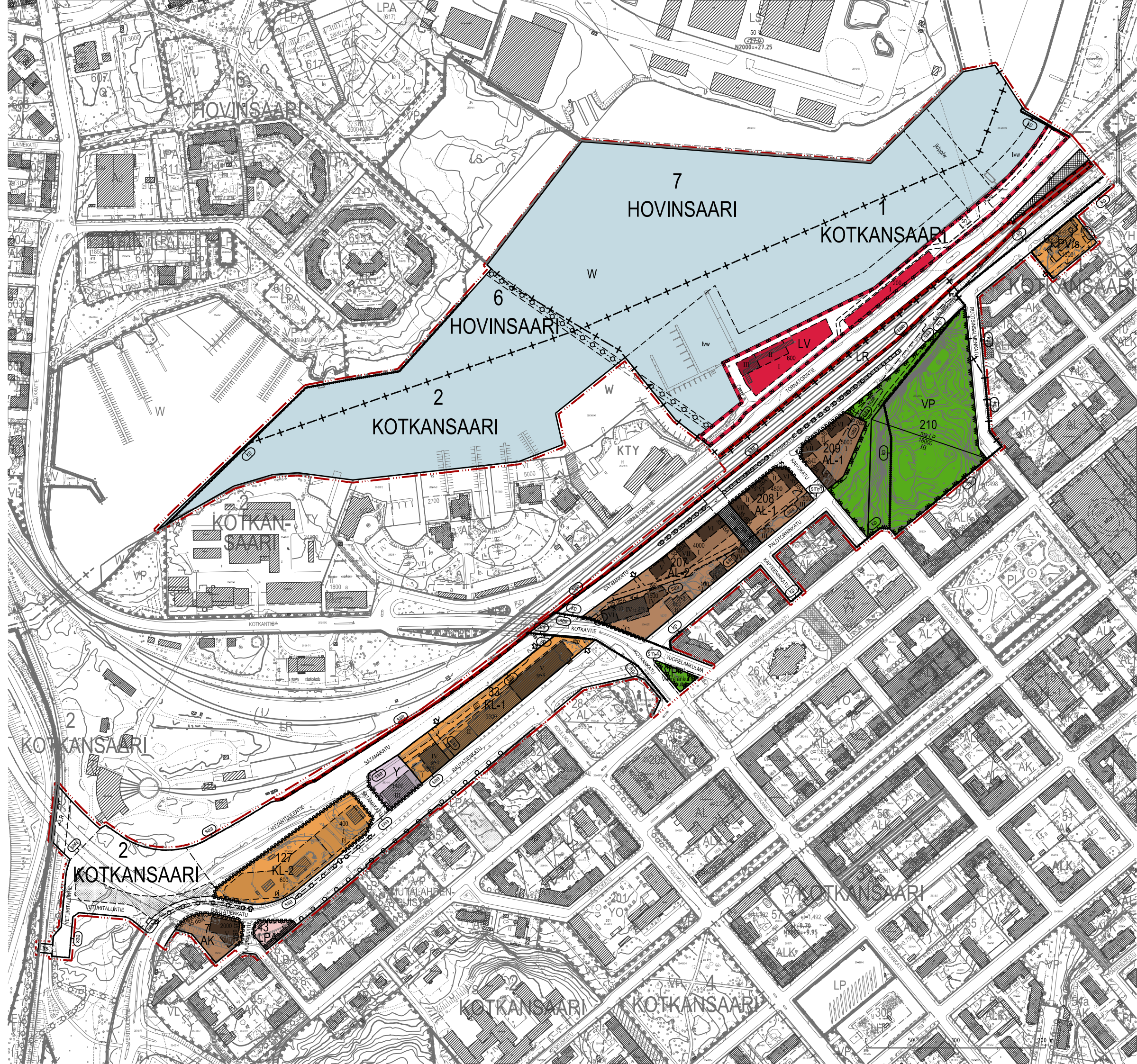




Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinkerrostalojen korttelialue.



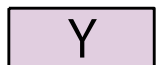
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa päiväkodin sekä lähikortteleiden autopaikkoja.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa kulttuuritoimintaa, hotellin ja ympäristöhäiriötä 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 Palotorninkadun varren asunnoista näkymiä merelle.



Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa ravintolan, teatterin ja muuta kulttuuritoimintaa. Uudet rakennukset tai laajennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja julkisivujen osalta noudattavat alueella olevan rakennuksen ominaispiirteitä. Alue tulee säilyttää vehreänä.



Yleisten rakennusten korttelialue.



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



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja huoltoasematiloja sekä polttoaineiden jakeluaseman pj-merkitylle rakennusallalle.



Puisto.



Rautatiealue.



Venesatama. Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintoja palvelevia rakennuksia sekä sauna-, ravintola- ja liikerakennuksia. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja niiden yhtäjaksoisen julkisivun pituus 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

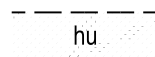
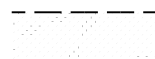
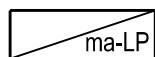
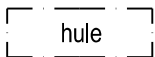
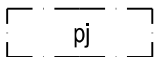
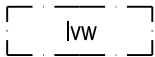
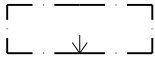
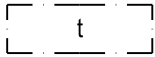
28

SATAMAKATU

1500

VIII

IV u 2/3



Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

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 venelaitureita. Alueella ei saa säilyttää kelluvia rakennuksia tai niihin rinnastettavia rakenteita. Alueella sijaitseviin aluksiin saa sijoittaa liiketiloja, joiden jätehuoltotilat, aputilat ja autopaikat sijoitetaan LV venesataman alueelle.

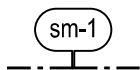
Merkinnällä pj osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Hulevesien viivyttämiseksi varattu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa allas, viherpainanne tai suodatin viivyttämään hulevesien kulkeutumista. Alue tulee rakentaa esteettisesti korkealuokkaiseksi osaksi puistoaluetta.

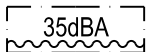
Maanalainen yleisten autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Laitokseen tarvittavat maanpäälliset rakenteet kuten ilmanvaihto- ja hissikuilut sekä ajoramppi-rakenteet tulee sijoittaa niin, etteivät ne vaaranna kaupunkipuiston arvoja.

Ohjeellinen istutettava alue.

Ohjeellinen istutettava alue. Katualueelle toteutetaan mahdollisuuksien mukaan hulevettä viivyttävä ja imeyttävä painanne ajokaistojen väliin jäävälle alueelle.



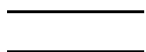
Alueen osa, jolla kaupunkiarkeologisen inventoinnin mukaan sijaitsee muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Merkinnän osoittamilla sivuilla on parvekkeiden oltava lasitettuja.



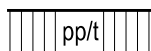
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



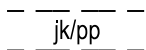
Katuaukio.



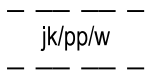
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



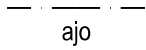
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen, yhteys on sitova.



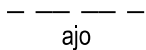
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



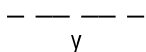
Vesialueen ylittävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta. Siltarakenteen on oltava avattava niin, että se mahdollistaa säännöllisen vesiliikenteen vesialueella.



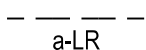
Ajoyhteys.



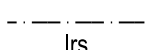
Ohjeellinen ajoyhteys.



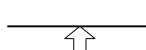
Kadun ja rautatiealueen ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.



Katualueen alittava rautatie.



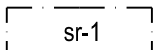
Katualueen kanssa risteävä raidealue. Alueelle voi sijoittaa sekä katu- että rautatierakenteita.



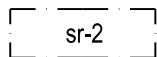
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



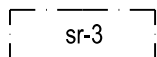
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



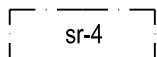
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti kadunpuoleinen julkisivu, porrashuone seinään tehtyine merkintöineen sekä sali maalauksi- neen tulee säilyttää.



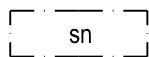
Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.



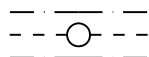
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennukseen saa sijoittaa kulttuuri- ja liiketoimintaa.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka funktionalismin tyyliuuntaukselle tyypilliset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti rakennuksen massoittelu, julkisivut sekä katosrakenteet tulee säilyttää. Huoltopihan puoleiseen lastauslaiturialueeseen ja sen julkisivuun voi tehdä tyyliille sopivia muutoksia tilojen muuttamiseksi liikehuoneistoiksi.



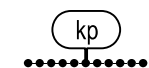
Suojeltava nosturi.



Vedenalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ennen rakentamiseen ja maankaivuuseen ryhtymistä tulee pilaantuneet maa-alueet selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.



Kansallinen kaupunkipuisto.

Yleismääräykset:

Alue kuuluu tulvavaara-alueeseen. Tämä on huomioitava erityisesti pelastusteiden suunnittelussa. Ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman 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 viihdetoimintoja sekä ravintolaa palvelevaa tilaa
- 1 ap / 120 k-m² asuintoimintoja palvelevaa tilaa
- 1 vierasautopaikka / 1000 k-m² vaaditun asukaspysäköinnin lisäksi
- 1 ap / hotellihuone

Rakenteellisesti toteutettu pysäköintitila ei mitoiteta autopaikkojen eikä väestönsuojien rakentamista. Rakenteellisen pysäköinnin saa toteuttaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, ellei pysäköinnille ole erikseen osoitettu rakennusoikeutta.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Polkupyörien 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 viihdetoimintoja, ravintolaa sekä hotellia palvelevaa tilaa
- 10 ppp venesatamaa varten

Yleiset polkupyöräpysäköintimääräykset:

Asukkaiden, hotellin asiakkaiden sekä työntekijöiden polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa lukittuun, katettuun tilaan. Asiakkaita varten tarkoitetut polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen, samoin asuntopihojen vieraspaikat. Pysäköintipaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä paikkojen helppoon käytettävyyteen.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN:

Rakennusten ja piha-alueiden arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, modernia ja keskusta-alueen ympäristöön sopivaa. 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 runkomelua vastaan. Rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla tulee muodostaa melulta suojattuja ulko-oleskelualueita asuinrakennusten 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. Pihasuunnitelmia laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita.

Yleisten alueiden ja katualueiden suunnittelun yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan puhdistettava ja viivyttävä, 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, KORTTELIT 27A (1027), 33 JA 127, OSA KORTTELIA 28, KORTTELIN 7 AUTOPAIKKA-ALUE, OSA KORTTELIN 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, 31.10.1978, 20.1.1982, 13.9.1985, 9.4.1990, 10.12.1992, 30.3.1994, 2.4.1997 ja 15.6.2005
Korkeusjärjestelmä N2000
Pohjakartta on MRL muutosten
323/2014 mukainen ja tarkistettu 10.9.2019

Kirsti Sepponen kaupungingeodeetti

Tullut vireille: 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: Kotka 12.10.2021 Patricia Broas	Piirtäjä: karttatuloste ei mittakaavassa! M. Heikkinen Mittakaava: 1 : 2000