



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- AO Erillispientalojen korttelialue.
- AP Asuinpientalojen korttelialue.
- LV Venevalkaman korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa veneilyyn liittyviä harrastus-, huolto- ja varastorakennuksia.
- LVs Venevalkaman korttelialue. Suluissa oleva numero/numerot osoittaa korttelin ja tontin, jonka käytössä alue on. Alueelle saa rakentaa veneilytoimintaa palvelevia rakennuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
- LV Venevalkama. Alueelle saa rakentaa enintään 25 m²:n suuruisen veneilytoimintaa palvelevan rakennuksen.
- LVs Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- /S Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- W Vesialue.

- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- 13** Kaupunginosan nimi.
- 70** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellinen tontin numero.

- HEINÄPÄÄ** Kadun tai puiston nimi.
- Katu.
- 15%** Luku osoittaa, kuinka suuren osan venevalkaman korttelialueesta saa käyttää rakentamiseen.
- 200** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- e=0,10** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluvun on oltava kuitenkin vähintään 1½.
- 1½** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- Rakennusala. Rakennusala.
- Rakennusala. Rakennusala.
- s Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa tai tyylilyä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.
- 32 dBA Merkintä osoittaa rajennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.
- tra Tulvariskialueella oleva rakennusala. Milloin tulvariskialueella oleva rakennus korvataan uudella rakennuksella tai laajennetaan, tulee lattiakoron olla rakennushetkellä voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen.
- k Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.
- Korttelinosa, jota ei voi viettoviemäroidä yleiseen viemäriin. Alueella on käytettävä kiinteistökohtaista pumppaamaa.
- Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- Suojeltava puu.
- Istutettavia puita.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- Alueella tai tontilla oleva ohjeellinen ajoyhteys.
- Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
- Suojeltava alueen osa, jolla on luonnonsuojelun kannalta tärkeitä arvoja.
- Suojeltava alueen osa, joka on teollisuushistorian kannalta arvokas. Alueella olevat entiset sahan rakenteet tulee säilyttää.
- luo Luonnontilassa säilytettävä alueen osa.
- w Vesialueena säilytettävä alueen osa.
- lv Alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
- vk Ohjeellinen leikkipuisto.

Rakennusten sekä ympäristön ja piha-alueiden rakentamisessa ja hoidossa sekä tulvariskiін varautumisessa on lisäksi noudatettava 18.09.2012 laadittuja rakennustapaohjeita.

Uudisrakennukset tulee sovittaa mittasuhteiltaan, kattomuodoiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja värykseltään ympäristöön sopivaksi. Rakennusten tulee olla ilmeiltään selkeitä.

Alimpien kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla +3,0 m.

Olemassa olevan rakennuksen laajennus tulee suunnitella noudattaen rakennuksen tyyliä siten, että muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 m, ellei rakennusalarajoin ole osoitettu toisin.

KOTKA
ASEMAKAAVA
13. KAUPUNGINOSA RUONALA
KORTTELIT 70-84, KADUT VENEVALKAMAT, LÄHIVIRKISTYS-, VESI- JA YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS
13. KAUPUNGINOSA RUONALA
MUNSAARENTIE, OSA LÄHIVIRKISTYS- JA VENEVALKAMA-ALUETTA, PUISTO JA VESIALUE
1 : 2000

Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 30.12.1955 ja 20.07.1988. Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 mukainen ja tarkistettu 18.05.2012

Juhani Lempinen
Paikallistieteinsinööri

Milloin maastolliset ja muut ympäristölliset seikat sallivat saa kellarikerroksen rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

Uuden asuinrakennuksen yhtenäisen vesikaton tai seinän muodostaman julkisivupinnan enimmäispituus on 14 metriä.

Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 50% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Ne saa rakentaa em. rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 100 m². Erillisen talousrakennuksen tai rantasaunan saa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Talousrakennusten etäisyys rantaviivasta oltava vähintään 15 m lukuunottamatta veneajaa.

Yksittäisen/erillisen veneajan, talous- tai saunarakennuksen enimmäispinta-ala on 60 m².

Tonttien hulevedet tulee käsitellä tontilla, siten ettei se aiheuta haittaa naapurille. Milloin sisämaan tontti rajoittuu viemärialueeseen tulee hulevedet johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tontin pintarakenteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä. Pihan rakentamisessa tulee säilyttää ja käyttää luonnomukaisia muotoja, kasvillisuutta ja materiaaleja.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasteisiin suhteessa katualueisiin, veden korkeuteen ja viereisiin tontteihin.

Ranta on säilytettävä luonnomukaisena. Vrt. rakennustapaohje s. 5. Erityistä huomiota on kiinnitettävä hukkarisiin kasvupaikoihin.

Sahanniemen virkistysalueella on harjoitettu teollista toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Mikäli alueella tehdään maankaivutöimenpiteitä, tulee alueen maaperän tila selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Autotallin edessä tulee olla tontilla vapaata tilaa vähintään 5 metriä.

AO-tontilla tulee varata autopaikkoja 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja AP-tontilla 1,5 autopaikkaa / asunto.

Kotkassa 18.09.2012. Muutettu 06.11.2012
Elina Masalin
Elina Masalin
Kaavasuunnittelija

Suunn. E. Masalin Piirt. H. Teittinen
Kaava nro 0909 Hyv. Kv.
Kaupungin valtuusto on 17.12.2012 lopullisesti hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen ja päättänyt on lainvoimainen. Kotkan kaupungin konsernihallinnossa 18.6.2014
Viran puolesta *Janne Laitinen*