

KOTKA 1. KOTKANSAARI

KANTASATAMA (0314)
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus



KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu 2.12.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2015

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kantasatama (0314) asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava 1. Kotkansaari kaupunginosan vesialueelle ja asemakaavan muutos Kotkan kaupungin 1. Kotkansaari kaupunginosan korttelille 135, osalle korttelia 129, katu- satama- ja vesialueille

Asemakaavalla muodostuvat 1. Kotkansaari kaupunginosan korttelit 135, 137, 138 ja 139, katualueet, aukio, satama-alue, vesialueet, puistot sekä venesatama-alue.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 7.6.2014.

Asemakaava on hyväksytty
Kaupunkisuunnittelulautakunnassa
Kaupunginhallituksessa
Kaupunginvaltuustossa

Kotkan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kustaankatu 2, PL 114, 48101 Kotka

Yhteyshenkilö, kaavan valmistelija:

Marja Kukkonen
asemakaava-arkkitehti
puh. 040 723 6112
marja.kukkonen@kotka.fi

Patricia Broas
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 647 1539
patricia.broas@kotka.fi



1.2 Kaava-alueen sijainti

Kantasataman kaava-alue sijaitsee Kotkansaaren kaupunginosassa, Kotkan keskustan koillispuolella. Kaava-alue käsittää Tornatorintien, osan Satamakadusta, merikeskus Vellamon tontin, sekä siihen rajoittuvan satama-alueen, joka kaakkoisreunastaan rajautuu KotkaMillsin tehdasalueeseen. Asemakaavaan kuuluu myös satama-alueen ja Merikeskus Vellamon tontin edustalla olevia kaavoittamattomia merialueita.

Koko suunnittelualue on suuruudeltaan noin 57,3 ha. Alueesta noin 29,4 ha on vesialuetta ja 27,9 ha maa-alueita.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kantasatama, asemakaavan muutos (0314)

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kantasataman kehittäminen osaksi kaupunkikeskustaa: alueelle on tarkoitus toteuttaa liiketiloja, hotelli, viihdekeskus ja muita kaupallisia palveluita sekä asumista.

Kaavamuutoksen myötä viereisen Kotkamillsin tehtaan ja HaminaKotka Sataman liikennejärjestelyt on mahdollista toteuttaa niin, että raskas liikenne ja alueella lisääntyvä henkilöautoliikenne erotetaan toisistaan tehokkaasti. Liikennejärjestelyillä pyritään liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseen. Itälaituri ja sen pohjoisosa laitureineen jäävät edelleen satamakäyttöön.

Kaavoituksessa tarkastellaan aluetta osana keskustaa mutta myös uutena, omana vetovoimaisena kaupallisena kokonaisuutena. Lähtökohtana on toimiva kaupunkirakenne sekä kestävä kehitys mukainen laadukas ja ekotehokas rakentaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset.....	15
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Palvelut.....	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet.....	24
5.3.2	Muut alueet.....	28

5.4 Kaavan vaikutukset	28
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät	31
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7 Nimistö	36
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (liitetään aineistoon ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 4.4.2014
3. Maanomistus
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta saatujen lausuntojen lyhennelmät ja vastineet niihin (liitetään aineistoon ehdotusvaiheessa)
5. Asemakaavakartta
6. Liikenneselvityksiä ja toimivuustarkastelu, Strafica Oy, Sito Oy 2014
7. Kotkan Kantasataman perhosselvitys 2014, Luontoselvitys Kotkansiipi 1.10.2014
8. Kotkansaaren-Metsolan ketomarunaan sidonnaisten perhoslajien esiselvitys 2014, Acleris 20.11.2014
9. Kantasataman kaavamuutosalue, maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 12.11.2014
10. An economic impact analysis of Kotka Old Port project, Oxford Research Oy Lokakuu 2014, tiivistelmä
11. Tulvakartta SYKEN tulvakarttapalvelusta 30.9.2014
12. Kantasataman ympäristöohjelma, luonnos
13. Havainnekuvat

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maakuntakaava 2008
2. Kauppa ja merialue maakuntakaava 2013
3. Kotkan yleiskaava 1988, ei oikeusvaikutteinen
4. Kotkansaaren osayleiskaava 1996, ei oikeusvaikutteinen
5. Kotkan Kantasataman osayleiskaavan luontoselvitys, 2011
6. Museoviraston kaupunkiarkeologinen selvitys Kotkansaaresta
7. Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Syke, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö 2014
8. Kotkan kaupungin rakennusjärjestys, 14.11.2001
9. Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelma 2030, Tiehallinto, Kotka, Linea konsultit

10. Kotka, Kotkansaari, Ruukinkatu 15 tontti 285-1-7-5 kaupunkiarkeologinen kaivaus 2.7. - 31.7.2012, kaivauskertomus, Kymenlaakson museo 2012
11. Kotka, Kotkansaari, Ruukinkatu 15 tontti 285-1-7-5 kaupunkiarkeologinen kaivaus 2012, kaivauskertomuksen karttaosa, Kymenlaakson museo 2012
12. Kotka, Kotkansaari, Ruukinkatu 15 tontti 285-1-7-5 kaupunkiarkeologinen kaivaus 2012, kaivauskertomuksen löytö- ja näyteluettelot, Kymenlaakson museo 2012
13. Kotka, Kotkansaari 285-001-0007-004/5/7 kasvillisuuskartoitus, Kymenlaakson museo 2012
14. Kotka, Kotkansaari, Satamakadun ja Ruukinkadun kulmaus, kasvijäännetutkimukset 2012, Turun yliopisto, Kasvimuseo/Paleoetnobotaniikan laboratorio 2012
15. Kotka, Kotkansaari 2012 Osteologinen analyysi, Kymenlaakson museo 2012
16. Kotkan Kantasataman osayleiskaavan luontoselvitys 2011, Luontoselvitys Kotkansiipi 15.8.2011
17. Kotkan Kantasatama rakennushistoriallinen selvitys, Kymenlaakson museo 2012
18. Kotka-Kyminlinna 110 kV johdon siirto, esiselvitys v.1.1, Kotkan kaupunki, Kuntatekniikka 20.11.2014
19. Pohjaolosuhteet, Kuntatekniikka
20. Preliminary assessment for BREEAM Communities 2012
21. Kotkan kansallinen kaupunkipuisto, perustamiselvitys 2013, toim. Konsulttipalvelu Viher-Arkki 2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavan vireilletulosta on ilmoitettu 28.12.2011

30.12.2011 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 30.12.2011 - 3.2.2012.

Loppuvuodesta 2013 Kotkan kaupunki julkisti tiedon hankekehittäjästä, jonka kanssa kaupunki sopi alueen suunnitteluvaiheesta. Kantasataman alueelle päätettiin laatia asemakaavan muutos yhteistyössä laaditun suunnitelmaan pohjautuen.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 5.4.2014.

4.4.2014 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 7.4. - 6.5.2014. Osallisten mielipiteet pyydettiin 6.5.2014 mennessä.

Aloite asemakaavasta on tullut Kotkan kaupungilta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen myötä satama-alue muuttuu osaksi kaupungin keskustaa sekä monipuoliseksi liiketoimintojen, kulttuuripalvelujen ja asumisen alueeksi. Alueen pääpaino on kaupallisessa toiminnassa jota tukee ravintola-, viihde- ja kulttuuripalvelut, huvivenetoiminta, sekä hotellit. Alueella on myös asumista, joka on edellytys elävälle kaupunkirakenteelle. Osa alueesta säilyy satamakäytössä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen tontit vuokrataan hankekehittäjälle ja rakentaminen voi alkaa kaavan vahvistuttua.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan satama-, varasto- ja liikennealuetta. Korkeussuhteiltaan alue on hyvin tasainen ja korkeusasemaltaan matala, noin 2 metriä merenpinnasta.

Alueella sijaitsee erikokoisia ja -ikäisiä varastohalleja. Hallien kunto on vaihteleva, ja niistä osa on käytössä. Hallien välissä on asfaltilla päällystettyjä liikenne-, pysäköinti- ja varastokenttiä. Aluetta halkoo teollisuusratapiha. Koko alue on luonteeltaan rakennettua, teollista ympäristöä.

Laitureista suuri osa on perustettu täyttömaalle. Hiekkapintaiseksi jääneet alueet ovat ajan kuluessa saaneet myös jonkin verran kasvillisuutta päälleen.

Kantasataman länsireunalle on 2000-luvulla rakennettu museokeskus Merikeskus Vellamo. Museokeskuksen viereisen Härniemen laiturin kunnostussuunnittelu on käynnissä.

Suunnittelualueen vesialue kuuluu Kymijoen suistoalueeseen, jonka pohjasedimentit voivat olla saastuneita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alue on pääosin satama-aluetta jolloin maisemaa hallitsevat satamarakenteet laitureineen ja varastorakennuksineen. Maisemassa ehdottomana painopisteenä toimii merikeskus Vellamo.

Alueella on jonkin verran ruderaatti-kasvillisuutta, mutta ei varsinaista luonnonmukaista ympäristöä. Maanpinta on laajasti asfaltoitu tai sorapohjaista ratakiskoaluetta. Maapinnan korkeus vaihtelee +1.5 ... +3,5 m välillä, mutta on pääosin noin +2 metrin korkeudessa. Aluetta ympäröi merialue joka kuuluu Kymijoen suistoalueeseen.

Luonnonsuojelu

Kesällä 2014 Kantasataman alueella tehdyssä hyönteisselvityksessä todettiin erityisesti suojeltavan marunapeilikääriäisen (*Pelochrista infidana*) esiintyvän alueella. Laji elää toukkana ratapiha-alueella kasvavan ketomاران (*Artemisia campestris*) juuressa toukoheinäkuussa.

Vuonna 2011 tehdyssä luontoselvityksessä ilmeni, että käyttämättömien pistoraiteiden vieressä soralla pesii tiirayhdyskunta. Alueella pesi sekä lapintiiraja (*Sterna paradisaea*) että kalatiiraja (*Sterna hirundo*). Tiirat on rantalintujen ryhmä, johon kuuluvia lajeja elää kaikkialla maailmassa. Tiirat viettävät suuren osan elämästään merellä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Kaava-alue rajautuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Satama-alue on aikoinaan ollut merkittävä työllistäjä ja osa kaupungin ydintoimintoja. Teollisuus ja satama- toiminnat ovat yhdessä luoneet edellytykset koko kaupungin synnylle ja kasvulle. Satama-toiminnat ovat pääosin siirtyneet muihin HaminaKotka satamiin.

Keskustan kaupunkirakenne tiivistyy ja laajenee pikkuhiljaa käsittämään koko Kotkan saaren. Vellamon sekä meripäivätapahtumien myötä alue on jo tullut osaksi keskusta-aluetta.

Kaava-alue rajautuu kaakossa Kotkamillsin tehdasalueeseen, joka on laajuudeltaan noin 75 ha.

Palvelut

Alueella sijaitsee 2008 toimintansa aloittanut Merikeskus Vellamo, jossa toimivat Suomen merimuseo, Kymenlaakson museo sekä tietokeskus Vellamo. Pohjoislaituri on siirretty satamalta merikeskuksen käyttöön.

Kantasataman jokakesäinen suurtpahtuma on Kotkan Meripäivät. Tapahtuma keskittyy suunnittelualan osalta Vellamon tuntumaan, Härniemen laituriin sekä Pohjois- ja Välilaiturille.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella toimii HaminaKotka Satama Oy. Kolmesta satamalaiturista Itälaituri ja Välilaituri ovat sataman käytössä. Laitureille johtavat 7,7-10,0 m syvyiset väylät.

Satama-alueella on pääosin Kotkan kaupungin omistamia varastohalleja, jotka on vuokrattu. Osa halleista on yksityisomistuksessa. Kantasataman City-terminaalin kautta kulkee paperia, sellua ja muuta rahtia, mutta volyymit ovat pienehköjä verrattuna sataman muihin osiin. Tällä hetkellä osassa satamaa kontitetaan tavaraa, joka kuljetetaan muihin sataman osiin laivattavaksi.

Rahtilaivojen ohella laitureihin on kiinnitetty ajoittain mm. museo- ja matkustajalaivoja.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta. Kotkansaarella on useita laajoja puistoalueita.

Liikenne

Suunnittelualueella sijaitseva Satamakatu on Kotkansaaren tärkeä liikennettä välittävä katu. Sitä pitkin kulkevat sekä keskustaan saapuvat ja sieltä poistuvat henkilöautot että Kotkamillsin tehtaita palveleva rekkaliikenne.

Maaliikennettä satamaan tuovat sekä tavarajunat että rekat.

Sataman liikennettä välittävän ratapihan ohella alueella kulkee myös Kotkamills Oy:n teollisuusalueelle vievä raide. Suunnittelualan lounaisella laidalla sijaitsee henkilöliikenneseisake, josta lähijunat lähtevät kohti Kouvola.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vellamon tontti on osa aluetta, jonka Ympäristöministeriö on hyväksynyt kansalliseksi kaupunkipuistoksi. Vellamon rakennus on uudehko, 2008 rakennettu, mutta jo tärkeä osa kaupungin kulttuuriympäristöä. Kansallinen kaupunkipuisto ei ole saanut lainvoimaa valituksesta johtuen (valitus ei kohdistu Vellamon alueeseen).

Historiallisten lähteiden perusteella on Kotkansaarella sijainnut 1790-luvulla rakennettuja sotilaskasarmeja piha-alueineen sekä käymälöineen. Niihin liittyviä Ruotsinsalmen aikaisia (1790 - 1850-luku) kulttuurikerroksia ja/tai rakenteita voi olla säilyneinä alueen maakerroksissa.

Kantasatama on ollut 1800-luvulta asti satamakäytössä, ja satama-alueella on myös ollut pienteollista toimintaa nykypäivään asti. Rantaviivaa on siirretty täyttäen kohti syvempää vettä useaan otteeseen historian aikana. Täyttöön on käytetty sekalaista maa-ainesta, mm. laivojen painolastihiiekkaa, ruopattua merihiiekkaa sekä ylijäämärimoja satama-alueella ja muualla Kotkassa sijainneilta sahoilta.

Kaava-alueella ei ole historiallisia rakennuksia.

Merenpohjaa ei ole järjestelmällisesti tutkittu historiallisten löydösten osalta. Merenpohjaa on syytä tutkia viistokeilaamalla, mikäli siihen on tarkoitus tehdä rakenteita tai muuten muokata.

Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallisessa vesi- ja viemärijärjestelmässä. Alueen halki kulkee Kotka-Kyminlinna 110 kV sähkölinja, joka syöttää sähköä paitsi kaupungin keskustaan myös KotkaMillsin tehtaalle. Sähkölinja on nykyisellään ilmajohto, mutta johto on tarkoitus vaihtaa maakaapeliin asemakaavan toteutumisen myötä.

Alueen laiturien rakenteissa on vaihtelevasti mm. rimatäyttöä, merihiiekkaa, ym. Maaperän rakennettavuus sekä laitureiden kunto on tarkistettava. Viereinen Härniemen laituri kunnostetaan 2017 mennessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kantasatama ei ole tiettävästi missään vaiheessa toiminut varsinaisesti kemikaalisatamana, vaan alueella on käsitelty ja laivattu kappaletavaraa ja mm. puunjalostusteollisuuden tuotteita. Kantasataman alueella on suoritettu maaperän haitta-ainetutkimus 8.-12.9.2014 jossa todettiin, että maaperän pintakerros on paikoin

metalleilla ja öljyllä pilaantunut. Syvemmillä sijaitsevassa puutäyttöä sisältävässä täyttökerroksessa todettiin paikoin korkeita haihtuvien orgaanisten yhdisteiden pitoisuuksia. Lisäksi yhdessä tutkimuspisteessä todettiin maakerros, jossa PAH-yhdisteiden pitoisuudet olivat merkittävästi koholla. Vaikka alueen pilaantuneisuus ei ole merkittävää on alueelle rakennettaessa tehtävä lisäselvityksiä ja tarpeen mukaan massanvaihdoksia.

Kantasataman edustan vesialueet kuuluvat Kymijoen haarojen valuma-alueisiin. Vesialueiden pohjasedimenttien oletetaan olevan saastuneita johtuen teollisesta toiminnasta jota on harjoitettu vuosien ajan joenvarressa. Asemakaavan lähtökohtana on ollut, ettei merenpohjaan uloteta rakentamista, eikä pohjasedimenttejä siksi ole tutkittu.

Kaava-alue rajoittuu viereiseen KotkaMillsin tehdasalueeseen jonka teollisuustoiminnasta aiheutuu ajoittain melua ja hajuja ympäristöön. Liikennöinnistä tehdasalueelle aiheutuu tavanomaisia liikenteen ympäristöhaittoja. Tehtaan toiminnalle on asianmukaiset ympäristöluvut, jotka on myönnetty jo olemassa oleva lähellä sijaitsevat keskustatoiminnot asumisineen huomioituna. Suunnittelualue kuuluu Kotkamillsin Seveso-konsultointivöhykkeeseen, kuten suurin osa Kotkansaarta.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on pääosin satama-aluetta eikä muodosta erityistä sosiaalista ympäristöä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Kotkan kaupungin omistama. Pieni osa alueesta on Kotkamillsin omistuksessa. *Liite 3*

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kymenlaakson maakuntakaava

Kantasataman suunnittelua ohjaa Kymenlaakson taajama-alueiden maakuntakaava sekä kauppa ja merialuekaava.

Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia.

Taajamat ja niiden ympäristö



Maakuntakaavassa alueen läntiset osat on osoitettu keskusta-alueeksi, ja itäiset osat teollisuuskäyttöön. Myös satamakäyttö on esitetty maakuntakaavassa. Teollisuus- ja satamakäytön kohdemerkinnät sisältävät oletuksen alueen luonteen muutoksesta.

Kauppa ja merialuekaava



Kauppa ja merialue -maakuntakaava on vahvistettu 26.11.2014. Kaavassa keskustatoimintojen alue on ulotettu käsittämään myös Kantasataman alueen. Kantasatamaan ulottuu kaavassa myös matkailun ja virkistyksen kehittämiseksi kohdennettu alue.

Yleiskaava ja Kotkansaaren osayleiskaava

Kotkan yleiskaavassa (hyväksytty 19.3.1986), sekä Kotkansaaren osayleiskaavassa (hyväksytty 27.3.1996) on Kantasatama satama-alueita. Kotkan yleiskaavaa ja sitä tarkentava Kotkansaaren osayleiskaava ovat kumpikin oikeusvaikutuksettomia.

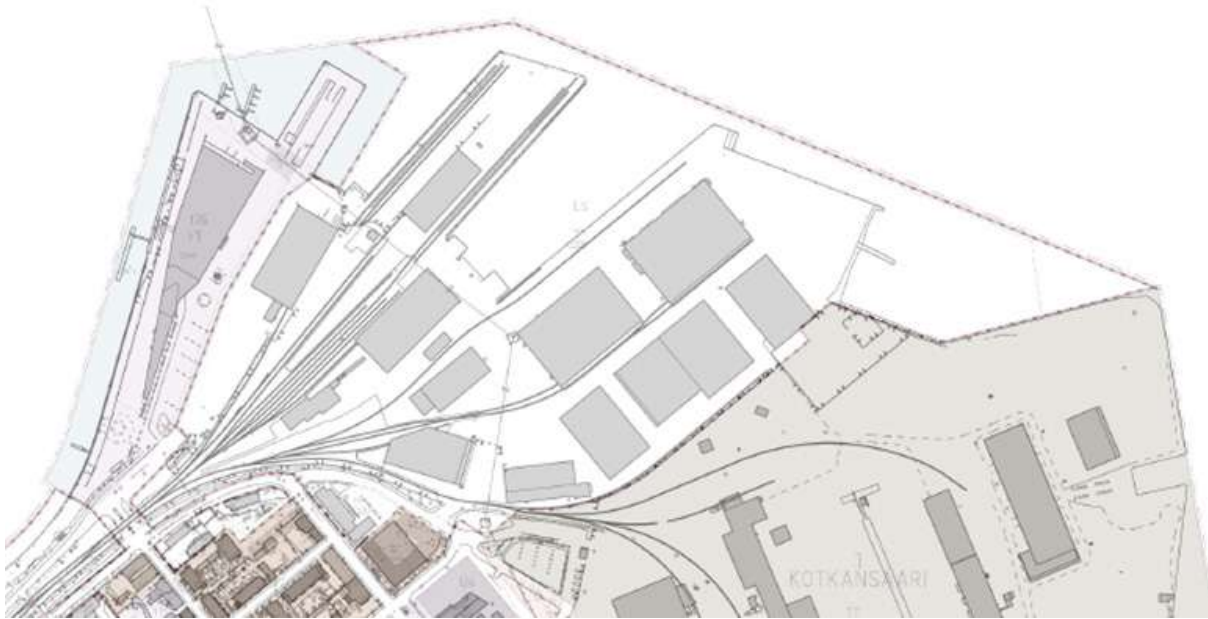
Asemakaava

Valtaosa kaavamuutosalueesta on LS satama-alueita jolle saa rakentaa satamatoimintoihin liittyviä teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueella on sallittua rakentaa 50 % rakennusalasta. (Asemakaava vahvistettu 20.1.1982, kaavanumero 4/81)

Alueen länsiosassa on YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonka rakennuksissa saa olla tiloja esim. museoita, näyttelyjä, urheilua ja kokoontumisia varten sekä niihin liittyviä liiketiloja. Kortteli rajautuu länsi- ja pohjoisosiltaan Wm vesialueeseen. Vesialueelle saa sijoittaa pysyvästi aluksia ja laiturirakenteita. Aluksissa saa olla liike- ja ravintolatiloja. Korttelissa on yhteensä 31 500 k-m²

rakennusoikeutta. Lisäksi alueella on Tornatorintien katualue.
(Asemakaava vahvistettu 22.7.2005, kaavanumero 1403)

Kotkamillsin alue on kaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT). Alueella saa olla toimintaa, joka saattaa aiheuttaa häiriötä asutukselle melun ja saasteiden muodossa. Toimintaa ei saa kuitenkaan sijoittaa 60 m lähemmäs viereisen AK-alueen asuinrakennuksista lukien.
(Asemakaava vahvistettu 19.10.1995, kaavanumero 14/94)



Ote asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

Tonttijako ja -rekisteri

Tilat ja tontti ovat kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakarttaa ylläpitää ja täydentää Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun Kaupunkimittaus.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kotkansaari on kokonaan kaavoitettu. Kotkansaarta ympäröivät merialueet ovat osittain kaavoittamatta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kantasataman alueella aiemmin vilkkaana toiminut satamaliikenne on vuosien mittaan hiipunut ja satamatoimintoja on siirtynyt muille HaminaKotka satamille. Kantasataman alueelle päätettiin laatia osayleiskaava, jonka työ oli määrä käynnistyä loppuvuodesta 2011.

Loppuvuodesta 2013 Kotkan kaupunki julkisti tiedon hankekehittäjästä, joka suunnitteli muotivaatteisiin keskittyvän outlet-keskuksen rakentamista Kantasatamaan. Lisäksi alueelle haluttiin rakentaa hotelli sekä muita kaupallisia palveluita. Kaupunki sopi hankekehittäjän kanssa alueen suunnitteluvaramuksesta, eli hankekehittäjä laatii suunnitelman alueelle yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa. Suunnitelmaan pohjautuen laaditaan alueelle asemakaavan muutos, joka mahdollistaa suunnitelman toteuttamisen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kaupallinen hanke ja alueen rakentuminen osaksi kaupungin keskustaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kantasataman osayleiskaavan valmistelu käynnistettiin kaupungin aloitteesta.

Alueen kaavoitusta päätettiin jatkaa osayleiskaavan sijaan asemakaavan muutoksena.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisina kaavoituksessa ovat:

- alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat,
- lähialueen toimipaikat, yritykset ja niiden työntekijät, HaminaKotka Satama Oy ja Kotkamills Oy, Merikeskus Vellamo
- Yhdistykset ja yhteisöt:
Kotkan ympäristöseura ry, Kotka-Seura ry, Meri-Kymen luonto ry
- Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaupunkimittaus, kuntatekniikka, puistotoimi, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Liikennevirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Aluehallintovirasto

- Museovirasto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kymen Vesi Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Kymenlaakson sähköverkko Oy
- Kotkan Energia Oy
- Gasum Oy
- KYMP Oy
- Telia Sonera Finland Oy
- Kymenlaakson Jäte Oy
- VR-yhtymä Oy

4.3.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä (MRA 30 §) 7.4 - 6.5.2014. Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 6.5.2014 mennessä.

Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta esittää mielipiteensä ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella Ankkuri -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto OAS:sta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta seuraavilta tahoilta:

- Kymen Vesi Oy	28.4.2014
- HaminaKotka Satama Oy	5.5.2014
- Liikennevirasto	25.4.2014
- Museovirasto	6.5.2014
- Kotkamills Oy	6.5.2014
- Kotkan ympäristöseura ry	6.5.2014
- Kymenlaakson museo	29.4.2014
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus	13.5.2014

Kymen Vesi Oy esitti kaupungille tiedoksi kartan jossa on säilytettävä vesihuoltoverkosto.

HaminaKotka Satama Oy esitti huolensa vuokraamansa satama-alueen tulevaisuuden käyttömahdollisuuksiin liittyen. Kotkamills Oy, esitti puolestaan että suunnittelualuetta tulisi kaventaa ja satama-alue tulisi säilyä nykyisessä käytössä.

Liikennevirasto huomautti, että asemakaava-alueelle johtavat vesiväylät tulisi merkitä kaavakartalle.

Museovirasto esitti lausunnossaan, että Merikeskus Vellamon nykyinen toiminta sekä toiminnan kehittäminen on turvattava kaavassa. Lisäksi lausunnossa todetaan, että selvitykset maalla sijaitsevien muinaisjäännösten osalta ovat riittävät, mutta mikäli asemakaavassa osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä vesialueelle, tulee tarkempien

vesialueen käytön suunnitelmien selvittyä toteuttaa vedenalaisinventointi.

Kotkan ympäristöseura esitti lausunnossaan, että asemakaava-alueelle tulisi esittää vaihtoehtoinen ei-kaupallinen maankäyttösuunnitelma.

Kymenlaakson museon lausunnossa peräänkuulutettiin kulttuuristen vaikutusten selvittämistä ja arviointia koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan vaikutuksia. Lausunnossa pidettiin tärkeinä, että näkymät kaava-alueelta Kotkanlahden teollisuusympäristöihin säilyisi ja että sataman historia ja identiteetti säilyisi.

ELY-keskus suositteli lausunnossaan, että suunnittelutyön yhteydessä saatettaisiin vireillä oleva osayleiskaavan laatiminen päätökseen. Esitettiin, että kaavoituksessa kiinnitettäisiin erityisesti huomiota valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, jalankulkuun ja kevyen liikenteen verkostoon, sekä tulvariskiin. Lisäksi esitettiin, että tehtyä luontoselvitystä tulisi täydentää hyönteisselvityksellä.

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on lisäksi käyty neuvotteluja kaavaratkaisuista Kotkamills Oy:n, HaminaKotka Satama Oy:n ja Merikeskus Vellamon (Kymenlaakson museo ja Suomen merimuseo) kanssa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Aluehallintoviraston, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin ja Liikenneviraston kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnittelulla on useita tavoitteita, jotka voidaan myös luonnehtia haasteina. Satamakäytöstä poistuva alue muutetaan osaksi kaupungin keskustaa. Liiketoiminnan (uusia työpaikkoja ja palveluita) ohella alueelle tavoitellaan uusia kaupunkiasuntoja ja asukkaita. Alueen ydin on uusi kaupan alue, joka liittyy luontevasti nykyiseen ja antaa positiivisen lisän kaupunkiin niin, että satamaa ja kotkalaista identiteettiä samalla tuetaan.

Alueen historiaa nostetaan esiin ja pyritään löytämään sekä sataman luonteeseen, että keskustaan sopiva tilallinen luonne.

Julkiselle tilalle ja alueen arkkitehtuurille tavoitellaan korkeaa laatua ja koko alueelle kokonaisvaltaista energiatehokkuutta sisältäen mm. rakentamisen, energia-asioiden sekä liikenteen ekotehokkuuden. Alueen liikenneratkaisut suunnitellaan niin, että eri liikennemuodot huomioidaan ja kestäviä liikennemuotoja edistetään.

Uusien tavoitteiden ohella turvataan Kotkamills Oy:n teollisuuden toimintaedellytykset sekä HaminaKotka Satama Oy:n satamatoiminnan edellytykset. Lisäksi säilytetään yhteysmahdollisuudet Hovinsaaren ja Hallan suuntiin.

Kaava pyrkii luomaan edellytykset toteuttaa alueesta myös matkailun kannalta vetovoimainen kohde, jossa on Kotkalle luonteikasta, iloista ja rohkeaa arkkitehtuuria sekä korkeaa rakentamisen laatua.

Ekotehokkuus ja ympäristöohjelma

Kantasatamaa suunnitellaan kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti, ja yhtenä suunnittelun tavoitteena on ollut ekotehokkuuden vahva huomiointi. Suunnittelua ohjaamaan on laadittu kaupungin ja hankekehittäjän yhteistyönä ympäristöohjelma, jossa kuvataan keskeiset periaatteet ekotehokkuuden huomiointiin. Ekotehokkuus otetaan huomioon laaja-alaisesti ja teema tulee näkymään niin rakentamisen, liikkumisen kuin energia-asioiden suunnittelussa ja ratkaisuisissa.

Liitteenä 15 on Kantasataman ympäristöohjelma, jossa em. periaatteisiin on kytketty suunnittelua tarkemmin ohjaavia tavoitteita.

Ympäristöohjelma keskeisenä työkaluna on kansainvälinen kestäväen aluesuunnittelun BREEAM -sertifikaatti. Kaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan sertifioinnin edellytykset, ja suunnittelun edetessä tavoitellaan mahdollisimman korkean tason sertifiointia.

BREEAM Communities -sertifiointijärjestelmän prosessissa otetaan systemaattisesti huomioon kestävyuden eri ulottuvuudet, eli ympäristön, talouden sekä sosiaalisen ulottuvuuden näkökulmat. BREEAM-sertifikaatti ja sen suunnitteluperiaatteet toteuttavat tavoitteita alueen ekotehokkuudesta kansainvälisesti tunnustetulla menetelmällä ja antavat myös mahdollisuuden vertailla kehitystä muihin eurooppalaisiin kaupunkikehityskohteisiin. Alueelle tavoitellaan kestäväen aluesuunnittelun BREEAM-sertifikaattia (Breeam Communities) yhtenä ensimmäisistä kohteista Suomessa. BREEAMia varten tehty alustava arviointi aluesuunnittelusta on selostuksen liitteenä 16.

Kansallinen kaupunkipuisto

Osa kaava-alueesta (Vellamon tontti) sijoittuu alueelle, jolle ympäristöministeriö on kaupungin hakemuksesta päättänyt perustaa kansallisen kaupunkipuiston. Asemakaavaa laatiessa kaupunkipuisto ei

ole vielä saanut lainvoimaa valituksesta johtuen. Valitus ei kohdistu kaava-alueeseen kuuluvaan kaupunkipuiston osaan.

Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka kaupunki laatii ja ympäristöministeriö hyväksyy. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 70 §) on kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa otettava huomioon puistoa koskevat määräykset. Hoito- ja käyttösuunnitelmaa ei ole vielä laadittu.

Kaava-alueelle on kansallisten kaupunkipuiston arvojen mukaisesti haettu ratkaisuja, jotka vahvistavat kaupunkikuvallista omaleimaisuutta. Kaavam muutoksen myötä syntyy lisäksi uutta sosiaalista ja virkistysellistä ulottuvuutta alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö on pohjautunut maakuntakaavan mukaisiin tavoitteisiin sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita. Kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Hyvät liikenneyhteydet painottuvat suunnittelualueella.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään tavoitteiden mukaisesti siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, asuinalueiden läheisyydessä. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Suunnitteluratkaisuilla edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle sijoitusmahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja muutoinkin hyvien joukkoliikennetyhteyksien äärelle.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksiin pyritään varautumaan.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sijoitetaan uusi huomattava asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupallinen rakentaminen sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijoittuu Kantasataman alueelle ja käsittää satama-alueen lisäksi Merikeskus Vellamon tontin, viereisiä katualueita sekä pienen osan viereisestä teollisuusalueesta.

Liikerakennusten korttelialue (K) ja Outlet

Kaava-alueen ydin muodostuu liikerakennusten korttelialueista (K) joille on tarkoitus toteuttaa Outlet-tyyppisiä liikkeitä. Liikkeiden pysäköintipaikat sijoittuvat K korttelialueelle autopaikoille osoitetulle alueelle sekä LPA-2-autopaikkojen korttelialueelle.

Outletin asiakkaiden on ajateltu saapuvan pääasiassa henkilöautoilla, mutta myös reitti- ja tilaus linja-autoilla, junalla sekä matkustajalaivoilla. Pääasiallinen kevyen liikenteen reitti kaupungin keskustasta alueelle on Kirkkokadun päästä, jossa mahdollistetaan myös Satamakadun ylittävä osuus. Liikerakennusten korttelialuetta kiertää kevyen liikenteen reitit ja erityisesti korttelialueen meren puoleinen reuna on kävelijöille tarkoitettu. Liikekorttelin läpi on osoitettu sekä katettuja jalankulkuyhteyksiä että ulkoyhteyksiä laiturialueille.

K-korttelin länsipuolella sijaitsee lisäksi pienempi liikerakennusten korttelialue (KL-2) jolle saa sijoittaa hotellin, kasinon, viihdetoimintaa, kulttuuri- ja museokäyttöä sekä venesatamaa palvelevia tiloja.

Alueen keskellä sijaitsevan aukio palvelee ulkotapahtumien paikkana sekä Kotkan Meripäivien aikana tapahtuma-aukiona. LPA-2 pysäköintialueen viereiseen puistoon on varattu alue leikki- ja oleskelutilaksi.

Vellamo

Vellamon tontti säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan, kulttuuritoimintaa palvelevana korttelialueena (YY), mutta tontin laituriosan käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Uudella liikerakennusten korttelialueelle on ajateltu ensisijaisesti toteutettavan hotelli ja siihen liittyviä liiketiloja, mutta kaavamääräys sallii museon toteuttamisen alueelle jatkossakin.

Vellamon tontti sekä uusi KL-1 alue ovat osana kansallisen kaupunkipuiston aluetta. Kaavamuutos varmistaa museon toiminnan jatkumisen nykyisenlaisena. Autopaikat säilyvät entisenlaisina mutta lisäksi museon linja-autopaikat saa sijoittaa uudelle henkilöliikenneterminaalien korttelialueelle (LHA) ja henkilöautopaikkoja saa sijoittaa viereiselle LPA pysäköintialueelle.

Museon laajennusvaraus osoitetaan kaavassa Vellamon itäpuolelle, huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueelle (PV-1). PV-1 -korttelialueen on ajateltu soveltuvan museolaajennukselle sijaintinsa vuoksi: alueelta voidaan järjestää Tornatorintien yli kulkuyhteys museoon.

Asemakaavassa sallitaan lisäksi museon rakentaminen Satamakadun ja Salakuljettajantien väliselle asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Asuinkorttelit

Niin sanottu Välilaituri on asemakaavassa varattu asuin- liike- ja toimistorakentamiselle. Alueelle on tarkoitus toteuttaa asuinrakennuksia joiden ensimmäisessä kerroksessa voi olla liiketiloja. Laiturin reunat ovat venesatama-alue (LV) joka on tarkoitus pitää julkisena kulkualueena pääasiassa pyöräilijöille ja jalankulkijoille. Nosturikujan päästä on osoitettu yhteystarve LV-alueelle, huoltoajoa varten.

Asemakaava-alueella on lisäksi kaksi asuinkorttelia Satamakadun ja Salakuljettajantien välissä. AL-2 asuin-, liike- ja toimistokortteleihin saa sijoittaa lisäksi hotellin, museon sekä kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevia tiloja.

Satama

Itälaiturin itäinen kärki on asemakaavassa varattu satama-alueeksi (LS). Alueella sijaitsee peräportti laivojen liikennettä ja lastausta varten. Satama-alueella sijaitsee myös ohjeellinen helikopterikenttä. Sataman liikennettä palvelee Satamakatu, joka kaavan mukaan jatkuu nykyisestä kadusta ja kiertää liikekeskusalueen itäreunaa myöten.

Itälaiturin länsireunaan on lisäksi määritelty satamaliikenteen alue LS-1, joka tarjoaa kulun satama-altaan perällä sijaitsevalle peräportille. Kulkutarpeen on ajateltu olevan satunnaista jolloin LS-1 alue toimii pääasiallisesti aukiona ja jalankulkutilana.

Kadut ja liikenne

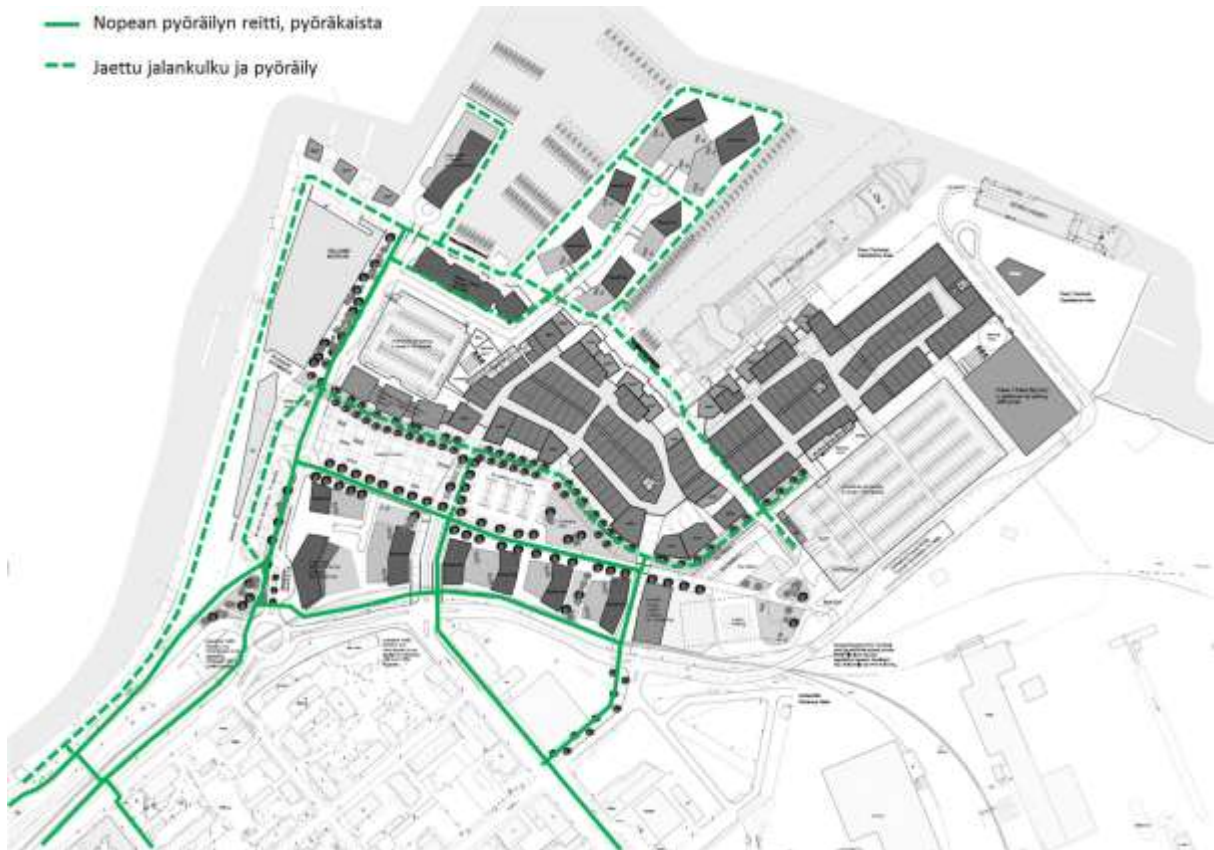
Asemakaava-alueen liikenne liittyy katuverkkoon Tornatorintien sekä Pokaran liittymien myötä. Autoliikenne ohjataan pääasiassa Tornatorintien liittymän kautta alueelle, siksi Tornatorintien katualuetta on laajennettu Satamakadun liittymän kohdalla niin, että siihen mahtuu liikenneympyrä. Pokaran liittymän kohdalla - joka sijaitsee Ruukinkadun päässä - on Satamakadulle varattu vasemmalle kääntyvien kaista. Pääosa liikenteestä alueella tulee menemään pysäköintialueille (LPA) jossa valtaosa korttelialueiden paikoitus sijaitsee.

Paikallisten linja-autovuorojen on ajateltu tulevan ja lähtevän pois alueelle Pokara kadun kautta, jossa olisi myös linja-auto pysäkit.

Henkilöliikenneterminaali (LHA) toimisi sekä paikallisliikenteen asemana, että tilauslinja-autojen pysäköintipaikkana.

Satamakatua on jatkettu Kotkamillsin suuntaan ja yhä edelleen satama-alueelle, joka kaavassa sijoittuu Itälaiturin kärkeen. Katuverkko on suunniteltu niin, että sataman ja Kotkamillsin raskas liikenne ajaa Satamakatua pitkin kun taas alueelle tuleva henkilöliikenne ohjataan Tornatorintien sekä Pokaran kautta alueen pysäköintialueille. Satamakadun jatkeelle on tehty tilavaraus tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettavalle tunnelille, josta olisi tieyhteys Hallaan. Suunnitelmassa varaudutaan myös tehtaan raskaan liikenteen kasvuun mahdollistamalla rekkojen jonotuskaistan rakentamisen katualueen kylkeen.

Alueen pääasiallinen jalankulkuyhteys keskustan muihin osiin on Kirkkokadun jatkeena sijoittuva kevyen liikenteen reitti Satamakadulta uudelle liikealueelle. Asemakaavassa on varattu mahdollisuus jalankulun ylikulkusillan rakentamiselle (Satamakadun yli).



Polkupyöräreitistö ulottuu kaava-alueen kaikkiin osiin paitsi satama-alueelle. Asemakaavassa on korttelialueille määrätty vähimmäisvaatimus polkupyöräpaikoille. Polkupyöräpaikat tulee kattaa ja sijoittaa sisäänkäyntien yhteyteen.

LR-alue on rataliikenteelle varattu alueen osa. Nykyisellään junarataa pitkin toimitetaan Kotkamillsin tehdasalueelle tai sieltä pois tavaraa. Rataosuudella liikkuu keskimäärin yksi juna päivässä. Henkilöliikenteen

pysäkki sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, Satamakadun ja Tornatorintien välissä.

Kaava-alue käsittää myös vesialueita, joilla on laivaväyliä. Laivaväylät ovat jo ennestään käytössä, ja niitä pitkin laivat kulkevat sekä lähialueen satamiin, että kaava-alueen satama-alueelle. Kaava-alueella on myös venesatama-alue (LV), joka on tarkoitettu yksityisille veneille ja huvialuksille.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin kaiken kaikkiaan noin 57,3 ha, josta noin 29,4 ha on vesialuetta ja 27,9 ha on maa-alueita.

Alueelle muodostuu yhteensä

K sekä KL liikerakennusten korttelialuetta n. 9,2 ha

PV huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta n. 0,8 ha

AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta n. 2,8 ha

YY kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 3,7 ha

LPA pysäköintialuetta n. 1 ha

LHA henkilöliikenneterminaalin aluetta n. 0,9 ha

Lisäksi viheraluetta (V ja VP-1) n. 0,2 ha ja aukio n. 0,5 ha

Kaava-alueelle muodostuu kaiken kaikkiaan noin 176.000 k-m² rakennusoikeutta (pois lukien autopaikoista syntyvä kerrosala).

Alueelle muodostuu

K ja KL liikerakennusten rakennusoikeutta 81.000 k-m²

PV huvi- ja viihderakennusten rakennusoikeutta 15.000 k-m²

AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 52.000 k-m²

YY kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeutta 25.000 k-m²

5.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa runsaasti uusia kaupallisia ja kulttuuripalveluita alueelle, olemassa olevan Merikeskus Vellamon lisäksi. Kaava-alueelle tulee lisäksi jopa noin 40.000 k-m² asumista, joka lisää palveluiden tarvetta ja kysyntää sekä kaava-alueella, että kaupungin keskustassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu Kantasataman ympäristöohjelma, jossa määritellään alueen ekotehokkuustavoitteet.

Ympäristöohjelma keskeisenä työkaluna on kansainvälinen kestävä aluesuunnittelun BREEAM -sertifikaatti. BREEAM-sertifikaatti ja sen suunnitteluperiaatteet toteuttavat tavoitteita alueen ekotehokkuudesta kansainvälisesti tunnustetulla menetelmällä.

Osana kestävästä aluesuunnittelusta on kaavan valmistelussa laajasti oltu vuorovaikutuksessa osallisten ja viranomaistahojen kanssa. Näin on suunnitteluratkaisujen osalta haettu osallisten kannalta kestäviä ratkaisuja.

Ekotehokkuustavoitteiden mukaisesti on kaavassa haettu kestäviä liikenteellisiä ratkaisuja mahdollistamalla monipuoliset joukkoliikenteen yhteydet sekä jalankulku- ja polkupyöräyhteydet.

Tavoitteiden mukaisesti ohjataan rakentamista myös asemakaavamääräyksin. Asemakaavamääräyksissä esitetään rakennettavaa kerrosalaa kohti polkupyöräpaikkavaade, joka on toteutettava katettuna ja sisäänkäyntien läheisyyteen. Rakennuksen julkisivumateriaalina käytetään puuta, osalle rakennuksia on toteutettava viherkattoja ja aurinkopaneelit sallitaan.

Kestävän kehityksen mukaisena pidetään myös arkkitehtuurin ja toteutuksen korkeaa tasoa rakennettaessa.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen ydin koostuu KL ja K liikerakennusten korttelialueista, joihin myös on osoitettu suurin osa alueen rakentamisesta. AL-1 ja -2 asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet pitävät sisällään liikerakennusten jälkeen seuraavaksi eniten rakennusoikeutta.

Alueelle on uutena liikenteen solmukohtana osoitettu katualueiden lisäksi sekä satama-alue helikopterikenttineen, venesatama, henkilöliikenneterminaalin alue sekä rautatiealue. Muuten suhteellisen tehokkaasti rakennettavan alueen keskiosiin on osoitettu aukio ja puistoalue. Myös laitureiden reuna-alueet ovat kaikille avointa julkista tilaa.

5.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet - K

Alueelle muodostuu yhteensä kaksi K liikerakennusten korttelialuetta joihin on tarkoitus toteuttaa ns. Outlet -liikekeskus. Liikekeskus koostuu monesta erillisestä, pienestä muotialan liikkeestä, jotka sijoittuvat katumaisten katettujen käytävien varrelle. Satama-aldaiden puolelle,

liikekeskuksen meren puoleisille reunoille on tarkoitus toteuttaa rantakahviloita ja -ravintoloita, luoden rantabulevardin kauppakeskuksen kylkeen.

Korttelit ovat kooltaan noin 3,4 ja 5,1 ha ja niihin saa rakentaa liiketilaa enintään 61 000 k-m². Kortteliin saa lisäksi rakentaa liiketilan vaatimat autopaikat, autopaikoille varatulle alueelle. Osa korttelin autopaikoista sijoitetaan viereiselle LPA-alueelle. Liiketiloja saa toteuttaa enintään kolmeen kerrokseen ja autopaikkoja enintään viiteen kerrokseen.

Autopaikkoja on toteutettava 1 ap / 50 k-m². Autopaikkoja saa rakentaa useampaan tasoon, jolloin autopaikoista muodostunut kerrosala voidaan toteuttaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Korttelialueella on toteutettava yksi polkupyöräpaikka jokaista 300 k-m² kohti.

Korttelialueen läpi on järjestettävä kulkuyhteys venesataman laiturialueelle.

Liikerakennusten korttelialue - KL-2

Korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa ylempiin kerroksiin kasino ja maantasokerrokseen ns. marina, joka palvelee venesatamaa. Marinan yhteydessä on tarkoitus olla ravintoloita ja muuta kaupallista toimintaa, joka täydentää viereisen rantabulevardin tarjontaa.

Korttelissa (n. 2900 m²) on 5000 k-m² rakennusoikeutta, jonka saa toteuttaa kolmeen kerrokseen.

Autopaikkoja on toteutettava 1 ap / 50 k-m² ja ne sijoitetaan läheiselle LPA-alueelle. Korttelialueella on toteutettava yksi polkupyöräpaikka jokaista 150 k-m² kohti.

Liikerakennusten korttelialue - KL-1

Aiemmin Merikeskus Vellamon tonttiin kuulunut laituri on asemakaavassa osoitettu liikerakentamiselle, tarkoituksena hotellin toteutuminen alueelle. Hotellin yhteydessä on tarkoitus olla myös ravintola- ja kongressitiloja. Hotellin edustalla olevalle vesialueelle saa asemakaavan mukaan toteuttaa lisäksi kelluvia tiloja, kuten sauna tai ravintolalaiva ym. Korttelialue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja siksi alueen toteutumisessa vaaditaan erityisesti arkkitehtuurin ja toteutuksen korkeaa tasoa.

Korttelissa (n. 4200 m²) on 15 000 k-m² rakennusoikeutta, jonka saa toteuttaa 8 - 12 kerrokseen.

Autopaikkoja on toteutettava 1 ap /hotellihuone ja 1 p/35 ravintolapaikkaa. Autopaikat sijoitetaan KL-1 alueelle. Korttelialueella on toteutettava yksi polkupyöräpaikka jokaista 300 k-m² kohti.

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue - PV-1

Korttelialue on suunniteltu Merikeskus Vellamon mahdollista laajennusta ajatellen. Korttelialueen sijainti on näkyvällä paikalla aukion reunalla ja siitä on mahdollista järjestää kulkuyhteys suoraan Merikeskus Vellamoon. Laajennustarpeen ollessa epävarma on asemakaavassa osoitettu korttelialueelle mahdollisuus toteuttaa huvi- ja viihdepalveluita.

Korttelissa (n. 4100 m²) on 5000 k-m² rakennusoikeutta, jonka saa toteuttaa neljään kerrokseen. Korttelialueella on toteutettava yksi polkupyöräpaikka jokaista 300 k-m² kohti.

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue - PV-2

Korttelialue sijaitsee pääjalankulkureitin varrella, heti alueelle saavuttaessa.

Korttelissa (n. 3500 m²) on 10000 k-m² rakennusoikeutta, jonka saa toteuttaa kuuteen kerrokseen. Korttelialueella on toteutettava yksi polkupyöräpaikka jokaista 300 k-m² kohti.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-1

Välilaiturilla sijaitsevalle korttelialueelle on tarkoitus toteuttaa korkealaatuisia asuinkerrostaloja joiden pohjakerroksissa voi olla liiketiloja. Korttelialuetta ympäröi LV venesatama-alue, joka tarjoaa julkista tilaa laiturialueen reunoilla, muillekin kuin korttelin asukkaille.

Korttelissa (n. 13 600 m²) on 21 000 k-m² rakennusoikeutta, jonka saa toteuttaa 8 - 10 kerrokseen, sekä laiturin päässä enintään 12 kerrokseen.

Autopaikkoja on toteutettava rakennusten alimpiin kerrokseen 1autopaikka/ 85 k-m² kuitenkin vähintään 80 %:lle asuntojen lukumäärästä. Liiketiloja varten on toteutettava 1 autopaikka/50 k-m² ja lisäksi on toteutettava 3 vieraspaikkaa piha-alueella, asuinrakennusta kohti. Korttelialueella on toteutettava kaksi polkupyöräpaikkaa jokaista asuntoa kohti.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue - AL-2

Satamakadun ja Salakuljettajantien väliin jääviin kortteleihin tarkoitus toteuttaa pääasiassa asuinrakennuksia. Vellamoä lähinnä olevaan kortteliin on ajateltu toteutettavaksi hotelli, jonka voi muusta korttelialueesta poiketen rakentaa 10 - 12 kerrokseen. Korttelialueille voi myös toteuttaa museon tai kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevia tiloja.

Korttelissa 137 (n. 7800 m²) on 18 000 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden saa toteuttaa osin 10-12 kerrokseen ja osin kuuteen kerrokseen. Korttelissa 138 (n. 7100 m²) on 13 000 k-m² rakennusoikeutta, jonka saa toteuttaa kuuteen kerrokseen.

Autopaikkoja on toteutettava rakenteellisena pysäköintinä 1autopaikka/ 85 k-m² kuitenkin vähintään 80 %:lle asuntojen lukumäärästä. Liiketiloja varten on toteutettava 1 autopaikka/50 k-m² ja lisäksi on toteutettava 3 vieraspaikkaa piha-alueella, asuinrakennusta kohti. Hotellia varten on toteutettava autopaikkoja vähintään 1 hotellihuonetta kohti. Korttelialueella on toteutettava kaksi polkupyöräpaikkaa jokaista asuntoa kohti.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue - YY

Korttelialueella sijaitsee Merikeskus Vellamo. Asemakaavan myötä Vellamolle varattu korttelialue on jonkin verran muuttunut ja museon laajennusvaraus on siirretty viereiselle korttelialueelle (PV-1). Asemakaava mahdollistaa museon toiminnan jatkumisen ja korttelialueella on lisäksi käyttämätöntä rakennusoikeutta museon mahdollisille laajennustarpeille.

Korttelissa (n. 37 400 m²) on 25 000 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin autopaikkavaade 90 autopaikkaa on toteutettuna alueelle. 7 linja-autopaikkaa osoitetaan tontille tai LHA-kortteliin. Korttelialueella on toteutettava yksi polkupyöräpaikka jokaista 300 k-m² kohti.

Kortteli sijaitsee kansallisen kaupunkipuiston alueella. Merikeskus Vellamon rakennus on arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkeatasoista ja vastaa kansallisen kaupunkipuiston alueelle vaadittavaa tasoa.

Autopaikkojen korttelialueet - LPA

Merikeskus Vellamon itäpuolella sijaitsevalle LPA-alueelle saa toteuttaa pysäköintiä viiteen tasoon. Pysäköintilaitoksen julkisivujen on oltava korkeatasoisia. Alueelle osoitetaan venesataman, PV-1 korttelialueen sekä viereisen K korttelialueen autopaikkoja.

Salakuljettajantien varrella on lisäksi LPA-alue, johon paikoitus toteutetaan maan tasoon.

Henkilöliikenneterminaalien alue - LHA

Salakuljettajantien päässä sijaitseva henkilöliikenneterminaalien alue toimii tilauslinja-autoliikenteen pysäköintinä sekä paikallisliikenteen linja-autoasemana. Alueelle saa sijoittaa Merikeskus Vellamon linja-autopaikat ja lisäksi alueelle saa rakentaa 300 k-m² aluetta palvelevia tiloja. LHA-korttelialueelle tulee lisäksi toteuttaa 30 polkupyöräpaikkaa katokseen.

Venesatama - LV

Venesataman alue käsittää sekä laituralueita että vesialueita. Asemakaavassa on lisäksi määritelty lvw-vesialueet, jotka on säilytettävä vesialueina. Vesialueille saa kuitenkin sijoittaa laitureita sekä ja kelluvia rakennuksia. Vesialueilla on huomioitava läheisten laivaväylien mahdollisesti aiheuttavat voimakkaat vesivirtaukset.

Venesatama-alueella sijaitsevat satamalaiturit on tarkoitettu julkisiksi alueiksi, joille toteutetaan rantabulevardi-tyyppinen korkeatasoinen oleskelualue tai katu.

Venesataman 30 autopaikkaa toteutetaan viereiselle LPA-alueelle.

Satama - LS sekä satamaliikenteen alue LS-1

Sataman alue käsittää sekä satamalaituria että siihen liittyvää vesialuetta. Laituralueella sijaitseva LS-1 alue on tarkoitettu

satunnaisesti tarvittaviin sataman liikennejärjestelyihin. LS-1 aluetta ei saa aidata pysyvästi, eikä alueella saa olla pysyviä liikennettä haittaavia rakennelmia. Pääosan ajasta LS-1 alue on tarkoitettu toimivan osana rantabulevardia.

Satama-alueella on ohjeellinen helikopterikenttä.

5.3.2 Muut alueet

Viheralueet

Kaava-alueen keskellä sijaitsee noin 1600 m² puistoalue jolle on tarkoitus toteuttaa leikki- ja oleskelutilat. Tornatorintien kulmassa sijaitsee lisäksi pieni, noin 900 m² virkistysalue.

Katualueet

Asemakaava-alueelle on suunniteltu toteutettavaksi Tornatorintien jatke, Satamakadun suuntainen Salakuljettajantie, Nosturikuja, Pokara sekä Satamakadun jatke. Katualueille on tarkoitus toteuttaa myös aluetta palveleva kevyen liikenteen verkko, mukaan lukien alueen pyöräilyreitit. Alueella on lisäksi erilliset kevyen liikenteen reitit. Kevyen liikenteen reitit, mukaan lukien pyöräilyreittien on tarkoitus sijoittua osittain myös LV venesatama-alueelle, aukiolle, sekä K-korttelialueelle.

Rata-alueet

Satamakadun varrella oleva LR-alue on junarataa varten, jota kautta viedään ja tuodaan tavaraa Kotkamillsin tehdasalueelle. Satamakadun ja korttelin 138 välinen LR-osuus on mitoitettu niin, että osuudelle mahtuu tarvittaessa uusi henkilöliikenteen junaseisake. Junaseisaketta varten LR-alueelle mahtuu 130 m pitkä suora radan osuus.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaavan toteutuminen tiivistää Kotkansaaren kaupunkirakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen rakentaminen lisää palveluja, luo uusia työpaikkoja sekä tarjoaa uusia mahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle.

Virkistys

Sataman turvamääräykset ovat aiemmin estäneet kaupunkilaisten pääsyn meren äärellä sijaitseville satamalaitureille. Asemakaavan muutoksen myötä nämä laiturialueet tarjoavat mahdollisuuden liikkua meren sekä palveluiden ääressä. Alueelle ei kaavamuutoksen myötä toteudu juurikaan viheralueita, mutta meri tarjoaa merkittävän luontokokemuksen alueella.

Kaava-alueen rakentuessa vaiheittain on tarkoitus muokata ja maisemoida myöhemmin rakennettavat alueet virkistystoimintaan sopiviksi.

Liikenne

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty kaavan toteutumisen vaikutuksia liikenteeseen Kotkansaaren sisääntuloteillä sekä Kotkansaaren katuverkossa laajemminkin. Alueen toteutuessa liikenne lisääntyy, mutta kaavaratkaisujen myötä on liikenteen sujuvuus turvattu. Asemakaava laajentaa kevyen liikenteen verkkoa Kotkansaarella ja lisää saavutettavuutta. Asemakaavan alue muuttuu luontevaksi liikenteen solmukohdaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan toteutuminen parantaa Merikeskus Vellamon ympäristöä ja myös kansallinen kaupunkipuisto kulttuuriympäristönä vahvistuu.

Satamatoiminto osana kulttuuriympäristöä muuttuu kaavan toteutumisen myötä niin, että satamaympäristö muuttuu kaupunkimaiseksi ja satamatoiminnot keskittyvät aiempaa pienemmälle alueelle. Voidaan ajatella, että tämä vaikuttaa kaupungin identiteettiin satamakaupunkina.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikkaa täydennetään.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Uuden alueen tuottamat häiriöt ympäristöön ovat pääasiassa lisääntyvän liikenteen tuottaman melun ja pakokaasujen muodossa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Vaikutukset maisemakuvaan ovat pääosin myönteiset, entisten varastohallien väistyessä kaupunkirakenteen tieltä.

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueella ei ole varsinaista luonnonmukaista ympäristöä, joskin voidaan todeta, että kaavan toteutuminen vaikuttaa alueen ruderaattikasvillisuudessa elävään perhoslajiin ja siten saattaa vähentää luonnon monimuotoisuutta.

5.4.3 Vaikutukset energia- ja ilmastoasioihin

Taulukko. Energia- ja ilmastoasioiden huomiointi kaavassa

Asia	Arvio*	Perustelut arviolle ja lisätietoja
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen (vähentää liikenteen päästöjä) Sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä mm. palveluiden ja asumisen välisen sijoittumisen suhde	3	Sijaitsee keskeisen yhdyskuntarakenteen äärellä.
Alueen joukkoliikenneyhteydet / olosuhteet Reittien tiheys ja sujuvuus (yhteydet keskeisiin kohteisiin) Etäisyydet ja yhteydet pysäkeille.	3	Sijaitsee nykyisten keskeisten paikallisliikennereittien välittämässä läheisyydessä. Kaava mahdollistaa sekä paikallisliikenteen kehittämisen palvelemaan aluetta, sekä henkilöjunaliikenteen sekä pitkän linja linja-autoliikenteen kulkemisen alueelle.
Kävelyn hyvien olosuhteiden huomiointi Reittien turvallisuus ja kattavuus	2/3	Alueen kävelyreitit ovat turvallisia ja tarjoavat hyvän saavutettavuuden alueen kaikkiin osiin. Alueelle saapuminen jalan ei ole ihanteellinen Satamakadun ylityksestä johtuen. Satamakadun kävelyreitit ylikulkuun on kuitenkin varauduttu kaavassa.
Pyöräilyn hyvien olosuhteiden huomiointi Reittien ehjyys ja innostavuus Polkupyöräpysäköinti	2/3	Asemakaava mahdollistaa pyöräreittien toteutuksen kattavasti alueen kaikkiin osiin. Kaavassa on määrätty polkupyöräpaikkojen lukumäärästä, kattamisesta ja sijoituksesta sisäänkäyntien läheisyyteen.
Kestävien energiaratkaisujen mahdollistaminen	2	Kaukolämpö mahdollinen alueelle (Kotkan kaukolämmössä uusiutuvan energian osuus yli 50 %) Jäähdytyksessä tutkitaan uusiutuvan energian mahdollisuutta. Kaavamääräyksissä sallitaan aurinkopaneelien rakentaminen.

*asteikko: 0 toteutuu heikosti, 1 toteutuu kohtalaisesti, 2 toteutuu hyvin, 3 toteutuu erinomaisesti, ? ei arvioitavissa/ei arvioitu

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Läheisen tehtaan alueella sijaitsee Seveso-laitos, jonka johdosta kaava-alue sekä valtaosa Kotkansaarta kuuluvat konsultointivöhykkeeseen. Tehtaan ympäristöluvut ovat kuitenkin asianmukaiset ja kunnossa asumiseen ja keskustatoimintoihin nähden.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

KL-1 Liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa hotellin, kasinon, viihdetoimintaa sekä kulttuuri- ja museokäyttöä sekä venesatamaa palvelevia tiloja. Alue on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Rakennusten arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun tulee olla korkeatasoista, kaupunkipuiston arvoja tukevaa.

KL-2 Liikerakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa hotellin, kasinon, viihdetoimintaa sekä kulttuuri- ja museokäyttöä sekä venesatamaa palvelevia tiloja.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös venesatamaa palvelevia tiloja. Asuin- ja liiketilojen välisen äänieristävyyden tulee olla riittävä.

AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellin, museon ja kulttuuri- sekä opetustoimintaa palvelevia tiloja. Asuin- ja liiketilojen välisen äänieristävyyden tulee olla riittävä.

YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella sijaitsevissa rakennuksissa saa olla tiloja, esim. museoita, näyttelyjä, urheilua ja kokoontumista varten sekä niihin liittyviä liiketiloja. Liiketiloja saa olla enintään 10 % toteutuneesta kerrosalasta. Alue on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Rakennusten arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun tulee olla korkeatasoista, kaupunkipuiston arvoja tukevaa.

WM Vesialue

Alueelle saa sijoittaa pysyvästi aluksia ja laiturirakenteita. Aluksissa saa olla liike- ja ravintolatiloja. Alueelle saa sijoittaa myös kelluvia rakennuksia ja uimalaitureita. Alusten ja kelluvien rakennusten pysyvä sijoittaminen edellyttää rakennuslupaa. Luvasta on haettava kaavoitus- ja museoviranomaisten lausunto.

W Vesialue

PV-1 Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialue
Alueelle saa sijoittaa myös museon ja muuta kulttuuritoimintaa
palvelevia tiloja.

PV-2 Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa myös liiketoimintaa palvelevia tiloja.

LV Venesatama.
Alueelle saa sijoittaa pääasiassa venesatamaa palvelevia rakennuksia ja
rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.

Venesataman osana on vesialueena säilytettävä venesataman alueen
osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita. Alueelle rakennettaessa on
huomioitava läheisten laivaväylien aiheuttamat vesivirtaukset.
Venesataman alueelle saa sijoittaa lisäksi polttoaineen jakelupisteen.

LPA Autopaikkojen korttelialue.
Numero kirjainten jäljessä osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja saa
sijoittaa alueelle. Alueelle on varattava 30 autopaikkaa venesatamaa
varten. Pysäköintitalon julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja
toteutukseltaan korkealaatuiset.
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja kortteleiden tontit,
joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue.
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja kortteleiden tontit,
joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

K korttelialueelle on osoitettu alue jonka ”p / IV ” -merkintä tarkoittaa:
Pysäköintirakennusten korttelialue. Kirjaimen jälkeinen roomalainen
luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun.
Pysäköintilaitos palvelee K-korttelialueiden pysäköintiä.
Pysäköintilaitoksen tehtaan puoleinen julkisivu tulee olla
mahdollisimman umpinainen.

LHA Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa korttelin 135 YY -alueen linja-autopaikat. Alueelle
saa sijoittaa 300 k-m² aluetta palvelevia tiloja.

Kaava-alueelle on lisäksi määritelty seuraavia alueita:

LR Rautatiealue.

Irs Rautatien kanssa risteävä katualue.

Kadun ja rautatiealueen ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

LS Satama-alue.

LS-1 Satamaliikenteen alue. Aluetta ei saa aidata pysyvin rakentein.
Alueella ei saa olla pysyviä liikennettä haittaavia rakennelmia.

lsw Vesialueena säilytettävä satama-alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Satamakadun osalla on merkintä:

Ohjeellinen liikennetunnelia varten varattu katualueen osa.

K liikerakennusten korttelin osalla on merkintä ohjeelliselle yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle. Yhteystarve on sitova, väylän sijainti on valittavissa. Rakennuksen sisällä väylän tulee olla vähintään 5 m leveä ja jatkuva.

Satama-alueelle on osoitettu ohjeellinen helikopterin laskeutumisaikapaikka.

Osalle K liikerakennusten korttelia on osoitettu alue viherkatoille: Vesikattorakenteesta tulee toteuttaa vähintään 10 % viherkattorakenteena.

Tori

V Virkistysalue

VP-1 Puisto.

Puistoalueelle on osoitettu le: Leikki- ja oleskelutilaksi varattu alueen osa. Leikkialue on erotettava viereisestä pysäköintipaikasta istutuksin ja turva-aidoin.

Kansallinen kaupunkipuisto.

Yleisiä määräyksiä alueelle:

Kiinteistöjen turvallisuus

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisten hyväksymällä kaasutunnistimella sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa suunnata etelän suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen Seveso-laitoksen turvallisuusriskit sekä turvallisuusselvitys.

Alueelle rakennettaessa on huomioitava, että alue kuuluu tulvavaara-alueeseen. Tämä on huomioitava erityisesti pelastusteiden suunnittelussa. Kastumisesta vaurioituvien alimpien rakennusosien korkeusasema tulee olla vähintään tasolla N2000 +3,0 m.

Alueelle rakennettaessa on pilaantuneet maa-alueet puhdistettava ELY-keskuksen ohjeiden mukaisesti.

Ajoneuvopysäköinti

KL-1 korttelialueella pysäköinti tulee toteuttaa rakennuksen alimpiin kerroksiin. Autopaikkoja on varattava

- 1 autopaikka/hotellihuone
- 1 autopaikka/35 ravintolapaikkaa
- 1 autopaikka/50 k-m² liiketilaa, venesatamaa palvelevaa tilaa
- 1 autopaikka/100 k-m² kasinoa tai viihdetoimintaa palvelevaa tilaa
- 1 autopaikka/200 k-m² museotilaa

KL-2 korttelialueella pysäköinti tulee toteuttaa LPA-korttelialueelle KL-1 -korttelin välittömässä läheisyydessä, autopaikkamääräykset kuten KL-1.

K-korttelialueella pysäköinti on toteutettava LPA-korttelialueille vähintään 1 autopaikka /50 k-m².

AL-1 -korttelialueella pysäköinti tulee toteuttaa rakennuksen alimpiin kerroksiin. Autopaikkoja on varattava

- 1 autopaikka/ 85 k-m² kuitenkin vähintään 80%:lle asuntojen lukumäärästä
- 1 autopaikka/50 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 3 vieraspaikkaa piha-alueella / asuinrakennus

AL-2 -korttelialueella pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena pysäköintinä joko erilliseen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen alimpiin kerroksiin. Autopaikkoja on varattava

- 1 autopaikka/ 85 k-m² kuitenkin vähintään 80%:lle asuntojen lukumäärästä
- 1 autopaikka/50 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 3 vieraspaikkaa piha-alueella / asuinrakennus

YY -korttelialueella autopaikkoja tulee museoita varten varata

- 90 autopaikkaa
- muiden toimintojen autopaikat saa osoittaa myös korttelialueen ulkopuolelta
- 7 linja-autopaikkaa sijoitetaan korttelin 139 LHA-alueelle

PV-1 ja PV-2 korttelialueella pysäköinti on toteutettava LPA-korttelialueille vähintään

- 1 autopaikka/50 k-m² liiketilaa, venesatamaa palvelevaa tilaa
- 1 autopaikka/100 k-m² kasinoa tai viihdetoimintaa palvelevaa tilaa
- 1 autopaikka/200 k-m² museotilaa

Rakenteelliseen pysäköintiin varattu kerrosala ei mitoiteta autopaikkojen eikä väestönsuojien rakentamista. Rakenteellisen pysäköinnin saa toteuttaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät

AL-1, AL-2- korttelialueella

- 2 ppp/ asunto

KL-1-korttelialueella

- 1 ppp/ 300 k-m²

KL-2-korttelialueella

- 1/ 150 k-m²

K- korttelialueella

- 1ppp/300 k-m² työntekijöitä varten

- 1 ppp/ 300 k-m² asiakkaita varten

PV-, ja YY-korttelialueella

- 1ppp/ 300 k-m²

50 ppp/ Venesatama

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

Mitoituksessa on esitetty polkupyörien pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät.

Arkkitehtuuri ja rakentaminen

Alueen tulee olla toteutukseltaan korkeatasoista, merellisen ympäristön huomioivaa nykyaikaista arkkitehtuuria. Kansallisen kaupunkipuiston alueeseen kuuluva Merikeskus Vellamo ja sen arkkitehtuuri tulee huomioida erityisesti sen lähelle rakennettaessa.

Erityisesti K-korttelialueella tulee rakennusten julkisivumateriaalina käyttää puuta. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureittien varren julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat reiteille päin.

Asuinrakennusten julkisivujen ja ikkunoiden ääneneristävyyden määrittelyssä ja tilojen suuntauksessa tulee huomioida liikenteen ja tehtaan aiheuttamat meluhaitat. Ikkunoiden ja seinärakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään xdB.

Rakennuksiin voi asentaa auringon tuotantoon sopivia aurinkopaneeleja ja -keräimiä, jotka tulee integroida luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelialueille sijoitettavat muuntamot, ilmanvaihtokonehuoneet ja tekniset laitteet tulee integroida rakennuksiin.

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

Korttelialueille on laadittava istutus- ja pihasuunnitelmat, jotka tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Julkisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ympäristön esteettömyys.

Alueesta on laadittava hulevesisuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan puhdistettava ja viivytettävä.

5.7 Nimistö

Asemakaavan mukaisesti Tornatorintietä jatketaan Pohjoislaiturin KL-1 kortteliin saakka. Tornatorintieltä erkanee uusi katu Nosturinkuja, joka johtaa välilaiturin asuinkortteliin. Tornatorintieltä erkanee myös Satamakadun suuntainen Salakuljettajantie, jonka varrella on lyhyt katuosuus Pokara, joka yhdistää Salakuljettajantien ja Satamakadun. Satamakadulle tulee uusi jatke Itälaiturin päähän saakka.

Salakuljettajantie ja Nosturinkuja ovat nimiä, jotka ovat olleet käytössä satama-alueen sisällä, epävirallisina katuina. Pokara on alueella uusi nimi ja sana tarkoittaa lastauspiikkiä, jota käytetään metsätöissä ja puun korjuussa. Pokaran avulla nostetaan ja vedetään puita esimerkiksi niitä pinottaessa tai lastattaessa. Nimistöllä viitataan alueen historialliseen satamatoimintaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava-alue on tarkoitus toteuttaa eri vaiheissa. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa liikekeskuksen (K - liike ja toimistorakennusten kortteli) läntinen osa, eteläisimmät osat Välilaiturin asuinkorttelista, sekä KL-1 Vellamon viereisen laituralueen KL-1 liiketontille hotelli.

Liikerakennusten vaatimat autopaikat toteutetaan aluksi maantasoon ja seuraavien vaiheiden myötä rakenteellisena pysäköintinä.

Satamakadun ja Salakuljettajantien väliset korttelit toteutuvat luultavasti myöhemmissä vaiheissa ja siksi alueet on tarkoitus maisemoida alueen viihtyisyyden lisäämiseksi.