



## Kaavamerkinnät ja -määräykset

AL-3

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hoiva- ja palveluasumista sekä niiden toimintaan liittyviä tiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Korttelin Kotkankatuun rajautuvan rakennusalan katutasokerroksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa liiketilana.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

4800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa ajoneuvojen pysäköintitiloja sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teknisiä- ja varastotiloja, jotka saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.

Jalankululle varattu korttelin/alueen osa, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Muu Alueen osa, jolle tulee toteuttaa katutilaa rajaava muuriseinä, mikäli ko. tontin osalle ei sijoiteta muuta katutilaa rajaavaa rakennusta tai katosta.

Yleismääräykset:

### ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN

Rakennusten ja piha-alueiden arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, modernia ja keskustaympäristöön sopivaa. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureittien julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat kulureiteille.

Kotkankadun puoleisen kaupunkiseinämän tulee olla yhtenäisesti suunniteltu ja toteutettu kokonaisuus. Kotkankadun varrelle tulee toteuttaa katutilaa rajaava vähintään 2,2 m korkea muuriseinä, mikäli ko. tontin osalle ei sijoiteta katutilaa koko tontin pituudelta rajaavaa rakennusta.

Korttelin rakentamista suunniteltaessa on huomioitava, että Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen rakennettavan rakennuksen kerrosluvun tulee olla vähintään VI ja sen tulee olla vähintään yhtä kerrosta korkeampi kuin Kymenlaaksonkadun puoleinen rakennus. Rakennettavan vähintään VI kerroksisen rakennuksen tulee Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmauksessa kiinnittyä osoitetun rakennusalan kulmaan.

Rakennusten ulkopinnan tulee näkyviltä osin olla kiviaineinen, muurattu tai rapattu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivupinnoissa ja muurissa voidaan käyttää graafista betonia.

Kadun puolen julkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja lasitettuina. Sisäpihan puolella julkisivujen parvekkeet ja katokset saa toteuttaa määräävän rakennusalan ylittävänä.

Kotkankadun puoleisen rakennuksen julkisivupituudesta katutasossa tulee olla vähintään 40 % läpinäkyvää ikkunapintaa.

Porrashuoneesta, hissikuilusta ja sisääntuloalasta lasketaan kerrosalaan 15 k-m<sup>2</sup> / kerros.

Korttelialueelle tulee laatia kortteli- ja pihasuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä.

Katto- ja hulevesiä ei saa ohjata korttelin Kotkankatuun ja Kymenlaaksonkatuun rajautuville jalankululle varatuille alueen osille, vaan ne tulee pyrkiä ohjaamaan hallitusti hulevesiviemäriin.

Rakennuksiin voi asentaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita siten, että ne on integroitu luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Ilmanvaihdon huoneet ja tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusta.

Piha-alueelle saa sijoittaa oleskeluun, viherrakentamiseen, polkupyörien ja ajoneuvojen pysäköintiin sekä jätteenkäsittelyyn tarvittavia katoksia ja rakenteita. Mikäli kortteliin toteutetaan hoiva- ja palveluasumista, on piha-alueelle toteutettava yhtenäinen ja viihtyisä oleskelualue. Korttelin rakentamisessa on pyrittävä edistämään kaupunkivihreän lisäämistä, jota on mahdollista toteuttaa myös pienimuotoisesti viherrakenteina piha-alueella, terasseilla tai katolla esimerkiksi köynnös-aidanteina/pergoloina, maksaruohomattona, viherkattoina tai viljelylaatikoina.

Ajo mahdolliseen maanalaiseen pysäköintitilaan tulee järjestää Kotkankadun ja korttelin läpi kulkevan jalankululle varatun alueen osan kautta, millä tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.

### KIINTEISTÖJEN TERVEELLISYYS JA TURVALLISUUS

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymällä kaasutunnistimella sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Uudisrakennuksen meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Seinä- ja ikkunarakenteiden tulee olla sellaisia, että työskentelytiloissa sekä asuintiloissa tai niitä vastaavissa tiloissa alitetaan valtioneuvoston asettamat ohjearvot. Asuin- ja liikeltojen keskinäisellä sijoittelulla sekä rakennuksen melua vaimentavilla rakenteilla on estettävä häiritsevän melun kantautuminen tilasta toiseen.

### AJONEUVOPYSÄKÖINTI

Yleiset autopaikkavaatimukset:  
1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>

Pääkäyttötarkoitukseen (AL-3) liittyvät yhteiskäyttötilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

### POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:  
1 ppp / 30 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa lukittuna ja katettuna tilana, joka sijaitsee katutasossa, sisäänkäynnin yhteydessä. Korttelin polkupyöräpaikkojen sijoituksessa tulee pyrkiä pyöräpaikkojen helppoon ja turvalliseen käytettävyyteen.

### TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erillinen sitova tonttijako.

## KOTKANKATU 10 (0521)

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAUPUNGINOSA KOTKANSAARI,  
KORTTELI 56, TONTTI 8



Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 9.12.1969.  
Korkeusjärjestelmä N2000.  
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 22.12.2021.

Jani Piirainen paikkatietoinsinööri

Tullut vireille:	19.1.2022	Kaupunkirakennelautakunta:
OAS (MRL § 63)	19.1.-17.2.2022	Kaupunginhallitus:
Luonnos (MRL § 62)	25.10.-30.11.2023	Kaupunginvaltuusto:
Ehdotus (MRL § 27)		Tullut voimaan:
Suunnittelija:		Piirtäjä: Mittakaava: 1:1000
Kotka 23.10.2023	Maaria Mäntysaari	M. Heikkinen