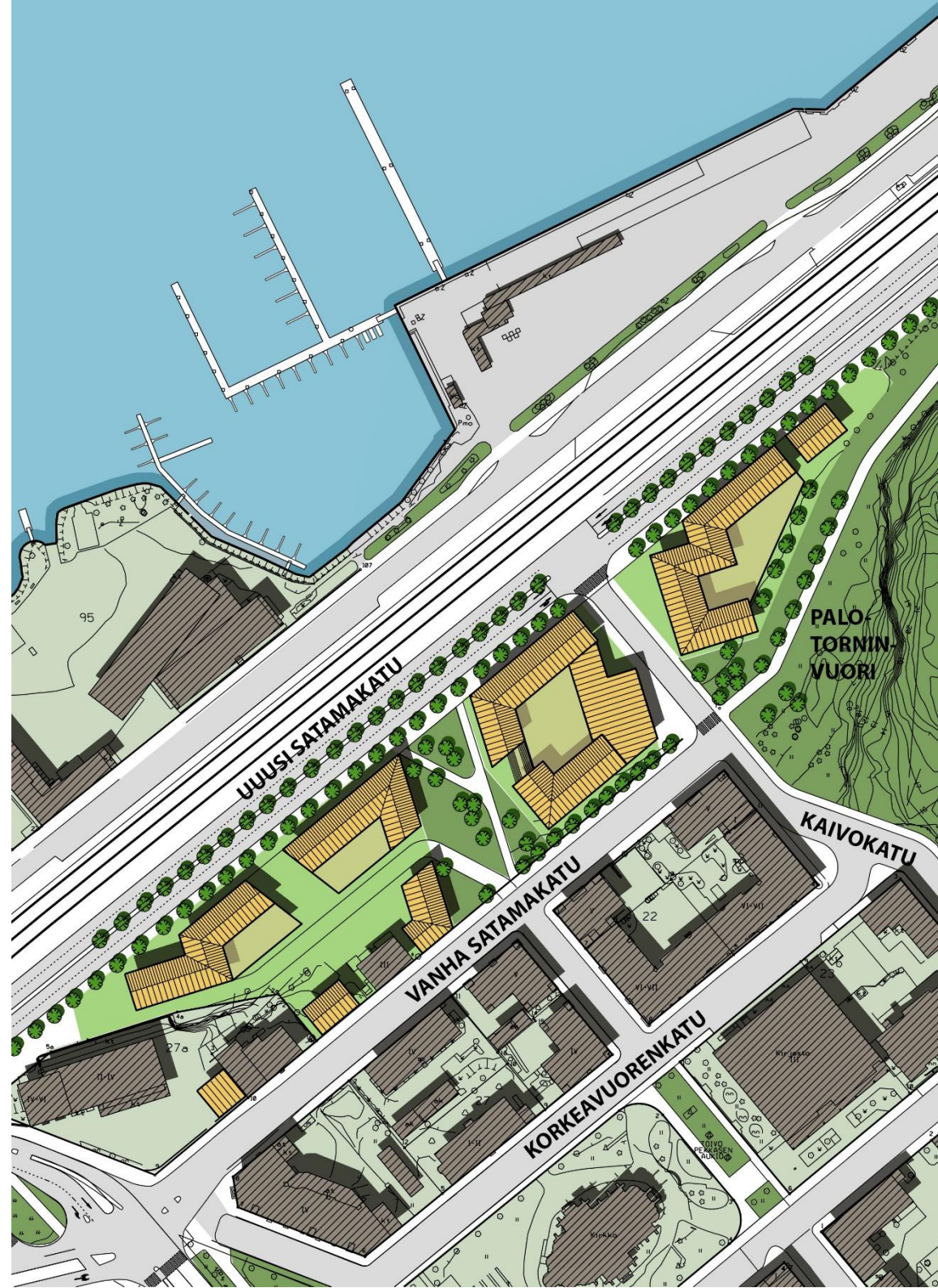




TÄYDENTYVÄ JA UUDISTUVA KAUPUNKI TÄYDENNYSRAKENTAMINEN KOTKAN KESKUSTASSA

KOTKAN KAUPUNKISUUNNITTELU 2018

KAAVA NRO Y22 - LIITE 3



SISÄLTÖ

Esipuhe

I. Keskustan rakenne ja kehittämisperiaatteet

Taustaa	4
Katuverkko	5
Uudet alueet	6
Hovinsaari ja Kivisalmen rannat	7

II. Kotkansaaren uudet alueet

Taustaa	8
Uusi sisääntulotie ja Satamakadun varsi	9
Kantasatama	11
Uusi läntinen sisääntulotie ja Redutin ympäristö	13
Meri-Katariina	16

III. Täydentyvä kantakaupunki

Taustaa	21
Kaupan kehittämisen paikat	22
Läntiset keskustakorttelit	24
Täydentyvät asuinkorttelit	25
Uudet omakotitalokorttelit	27
Matkailun kehittämisen paikat	28
Kivisalmen rannat eli kaupunginlahti	29

IV. Luonteen vahvistamista korjaamalla ja rakentamalla

Hovinsaaren helmet	30
Ruununmaankadun ja Runeberginkadun alue	31
Veikonpuisto ympäristöineen	33
Latsinkallion uusi asuinalue	34
Puolanlaituri - tulevaisuuden uudistuva alue	37

V. Ullakkorakentaminen

Taustaa	38
Esimerkki ullakkorakentamisesta	39

VI. Rakentaminen maisemassa

Taustaa	42
Korkeustarkastelu Kantasataman suunnittelussa	43

VII. Rakentamisen määrä ja mitoitus

Taustaa	45
Rakentaminen alueittain	47

Loppusanat

Tässä selvityksessä esitetyt kuvat ovat idealuonnoksia ja havainne tarkoitukseen tehtyjä kuvituskuvia. Ne eivät edusta kaupunkisuunnittelun virallista kantaa eivätkä ole käyneet läpi kaupungin päätösprosessia.

Tekijä: Patricia Broas / Kaavoitus / Kaupunkisuunnittelu 23.5.2018

ESIPUHE

Elinvoimainen kaupunki sekä erityisesti sen keskusta uudistuu ja täydentyy jatkuvasti. Osayleiskaavan pohjaksi on tarkasteltu kaupunkirakennetta ja määritelty tulevaisuuden rakentamisen paikkoja. Paikkojen arvioinnissa on huomioitu kaupungin tavoitteet elinvoimaisesta kaupungin keskustasta sekä merellisten asuinpaikkojen mahdollistamisesta.

Täydennysrakentamisen suunnittelussa on olennaista kaupunginosien kokonaisuuksien hahmottaminen, niiden asema muihin kaupunginosiin nähden sekä luonteen johdonmukainen vahvistaminen. Alueet uudistuvat osin uudisrakentamisen ja osin täydennysrakentamisen myötä sekä olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksella. Kaupunkirakenne tiivistyy, täydentyy ja eheytyy täydennysrakentamisen myötä. Täysin uusia rakentamisalueita ei varsinaisesti ole keskustassa, jonka juuret ulottuvat linnoituskaupungin ajoille.

Muutokset asumisessa, liikenteessä, palveluissa ja elinkeinoissa vaikuttavat monien muiden asioiden kanssa siihen minkälaiseksi keskusta rakentuu. Tämän kaiken hallinta ja ohjaus edellyttävät kokonaisvaltaista suunnittelua. Kotkan keskustaan kohdistuu muutospaineita ja suunnittelukysymyksiä, joita ratkaisemalla linjataan keskustan luonteen kehittymistä ja toiminnallisuutta pitkälle tulevaisuuteen.

Hyvässä kaupungissa on tilaa sekä vanhalle että uudelle. Uuden kehittäminen lähtee asukkaista ja olemassa olevan ympäristön arvostuksesta.

Kuva: Keskustan kehittämisen periaatetarkastelua kartalla.



I. KESKUSTAN RAKENNE JA KEHITTÄMISPERIAATTEET

Taustaa

Kotkan keskusta on historian eri vaiheiden muovaama; katulinjauksissa, rakennuksissa ja rakenteissa on nähtävissä jäänteitä linnoituskaupungin ja teollistumisen eri vaiheista. Keskustan rakennetta hallitsee historiallinen ruutukaava. Ruutukaavakeskusta edustaa perinteistä kaupunkirakennetta, joka on kestänyt hyvin aikaa ja joka on toimiva myös modernissa yhteiskunnassa. Ruutukaavakeskusta mielletään "oikeaksi" kaupungiksi.

Satama ja teollisuus ovat voimakkaasti hallinneet kaupungin kehitystä. 50- ja 60-luvuilla saivat jopa historialliset linnoitusrakennelmat väistyä öljysataman tieltä. Viime vuosina teollisuus ja satamatoiminnot ovat osin lakanneet, osin siirtynyt muualle ja osin vielä toiminnassa ja jopa kehittyneet. Teollisuudelta vapautuneet rannat ovat avautuneet ihmisille ja samanaikaisesti on puistoihin satsattu voimakkaasti.

Puistoihin panostaminen on kohentanut kaupungin yleisilmettä merkittävästi ja lisännyt kaupungin tunnettavuutta. Kotkan merellinen sijainti näyttäytyy erityisesti puistoissa ja rantareiteillä ja seuraavaksi olisi osoitettava, miten Kotkassa voi asua urbaanisti ja samalla merimaisemien äärellä.

Kuva: Puisto- ja viherverkosto on tärkeä osa kaupungin ilmettä ja tarjoaa asukkaille erinomaiset puitteet virkistykseen.



Katuverkko

Katuverkon pää rakenne liittyy olennaisesti keskustan kehittämiseen, sen rakenteeseen ja rakentamiskohteisiin. Merkittävimmät muutokset keskustassa ovat sisääntulotien (Hyväntuulentie) uusi linjaus ja uusi läntinen sisääntulotie. Kotkansaaren katuverkkoa hallitsevat itä-länsi akselilla (koillinen-lounas) Satamakatu sekä ydinkeskustan halki kulkevat Keskuskatu ja Kirkkokatu. Pohjois-etelä akselilla (luode-kaakko) kolme saaren halkovaa pääväylää ovat läntinen sisääntulotie, Koulukatu-Tammikatu sekä Ruotsinsalmenkatu-Juha Vainion katu.

Kotkansaaren ja Hovinsaaren yhdistävä uusi kevyen liikenteen silta Puolanlaiturille luo yhteyden jota on tarkoitus jatkaa myös pohjoiseen, Ruununmaankadun viertä, halki Hietasen ja edelleen Jumalniemen kärjen kautta kohti Karhulaa. Yhteyden myötä olisi etäisyys kauppatorin ja Jumalniemen kärjen välillä 4 km. Karhulan keskustan ja Kotkansaaren välinen matka olisi noin 7 km (lennuntietä 5,4 km). Sillan tärkein tehtävä on liittää Hovinsaari kiinteämmin keskustan yhteyteen.

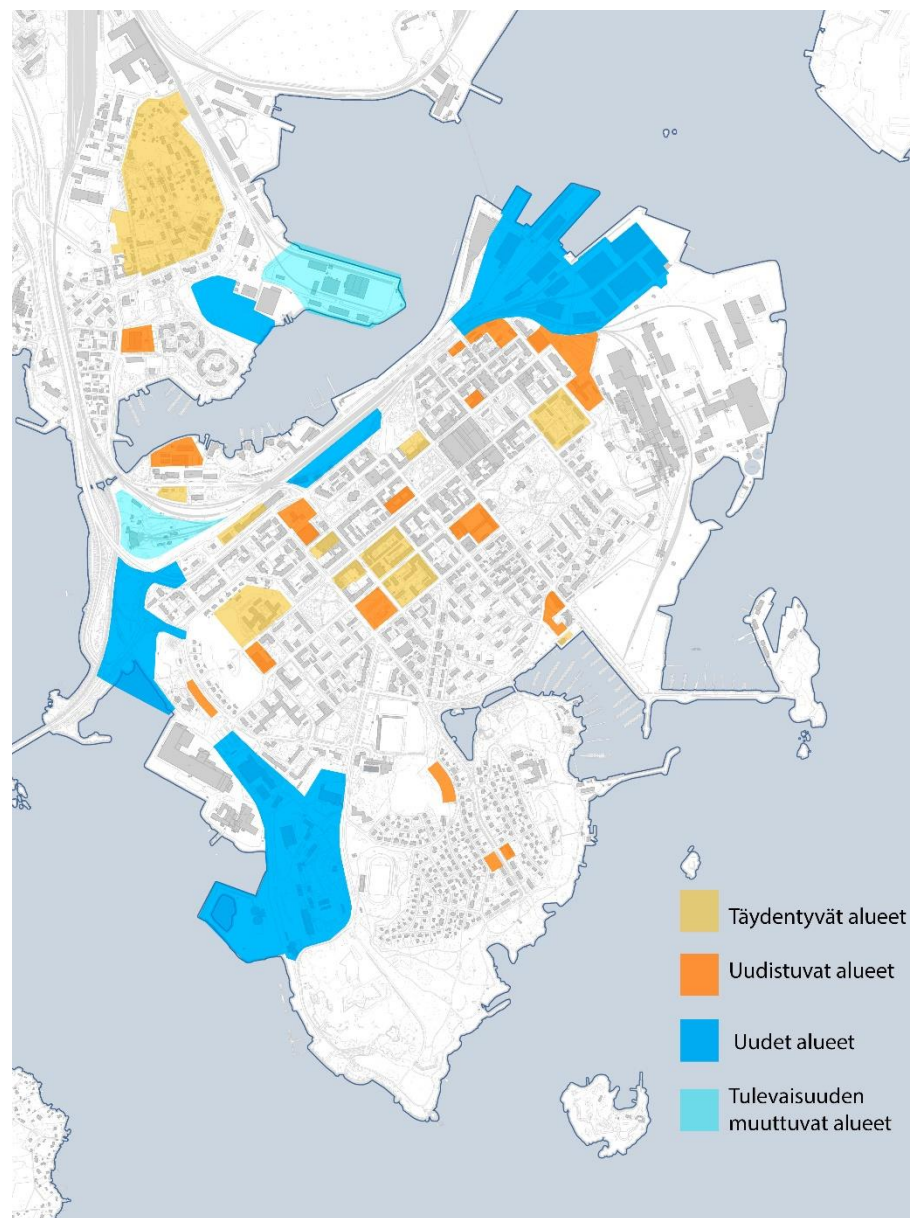
Kuva: Keskustan pääkadut. Hovinsaaren ja Kotkansaaren välinen silta yhdistäisi Hovinsaaren ja Kotkan keskustat toisiinsa.



Uudet alueet

Täydennysrakentamisessa on paljon reunaehtoja, joita tulee aluekohtaisesti huomioida. Ne liittyvät olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakenteeseen, kaupunkikuvaan, historiallisiin arvoihin ja luontoarvoihin. Alueet uudistuvat osin uudisrakentamisen ja osin täydennysrakentamisen myötä sekä olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksella. Joillekin alueille esitetään pienimuotoisempaa lisärakentamista olemassa olevassa kaupunkirakenteessa niin, että olemassa oleva rakennuskanta säilyy.

Hovinsaarella ja Kotkansaarella on viisi voimakkaammin rakentuvaa uudisaluetta jotka sijoittuvat pääosin ns. "brownfield" -alueille, eli entisille satama-, teollisuus- ja liikennealueille: Kotkansaarella Kantasatama ja Katarinaan niemi sekä Satamakadun ja Merituulentien varrella olevat alueet. Hovinsaaren uusi alue sijoittuu Latsinkalliolle. Uusissa alueissa painottuu merellinen sijainti.



Kuva: Uudet, voimakkaasti muuttuvat alueet on merkitty sinisellä värillä.

Hovinsaari ja Kivisalmen rannat

Hovinsaarella on mukavia ja hyvin vaihtelevia kaupunkitiloja ja tilasarjoja. Kotkantien varsi on luonteeltaan keskustamainen ja se tarjoaa hienoja näkymiä ja vaihtelevia kaupunkimaisemia – jugend tyylinen komea koulurakennus, pikkukaupungin henkeä, puutalojen rivistö sekä näkymät Kivisalmen rantaan ja pienvenesatamaan. Hovinsaaren kehityksen haasteeksi on muodostunut alueen huono maine joka tosin ei ole oikeutettu rakennetun ympäristön osalta. Sijaintinsa puolesta alue on houkuttelevasti aivan kantakaupungin kupeessa, lähimmillään ja linnuntietä vain noin 500 metriä kauppatorilta. Hovinsaarella on ollut jonkin verran uudisrakentamista, mutta jo kaavoitetut uudet korttelialueet eivät ole rakentuneet kuin osittain.

On suunniteltu, että uusi jalankulkusilta Puolanlaiturin ja Kantasataman välillä liittäisi Hovinsaaren suoraan ydinkeskustaan ja mahdollistaisi kaupunginlahden kiertämisen Kivisalmen rantoja sekä Kantasataman laituria pitkin. Yhteyden myötä kauppatorilta Hovinsaaren keskukseen muodostuisi noin 1,3 kilometrin välimatka.

Hovinsaaren vanha rakennuskanta muodostaa omintakeisen ympäristön, jota säilytetään ja vahvistetaan. Hovinsaarella on lukuisia paikkoja täydennysrakentamiselle, mutta myös paikka uudelle merelliselle asuinalueelle, johon sopivat pienimittakaavaiset kaupunkitalot. Hovinsaaren väljempi rakenne ja pienempi mittakaava soveltuvat erityisesti lapsiperheille.

Kuva: Hovinsaaren luonteikkaat puutaloalueet uuteen arvostukseen, keskuksesta keskustaan reitin avaus ja Kivisalmen rantoja kiertävä reitti.



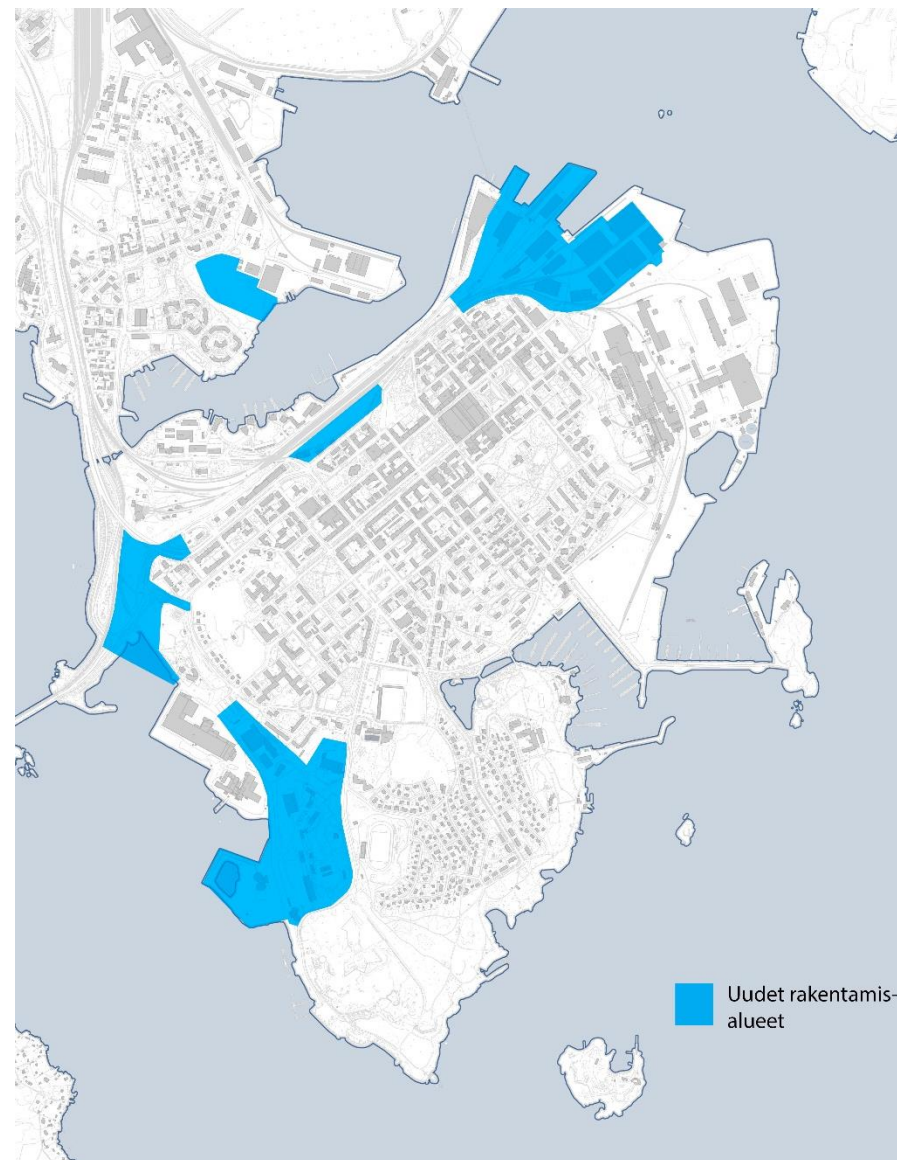
II. KOTKANSAAAREN UUDET ALUEET

Taustaa

Suurimmat muutokset keskusta-alueella liittyvät sisääntuloteiden uusiin linjauksiin. Uudet linjaukset selkeyttävät sisääntuloliikennettä ja tarjoavat samalla teollisuusalueiden raskaalle liikenteelle nykyistä sujuvampia ja turvallisempia reittejä. Uusien sisääntuloteiden myötä liikenteen haitat siirtyvät kauemmas ydinkeskustan asuinkortteleista. Työpaikoille ja kaupallisille palveluille avautuu uusia rakennuspaikkoja uuden sisääntulotien varteen.

Keskeisimpiä keskustan kehittämishankkeita ovat Kantasataman kehittämishanke, uusi tapahtumakeskus sekä Xamk ammattikorkeakoulukampanin siirtyminen Metsolasta keskustaan. Asuinrakentamisen osalta merkittävimpiä uusia avauksia ovat edellä mainittujen mahdollisuuksien lisäksi Meri-Katariinan ja Katariinankallion ja laajemmin koko Kivisalmen ympäristön tarjoamat uudet avaukset.

Kuva: Uudet rakentamisalueet kartalla.

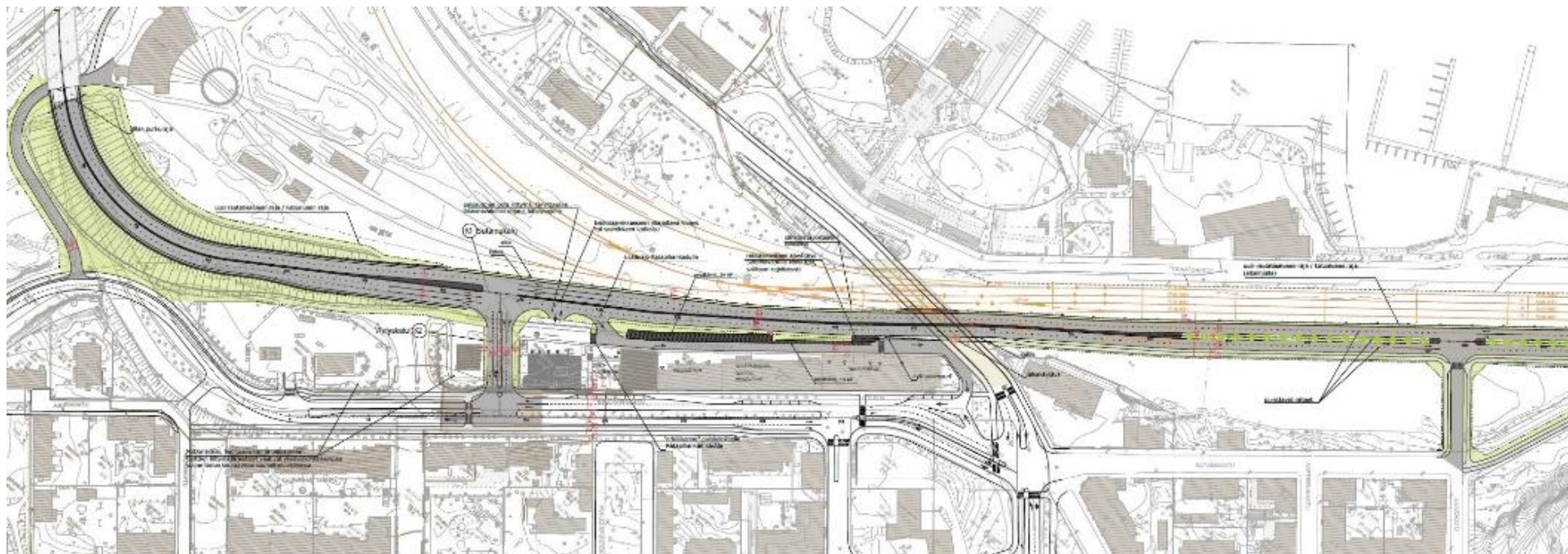


Uusi sisääntulotie ja Satamakadun varsi

Suunnitelman mukaan Kotkansaaren sisääntulotietä linjataan niin, että Hyväntuulentie kaartuu nykyistä aikaisemmin ja asettuu vanhalle radanpohjalle, jatkuen Kotkantien sillan ali kohti Kantasatamaa. Uutta Satamakatua kehitetään bulevardimaiseksi sisääntulotieksi, jonka kautta valtaosa Kotkansaarelle tulevasta liikenteestä tulee kulkemaan. Sisääntulotieratkaisu tarjoaa entistä paremman yhteyden Kantasatamaan sekä Kotkamillsin tehtaan raskaalle liikenteelle, mutta myös sujuvan sisääntuloreitin kaupalliseen keskustaan ja Toriparkkiin. Liikenteen haitat siirtyvät ratkaisun myötä kauemmas asutuksesta.

Liikenneratkaisun myötä voidaan kehittää Rautatiekadun ympäristöä ja luoda hyvät puitteet kevyelle liikenteelle. Nykyisen Ratapihankadun varrella sijaitsevan korttelin kehittämiseksi avautuu uusia mahdollisuuksia palveluiden, kaupan ja työpaikkojen alueena. Korttelin täydennysrakentamisen yhteydessä voi julkisivuihin toteuttaa sisäänkäyntejä ja ikkunoita myös Rautatiekadulle päin.

Kuva: Sitowisen laatima suunnitelma Kotkansaaren uudesta sisääntulotiestä.



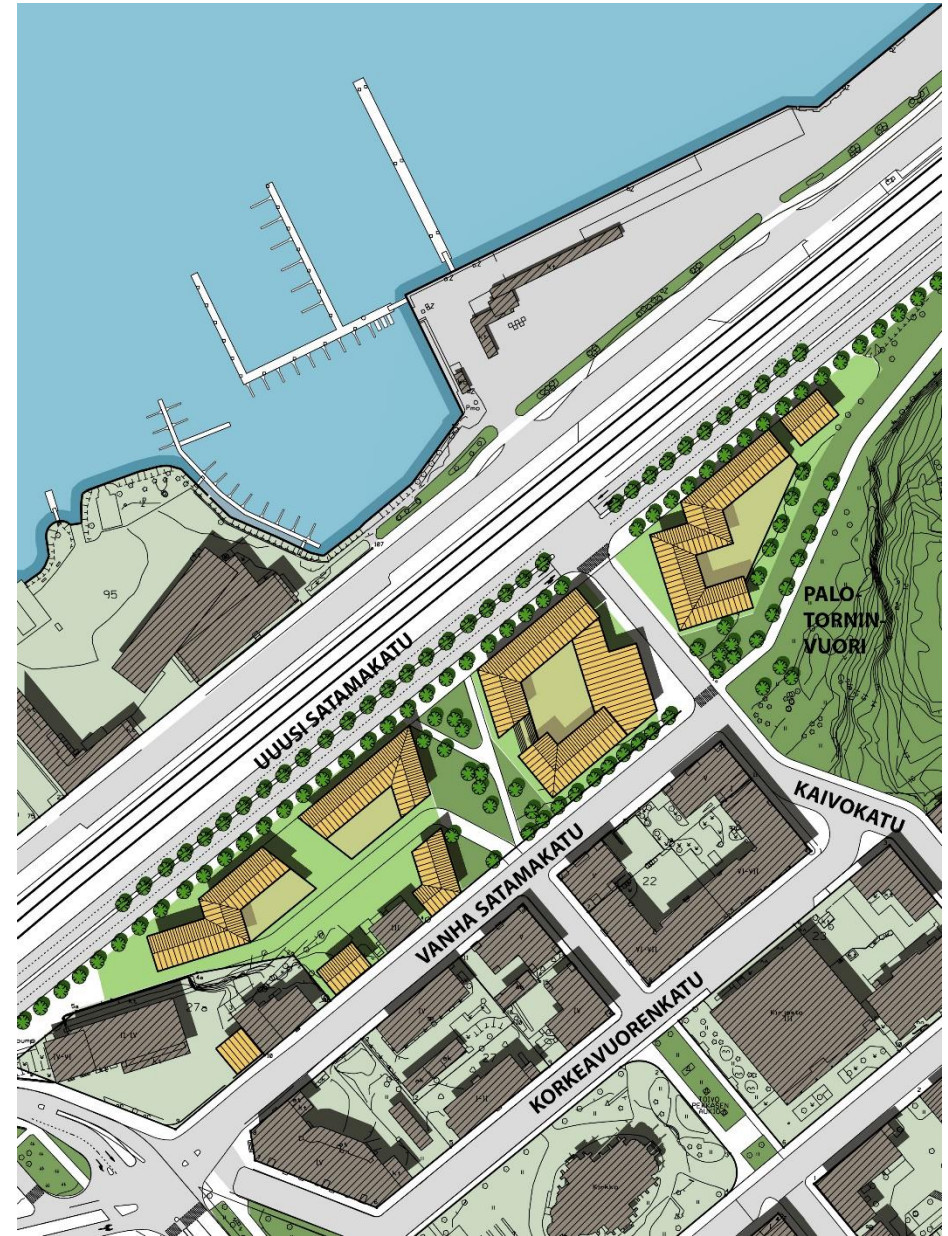
Muuttuneen sisääntulotien myötä muodostuu uuden ja vanhan Satamakadun väliin uusia rakennettavia alueita. Palotorninvuoren ja Kotkantiensillan välisellä alueella on aiemmin ollut rautatieliikenteeseen liittyviä makasiinirakennuksia, jotka on purettu ja poistuneiden raiteiden ja muuttuneen sisääntulotien myötä tilalle muodostuu korttelialueita.

Näkyvälle paikalle ja vilkkaan kadun varrelle sekä lähelle meren rantaa sijoittuvalla korttelialueella on erityisesti liike- ja toimistorakentamiselle hyvät edellytykset. Kortteleiden rakennukset muodostavat ja rajaavat Satamakadun katutilaa. Arkkitehtuurin laadun merkitys korostuu koska rakennukset muodostavat kaupungin paraatijulkisivua ja ne liittyvät kotkalaisille tärkeään Palotorninvuoren maisemaan.

Satamakadun kehittämisen myötä myös viereisen laiturialueen merkitys kasvaa. Härniemen laituri tarjoaa merellisen paikan yleiseen käyttöön ja virkistykseen, osaksi kaupunkilaisten olohuonetta. Laiturialueen käyttöä tukee myös suunniteltu kevyen liikenteen yhteys Hovinsaareen. Alueelle sopivat kevyet, paviljonkimaiset rakenteet, joissa voi toimia kahviloita, kioskeja tai pieniä myymälöitä. Laituriin voi lisäksi kiinnittyä laivaravintoloita tms. Alueen toiminta voi myös kytkeytyä Tukkukaupantalon hotelliin ja baariin tai ravintola Kairoon. Tavoitteena on, että alueen palvelut muodostavat kokonaisuuden jossa osat vahvistavat toinen toisiaan.

Kuva: Uuden ja vanhan Satamakadun välinen täydennysrakentamisalue. Uudet rakennukset on esitetty keltaisella.

Suunnitelman mukaan vanhan (eli nykyisen) Satamakadun varren rakennuksille on järjestetty näkymiä merelle uusien kortteleiden väleistä. Vanhan Satamakadun liikenne vähenee nykyisestä huomattavasti ja asumisolot paranevat. Uuden Satamakadun varreen soveltuvat parhaiten liike- ja toimistorakentaminen. Uusien kortteleiden ajojohdet järjestetään vanhan Satamakadun tai Kaivokadun puolelta.



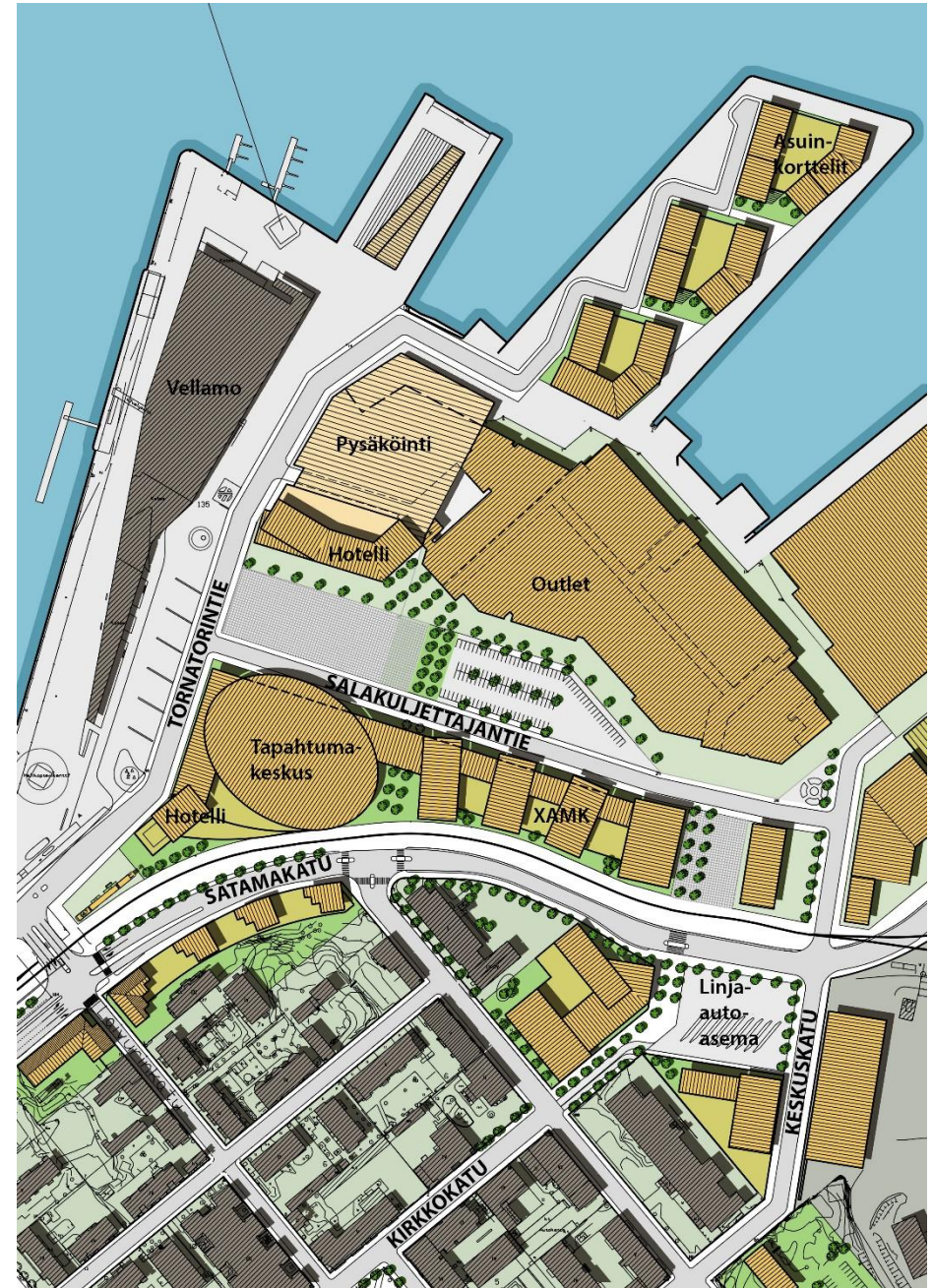
Kantasatama

Kantasatama on keskustan merkittävin uusi aluekokonaisuus, joka liittyy olennaisena osana kaupungin kaupan rakenteeseen ja kehittämiseen. Alueelle voi uuden asemakaavan mukaan rakentaa liiketiloja, hotelleja, viihdekeskuksen, asuinrakennuksia, museon laajennuksen sekä pysäköintilaitoksia. Alueen kaavassa on lisäksi pieni puistoalue, torialue, pysäköintialue, venesatama ja satama. Alueen suunnittelussa painotettiin kevyen liikenteen yhteyksiä alueelle sekä alueen sisällä. Ranta-alueet määriteltiin yleiselle käytölle sataman aluetta lukuun ottamatta.

Kantasatamassa pääosassa ovat alueen liiketilat, joille on rakennusoi-keutta noin 61 000 km². Suuri kerrosalamäärä liiketiloille liittyy alueelle suunniteltuun kauppakeskushankkeeseen (outlet-myymlöiden keskittymä). Kauppakeskus on haluttu sijoittaa osaksi keskustaa ja on arvioitu, että sen myötä lisääntyvät kävijämäärät kaupungissa elävöittävät koko keskustan aluetta.

Asemakaavan vahvistamisen jälkeen on tullut tarve sijoittaa alueelle tapahtumakeskus sekä Xamk ammattikorkeakoulun kampusalue. Alueen muutosten yhteydessä tarkastellaan myös liikenteen järjestelyjä uudelleen ja suunnitelman mukaan luodaan uusi ajoyhteys Kantasataman alueelle jatkamalla Keskuskatua Satamakadulle ja siitä edelleen Kantasataman alueelle. Uuden katuyhteyden myötä Pokaraksi kaavoitettu katualue toimisi todennäköisesti vain jalankulkuyhteytenä. Kantasataman alueelle on valmisteilla uusi asemakaava, jonka laatimisen yhteydessä selvitetään muuttuvat järjestelyt.

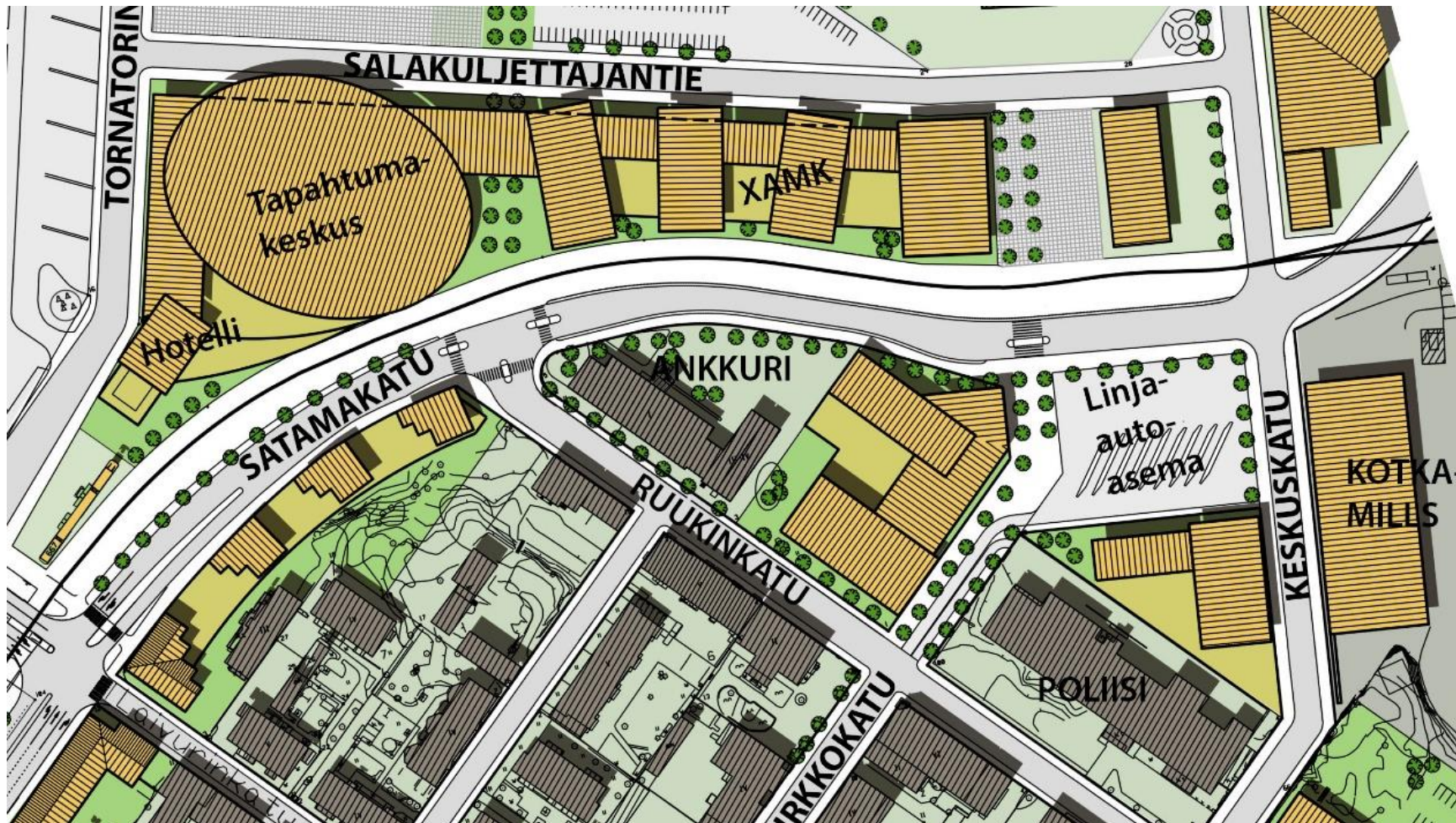
*Kuva: Kantasataman entiselle satama-alueelle ja Vellamon naapureiksi on sijoit-
massa Outletin lisäksi tapahtumakeskus ja Xamk ammattikorkeakoulu.*



Kantasataman rakentamisen myötä korostuu Ruukinkadun varren korttelien merkitys. Ruukinkadulla sijaitsee vastikään valmistunut poliisitalo ja samassa korttelissa on vielä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Ns. Ankkuritalon korttelissa on vanha varastohalli, jonka tilalle voi kaavan mukaan rakentaa asuin-, liike tai hotellirakennuksen. Ankkuria vastapäätä sijaitsevaan korttelin asemakaava mahdollistaa niin ikään uudisrakentamista Satamakadun varteen.

Uuden liikennesuunnitelman mukaan keskustasta poistuva liikenne kulkee Ruukinkadun kautta Satamakadulle ja tuo alueen kehittämiseen sekä haasteita että mahdollisuuksia. Korttelialueet sijaitsevat uuden Kantasataman sekä vanhan keskusta-alueen nivelkohdassa. Kortteleilla on tärkeä rooli näiden kahden rakenteeltaan ja luonteeltaan erilaisten alueiden yhdistämisessä toisiinsa.

Kuva: Ruukinkadun varren korttelien uudistuminen liittyy Kantasatamaan.



Uusi läntinen sisääntulotie ja Redutin ympäristö

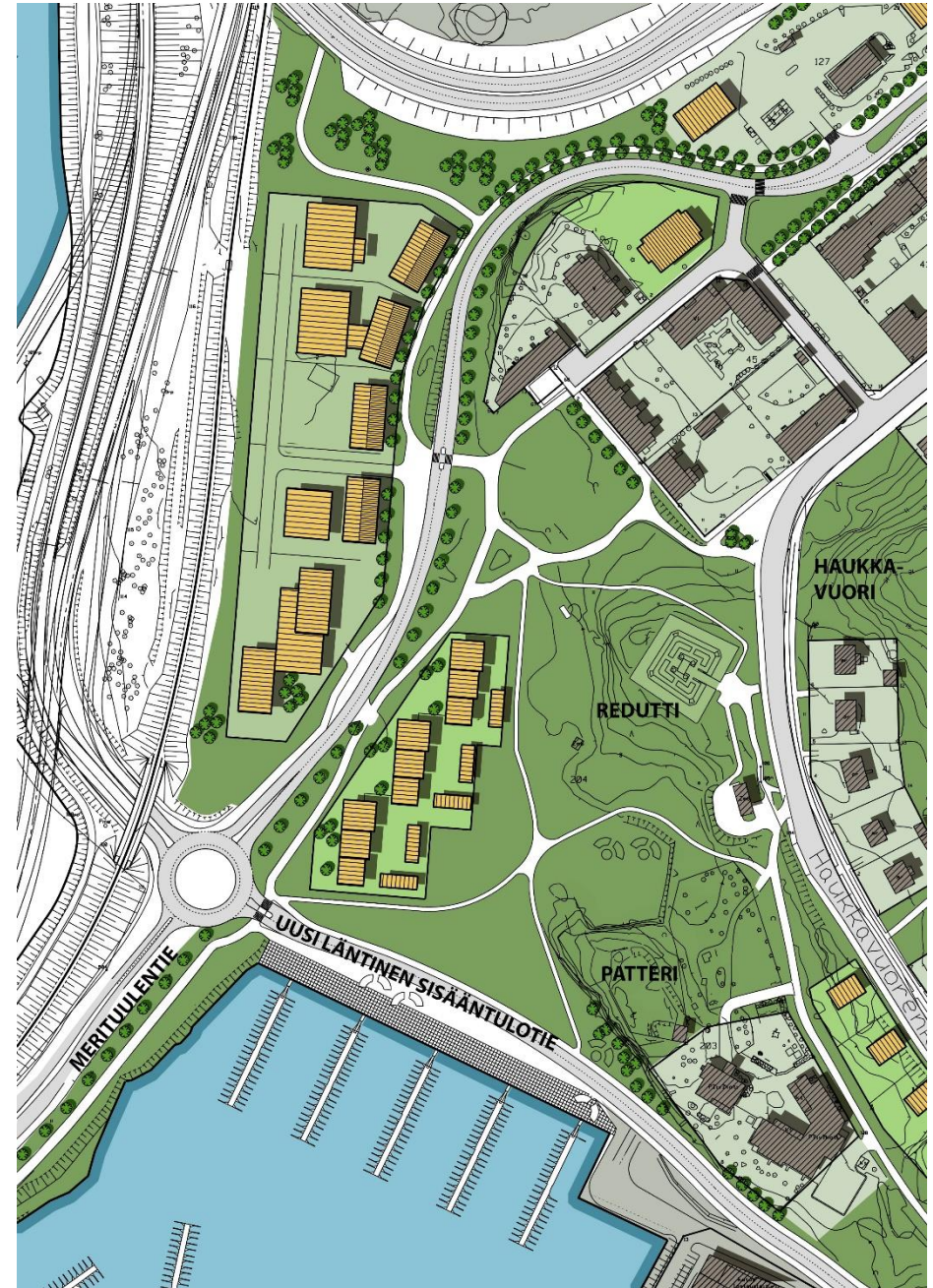
Kotkansaaren läntiset osat tarjoavat laajat alueet merelliselle asuinrakentamiselle. Alueiden kehittämiseen liittyy suunniteltu läntinen sisääntulotie, joka nykyisen Haukkavuorenkatu-Kuusisenkatu -katuyhteyden sijaan tulee tarjoamaan Mussalon suunnasta sekä Merituulentieltä tuleville yhteyden Kotkansaaren läntisiin osiin. Asuinrakentamisen pääpaino on Meri-Katariinan, eli ns. Wärtsilän alueella.

Sisääntulotien ratkaisu tarjoaa uusia rakennuspaikkoja Merituulentien kummallakin puolella. Merituulentien, junaradan ja Hyväntuulentien lähelle rakennettaessa tulee huomioida liikenteen sekä junaradan vaikutukset. Junaradan viereinen alue on ympäristön häiriötekijöiden vuoksi sopiva liike- ja toimistotilojen käyttöön mutta Merituulentien eteläpuolisen alueen on katsottu soveltuvan myös asuinrakentamiselle.

Läntinen sisääntulotieratkaisu edellyttää maa-alueen laajentamista merelle päin. Sisääntulotien eteläpuolelle jää lahden ranta-alue, joka toimii venevalkamana.

Kokonaisuudessaan Redutin ja läntisen sisääntulotien liittymän alue muodostaa Kotkansaaren ”sisääntuloportin” ja tulee siksi toteuttaa maisemaan soveltuen ja korkealaatuisella arkkitehtuurilla. Alueeseen kuuluva venesatama edistää osaltaan merellisyyttä Kotkassa.

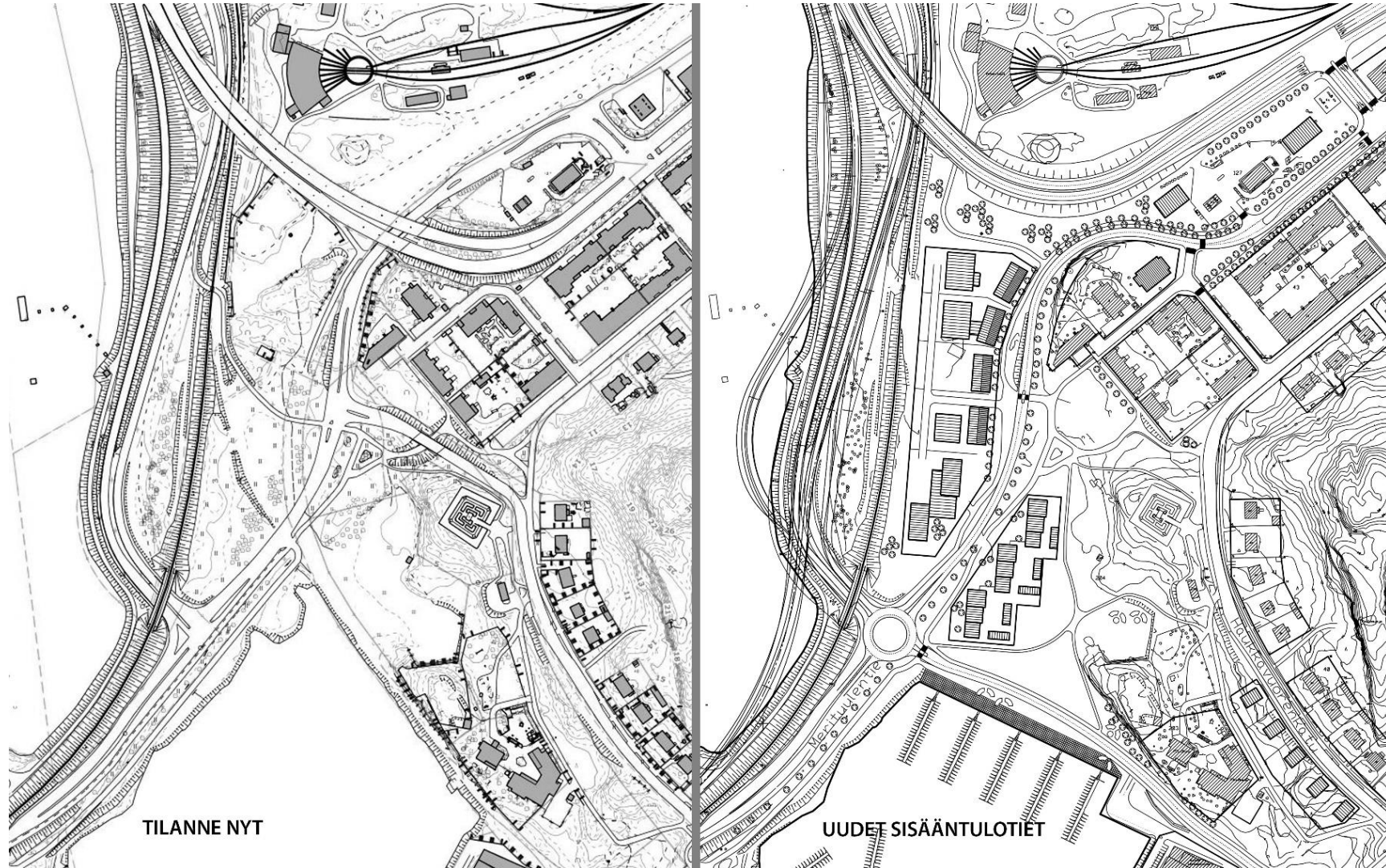
Kuva: Uuden sisääntulotieratkaisujen myötä alueet voivat uudistua. Uudet rakennukset (keltaisella) tulee sijoittaa riittävän etäälle Redutista, ja niiden korkeutta tulee tutkia huolellisesti osana maisemaa. Alueen merellisyyttä hyödyntää ratkaisu, jossa rakennukset laskevat porrastetusti merimaisemaa kohti.



Läntinen sisääntulotie edellyttää muutoksia katuverkkoon. Hyväntuulentieltä tultaessa Merituulentielle on liikenneympyrä, josta myös läntinen sisääntulotie haarautuu kohti etelää. Haukkavuorenkatu ja Korkeavuorenkatu on tarkoitus yhdistää, samalla kuin yhteys Merituulentieltä

Haukkavuorenkadulle poistetaan. Katumuutokset mahdollistavat myös kevyen liikenteen ja erityisesti polkupyöräreittien kehittämisen.

Kuva: Vasemmalla nykyinen liikennejärjestelmä. Oikealla uudet sisääntulotiet ja niihin liittyvät katumuutokset, mm. Haukkavuorenkadun yhdistäminen Korkeavuorenkatuun.



Redutin ympäristön katumuutokset mahdollistavat viheralueiden yhtenäistäminen. Redutti Kotka sekä sen lähellä oleva Patteri n:o 3 ovat muinaismuistoalueita. Redutti ja sen lähialueet sekä Haukkavuoren viheralue kuuluvat lisäksi Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Redutin ympäristö tulee säilyttää mahdollisimman avoimena ja niin, että ole-massa oleva näköyhteys merelle säilyy. Alueet soveltuvat erinomaisesti virkistykseen. Täältä alkaa Aleksanterin reitti, joka jatkuu Keisarinsataman kautta pohjoiseen kohti Keisarillista kalastusmajaa sekä Kyminlinnaa. Jalankulkureittien yhtenäisyyttä ja jatkuvuutta olisi kehitettävä Haukkavuorentornin ja Redutin välillä sekä siitä edelleen Aleksanterin reitille ja meren rantaan.



Kuva: Redutin sisään on rakennettu yrttipuutarha.



Kuva: Kotkan kansallisen kaupunkipuiston aluetta kartalla. Aleksanterin reitti alkaa Redutin luota.

Meri-Katariina

Meri-Katariinan uusi asuinalue voidaan toteuttaa ainakin osittain ilman läntisen sisääntulotien toteuttamista, jolloin alue rakentuisi Öljysatamantieltä kohti pohjoista. Alue liittyy Katariinankallion asuinalueeseen, joka sijaitsee Puistotien varressa, Katariinan urheilukenttää vastapäätä olevalla kallio-alueella. Katariinankallion voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen. Alueen rakentaminen on jo aloitettu yhden asuinkerrostalon osalta.

Uudelle alueelle tavoitellaan kaupunkimaista ilmettä, jossa katutiloja ja aukioita rajaavat rakennusmassat. Rakentamisen suurempi mittakaava sopii ympäröivään jyhkeään teolliseen ympäristöön ja maisemaan. Meren rantaan ja erityisesti niemen eteläreunaan rakennettaessa korkeat rakennukset suojelevat aluetta pahimmilta merituulilta. Rakennukset sijoittuvat siten muurimaisesti ja julkisivut avautuvat merimaiseman suuntaan. Uuden alueen sisäosien rakennukset ovat mittakaavaltaan pienempiä ja sijoittuvat suojaisan lahden ympärille. Lahteen sijoittuva venesatama palvelee asukkaita ja muita kaupunkilaisia tarjoten yhteydet merelle.

Rinteeseen tulevat rakennukset sijoitetaan mahdollisimman edullisesti merinäkyymiin ja ilmansuuntiin nähden. Ranta-alueet säilytetään julkisina ja jalankulkupainotteisina. Alueelle luodaan monipuolinen kävely- ja jalankulkuverkosto. Julkiset aukiot ja rannat tarjoavat merellisiä oleskelupaikkoja kaikille.

Kuva: Meri-Katariinan uusi alue sijoittuu Katariinan Meripuiston pohjoispuolelle. Alueen läpi kulkee Längiseltä sisääntulotieltä erkaneva kevyen liikenteen reitti. Kulkijaa johdattelavat jaksottaiset merimaisemat ja aukioiden sarja. Reitin päätteenä avautuu komeasti avoin merimaisema kohti etelää.



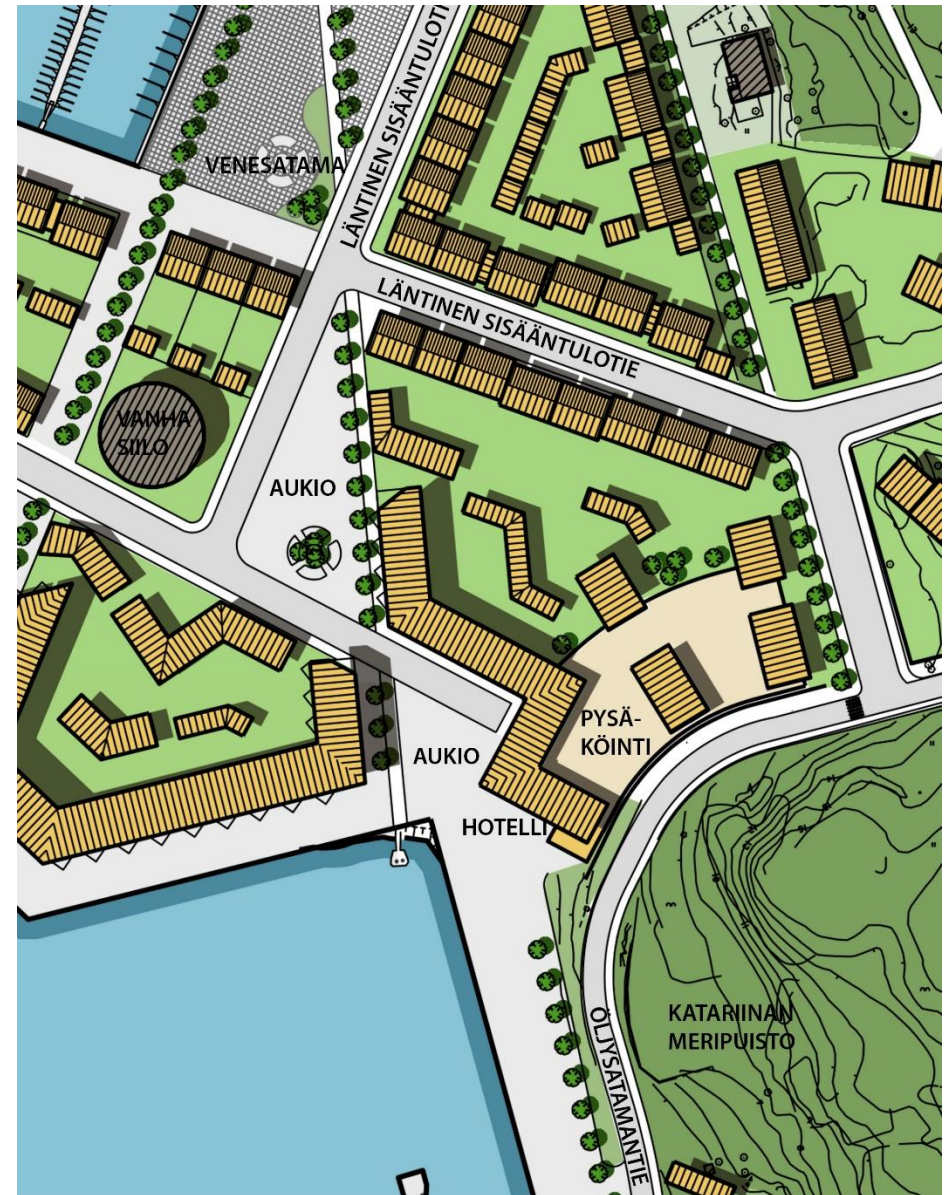
Asuinrakentamisen lisäksi on alueelle kaavailtu hotellia ja siihen liittyviä ravintoloiden ja palveluiden paikkoja. Hotellikokonaisuuden ja asuinrakentamisen on ajateltu muodostavan korkealaatuista kaupunkimaista kaupunkitilaa.

Läntinen sisääntulotie jatkuu Meri-Katariinan alueen läpi ja liittyy Öljysatamantiehen. Sisääntulotien ja Öljysatamantien risteyskohta on sijoitettu rannasta kauemmas, jotta arvokkaat ranta-alueet säilyvät rakentamiselle. Tien suunnittelussa tulee huomioida korkeusasemat. Korkeuseroja voi myös hyödyntää esimerkiksi pysäköinnin ratkaisemiseksi: Öljysatamantien vieressä olevien siilojen viereen voi rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen joka asettuu rinteeseen suojaan ja jolle ajoyhteys on sekä alemmalta tasolta, että rinteestä päältä.



Kuva yllä: Meri-Katariinan merellistä näkymää kohti etelää.

Kuva oikealla: Hotelli sijoittuu Läntisen sisääntulotien varren tilasarjojen huipennuksena toimivan aukion yhteyteen. Hotellin pysäköinti voidaan toteuttaa luontevasti Öljysatamantien louhitun rinteeseen kylkeen.



Alueella on joitakin vanhoja teollisuusrakennuksia, joilla on arkkitehtonista arvoa. Myös sillojen osalta voi tutkia rakenteiden osittaista säilyttämistä. Suunnitelman mukaan on esitetty säilytettäväksi siilo asuinalueen keskellä.

Vaikka vieressä on laaja virkistysalue, tulee myös alueen sisään jäämään puistoalueita. Alueen kevyen liikenteen yhteydet tukeutuvat näihin.



Kuva yllä: Alueen olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kuva oikealla: Läntisen sisääntulotien varren rakennukset on suunnattu niin, että niistä avautuu mahdollisimman hyvin maisemat ohi tehtaan ja kohti merenlahtea. Puistotien ja Läntisen sisääntulotien välistä katua laskeutuessa avautuvat näkymät Meri-Katariinan alueelle sekä lahdelle. Vaikka alue on asutopainotteinen, löytyy liiketoiminnalle paikkoja esim. risteysalueelta. Alueelta löytyy myös luonnonmukainen rinteipaikka virkistymiseen ja näköaloista nauttimiseen.





Kuva: Meri-Katariinan uusi alue.

Alueen eteläpuolella sijaitseviin linnoitusalueisiin kalliointeen on rakentamisen osalta haluttu pitää etäisyyttä, jolloin Katariinan Meripuisto ja muinaismuistoalueiden linnoitusrakenteet säilyvät selkeästi omana kokonaisuutenaan sekä puistoalueena. Katariinan puistoalueella on useita suojelukohteita mutta sen laajalla alueella löytyy rakennuspaikkoja pienille kahvila- tai saunarakennuksille. Pientä kahvilaa tai ravintolaa on toivottu alueelle.

Valtaosa Katariinan Meripuistosta on kansallisen kaupunkipuiston aluetta. Sen hoitoon ja käyttöön otetaan kantaa kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Kuva: Näkymä Katariinan linnoituksen muurin vierestä.



III. TÄYDENTYVÄ KANTAKAUPUNKI

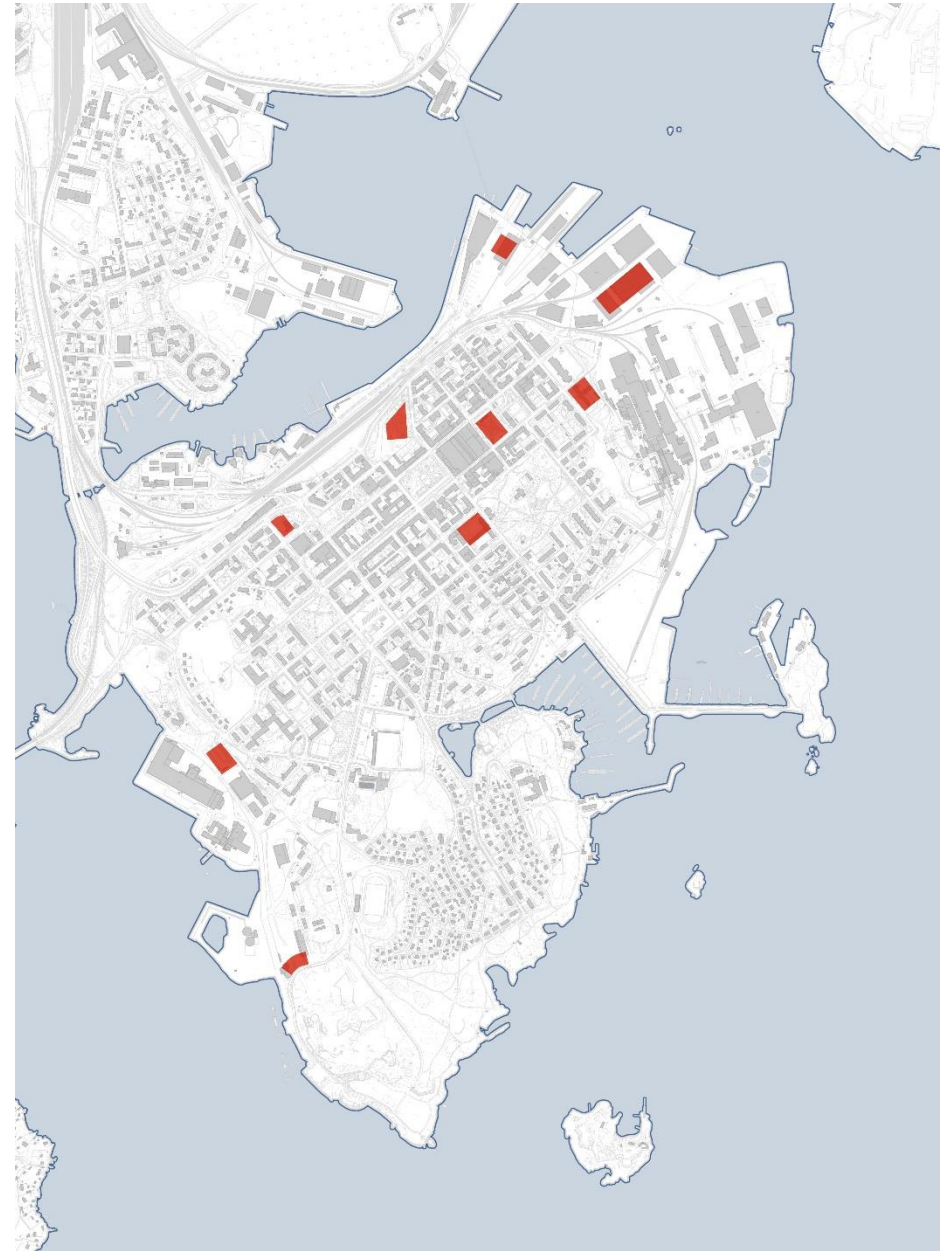
Taustaa

Kotkan keskusta palvelee kotkalaisia, mutta se toimii myös Kymenlaakson ja Kotkan-Haminan seudun pääkeskustana, jonne tullaan asioimaan ja viettämään aikaa. Tulevaisuudessa se on yhä vahvemmin myös opiskelijoiden asemapaikka. Tavoitteina on säilyttää ja vahvistaa keskustamainen rakenne ja luonne samalla kun kaupunki kehittyy ja kaupan toiminnot laajentuvat. Olemassa olevaa katuverkkoa ja infraa hyödynnetään ja uutta kauppaa sekä asuinrakentamista sovitetaan vanhaan. Keskustaa kehitetään viihtyisäksi ja elinvoimaiseksi asumisen, palvelujen, kaupan ja hallinnon ympäristöksi.

Suurimmat muutokset keskusta-alueella liittyvät sisääntuloteiden uusiin linjauksiin sekä Kantasataman alueen kehittämiseen. Työpaikoille ja kaupallisille palveluille avautuu uusia rakennuspaikkoja uuden sisääntulotien varteen mutta kehitettäviä kaupan kortteleita ovat lähellä keskustan kaupallista ydintä sijaitsevat korttelit sekä Koulukadun varren korttelit.

Kortteleiden rakentaminen tehokkaasti edellyttää myös pysäköinnin ratkaisemisen. Erityisesti kaupalle on elintärkeää tarjota asiakkaille sujuvat yhteydet sekä helposti saavutettavia autopaikkoja. Toriparkki on täyttänyt toistaiseksi hyvin nämä tarpeet, mutta jatkossa on löydettävä uusia pysäköintiratkaisuja.

Kuva: Pysäköintilaitosten sijoittamista on suunniteltu mm. Palotorninvuoren sisään, entiselle poliisitalon tontille (Ruukinkatu) sekä käytöstä poistuneen Toivo Pekkasen koulun tontille (Kymenlaaksonkatu).



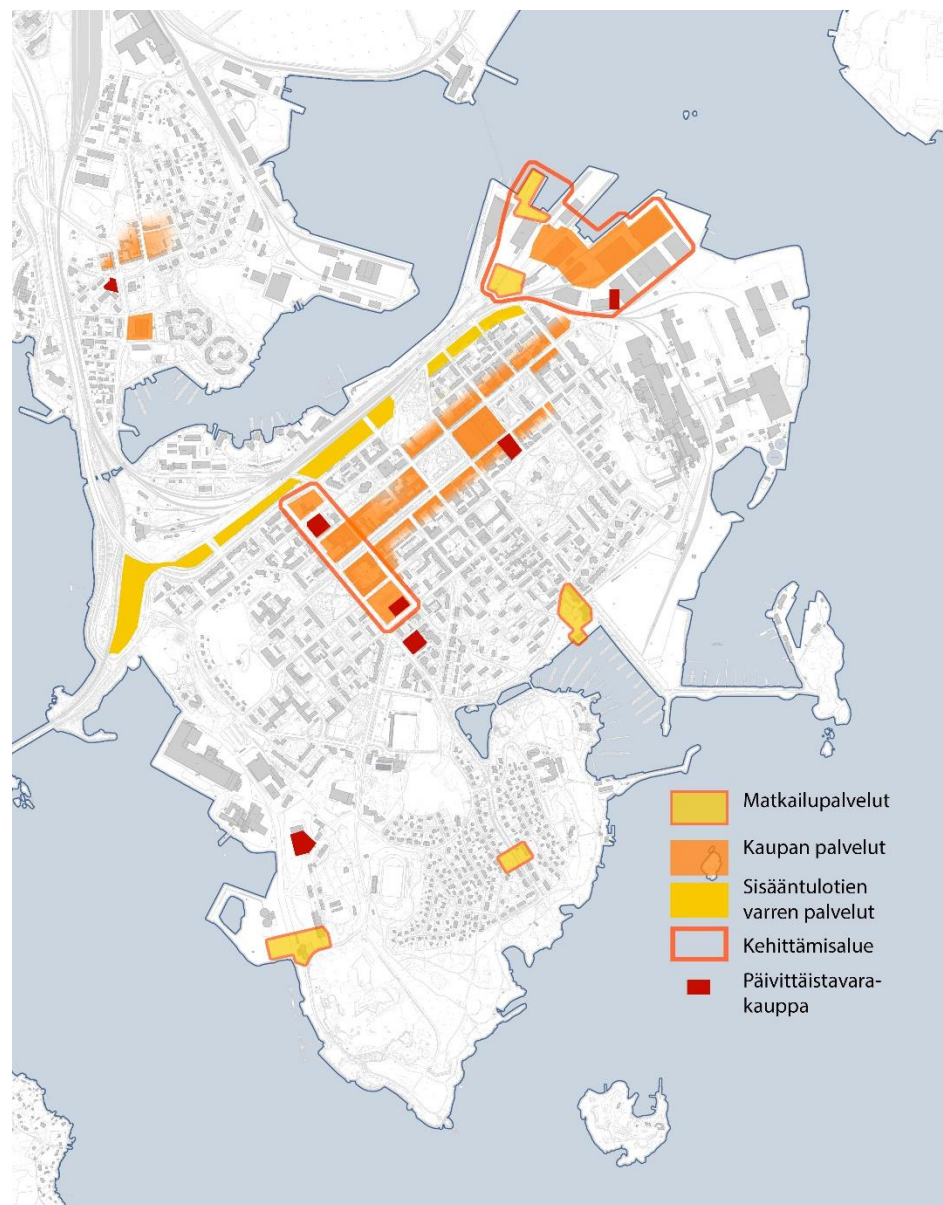
Kaupan kehittämisen paikat

Kotkan kaupallinen keskus sijaitsee Keskuskadun ja Kirkkokadun varrella, kauppatoria lähinnä olevissa kortteleissa. Kauppakeskus Pasaati, joka sijaitsee aivan kauppatorin vieressä ja jota rajaavat Keskuskatu, Kirkkokatu ja Ruotsinsalmenkatu, on Kotkan kaupallisen keskuksen ydinalue johon Kotkansaaren kaupalliset palvelut keskittyvät. Kauppakeskus on viime vuosina laajentunut, mutta sen laajenemismahdollisuudet ovat tulevaisuudessa rajalliset.

Pasaatin vieressä oleva maanalainen Toriparkki palvelee autoilevia asiakkaita ja tarjoaa pysäköinnin, josta on suora sisäänkäynti kauppakeskukseen. Kauppakeskus houkuttelee asiakkaita sekä Kotkasta että kauempaa monipuolisella palvelutarjonnallaan. Keskustakaupan toiminta- ja kehittymisedellytykset on turvattava mahdollistamalla kaupallisten palvelujen lisärakentaminen.

Keskeisimmistä kortteleista uudistuvia ovat Kotkan seurakuntakeskuksen korttelialue sekä vanha Pekkasen koulun korttelialue. Erityisesti seurakuntakeskuksen kortteli on osa kaupan keskustaa ja tarjoaa uudistukseen mahdollisuuden kaupallisten tilojen lisäämiselle keskustassa. Keskustan elävyyden kannalta on olennaista, että korttelialueen maantasokerros toteutetaan liiketiloille ja palveluille. Ylemmissä kerroksissa voi olla toimistotilaa ja asuntoja.

Kuva: Kotkan keskustan kaupan rakenne maankäytössä. Kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin ruutukaavakeskustassa mutta tulevaisuudessa kaupan kehittämisen painopiste on Kantasataman alueella.



Pekkasen koulun tontti sijaitsee Isonpuiston vieressä, kaupallisen keskustan laidalla. Liiketilojen sijoittaminen nykyisellään voi olla haasteellista tontin sijainnin vuoksi. Tontti on kuitenkin osa keskustaa ja siihen sijoituu luontevasti kaupallisia tai julkisia palveluita. Tontti on erityisen hienolla paikalla puistoon, Sapokkaan sekä keskustaan nähden. Tontti tarjoaa lisäksi hyvät mahdollisuudet pysäköinnin rakentamiselle.

Kauppatorin vieressä oleva Pohjolantalon tontti on tuoreen asemakaavan mukaan uudistettavissa. Pasaatia lähellä oleva täydennysrakennettava korttelialue sijaitsee Kirkkokadun varrella, Sibeliuspiston pohjoispuolella. Tässä Palotorninvuoreen rajautuvassa korttelissa on käyttämättömiä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden käyttäminen ja erityisesti liiketilojen rakentaminen vaatii kuitenkin tarkempaa selvittelyä mm. korttelin rakennettavuudesta. Maantasossa olevia liiketiloja voisi laajentaa Palotorninvuoren puolelle jolloin liiketilojen päälle voi muodostaa pihakannan asukkaita varten.

Keskusta-alueen täydennysrakentaminen on monella tapaa haasteellista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia on vaalittava ja tilan puutteen vuoksi sekä taloudellisista syistä on haasteellista ratkaista pysäköinnin sijoittaminen. Voidakseen pysyä ajassa ja tarjota jatkossakin kasvavalle ja kehittyvälle kaupungille toimivan keskustan on kaupan ja palvelujen tilojen laajentamiselle kuitenkin löydettävä mahdollisuuksia.

Kuva (ylempi): Ilmakuva Kotkansaaren kaupallisesta keskustasta: Pasaatin kauppakeskus, kauppatori ja kaupungintalo.

Kuva (alempi): Suunnittelukilpailun voittanut Playa arkkitehtien ehdotus seurakuntakeskuksen tontin uudistamiseksi.



Läntiset keskustakorttelit

Kotkansaarella olevilla kivijalkaliikkeillä on haastetta kilpailussa ostoskeskuksen kanssa ja erityisesti aiemmin vilkkaasta kaupallisen keskustan länsiosasta on kauppa selkeästi vähentynyt. Kaupallisen keskustan länsiosalla tarkoitetaan tässä entisen Sokoksen ympäristöä eli Koulukadun ja Kotkankadun rajaamia kortteleita. Alue on aiemmin ollut osa vireää keskustaa ja kortteleissa ovat sijainneet Teboilin huoltoasema, Euromarket, Sokoksen tavaratalo ja linja-autoasema. Sekä Teboilin että Euromarketin liiketoiminnot ovat päättyneet ja Sokoksen tavaratalon kiinteistössä toimii nykyään terveyspalveluita tarjoavia yrityksiä. Linja-autoaseman rakennus on purettu, mutta toriaukio toimii edelleen kaukoliikenteen linja-autojen lähtö- ja saapumisalueena. Näissä kortteleissa avautuu nyt uusia kehittämismahdollisuuksia paitsi kaupallisille toimijoille myös asuntorakentamiselle. Kortteleissa on täydennysrakentamiselle mahdollisuuksia mutta erityisesti Teboilin, Euromarketin ja linja-autoaseman korttelit voivat uudistua kokonaan.

Kortteleiden uudistuessa voi niihin toteuttaa nykyistä enemmän asuinrakentamista, mutta korttelit tarjoavat mahdollisuuksia myös kaupan kehittämiseksi. Kehittämisessä on arvioitava vaikutukset kivijalkakauppaan sekä kaupan ydinkortteleihin ja tavoiteltava keskustan rakentumista yhtenä vetovoimaisena kokonaisuutena.

Kortteleiden kehittämisen yhteydessä parannetaan alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota katutasen tiloihin ja julkisivuihin.

Kuva: Koulukadun ja Kotkankadun rajaamissa kortteleissa on mahdollisuuksia kaupan kehittämiseksi ja asuinrakentamiselle. Uudisrakennukset on esitetty keltaisella.



Täydentyvät asuinkorttelit

Keskustan alueella on joitakin suuria kortteleita, joissa on runsaasti rakentamatonta tilaa. Keskustassa rakenne saa olla tiivistä ja näissä kortteleissa voi siksi tutkia rakenteen tiivistämistä. Suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa asumisviihtyisyyden säilymisen lisäksi mm. autopaikoituksen ratkaisut. Täydennysrakentamisen tavoitteina ovat alueen tiivistyminen kaupunkimaiseksi sekä lisääntyvä asukasmäärä keskustassa. Lisäksi rakentamisella tavoitellaan eheytyvää ja uudistuvaa kaupunkikuvaa.

Osassa kortteleita on sellaisia rakennushistoriallisia arvoja sekä erityisiä suunnitteluratkaisuja, jotka edustavat oman aikansa ihanteita ja jotka näin ollen tulee säilyttää ehjinä kokonaisuuksina. Täydennysrakentaminen turmelisi kortteleiden sommitteluaiheen tai haittaisi rakennusten arkkitehtonista ilmettä. Esimerkki tällaisesta korttelista on ns. tuulimyllykortteli joka sijaitsee Koulukadun ja Eteläpuistokadun välissä.

Keskuskadun, Kymenlaaksonkadun, Kapteeninkadun ja Kotkankadun rajaamassa korttelissa sijaitsee ns. ”puutteenkuja”. Sillä tarkoitetaan korttelin läpi kulkevaa ajoväylää, jonka varrella on asukkaiden autotalleja. Ajoalue muodostaa siis kujan korttelin sisällä, jota käyttävät myös muut kuin korttelissa asuvat, oikopolkuna. Korttelissa on mahdollisuus täydennysrakentamiselle mutta se edellyttää pysäköintipaikkojen siirtämisen joko piha-alueille tai pysäköintitaloon.

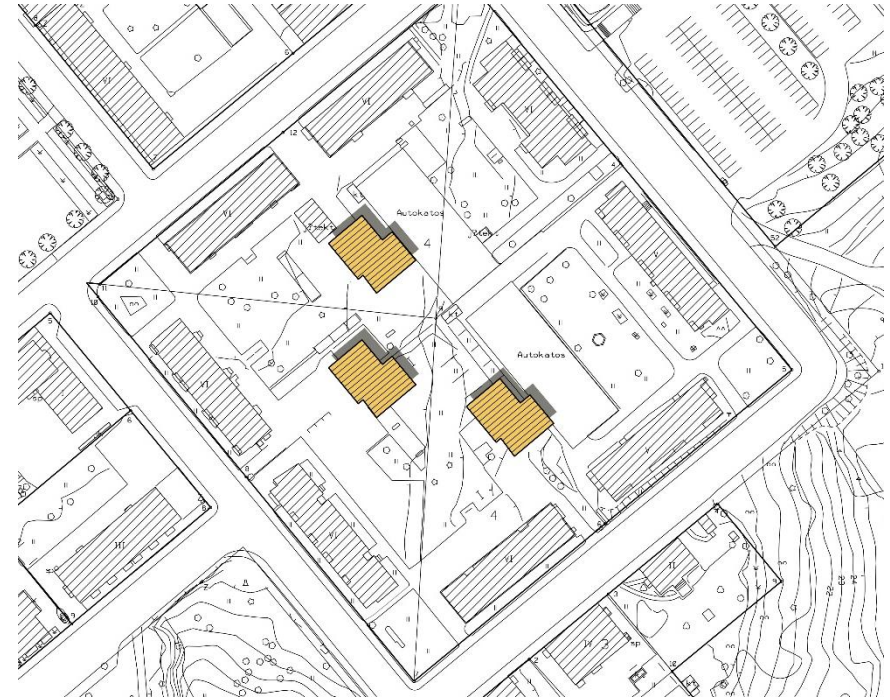
Kuva: Korttelia voi täydentää kaupunkipientaloilla, eli kaksi tai kolmikerroksisilla kytke-tyillä ”siivutaloilla”. Rakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan asutokohtaiset autopaikat. Asuintalojen sijaan voi kujan varsi myös täyttyä pienistä liikkeistä, jotka yhdessä muodostaisivat basaarimaisen kauppakujan.



Yksi ruutukaavakeskustan suurimmista asuinkortteleista sijaitsee Keskuskadun koillispäässä ja korttelia rajaavat Keskuskatu, Ruukinkatu, Kalliokatu ja Itäkatu. Korttelin rakennukset kiertävät korttelin reunoja ja jättävät korttelin laajan sisäalueen autokatoksia lukuun ottamatta rakentamattomaksi. Korttelia voi täydentää korkeilla, kapearunkoisilla pistetaaloilla. Tarvittavat autopaikat voi sijoittaa Ruukinkadun käytöstä poistuneen poliisitalon tontille.

Eri taloyhtiöt omistavat maan korttelissa niin, että omistusosuus ulottuu kapeana kärkenä korttelialueen keskelle. Täydennysrakentaminen edellyttää tonttijaon muuttamista yhteisesti. Tulevaisuudessa - Kantasataman alueen toteuduttua - voi olla enemmän painetta rakentaa asuintaloja kortteliin johtuen sen erinomaisesta sijainnista.

Kuva: Suuressa asuinkorttelissa on varaa tiivistää. Autopaikat voidaan sijoittaa viereiselle tontille Ruukinkadun varteen. Korttelin eteläpuolella oleva Isopuisto tarjoaa asukkaille erinomaisen virkistysalueen.



Uudet omakotitalokorttelit

Haukkavuorenkadun itäreunassa on kaksi ja puolikerroksisten omakotitalojen rivistö. Asemakaavan mukaan korttelialueella tulee säilyttää ympäristö. Haukkavuorenkadun länsipuolelle esitetään uutta omakotitalokorttelia olemassa olevin asuinkortteleiden täydennykseksi. Haukkavuorenkadulla on nykyisellään paljon autoliikennettä, mutta uusi läntinen sisääntulotie rauhoittaa kadun liikennettä ja parantaa asumisen olosuhteita. Haukkavuorenkadun länsipuolella on rinnemaasto, joka laskee kadun tasolta alemmas. Alueelle muodostuu rinnetontteja, joiden rakentaminen edellyttää yksilöllistä suunnittelua ja monitasoista rinneratkaisua. Ajoyhteydet tonteille ovat Haukkavuorenkadun puolelta jolloin tonttien oleskelualueet muodostuvat edullisesti lounaan puolelle, joko alarinteen tai rakennuksen kattotasolle.

Katariinan omakotitaloalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueella ei siten saa tapahtua muutoksia tai rakentamista, joka on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueelle suunnitellun uuden asuinkorttelin asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta laadittaessa on huomioitava suojeluarvot ja täydentämisessä on noudatettava alueen mittakaavaa ja rakeisuutta. Uusi kortteli tulee asuinalueen jatkeeksi, Pihlajatien länsipuolella olevaan rinteeseen. Rakennuspaikat ovat jyrkässä rinteessä ja rakentaminen edellyttää siksi yksilöllistä talon suunnittelua ja monitasoista rinneratkaisua.

Kuva (ylempi): Haukkavuorenkadun varren uudet omakotitalotontit.

Kuva (alempi) Pihlajatien varren uudet omakotitalotontit.

Kummassakin asuinkorttelissa on maastoa, joka edellyttää talojen yksilöllistä suunnittelua ja monitasoisia rinneratkaisuja.



Matkailun kehittämisen paikat

Sapokan alue on erityisesti kesäisin vireä ja vilkas paikka, johon saapuu vierasveneilijöitä ja matkailijoita. Merellisessä ympäristössä on palveluja ja vetonauloina toimivat Maretarium sekä viereinen Sapokan vesipuisto. Haasteena on ajoittainen suuri autopaikkatarve, jolloin pysäköidyt autot valtaavat koko aukioalueen ja lähikatujen varret. Alueella on kehitettäviä kaupunkitilallisia kohtia kuten Tallinnankadun ja Juha Vainion kadun kulma. Alue kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon ja sen erityisarvot ovat kulttuuriin ja palveluihin liittyviä, jolloin täydennysrakentamisen ja kehittämisen tulee tukea näitä arvoja.

Matkailun tai muiden palveluiden edistämiseksi soveltuu myös Tammi-kadun varsi. Uimarannan ja Katariinan kiertävän ulkoilun alueen ollessa lähellä soveltuisi alue kesävieraiden asuinpaikaksi. Katariinan rauhallinen ja kaunis asuinalue on houkutteleva ja idyllinen ympäristö. Tammikadun varren aluetta suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että sen kohdalla säilyy aukiomainen alue, joka on alun perin ollut osana alueen tilallista sommittelua. Lisäksi on huomioitava, että Katariinan pientaloalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä jolloin täydennysrakentaminen ei saa olla ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Laajemmat matkailua palvelevat kehitysmahdollisuudet sijoittuvat Kantasataman sekä Meri-Katariinan uudistuville alueille.

Kuva (ylempi): Sapokan venesatama.

Kuva (alempi): Kesähotellin vieraat viihtyisivät Tammikadun viehättävässä ympäristössä. Talvisin voi kesähotellissa asua opiskelijoita.

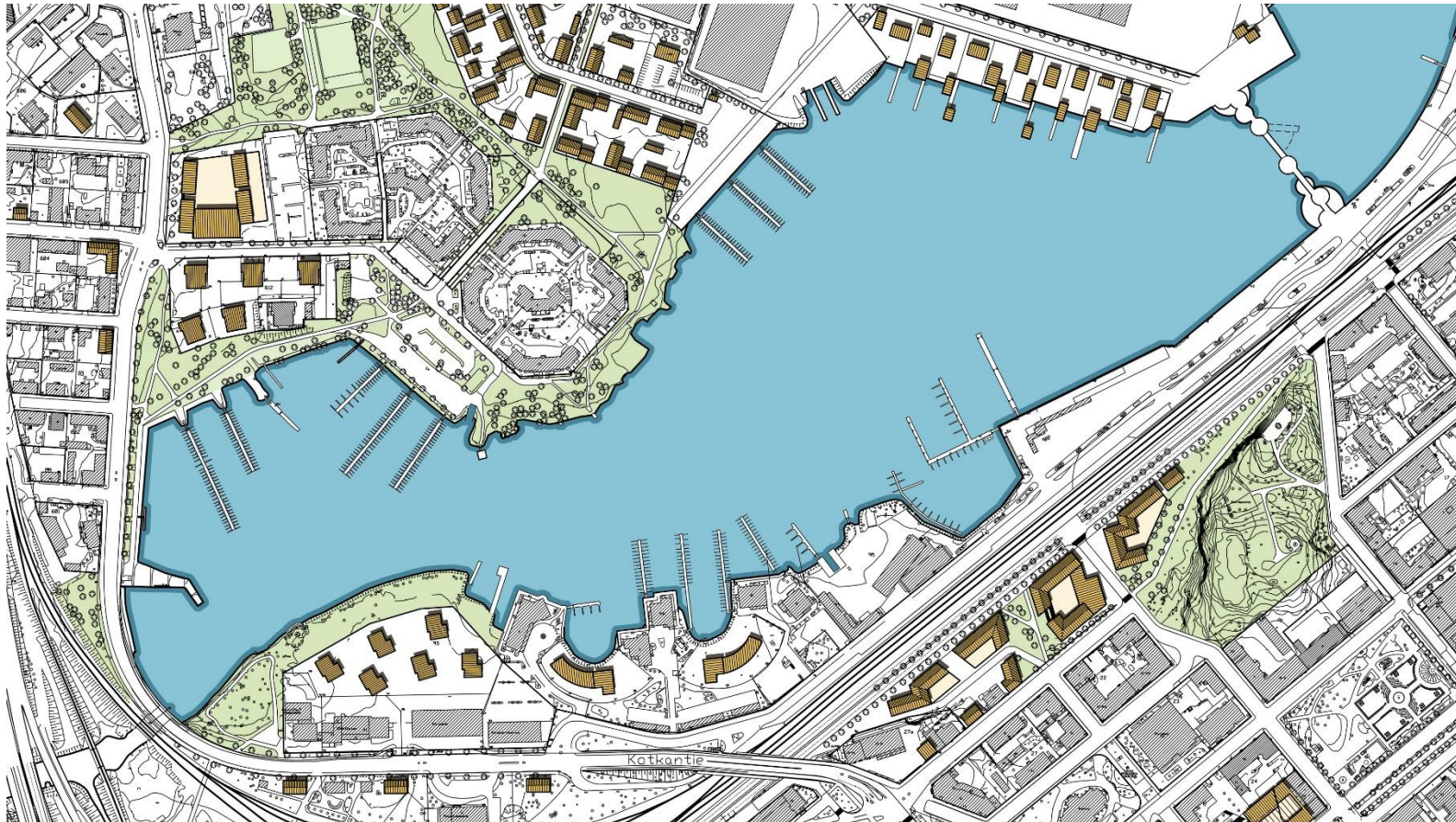


Kivisalmen rannat eli kaupunginlahti

Kivisalmen maisemiin kuuluvat Hovinsaaren etelärantaa ja Kotkansaaren pohjoisranta. Tätä kokonaisuutta mielletään kaupunginlahdeksi. Lahden kiertäviä reittejä on suunniteltu ja osin toteutettu, mutta Puolanlaiturin ja Kantasataman välisen yhteyden myötä on mahdollista toteuttaa koko lahden kiertävä ympyräreitti. Kaupungin varikko sijaitsee Kotkantiin ja Kivisalmen välisellä ranta-alueella. Alue on paitsi meren rannassa

myös juna-aseman vieressä ja keskustan yhteydessä. Varikkoalueen rantapuoli on vihreä ja puistomainen ja soveltuu hyvin asumiselle. Varikon siirryttyä voi korttelia täydentää asuinrakennuksilla niin, että ranta-alue ja sijainti tulisivat paremmin hyödynnettyä.

Kuva: Kivisalmen vesialue ja rannat muodostavat Kaupunginlahden maisemallisen kokonaisuuden.



IV. HOVINSAARI - LUONTEEN VAHVISTAMISTA KORJAAMALLA JA RAKENTAMALLA

Hovinsaaren helmet

Hovinsaaren keskusta, Runeberginkadun päätteenä oleva tehdas, Kotkantien varren vanhat puutalot ja Kivisalmen rannat ovat Hovinsaarta parhaimmillaan. Näitä helmiä tulee vahvistaa ja tuoda esiin.

Ruununmaankadun ja Runeberginkadun risteyksessä sekä Kotkantien ja Ruununmaankadun risteyksessä on keskustan tuntumaa kivijalkaliiketilojen myötä. Hovinsaaren asukkaiden lähimmät palvelut keskittyvät tälle alueelle. Tätä pientä keskustamaista aluetta tulee vahvistaa säilyttämällä jatkossakin maantasokerroksissa liiketiloja. Keskustamainen vyöhyke jatkuu luontevasti Runeberginkadun vartta pitkin kohti Runeberginkadun päätteenä olevaa työpaikka-alueetta. Runeberginkadun varrella on kaa-voitettuja tontteja, jotka rakentuessaan vahvistavat tavoitteen mukaisesti Runeberginkadun luonnetta. Runeberginkatu on asuinalueen boulevardimainen pääkatu.

Runeberginkadun päätteenä on historiallinen tehdasrakennus, jossa tänäkin päivänä toimii eri yrityksiä. Aktiebolaget Kotka Cellulosafabrik perustettiin vuonna 1906. Tehdasalue on yhtenäisenä säilynyt 1900-luvun alun teollisuusympäristö. Rakennuksissa on edelleen tuotantotoimintaa mutta myös muuta toimintaa kuten Suomen Kerta tehdasmyymälä. Tehdas on mielenkiintoinen kokonaisuus ja alueen helmi. Ympäristöön sopivat erinomaisesti uudet työpaikkatoiminnot kuten start-up yritykset, studiot, tehdasmyymälät, taideyhteisöt ym. sekä toimijoiden tarvitsemat palvelut kuten lounaspaikat, kokoustilat ja kuntosalit. Aluetta voi kehittää työpaikka-alueen keskuksiksi, vanhaa kunnostaen ja uutta rakentaen.



Kuva (ylempi): Kotkantien ja Hyväntuulentien välisellä alueella on vanhoja puutaloja jotka muodostavat perinteistä Hovinsaarelaista maisemaa. Puutaloalue on osin uudistunut ja sekaan on tullut kerrostaloja mutta vanhaa puutalohenkeä on vielä aistittavissa. Yhdessä Kivisalmen rantojen kanssa muodostuu arvokas ja vaalittava kokonaisuus. Kuva Jarkko Puro.

Kuva (alempi): Hovinsaaren paperitehdas.

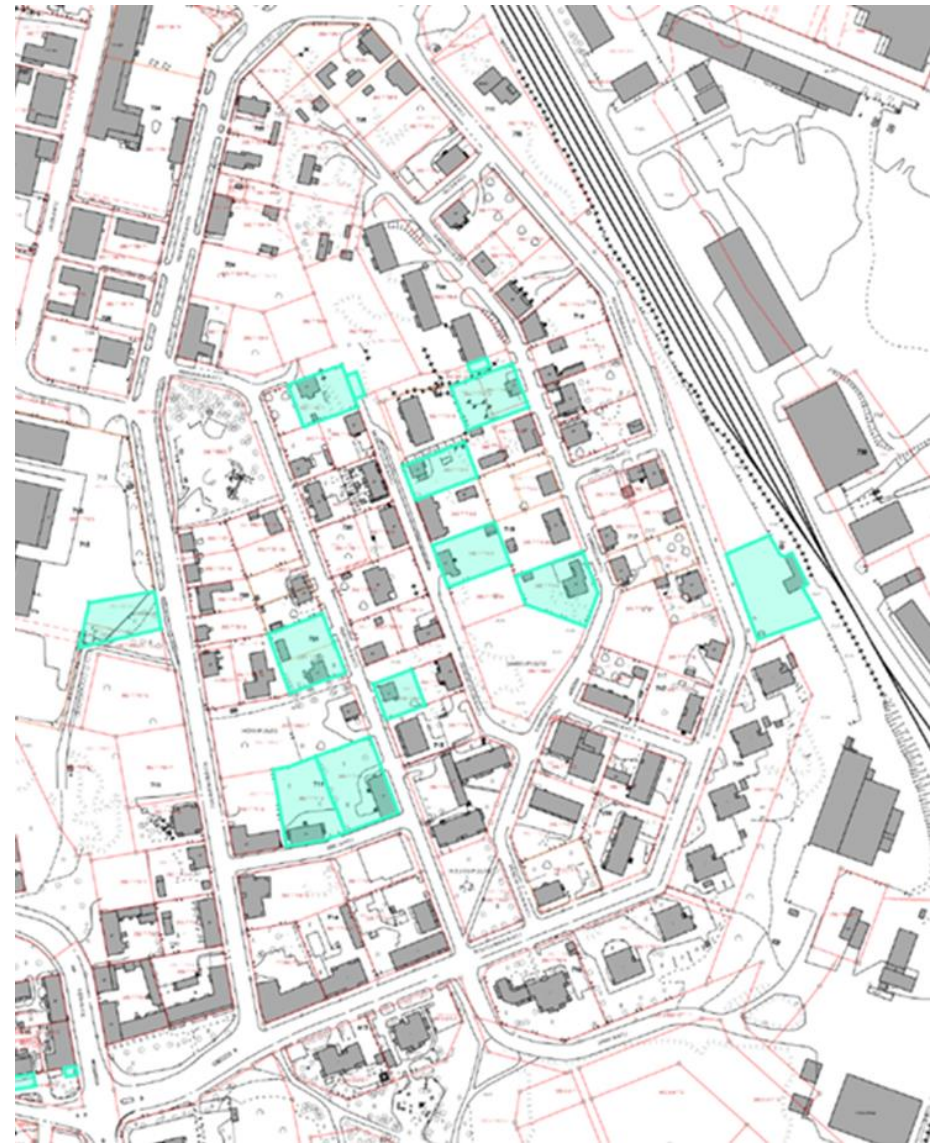
Ruununmaankadun ja Runeberginkadun alue

Ruununmaankadun ja Runeberginkadun rajaama asuinalue pitää sisälleen kirjavaa asuinrakennuskantaa. Rakentamisen mittakaava on pääosin pientä, eli pientaloja ja pieniä kerrostaloja. Alueen viehättävyys piilee säilyneessä vanhemmassa rakennuskannassa sekä alueen yllätyksellisyydessä ja monimuotoisuudessa. Alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen tiivistymisen, mutta ei vastaa sitä rakentamistapaa jolla alue täydentyisi mielekkäästi eli kerrostaloalueena pientalojen tilalla.

Kaupungilla on tällä hetkellä lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia (enintään 5 vuotta) 9 tontin vuokralaisen kanssa. Syynä lyhytaikaiseen maanvuokrasopimukseen on ristiriita asemakaavan ja tontilla olevien rakennusten välillä. Näissä tapauksissa voimassa oleva vuonna 1980 laadittu asemakaava ei mahdollista olemassa olevan asuinrakennuksen säilyttämistä, mikä taas voi johtaa siihen, että omistajalla ei ole uskallusta rakennuksen korjaukseen ja perusparannustoimenpiteisiin.

Asemakaava tulisi olla nykytilanteen vahvistava mutta kuitenkin niin, että täydennysrakentaminen mahdollistetaan. Nykyiset rakennukset vahvistava asemakaava mahdollistaisi tonttien vuokraamisen pidemmäksi ajaksi, jolloin tilanne kannustaisi rakennusten kunnostamiseen.

Kuva: Lyhytaikaiset vuokra-alueet Hovinsaaren asuinalueella.



Alueella on kunnostuksen tarpeessa olevia pientaloja, joiden kunnostaminen ja säilyminen ovat tärkeässä osassa alueen omaleimaisen ilmeen kehittämässä. Alueen tontit ovat kuitenkin isohkoja ja osin väljästi rakennetulla alueella on tiivistämisen varaa. Tontteja jakamalla saadaan rakentamiskaikkoja usealle uudelle omakotitalolle tai pienille, useamman asunnon rakennuksille.

Alueen uudistamisessa tulee vanhat talot kunnostaa rakentamisajan tyyliin uskollisena, kun taas uudet rakennukset tulee rakentaa selvästi ajankuaiseen tyyliin, kaupunkiin sopivilla pientalotyypeillä. Alue on sopiva perheasumiselle ja sillä on erinomaiset edellytykset olla arvostettu asuinalue aivan kantakaupungin kupeessa.



Kuva yllä: Ilmarisenkatua.

Kuva oikealla: Täydennysrakentaminen Hovinsaaren pientaloalueella. Kuvan keltaiset rakennukset ovat uudisrakennuksia.



Veikonpuisto ympäristöineen

Valkamankadun 80-luvulla rakennettujen kortteleiden itä- ja pohjoispuolella on laaja, yhtenäinen puisto- ja viheralue. Veikonpuisto tarjoaa tärkeän viheryhteyden Hovinsaaren kaakkois-/etelärannasta kohti pohjoista sekä edelleen Veikonpuiston kautta Kotkantielle ja Lainekadulle. Lainekatu jatkuu Hyväntuulentien ali ja tarjoaa kulun Hovinsaaren länsirantaan ja Keisarinsatamaan.

Valkamankadun ja Kotkantien kulmassa sijaitsee ns. Ympäristötalo jossa mm. Ympäristökeskus toimii. Alue on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennus sijaitsee näkyvästi Kotkankatuun sekä Kivisalmen ympäristöön nähden. Rakennuksen pohjoispuolella on Veikonpuisto sekä Hovinsaaren koulu. Keskeisen sijaintinsa vuoksi tontti tulisi olla tehokkaasti ja maisemaan soveltuvasti rakennettu. Ympäristötalon tontin uudistuessa voi uudessa rakennuksessa olla kuten nyt toimistotiloja. Sijainti huomioiden tulee rakennuksessa sijaita myös liiketiloja tai palveluita sekä ylemmissä kerroksissa asuntoja

Ympäristökeskuksen eteläpuolella sijaitsevaan Tukkisuman puistoon eli Kivisalmen rantaan on kaavoitettu asuinkerrostaloja, joista toistaiseksi yksi on rakentunut. Paikalla sijaitsee edelleen vanha varasto/paja-rakennus. Kivisalmen rantapuisto ja pienvenesatama ovat osa Hovinsaaren tunnusmaisemaa ja alueen identiteettiä. Rantapuisto kaipaa kunnostamista ja rantoja kiertävää, selkeää jalankulkureittiä. Kivisalmen venealukama-alue sekä rantoja kiertävä Tukkisumanpuisto ovat osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa.

Kuva: Nykyisen Ympäristötalon paikalle (Valkamankadun ja Veikonpuiston välissä) ehdotetaan uudisrakentamista. Kuvan keltaiset rakennukset ovat uudisrakennuksia.



Latsinkallion uusi asuinalue

Veikonpuiston kyljessä, Latsinkallion alueella on voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen samaan tapaan kuin viereinen Valkamankadun 80-luvun kerrostaloalue on toteutunut.

Rakentamattoman asuinkorttelin asemakaava ei vasta tämän päivän rakentamista ja se tulee uudistaa niin, että asuinalue hyödyntää paremmin merellistä sijaintia. Alueen halki kulkeva puistomainen yhteys on sen erityisvahvuus, joka tulee säilyttää ja puistohoidollisesti kehittää. Lisäksi tulee säilyttää rantaa myötäilevä reitti Kivisalmesta Puolanlaiturille.

Uudelle asuinalueelle sopii kaupunkimaisen tiivis mutta matala rakentaminen, joka myötäilee Hovinsaarelaista perinteistä mittakaavaa. Asuinalue rajoittuu rannan puolella venevalkamaan, joka palvelee paitsi uusia asukkaita myös muita kaupunkilaisia. Asuinalueen läpi kulkee kylänraittia mukaileva katuyhteys venesatamaan.

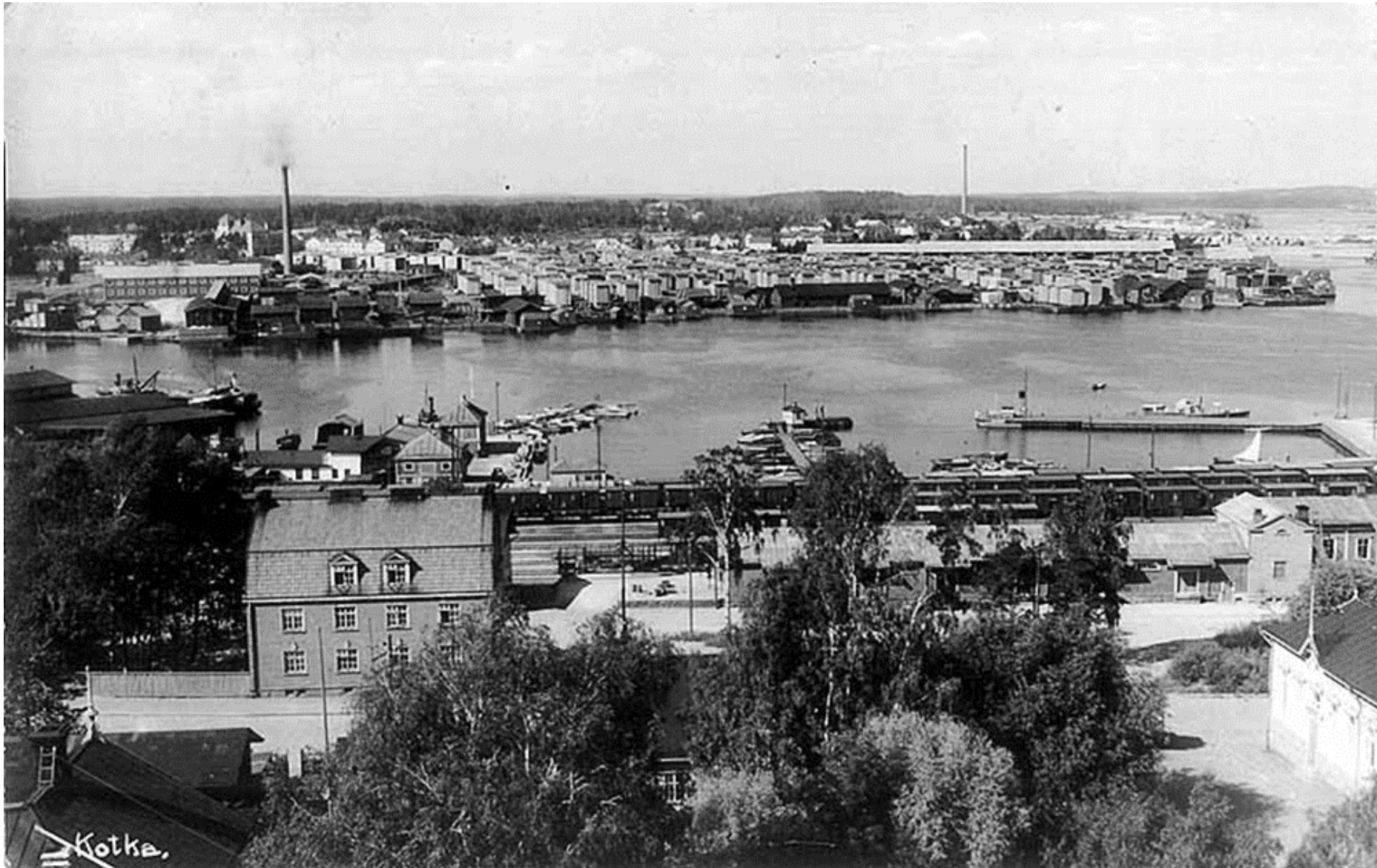
Rakennusten esitetään olevan useamman asunnon, kaksikerroksisia pientaloja jotka yhdessä muodostavat suojattuja pihapiirejä. Piharakenukset ja autosuojat jakavat piha-alueet osiin ja luovat yksityisyyttä.

Kuvat: Latsinkalliolle soveltuvasta rakentamistavasta löytyy esimerkki Oulun Pikisaa-resta. Siinä uudet puutalot asettuvat perinteisten puutalojen rinnalle. Kadun puolella uudet talot noudattelevat tiukkoja asemakaavamääräyksiä mutta pihapuolella toteutustapa on ollut vapaampi.





Kuva. Latsinkallion uusi asuinalue ja venevalkama. Kuvan keltaiset rakennukset ovat uudisrakennuksia. Veikonpuisto jatkuu rantaan saakka.



Kuva: Vanha näkymä Kotkansaaren pohjoisrannalta kohti Hovinsaaren etelärantaa, joka aiemmin oli teollisuuden käytössä. Kuvan alueella sijaitsevat nykyään mm. Valkamankadun asuinkerrostalot

Puolanlaituri - tulevaisuuden uudistuva alue

Asemakaavan mukaan Hietanen etelä, eli Puolanlaituri on satama-alue ja Puolanlaiturin tyvi on teollisuus- ja varistorakennusten kortteli-alue. Alueet ovatkin siinä käytössä ja vuokrattuna mm. Kotka Yacht Storelle joka myy huviveneiden talvisäilytystä ja huoltoa. Äkkinäisiä muutoksia ei nykyisen toiminnan vuoksi ole näköpiirissä Puolanlaiturin maankäytössä, mutta aluetta voidaan pitää selvitysalueena ja tulevaisuuden rakentamiskaikkana.

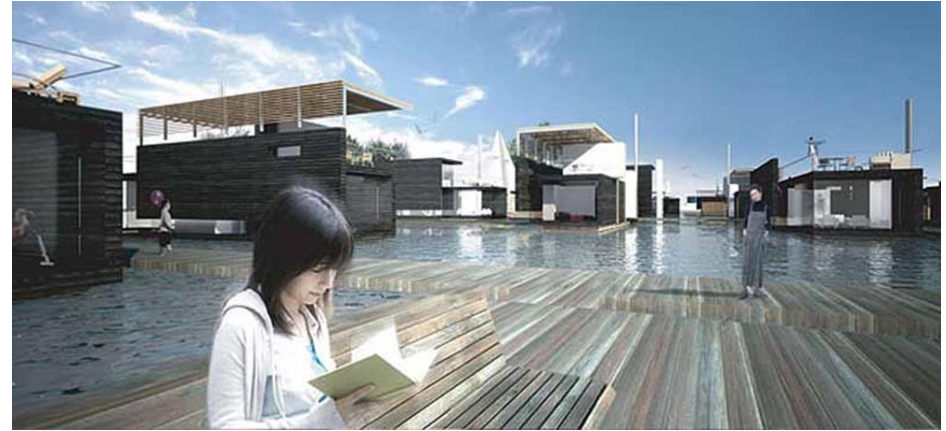
Hovinsaaren kehittämisen kannalta tärkeä kevyen liikenteen yhteys on suunniteltu menevän Puolanlaiturin kärjestä Kotkansaaren Kantasatamaan. Yhteys jatkuisi Kauppatietä pitkin ja toisi kauppatorin vain 500 m kävelyetäisyyden päähän Puolanlaiturin kärjestä.

Puolanlaiturin etelärannassa moderni ranta-rakentaminen toisi aivan uudenlaista asuntotarjontaa kotkalaisille. Kävely-yhteyden myötä voisi Puolanlaiturille sijoittua myös suurempi julkisen rakentamisen hanke, jolla voisi olla kytkös Vellamoon ja uuteen Kantasatamaan.

Alueelle sopisi kaupunkipientaloja tai kokeellista rakentamista jonka estetiikka sopii entiselle satama-alueelle. Alueen avautuessa suotuisasti lounaaseen ja merelle se soveltuu hyvin laadukkaalle asumiselle. Aluetta rakennettaessa on huomioitava, että se sijaitsee tulvavaara-alueella. Paikan ominaisuuksista johtuen rantaan sopivat rakennukset, jotka jopa ulottuisivat veden päälle, jolloin osa rakenteista tukeutuisi meren pohjaan. Kullakin asunnolla voisi olla oma laituri tai venepaikka, jopa asunnon alapuolisissa tiloissa. Rannan yhteydessä voisi olla jopa kelluvia asuntoja.

Kuva (ylempi): Kelluvia asuntoja. Europan kilpailun ehdotus kaupunginlahden kehittämiseksi.

Kuva (alempi): Puolanlaiturin etelärannan urbaanit pientalot voivat sijoittua jopa veden päälle. Avattava silta luo yhteyden Puolanlaiturin ja Kantasataman välille.



V. ULLAKKORAKENTAMINEN

Taustaa

Ullakkorakentaminen on yksi täydennysrakentamisen muoto, joka erityisesti suuremmissa ja tiiviissä kaupungeissa on yleistä. Rakennuskelpoisen maan huvetessa ja maan arvon noustessa haetaan tiloja asumiselle tyhjiä ullakkotiloista. Toistaiseksi ullakkorakentamista ei ole juuri esiintynyt Kotkassa. Rakennuslupaa on haettu joitakin ullakkorakentamishankkeita varten, mutta hankkeet eivät ole toteutuneet. Kaupungin tiivistyessä ja maan tai rakennuspaikkojen arvon olennaisesti noustessa saattaa herätä mielenkiintoa ullakkorakentamiselle.

Ullakkorakentamisessa on joitakin haasteita, jotka liittyvät sekä rakentamiseen että lupamenettelyyn. Rakentamisessa huomioitavia asioita ovat mm. esteettömyys ja hissitarve sekä palo- ja käyttöturvallisuus. Uusien asuntojen asukkaita varten tarvitaan myös autopaikkoja sekä asuntojen alta poistuville varastotiloille uusi sijainti. Rakentamiseen sopivat ullakkotilat löytyvät usein vanhoista rakennuksista, jolloin rakennettaessa on rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten asioiden lisäksi huomioitava mahdolliset suojeluarvot.

Ullakkorakentaminen nähdään hyvänä tapana tiivistää kaupunkia sekä tuoda markkinoille mielenkiintoista asuntokantaa. Rakentamisen mahdollisuudet tulee kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti.

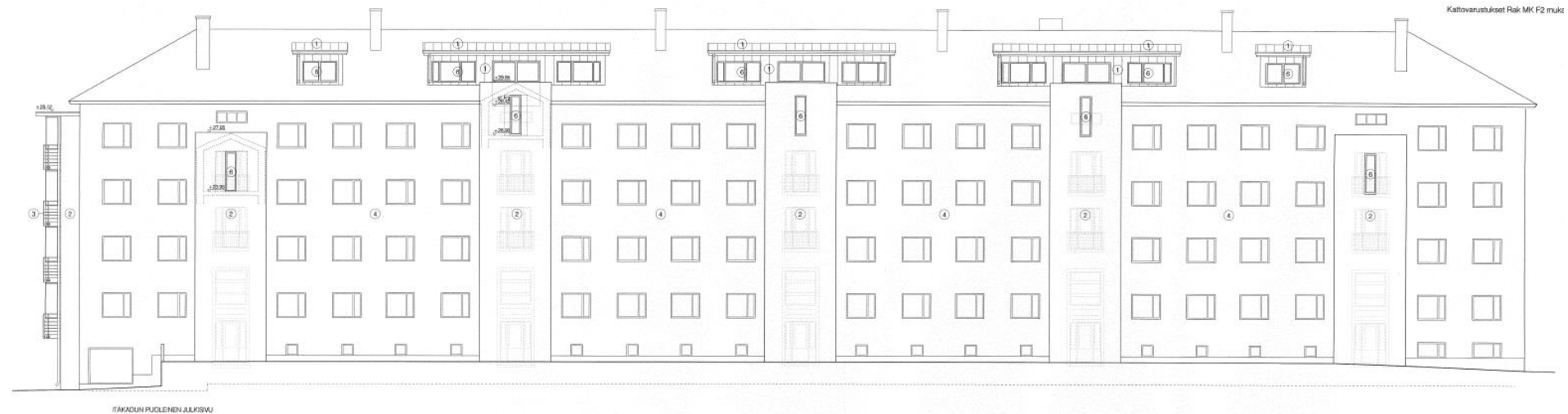
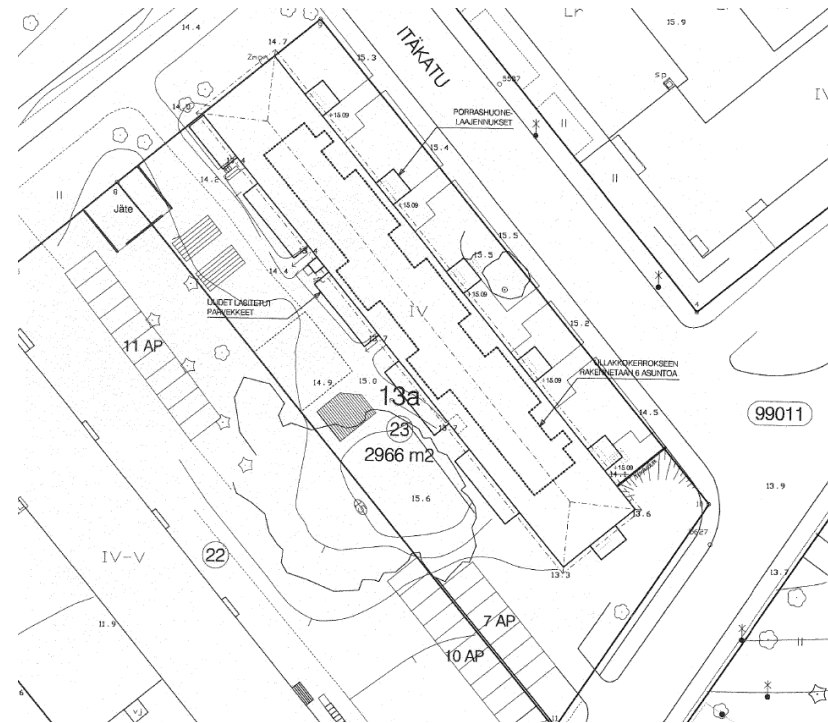
Kuva: Ullakkorakentamiselle mahdollisesti soveltuvat rakennukset on esitetty punaisella värillä kartalla. Ullakkorakentaminen ei olennaisesti vaikuta keskustan alueiden rakentamisvolyymeihin.

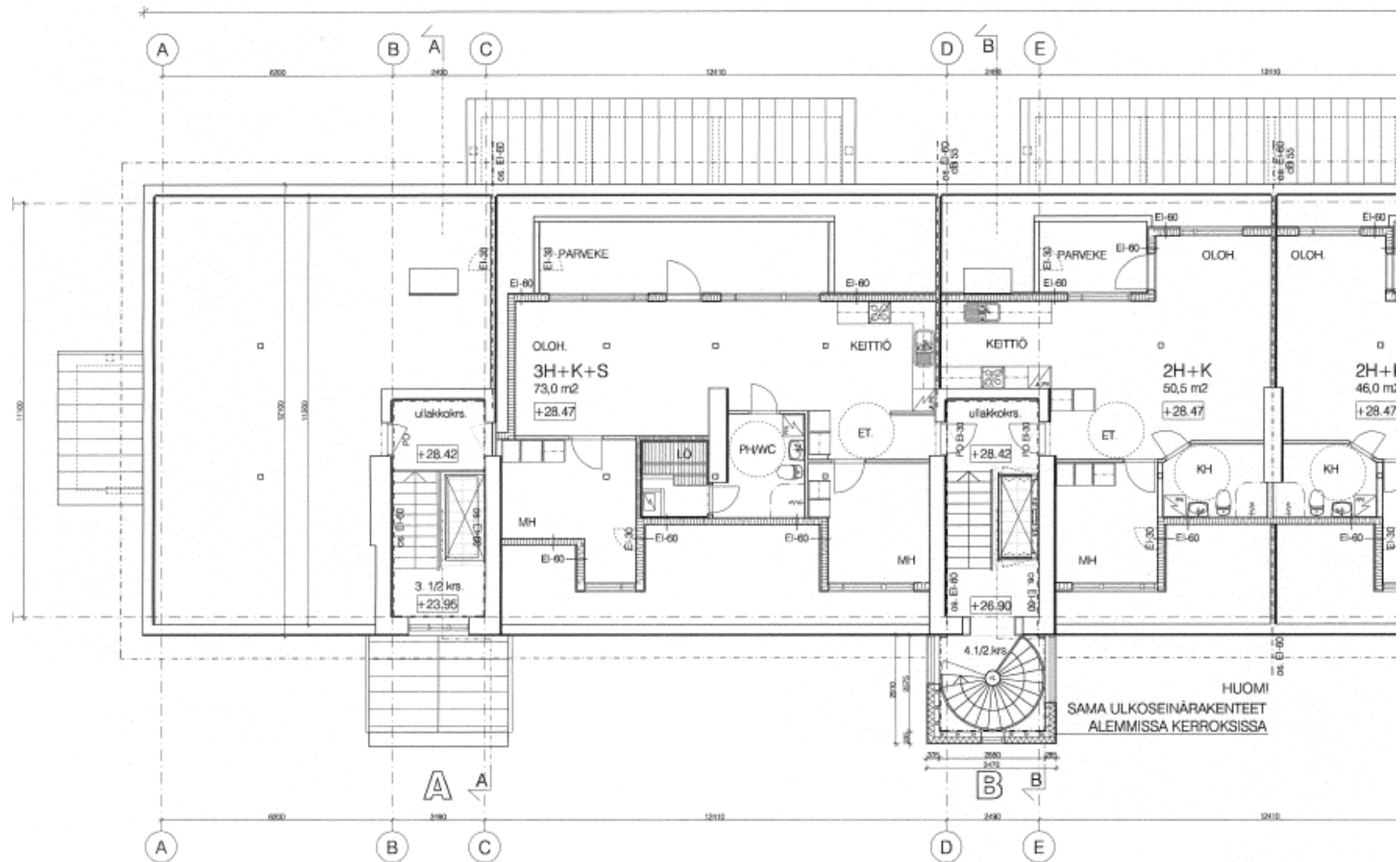


Esimerkki ullakkorakentamisesta

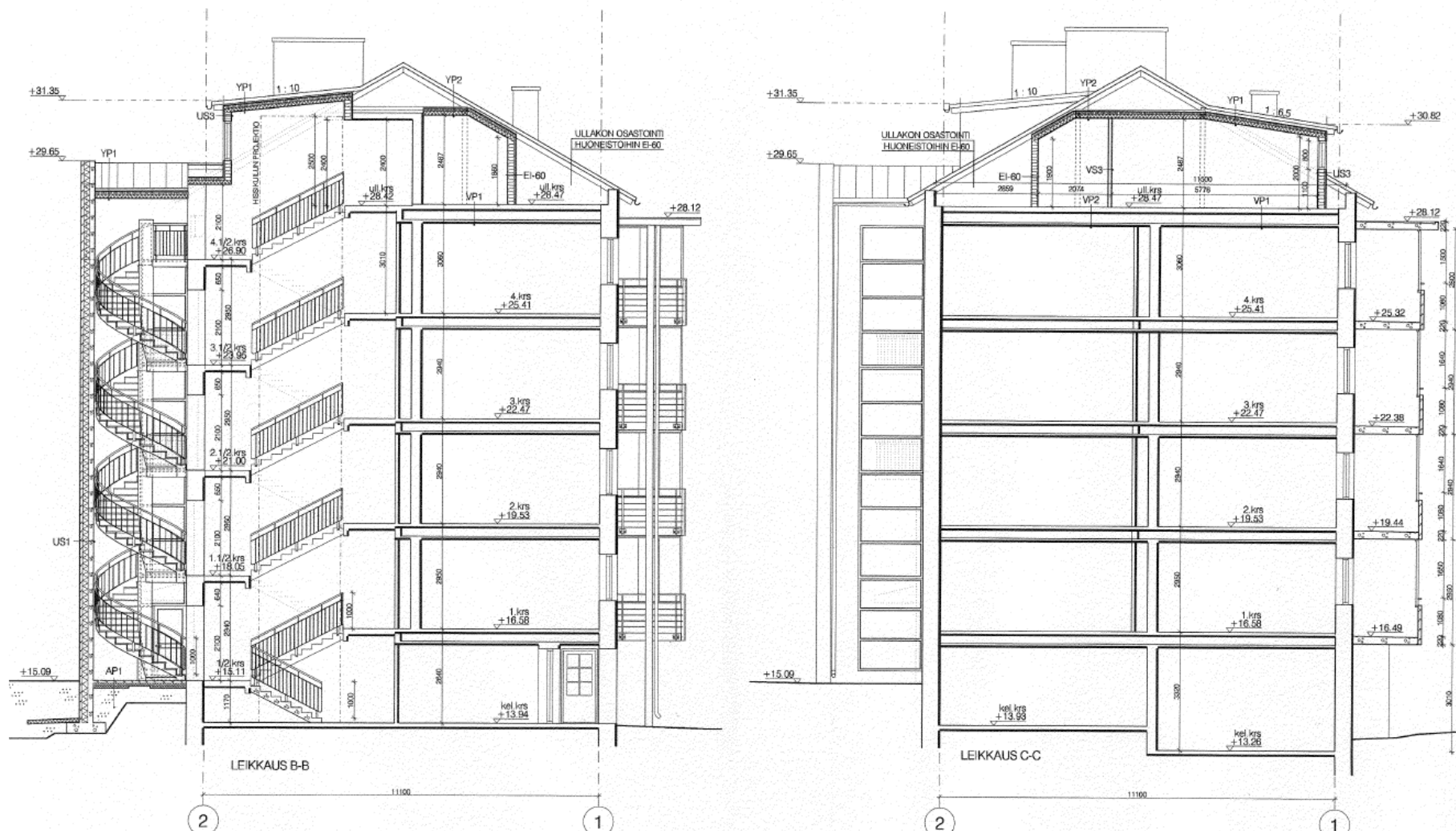
Itäkadun varren asuinkerrostalon suunniteltiin aikoinaan ullakkorakentamista, jota varten laadittiin piirustukset ja haettiin rakennuslupaa. Lupa-aineistosta selviää, kuinka ullakkorakentaminen voidaan toteuttaa ja minkälaisia ratkaistavia asioita siihen liittyy. Asemapiirros havainnollistaa kuinka ullakkorakentaminen muuttaa harjakaton muotoa. Katon keskelle syntyy uusi muoto. Asemapiirroksessa esitetään myös lisääntyneen autopaikkatarpeen mukaiset autopaikat ja niiden sijoittuminen tontille. Ullakkoasuntojen pohjakuvat osoittavat asuntojen liittymisen porrashuoneeseen ja tässä tapauksessa myös hissi ulottuu ullakkokerrokseen. Itäkadun ullakkoasunnoille on ollut tarkoitus toteuttaa myös parveke tai kattoterassi.

Kuvat: Itäkadun varrella oleva ullakkorakennushanke. Asemapiirros oikealla, julkisivukuva alla.





Kuva: Itäkadun varrella oleva ullakkorakennushanke. Pohjapiirros.



Kuva: Itäkadun varrella oleva ullakkorakennushanke. Leikkaukset.

VI. RAKENTAMINEN MAISEMASSA

Taustaa

Kotkansaari on - johtuen siitä, että on saari - selkeä maisemallinen kokonaisuus, jota voi tarkastella monesta suunnasta. Kotkansaarelle tulija näkee ensimmäisiä kertoja Kotkansaaren maisemaa saapuessaan sisääntulotietä saarelle. Saari näkyy monestakin suunnasta erityisesti mereltä ja viereisiltä saarilta. Mussalon suunnalta saarelle saapuva näkee Kotkansaaren länsirantaa ja maisemaa hallitsee Haukkavuoren torni. Tiutinen ja Halla ovat linnuntietä hyvin lähellä Kotkansaarta ja sieltä tarjoutuviissa näkymissä komeilee Kotkamillsin tehdasalue sekä Kantasataman laituri-alueet.

Kotkansaaren ruutukaava-alueella on säilynyt yhtenäinen rakennuskorkeus ja kaupungin maisemassa erottuvat siksi hyvin kirkontorni ja Haukkavuoren torni. Kaupunkirakenne esitetään säilytettävän nykyisen kaltaisena keskustan alueella. Korkeaa rakentamista (12 krs) on kaavoitettu Katariinankalliolle ja Kantasataman pohjoislaiturille (18 krs). Mahdollisia korkean rakentamisen hankkeita tulee tarkastella huolellisesti jatkossa. Sopivia alueita korkealle rakentamiselle ovat lähtökohtaisesti entiset satama- ja teollisuusalueet.

Kotkansaaren maisemaa on Kantasataman kaavoituksen yhteydessä tarkasteltu mallinnuksen avulla, jolloin malliin on voitu sijoittaa nykyisten rakennusten lisäksi myös tulevia.

Kuva: Kotkansaari ja Hovinsaari ilmakuvan ja varjoviistokuvan yhdistelmässä.



Korkeustarkastelu Kantasataman suunnittelussa

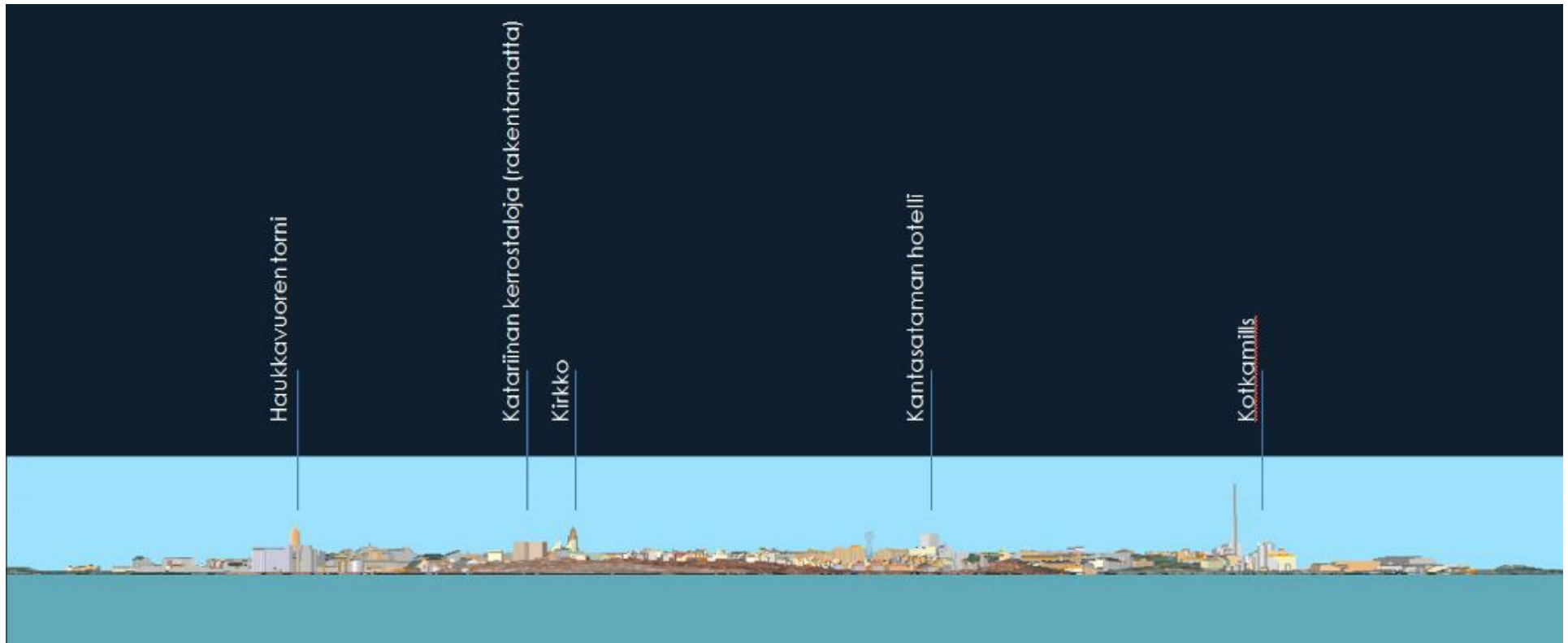
Osana Kantasataman asemakaavan valmistelua tarkasteltiin korkean rakentamisen vaikutuksia maisemaan. Vaikka tarkastelu oli suunnattu erityisesti Kantasataman alueelle, tarkasteltiin siinä myös Kotkansaaren maisemaa kokonaisuutena.

Kantasataman alueen osalta voitiin mallinnusta tarkastelemalla todeta, että Pohjoislaiturille rakennettaessa korkea rakennus sopii maisemaan ja erityisesti Vellamon rakennuksen "vastapainoksi" maisemallista sommitelua täydentämään. Tarkastelussa tutkittiin myös välilaiturin rakennusten korkojen porrastamista, alueen keskusaukion tilallista luonnetta sekä Satamakadun varren rakentamista.

Kuvat (oikealla): Ilmakuva, jossa Haukkavuorentorni on etualalla ja näkymät tornista koilliseen. Alla on mallinnettu näkymä Haukkavuorentornista koilliseen. Malliin on sijoitettu Kantasatamaan suunniteltu 16. kerroksinen hotellirakennus.

Kuva (alla): Näkymä Kivisalmelta kohti koillista ja Kantasatamaa.





Kuvat: Oikealla tarkastelu suunta kartalla. Yläpuolella on kuva Kotkansaaressa maastomallista. Maisemasta erottuvat Haukkavuorentorni, kirkko sekä Kotkamillsin tehdasalueen savupiippu. Katarinaan korkeimmat kerrostaloja sekä Kantasataman hotelleja ei ole toistaiseksi rakennettu.



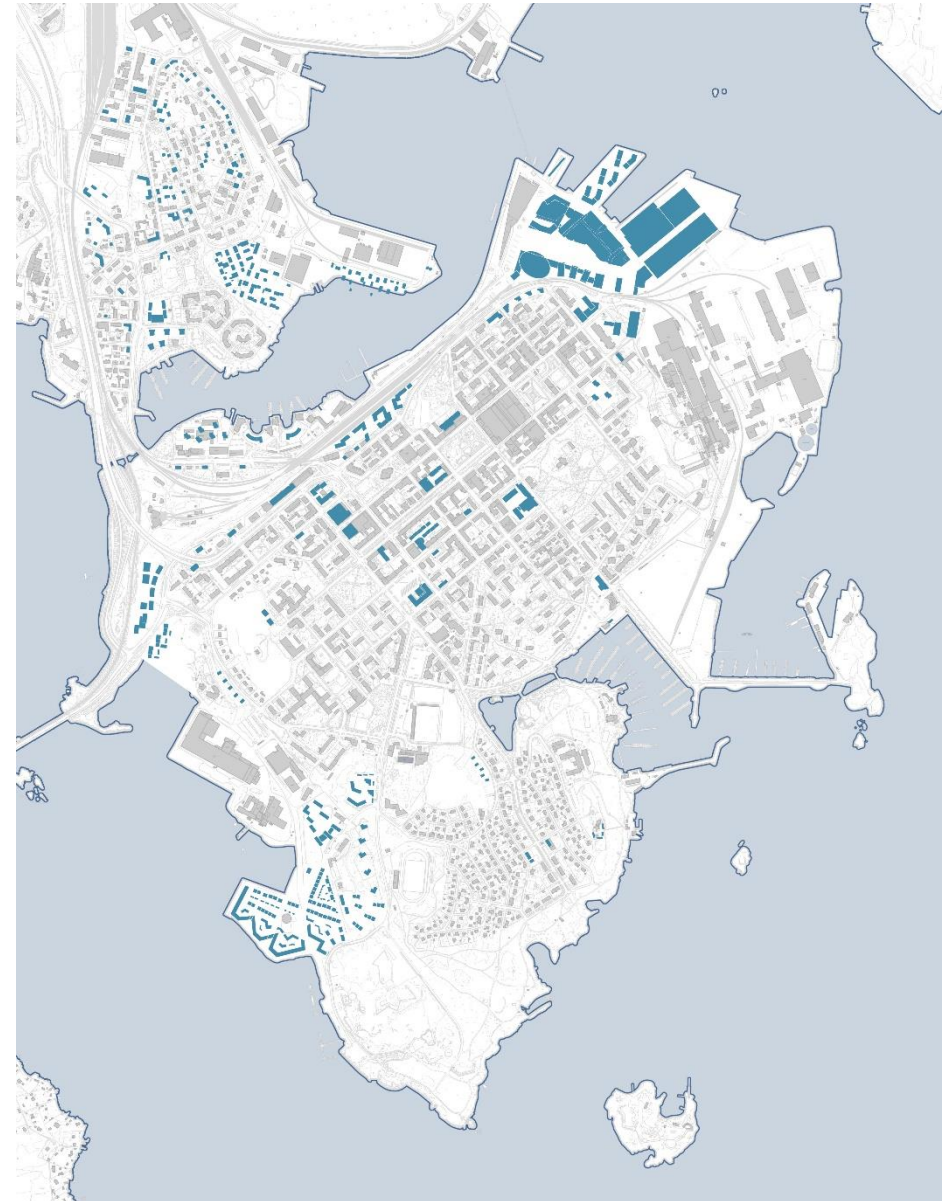
VII. RAKENTAMISEN MÄÄRÄ JA MITOITUS

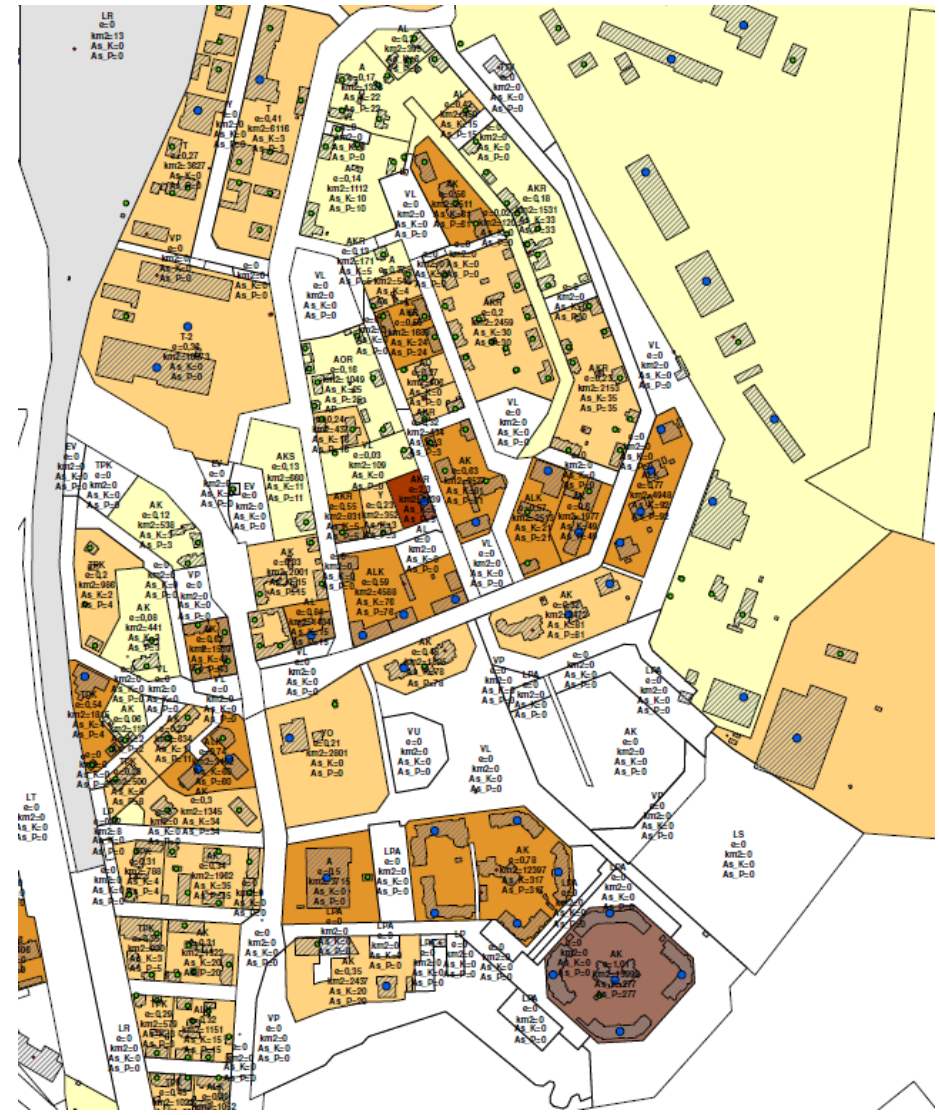
Taustaa

Paikkatietomenetelmiä hyödyntäen on analysoitu voimassa olevien kaavojen mahdollistamaa rakentamisen volyymia ja verrattu sitä toteutuneeseen olemassa olevaan rakenteeseen. Analysoinnilla on mm. pyritty tuomaan esiin potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita, arvioitu väestötiheyttä ja havainnointi mahdollisia kaavateknisiä ongelmatilanteita. Aineisto havainnollistaa, miten korttelien tehokkuus on kytköksissä rakentamistapaan ja minkälaista ympäristöä eri korttelitehokkuudet tuottavat. Tehokkaasti rakennetut korttelialueet edustavat ydinkeskustan kaupunkimaista aluetta ja kortteleissa on myös usein liiketiloja. Väljemmin rakentuneet kerrostaloalueet puolestaan ovat erilaisia luonteeltaan; ne ovat selkeästi asuinalueita ja muodostavat lähiömäistä ympäristöä.

Aineistoa vertaamalla voi myös päätellä missä toivottua kehitystä ei ole ollut. Esimerkiksi Hovinsaaren korttelien osalta voi aineiston pohjalta todeta, että alueen rakentaminen ei ole toteutunut suunnitelmien mukaan ja tarve muuttaa alueen asemakaavaa on ilmeinen. Näin analyysiaineistoa on hyödynnetty osoittamaan mahdollisia ongelmakohtia sekä asemakaava-alueita, jotka eivät ole lähteneet toteutumaan.

Kuva: Kotkan keskustan täydennysrakentaminen on esitetty tumman sinisellä värillä.





Kuvat: Tarkastelu osoittaa, että Hovinsaarelle osoitettua rakennusoikeutta ei ole hyödynnetty. Ensimmäisessä kuvassa on osoitettu nykyisten kaavojen mahdollistama rakennustehokkuus ja toisessa todellinen tällä hetkellä toteutunut tehokkuus.

Rakentamisen määrä alueittain

KOTKANSAAARI

Juna-aseman ympäristö:

13.200 k-m², noin 230 asukasta

Palvelut 720 k-m²

Uusi sisääntulotie/Satamakadun varsi:

7000 k-m², noin 120 asukasta

Palvelut 17.200 k-m²

Katariinan uusi asuinalue:

22 900 k-m² + 70 000 k-m² = 92 900 k-m², noin 1650 asukasta

Palvelut (Hotelli, kauppa) 8800 k-m²

Uudet omakotitalotontit Kotkansaarella:

2200 k-m² noin 40 asukasta

Läntisen sisääntulotien alku:

10 300 k-m², noin 180 asukasta

Palvelut 4000 k-m²

Katariinan vanha asuinalue:

4300 k-m², noin 80 asukasta tai palveluita

Läntinen keskusta:

14 400 k-m² noin 260 asukasta

Palvelut 13 700 k-m²

Keskusta:

27 500 k-m² noin 490 asukasta

Palvelut 10 500 k-m²

Kantasatama mukaan lukien Satamakadun varsi:

33 300 k-m² noin 590 asukasta

Palvelut 90 000 k-m² (1800 autopaikkaa jos 1/50)

Julkiset 28 000 k-m²

HOVINSAARI

Runeberginkatu - Ruununmaankatu pientalot:

7500 k-m² noin 120 asukasta

Latsinkallion uusi alue:

12 800 k-m² noin 210 asukasta

(Puolanlaiturin reservialue 3300 k-m² noin 50 asukasta)

Kotkantien varsi:

20 200 k-m² noin 340 asukasta

Palvelut 4600 k-m²

pienteollisuus 3300 k-m²

Luvut ovat karkeita arvioita, jotka perustuvat tehtyihin luonnossuunnitelmiin.

LOPPUSANAT

Täydennysrakentamisen selvityksen taustalla on Kotkan keskustan osayleiskaavatyöhön asetetut tavoitteet. Erityisesti on huomioitu seuraavia tavoitteita:

- Vahvistetaan keskustaa kiinnostavana urbaanien asumismahdollisuuksien, kaupan ja palvelujen sekä työpaikkojen keskittymänä
- Tunnistetaan kotkalaisen kaupungin identiteetin elementtejä ja vahvistetaan niitä
- Tunnistetaan keskustan osien erilaisuus ja kehitetään niitä niiden omista lähtökohdista käsin
- Ideoidaan uusia täydennysrakentamistapoja ja osoitetaan niille mahdollisuuksia
- Hyödynnetään kaupungin kehittymisen historiaa tulevaisuuden ratkaisussa ja identiteetin vahvistajana
- Hyödynnetään meri- ja virkistysaluekokonaisuudet kaupungin vetovoimatekijänä
- Edistetään veneilykulttuuria ja merellisyyttä korostavien elinkeinojen toimintaedellytyksiä
- Linjataan Kotkansaaren sisääntulotie tulevaisuudessa ja sovitaan se yhteen kaupunkirakenteen kehittämisperiaatteisiin

Suunnittelussa on merta ja sen läheisyyttä pidetty erityisenä vetovoimatekijänä. Sitä on tuotu esiin ja hyödynnetty entistäkin voimakkaammin. Merkittävimmät uudet alueet asuinrakentamiselle sijoittuvat meren rantaan ja niiden yhteyteen sijoittuvat myös venesatama-alueet, jolloin asukkaiden mahdollisuudet hyödyntää merellistä sijaintia lisääntyvät entisestään.

Keskustan tärkeimpiin vetovoimatekijöihin kuuluu palveluiden lisäksi kulttuuriympäristö puistoineen. Kotkalainen identiteetti liittyy alueen pitkään historiaan ja siten eri aikakausista muistuttavaan rakennuskantaan. Rakennukset kertovat kaupungin juurista mm. linnoituskaupungista, satama-toiminnasta ja teollistumisesta. Uutta rakennettaessa on muistettava ja vaalittava kulttuurihistoriallisia lähtökohtia. Kulttuurihistoriallinen kerrostuma luo arvoa, jota myös uudet rakennuskohteet hyödyntävät. Rakennuksen arvo liittyy olennaisesti sen sijaintiin, jolloin arvoympäristö luovuttaa arvoaan myös täydennyskohteille. Täydennyskohteen tärkeimpiin ominaisuuksiin kuuluu siten, ettei se vähennä tätä ympäristössä olevaa arvoa.

