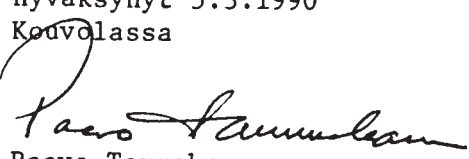


KOUVOLAN KAUPUNKI  
Tekninen virasto  
Arkkitehtiosasto  
5.3.1990 / EK

KOUVOLA  
KAUPUNGINOSA 3, SARKOLA

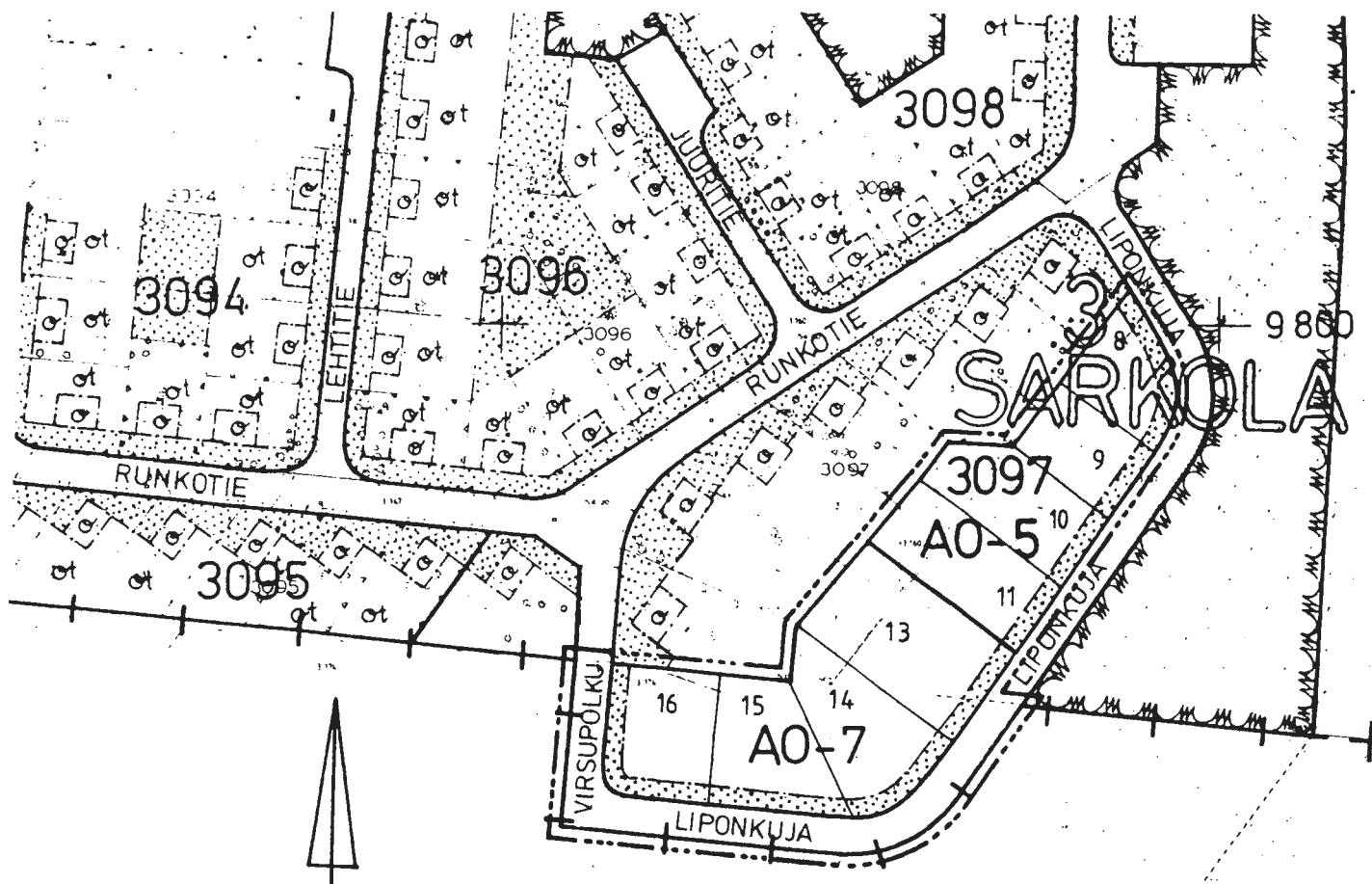
L I P O N K U J A N     R A K E N T A M I S O H J E E T

Hyväksynyt 5.3.1990  
Kouvolassa

  
Paavo Tammekann  
kaupunginarkkitehti

Asemakaava nro 203:3

~~OHJE nro 1:3~~  
**Nro 0030001**



Alueen asemakaava

1. Alue Kaava-alue sijaitsee Liponkujan varressa n. 1,5 km:n päässä Kouvolan keskustasta kaakkoon. Alue liittyy välittömästi täydennysrakennusalueena Runkotien varressa olevaan kortteliin 3097.  
  
Alue on tasaista peltomaata. Alueen maaperä on savea. Savikerroksen paksuus on n.20-30 m. Kuivakerroksen vahvuus on n. 1-2 m.  
  
Kaava-alue muodostuu kahdeksasta tontista, joista kolme on kaupungin omistamalla maalla.
2. Palvelut Alue kuuluu osana Eskolanmäen osakeskusalueeseen mutta etäisyys keskustaankin on vain n. 1,5 km.  
  
Peruskoulun ala- ja yläaste sijaitsevat alle 1 km:n etäisyydellä, elintarvikemyymälä, posti ja lasten päiväkoti n. 1,5 km:n ja lasten leikkipuisto ja urheiluhalli alle 1 km:n päässä alueesta.

### 3. Yleistä

#### 3.1 Yleiset ohjeet

Rakentamistapaohjeet täydentävät alueen asemakaavaa. Niillä pyritään edistämään yhtenäistä rakentamistapaa ja sopeuttamaan rakentaminen alueen maisemakokonaisuuteen.

Ohjaustoiminnasta vastaavat kaupungin arkkitehtiosasto ja rakennusvalvontatoimisto. Rakennuspiirustukset ja väriyssuunnitelma on esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi rakennuslupaa haettaessa.

Jäljempänä esitetyistä rakennustapaohjeista voidaan vain perustelluista syistä poiketa huomioonottaen kuitenkin korttelin tai taloryhmän yhteinen yleisvaikutelma. Mahdollinen muutos on rakennusluvan hakijoiden toimesta esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi.

#### 3.2 Yleiset suunnitteluohjeet

Kaupungin teettämän yleispiirteisen maaperäselvityksen mukaan pohjaolosuhteet vaihtelevat alueella. Täsmällisen perustamistavan määrittämiseksi tulee selvittää rakennuspaikan maaperän lisätutkimustarve. Yleistietoa pohjaolosuhteista on saatavissa kiinteistö- ja mittausosastolta.

Kouvola kuuluu alueeseen, jossa uudisrakennuksille asetettu ohjearvo huoneilman radonpitoisuudesta saattaa ylittyä ilman lisätoimenpiteitä. Tämän vuoksi tulisi jo rakennusvaiheessa varautua radonin torjuntaan suunnittelemalla rakennuksen pohja ja rakenteet sellaisiksi, että radonkaasun tunkeutuminen sisätiloihin estyy. Ohjeita radonin torjunnasta rakentamisessa saa ympäristönsuojelutoimistosta ja rakennusvalvonnasta.

Rakennusta rakennuspaikalle sijoitettaessa on otettava huomioon kaavamääräykset ja rakennuspaikan eri toimintojen kuten esim. ajotien, leikkipaikan, mahdollisen kasvimaan tai suojaisien ulko-oleskelutilojen vaatima tilantarve sekä naapurien rakennusten sijainti.

Rakennuspaikalla oleva kasvillisuus, luonnonmaaston muodot ja korkeusasema tulee suunnittelussa huomioida. Ennen tontilla olevien puiden kaatamista tulee ottaa yhteys rakennusvalvontaan kaatamisen luvanvaraisuudesta.

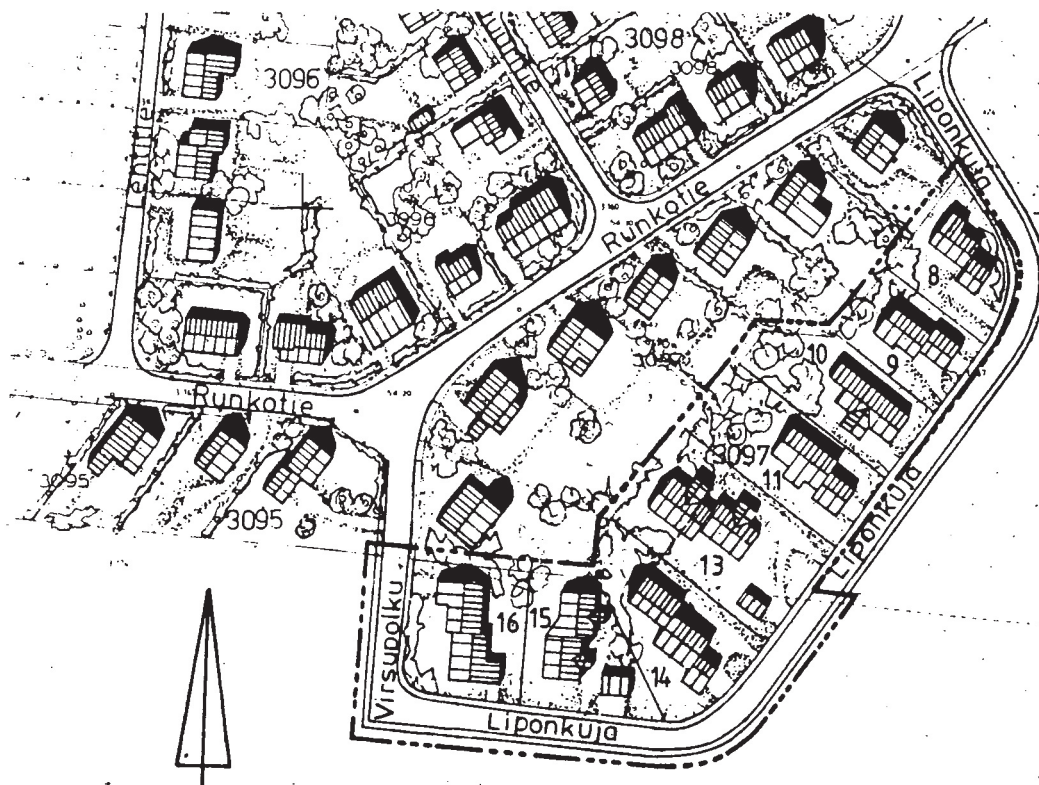
Rakennuslupaa haettaessa asemapiirroksessa on esitettävä tontilla säilytettävä ja rakentamisen tieltä mahdollisesti poistettava puusto sekä istutettavat puut ja pensaat. Uusia puita istutettaessa suositellaan lehtipuulajeja kuten koivua ja pihlajaa.

Kaava-alueelle ei tule kaukolämpöä.

#### 4. Rakentamisohjeet

##### 4.1 Rakennusten sijoitus tontille

Rakennusten sijoittelu tonteille on havainnekuvasa esitetty ohjeellisena.



Havainnekuva

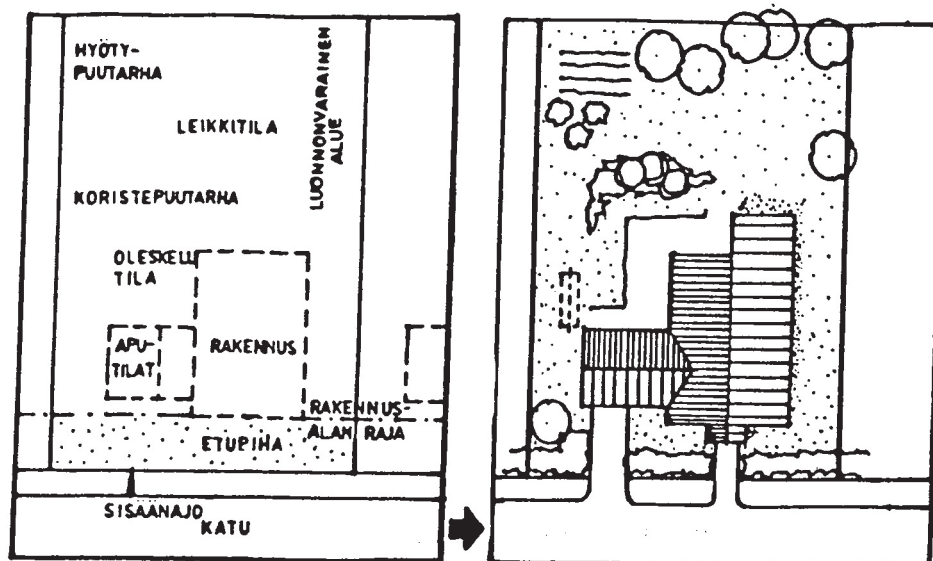
Esimerkki rakennusmassojen mahdollisesta sijoituksesta tonteilla

##### 4.2 Rakennusten muoto ja massoittelu

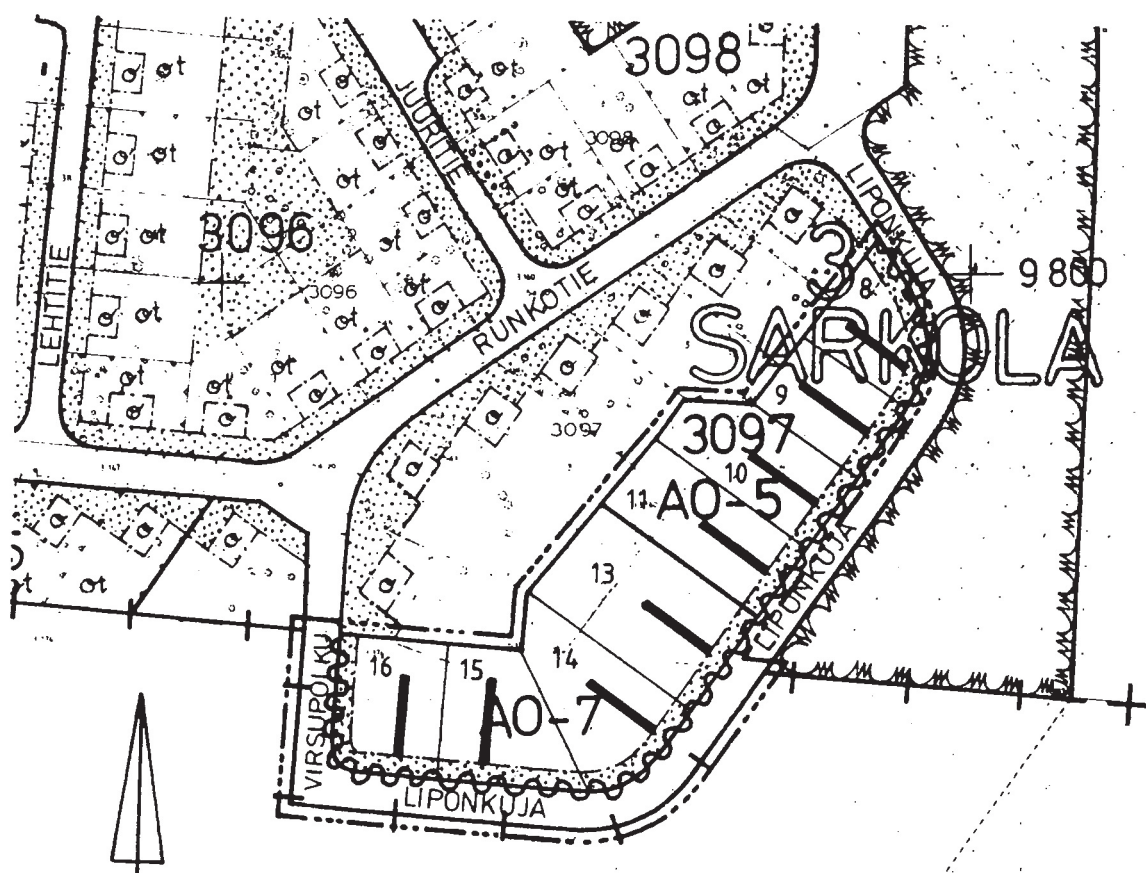
Rakennukset on edullista suunnitella mm. keskirungon valonsaannin takia perusrungoltaan kapeahkoiksi. Rakennuksiin voi liittää erilaisia laajennusosia kuten esim. erkkereitä, kiuasteja, katoksia, viherhuoneita tai varastoja. Myös asuintiloja sisältäviä siipiosia on mahdollista rakentaa päärakennuksen yhteyteen. Siipiosan tulee kuitenkin olla mittasuhteiltaan vaatimattomamman kuin päärakennuksen.

Rakennettaessa erillisiä autovajoja, katoksia tai varastotiloja tulee niiden sijoittelussa ottaa huomioon rakennusten vähimmäisetaisyysistä määrättyt säännökset samoin kuin asuinrakennusten sijoittelussa.





Kaavioesimerkki rakennuksen ja eri toimintojen sijoittelusta tontilla.



— Päämassan harjan  
suunta

 Istutettava  
alueen osa

#### 4.3 Talotyyppit

Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo. Rakennus on sijoitettava istutettavan alueen rajaan kiinni. Tämä voidaan toteuttaa myös rakentamalla rakennuksen siipiosa tai erillään oleva autovaja tai varastotila kiinni istutettavan alueen rajaan.

Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Tontit 14 - 16 on tarkoitettu ensisijaisesti paritaloille, tai on tontin sallitusta rakennusoikeudesta rakennettava vähintään 80 %. Myös tontille 13 suositellaan paritalon rakentamista.

#### 4.4 Kattokaltevuudet ja -muodot

Rakennuksen päämassan tulee olla harjakattoinen ja kattokaltevuuden 1:2,5. Tämän lisäksi rakennuksissa voi olla esim. pulpettikattoisia osia. Päärakennuksen yhteyteen mahdollisesti rakennettavissa laajennus- tai siipiosissa sekä erillisissä autovaja- tai varastorakennuksissa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia. Päärakennuksesta erillään sijaitsevilla rakennuksissa tulee käyttää samaa katemateriaalia kuin päärakennuksessa.

Aumakaton käyttö on sallittua vain siinä tapauksessa, että koko korttelin tai taloryhmän rakentajat sopivat siitä keskenään kaupunginarkkitehdin hyväksymällä tavalla.

Rakennuksissa tulee käyttää räystäitä, joiden pituus on vähintään noin 40 - 50 cm.

#### 4.5 Julkisivut ja värit

Korttelin Runkotien puoleisissa, aikaisemmin rakennetuissa taloissa on käytetty vaihtelevia julkisivumateriaaleja (puhtaaksimuurattu tiili, rappaus, maalattu lauta). Vastaavanlaisia materiaaleja suositellaan käytettäväksi myös uudisrakennuksissa.

Puupinnoilla suositellaan peittomaalausta. Saumalaastin väri tulee sovittaa tiilen väriin.

## 4.6

## Aidat ja portit

Kadunpuoleinen tontinosa tulee kaavamerkinnän mukaisesti varustaa istutuksin. Suotavaa on, että kyseinen tontinosa varustetaan pensasistutuksin. Eri pensas- ja pensasaitalajikkeista saa tarkempia tietoja esim. kaupunginpuutarhurilta tai hänen toimittamastaan piharakentamisohjeistosta, jota jaetaan rakentajille kaupungin rakennusvalvontatoimistossa.

Muut rakennuspaikan sivut voidaan myös aidata. Porttien tai sisääntulokatosten rakentaminen on alueella samoin mahdollista.