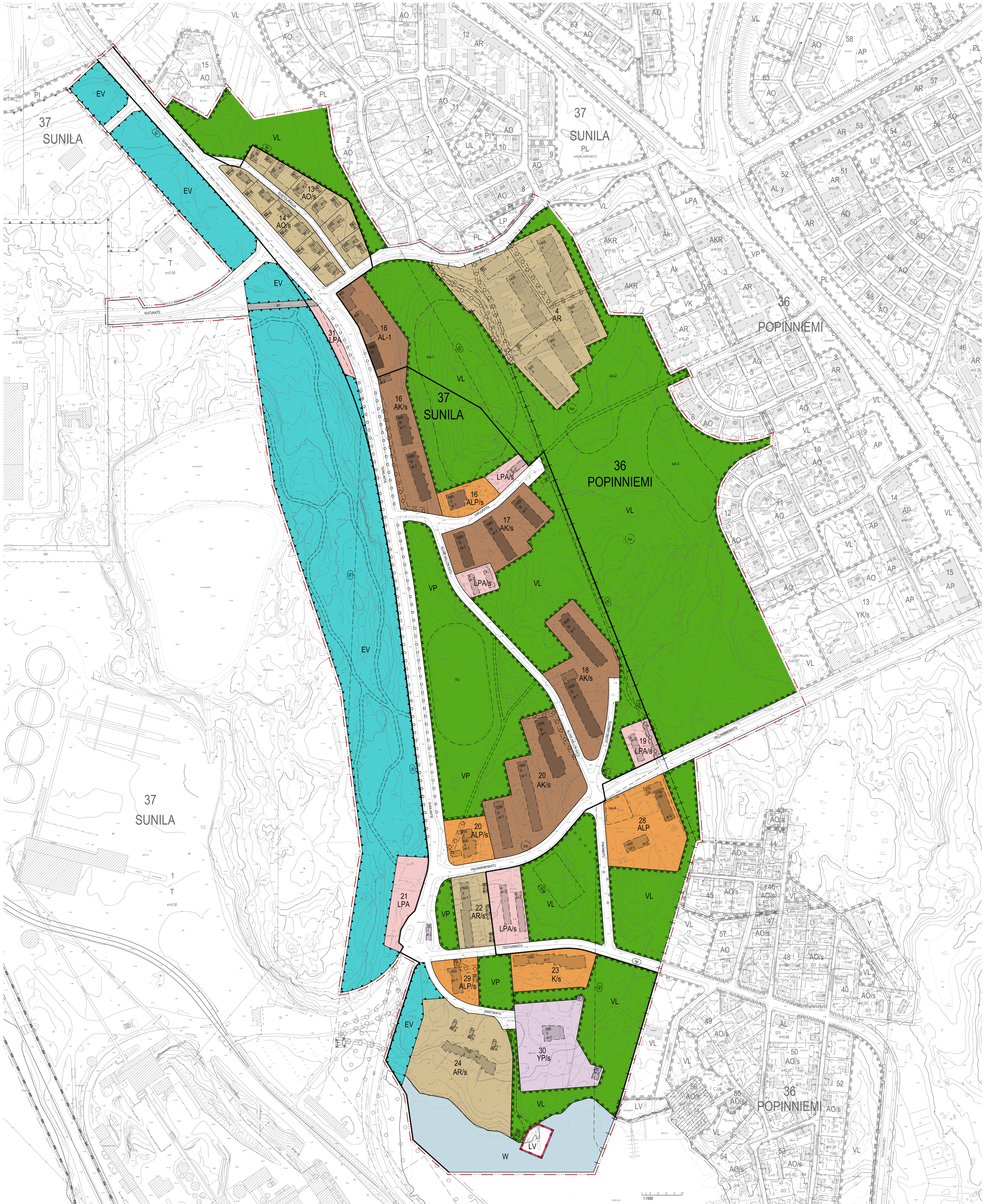

Kaavamerkinnät ja -määräykset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO Erillispientalojen korttelialue.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kaupunkikuvan, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokas alue.
Alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää osana Sunilan maisemaa ja kulttuurihistoriaa.

ALP Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue.
Korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta saa käyttää enintään ½ asuinhuoneistoja varten.

YP Yleisten rakennusten ja palvelurakennusten korttelialue.

K Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

VP Puisto.
Puistoalueet tulee säilyttää avoimena ja pääosin nurmipintaisena. Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Erityisesti alueella kasvavat männyt on säilytettävä. Maisemallisen jatkuvuuden vuoksi säilytetään alueella myös eri-ikäisten puiden ryhmiä. Alueella yksittäisestä puusta voidaan luopua, mikäli se aiheuttaa vaaraa tai merkittävää haittaa oleville rakennuksille tai rakenteille.

Puistoalueen kulkuyhteydet säilytetään / palautetaan sora- tai luonnonkivipintaisiksi ja vettä läpäiseviksi. Alueella olevat maantasorakenteet, kiveykset, kiviportaikot ja -tukimuurit on säilytettävä ja pidettävä kunnossa.
(Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)

VL Lähivirkistysalue.
Alueen metsä on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa luonnon monimuotoisuutta edistäen. Alueen metsää tulee hoitaa Kotkan kaupungin metsänhoidon periaatteet suunnitelman mukaisesti siten, että alue säilyy olemukseltaan hoidettuna ja on vähintään polkuverkoston osalta kuljettavissa. Avokallioalueilla liikkumista tulee ohjata merkityille reiteille.
(Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)

LV Venevalkama.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

EV Suojaviheralue.
Alueen metsä on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa luonnon monimuotoisuutta edistäen. Alueen metsää tulee hoitaa siten, että alue säilyy olemukseltaan hoidettuna ja on vähintään polkuverkoston osalta kuljettavissa. Avokallioalueilla liikkumista tulee ohjata merkityille reiteille.
(Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Suojellun rakennuksen pihapiiri tulee säilyttää avoimena ja nurmipintaisena. Alueella olevat alkuperäiset maantasorakenteet, kiveykset, kiviportaikot, kellarit, tukimuurit sekä aidat ja kaiteet on säilytettävä ja pidettävä kunnossa. Kulkuyhteydet, oleskelualueet sekä paikoitusalueet säilytetään / palautetaan sora- tai luonnonkivipintaisiksi ja vettä läpäiseviksi. Pihapiireissä ei saa käyttää betonikiveä tai asfalttia.

Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Erityisesti alueella kasvavat männyt on säilytettävä. Maisemallisen jatkuvuuden vuoksi säilytetään alueella myös eri-ikäisten puiden ryhmiä. Alueen istutuksissa tulee suosia siellä luonnostaan viihtyviä kasvilajeja.

Alueella ei saa säilyttää, eikä sinne saa sijoittaa laajoja terassikansia, alueelle soveltumattomia huvimajoja, grillikatoksia, teknisiä laitteita tai muita alueen suojeluarvoja heikentäviä rakenteita tai elementtejä.

Alueen paikoitusalueet pidetään pienimittakaavaisena ja jaotellaan mahdollisuuksien mukaan pienempiin ryhmiin. Paikoitusalueita rajataan kasvillisuudella.

Alueen valaistus ja valaisinlaitteet sekä muut pihavarusteet tulee sopeuttaa arvokkaaseen ympäristöön.
(Rakennustapaohje 3.2, 6.1, 6.2)

W Vesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

37 Kaupunginosan numero.

SUNIL Kaupunginosan nimi.

13 Korttelin numero.

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

3000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

½II½ Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

½II½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

a Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

VU Alueen osa liikuntaa, urheilua ja tapahtumia varten.
Kenttäalue tulee säilyttää avoimena ja luonnonmateriaalipintaisena. Urheilualueelle ja sen vaikutuspiirissä olevaan puistoon voidaan sijoittaa urheilualuetta palvelevia rakenteita mm. katsomoita, liikuntasuorituspaikkoja yms. rakennusvalvontaviranomaisen sekä museoviranomaisen suostumuksella.

et Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Sunilantien varren lehmusrivistö tulee säilyttää. Maisemallisen jatkuvuuden varmistamiseksi on lehmusrivistöä uudistettava tarpeen mukaan.
(Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)

Katu.

pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Alueelle saa sijoittaa jätteenkäsittelyyn tarvittavia katoksia ja rakenteita.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

sr-1 Suojeltava rakennus tai sen osa.
Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivujen, parvekkeiden, katoksien, ovien ja ikkunoiden sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat,väritys sekä alkuperäinen yksityiskohtainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistäen. Myös julkisivujen puuosien sekä kokonaan paneloitujen julkisivujen (Puistolan rakennukset) ominaispiirteet, materiaalit, höyläprofiilit, listoitus, pintakäsittelytavat sekä väritys, tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistäen.

Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita teknisiä ratkaisuja, työstötekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja, jäljitelmämateriaaleja sekä alumiinirakenteisia ikkunoita ja ovia.
(Rakennustapaohje 1.5, 2, 3.1, 4)

Rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien keskeisten yleisten sisätilojen: aulojen, oleskelutilojen ja porrashuoneiden ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita, ovia ja porraskaiteita tulee säilyttää ja pyrkiä palauttamaan entistäen. Suositeltavaa on säilyttää myös muuta alkuperäistä materiaalia mm. valaisimia ja vetimiä.
(Rakennustapaohje 5.1, 5.2)

Asunnoissa suositellaan säilyttämään / palauttamaan asuntojen alkuperäisiä ominaispiirteitä, keittiö- ja kiintokalusteita, vesikalusteita, väliovia sekä pintamateriaaleja.
(Rakennustapaohje 5.3)

Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.

sr-2 Merkittävä rakennus tai sen osa
Alueen kulttuurihistoriaan sekä kaupunkikuvaan kiinteästi liittyvä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät alueen rakennuskulttuurisia arvoja.

Rakennuksen hahmo, sekä julkisivujen ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat sekä väritys tulee korjaus- ja muutostöissä pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan entistäen.
(Rakennustapaohje 1.5, 2, 4)

Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.

kp Kansallinen kaupunkipuisto.
Alueen suunnittelussa on huomioitava perustamispäätöksen mukaiset erityisominaisuudet, hyväksytty hoito- ja käyttösuunnitelma sekä edistettävä puiston arvojen mukaista kehittämistä.
(Rakennustapaohje 1.4)

rky Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).
Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas luonne vaarantuu tai heikentyy.
(Rakennustapaohje 1.5)

alue-1 Ohjeellinen alueen osa, joka soveltuu palsta-/ laatikkoviljelyalueeksi.

luo Arvokas elinympäristö tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.
Numero luo-merkinnän perässä kuvaa alueen ominaispiirteitä tarkemmin:
- luo-1, edustava kallioaluekokonaisuus
- luo-2, varttunut havupuuvaltainen tuorekangas. Alue soveltuu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi (EU:n luontodirektiivi IV-liite)
- luo-3, kostea runsasravinteinen lehto
- luo-4, korvaava paahdeympäristö.

Yleismääräykset:

Alueella olevia luonnonmuodostelmia, avokallioita ja louhikoita on säilytettävä.

Alueen valaistus on pidettävä maltillisena. Valaisinlaitteiden, kadun kalusteiden sekä muiden yleisten alueiden varusteiden tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön.

Kaikista luvanvaraisista tai muista merkittävistä toimenpiteistä pyytää rakennusvalvontaviranomainen museoviranomaisen lausuntoa.

Alueen olevia tai uusia rakennuksia palvelevat talotekniset laitteet mm. lämpöpumput ja aurinkopaneelit on asennettava näkymättömiin siten, että ne eivät muuta rakennuksen julkisivuja tai vesikaton ominaispiirteitä.

Alueen asuin- ja palvelurakennuksissa saa harjoittaa lyhytaikaista vuokraus- ja majoitustoimintaa.

Alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä on laadittava ja hyväksytettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmaa laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita. Alueella syntyviä hulevesiä ei saa ohjata jätevesiviemäriin.

Sunilan alue on potentiaalista lepakkoaluetta. Ennen mahdollisia purkamistoimenpiteitä tai suuria kattorakenteisiin kohdistuvia kunnostustöitä tulee varmistaa, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Sunilan alueella on todettu haitallisia vieraslajiesiintymiä. Ennen rakentamiseen tai merkittäviin maanmuokkaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

Alueella on huomioitava pelastustoimen toimintaedellytykset, pelastusteiden riittävyys sekä nostolavayksikön vaatima mitoitus. Alueella on huomioitava sammutusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpeisiin alueen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

AR-korttelialueen uudet rakennukset:

Rakennuksissa on oltava harjakatto tai murrettu harjakatto.

Rakennuksen yhtenäisen vesikaton tai seinän muodostaman julkisivupinnan enimmäispituus on 21 metriä.

Rakennusten julkisivut paneloidaan pystysuuntaisella puupaneloinnilla. Värityksen tulee olla vaalea ja murrettu.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / asunto ja polkupyöräpaikkoja 2 ppp / asunto.

Mikäli alueella oleva 1960-luvun koulurakennus tai osa siitä joudutaan purkamaan, on ennen hankkeeseen ryhtymistä dokumentoitava kohde museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti sekä varattava museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erillinen sitova tonttijako.

SUNILAN ASUINALUE (0819)

ASEMAKAAVA
37. KAUPUNGINOSA SUNILA
ASEMAKAAVAN MUUTOS
36. KAUPUNGINOSA POPINNIEMI
KORTTELIT 4, 19, 22, 24–27 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA
37. KAUPUNGINOSA SUNILA
KORTTELIT 13–25, 28 JA 29, PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE SEKÄ SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.

KOTKA — CITY BY THE SEA — MERIKAUPUNKI

Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 27.2.1950 (1950), 10.12.1973 (706), 5.9.1980 (17/79), 21.3.1984 (15/83), 7.10.1986 (6/85), 2.2.1987 (18/84), 8.3.1988 (3/86), 29.2.1988 (8/87) ja 2.12.1993 (3/93).
Korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on MRL muutosten 323/2014 mukainen ja tarkistettu 4.5.2024. Jani Piirainen paikkatietopäällikkö

Tullut vireille:	4.1.2023	Kaupunkirakennelautakunta:	24.9.2024
OAS (MRL § 63)	4.1.–3.2.2023	Kaupunginhallitus:	14.4.2025
Luonnos (MRL § 62)	15.5.–15.7.2024	Kaupunginvaltuusto:	19.5.2025
Ehdotus (MRL §27)	10.10.–20.11.2024	Tullut voimaan:	8.7.2025
Suunnittelija: Kotka 12.9.2024 / rev. 1.10.2024	Jarkko Puro ja Oskari Orenius	Piirtäjä: M. Peurala	Mittakaava: 1:1500

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