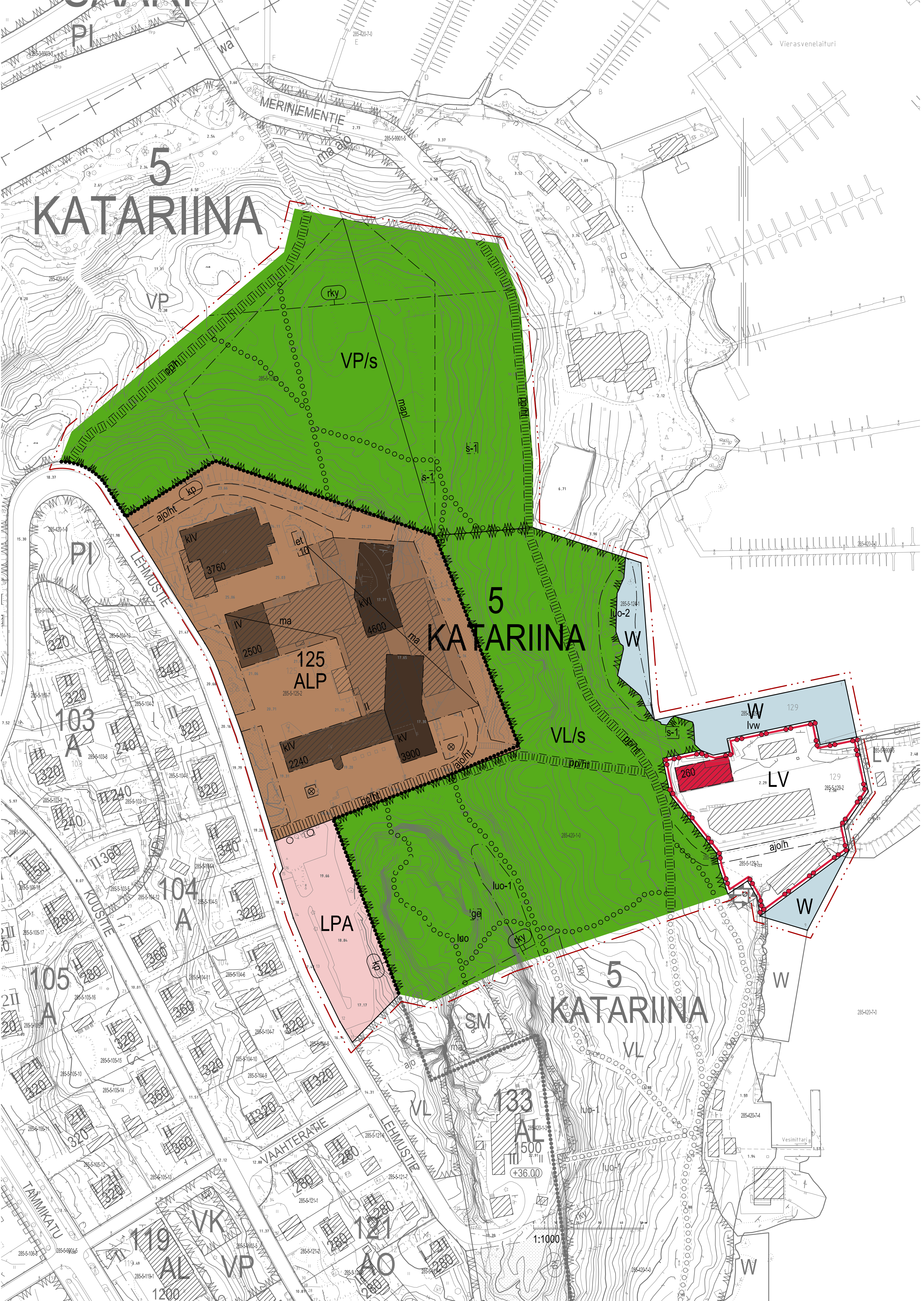




- ALP

Venesatama/Venevalkama.

Alueelle saa sijoittaa venesataman toimintaa sekä matkailuun liittyviä palveluita sekä näihin liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- ja liiketoimia. Alueelle saa sijoittaa yleisen saunan sekä ravintola- ja kahvila-palveluita. Alue on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Rakennusten arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun tulee olla korkeatasoista, kaupunkipuiston arvoa tukevaa.
- VP/s

Puisto.

Puisto, jolla on erityisiä suojeluarvoja ja joka on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Alueen hoidolla tulee luoda edellytykset maisemallisesti arvokkaan puiston säilymiselle.
- VL/s

Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä suojeluarvoja ja joka on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Alueen hoidolla tulee luoda edellytykset maisemallisesti arvokkaan puiston säilymiselle.
- LV

Venesatama/Venevalkama.

Alueelle saa sijoittaa korttelin 125 ja venesatama-alueen pysäköintipaikkoja.
- LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa korttelin 125 ja venesatama-alueen pysäköintipaikkoja.
- W

Vesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 5 KATA 125

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

IV

Kellarikerros, johon saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teknisiä-, huolto-, varasto-, jätahuolto- ja väestönsuojatiloja, jotka saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja jotka eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennusala.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, maston ja rakenteita.

Maanalainen tila.

Kokonaan tai osittain maanalainen tila, johon saa sijoittaa ajoneuvojen pysäköintitiloja sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyviä teknisiä-, huolto-, varasto-, jätahuolto- ja väestönsuojatiloja, jotka saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja jotka eivät mitoiteta autopaikkoja. Mahdollisilla tonttien rajoilla tilat saa rakentaa yhteen niin, että niitä voidaan paloteknisessä mielessä käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

Maanalainen yleinen pysäköintitila.

Vesialueena säilytettävä venesatama-alueen osa. Alueella saa sijoittaa laitureita sekä muita venesatamatoimintaan liittyviä kelluvia rakenteita.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Ulkoilureitti.

Ohjeellinen ajoyhteys, jolla huoltoajo sallittu.

Ohjeellinen ajoyhteys, jolla huolto- ja tontilleajo sallittu.

Jalankululle ja polkupyöräilijöille tarkoitettu alueen osa, jolla huoltoajo sallittu.

Jalankululle ja polkupyöräilijöille tarkoitettu alueen osa, jolla huolto- ja tontille ajo sallittu.

Säilytettävä kivi.

Suojeltava puu.

kg

Kansallinen kaupunkipuisto.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon perustamispäätöksen mukaiset kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet ja hyväksytty holto- ja käyttösuunnitelma sekä edistettävä puiston arvojen mukaista kehittämistä.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Säilytettävä luonnonmuodostelma.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Arvokas luontokohde, lehto.

Alueen osa, jolla sijaitsee lehtolaikku.

Alueen luonnonolosuhteiden ja kasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää.

Alueen osa tulee huomioida alueen hoitosuunnitelmaa laadittaessa.

Arvokas luontokohde, vesialue-luonnonranta.

Luonnonlaisena vesialueena ja luonnonrantaan säilytettävä venesatama-alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa laitureita eikä muita rakenteita.

Yleismääräykset.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMINEN

Alue on osa tai rajautuu Kotkan Kansalliseen kaupunkipuistoon. Rakennusten, rakennelmien ja alueiden arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, modernia ja merilliseen keskusta- ympäristöön sopivaa sekä kaupunkipuiston arvoja tukevaa. Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava rakennuspaikan merkittävä sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY), Kotkan kansallisen kaupunkipuiston ja meren äärellä. Kansallisen kaupunkipuiston alueella tulee noudattaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelmaa. Rakentaminen ei saa heikentää alueen kaupunkikuvallisia tai maisemallisia arvoja. Julkisivujen tulee olla suunniteltuaan ja toteutuskeltaan korkeatasoisia. Julkisivuvarityksen tulee olla hillitty. Julkisivujen suunnittelussa on huomioitava, että kulkureittien julkisivut ovat mielenkiintoisia ja avautuvat kulkureiteille sekä katutaloon.

ALP korttelialueelle tulee laatia kortteli- ja pihasuunnitelma, joka tulee hyväksyttää rakentamis- luvan yhteydessä. Pihä-alueelle saa sijoittaa oleskeluun, viherrakentamiseen, polkupyörän pysäköintiin tarvittavia katoksia ja rakenteita. Ajoneuvojen pysäköinti tulee pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti maanalaisiin tiloihin, hyödyntäen rinnerakentamisen mahdollisuuksia. Jätteen käsittelyyn tarvittavat rakenteet ja katokset tulee pyrkiä sijoittamaan kiinteistölle mahdollisimman huomaamattomasti tai osaksi rakennusta. Korttelialueella tonttien välistä rajaa tai viheralueeseen rajautuvaa rajaa ei saa aidata, ellei aita ole välttämätön korkeuseron vuoksi.

ALP korttelialueelle on toteutettava käyttötarkoituksen kannalta riittävä yhtenäinen leikki- ja oleskelualue. Asuinkäytön ja palvelurakennusten korttelialueilla tulee edesauttaa alueen omaleimaisen, puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkueinä, pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Korttelialueen puustoa ja kallota tulee pyrkiä säilyttämään. Istutettavilla osilla on olemassa olevaa puustoa säilytettävä. Mahdollinen kallon louhinta ja muokkaus tulee tehdä hienovaraisesti. Kortteleiden rakentamisessa on pyrittävä edistämään kaupunkivihreän lisäämistä, jota on mahdollista toteuttaa myös pienimuotoisesti viherrakenteine pihä-alueilla tai katilla esimerkiksi köynnösaidanteina/pergolinoi, maksaruohomattoina, viherkatteina ja viljelylaatikkoina.

Asemakaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi korttelin 125 kattokerrokseen/ullakkokerrokseen saa sijoittaa sauna- ja yhteiskäyttötiloja, terasseja ja muita vastaavia tiloja sekä teknisiä laitteita.

Porrashuoneesta, hissikulusta ja sisääntuloalusta lasketaan kerrosalaan 15 k-m² / kerros. Porrashuoneen, sisääntuloalan ja hissikulun kerrosalan ylittävää osaa ja ullakkokerrosta ei huomioida autopaikkalaskelmissa.

ALP ja LPA korttelialueilla sekä viheralueilla, saa maanalle sijoittaa ajoneuvojen pysäköintitila ja väestönsuojelua varten tarvittavia tiloja ja rakenteita, jotka eivät mitoiteta autopaikkoja.

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

Korttelialueiden rakentamista suunniteltaessa tulee muuntamon sijoittamiselle ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamiselle varata riittävä tila kiinteistöiltä. ALP ja LPA- korttelialueille saa sijoittaa puistomuuntamoita sekä muita aluetta palvelevia teknisiä laitteita ja rakenteita.

Ympäristön ja rakennusten valaistuksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Valaistussuunnittelussa on huomioitava alueen turvallisen käytön ja viihtyisyyden lisäksi alueen sijainti kansallisen kaupunkipuiston äärellä ja pyrittävä edistämään kaupunkipuiston reitistöä korkeatasoisen valaistuksen avulla sekä välttämään turhaa hajavalon muodostumista.

PUISTO- JA VIRKISTYSALUEET (VP, VL):

VP ja VL alueille tulee laatia erilliset niiden rakentamista ohjaavat suunnitelmat, joilla ohjataan jatkossa alueiden istuttamista, käyttöä ja ylläpitoa.

VP ja VL alueiden hoidossa ja kehityksessä tulee ottaa huomioon puiston kaupunkikuvallisesti tärkeä asema, lajien runsaus, luonnon monimuotoisuus, kulkureittien esteettömyys ja laatu sekä julkisen taiteen sijoittamismahdollisuudet. Alueen hoidossa tulee huomioida alueen merkitys lepakolle ja alueella esiintyvä huomionarvoinen lajisto. Alue on lepakoiden kannalta tärkeällä elinympäristö ja ruokailualue, joten alueen valaistuksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja tarpeetonta ylöspäin suuntautuvaa valaistusta tulee välttää.

VP ja VL alueille saa sijoittaa puiston opastukseen ja reitteihin liittyviä vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia, kuten esimerkiksi levähdyspaikan, näköalatasanteen ja katoksia sekä alueen käyttöön liittyviä rakenteita, portaita, opasteita, valaisimia ja penkkejä. Kaikessa rakentamisessa tulee pyrkiä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ilmeeseen sekä mahdollisuuksien mukaan vertikaalin kasvillisuuden hyödyntämiseen. Alueen huollossa, virkistyskäytön järjestämisessä ja muissa alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee välttää maanpinnan tiivistymistä. Kulku tulee selvästi ohjata poluille ja ulkoilureiteille.

VESIALUEET (W):

Vesistön pohjaa muuttavien hankkeiden alueilla tulee tehdä riittävät arkeologiset vedenalaisuuskäytökset hyvissä ajoin ennen hankkeiden toteuttamista.

Alueelle rakennettaessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaiselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta. Uudet rakennukset on tarvittaessa varustettava kaasuntunnistimilla varustetulla automaattisesti sulkeutuvalla ilmanvaihdolla. Pelastustoimen toimintaedellytykset on otettava huomioon alueen kulkuyhteyksiä, rakenteita ja rakennuksia suunniteltaessa. Alueella on huomioitava sammuusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpeisiin. Huoltoajon salivilla, jalan- kululle ja polkupyöräilijälle varatuilla kaduilla sekä alueen osilla (pp/h) tulee kantavuuden olla vähintään 32 tn.

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

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta. Katto- ja hulevedet tulee pyrkiä ohjaamaan hallitusti hulevesiviemäriin. Pysäköintialueilla ja rakenteellisen pysäköinnin alueilla hulevedet on ohjattava hulevesiviemäriin öljynerottimien kautta.

Alimman vedestä vaurioituvan rakennusosan korkeustaso tulee olla vähintään +3.3 m (N2000).

PYSÄKÖINTI

Ajoneuvopysäköinti

Yleinen autopaikkavaatimus:

 - 1 ap / 120 k-m²

Pääkäyttötarkoitukseen (ALP) liittyvät yhteiskäyttötilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Polkupyöräpysäköinti

Polkupyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:

 - 1 ppp / 30 k-m² asuintilaa
 - 1 ppp / 150 k-m² liike- ja toimistotilaa
 - 1 ppp / 60 k-m² muut käyttötarkoitukset

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

Rakenteellisesti toteutettu pysäköintitila ei mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojan rakentamista. Rakenteellisen pysäköinnin saa toteuttaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Vaadittavaa autopaikkamäärää saa vähentää 3 jokaista yhteiskäyttöautoa kohti kuitenkin enintään 12 % kokonaispaikkamäärästä. Korttelialueelle on sijoitettava huolto- ja asiointiautopaikkoja 1 jokaista täyttä 1000 asuin- k-m² kohti.

TONTTIIKAO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueille laaditaan erillinen sitova tonttijako.

POOKINMÄKI (0223)			
ASEMAKAAVAN MUUTOS			
5. KAUPUNGINOSA KATARIINA			
KORTTELIT 125 JA 129.			
OSA KATU- VESI-, PUISTO- JA LÄHIVIRKISTYSALUETTA			
Jani Piirainen paikkatietopäällikkö			
Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty 18.8.1917 (1/17), 3.9.1969 (2/69), 14.3.1972 (11/71), 18.3.1980 (14/79), 19.1.1996 (7/94) ja 4.2.1998 (2/99).			
Kortussijainti N2000.			
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (323/2014) 54 a–54 c §:n vaatimukset. 26.6.2024.			
Tullut vireille:	19.6.2024	Kaupunkirakennelautakunta:	
OAS (MRL § 63)	19.6.–13.8.2024	Kaupunginhallitus:	
Luonnos (AKL § 62)	10.12.2025–16.1.2026	Kaupunginvaltuusto:	
Ehdotus (AKL § 65)		Tullut voimaan:	
Suunnittelija:		Piirtäjä:	Mittakaava:
Kotka 4.12.2025	Maaria Mäntysaari	Santeri Järvinen	1:1000
KOTKAN KAUPUNKI, KAAVOITUS, Kustankatu 2, 48100 KOTKA, www.kotka.fi, etunimi.sukunimi@kotka.fi			