

MALMINPUISTON ASUNTOALUE

RAKENTAMISTAPAOHJE

Asemakaava nro. 02/001

Kouvolan kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, korttelit 2037 ja 2069
(Kasarminkatu, Hinkkismäentie ja Kappelikuja)



KOUVOLAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Nro 0020004

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 Malminpuiston asuinalueen rakentumista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus.

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

Malminpuiston omakotialueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaavoituspäällikön hyväksymiä rakennustapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttää 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 pohjapiirroksiset, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti (näistä 1. kerroksen pohjapiirros tulee olla sovitettuna myös tontinkäyttösuunnitelmaan). Julkisivuhahmotelmissa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinnöin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden.

Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontillesovitus vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista.



Kuva 1. Malminpuiston asuinalue Kasarminkadun ja Torvitien risteysalueelta tarkasteltuna. Kuvassa etualalla olevat rakennukset ovat olemassa olevia. Maanpinta laskee paikoitellen kohtalaisen jyrkästi etelän 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 tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.
- Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävä ja realistinen aikataulu.

TONTIN MUOTOILU

- Maastonmuodot tulee hyödyntää tonttikohtaisesti siten, että rakennusten sijainnin suunnittelu tehdään kyseisen tontin ehdoilla.
- 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 naapurin tontille.
- 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. Malminpuiston asuinalue idän suunnalta. Kasarminkadun puoleisilla tonteilla on syytä tutkia rakennusten lattian korkoasemien porrastamista.

Sijainti

- Asemakaavakartalla on esitetty ohjeelliset sijaintipaikat uusille asuinrakennuksille. Rakennusten sijoittumista havainnollistetaan liitteenä olevilla kuvilla.
- Asemakaavassa on esitetty asuinrakennusten harjansuunta.
- Korttelin 2037 Kasarminkadun puoleisella reunalla rakennukset tulee rakentaa kiinni kaavassa esitettyyn rakennusalan rajaan.
- Korttelin 2037 tonttien 41 ja 42 sekä 43 ja 44 tonttiliittymät tulee keskittää asemakaavan mukaisesti
- Tontin pihasuunnittelun perusohjeena on, että oleskelupiha tulee suunnata etelään ja länteen.
- Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sijoittelulla on mahdollista luoda suojaisa 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.
- Radonin poistamisjärjestelmä asuinrakennuksen kohdalla tulee esittää rakennuslupakuvissa.



Kuva 3. Malminpuiston asuinalueen tontit. Kuvassa olevat numeroidut tontit ovat uudisrakennuskohteita.

Kerrosluku

- Asemakaavan mukaisesti
- Rakennuksen massoittelussa voidaan noudattaa kaavan mukaista kerroslukumäärää, vaikka rakennuksen toiseen kerrokseen ei rakennettaisi asuintiloja. Toisen kerroksen tilat voivat olla asumisen reservitiloja tai ullakotilaa, jolloin rakennus vaikuttaa ulkoasultaan kaksikerroksiselta.

Julkisivut

- Julkisivumateriaaleina tonteilla voidaan käyttää puhtaaksi muurattuja tiilipintoja, rapattuja tai kuultorapattuja kiviainespintoja tai maalattua puuta. Tiilenä on käytettävä joko sileäpin-taista tai kevyesti harjattua poltettua tiiltä. Samaa materiaalia tulee käyttää selkeänä yhte-näisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka.
- Ikkuna-, vuori- ja räystäslautojen tulee olla pääosin vaaleita.
- Alueelle mahdollisesti rakennettavissa rinnetaloissa kellarikerroksen julkisivujen käsittely tulee tehdä kuten talon muissa kerroksissa.
- Sokkelit tummahkoja tai luonnonharmaita.
- Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuvissa julkisivukuvaan liitetyillä värimal-leilla ympäristöön soveltuvuuden arviointia varten.

Katto

- Korttelialueilla rakennusten kattomuoto on harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jossa ka-tonlappeet ovat eri tasoilla. Räystäiden tulee olla ulkonevat.
- Vesikatteena tulee käyttää tiiltä tai saumapeltiä.
- 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 kadun-puoleista kattoa loivempi.



Kuva 4. Näkymä alueelle saavuttaessa Kappelikujaa pitkin. Kuvan oikeassa reunassa olevalla tontilla nro 2 sijaitseva vanha tiiliraken-teinen saunarakennus on esitetty kuvassa läpikuultavana hahmona.



Kuva 5. Näkymä Kappelikujan päässä sijaitsevalta käänöpaikalta, josta kevyelle liikenteelle tarkoitettu Kappeliraitti nousee Kasarminkadun varrella olevalle kevyenliikenteen väylälle.

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 etäisyydeksi seuraavia vähimmäismittoja:

8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille
4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30
0 - 4 metriä	palomuuuri, 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 viemäroittävät tilat on pumpattava.
- Jokaiselle tontille on rakennettu sadevesiliittymä.
- Kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä KSS Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon, KSS Energia Oy:n sähköverkkoon sekä kaapeliverkkoon.
- Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa.

AUTOTALLIT JA VARASTORAKENNUKSET

- Talousrakennuksen rakennusoikeus sisältyy tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen.
- Talousrakennusten kerrosluku on I.
- Asemakaavakartalla on esitetty ohjeelliset sijaintipaikat uusille talousrakennuksille.
- Autotallin oven eteen tulee jättää vähintään 5 metriä rakentamatonta tilaa.
- Rakennusten julkisivujen värit 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.

ISTUTUKSET

- Piha-alueen korkeustasot tulee sovittaa ympäröiviin tontteihin / katualueeseen.
- Tonttien Hinkkismäentien puoleisilla sivuilla on 6 metriä leveät ja Kappelikujan varrella 2 metriä leveät istutuskaislat. Istutuskaislat tulee nurmikon lisäksi istuttaa pensaita ja / tai puita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Aluetta ei saa kokonaisuudessaan pinnoittaa asfaltilla tai muulla kivetyksellä.
- 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 suositeltavaa.
- Pihan puustoa ja kasvillisuutta valittaessa tulee suosia marjapensaita, omenan sukuisia hedelmä- tai koristepuita ja vain muutamaa matalakasvuista jalopuuta tai havupuuta tont-

tia kohden. Voimakkaasti varjostavia, suureksi kasvavia havupuita ei saa istuttaa 4 metriä lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa.

MUURIT JA AIDAT

- Ilman rajanaapurin erillistä suostumusta tulee aita sijoittaa kokonaisuudessaan omalle tontille.
- Tonttien rajoille voidaan sijoittaa pensasaita (esimerkiksi marja-aronia). Ainoastaan rajanaapurin yhteisestä hakemuksesta sallitaan kuusista tai tuijista istutettu ikivihreä aita. Ko. aita on leikattava ja hoidettava 2,0 metriä matalampana.
- Avointa puistoa ja suojaviheraluetta vasten olevilla rajoilla tontti tulee rajata joko yhtenäisellä pensasaidalla pensasistutuksilla tai kiinteällä aidalla.
- 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 pengerys saa olla enintään 70 cm korkea.

Kouvola 2.5.2011

Kaavoituspäällikkö Hannu Luotonen

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

