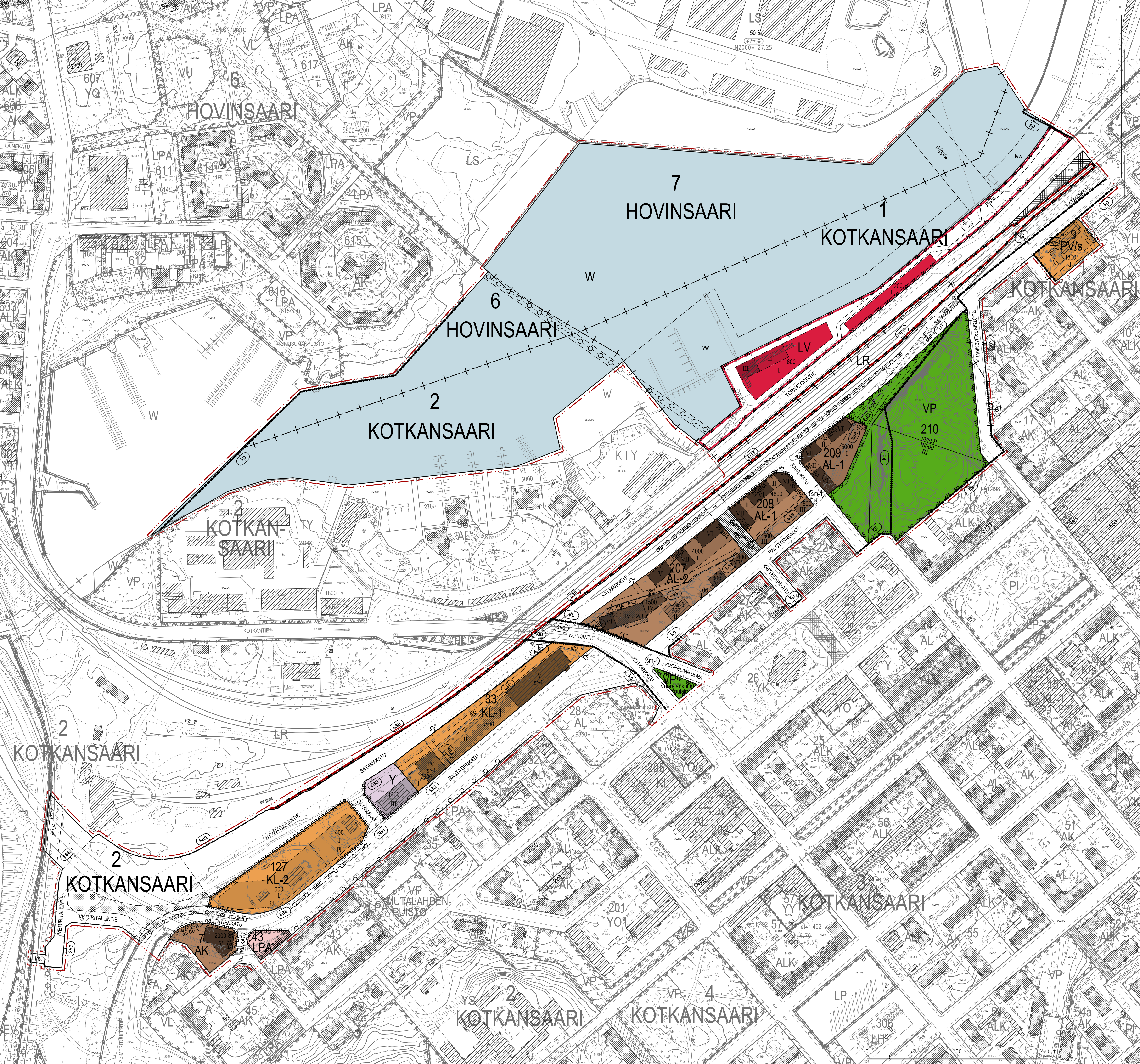




Kaavamerkinnit ja -määräykset

Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa päiväkodin sekä lähikorttelien autopaikkoja.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa kulttuuritoimintaa, hotellin ja ympäristöarvoja aiheuttamattomia tuotantotiloja. Korttelin pohjakerroksen kerrosalasta on vähintään 50 % rakennettava niin, että tilat soveltuvat liike- tai toimistokäyttöön. Uudisrakentamisessa tulee pohjakerroksen kadun puoleisesta julkisivusta olla vähintään 40 % ikkunapintaa. Rakennusten massoitellussa ja sijoittelussa on pyrittävä jättämään Palotornikadun varren asuinostia näkyntä merelle.

Huvi- 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 julkisivujen osalta noudattavat alueella olevan rakennuksen ominaispiirteitä. Alue tulee säilyttää vihreänä.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, toimisto-, ravintola-, huoltamo- ja ympäristöarvoja aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä asuntoja enintään 15 % rakennusoikeudesta.

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja huoltasematiloja sekä polttoainelaiden jakeluseman p-merkityle rakennusalue.

Puisto.

Rautatiealue.

Venesatama. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden yhtäjaksoisen julkisivun pinta saa olla enintään 30 m. Alueella tulee säilyttää vapaa yleinen kulku.

Vesialueena säilytettävä alueen osa.

Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1

KOT

28

SATAMAKATU

1500

VIII

IV u 2/3

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuoltorakennuksen tai polkupyörävaraston.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Vesialueena säilytettävä venesatama-alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaiturialueita. Alueella ei saa säilyttää kelluvia rakennuksia tai niiden rimasivaita rakentamalla. Alueella sijaitsevien aluksiin saa sijoittaa liikkeitä, joiden jätehuollot, apulait ja autopaikat sijoitetaan LV venesataman alueelle.

Merkinnäällä p-osoitealueen osalle saa sijoittaa polttoainelaiden jakeluseman.

Hulevesien viivytämiseksi varattu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa alas, viherparannat tai suodatin viivytämään hulevesien kulkeutumista. Alue tulee rakentaa esteettisesti korkealuokkaiseksi osaksi puistoaluetta.

Maanalaista istutettavaa aluetta.

Ohjeellinen istutettava alue.

Ohjeellinen istutettava alue. Katualueella toteutetaan mahdollisuuksien mukaan hulevedet viivytävä ja imeyttävä painanne apokaistojen välillä jääväle alueelle.

sm-1

35dB

o o o o

Katu.

Katuaukio.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen, yhteys on sitova.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Vesialueen ylittävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu siltä. Siltarakenteen on oltava avattava niin, että se mahdollistaa säännöllisen vesiliikenteen vesialueella.

Ajoyhteys.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Kadun ja rautatiealueen ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

Katualueen alittava rautatie.

Katualueen kanssa risteävä raidealue. Alueelle voi sijoittaa sekä katu- että rautatierakenteita.

Ajoneuvollittamien liikemäärän sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittamää.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti kadunpuoleinen julkisivu, porrashuone seinään tehtyne merkitöineen sekä sali maalauski- neen tulee säilyttää.

Suojeltava rakennus. Rakennustalenteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennukseen saa sijoittaa kulttuur- ja liiketoimintaa.

Suojeltava rakennus. Rakennustalenteellisesti arvokas rakennus, jonka funktionaalismin tyylisuuntaukselle tyypilliset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti rakennuksen massoitelu, julkisivut sekä katosrakenteet tulee säilyttää. Huoltotilan puoleiseen laastusalaan alueeseen ja sen julkisivuun voi tehdä tyylille sopivia muutoksia tilojen muuttamiseksi liikehuoneistoiksi.

Suojeltava nosturi.

Vedenalasta johtoa varten varattu alueen osa.

Ennen rakentamisen ja maankaivuuseen ryhtymistä tulee tilaantunnet maa-alueet selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kansallinen kaupunkipuisto.

Yleismääräykset:

Alue kuuluu tulva- ja alueeseen. Tämä on huomioitava erityisesti pelastustien suunnittelussa. Ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusarvona tulee olla vähintään +3,754 m N2000 korkeusjärjestelmän mukaan.

AJONEUVOPYSÄKÖINTI

Yleiset autopaikkavaatimukset:

- 1 ap / 50 k-m2 liike-, toimisto- ja venesatamaa palvelevaa tilaa

- 1 ap / 100 k-m2 huvi- ja viihdetiloja sekä ravintola palvelevaa tilaa

- 1 ap / 120 k-m2 asuintiloja palvelevaa tilaa

- 1 vierasautopaikka / 1000 k-m2 vaaditun asukaspaikkamäärän lisäksi

- 1 ap / hotellihuone

Rakenteellisesti toteutettu pysäköintitila ei milloika autopaikkojen eikä väestönsuojien rakentamista. Rakenteellisen pysäköin- nin saa toteuttaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, ellei pysäköintille ole erikseen osoitettu rakennusoikeutta.

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 huvi- ja viihdetiloja, ravintola sekä hotellia palvelevaa tilaa

-10 ppp venesatamaa varten

Yleiset polkupyöräpysäköintimääräykset:

Asuikadun, hotellin asuikadun sekä työntekijöiden polkupyörän pysäköintipaikat tulee sijoittaa tukittuun, katettuun tilaan. Asuikadun varten tarkoitettujen polkupyörän pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäkäytävien yhteyteen, samoin asuintilojen vieraspaikat. Pysäköintipaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä paikkojen helppoon käytettävyyteen.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN:

Rakennusten ja pihajärjestelmien arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoisia, modernia ja keskusta-alueen ympäristöön sopivia. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureitit 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 melua suojattuja ulko-oleskelualueita asuin- rakennusten yhteyteen.

Uusien rakennuksien voi asentaa uusituvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita niin, että ne on integroitu luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

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

Korttelialueella on laadittava istutus- ja pihasuunnitelmat, jotka tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa. Julkisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ympäristön esteettömyys. Pihasuunnitelmia laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeytymiseen ja viivytämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnotteita.

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

Vesialueella 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, 3. KAUPUNGINOSA HOVINSAARI, VESI- ALUE JA 7. KAUPUNGINOSA HOVINSAARI, VESIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, SATAMA-ALUEET JA KATUALUE, 2. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI, KORTTEIT 27A (1027), 33 JA 127, OSA KORTTELIA 28, KORTTELIN 7 AUTOPAIKKA-ALUE, OSA KORTTE- LIN 43 AUTOPAIKKA-ALUETTA, 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, 21.10.1976, 30.1.1982, 13.9.1985, 9.4.1990, 10.12.1992, 30.3.1994, 2.4.1997 ja 15.6.2005

Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjakaarta on MRL-muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 10.9.2019

Kirsti Sepponen kaupungingeodeetti

Tullut virreille:

14.1.2019

Kaupunkirakennelautakunta:

19.10.2021

OAS (MRL § 63)

14.1.2019 - 12.2.2019

Kaupunginhallitus:

Luonnos (MRL § 62)

2.9.2019 - 4.10.2019

Kaupunginvaltuusto:

Ehdotus (MRL § 27)

10.11.2021 - 17.12.2021

Tullut voimaan:

Suunnittelija:

Piirittäjä:

Mittakaava:

Kotka 12.10.2021

Patricia Broas

M. Heikkinen

1 : 2000

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