

KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

KAUPUNGINPUUTARHAN RAKENTAMISTAPA-OHJEET

KAUPUNGINOSA 3, SARKOLA, KORTTELIT 3112, 3113, 3116; OSA KORTTELEISTA 3115, 3018
Asemakaava nro 216:3



KOUVOLA 20.11.2003, korj. 12.5.2004

Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Nro 0030003

~~Ohje 3:3~~

Kaupunginpuutarhan alue sijaitsee noin 800 metriä kaupungin keskustasta etelään, Myllypuronkadun ja Suomenkadun kulmauksessa. Alueesta rakentuu Kouvolan keskustaan tukeutuva uuden tyyppinen, tehokas asuntoalue, joka perustuu erityyppisten omatonttisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen sijoittumiseen keskeisen Kaupunginpuutarhaksi nimetyn pihakatualueen ympärille.

Pihakadun toteutuksessa hyödynnetään mahdollisimman suuressa määrin olevaa tiestöä, jonka tilalle tullaan rakentamaan ajoneuvoliikennettä palveleva mahdollisimman tiukasti mitoitettu ajorataosuus pihakadusta. Paikoin ajorata kaventuu ja osia kadusta käytetään paikoitustasuina vieraille. Pihakadun keskeiset alueet, joita ei rakenneta kulkuväyliksi, ovat tosiasiaassa asukkaiden yhteistä vapaa-alueita, jolle sallitaan asukkaita palvelevien erilaisten rakenteiden sijoittaminen (mm. leikki- ja oleskeluvarusteita ja katoksia, pelikenttiä jne.). Puutarhan pääpiha säilytetään rakentamattomana niin, että siitä tulee tulevan korttelirakenteen ”keskustori”.

Kaupunginpuutarhan aluetta rajaava kuusialta säilyy suunnitellulla rakenteella kaikilta osin.

Kaupunginpuutarhan pientaloalueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä kaupunginarkkitehdin hyväksymiä rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeisto perustuu asemakaavan muutostyön yhteydessä laadittuun sovellutussuositukseseen rakennettavan lähiympäristön laadun, yhtenäisyyden ja toisaalta myös vaihtelevuuden turvaamiseksi.

Rakentamistapaohjeet on laadittu ohjeellisesti noudatettavaksi ja ohjeistoa voidaan täsmentää rakennussuunnittelun edetessä.

Rakentamistapaohjeet täydentävät alueen asemakaavaa. Näillä pyritään edistämään yhtenäistä rakentamistapaa ja toisaalta luomaan alueelle oma ilme, jolla se erottuu omaksi kokonaisuudeksi ympäröivästä pientaloasutuksesta.

Ohjaustoiminnasta vastaavat kuntatekniikan toimialan kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta.

Kaupunginpuutarhan pientaloalueen tavoiteltu luonne käy ilmi liitteenä olevasta havainnepiirroksesta.

Tonttien luovutus

Alueen rakentamisesta kiinnostuneet voivat ilmoittautua kaupunkisuunnitteluun, jonka jälkeen tontit ryhmitellään eri toteutusmuotojen mukaan kokonaisuuksiksi. Kysyntä ratkaisee alueen lopullisen toteutusluonteen. Rakentamishajauksella varmistetaan yhteisten pelisääntöjen puitteissa kokonaisuuden onnistuminen.

Rakennushankkeeseen ryhtyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Rakennuksen pääsuunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa. Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelija on hyvä olla mukana jo tonttivalintojen selvittämisessä, sekä esim. tehdasvalmisteisen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.

Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät ja realistiset aikataulut.

Maaperä ja perustaminen

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.

Alueen maanpinta on melko tasainen viettäen loivasti etelään. Maanpinnan korkeusasema on välillä +55,8 - +57,5.

Alueella suoritetusta pohjatutkimuksesta käy ilmi, että maanpinnassa on 1,5 – 2,0 metrin paksuinen kuivakuorikerros, jonka alla on nuorta, jääkauden jälkeistä lihavaa savea 8-10 metrin syvyydelle asti. Tämän saveen alla on jääkausiin sulamisvaiheiden välinen siltikerros, joka sekoittuu vanhempaan JOLDIA-saveen. Nämä hienojakoiset kerrokset ulottuvat tutkittuun syvyyteen, noin 22 metriin asti maanpinnasta.

Pohjatutkimuksen perusteella alueelle on laadittu pohja- ja esirakennussuunnitelma. Suunnitelma-aineisto on tontin saajien käytettävissä veloituksetta.

Pohja- ja esirakennussuunnitelman suosituksen mukaan alueen eteläosaan tulevat yksikerroksiset puu- tai kivirakenteiset omakotitalot voidaan perustaa maanvaraisesti keventämällä maapohjalle tulevia kuormia esimerkiksi kevytsoralla.

Kaksikerroksiset kivirakenteiset omakotitalot on perustettava paalutuksen varaan.

Alueen pohjoisosan kaksikerroksiset puutalot suositellaan perustettaviksi paalutuksen tai muun esirakentamisena tehdyn vahvistuksen varaan.

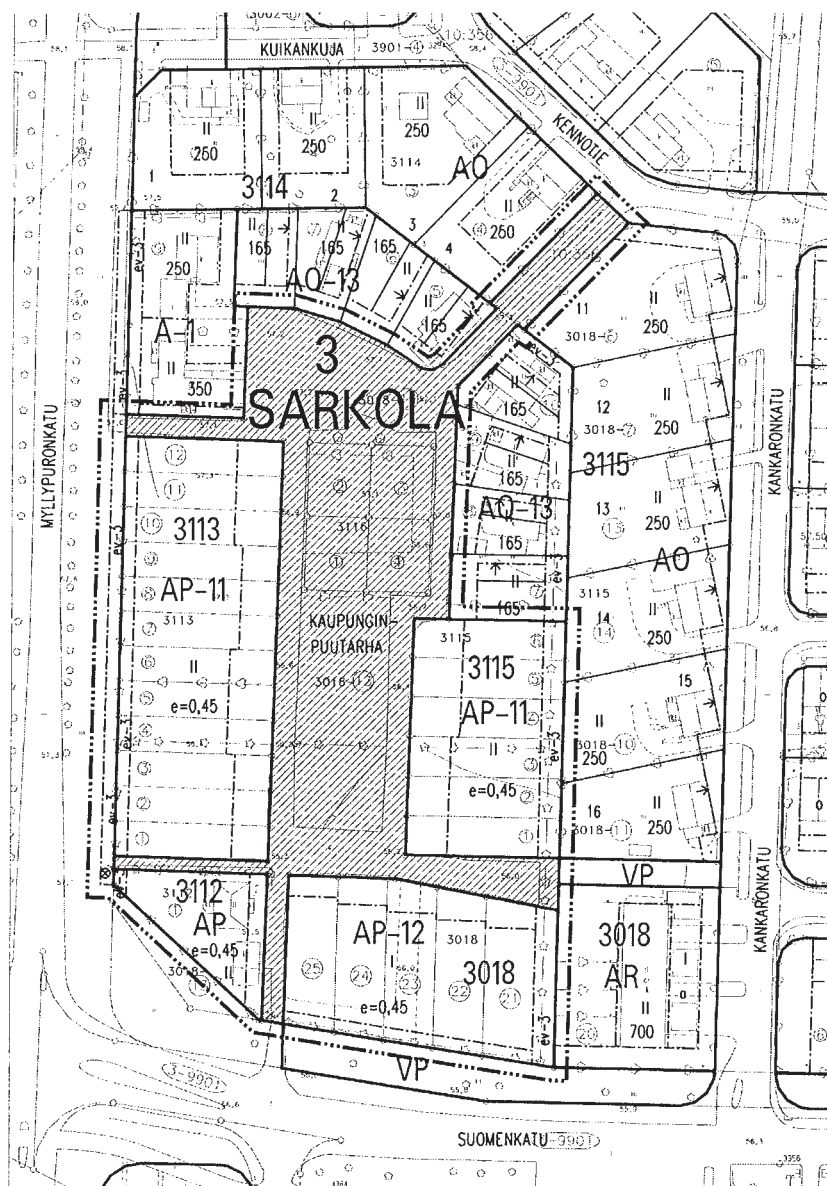
Puusto

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 alueelle ominaisia lehtipuulajeja kuten koivua ja pihlajaa.

Lämmitys

Kaava-alueella on Vari Oy:n ylläpitämä kaukolämpöverkko. Lähempiä tietoja kaukolämmön myynnistä, neuvonnasta ja liittymisohjeista antaa Vari Oy, Paimenpolku 3, 45100 Kouvola, puh. (05) 312 0271.



AP – 11

Asuinpientalojen korttelialue (korttelit 3113, 3115)

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Mikäli rakennuksen toiseen kerrokseen sijoitetaan erillisiä asuntoja, tulee asunnoista järjestää suora pihayhteys. Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä autokatoksia, varastoja, lasikuisteja ja viherhuoneita enintään 30 % rakennusoikeudesta. Autonsäilytystilat ja -paikat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Tontilla oleva kuusiaita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja pidettävä huolittuna kunnossa. Kuusiaitaan saa tehdä vähäisiä kulkuaukkoja.

kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennusalan saa ylittää piha-kadun puolelta. Autonsäilytystilat ja -paikat on sijoitettava tälle osalle tonttia.

Rivitalojen tai kytkettyjen pientalojen soveltumisen arvioimiseksi hakijan tulee laatia korttelisuunnitelma alueelle ennen alueen luovuttamista.

- Rakennukseen ei saa tehdä kellaria.
- Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava puuta tai rappausa.
- Rakennuksessa on oltava kadunsuuntainen harjakatto kaltevuudeltaan 1:1,5 – 1:2 varustettuna kunnollisin räystäsin, materiaaliltaan konesaumattua tai sitä vastaavaa peltiä, kattuhuopaa tai -tiiltä. Päärakennuksen yhteyteen mahdollisesti rakennettavissa laajennus- tai siipiosissa sekä erillisessä piharakennuksessa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia. Näiden rakennusten kattokaltevuus voi olla matalampi kuin päärakennuksessa. Päärakennuksesta erillään sijaitsevilla piharakennuksissa tulee käyttää samaa katemateriaalia kuin päärakennuksessa.
- Tontti on rajattava kadun puoleisella piha-alueella matalilla muureilla, ns. pergolalla ja pensailla tai avoimella autokotoksella.
- Toisen piha-alueen puolella tontti on aidattava naapuria vastaan pensasaidalla tai pensas- ja puu- tai kivirakenteisen aidan yhdistelmällä, jolloin yhdistelmäaidan pituus saa olla enintään kuusi metriä ja korkeus 1,5 metriä.

Julkisivut ja värit

Julkisivujen päämateriaali on peittomaalattu puu tai rappaus. Rakennusten väriyksen vaihteluilla saadaan alueen ilmeeseen vaihtelevuutta.

Räikeitä värisävyjä tulee kuitenkin välttää.

Kattojen väri tulee olla tumma, ei kuitenkaan mielellään musta.

Kouvola 20.11.2003 , korj. 12.5.2004


Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti


Hannu Luotonen
kaavasuunnittelija

Liitteenä: Havainnekuva

Kaupunginpuutarha

UUDENTYYPPIINEN

TIIVIS PIENTALOALUE

MFLKEIN

KOUVOLAN KESKUSTASSA



Nyt lisää väjempia

ok-kontteja entistä

väljemän "puutarhan"

reunoilla

Varaa

omasi!

RAKENTEILLA OLEVAA ALUEEN POHJOISOSAA 7 ALUE ENNEN RAKENTAMISTA V 2000

