



AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusalueella saa rakentaa yhden asunon. Rakentamisessa tulee välttää ranta-alueen muokkaamista ja rantaviiva tulee säilyttää ennallaan.

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueen kermosasta on vähintään 10 % käytettävä liike- tai toimistotiloi varten. Rakentamisessa tulee välttää ranta-alueen muokkaamista ja rantaviiva tulee säilyttää ennallaan.

KL-1

Lähiarakenrusten korttelialue.
Korttelialueella saa sijoittaa hotellin. Alueella osoitetusta kermosasta saa enintään 1200 m² käyttä varasto- tai huoltorakennusta varten.

V

Virkistysalue.

VL-1

Lähi-virkistysalue, jossa ympäristöä saa muokata virkistyskäyttöön sekä sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakenteita.

LR

Rautatiealue.

LV

Venevalkama.

EV

Suojajärvialue.

S-1

Suojelualue.
Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Alueita saa kehittää virkistyskäyttöön ja alueella voi rakentaa jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä pysäköintialueita. Alueella tehävisä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

S/RM

Suojelualue, jlla on maakaavaa palvelevia rakennuksia.
Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Alueita saa kehittää rekreatiiviseksi, virkistyskäyttöön, tapahtumille ja matkailukäyttöön. Alueella voi rakentaa jalankulun ja pyöräilyn reittejä ja siltoja, huoltotieitä, esirintamajärviä, katsomota, huoltorakennuksia, näytelätiloja, myymälöitä, ravintoloita, meijerisiloja, toimistotiloja sekä asuntoja nille merkityille rakennusaloille enintään 40% alueen käytettävistä rakennusaloista. Alueella tehävisä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

SL

Luonnonsuojelualue.

SL-1

Luonnonsuojelualue.
Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Alueella tehävisä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

SM-1

Muinaismuistolue.
Alueella on muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös sekä arvokkaita luontokohteita. Alueen kääminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kääminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella olevien luontorakojen vaalimiseksi on tehtävä kunnorhoitussuunnitelma. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

W/s

Vesialue, jlla ympäristöä säilytetään.
Alueella sijaitsee kokonensuojelullaista suojeltuja koskia.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kortteliin numero.

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

Rakennusoikeus kermosalanelömetreinä.

Lukusarja, jossa enämääräinen luku ilmoittaa asuinrakennusten nelömetrimäärän ja toinen luku huolto- tai yhtäarakenrusten kermosalanelömetrimäärän.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kermoksen alasta ulkoin tasolla saa käyttää kermosalan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelsten rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).

Katu.

Ohjeellinen ajopyyteys.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen pysäköinnille varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Eritasoristelys.

Vesialueen ylittävä jalankululle varattu silta.
Silan rakentamisen tulee aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa luonnonympäristöön, vesistöön sekä muinaismuistolueille. Silan tulee olla rakenteiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen sekä maisemaan sojiva.

Katu- tai rautatiealueen allittava vesialue.

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa, tuhoutuneen mylyn rakentelä.

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa, kalastukseen liittyviä rakentelä.

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa kellarä.

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa historiallisia rakentelä sekä suojeltavaa kosteikko, kosteikkokanaliaa saa kunnostaa ja silinä olevaa puustoa ja pensäikköä rakava, luonnon arvot huomioiden.

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa koivuja, ns. Silankorvan pilskauskoivut.

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa kiviä.

Luonnonsuojelualue.

Suojeltava Kokonkoson jalopuunestikkö.

Alueen osa, jlla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kääminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kääminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Suojeltava rakennus.

Kansallinen kaupunkipulst.

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

Natura 2000 -verkoston kuuluu alue.

Yleismääräykset:

AJONEUVOPYSÄKÖINTI
Yleiset autopaikkavaatimukset:
- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 100 k-m² ravintolaa palvelevaa tilaa sekä yleisötilaa
- 1 ap / 110 k-m² asuintiloita palvelevaa tilaa
- 1 vieraspaikka / 1000 k-m² vaaditun asukaspaikköinnin lisäksi
- 1 ap / hotellilouhe
- 1 ap / 500 k-m² varasto- ja huoltotila.

Rakentellessä toteutettu pysäköintillä ei mitoiteta autopaikkojen eikä väestönsuojien rakentamista. Rakentellessä pysäköintin saa toteuttaa kaavaan merkityille rakennusalueella kaavaan merkityn rakennuskoekuden lisäksi.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI
Polkupyöräen pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:
- 2 ppp / asunto
- 1 ppp / 150 k-m² liike- ja toimistotilaa, joista puolet on varattava työntekijöitä varten
- 1 ppp / 300 k-m² hotellä ja ravintolaa palvelevaa tilaa sekä yleisötilaa
- 5 ppp venesatamaa varten.

Asukkaiden ja työntekijöiden polkupyöräen pysäköintipaikat tulee sijoittaa kulkutavan, katetun tilaan. Pysäköintipaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä paikkojen helppoon käytettävyyteen.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN
Rakennusten arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoinen ja sojia kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Rakentamisessa tulee huomioida junaradan läheisyys ja suojata rakennus radan liikenteen aiheuttamaa ääntä ja runkomelu vastaan. Rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla tulee muodostaa melua suojatulla ulko-oeskelualueella asuinrakennusten yhteyteen.

Uusiin rakennuksiin voi asentaa uusiluvan energian tuotanton tarkoitettuja laitteita niin, että ne on integroituu luontevasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennussuunnitelmiin hyväksymisenettelyn yhteydessä on laadittava ympäristöä koskeva suunnitelma, jossa on esitetty alueen istutukset, rakennekerrokset, maaston muutokset sekä hulevesien johtaminen ja käsittely. Suunnitelmaa laadittaessa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnon arvot. Suunnitelmaa laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeytymiseen ja viivytämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäisevää pinnottelä. Ympäristösuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvavonnassa.

Tällä asemakaava-alueella muodostetaan erillinen korttelijako.

12

KYMINLINNA

1201

Kortteliin numero.

JOKIRANNANTE

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

1000

Rakennusoikeus kermosalanelömetreinä.

320-50

Lukusarja, jossa enämääräinen luku ilmoittaa asuinrakennusten nelömetrimäärän ja toinen luku huolto- tai yhtäarakenrusten kermosalanelömetrimäärän.

II

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

1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kermoksen alasta ulkoin tasolla saa käyttää kermosalan laskettavaksi tilaksi.

00000

Rakennusala.

00000

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelsten rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).

00000

Katu.

00000

Ohjeellinen ajopyyteys.

00000

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

00000

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

00000

Ohjeellinen pysäköinnille varattu alueen osa.

00000

Johtoa varten varattu alueen osa.

00000

Eritasoristelys.

00000

Vesialueen ylittävä jalankululle varattu silta.
Silan rakentamisen tulee aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa luonnonympäristöön, vesistöön sekä muinaismuistolueille. Silan tulee olla rakenteiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen sekä maisemaan sojiva.

00000

Katu- tai rautatiealueen allittava vesialue.

00000

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa, tuhoutuneen mylyn rakentelä.

00000

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa, kalastukseen liittyviä rakentelä.

00000

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa kellarä.

00000

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa historiallisia rakentelä sekä suojeltavaa kosteikko, kosteikkokanaliaa saa kunnostaa ja silinä olevaa puustoa ja pensäikköä rakava, luonnon arvot huomioiden.

00000

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa koivuja, ns. Silankorvan pilskauskoivut.

00000

Alueen osa, jlla sijaitsee suojeltavaa kiviä.

ASEMAKAAVA
KAUPUNGINOSAT 12 KYMINLINNA, 17 SUTELA, 41 HOVILA, 42 KOIVULA
MAA- JA VESIALUEET
ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAUPUNGINOSIA 12 KYMINLINNA, KORTTEILUT 1201 JA 1202,
PUSTO- JA KATUALUEET

00000

KOTI BY THESE
HEIKKAUPOHJAT

Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 6.5.1958 (307) ja 23.2.1978 (3077) .
Korvauslupajärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 523/2014 mukainen ja tarkistettu 4.3.2020. Kirsi Seppönen kaupunginrodetti

Tulut vireille:

22.1.2020

Kaupunkirakennelautakunta:

OAS (MRL § 63)

22.1.–20.2.2020

Kaupunginhallitus:

Luonnos (MRL § 62)

8.4.–6.5.2022

Kaupunginvaltuusto:

Ehdotus (MRL §27)

Saanut lairvoiman:

Suunnittelija:

Piirittäjä:

Mittakaava:

1:2000

Kotka 18.1.2022

Patricia Bros

M. Peurala

KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustaankatu 2, 48100 KOTKA, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi