustarpeiden mukaisesti.

2.3 Tutkimuksen suoritusajankohta

Kuntotutkimuksen kenttätöet suoritettiin huhtikuussa 2024.

2.4 Lähtötiedot

Tilaaajalta saatiin käyttöön Energiakatselmus ja kuntoarvio raportti (Insinööri Studio Oy 2006) sekä Rakennushistoriaselvitys (Ramboll Oy 2015).



Sitowise Oy
Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo

Y-tunnus 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

8.5.2024

2.5 Aikaisemmin suoritettut tutkimukset

Tutkimusta suoritettaessa ei ollut tiedossa aiempia tutkimuksia.

2.6 Aikaisemmat korjaukset

Julkisivuille ei havaintojen ja lähtötietojen mukaan ole tehty merkittäviä yhtenäisiä korjauksia. Tiilimuurauksen saumoille on tehty paikallisia korjauksia.

3 Yleistä tutkimuksesta

3.1 Suoritettavat tutkimukset ja mittaukset

Työ sisälsi pääkohdittain seuraavat toimenpiteet ja tarkastelut:

Julkisivujen kuntotutkimus:

- tutkittavien rakenteiden näkyvien vaurioiden laajuus ja arvioitu aiheuttaja
- julkisivujen ja liittyvien rakenteiden vedenohjauksen toimivuus
- tiilimuurauksen saumojen kunnon arviointi pistokokein piikkitestauksin
- julkisivujen liitoskohdat muihin rakenteisiin
- 2 kpl rakenneavausta, joista selvitetään tiilimuurauksen kannatuksen toteutus ja arvioidaan kantavien rakenteiden kuntoa
- 1 kpl näytteitä tiilen ja laastin ohuthieanalyysiin

Ikkunoiden kuntokartoitus:

- ikkunoita kartoitetaan pistokokein eri kerroksista sekä ilmansuunnista
- sisäosien kunto
- pinnoitteiden kunto

Tutkimusmenetelmät ja -kuvaukset on esitetty tarkemmin liitteessä 1.



8.5.2024

4 Julkisivurakenteet

4.1 Rakennekuvaus

Lähtötietojen ja havaintojen perusteella julkisivurakenteet ovat tiiliverhoiltuja, tiiliverhouksen takana on ilmarako, mineraalivillaeriste ja kantava betonirakenne.

4.2 Julkisivurakenteista tehdyt havainnot

Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia vaurioita, jotka ovat merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia. Heikentyneen kannakoinnin takia havaittiin putoamisvaarassa olevia tiiliä ja yksittäinen tiili on jo pudonnut tai pudotettu. Myös tiilisaumojen laastin kappaleita on pudonnut yleisesti teräskorroosion takia. Tiiliverhouksen tukeutuu säännöllisin välein teräsrakenteiden kulmarautojen avulla kantavaan teräsbetonirakenteeseen. Kulmarautojen kiinnikkeet runkoon on havaintojen mukaan suojattu betonilla muodostaen rakenteeseen kylmäsiltoja. Kulmarautoissa havaittiin rakennuksen yläosissa pintakorroosiota. Kulmarautojen väliset tiilet on ripustettu muovipäällysteisten teräslankojen ja muurauslaastin avulla saumassa oleviin harjateräksiin. Tiilisiteet ovat havaintojen mukaan kuparilankoja. Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaittavissa ikääntymisen aiheuttamia vaurioita. Vaurioituneita tiilisaumoja on havaintojen mukaan paikallisesti korjattu.

Ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat osin suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilään ja eristetilassa on runsaasti katupölyä. Rakennearvauksista todettuna eristeessä havaittiin tummentumaa. Eristekerros on osittain suojattu kuitusementtilevyin, jotka ovat tuettu vanerilapuilla. Kuitusementtilevy sisältää kokemusperäisesti todettuna asbestia. Toimistotilojen ulkoseinissä havaittiin paikoin kosteuden aiheuttamia vaurioita, jotka ovat arviolta peräisin julkisivujen liittymien epätiivelyskohdista.

Rakennuksen ulkopuolisen porraskäytävän julkisivuissa havaittiin laajalla alueella ylimääräisestä kosteusrasituksesta indikoivaa kalkkihärmettä sekä yläosissa saumavaurioita ja tiilien pakkasrapautumaa. Ulkoseinän sisäosissa havaittiin paikallisesti selkeitä kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Alla olevissa kuvissa on esitetty kenttätutkimusten yhteydessä tehtyjä havaintoja.



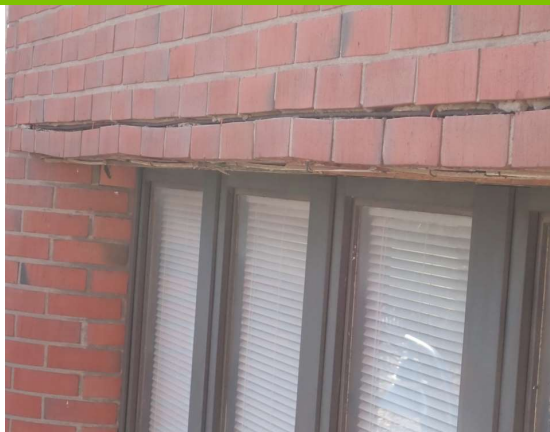
8.5.2024

Havainto**Kuva**

Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia vaurioita

**Havainto****Kuva**

Teräskorroosio on merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia.

**Havainto****Kuva**

Heikentyneen kannakoinnin takia havaittiin putoamisvaarassa olevia tiiliä ja yksittäinen tiili on jo pudonnut tai pudotettu.



8.5.2024

Havainto**Kuva**

Heikentyneen kannakoinnin takia havaittiin putoamisvaarassa olevia tiiliä.

**Havainto****Kuva**

Tiilisaumojen laastin kappaleita on pudonnut/putoamassa yleisesti teräskorroosion takia.



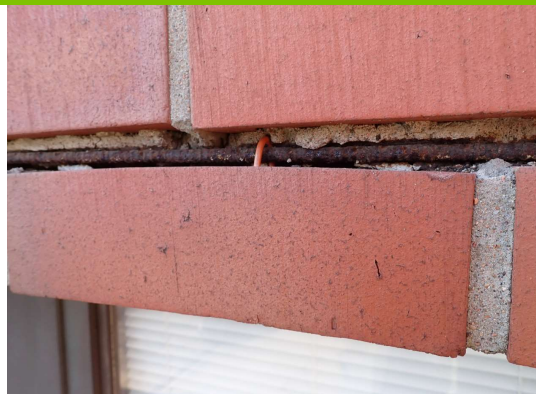
8.5.2024

Havainto**Kuva**

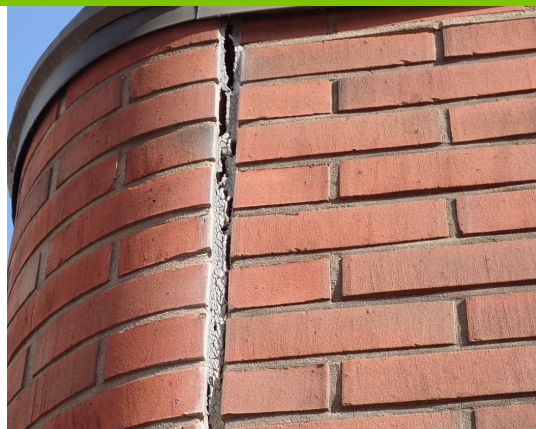
Tiiliverhous tukeutuu säännöllisin välein teräsrakenteisten kulmarautojen avulla kantavaan teräsbetonirakenteeseen.

**Havainto****Kuva**

Kulmarautojen väliset tiilet on ripustettu muovipäällysteisten teräslankojen ja muurauslaastin avulla saumassa oleviin harjateräksiin.

**Havainto****Kuva**

Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaittavissa ikääntymisen aiheuttamia vaurioita. Vaurioituneita tiilisaumoja on havaintojen mukaan paikallisesti korjattu.



8.5.2024

Havainto**Kuva**

Ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat osin suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilaan ja eristetilassa on runsaasti katupölyä. Ulkoseinän puuosissa on paikoin kosteusjälkiä.

**Havainto****Kuva**

Ulkoseinän rakenneavauksista eristetilassa havaittiin vaurioita kuten tummentumaa ja runsaasti katupölyä.



8.5.2024

Havainto**Kuva**

Linnut ovat poistaneet paikoin ulkoseinän eristeitä ja tehneet pesiä eristetilaan.

**Havainto****Kuva**

Julkisivun tiiliverhous on kannatettu säännöllisin välein olevilla kulmaraudoilla, kulmaraudan kiinnitys runkoon on suojattu betonilla. Kohdat muodostavat kylmäsilan rakenteeseen. Rakennuksen ylimmissä osissa kannakkeissa on lievää pintakorroosiota.

**Havainto****Kuva**

Rakennuksen ulkopuolisen porraskäytävän julkisivuissa havaittiin laajalla alueella ylimääräisestä kosteusrasituksesta indikoivaa kalkkihärmettä sekä yläosissa saumavaurioita ja tiilien pakkasrapautumaa.



8.5.2024

Havainto**Kuva**

Ulkoseinän sisäosissa
havaittiin paikallisesti
selkeitä kosteuden
aiheuttamia vaurioita.

**Havainto****Kuva**

Rakennuksen nurkissa
havaittiin paikoin
rakenteiden epätasaisesta
liikkeestä aiheutuneita
halkeamia.



8.5.2024

Havainto**Kuva**

Rakennuksen nurkissa havaittiin paikoin rakenteiden epätasaisesta liikkeestä aiheutuneita halkeamia.

**Havainto****Kuva**

Ulkoseinässä on havaittavissa paikoin selkeitä kosteusvaurioista viittäviä jälkiä.



4.3 Suoritetut laboratorioanalyysit

4.3.1 Tiilen ja laastin ohuthieanalyysi

Ohuthietutkimuksen päätarkoituksena on selvittää julkisivumuurauksen sisäinen kunto sekä laatu. Alkuperäinen analyysiraportti on tämän raportin liitteenä.

Ohuthieanalyysijä suoritettiin julkisivumuuraukselle yhteensä 1 kpl.

Ohuthieanalyysin mukaan tiili on laadultaan tavanomaista ja kunnoltaan hyvä. Siinä havaittiin vähän tekstuurisäröilyä, minkä perusteella tiilen mikrorakenne heikentää hieman pakkasenkesto-ominaisuuksia. Tiilessä ei kuitenkaan havaittu myöhempää rapautumista.



8.5.2024

Laasteissa havaittiin vähäistä mikrosäröilyä, millä ei ole merkittävää vaikutusta laastien tiiveyteen tai säilyvyyteen. Muurauslaastissa on runsaasti pakkasenkestoa parantavia suojahuokosiksi luokiteltavia, pyöreitä huokosia.

Tiili ja laastit ovat osin irronneet tartunnoista mikä heikentää tiilen ja laastin laadun/kunnon tyydyttäväksi. Karbonatisoituminen laastissa on edennyt laastin läpi.

4.3.2 Korroosioriskin arviointi

Julkisivumuurauksessa on havaintojen mukaan vähäisesti raudoitteita. Karbonatisoituminen on edennyt laastin läpi, joten tiilimuurausten raudoitteet ovat 100 prosenttisesti korroosio-tilassa. Paljastuneista raudoitteista havaittiin korroosion käynnistyneen.

4.4 Haitta-aineet

Rakennus on rakennettu ajankohtana, jolloin materiaaleissa on käytetty asbestia tai muita haitta-aineita. Kokemusperäisesti todettuna julkisivujen ja ikkunoiden liittymissä käytetyt kuitusementtilevyt sisältävät todennäköisesti asbestia. Ennen purku- ja korjaustoimenpiteitä tulee rakennukseen suorittaa asbesti- ja haitta-ainekartoitus, mikäli sitä ei ole jo tehty.

5 Ikkunat ja ulko-ovet

5.1 Rakennekuvaus

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin kaksinkertaisella lasituksella varustettuja puuikkunoita. Katutasen ja B-portaan ikkunat ovat pääosin kiinteitä lämpölaselementein varustettuja kevytmetalli-ikkunoita. Kaikki Ikkunat ovat havaintojen mukaan rakennusvuodelta.

Ulko-ovet ovat pääosin ikkuna-aukollisia teräsovia. Lisäksi on muutamia metallirakenteisia umpiovia.

5.2 Ikkunoista ja ulko-ovista tehdyt havainnot

Ikkunoista havaittiin paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita. Yhdyskäytävän ikkunoissa on yleisesti puutteita ja vuotoja.

Ulko-ovissa havaittiin yleisesti käyntiongelmia. Havaintojen mukaan rakennuksen käyttämättömyyden takia säännöllisiä huoltoja ei ole lähivuosina suoritettu. Myös ovien tiivistyksissä on paikoin puutteita.

Alla olevissa kuvissa on esitetty kenttätutkimusten yhteydessä tehtyjä havaintoja.



8.5.2024

Havainto

Ikkunapinta-alaa on arkkitehtuurista ja käyttötarkoituksesta johtuen paljon. Osin rakennuksen käyttämättömyyden takia ikkunoissa on käyntiongelmia yleisesti.

Kuva**Havainto**

Ikkunoiden ulkopuoliset osat ovat suurimmilta osin suojattu metallilevyin. Näkyvissä puuosissa, tiivistyksissä ja liittymien tiiveyksissä on yleisesti puutteita.

Kuva**Havainto**

Katutasokerroksen kiinteät ikkunat ovat rakennuksen arkkitehtuurin takia suojassa suurimmilta säärasituksilta. Ikkunat ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta tiivistyskorjauksen tarvetta on yleisesti.

Kuva

8.5.2024

Havainto

Porrashuoneen yhdyskäytävän ikkunoissa havaittiin yleisesti korjaustarpeita ja paikallisia vuotoja.

Kuva**Havainto**

Yksittäinen ikkunoiden välinen suojapelti puuttuu.

Kuva

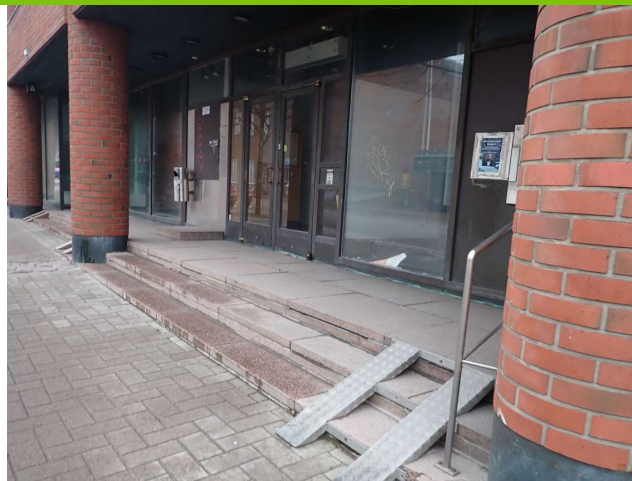
8.5.2024

Havainto

Porrashuoneen yhdyskäytävän ovissa on käyntiongelmia. Rakennuksen käyttämättömyyden takia säännöllisiä huoltoja ei ole lähivuosina suoritettu. Myös ovien tiivistyksissä on puutteita.

Kuva**Havainto**

Ulko-ovet ovat rakennuksen arkkitehtuurin takia suojassa suurimmilta säärasituksilta. Pää osin ulko-ovet ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta huoltokorjauksen tarvetta on yleisesti.

Kuva

6 Johtopäätökset

6.1 Julkisivut

Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa on säännönmukaisesti teräskorroosion aiheuttamia vaurioita, jotka ovat merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia. Heikentyneen kannakoinnin takia on putoamisvaarassa olevia tiiliä aiheuttaen turvallisuusriskin, jonka takia rakennuksen vierustat on kehoitettu eristämään. Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaittavissa vaurioita aiheuttaen epätiiveyttä. Vaurioituneita tiilisaumoja on paikallisesti korjattu, mutta niillä on lähinnä esteettinen vaikutus. Teräskorroosion käynnistymisestä vauriot tulevat lisääntymään jatkossa.



8.5.2024

Ulkoseinän eristeisiin ja puuosiin on syntynyt vaurioita vähintään paikallisesti havaittujen vuotojen sekä lintujen aiheuttamien tuhojen takia. Rakenneavauksista havaittiin eristeissä tummentumaa ja katupölykertymää.

Julkisivun tiilimuurauksen ohuthieanalyysin perusteella tiilessä ja laastissa ei havaittu merkittävää rapautumista tai vaurioitumista. Tiilen ja laastin tartunnat ovat kuitenkin osin irronneet, joka heikentää tiilen ja laastin kunnon/laadun tyydyttäväksi. Karbonatisoituminen on laastissa edennyt läpi, jonka takia tiilimuurauksessa olevat raudoitteet ovat kaikilta osin korroosiotilassa.

Tutkimuksessa todettujen eristevaurioiden ja heikentyneen kannatuksen perusteella julkisivuille suositellaan vähintään suurilta osin uusimista, jossa tiiliverhous ja eristeet puretaan sekä tiiliverhouksen kannatus, eristeet, puuosat ja tiiliverhous uusitaan.

6.2 Ikkunat ja ulko-ovet

Rakennuksen puuikkunoissa on paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita. Yhdyskäytävän kiinteissä ikkunoissa on yleisesti puutteita ja vuotoja. Katutasen kiinteät metalli-ikkunat ovat suojassa ja näin ollen parempi kuntoisia/vuotoja ei voida havaita.

Merkittävän huoltokorjaustarpeen takia puuikkunoille suositellaan uusintaa. Kiinteillä metalli-ikkunoilla on pitkä käyttöikä ja ne ovat vielä huoltokorjattavissa. Energiatehokkuuden takia suositellaan kuitenkin niidenkin uusintaa harkittavaksi. Ikkunoiden uusintaa suositellaan yhdistettäväksi julkisivukorjausten yhteyteen.

Ulko-ovissa havaittiin yleisesti käyntiongelmia ja tiiveysongelmia. Rakennuksen käyttämättömyyden takia säännöllisiä huoltoja ei ole lähivuosina suoritettu, joten olettavasti ulko-ovet ovat vielä huoltokorjattavissa.

7 Turvallisuutta ja terveyttä heikentävät tekijät

Putoavat tiilen ja laastin kappaleet voivat aiheuttaa turvallisuusriskin liikkujille, raportin kirjoitushetkellä rakennuksen vierustat ovat jo turvallisuussyystä eristettyjä. Ennen purku- ja korjaustoimenpiteitä rakennukseen tulee suorittaa asbesti ja haitta-ainekartoitus, mikäli sitä ei ole jo tehty.

8 Toimenpide-ehdotukset ja kustannusarviot

Esitetyt korjaussuositukset sekä hinta-arviot ovat suuntaa antavia ja niiden tarkoituksena on luoda pohja varsinaiselle korjaussuunnittelulle. Kustannusarvioissa on käytetty toteutuneiden samankaltaisten hankkeiden kokonais- ja yksikköhintoja sekä RT-kustannuslaskenta-laskentatyökalua. Sitowise Oy ei vastaa laadittujen



8.5.2024

kustannusarvioiden ja -laskelmien oikeellisuudesta verrattuna laskelmien kohteena olevien hankkeiden mahdollisiin toteutuviin rakentamiskustannuksiin. Kustannuslaskennassa tuotettu tieto on tarkoitettu rakennusurakan kustannusten arviointiin ja investoinnin taustatiedoksi. Rakennusurakan todelliset kustannukset varmistuvat valmisteluvaiheessa tarjouskilpailussa tai muulla tavalla valitun urakan toteuttajan hinnoittelemana. Hinnoitteluun vaikuttavat tällöin mm. urakkasisältö, valittu urakkamuoto, riskit, aikataulut ja rakentamisen suhdannetilanne.

Suosittelut korjaukset edellyttävät korjaussuunnittelua, joiden kustannuksia ei ole sisällytetty alla oleviin kustannusarvioihin. Suunnittelu-, rakennuttamis- ja valvontakustannukset ovat tyypillisesti noin 8–15 % korjauksen kokonaisurakkahinnasta.

Rakenne	Korjaussuositus	Suosittelu toteutusajank ohja	Käyttöikäarvio	Kustannusarvio sis. alv 24 %
Julkisivut	Uusinta/sauma- korjaus	Peruskorjauksen yhteydessä	50 v	500 000 – 600 000 €
Ikkunat ja ulko-ovet				
Vaihtoehto 1	Puuikkunoiden uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	50 v	240 000 – 280 00 €
	Ulko-ovien ja metalli-ikkunoiden huoltokorjaus	Peruskorjauksen yhteydessä	15 v	50 000 €
Vaihtoehto 2	Kaikkien uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	50 v	400 000 € – 450 000 €

Julkisivujen uusimisen sisältö pääkohdittain:

- tiiliverhouksen, puuosien ja eristeiden purkaminen
- tiiliverhouksen kannatuksen uudelleen rakentaminen
- eristeiden asentaminen
- tiiliverhouksen asentaminen
- julkisivun kaarevien osien saumakorjaus



8.5.2024

Ikkunoiden uusimisen sisältö pääkohdittain:

- ikkunoiden purkaminen
- ikkunoiden asennus
- vesipeltien asennus
- liittymien tiivistäminen

Kiinteiden ikkunoiden ja ulko-ovien huoltokorjauksen sisältö pääkohdittain:

- tiivisteiden poistaminen
- puhdistaminen
- uusien tiivisteiden asentaminen
- liittymien tiivistäminen
- ovien käyntisovitukset ja helojen korjaus/uusiminen tarvittavin osin

Kiinteiden ikkunoiden ja ulko-ovien uusimisen sisältö on pääkohdittain vastaava puuikkunoiden uusimisen kanssa.

Kaikki ehdotetut korjaukset edellyttävät korjaussuunnittelua ja ne suositellaan yhdistettävän rakennuksen peruskorjaukseen.

9 Liitteet

Liite 1: Ohuthieanalyysitulos, Labroc Oy (4 sivua)

Kotkassa 8.5.2024

Sitowise Oy



Juha Laine, ins. AMK





OHUTHIEANALYYSI

Tilaaaja: Sitowise Oy/ Juha Laine	Tilaus-/ toimituspäivä: 28.3.2024	Kohde/ projektinumero: Kotkankatu 10, Kotka
Näytetunnukset: OH.01	Näytteiden materiaali: tiili, laasti	Näytepreparaatti: Ohuthie 48 mm x 28 mm (paksuus 0,020-0,025 mm) Laboratorio: Helsinki

Menetelmä:

Tilaaajan toimittamat näytteet tutkittiin stereomikroskoopilla ja niistä valmistetut ohuthieet polarisaatiomikroskoopilla. Ohuthieanalyysi on akkreditoitu menetelmä ja analyysissä sovelletaan standardia ASTM C856/C856M-20. Näytteenotosta vastaa tilaaja. Ohuthieet on valmistettu tilaaajan osoittamasta näytepinnasta pintaa vastaan kohtisuoraan Labroc Oy:n laboratoriossa. Tulokset koskevat vain tutkittuja näytteitä. Labroc Oy vastaa toimeksiannoista KSE 2013 mukaisesti. Tulokset toimitetaan sähköpostilla PDF-muodossa ilman suojausta.

Tutkija:



Vesa Kontio, Tutkija, Geologi
p. 050 439 5076, vesa.kontio@labroc.fi

Tarkastaja:



Sakari Alaoja, Tutkija, Geologi
p. 050 5129 753, sakari.alaoja@labroc.fi

TULOSTEN ARVIOINTI:

Taulukoissa on arvioitu näytteiden **laatua ja kuntoa** asteikolla: HYVÄ, TYYDYTTÄVÄ, VÄLTÄVÄ ja HEIKKO.

Laadultaan hyvissä näytteissä betoni/laasti/tiili on tasalaatuista ja hyvin tiivistynyttä ja mikrorakenteeltaan tasalaatuista. Laadultaan tyydyttävissä näytteissä on lieviä laatupuutteita, joilla voi olla vaikutusta lujuuteen tai säilyvyyteen. Laadultaan välttävissä ja heikoissa näytteissä on merkittäviä laatupuutteita, jotka heikentävät lujuutta ja säilyvyyttä.

Kunnoltaan hyvissä näytteissä ei ole havaittavissa betonin/laastin/tiilin kuntoa heikentäviä vaurioita. Kunnoltaan heikoissa näytteissä betoni/laasti/tiili on täysin vaurioitunut. Kunnoltaan tyydyttävissä ja välttävissä näytteissä on havaittavissa eriaisteisia vaurioita, joilla on kuntoa ja säilyvyyttä heikentävää vaikutusta.

Karbonatisoituminen on mitattu ohuthieestä ja/tai pH-indikaattoriliuoksella lieriön halkaistulta pinnalta.

Huokostus on arvioon perustuva.

Rapautuneisuutta/Vaurioitumista on kuvattu asteikolla 0-4: 0 - ei rapautumaa, 1 - vähäistä, 2 - kohtalaista, 3 - voimakasta, 4 - ei koossapysyvää.

Laastien kalkki-sementtisuhteen arviointi: arvio on suuntaa antava ja perustuu optiseen analyysiin.

Punatiilen pakkasenkestoarvio: arvio on tehty mikrorakenteen perusteella, index 0-3 (VTT:n julkaisu 1624 -95, jäädytys-sulatustestaus). Index: 0 - ei pakkasenkesto heikentävää tekstuurisäröilyä, 1 - vähäistä tekstuurisäröilyä, 2 - kohtalaista tekstuurisäröilyä, 3 - runsasta tekstuurisäröilyä (tiilen mikrorakennetutkimus ei kuulu akkreditoinnin piiriin).

TULOsten ARVIOINTI JA YHTEENVETO

Näyte	Rakenneosa/ ohuthiepinta	Laatu	Kunto	Karbonatisoituminen min-max/ka. (mm)	Huokostus/ kiteytymät	Rapautuneisuus/ Vaurioituneisuus
OH.01	julkisivu/ ulkopinta 0-48 mm	tydyttävä	tydyttävä	laastin läpi	laasti ei/ ei	tiili: 1, laasti: 0
lisätieto	- tiilen ja laastien väliset tartunnat ovat näytteessä auki/ irti - tiilessä vähän tekstuurisäröilyä (index 1)					

YHTEENVETO:

Näyte koostuu poltetusta tiilestä sekä sauma- ja muurauslaastista. Tiilisaumassa on muurauslaastin päälle mahdollisesti myöhemmin tehty sauma-/korjauslaasti. Laastien ja tiilien väliset tartunnat ovat näytteessä heikot/ irti, mikä heikentää laadun/ kunnon tyydyttäväksi. Muutoin tiilen ja laastien laatu on yleisesti tavanomaista ja kunto hyvä.

Tiili on laadultaan tavanomaista ja kunnoltaan hyvä. Siinä havaittiin vähän tekstuurisäröilyä (index 1, vaurioituneisuus 1), minkä perusteella tiilen mikrorakenne heikentää hieman pakkasenkesto-ominaisuuksia. Tiilessä ei kuitenkaan havaittu myöhempää rapautumista.

Muurauslaastin rakenne-/ mikrorakenne on tasalaatuinen ja tiiveys/ ilmamäärä on tavanomainen. Ulkopinnan saumalaastikerroksessa ilmamäärä on arviolta hieman tavanomaista suurempi ja rakenne on huokoinen. Laasteissa havaittiin vähäistä mikrosäröilyä, millä ei ole merkittävää vaikutusta laastien tiiveyteen tai säilyvyyteen. Muurauslaastissa on runsaasti pakkasenkestoä parantavia suojahuokosiksi luokiteltavia, pyöreitä huokosia. Saumalaastissa huokokset ovat pääosin epäsäännöllisen muotoisia. Laastit ovat sementtipohjaisia ja saumalaasti on arviolta sementtilaastia. Muurauslaasti on koostumukseltaan arviolta luokkaa KS10/90. Laasteissa ei havaittu myöhemmän rapautumisen aiheuttamaa suuntautunutta säröilyä.

Näyte OH.01, julkisivu, tiili ja laasti

lieriön pituus 124 mm, Ø: 50 mm, ohuthiepinta: ulkopinta 0-48 mm

Laatu	Kunto	Karbonatisoituminen min-max/ka. (mm)	Huokostus/ kiteytymät	Rapautuneisuus/ Vaurioituneisuus
tydyttävä	tydyttävä	laastin läpi	laasti ei/ ei	tiili: 1, laasti: 0

Näytteen ulkoasu ja pinnat:

- näyte koostuu poltetusta reikätilestä sekä sauma- ja muurauslaastista, tiili ja laastit ovat osin irronneet tartunnoista, kontaktit ovat näytteessä avoimet (*ohuthiekuva 1, sauma- ja muurauslaasti*) ja lieriötä on liimattu laboratoriossa
- tiilisauman ulkopinnassa, saumalaasti on noin 10 mm vahva
- makrorakenteeltaan tiili on tasalaatuinen
- laastit ovat makrorakenteeltaan tasalaatuisia, muurauslaasti on suhteellisen huokoista ja ulkopinnan saumalaasti huokoista, käsiteltäessä laastit ovat koossapysyvä eivätkä hiekkaannu

Tiivistyminen:

- tiili on hyvin tiivistynyttä
- muurauslaastin tiiveys ja ilmamäärä on tyyppillinen, ulkopinnan saumalaastissa epäsäännöllisen muotoista huokostilaa on runsaasti ja ilmamäärä vaikuttaa tavanomaista suuremmalle (arviolta yli 20 %)
- laasteissa hiekan sidokset ovat pääosin kiinni (saumalaastissa hiekan väleissä runsaasti huokostilaa)

Kiviaines:

- hyvälaatuista, tiilessä alle 2 mm silikaattinen hiekka
- muurauslaastissa silikaattinen hiekka ja kalkkikivijauhe/ -filleri, suurin havaittu raekoko 3 mm (saumalaastissa 1 mm)

Sideaine:

- tiilessä punasavi, mikrorakenne on tasalaatuinen ja saviaines on massamaista (*ohuthiekuva 2*)
- muurauslaasti on sementtipohjainen (arviolta luokkaa KS10/90), saumalaasti on arviolta sementtilaastia
- sideaineen mikrorakenne on laasteissa tasalaatuinen (*ohuthiekuva 3, muurauslaasti*), karbonatisoituminen on edennyt pääosin laastien läpi

Suojahuokostus ja huokostäytteet:

- muurauslaastissa runsaasti (paikoin kasautumina) pyöreitä tai pyöreähköjä, kooltaan suojahuokosiksi luokiteltavia huokostiloja (*ohuthiekuva 3*), saumalaastissa pyöreitä huokosia vähän
- huokostiloissa ei merkittäviä täytekiteytymiä

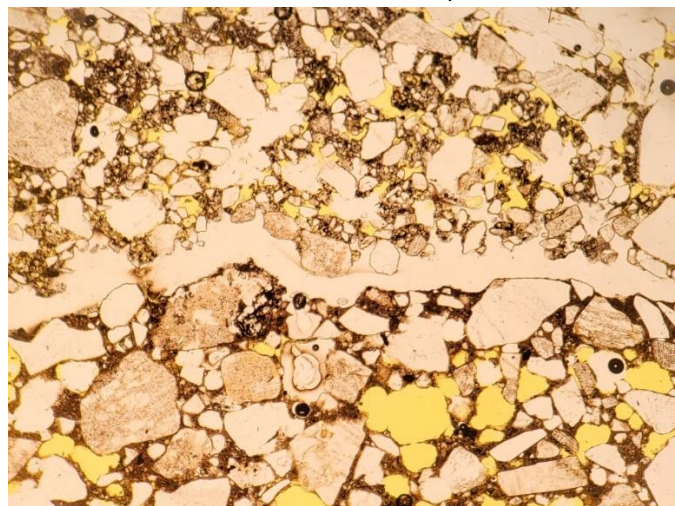
Halkeilu/ säröily:

- tiilessä vähän epäjatkovaa tekstuurisäröilyä (index 1) (*ohuthiekuva 2*)
- laasteissa vähäistä, epäjatkovaa mikrosäröilyä
- suuntautunutta säröilyä ei havaittu

Näytelieriö, ulkopinta vasemmalla.



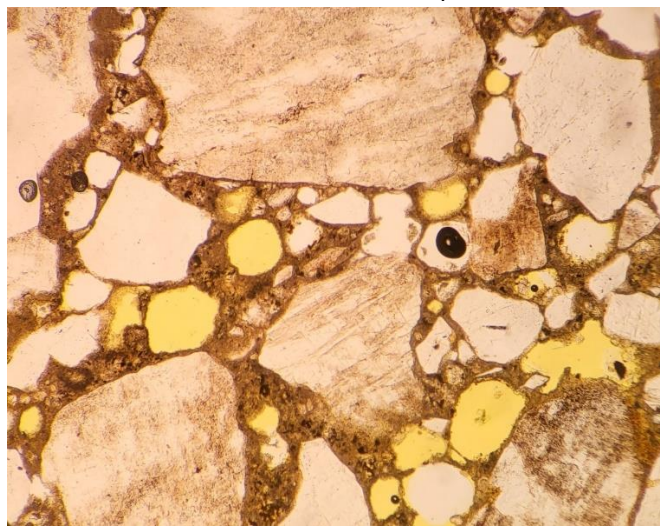
Ohuthiekuva 1. Kuvan vaakasivu näytteessä 4,0 mm.



Ohuthiekuva 2. Kuvan vaakasivu näytteessä 1,8 mm.



Ohuthiekuva 3. Kuvan vaakasivu näytteessä 1,8 mm.



Tämän analyysivastauksen osittainen julkaiseminen on sallittu vain Labroc Oy:n antaman kirjallisen luvan perusteella.

WWW.LABROC.FI | Y-TUNNUS: 2544332-6 | PUH. 010 524 9580

OULU | KUOPIO | JYVÄSKYLÄ | TAMPERE | HELSINKI | TURKU

D/2130/10.03.04.00/2024**85 § Merivoimien vuosipäivän ja Tall Ships Races - tapahtuman aluevaraukset**

Kara 28.5.2024 § 85

Valmistelija: Maankäyttöasiantuntija Mauri Pyysalo

Tiivistelmä: Merivoimien vuosipäivän pääjuhla järjestetään Kotkan kantasatamassa 9.7.2024. Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö toteuttaa tapahtuman yhdessä Merivoimien kanssa.

Esittelyteksti: Kotkan kaupungin Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö järjestää yhdessä Suomen merivoimien kanssa merivoimien vuosipäivän pääjuhlan Kantasatamassa 9.7.2024. Lisäksi samaan aikaan Kantasatamassa järjestetään Tall Ships Races -regatan Cruise in Company -tapahtuma 8.-10.7.2024.

Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö anoo seuraavia alueita veloituksetta käyttöön tapahtumien toteuttamiseen:

Härniemen laituri Kantasatamassa Puuvenekeskukselta Härniemen kärkeen sekä Pohjoislaituri, Vällilaituri ja Itälaituri vierailuille merivoimien ja Tall Ships Races – aluksille alkaen sunnuntaista 7.7.2024 klo 18 ja päättyen keksiviikkona 10.7.2024 klo 21.00

Lisäksi laiturialue suunnilleen ”miä sydän Kotka” valotaulusta Merikeskus Vellamon museojaänmurtaja Tarmolle johtavaan ylikulkusiltaan asti Merivoimien kalustonäyttelyä varten alkaen sunnuntaista 7.7.2024 klo 18.00 ja päättyen keskiviikkona 10.7.2024 klo 15.00.

Kartta anottavista alueista liitteenä.

Liitteet:

1. Karttakuva: esitys alueista käytettäväksi tilapäisenä sotilasalueena.
2. Liitekartta: Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikölle käyttöön esitetyt alueet tapahtumien toteuttamista varten.
3. Suostumus alueen käytöstä Kotkan kaupunki – Kotkan Julkiset kiinteistöt Oy

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää luovuttaa alueet käytettäväksi Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikölle liitekartta 2. mukaisesti seuraavin ehdoin:

- Käyttöoikeus alueisiin alkaa 7.7.2024 klo 18:00 ja päättyy 10.7.2024 klo 21.00.
- Alueen käytöstä ei peritä maksua.
- Käyttöoikeuden saaja vastaa tapahtuma-alueen rajaamisesta.
- Käyttöoikeuden saaja vastaa alueen siisteydestä ja tapahtuman jätehuollosta.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

- Käyttöoikeuden haltia vastaa alueen vartioinnista, järjestyksenvalvonnasta sekä kulun turvaamisesta tapahtuma-alueelle sekä alueen ohi.
- Käyttöoikeuden saaja vastaa liikenteen opastuksesta ja liikenteen ohjaamisesta tapahtuma-alueella ja tapahtuman kävijäliikenteen opastuksesta ja ohjaamisesta.
- Käyttöoikeuden saaja vastaa, että alue on luovutettaessa siistitty maanhankinnan ja -luovutuksen yksikön hyväksymään tasoon.
- Käyttöoikeuden saaja huolehtii Kantasataman vesibussilaiturin käyttäjien tiedottamisesta koskien tapahtuman aikaisia alueen käytön rajoituksia.
- Käyttöoikeuden saaja huolehtii Kantasataman septilaiturin käyttäjien tiedottamisesta koskien tapahtuman aikaisia alueen käytön rajoituksia.

Asian käsittely: Asian esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Sami Hohti, Henri Herranen ja Kai Savolainen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kotkan kaupunki, Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö
Puolustusvoimat

Oikaisuvaatimusohje

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		





Suostumuspyyntö alueen käytöstä tapahtumaa varten

Taustaa

Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö järjestää yhdessä Suomen merivoimien kanssa merivoimien vuosipäivän pääjuhlan Kantasatamassa 9.7.2024. Lisäksi samaan aikaan Kantasatamassa järjestetään Tall Ships Races -regatan Cruise in Company -tapahtuma 8.-10.7.2024. Tapahtuman luonteen vuoksi kalustonäyttely Merimuseon välittömässä läheisyydessä katsotaan lisäävän kävijämäärää Merikeskus Vellamossa.

Asia

Kotkan kaupungin Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö järjestää Suomen merivoimien kanssa merivoimien vuosipäivän pääjuhlan Kantasatamassa 9.7.2024. Kaupunkikehityksen ja viestinnän yksikkö anoo käytettäväksi aluetta liitekartan mukaisella laituralueella, jonka vuokramiehenä toimii Kotkan Julkiset kiinteistöt Oy. Kotkan kaupunki pyytää kiinteistön haltijan suostumusta alueen käyttöön.

Kaupunkirakennelautakunnan alaisen kaupunkisuunnittelun vastuualueen Maanhankinnan ja -luovutuksen palveluyksikön tehtäviin kuuluu maankäyttöön liittyvät sopimus- ja lupa-asiat.

Suostumuspyyntö koskee laituraluetta "Miä sydän Kotka" valotaulusta Merikeskus Vellamon museojäänmurtaja Tarmolle johtavaan ylikulkusiltaan asti Merivoimien kalustonäyttelyaluetta varten alkaen sunnuntaista 7.7.2024 klo 18 ja päättyen keskiviikkona 10.7.2024 klo 15.

Suostumuksen ehdot:

Tapahtuman järjestäjä vastaa alueen rajaamisesta käyttöön 7.7.2024 alkaen.

- Alueen käytöstä ei makseta korvausta tai hyvitetä tontin vuokrassa.
- Tapahtuman järjestäjä vastaa kustannuksellaan tapahtuman järjestämisestä ja tapahtuman kustannuksista.
- Tapahtuman järjestäjä vastaa käytettävän alueen järjestyksenvalvonnasta ja vartioinnista koko käyttöajan.
- Tapahtuman järjestäjä huolehtii alueen siistimisestä ja puhtaanapidosta käyttöaikana.
- Tapahtuman päättyessä järjestäjä siistii alueen.

Mauri Pyysalo
Maankäyttöasiantuntija
Maanhankinta ja -luovutus

Aleksi Sallinen
Toimitusjohtaja
Kotkan Julkiset kiinteistöt Oy

D/2101/01.01.00.00/2024**86 § Kaupunginpuutarhurin työsuhteen muuttaminen viraksi**

Kara 28.5.2024 § 86

Valmistelija: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, puh. 040 120 8764

Tiivistelmä: Teknisten palveluiden organisaatiossa oleva kaupunginpuutarhurin vakanssi tulee muuttaa virkasuhteiseksi, koska tehtävä on jatkossa yksikön päällikkö tasoinen.

Talousvaikutukset ym.

1. Päätöksen talousarviovaikutukset, menokohta/tulokohta
Ei taloudellisia vaikutuksia.

Esittelyteksti: Kaupunginpuutarhurin tehtävä on ollut sijoitettuna teknisten palveluiden vastuualueella infran suunnittelun yksikköön. Tehtävä on asiantuntijatasoinen ja keskittyy viherympäristön suunnittelun ja kehittämisen tehtäviin.

Aiemmin kaupunginpuutarhuri on toiminut puistotoimen päällikkönä ja tehtävä on ollut virkasuhteinen. Kotka on profiloitunut imagoaltaan pohjolan puistopääkaupungiksi ja kaupunki on tunnettu kansallisesti ja jopa kansainvälisesti nimenomaan upeista puistoistaan. Pohjolan puistopääkaupunki imago edellyttää puistotoimen päälliköltä vahvaa otetta imagotyöhön ja viherympäristön kehittämiseen. Tästä syystä kaupunginpuutarhurin tehtävä siirretään takaisin puistotoimeen ja kaupunginpuutarhuri toimii jatkossa puistoyksikön päällikkönä. Yksikön päällikön asema edellyttää virkaa, jotta päällikkö pystyy tekemään yksikköä koskevat viranhaltijapäätökset.

Kaupunginpuutarhurin vakanssi on tällä hetkellä avoinna. Vakanssi tulee muuttaa työsuhteisesta viraksi ennen tehtävän haettavaksi julistamista. Tehtävän muuttaminen viraksi ei aiheuta muutosta palkkaukseen. Palkka-kustannus on huomioitu talousarviossa.

Hallintosäännön 8. luvun 2 §:n mukaan viran perustamisesta päättää valtuusto.

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että teknisten palveluiden vastuualueelle perustetaan 1.7.2024 alkaen kaupunginpuutarhurin virka ja lakkautetaan kaupunginpuutarhurin työsuhteinen vakanssi (numero 1764720001) 30.6.2024 alkaen.

Asian käsittely: Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Kai Savolainen ja Päivi Leijamaa.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

D/1716/10.03.01.05/2021**87 § Valtuustoaloite esteettömästä luontopolusta**

Kara 19.10.2021 § 146

Valmistelija: Tekninen johtaja Vesa-Jukka Vornanen, puh. 040 648 3306

Tiivistelmä: Kaupunginvaltuutettu Tiina Montonen edustamansa Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän puolesta on tehnyt 29.5.2021 päivätyn valtuustoaloitteen esteettömästä luontopolusta.

Esittelyteksti: Esityksenä on, että Kotkan alueelle rakennetaan esteetön luontopolku, mikä mahdollistaa myös liikuntarajotteisten henkilöiden liikkumisen luonnossa ja saada erilaisia aistikokemuksia eri vuodenaikoina puhtaassa luontoympäristössä. Lisätoiveena on luontopolun ideointiyhteistyö ikäihmisten neuvoston, vammaisneuvoston sekä joidenkin vanhus- ja vammaisjärjestöjen kanssa.

Uusien palvelujen rakentaminen edellyttää enemmän kuin 1:1 suhteessa olemassa olevista ylläpitokohteista luopumista, jotta huolto- ja ylläpitokustannusten sekä laatutason tasapaino säilyy. Kaupunkirakennelautakunta on jo aiemmin käsitellyt esityksen karsittavista kohteista kaupungin väestöpohjan kaventumisen vuoksi.

Huolto- ja ylläpitotoimintaa kohdistetaan olemassa oleviin palveluihin, niiden laatutason turvaamiseen. Yleiskustannustason kasvaessa hoitoyksikköä kohden jää vähemmän muualle siirrettävää jakovaraa.

Uudisrakentamiskohteet vähentävät peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja, ellei investointimäärärahoituksen kokonaisuutta kasvateta. Taloussuunnitelmakauden osalta kokonaisuuden kasvattamiseen ei ole ollut mahdollisuutta. Suurten teollisuus- ja peruspalveluinvestointien vuoksi osa hankkeista on jo siirretty suunnitelmakauden ulkopuolelle.

Uusia palveluita on mahdollista rakentaa yritysten ja yhdistysten toimesta kaupungin vastuualueiden kanssa yhteistyössä. Hankkeen toteuttaminen edellyttää sopivaa hankerahoitushakua ja -hakijaa sekä yhteistyötä liikuntapalveluiden, kaavoituksen, maanomistajien kuin ympäristörakentajien kanssa. Lisäksi tarvitaan sopimus yhdistystoimijan kanssa kunnossapitotoiminnasta.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Esimerkki esteettömästä luontopolusta on Etelä-Pohjanmaalta. Lakeuden Elämysliikunta ry:n tarkoituksena on edistää esteetöntä luonnossa liikkumista ja elämyksellisen liikunnan harrastusmahdollisuuksia, sekä edistää luontoon ja elämysliikuntaan kohdistuvaa tutkimusta. Yhdistys kehittää Seinäjoen kaupungin ja Ilmajoen kunnan alueella sijaitsevia elämysliikuntareittejä ympäristöineen, sekä huolehtii Seinäjoen kaupungin ja Ilmajoen kunnan kanssa tehtävillä sopimuksilla reittien kunnossapidosta. Lisäksi yhdistys tekee aktiivista vaikuttamis- ja tiedottamistyötä esteettömään elämysliikuntaan liittyen. Lisää esteettömästä elämysliikunnasta voi kysyä yhdistyksen puheenjohtajalta Hannu Salolta (hannu.k.salo@gmail.com).

Liitteet: Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän valtuustoaloite 29.5.2021

Esittelijä: Tekninen johtaja Vesa-Jukka Vornanen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa edellä esitetyn kaupunginhallitukselle vastauksenaan valtuustoaloitteeseen esteettömästä luontopolusta.

Asian käsittely: Tekninen johtaja Vesa-Jukka Vornanen esitteli asian. Keskustelun aikana Tiina Rosberg ehdotti Pirjo Tujulan kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun. Lautakunta oli yksimielinen asiasta.

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Kara 28.5.2024 § 87

Valmistelija: Kaupunginpuutarhuri Mari Nenonen

Esittelyteksti: Esityksenä on, että Kotkan alueelle rakennetaan esteetön luontopolku, mikä mahdollistaa myös liikuntarajoitteisten henkilöiden liikkumisen luonnossa ja saada erilaisia aistikokemuksia eri vuodenaikoina puhtaassa luontoympäristössä.

Kokonaisuudessaan uusien palveluiden ja kohteiden rakentaminen lisää puistotoimelle koko ajan työtä käyttötalouteen ja silloin jostain muusta kohteesta tulisi luopua tai määrärahaa tulisi kasvattaa. Toteuttamalla joku pienempi muutos jo olemassa olevaan kohteeseen ei työn määrän lisääntyminen olisi niin merkittävää. Samalla se kehittäisi myös jo olemassa olevia palveluita ja kohteitamme.

Asiassa on tehty selvitystyötä ja täysin uuden luontopolun toteuttaminen on iso ja työläs projekti, jonka takia selvitetään olemassa olevia ulkoilureittejä Koskipuistossa. Asiasta on käyty keskusteluja ja päädytty esittämään seuraavanlaista etenemistapaa. Vammaisneuvoston, esteettömyystyöryh-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

män ja kaupungin edustajat tekevät kevään 2024 aikana maastokäynnin Koski-puistoon. Karttapohjaan merkitään muutoksia vaativia paikkoja, jonka jälkeen niihin arvioidaan puistotoimen toimesta muutuskustannukset. Tämä yhteistyössä tehty esitys viedään sitten vuoden 2025 investointiohjelmaan käsiteltäväksi.

Liitteet: Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän valtuustoaloite 29.5.2021

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn vastauksenaan Sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän (Tiina Montonen) valtuustoaloitteeseen 29.5.2021 esteettömästä luontopolusta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

VALTUUSTOALOITE

Esitämme, että Kotkan alueelle rakennetaan esteetön luontopolku, mikä mahdollistaa myös liikuntarajoitteisten henkilöiden liikkumisen luonnossa ja saada erilaisia aistikokemuksia eri vuodenaikoina puhtaassa luontoympäristössä.

Olisi hyvä antaa tilaisuus Ikäihmisten neuvostolle, vammaisneuvostolle sekä joillekin vanhus- ja vammaisjärjestöille olla kumppaneina ideoimassa tällaista luontopolkua.

Kotkassa 29.5.2021

Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän puolesta

Tiina Montonen, SDP, Kotka

D/2125/02.02.02/2024**88 § Kaupunkirakennelautakunnan talouden seuranta 2024**

Kara 28.5.2024 § 88

Valmistelija: Controller Annukka Villberg puh. 040 593 8389

Esittelyteksti: Hallintosäännön mukaan toimitukset seuraavat taloutta kuukausittain. Kaupunkirakennelautakunnalle tuodaan tiedoksi talouden toteumatiedot kokousaikataulujen puitteissa sen hetkisen tilanteen mukaisina.

Tammi-huhtikuun 2024 seurantaraportit otettu 21.5.2024, kauden kirjanpito on sulkeutunut 20.5.2024.

Liitteet: Kaupunkirakennelautakunnan talouden seuranta 1–4 2024

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen
Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma.

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee tiedoksi talouden toteuman tammi-huhtikuulta 2024.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



21.5.2024

Annukka Villberg
Controller

Kaupunkirakennelautakunnan talouden seuranta 1–4 2024

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA	Toteuma 01-04/2024	Toteuma 01-04/2023	ERO	ERO %	Toteuma 2023	Budjetti 2024	Budjetti2024 jäljellä	Tot. % Bud
Myyntituotot	1 823 798	1 572 499	251 299	16	5 755 378	5 395 858	3 572 060	33,8
Maksutuotot	48 456	59 605	-11 150	-19	457 896	333 500	285 044	14,5
Tuet ja avustukset	214 552	185 064	29 487	16	1 495 912	650 000	435 448	33,0
Muut toimintatuotot	8 713 244	9 712 661	-999 417	-10	28 342 387	27 688 273	18 975 029	31,5
Valmistus omaan käyttöön	9 450	266 438	-256 988	-96	953 604	0	-9 450	0,0
TOIMINTATUOTOT	10 809 500	11 796 269	-986 769	-8	37 005 176	34 067 631	23 258 131	31,7
Henkilöstökulut	-4 833 953	-4 783 535	-50 418	-1	-16 399 922	-16 616 079	-11 782 126	29,1
Palvelujen ostot	-5 291 465	-4 432 606	-858 859	-19	-17 903 624	-16 753 509	-11 462 043	31,6
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3 743 771	-3 946 296	202 525	5	-10 856 895	-10 846 676	-7 102 906	34,5
Avustukset	0	0	0	0	0	-58 200	-58 200	0,0
Muut toimintakulut	-3 448 067	-3 549 885	101 819	3	-10 340 213	-9 630 397	-6 182 331	35,8
TOIMINTAKULUT	-17 317 255	-16 712 322	-604 933	-4	-55 500 654	-53 904 861	-36 587 606	32,1
Toimintakate (sitova)	-6 507 755	-4 916 054	-1 591 702	-32	-18 495 478	-19 837 230	-13 329 475	32,8
Sisäiset tuotot	14 464 425	14 790 239	-325 814	-2	43 622 948	41 176 415	26 711 990	35,1
Sisäiset kulut	-2 576 409	-2 656 960	80 551	3	-7 576 943	-5 525 755	-2 949 346	46,6
Sisäiset erät	11 888 016	12 133 279	-245 263	-2	36 046 005	35 650 660	23 762 644	33,3
TOIMINTAKATE SIS. sisäiset	5 380 261	7 217 226	-1 836 965	-25	17 550 526	15 813 430	10 433 169	34,0
Rahoitustuotot ja -kulut	4 074	5 943	-1 869	-31	12 942	0	-4 074	0,0
VUOSIKATE	5 384 334	7 223 168	-1 838 834	-25	17 563 468	15 813 430	10 429 095	34,0
Sisäinen korko	-2 591 832	-2 577 611	-14 221	-1	-7 748 954	-7 354 961	-4 763 128	35,2
Poistot ja arvonalentumiset	-5 053 531	-5 330 092	276 561	5	-15 571 596	-15 154 082	-10 100 551	33,3
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0	0	0	0,0
TILIKAUDEN TULOS	-2 261 029	-684 535	-1 576 494	-230	-5 757 082	-6 695 613	-4 434 584	33,8
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-2 261 029	-684 535	-1 576 494	-230	-5 757 082	-6 695 613	-4 434 584	33,8
Hallinnon vyörytykset	-633 529	-702 709	69 180	10	-2 053 300	0	633 529	0,0
Tilikauden voitto/tappio	-2 894 559	-1 387 244	-1 507 315	-109	-7 810 383	-6 695 613	-3 801 054	43,2



21.5.2024

KAUPUNKISUUNNITELUN VASTUUALUE	Toteuma 01-04/2024	Toteuma 01-04/2023	ERO	ERO %	Toteuma 2023	Budjetti 2024	Budjetti2024 jäljellä	Tot. % Bud
Myyntituotot	1 392 419	1 170 242	222 177	19	3 947 670	4 211 358	2 818 939	33,1
Maksutuotot	46 219	40 943	5 275	13	245 658	318 500	272 282	14,5
Tuet ja avustukset	189 667	180 434	9 233	5	1 455 663	650 000	460 333	29,2
Muut toimintatuotot	5 832 504	7 108 729	-1 276 225	-18	19 779 440	20 030 400	14 197 896	29,1
Valmistus omaan käyttöön	885	2 270	-1 385	-61	40 024	0	-885	0,0
TOIMINTATUOTOT	7 461 693	8 502 618	-1 040 925	-12	25 468 456	25 210 258	17 748 565	29,6
Henkilöstökulut	-707 888	-694 366	-13 522	-2	-2 301 553	-2 804 307	-2 096 419	25,2
Palvelujen ostot	-2 620 904	-2 075 782	-545 121	-26	-8 286 711	-9 401 561	-6 780 657	27,9
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-25 758	-28 665	2 907	10	-155 527	-107 380	-81 622	24,0
Avustukset	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Muut toimintakulut	-30 893	-30 495	-399	-1	-106 226	-157 468	-126 575	19,6
TOIMINTAKULUT	-3 385 442	-2 829 308	-556 135	-20	-10 850 016	-12 470 716	-9 085 273	27,1
Toimintakate (sitova)	4 076 251	5 673 310	-1 597 060	-28	14 618 440	12 739 542	8 663 292	32,0
Sisäiset tuotot	1 474	1 032	443	43	109 755	72 626	71 152	2,0
Sisäiset kulut	-193 745	-199 172	5 427	3	-764 833	-431 117	-237 371	44,9
Sisäiset erät	-192 271	-198 141	5 870	3	-655 079	-358 491	-166 220	53,6
TOIMINTAKATE SIS. sisäiset	3 883 980	5 475 170	-1 591 190	-29	13 963 362	12 381 052	8 497 072	31,4
Rahoitustuotot ja -kulut	5 192	3 986	1 207	30	9 802	0	-5 192	0,0
VUOSIKATE	3 889 172	5 479 155	-1 589 983	-29	13 973 163	12 381 052	8 491 880	31,4
Sisäinen korko	-1 095 906	-1 096 564	658	0	-3 285 884	-3 275 701	-2 179 794	33,5
Poistot ja arvonalentumiset	-205 650	-141 141	-64 509	-46	-837 894	-555 128	-349 478	37,0
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0	0	0	0,0
TILIKAUDEN TULOS	2 587 616	4 241 450	-1 653 834	-39	9 849 385	8 550 223	5 962 607	30,3
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	2 587 616	4 241 450	-1 653 834	-39	9 849 385	8 550 223	5 962 607	30,3
Hallinnon vyörytykset	-156 283	-154 232	-2 051	-1	-486 461	0	156 283	0,0
Tilikauden voitto/tappio	2 431 333	4 087 218	-1 655 885	-41	9 362 924	8 550 223	6 118 890	28,4

TEKNISTEN PALVELUJEN VASTUUALUE	Toteuma 01-04/2024	Toteuma 01-04/2023	ERO	ERO %	Toteuma 2023	Budjetti 2024	Budjetti2024 jäljellä	Tot. % Bud
Myyntituotot	431 379	402 257	29 122	7	1 807 707	1 184 500	753 121	36,4
Maksutuotot	2 237	18 662	-16 425	-88	212 237	15 000	12 763	14,9
Tuet ja avustukset	24 885	4 631	20 254	437	40 248	0	-24 885	0,0
Muut toimintatuotot	2 880 741	2 603 932	276 808	11	8 562 947	7 657 873	4 777 132	37,6
Valmistus omaan käyttöön	8 565	264 168	-255 603	-97	913 580	0	-8 565	0,0
TOIMINTATUOTOT	3 347 807	3 293 651	54 156	2	11 536 720	8 857 373	5 509 566	37,8
Henkilöstökulut	-4 119 518	-4 082 325	-37 194	-1	-14 057 408	-13 766 179	-9 646 661	29,9
Palvelujen ostot	-2 668 147	-2 355 513	-312 634	-13	-9 609 389	-7 344 748	-4 676 601	36,3
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3 717 935	-3 917 631	199 696	5	-10 701 355	-10 739 296	-7 021 361	34,6
Avustukset	0	0	0	0	0	-58 200	-58 200	0,0
Muut toimintakulut	-3 417 174	-3 519 391	102 217	3	-10 233 988	-9 472 929	-6 055 756	36,1
TOIMINTAKULUT	-13 922 774	-13 874 859	-47 915	-0	-44 602 140	-41 381 353	-27 458 579	33,6
Toimintakate (sitova)	-10 574 967	-10 581 209	6 241	0	-33 065 421	-32 523 980	-21 949 013	32,5
Sisäiset tuotot	14 462 951	14 789 208	-326 257	-2	43 513 193	41 103 789	26 640 838	35,2
Sisäiset kulut	-2 381 464	-2 457 530	76 065	3	-6 810 845	-5 094 176	-2 712 712	46,7
Sisäiset erät	12 081 487	12 331 678	-250 191	-2	36 702 348	36 009 613	23 928 126	33,6
TOIMINTAKATE SIS. sisäiset	1 506 520	1 750 469	-243 950	-14	3 636 927	3 485 633	1 979 114	43,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 119	1 957	-3 076	-157	3 140	0	1 119	0,0
VUOSIKATE	1 505 401	1 752 426	-247 026	-14	3 640 067	3 485 633	1 980 233	43,2
Sisäinen korko	-1 495 926	-1 481 047	-14 879	-1	-4 463 070	-4 079 260	-2 583 334	36,7
Poistot ja arvonalentumiset	-4 847 881	-5 188 951	341 070	7	-14 733 703	-14 598 953	-9 751 073	33,2
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0	0	0	0,0
TILIKAUDEN TULOS	-4 838 406	-4 917 571	79 166	2	-15 556 705	-15 192 580	-10 354 174	31,8
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-4 838 406	-4 917 571	79 166	2	-15 556 705	-15 192 580	-10 354 174	31,8
Hallinnon vyörytykset	-476 660	-547 849	71 189	13	-1 565 386	0	476 660	0,0
Tilikauden voitto/tappio	-5 315 066	-5 465 421	150 355	3	-17 122 091	-15 192 580	-9 877 514	35,0

89 § Muut asiat

Kara 28.5.2024 § 89

Kantasataman parkkialue

Henri Herranen toi esille tekemänsä valtuustoaloitteen Kantasatamassa olevan parkkialueen hyödyntämisestä tapahtumien järjestämiseen.

Katariinan Meripuisto ja Vanhan Merivartioaseman laituri

Kai Savolainen tiedusteli Meripuiston jäätelökioskin laajentamismahdollisuutta sekä Vanhan merivartioaseman laiturin vuokraustilannetta.

Saariston vesihuolto

Saku Sorsa tiedusteli Kirkonmaan ja Rankin vesihuollon tilannetta.

Yrittäjyys

Sami Hohti toivoi yrittäjille tasapuolista kohtelua ja että jatkossa selvitetään yrittäjien taustat.

Varissaaren laituri

Päivi Pirttilä tiedusteli Varissaarella olevan kaupungin laiturin kuntoa.

Venesäilytyspaikat

Päivi Leijamaa tiedusteli voisiko Hietasen kenttää hyödyntää veneiden talvisäilytyspaikaksi.

Kivisalmen silta

Kai Savolainen tiedusteli Kivisalmen sillan korjausaikataulua ja -suunnitelmaa.

Lankilan ulkoilureitti

Tarja Rantaruikka tiedusteli Lankilassa suljetun kevyenliikenteenraitin tilannetta.

Mussalon rekkaliikenne

Kai Savolainen tiedusteli, onko mahdollisuutta rajoittaa rekkaliikennettä Mussalontielle.

Pirjo Tujula esitti huolensa Mussalon satamasta lähtevien rekkojen liikennekäyttämisen Hyväntuulentielle kääntyäessä.

Hyväntuulentien parannus

Tarja Rantaruikka tiedusteli Hyväntuulentien pohjoisosan tulevaa parannusta.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

OIKAISUVAATIMUSOHJEET**Muutoksenhakukielto**

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: **79–84, 86–89 §**

Seuraavista päätöksistä ei hankintalain 146 §:n mukaan saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla, koska kyse on markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvista asioista.

Pykälät: -

Koska seuraavista päätöksistä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus, niistä ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät: **85**

Seuraaviin päätöksiin ei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentin tai muun lainsäädännön mukaan saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja valituskieltojen perusteet

Oikaisuvaatimusohjeet

Asiat **85 §**

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja oikaisuvaatimusoikeus Yllä mainittuihin päätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena **kaupunkirakennelautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu Oikaisuvaatimuksen käsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksi-antotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **3.6.2024**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimuksen
muoto, sisältö ja liitteet**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevia ilmoituksia tai päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

**Oikaisuvaatimuksen
toimittaminen
viranomaiselle**

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava kaupunginhallitukselle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus lähetetään aina omalla vastuulla.

**Oikaisuvaatimusvi-
ranomaisen yhteys-
tiedot**

Kotkan kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
(PL 205, 48101 Kotka)
Puhelin: 05 234 50 (kirjaamo)
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi
Virka-aika: ma—pe klo 8.00—16.00, erikseen ilmoitettavana kesäaikana
ma—pe klo 8.00—15.00.

VALITUSOSOITUS

Asiat

- §

Valitusviranomainen
ja valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](https://www.oikeus.fi/fi/ajantasainen-tieto-oikeudenkayntimaksuista) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 3.6.2024.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on **ilmoitettava**:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on **liitettävä**:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot**Itä-Suomen hallinto-oikeus**

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 564 2500

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 564 2501

Virka-aika: arkisin klo 8.00—16.15