

KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

YLÄVATAJAN PIENTALOALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET
kaupunginosan 8, Kankaro, korttelit 8117 – 8131
Asemakaava nro 256:8



KOUVOLA 13.6.2005

Erkki Korhonen, kaupunginarkkitehti

YLEISOHJEITA

Ylävatajan omakotialueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaupunginarkkitehdin hyväksymiä rakentamistapaohjeita. Rakentamisen ohjauksella pyritään edistämään toimivan, viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinalueen toteutumista. Hankkeiden ohjauksessa halutaan kuulla myös rakentajien tarpeita ja toiveita tavoitteena niiden yhteensovittaminen hyväksi ympäristöksi.

SUUNNITTELU

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Rakennuksen pääsuunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa ja tulee olla koulutukseltaan vähintään rakennusmestari ja omata riittävästi kokemusta rakennusten suunnittelusta. Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelija on hyvä olla mukana jo tonttinvaihtoehtojen selvittämisessä ja tulee olla käytettävissä viimeistään luonnospiirustusvaiheessa esim. tehdasvalmisteisen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.

Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät ja realistiset aikataulut.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Yleistä

Nämä rakentamisohjeet perustuvat pääosin Vatajanpuiston I -vaiheen ohjeisiin ja niistä saatuihin kokemuksiin sisältäen eräitä täydennyksiä ja täsmennyksiä. Uutena asiana on nyt lisätty laadittujen tärinämittaustulosten perusteella ohjeet tärinän huomioinnottamisesta radan lähialueiden rakentamisessa. Ohjeiden mukaisella rakentamistavalla on asumisen fyysiset häiriötekijät minimoitavissa. Toisaalta ohjeiden tavoitteena on tulevien asukkaiden yksilöllisten toiveiden ja rakentamisen monitahoisten vaatimusten mahdollisimman onnistunut sovittaminen sopusointuiseksi ja viihtyisäksi asuinympäristöksi. Suunnittelu- ja rakentamisvaihe antaa tuleville asukkaille erinomaiset mahdollisuudet myönteisellä tavalla itse vaikuttaa syntyvän fyysisen ja sosiaalisen ympäristön laatuun, mikä näkyy viihtymisenä ja kotipaikkaan juurtumisena sekä korkeina kiinteistöarvoina.

Sijainti tontilla

Pääpiirteissään havainnekuvan osoittamalla tavalla.

Rakennuksen etäisyys kadusta pääsääntöisesti 5 metriä, jolloin katokset, erkkerit ym. rakennuksen vähäiset osat saavat ulottua tätä lähemmäksi. Autokatoksen/autovajan eteen tulee kuitenkin varata vähintään 5 - 6 metrin tila vara-autopaikkaa varten, mikä puoltaa asunto- ja talousosan julkisivusyistä muutenkin suositeltavaa porrastusta tai rakentamista erilleen.

Etäisyydet

Etäisyys naapuritontin rajasta pääsääntöisesti 4 metriä (rakennusten etäisyys tällöin toisistaan vähintään 8 metriä), jolloin rakenteet ja ikkunakoot ovat vapaasti valittavissa. Yhteisesti sopimalla voidaan esim. etelään - länteen suuntautuvia oleskelupihoja väljentää 8 metrin rakennusetäisyyden puitteissa sijoittamalla rakennukset ryhmittäin lähemmäksi toisarvoista rajaa.

Naapurin suostumuksella ja paloluokitelluilla rakenteilla voi etäisyys olla pienempikin. Paloturvallisuusmääräykset antavat eri omistuksessa olevien rakennusten väliseksi etäisyydeksi seuraavia vähimmäismittoja:

8 metriä

- ei vaatimuksia rakenteille

4 - 8 metriä

- paloluokka: EI 30

0 - 4 metriä

- palomuuuri paloluokka: EI-M 60

Rakennuksen perusmuoto

Suosittelaa perinteisiä pientalotyyppisiä ja erillisiä talusrakennuksia.

Kerrosluku

Kaavan sallima enimmäiskerrosluku on II Suositellaan kuitenkin yksikerroksisuutta raideliikenteen aiheuttaman tärinän minimoimiseksi.

Vaihtoehdot

Suosittelaa korotettua räystääslinjaa, jolloin ristikkojen keskelle jäävää tilaa voi pienellä lisäkustannuksella hyödyntää reiluna käyttöullakkona.

Kattomuoto

Harjakatto tai kokonaisuuteen soveltuva muu kattomuoto. Katon jäsentäminen erilaisilla yhdistelmäkattonuodoilla ja porrastuksilla on mahdollista ja yleensä suotavaa yhdistävänä ja elävöittävänsä ilmeen luojana.

Kattokaltevuus

1:2 suositeltava perinteisissä tyypeissä talusrakennusten peruskaltevuus tällöin 1:2 – 1:2,5

Kattokaltevuus pääsääntöisesti rakennusryhmittäin yhtenäisesti, ellei poikkeamaa voida erityisistä syistä hyväksyä. (Esim. rakennuksen yksilölliset ominaisuudet ja tyyli.)

Tasakattoisia pienehköjä kevyitä pergola-/valokatoksia voidaan tietyin edellytyksin käyttää rakennuksia yhdistävinä nivelinä ja esim. näkösuoja-aitoihin liittyvinä tilan rajaajina.

Kattomateriaali	pääsääntöisesti mattapintaiset katteet
Katteen väri	<u>tummat</u> sävyt tai tiilenpunainen.
Julkisivumateriaalit	Lähinnä vaalea puu- ja/tai vaalea tiiliverhous/vaalea rappauspinta.
Sauman väri	tiilen värinen - tai sitä hiukan tummempi saumaväri suosituksena
Sokkeli	tummahko tai luonnonharmaa
Tehosteväri	valkoinen (räystääs, ikkunat, vuorilaudat ym.)
Aitaaminen	pääosin vapaista pensasryhmistä ja pensasaidoista koostuvat aidanteet ympäristöön sopivilla puu-/kivirakenteisilla aidanosilla täydentäen. Aitaamisessa tulee huomioida rakennusjärjestyksen 29 §:n määräykset.
Kasvillisuus	sisääntulot on hyvä rajata istutuksin ja porttiaiheihin. Puut ja pensaat luovat viihtyisää yleisilmettä erityisesti katutilan rajalla ja kaduviheriöillä, missä yhteistoiminta kaupungin ja kiinteistöjen kesken on hyvän lopputuloksen kannalta suositeltavaa.
Autopaikat	vähintään 2 kpl/tontti Tonttiliittymän leveys enintään 6 metriä

Maaperätiedot

Alueen maaperää on tutkittu kairauksin. Pohjatutkimustiedot ja yleispiirteinen rakentamistapalausunto on esitetty YS-Konsultit Oy:n laatimassa pohjatutkimuslausunnossa, pvm. 17.2.2003. Em. lausunto on veloituksetta käytettävissä. Maaperä on routivaa savimaata. Savikerroksen paksuus vaihtelee huomattavasti. Kuiva-kuorikerroksen ja alla olevien pehmeämpien savikerrosten paksuusvaihtelujen vuoksi suositellaan tarkempia tonttikohtaisia lisäselvityksiä. Rakennuksien kantavat rakenteet, lattiat ym. rakenteet suositellaan perustettavan tukipaalujen varaan. Lisäohjeita yllä mainitussa pohjatutkimuslausunnossa. Vastuu tarvittavien lisäselvitysten hankkimisesta ja valittavista perustamis- ja rakennerkaisuksista on rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja/tai kiinteistöstä vuokra-/ostosopimuksen tehneellä henkilöllä.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä

Kouvolan kaupunki on suorittanut raideliikenteen tärinähaittojen kartoituksen keväällä 2005. Tutkimuksen on suorittanut Insinööri-toimisto Paavo Ristola Oy, joka on laatinut tärinämittauksista raportin nro 18944, pvm 21.4.2005. Raportin mukaan raideliikenteestä aiheutuva tärinä on aistittavissa asunnoissa alueen paksujen pehmeiden savikerrostumien johdosta jopa 350-450 metrin päässä radasta. Tärinäarvot vaimenevat tavallista hitaammin savipitoisessa maaperässä. Tärinäkomponenteista on voimakkain mittausten perusteella pystykomponentti. Asuinrakennusten paa-luttamisella voidaan vaimentaa pystysuuntaista tärinää.

Lausunnon mukaan puolitoista- ja kaksikerroksisilla rakennuksilla materiaaleista ja perustamistavoista riippumatta on varauduttava rakennuksen vaakasuuntaiseen värähtelyyn. Lisäksi on varauduttava siihen, että pientalojen kaikissa kerroksissa on havaittavissa lattian pystysuuntaista värähtelyä, joka tuntuu voimakkaampana puolitoista- ja kaksikerroksisen pientalon toisessa kerroksessa kuin ensimmäisessä maanpinnan tasolla olevassa kerroksessa. Tämän vuoksi suositellaan pääosin yksikerroksista rakentamista-paa.

Rakennuksen rungon materiaalina puuta raskaammat rakennus-materiaalit esim. tiili, siporex, harkot vaimentavat paremmin maa-perän kautta rakennukseen johtuvia tärinöitä.

Alueen luokittelu tärinän suhteen

Ylävatajan pientaloalue kuuluu pääosin tärinäluokituksen H- ja E-alueelle. H-alue alkaa noin 50 metrin ja ulottuu noin 300 metrin etäisyydelle radasta. E-alue alkaa noin 300 metrin etäisyydeltä radasta. E-alueella vaurioiden syntyminen rakennuksille ja raken-teille on erittäin epätodennäköistä. H-alueella raideliikenteen tärinä aiheuttaa selvästi tai lievästi havaittavaa tärinää, jonka aiheut-tama vaurioriski rakennuksille tai rakenteille on epätodennäköi-nen.

Perustamistaso

Ohjeellinen lattiataso ja tontin ohjekorot tarkistetaan rakennuslupavaiheessa. Lattiataso tulee olla riittävän ylhäällä vie-reiseen maantasoon nähden (n. 50 – 60 cm). Riittävä maanpin-nan kaltevuus rakennuksesta ulospäin (vähintään 1/50 kolmen metrin matkalla) ja ruokamullan vaatima täyttövara huomioitava jo perustamisvaiheessa. Sade- ja sulamisvesien poisjohtamistapa tulee esittää asemapiirroksessa.

Täydentävät rakenteet Erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

Tonttien liittyminen katualueeseen ja kunnallisteknisiin verkkoihin

Katusuunnitelmassa viheriöksi jäävien katulevennyksen kautta ei saa järjestää tonttiliittymää

Kiinteistön tulee tehdä sopimus liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon Kouvolan Veden kanssa. Kustannukset tonttijohtojen rakentamisesta kuuluvat rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja/tai kiinteistöstä vuokra-/ostosopimuksen tehneelle henkilölle.

Alueella on lisäksi mahdollisuus liittyä Kouvolan Seudun Sähkön sähköverkkoon, Sonera Oyj:n puhelinverkkoon ja VARI Oy:n maakaasuverkkoon.

Kouvolassa 13.6.2005

Kaupunginarkkitehti Erkki Korhonen

Asemakaava-arkkitehti Hannu Iso-Heiniemi

rakentamisen ohjauksessa mukana mm:

Tapani Rynnänen, rakennustarkastaja
Tapani Peltola, tarkastusinsinööri
Antti Virtanen, tarkastusteknikko
Sakari Värri, kaupunginpuutarhuri
Jouni Dahlman, apulaiskaupunginpuutarhuri
Erkki Becker, kaupungininsinööri
Hannu Lehtiö, suunnittelurakennusmestari

LIITTEET

Asemakaavan havainnepiirros

Esimerkkejä:

- vinkkejä tontti ja rakennussuunnitteluun
- rakennusten pääsijoitusvaihtoehdot
- rakennusten yleisilme, kattokaltevuudet, värit, materiaalit
- rakennuksen ja pihan yksityiskohtia
- aidat ja kasvillisuus