



- AK** Kaavamerkinnit ja -määräykset
- AL-1** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa päiväkodin sekä lähikorttelieiden autopaikkoja.
- AL-2** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa kulttuuritoimintaa ja hotellin. Korttelin pohjakerroksen kerrosalasta on vähintään 50 % rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Pohjakerroksen kadun puoleisista julkisivuista tulee vähintään 40 % olla ikkunapintaa. Rakennusten massoittelussa ja sijoittelussa on pyrittävä jättämään Rautatiekadun varren asunosta näkyviä merelle.
- AL-3** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa lähikorttelieiden autopaikkoja. Korttelissa Korkeavuorenkatuun ja Koulukatuun rajautuvien pohjakerroksen tiloista vähintään 80 % on rakennettava niin, että ne soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Pohjakerroksen kadun puoleisista julkisivuista tulee vähintään 40 % olla ikkunapintaa.
- PV/s** Huvij- ja viihdepalveluiden korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa ravintolan, teatterin ja muita kulttuuritoimintaa. Uudet rakennukset tai laajennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivun osalta noudattavat alueella olevan rakennuksen ominaispiirteitä. Alue tulee säilyttää vihreänä.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- KL-1** Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, ravintola- ja huoltoasematiloja sekä asuntoja enintään 15 % rakennuskohteesta.
- KL-2** Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja huoltoasematiloja sekä polttoaineiden jakeluseman pj-merkityille rakennusosalle.
- VP** Puisto.
- LR** Rautatiealue.
- LV** Venesataman korttelialue. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa enintään 30 m. Laituriin saa sijoittaa kelluvia rakennuksia ja rakenteita.
- W** Vesialueena säilytettävä alueen osa.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 3 metriä** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin**, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**
- 1** Kaupunginosan numero.
- KOT** Kaupunginosan nimi.
- 28** Korttelin numero.
- SATAMAKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1500** Rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä.
- VIII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalvon.
- e=2,00** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.**
- Nuoli** osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Vesialueena** säilytettävä venesatama-alueen osa, jolla saa sijoittaa venelaitureita.
- Merkinnällä pj** osoitellulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluseman.
- Ohjeellinen hulevesien viivytämiseksi** varattu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa alas, viherpainanne tai suodatin viivytämään hulevesien kulkuunsa. Alue tulee rakentaa esteettisesti korkealaatuisiksi osaksi puistoaluetta.
- Maanalaisten** yleisten autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa maanalaisten pysäköintilaitoksen. Laitokseen tarvittavat maanpäälliset rakenteet kuten limanvaihto- ja hissiakurat sekä ajorampit-rakenteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne vaaranna kaupunkipuiston arvoja.
- Pihakannen** alle rakennettavan autojen säilytyspaikan rakennusala. Pihakannen alle saa toteuttaa kaksi pysäköintiosaa.
- Ohjeellinen istutettava** alue.
- Ohjeellinen istutettava** alue. Katualueelle toteutetaan mahdollisuuksien mukaan hulevedet viivytävä ja imeytävä painanne ajokaistojen väliin jäsvälle alueelle.

- 30-0A** Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkosivun sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on otava vähintään 30 dB(A). Merkinään osoittamilla sivuilla on parvekkeiden oltava lasitettuja.
- o o o o** Säilytettävä istutettava puuvi.
- Katu.**
- Jalankululle** ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- Katualueen** alittava rautatie.
- Yleiselle jalankululle** ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen, yhteys on sitova.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle** ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Vesialueen** ylläpitävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu siltä. Siltarakenteen on oltava avattava niin, että se mahdollistaa säännöllisen vesiliikenteen vesialueella.
- Ohjeellinen** ajojohde.
- Ajojohde** kalliikuluan pysäköintin. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
- Kadun** ja rautatiealueen ylittävää ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.
- Ajoneuvollittymän** likimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan** osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- Suojeltava rakennus.** Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti kadunpuoleinen julkisivu, porrashuone seinään tehtyine markkinointineen sekä salli maalauski- neen tulee säilyttää.
- Suojeltava rakennus.** Rakennustaitteellisesti ja kaupunkikuivan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.
- Suojeltava rakennus.** Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.
- Suojeltava rakennus.** Rakennustaitteellisesti arvokas rakennus, jonka funktionalismin tyylisuuntaukselle tyypilliset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti rakennuksen massoittelu, julkisivut sekä katot rakenne tulee säilyttää. Huoltotiphan puoleiseen lastauslaiturialueeseen ja sen julkisivuun voi tehdä hienovaraisia, tyylille sopivia muutoksia tilojen muuttamiseksi liikehuoneistoiksi.
- Suojeltava** nosturi.
- Vedenalasta** johtoa varten varattu alueen osa.
- Kansallinen kaupunkipuisto.**
- Alueeseen** tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

- Yleismääräykset:**
- Alue kuuluu tulvavaara-alueeseen. Tämä on huomioitava erityisesti pelastusteiden suunnittelussa. Ensimmäisen kerroksen lattiatiloin korkeusaseman tulee olla vähintään +3,754 m N2000 korkeusjärjestelmän mukaan.
- Ennen rakentamista ja maankaivuuseen ryhtymistä tulee pilaantuneet maa-alueet selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.
- AJONEUVOPYSÄKÖINTI**
- Yleiset autopaikkavaatimukset:**
 - 1 ap / 50 k-m2 liike-, toimisto- ja venesatamaa palvelevaa tilaa
 - 1 ap / 100 k-m2 asuin-, huvij- ja viihdetoimintoja sekä ravintolaa palvelevaa tilaa
 - 1 vierasautopaikka / 1000 k-m2 vaaditun asukaspaikoinnin lisäksi
 - 1 ap / hotellihuone
- Rakenteellisesti toteutettu pysäköintitila ei mitoiteta autopaikkojen eikä väestönsuojon rakentamista. Rakenteellisen pysäköin- nin saa toteuttaa kaavaan merkityn rakennuskoikeuden lisäksi, ellei pysäköintille ole erikseen osoitettu rakennuskoikeutta.
- POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI**
- Polkupyörän pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:**
 - 2 ppp / asunto
 - 1 ppp / 150 k-m2 liike- ja toimistotilaa, joista puolet varattava työntekijöitä varten
 - 1 ppp / 300 k-m2 huvij- ja viihdetoimintoja, ravintolaa sekä hotelleja palvelevaa tilaa
 - 10 ppp venesatamaa varten
- Yleiset polkupyöräpysäköintimääräykset:**
- Asukkaiden, hotellin asiakkaiden sekä työntekijöiden polkupyörän pysäköintipaikat tulee sijoittaa lukittuun, katettuun tilaan. Asikkaita varten tarkoitettujen polkupyörän pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen, samoin asunotilojen vieraspaikat. Pysäköintipaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä paikkojen helppoon käytettävyyteen.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN:

Rakennusten ja pihaj-alueiden arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoisia, modernia ja keskusta-alueen ympäristöön sopivia. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureittien varren julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat kulkureiteille.

Rakentamisessa tulee huomioida junaradan läheisyys ja suojata rakennus radan liikenteen aiheuttamaa tärinää ja runko- melua vastaan. Rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla tulee muodostaa meluita suojattuja ulko-oeskelualueita asuin- rakennusten yhteyteen.

Uusiin rakennuksiin voi asentaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita niin, että ne on integroitu luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

Korttelialueelle on laadittava istutus- ja pihasuunnitelmat, jotka tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Julkisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ympäristön esteettömyys. Pihasuunnitelmaa laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeytämiseen ja viivytämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnotteita.

Yleisten alueiden ja katualueiden suunnitteluun yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan puhdistettava ja viivytettävä, esimerkiksi katualueiden istutusalueilla.

Vesialueelle rakennettaessa tulee mahdollinen vedenalainen kulttuuriperintö selvittää museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Tällä asemakaava-alueella muodostetaan erillinen tonttijako.

KOTKANSAAREN SISÄÄNTULOTIE (0718)		
ASEMAKAAVA		
1. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, VESIALUE, 2. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, VESIALUE, 6. KAUPUNGINOSA HOVINSAARI, VESIALUE JA 7. KAUPUNGINOSA HOVINSAARI, VESIALUE		
ASEMAKAAVAN MUUTOS		
1. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, SATAMA-ALUEET JA KATUALUE, 2. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, KORTTELIN 7 AUTOPAIKKA-ALUE, OSA KORTTELIN 45 AUTOPAIKKA-ALUESTA, RAUTATIEALUE, TIEALUE, KATUALUEET JA PUISTOALUE		
Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 11.1.1923, 3.12.1938, 4.11.1957, 11.12.1969, 29.10.1971, 31.10.1976, 30.1.1982, 13.9.1985, 9.4.1990, 10.12.1992, 2.4.1997 ja 15.6.2005 Korkeusjärjestelmä N2000 Pohjakaarta on MRL-muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 1.7.2019		
Tullut virreille:	14.1.2019	Kaupunkirakennelautakunta:
OAS (MRL § 63)	14.1.2019 - 12.2.2019	Kaupunginhallitus:
Luonnos (MRL § 62)	2.9.2019 - 4.10.2019	Kaupunginvaltuusto:
Ehdotus (MRL §27)		Saanut lainvoiman:
Suunnittelija:		Piirtäjä:
Kotka 30.8.2019	P. Broas	M. Heikkinen
KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustankatu 2, 48100 KOTKA, (05) 3341, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi		

