

NISKALANRANNAN ASUNTOALUE

RAKENTAMISTAPA-OHJE

Asemakaava nro. 23/006

Kouvolan kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelit 519–522
(Kesäranta ja Talviranta)



KOUVOLAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

YLEISIÄ OHJEITA KAIKILLE RAKENTAJILLE

Rakennuspaikan varaajan / ostajan tulee rakennuspaikkaa varatessaan ottaa huomioon asemakaavassa ja Kouvolan rakennusjärjestyksessä esitettyjen määräysten lisäksi tämä rakennustapaohje, joka täydentää asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata Niskalanrannan asuinalueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus. Rakentamisen ohjauksen yhtenä tärkeänä lähtökohtana on alueelta aukeavien näkymien huomioiminen suunnittelussa ja rakennusten sijoittumisessa.

Niskalanrannan alueen asemakaavassa rakennusoikeus on määritetty korttelialuekohtaisesti tehokkuusluvulla $e=0,30$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan.

Asemakaavasta poikkeaminen rakennusoikeuden ylittämisen osalta ei ole mahdollista.

TONTIN LUOVUTUSEHTO

Niskalanrannan omakotialueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaavoituspäällikön hyväksymiä rakennustapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttävä maankäytön suunnittelussa / rakennusvalvonnassa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin käyttösuunnitelma sekä alustavat pääpiirustukset, joista tulee ilmetä näissä ohjeissa edellytettävät asiat.

Tontin käyttösuunnitelmaluonnos (mittakaavassa 1:200)

Asemapiirrostyypisessä tontinkäyttösuunnitelmassa esitetään kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta mm.

- rakennusten sijoittuminen ja maastoon sovitus
- pihan korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa
- pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen
- pintavalumavesien (hulevesien) käsittely ja poisjohtaminen.

Pääpiirustusluonnokset (mittakaavassa 1:100)

Rakennusten alustavissa luonnoksissa tulee esittää pohjapiirroksot, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti (näistä 1. kerroksen pohjapiirros tulee olla sovitettuna myös tontinkäyttösuunnitelmaan). Julkisivuhahmotelmassa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinnöin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden.

Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontillesovitus vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista varsinkin Kesärannan varrella.



Kuva 1. Niskalanrannan alue Kesärannan katualueelta tarkasteltuna. Kesärannan itäpuolella maanpinta nousee Niskalantien varrella olevan meluvallin suuntaan.

SUUNNITTELU

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee hankkeen vaativuus huomioon ottaen olla riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevät asiantuntijat.
- Rakennuksen pääsuunnittelija tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja hänen tulee olla koulutukseltaan vähintään rakennusmestari, jolla on riittävästi kokemusta rakennusten suunnittelusta.
- Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa jo suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelijan on hyvä olla mukana jo tonttivaihtoehtojen selvittämisessä ja hänen tulee olla käytettävissä viimeistään luonnospiirustusvaiheessa esimerkiksi tehdasvalmisteisen tyypitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.
- Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävä ja realistinen aikataulu.

TONTIN MUOTOILU

- Maastonmuodot tulee hyödyntää tonttikohteisesti siten, että rakennusten sijainnin suunnittelu tehdään kyseisen tontin ehdoilla.
- Kortteleissa 520 ja 521 asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolisilla alueilla ei saa tehdä merkittäviä kaivuutöitä (maanliukuman vaara).
- Kortteleissa 520 ja 521 olevilla tonteilla täyttäjien tulee mukailla alueen luonnonmukaista maanpintaa
- Tonttien täytöt tulee muotoilla siten, että tonttien rajoille ei synny merkittäviä tasoeroja (luiskakaltevuus max. 1:5)
- Sadevesille tulee olla esteetön kulku sokkelista ulospäin joko puistoalueelle tai sadevesikaivon kautta kadun sadevesiviemäriin. Osa sadevesistä (mm. kattovedet) tulee imeyttää sekä etu- että takapihan vettä läpäisevillä osilla.
- Pihan korkeusasemien suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota tonttien kuivautukseen. Tonttien takaosan kuivatus on tontin haltijan vastuulla ja se tulee ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Sade- ja hulevesiä ei saa johtaa lähivirkistysalueelle tai naapurin tontille. Tämä on erityisesti huomioitava korttelissa 522.
- Pengerrettäessä maata tukimuureilla, ei tukimuuria saa rakentaa rajalle, vaan vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakenne voidaan rakentaa myös tonttien väliselle rajalle tai lähemmäs kuin 1,5 m etäisyydelle rajasta. Sama koskee kadun varteen rakennettavia muureja. Muurilla rajattu maaleikkaus tai pengerrys saa olla enintään 70 cm korkea.



Kuva 2. Kesärannan länsipuoleisilla tonteilla on syytä tutkia rakennusten lattian korkeasemien porrastamista siten, että tonteilta avautuvat näkymät Kymijoen suuntaan saadaan parhaiten hyödynnettyä.

Sijainti

- Asemakaavakartalla on esitetty rakennusala uusille asuin- ja talousrakennuksille. Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta vaihtelee 2-6 metriin.
- Korttelissa 520 Kesärannan ja korttelissa 521 Talvirannan länsipuolisilla tonteilla rakentamisen tulisi sijoittua mahdollisimman lähelle katualueen reunaa. Ko. korttelinosilla katualueen ja tonteilla olevan rakennusalan välissä on 2 metriä leveä istutettava alueen osa.
- Kaavakartalla esitetyt rakennusalat on rajattu naapuritonteista istutettavilla alueen osilla siten, että rakennusten väliset etäisyydet ovat 8 metriä tai sen yli.
- Korttelissa 521 tontilla 5 kaikki rakennukset tulee sijoittaa vähintään 6 m etäisyydelle tontin länsirajasta. Tontilla 4 rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 m etäisyydelle tontin koillisrajasta. Paikalla kulkeva sadevesiviemärin poistoputki sijoittuu syväälle.
- Rakennusten sijoittumista havainnollistetaan rakennustapaohjeessa olevilla kuvilla. Kuvat esittävät kaavoittajan näkemyksen siitä, kuinka korttelialueita tulisi toteuttaa.
- Tontin pihasuunnittelun perusohjeena on, että oleskelupiha tulee suunnata etelään ja länteen.
- Asuin- ja talousrakennuksen sijoittelulla on mahdollista luoda suojaisia oleskelupiha.
- Jos luonnollinen maanpinta laskee rakennuksen matkalla yli metrin, rakennusta on porrastettava. Rakennuksia voidaan porrastaa sekä pituus- että syvyysuunnassa, jotta ylisuuria täyttöjä voidaan välttää. Vaaituskartta on hyvä liittää lupahakemuksen liitteeksi.
- Päärakennuksen lattia tulee sijoittaa vähintään 500 mm sokkelin viereisen maanpinnan yläpuolelle. Pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin.
- Lasiverannat ja viherhuoneet ovat suositeltavia, mutta kokonaisuuden tulee olla hillitty.
- Koko rakennuksen kiertävät katetut verannat sekä samassa rakennuksessa olevat liian monet erkkerit ja ulokkeet ovat kiellettyjä.

Perustamistapalausunto

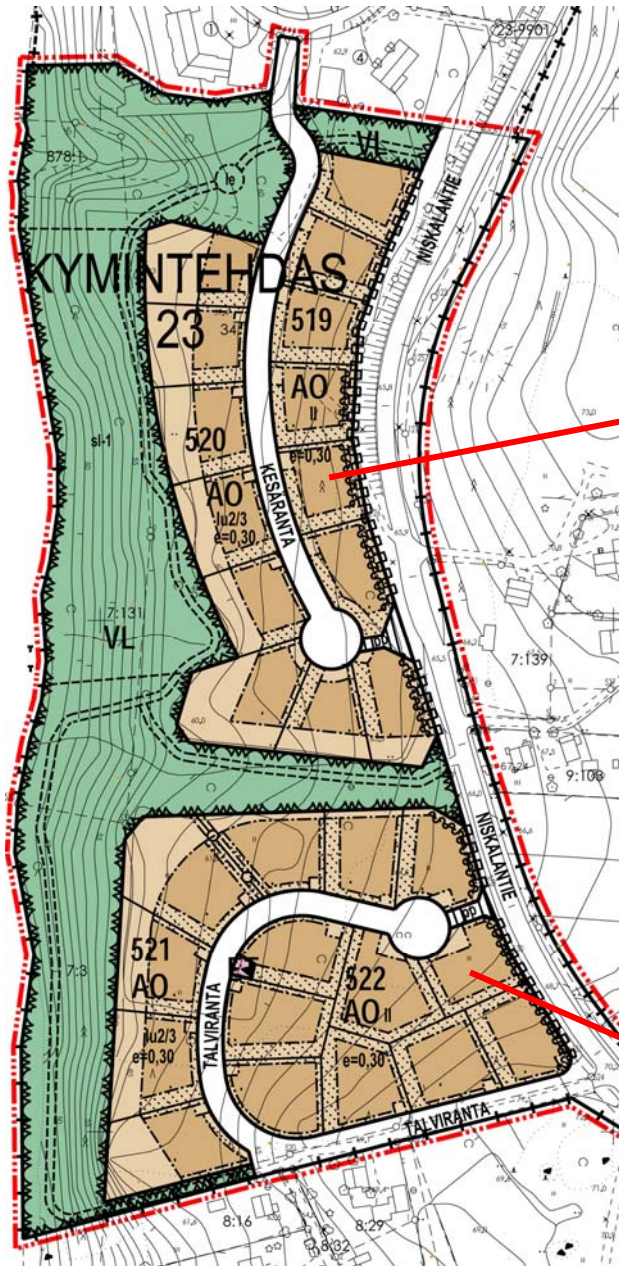
- Perustamistapalausunto tulee liittää rakennuslupahakemukseen.
- Kortteleissa 520 ja 521 tulee huomioida Kymijoen ranta-alueen maaperän erityispiirteet.
- Radonin poistamisjärjestelmä asuinrakennuksen kohdalla tulee esittää rakennuslupakuvissa.

Kerrosluku

- Asemakaavan mukaisesti
- Kortteleissa 519 ja 522 kahteen kerrokseen rakentamisen kautta on mahdollista hyödyntää alueen länsipuolella oleva Kymijoen rantamaisema. Ko. kortteleissa asuinrakennusten massoittelussa voidaan noudattaa kaavan mukaista kerroslukumäärää, vaikka rakennusten toiseen kerrokseen ei rakennettaisi asuintiloja. Toisen kerroksen tilat voivat olla asunin reservitiloja tai ullakkotilaa, jolloin rakennukset vaikuttavat ulkoasultaan kaksikerroksisilta.
- Kortteleissa 520 ja 521 rakennusten kerrosluvussa tulee huomioida lattiapinnan porrastaminen Kymijoen suuntaan.



Kuva 3. Havainnekuva Talvirannan alueesta. Kuvassa vasemmalla olevan korttelin 522 rakentaminen sijoittuu katualuetta ja kuvan oikeassa reunassa olevaa korttelia 521 korkeammalle.



Kuva 4. Niskalanrannan alueen voimassa oleva kaavakartta ja kaavanmukaista rakentamista havainnollistavat kuvat. Oikealla ylhäällä on kuvattuna Kesärannan alue ja oikealla alhaalla Talvirannan alue.

Julkisivut

- Julkisivumateriaaleina tonteilla voidaan käyttää puhtaaksi muurattuja tiilipintoja, rapattuja tai kuultorapattuja kiviainespintoja tai maalattua puuta. Samaa materiaalia tulee käyttää selkeänä yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka.
- Ikkuna-, vuori- ja räystäslautojen tulee olla pääosin vaaleita.
- Sokkelit tummahkoja tai luonnonharmaita.
- Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuvissa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla värien ympäristöön soveltuvuuden arviointia varten.

Katto

- Korttelialueilla rakennusten kattomuoto on harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jossa katonlappeet ovat eri tasoilla. Räystäiden tulee olla ulkonevat.
- Vesikatteena tulee käyttää tiiltä tai saumapeltiä.
- Vesikattojen väri on tiilenpunainen
- Vesikattovarusteiden tulee olla pääsääntöisesti vesikaton väriset
- Kattokaltevuus tulee olla pääsääntöisesti 1:2,5. Kapearunkoisissa taloissa (enintään 8 metriä) sallitaan myös 1/2 kaltevuus ja syvärunkoisissa taloissa (10–12 metriä) 1/4.
- Pääharjan suunnan ollessa kadun suuntainen saa kattokaltevuus olla pihasivulla kadunpuoleista kattoa loivempi.

Palomääräykset

- Naapurin suostumuksella ja paloluokitetuilla rakenteilla voi rakennusten välinen etäisyys olla pienempikin kuin kahdeksan metriä, paitsi pääikkunoiden kohdalla.
- Paloturvallisuusmääräykset antavat eri omistuksessa olevien rakennusten väliseksi etäisyyksiksi seuraavia vähimmäismittoja:

8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille
4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30
0 - 4 metriä	palomuur, paloluokka EI-M 60

Tekniset järjestelmät

- Kiinteistöt tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon (sopimus Kouvolan Veden kanssa). Kustannukset tonttijohtojen rakentamisesta kuuluvat kiinteistön haltijalle.
- Kouvolan Veden määrittämän padotuskorkeuden alapuoliset viemäritilat on pumpattava.
- Jokaiselle tontille on rakennettu sadevesiliittymä.
- Kortteliin 521 on merkitty johtorasite sadevesiviemäriputkelle.
- Kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä KSS Energia Oy:n sähköverkkoon.
- Kortteliin 522 liittyy erillinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Ko. alueelle on mahdollista sijoittaa mm. pumppaamo ja sähkömuuntamo.
- Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa.
- Niskalantiehen rajautuvilla tonteilla Niskalantien puoleisten ulkoseinä- ja ääneneristysten on oltava vähintään 30 dB(A).



Kuva 5. Havainnekuva Kesärannan varrelle suunnitellusta rakentamisesta. Tonttien ja Kymijoen välille on merkitty kevyelle liikenteelle tarkoitettu ulkoilupolku.

AUTOTALLIT JA VARASTORAKENNUKSET

- Talousrakennuksen rakennusoikeus sisältyy tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen.
- Talousrakennusten kerrosluku on I.
- Rakennustapaohjeeseen liittyvissä havainnekuvin on esitetty talousrakennuksille ohjeelliset sijaintipaikat. Rakennusalan ulkopuolelle ei saa sijoittaa talousrakennuksia, pl. kasvi- ja viherhuoneet ja leikkimökit.
- Autotallin oven eteen tulee jättää vähintään 5 metriä rakentamatonta tilaa.
- Rakennusten julkisivujen väri ja materiaalit tulee toteuttaa päärakennuksen mukaisesti.
- Talousrakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto.
- Kattokulma voi olla päärakennusta loivempi.
- Autokatokset ja -tallit sekä talousrakennukset eivät saa olla kooltaan hallitsevia. Niiden on oltava selvästi matalampia ja kapeampia kuin varsinainen päärakennus.
- Autotalli / varastorakennus voidaan kytkeä pergolalla, katoksella, kiinteällä aidalla tms. asuinrakennukseen.
- Pihan ja oleskelutilojen yksityisyyden sekä pienilmaston kannalta on erillisten talousrakennusten, näkösuoja-aitojen ja avointa pihatilaa rajaavan kasvillisuuden käyttö tonttien välirajoilla suositeltavaa.
- Tontille on varattava tilaa yksi autopaikka jokaista kerrosalan 85 m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.
- Tonttiliittymän leveys tulee olla viihtyisän katutilan säilyttämiseksi enintään kuusi metriä.
- Niskalantielle ei saa tehdä tonttiliittymiä.

ISTUTUKSET

- Piha-alueen korkeustasot tulee sovittaa ympäröiviin tontteihin ja katualueeseen.
- Kortteleissa 520 ja 521 tulee pihaa suunniteltaessa huomioida, että tontteihin rajautuvalla lähivirkistysalueella kulkee yleinen ulkoilupolku.
- Kaikilla Talvirannan varrella olevilla tonteilla on 2 metriä leveät istutuskaistat. Kesärannan länsipuoleisilla tonttisivuilla on 2 metriä leveät ja itäpuolella 5 metriä leveät istutuskaistat. Istutuskaistalle tulee nurmikon lisäksi istuttaa pensaita ja / tai puita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Aluetta ei saa kokonaisuudessaan pinnoittaa asfaltilla tai muulla kiveyksellä.
- Tontin olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää siltä osin kuin se on mahdollista.
- Pihan ja oleskelutilojen yksityisyyden sekä pienilmaston kannalta on erillisten talousrakennusten, näkösuoja-aitojen ja avointa pihatilaa rajaavan kasvillisuuden käyttö tonttien välirajoilla on suositeltavaa.
- Pihan puustoa ja kasvillisuutta valittaessa tulee suosia marjapensaita, omenan sukuisia hedelmä- tai koristepuita. Voimakkaasti varjostavia ja suureksi kasvavia havupuita ei saa istuttaa 4 metriä lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa.
- Avointa puistoa vasten olevilla rajoilla tontti tulee rajata joko yhtenäisellä pensasaidalla tai pensasistutuksilla.

MUURIT JA AIDAT

- Ilman rajanaapurin erillistä suostumusta tulee aita sijoittaa kokonaisuudessaan omalle tontille.
- Tonttien rajoille voidaan sijoittaa pensasaita (esimerkiksi marja-aronia). Ainoastaan rajanaapurien yhteisestä hakemuksesta sallitaan kuusista tai tuijista istutettu ikivihreä aita. Ko. aita on leikattava ja hoidettava 2,0 metriä matalampana.
- Avointa puistoa vasten olevilla rajoilla tontti tulee rajata joko yhtenäisellä pensasaidalla tai pensasistutuksilla.
- Tontin rajoilla sijaitsevien valaisinpylväiden ja jakokaappien kohdalla tulee aita toteuttaa sisäänvedettynä.

- Pengerrettäessä maata tukimuureilla, ei tukimuuria saa rakentaa rajalle, vaan vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakenne voidaan rakentaa myös tonttien väliselle rajalle tai lähemmäs kuin 1,5 m etäisyydelle rajasta. Sama koskee kadun varteen rakennettavia muureja. Muurilla rajattu maaleikkaus tai pengerrys saa olla enintään 70 cm korkea. Maaleikkauksissa tulee huomioida se, että kortteleissa 520 ja 521 asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolisilla alueilla ei saa tehdä merkittäviä kaivuutöitä (maanliukuman vaara).

Kouvolassa 28.8.2011
täydennys 29.9.2011, 7.10.2011

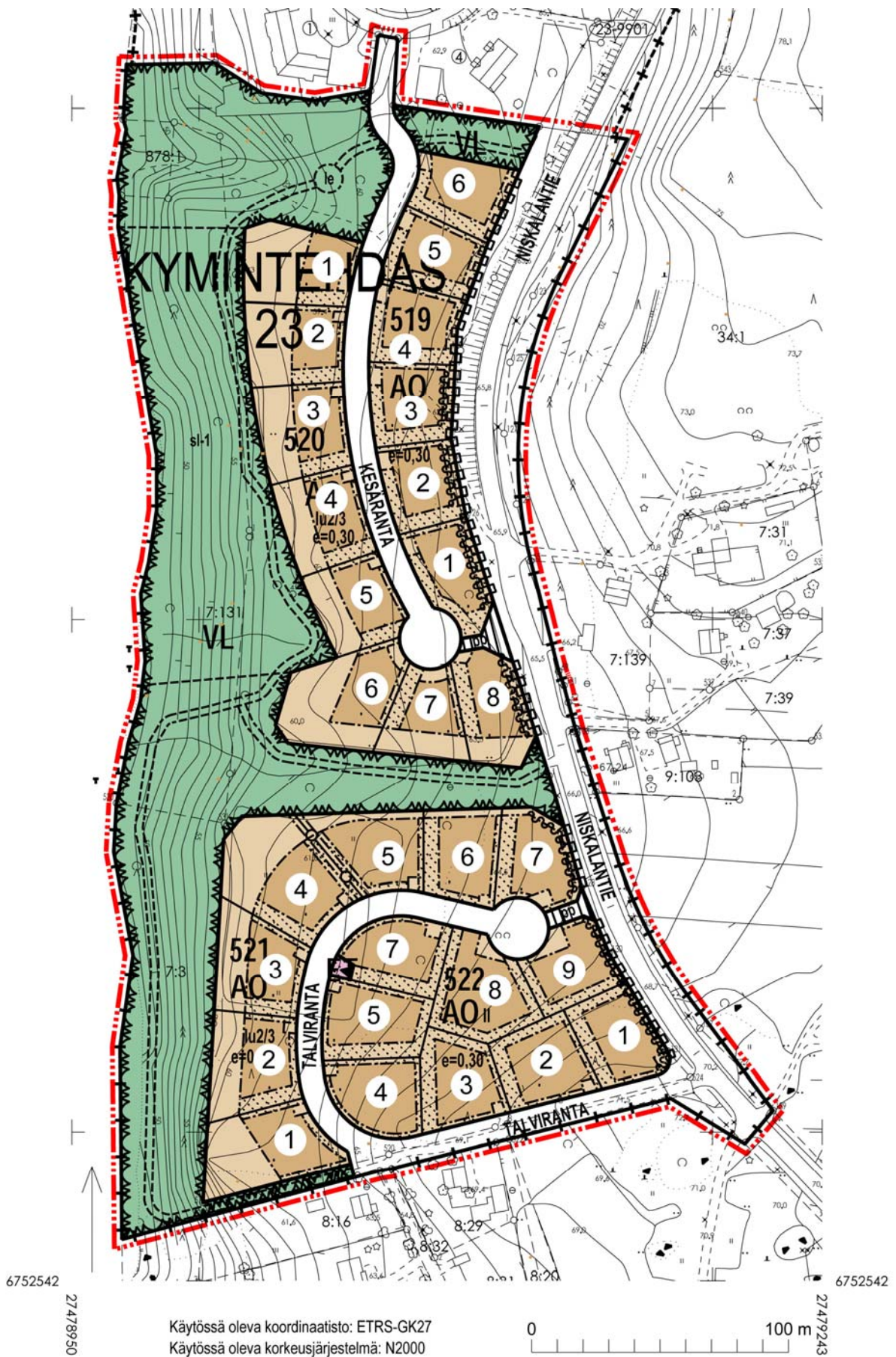
Kaavoituspäällikkö Hannu Luotonen

Lisätietoja rakennustapaohjeesta:
kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039



Kuva 6. Illustraatio Niskalanrannan asuinalueesta etelän suunnalta tarkasteltuna.

TONTTIKOHTAINEN RAKENTAMINEN



Kesärannan varrella olevien kortteleiden 519 ja 520 tontit

Tontti	Rakentamistapa	Huomioitavaa
23-519-1	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus toteuttaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna. Rakennukset sijoitettava siten, että ne muodostavat suojaisen piha-alueen.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Piha-alueen toteuttamisessa tulee huomioida Niskalantien korkeusasema, sen mahdollinen häiriö sekä tontin eteläpuolella olevan raitin korkoasema.
23-519-2	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus toteuttaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti
23-519-3	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus toteuttaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti.
23-519-4	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus toteuttaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti.
23-519-5	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus toteuttaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti
23-519-6	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu).	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Pohjoispuolella olevan raitin korkeusasema tulee huomioida tontin tasauksessa
23-520-1	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus tulisi sijoittaa pohjois-eteläsuuntaisesti. Kaikkien rakenteiden tulee sijaita omalla tontilla, myös tontin pohjoisosassa.	Rakennusten tulisi sijaita mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa. Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää. Tontin pohjoispuolelle sijoittuu leikki-paikka ja se tulee huomioida pihan suunnittelussa.
23-520-2	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusten tulisi sijaita mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-520-3	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusten tulisi sijaita mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-520-4	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusten tulisi sijaita mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-520-5	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusten tulisi sijaita	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.

mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.

23-520-6	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pääsääntöisesti pohjois-eteläsuuntaisesti mahdollisimman lähelle rakennusalan koilliskulmaa.	Kapea tontti ja rakennusala. Kapea katuyhteys Kesärantaan tulee suunnitella huolellisesti. Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-520-7	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti mahdollisimman lähelle rakennusalan koilliskulmaa.	Kapea tontti ja rakennusala. Kapea katuyhteys Kesärantaan tulee suunnitella huolellisesti. Tontin eteläosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-520-8	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti	Kapea tontti ja rakennusala. Kapea katuyhteys Kesärantaan tulee suunnitella huolellisesti. Piha-alueen toteuttamisessa tulee huomioida Niskalantien korkeusasema, liikenteen mahdollinen häiriö sekä tontin pohjoispuolella olevan raitin korkoasemat.

Talvirannan varrella olevien korttelien 521–522 tontit

Tontti	Rakentamistapa	Huomioitavaa
23-521-1	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-etelä- tai kaakkois-luodesuuntaisesti mahdollisimman lähelle katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää. Tontin eteläosassa olevan harjanteen maanpintaa voidaan leikata. Tontin pohjoisosaan mahdollisesti tuleva tasoero on toteutettava rakennustapaohjeen mukaisesti. Tontin eteläpuolella olevalle puistoalueelle sijoittuu ulkoilupolku.
23-521-2	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti mahdollisimman lähelle katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-521-3	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti mahdollisimman lähelle katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää.
23-521-4	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus koillis-lounassuuntaisesti mahdollisimman lähelle kadun ja lounaan puoleisia rakennusalueen rajoja.	Tontin länsiosaa ei saa täyttää tai pengertää. Kaikkien rakennusten etäisyys tonttien 4-5 välisestä rajasta tulee olla vähintään 5 metriä. Rasitealueelle sijoitettu sadevesiviemärin poistoputki kulkee hyvin syvällä.
23-521-5	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennusten tulisi sijaita mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa ja tontin itäreunaa.	Tontin pohjoisosaa ei saa täyttää tai pengertää. Kaikkien rakennusten etäisyys tonttien 4-5 välisestä rajasta tulee olla vähintään 6 metriä. Rasitealueelle sijoitettu sadevesiviemärin poistoputki kulkee hyvin syvällä.
23-521-6	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusten tulisi sijaita mahdollisimman lähellä katualueen puoleista rakennusalueen rajaa.	Tontin pohjoisosaa ei saa täyttää tai pengertää.

23-521-7	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu). Rakennus pääsääntöisesti pohjois-eteläsuuntaisesti.	Kapea tontti ja rakennusala. Kapea katuyhteys Talvirantaan tule suunnitella. Niskalantien ja eteläpuolella olevan raitin korot ja Niskalantien liikennevaikutus tule huomioida piha-alueen suunnittelussa.
23-522-1	Tontille voi rakentaa myös yksitasoisen rakennuksen (ns. tasamaaratkaisu).	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Pohjoispuolella olevien tonttien korkeusasemat tulee huomioida tontin tasauksessa. Niskalantie tulee huomioida piha-alueen suunnittelussa.
23-522-2	Tontille voi rakentaa yksitasoisen rakennuksen tai tontin takaosaan aukeavan rinnetalon.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Pohjoispuolella olevien tonttien korkeusasemat tulee huomioida tontin tasauksessa.
23-522-3	Tontille voi rakentaa yksitasoisen rakennuksen tai tontin takaosaan aukeavan rinnetalon.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Pohjoispuolella olevien tonttien korkeusasemat tulee huomioida tontin tasauksessa.
23-522-4	Tontille voi rakentaa yksitasoisen rakennuksen tai tontin takaosaan aukeavan rinnetalon. Autotalli voi sijaita samassa rakennusmassassa. Autotalli voidaan myös sijoittaa erilleen tontin pohjoisosaan. Rakennus voi sijoittua irti katulinjasta.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Pohjoispuolella olevien tonttien korkeusasemat tulee huomioida tontin tasauksessa.
23-522-5	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus sijoittaa tontin perälle eri tasoon.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Pohjoispuolella olevien tonttien ja pumppaamon korkeusasemat tulee huomioida tontin tasauksessa.
23-522-7	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus sijoittaa tontin perälle eri tasoon.	Tonttialueen tasaus rakennustapaohjeessa olevien luiskakaltevuusrajoitusten mukaisesti. Eteläpuolella olevien tonttien ja pumppaamon korkeusasemat tulee huomioida tontin tasauksessa.
23-522-8	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus sijoittaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna.	Kapea tontti ja rakennusala. Kapea katuyhteys Talvirantaan tule suunnitella tarkasti. Niskalantien ja tontin pohjoispuolella olevan raitin liikennevaikutus tule huomioida piha-alueen suunnittelussa.
23-522-9	Eritasoratkaisu, jos autotalli on samassa rakennusmassassa. Jos autotalli sijoitetaan erilleen kadunpinnan tasoon, voidaan asuinrakennus sijoittaa tontin perälle ns. tasamaaratkaisuna. Rakennukset sijoitettava siten, että ne muodostavat suojaisen piha-alueen.	Kapea katuyhteys Talvirantaan tule suunnitella huolellisesti. Piha-alueen toteuttamisessa tulee huomioida Niskalantien korkeusasema, liikenteen mahdollinen häiriö sekä tontin pohjoispuolella olevan raitin korkoasema.

Kouvolan kaupunki / Kaupunkikehitys / Maankäytön suunnittelu 28.9.2011

Päivitetty: 7.10.2011

Lisätietoja:

Rakennustarkastaja Jarmo Verho, p. 020 615 7253
Kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, p. 020 615 7039
Tonttiasiamies Kari Kylliäinen, p. 020 615 015



Kuva 7. Yleiskuva Kesärannan alkupäästä. Kuvassa vasemmalla Niskalantiehen liittyvä kevyenliikenteen raitti ja sen viereinen korttelin 519 tontti 6 ja oikealla lähivirkistysalue.



Kuva 8. Yleisnäkömä Kesärannan eteläosasta, jossa maasto nousee kohti Niskalantietä.



Kuva 9. Yleisnäkömä Talvirannan ja Kivitörmän risteysalueelta. Kuvassa vasemmalla Talvirantaan rajoittuvat korttelin 521 tontit 1-3 ja oikealla korttelin 522 tontti 4.



Kuva 10. Yleisnäkömä Talvirannan ja Niskalantien risteysalueelta. Kuvassa keskellä Talvirannan varrella olevat korttelin 522 tontit 1-3.