



KYMINLINNA (1019)

ASEMAKAAVA

KAUPUNGINOSAT 12. KYMINLINNA, 17. SUTELA, 41. HOVILA, 42. KOIVULA
MAA- JA VESIALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUPUNGINOSA 12. KYMINLINNA, KORTTELIT 1201 JA 1202,
PUISTO- JA KATUALUEET

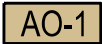
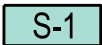
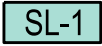
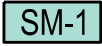
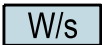
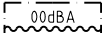
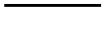
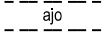
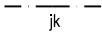
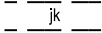
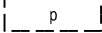
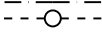


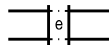
Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 6.5.1959 (307) ja 23.2.1978 (10/77) .
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 4.3.2020.

Kirsti Sepponen kaupungingeodeetti

Tullut 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 lainvoiman:
Suunnittelija:	Piirtäjä:	Mittakaava:
Kotka 18.1.2022 Patricia Broas	M. Peurala	1:2000

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

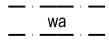
	Kaavamerkinnyt ja -määräykset		
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalueelle saa rakentaa yhden asunnon. Rakentamisessa tulee välttää ranta-alueen muokkaamista ja rantaviiva tulee säilyttää ennallaan.		Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta on vähintään 10 % käytettävä liike- tai toimistotiloja varten. Rakentamisessa tulee välttää ranta-alueen muokkaamista ja rantaviiva tulee säilyttää ennallaan.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 1200 m² käyttää varasto- tai huoltorakennusta varten.		Osa-alueen raja.
	Virkistysalue.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Lähivirkistysalue, jossa ympäristöä saa muokata virkistyskäyttöön sekä sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakenteita.		Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Rautatiealue.	KYMINL	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Venevalkama.	1201	Korttelin numero.
	Suojaviheralue.	JOKIRANNANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Suojelualue. Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Aluetta saa kehittää virkistyskäyttöön ja alueella voi rakentaa jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä pysäköintialueita. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.	1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Suojelualue, jolla on matkailua palvelevia rakennuksia. Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Aluetta saa kehittää retkeilyalueeksi, virkistyskäyttöön, tapahtumille ja matkailukäyttöön. Alueella voi rakentaa jalankulun ja pyöräilyn reittejä ja siltoja, huoltoteitä, esiintymislavoja, katsomoita, huoltorakennuksia, näyttelytiloja, myymälöitä, ravintoloita, majoitustiloja, toimistotiloja sekä asuntoja niille merkityille rakennusaloille enintään 40% alueen käytettäväst rakennusalaasta. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.	320+50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuin-kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku huolto- tai piharakennuksen kerrosalan neliömetrimäärän.
	Luonnonsuojelualue.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Luonnonsuojelualue. Luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.	I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolaillla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös sekä arvokkaita luontokohteita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella olevien luontoarvojen vaalimiseksi on tehtävä luonnonhoitosuunnitelma. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.		Rakennusala.
	Vesialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee koskiensuojelulaillla suojeltuja koskia.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
			Katu.
			Ohjeellinen ajoyhteys.
			Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
			Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
			Ohjeellinen pysäköinnille varattu alueen osa.
			Johtoa varten varattu alueen osa.



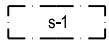
Eritasoristeys.



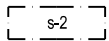
Vesialueen ylittävä jalankululle varattu silta.
Sillan rakenteiden tulee aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa luonnonympäristöön, vesistöön sekä muinaismuistoalueisiin. Sillan tulee olla rakenteiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen sekä maisemaan sopiva.



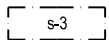
Katu- tai rautatiealueen alittava vesialue.



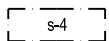
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltavia, tuhoutuneen myllyn rakenteita.



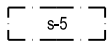
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltavia, kalastukseen liittyviä rakenteita.



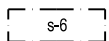
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava kellari.



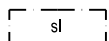
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltavia historiallisia rakenteita sekä suojeltava kosteikko.
Kosteikkoaluetta saa kunnostaa ja siinä olevaa puustoa ja pensaikkoa raivata, luonnon arvot huomioiden.



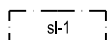
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltavia koivuja, ns. Sillankorvan piiskauskoivut.



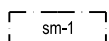
Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava kivi.



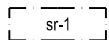
Luonnonsuojelualue.



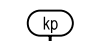
Suojeltava Kokonkosken jalopuumetsikkö.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Suojeltava rakennus.



Kansallinen kaupunkipuisto.



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



Natura 2000 -verkostoon kuuluva 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 asuintoimintoja palvelevia tiloja
- 1 vieraspaikka / 1000 k-m² vaaditun asukas pysäköinnin lisäksi
- 1 ap / hotellihuone
- 1 ap / 500 k-m² varasto- ja huoltotilaa.

Rakenteellisesti toteutettu pysäköintitila ei mitoiteta autopaikkojen eikä väestönsuojien rakentamista. Rakenteellisen pysäköinnin saa toteuttaa kaavaan merkitylle rakennusalueelle kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Polkupyörien pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:

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

Asukkaiden ja työntekijöiden polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa lukittavaan, katettuun tilaan. Pysäköintipaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä paikkojen helppoon käytettävyyteen.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN

Rakennusten arkkitehtuuriin ja toteutukseen tulee olla korkeatasoista ja sopia kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

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 integroitua luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennussuunnitelmien hyväksymismenettelyn 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. Suunnitelmia laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita. Ympäristösuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Tällä asemakaava-alueella muodostetaan erillinen tonttijako.