Kaavamerkinnät ja -määräykset

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin- , liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009). Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Toimenpiteiden tulee edistää kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä sekä olemassa olevien rakennusten ja näiden lähiympäristön alkuperäisten, olennaisten ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä ja vahvistumista. Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke sovituu katu-, korttelі- ja pihakokonaisuuteen. Rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvaan sopiva sopusuhtainen kokonaisuus. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan sijainnin, kattomuodon, kattokalteevuuden, katematerisaalin, julkisivumateriaalin, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta. Ensisijaisesti tulee ylläpitää ja korjata alueen alkuperäistä rakennuskantaa. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, yksityiskohtien, värien ja materiaalien säilyminen. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen tyylin ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusta korjattaessa on välttävä rakennuksen historiallista tai arkkitehtonista luonnetta oleellisesti muuttavia muutoksia. Rakennusten julkisivujen ja vesikaton korjauksiksi tehdäessä tulee pyrkiä käyttämään alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja säilyttämään rakennuksen mittasuhteet, kattomuoto, julkisivujen jäsentely ja yksityiskohdat. Julkisivukorjauksissa julkisivuevy voidaan korvata lautaverhouksella tai rappauksella. Rakennusta laajennettaessa on lisärakennus sovitettava vanhan osan rakennustapaan ja ulkoasuun. Sujeltu rakennuksen saa korvata uudisrakennuksella vain, mikäli vanha rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi. Uudisrakennuksen tulee mukailla koittaan, kattomuodoltaan ja materiaaleiltaan vanhaa rakennusta. Uudisrakennukset eivät saa kokonsa ja tyylinsä puolesta nousta esiin muusta, alkuperäisestä rakennuskannasta. Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, kattomuodon, julkisivujen mittasuhteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värityksen puolesta alueen yleisilmeeseen. Uudisrakentamisessa tulee mukailla alueen alkuperäisille rakennuksille tyypillisiä räystäs- ja harjakorkeuksia, kattokalteevuuksia, mittasuhteita, julkisivusuhtetta ja jäsentelyä, materiaaleja, laudoitustapaa, väreji, pintakäsittelytapaa ja yksityiskohtien muotoilua. Uudisrakennusten tulee olla muodoltaan yksinkertaisia. Julkisivujen tulee olla lautaverhoiltuja tai rapattuja. Lautaverhoilut julkisivut tulee peittomaalata. Julkisivujen tulee olla sävyltään vaaleita. Julkisivujen tulee olla yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelytilään selkeät. Kattomuodon tulee olla satulakatto tai taltekatto. Katematerisaalina tulee käyttää maalattua sileää peltiä, kattotiiltä tai kattohuopaa. Sokkelit tulee maalata tai rapata tukuun ottamatta luonnonkiviosokkelleita. Autotallit, -katokset ja varastorakennukset on sopeutettava ympäröivään rakennuskantaan, vallitsevaan rakennustyyliin ja kaupunkikuvaan. Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäröitän rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, kattokaltevuuden, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Rakennukset tulee sovittaa maastoon. Maastoa ei saa pengertää voimakkaasti tai nykyistä maanpinnan muotoa oleellisesti muuttaa. Maaston korkeerot tulee ensisijaisesti toteuttaa luiskin. Yksittäisen tukimurin korkeus saa olla enintään 1,2 m. Kaupunkikuvallisesti ja alueen ominaisluonteen kannalta arvokas puusto on säilyttävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alueen vehreä ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyy. Pihat tulee istuttaa ja hoitaa puutarhamaisena. Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa, luonnonkiveä tai betonilaattaa. Betonikiveä ja asfalttia tulee välttää. Ne tontin osat, jotka ei käytetä kulkureitteinä tai oleskeluun, tulee istuttaa. Torttien aitaamisessa tulee käyttää peittomaalattua pystyrima- tai pystylauta-aitaa tai pensasaitaa. Puualta saa olla korkeudeltaan enintään 1,2 metriä. Aidan tulee soveltua ympäristöön ulkoasultaan ja väritykseltään. Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa pääosin maantasoon. Suuria terasseja, pihakansia ja muita rakenteita ei saa rakentaa. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista. Kaikista luvanvaraisista tai muista merkittävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
5	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KATA	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
108	Korttelin numero.
TAMMIKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
½rI½	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen toisen kerroksen alasta tulee vähintään käyttää rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa pääkäyttötarkoituksen mukaisena tilana.
I½	Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä puurivi.
	Katu.
ppt	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
ajo	Ajoyhteys.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr	Suojeltava rakennus.
sr-1	Suojeltava rakennus tai sen osa. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä osa alueen kokonaisuutta ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta merkittävä rakennus. Rakennus ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- , muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa tai tyylilä tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee säilyttää tai palauttaa entisiään. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, yksityiskohtien ja materiaalien säilyminen. Mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, on se tehtävä alkuperäistotetutuksen mukaisesti tai muutoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen ulkoasuun kohdistuvat välttämättömät muutokset on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mahdolliset talotekniset laitteet on asennettava näkymättömiin siten, etteivät ne merkittävästi muuta rakennuksen julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Jos rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on suoritettu rakentamistoimenpiteitä rakennuksen alkuperäiseen tyylin sopimattomalla tavalla, on myöhemmin tehdyt muutokset rakennusosaan kohdistuvien lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennuksen ominaispiirteisiin ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.	
sr-2	Suojeltava rakennus tai sen osa. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä osa alueen kokonaisuutta ja kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta merkittävä rakennus. Rakennus ja sen ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään ja välttää sellaisia korjaus- , muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa tai tyylilä tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ulkoasun ominaispiirteet tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään tai palauttaa entistään. Korjaus- ja muutostöissä tulee ensisijaisesti pyrkiä käyttämään alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mahdolliset talotekniset laitteet on asennettava näkymättömiin siten, etteivät ne merkittävästi muuta rakennuksen julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Myöhemmin tehdyt rakennuksen alkuperäiseen tyylin sopimattomat toimenpiteet on rakennusosaan kohdistuvien korjaus- tai muutostöiden yhteydessä ensisijaisesti pyrittävä korjaamaan entistään tai muulla rakennuksen ominaispiirteisiin ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.	
sr-3	Suojeltava rakennus tai sen osa. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeä osa alueen kokonaisuutta. Rakennus ja sen keskeiset kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista merkitystä.	
⊗	Suojeltava puu.

Yleismääräykset:

Kaikessa rakentamisessa tulee noudattaa alueen rakennustapaohjetta.

Olemassa olevassa suojelussa rakennuksessa saa rakennuksen vaipan sisällä muuttaa kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippumatta.

Alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,3 m (N2000).

A-, AO- ja AK-korttelialueille saa asumisen lisäksi sijoittaa asumista häiritsemättöntä työ-, liike-, toimisto- tai palvelutilaa enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa talousrakennuksia enintään 60 k-m².

Erillisen talousrakennuksen voi rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi naapuritontin omistajaa kuultuaan sallia erillisen talousrakennuksen rakennettavaksi 2 metriä lähemmän naapuritontin rajaa tai siihen kiinni. Talousrakennuksen saa rakentaa kadunpuoleiseen rajaan kiinni.

Julkisivujen värityssuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:
- A- ja AO-tontilla vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti
- AK-tontilla vähintään 1 ap / 100 k-m2 asuinkerrosala kohti
- AL-tontilla vähintään 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa ja 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistokerrosalaa kohti
- AK-korttelialueilla polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1,5 ppp / asunto. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun tilaan.

KATARIINAN ASUINALUE (0420)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. KAUPUNGINOSA KATARIINA
KORTTELIT 82-84, 101-117, 119-121, 126 JA 130
SEKÄ PUISTO-, VIRKISTYS- JA KATUALUEITA

CITY BY THE SEA KOTKA MERIKASKUNNAN

Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 28.11.1946 (1/46), 10.11.1950 (93), 29.2.1960 (328), 23.11.1962 (446), 26.2.1975 (8a/74), 25.4.1975 (10/74), 4.9.1987 (21/85) ja 27.5.2014 (0113).
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 22.9.2020.

Tullut vireille:	3.6.2020	Kaupunkirakennelautakunta:	
OAS (MRL § 63)	3.6.–3.7.2020	Kaupunginhallitus:	
Luonnos (MRL § 62)	20.6.–19.8.2022	Kaupunginvaltuusto:	
Ehdotus (MRL §27)		Tullut voimaan:	
Suunnittelija:		Piirtäjä:	Mittakaava: 1:1000
Kotka 15.6.2022	Marja Pelo	M. Peurala	

Kirsti Sepponen kaupungingeodeetti

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