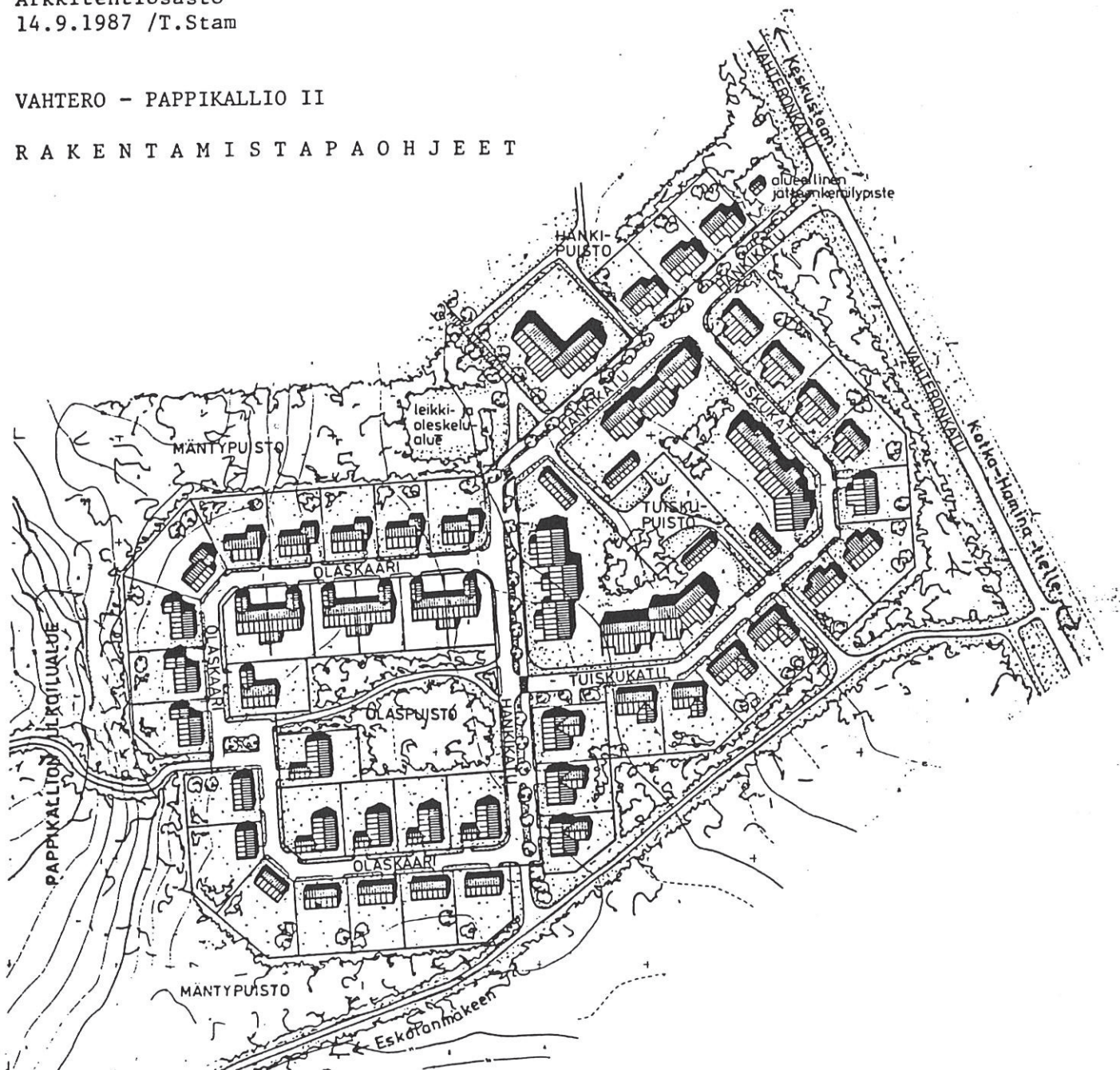


KOUVOLAN KAUPUNKI
Tekninen virasto
Arkkitehtiosasto
14.9.1987 /T.Stam

VAHTERO - PAPPIKALLIO II

RAKENTAMISTAPAOHJEET



Hyväksytty 28.9.1987

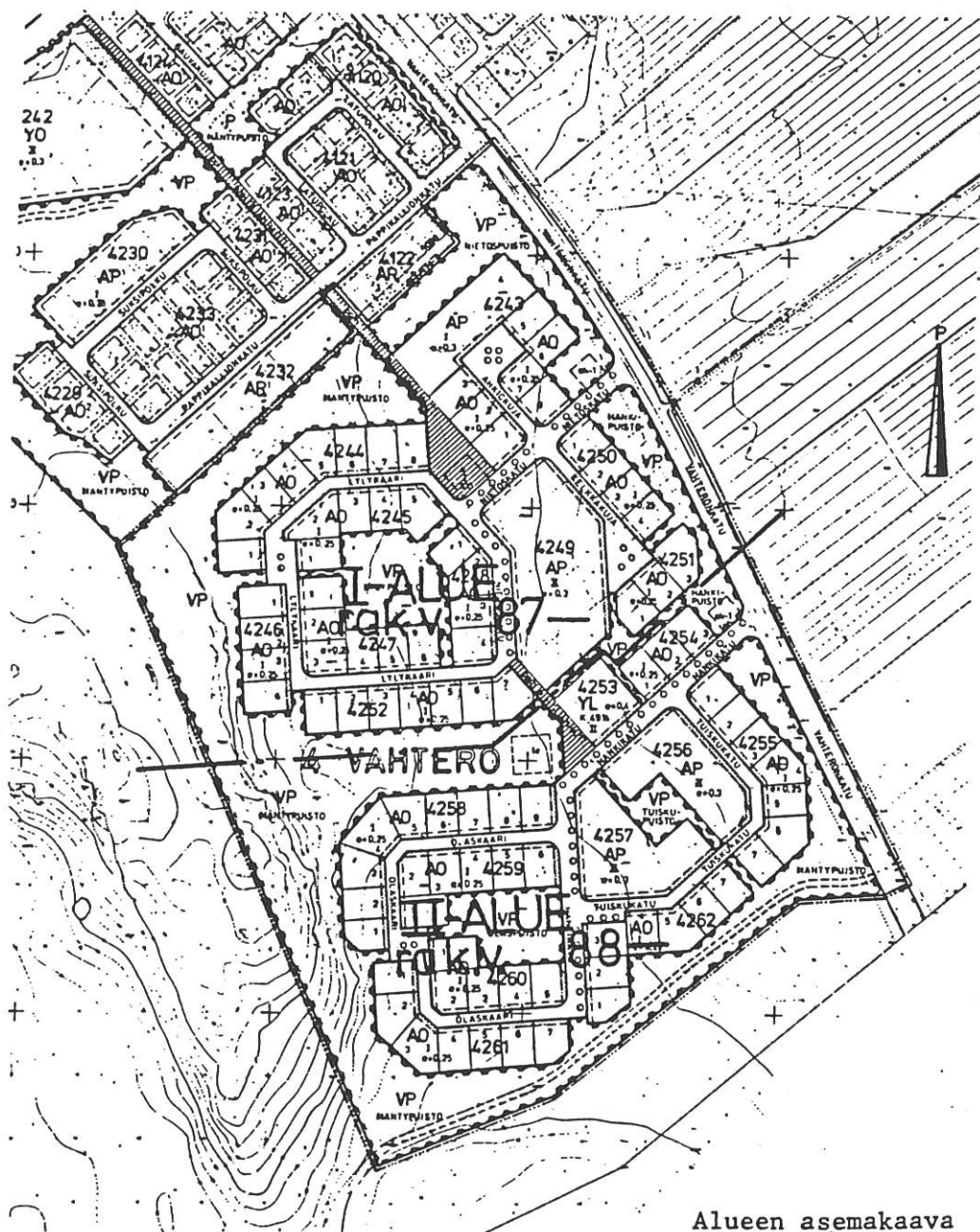
Paavo Tammekann

Paavo Tammekann
kaupunginarkkitehti

Asemakaava nro 154:4

Nro 0040009

~~OHJE nro 5:4~~



Alueen asemakaava

1.

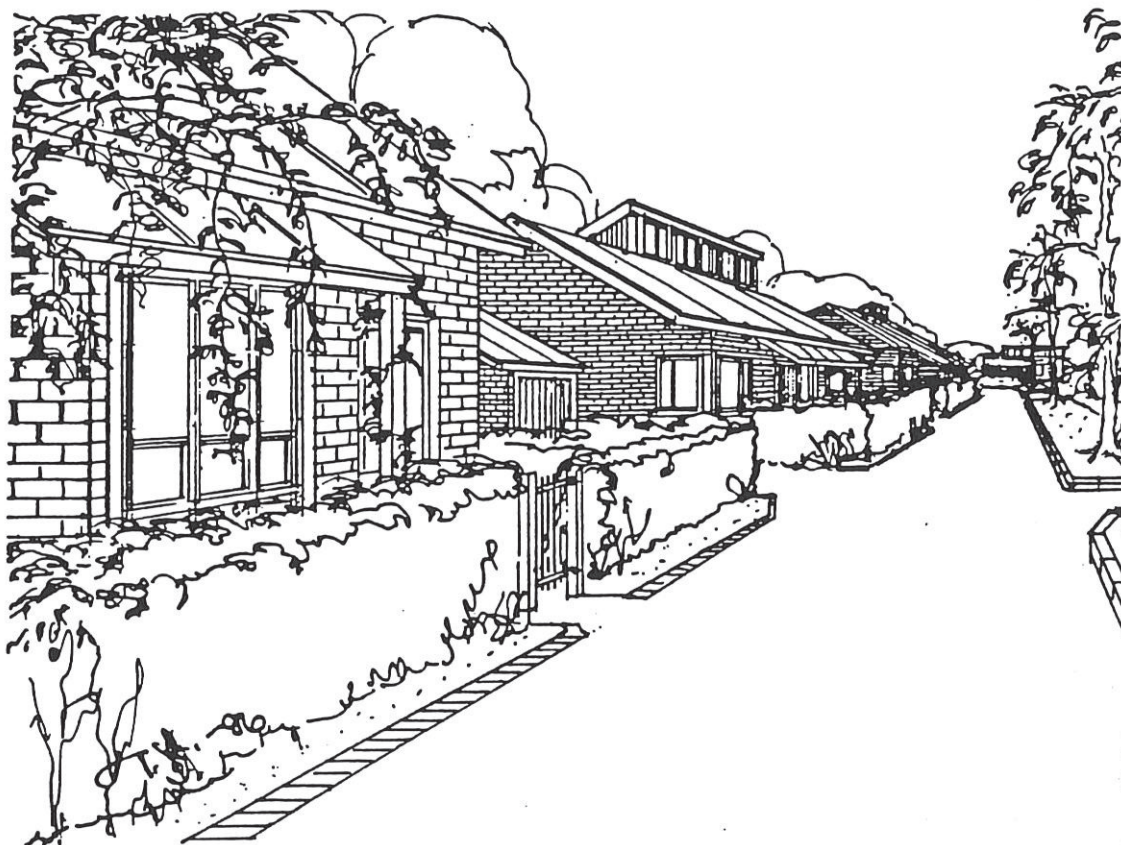
Alue

Pappikallion kaava-alue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa, noin 2 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue rajoittuu lännessä Pappikallion ulkoilualueeseen ja idässä Vahteronkatuun.

Alueen maasto on itään viettävää loivahkoa rinnettä, jossa kallioperän syvyys maanpinnasta vaihtelee 0 - 5 metriin. Alueen kaakkoiskulma on saviperäistä maakerrostumaa, joka on keskimäärin noin 7 metrin paksuista.

Alueella kasvaa etupäässä harvahkoa sekapuustoa ja pensaikkoa. Vahteronkatuun rajoittuvalla noin 50 - 100 metrin laajuisella vyöhykkeellä kasvaa havupuuvältaista metsikköä.

Kaava-alue koostuu kahdesta osa-alueesta, joita erottaa toisistaan luonnontilaiseksi jäävä puistoalue. Alue sisältää yhteensä 92 omakotitonttia ja neljä lähinnä rivitalorakentamiseen suunniteltua suuronttia, joita on mahdollisuus jakaa kiinteistömuodostuksen mukaisesti pienempiin tonttialueisiin.



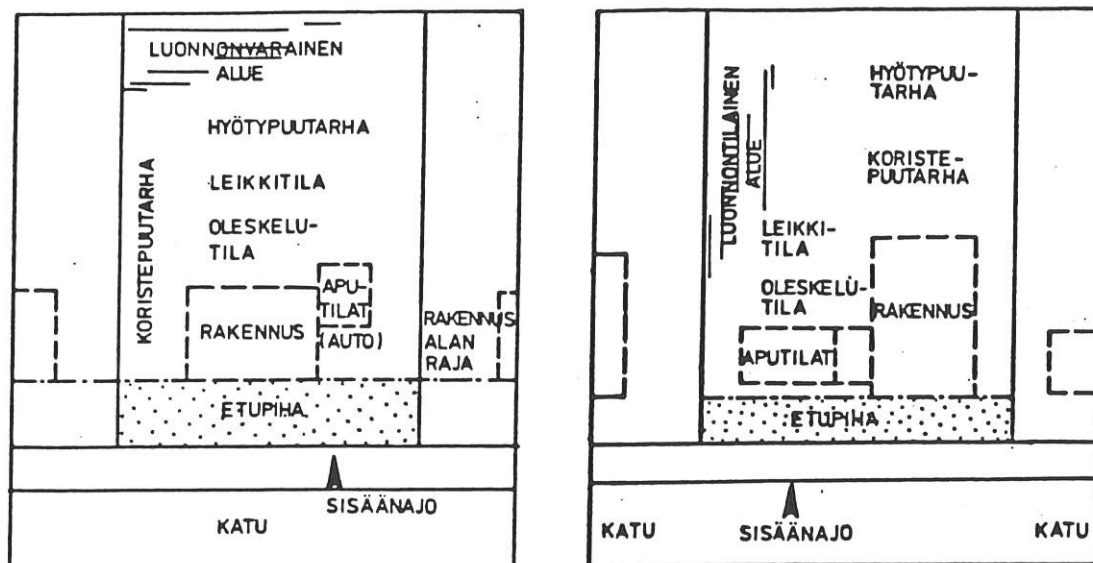
2. Yleistä

2.1 Yleiset ohjeet

Rakentamistapaohjeet täydentävät 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 ohjeista voidaan vain perustelluista syistä poiketa, ottaen kuitenkin huomioon taloryhmän yhtenäinen yleisvaikutelma. Mahdollinen muutos on rakennusluvan hakijoiden toimesta esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi.



Esimerkkejä rakennusten ja eri toimintojen sijoittelusta tontilla.

2.2

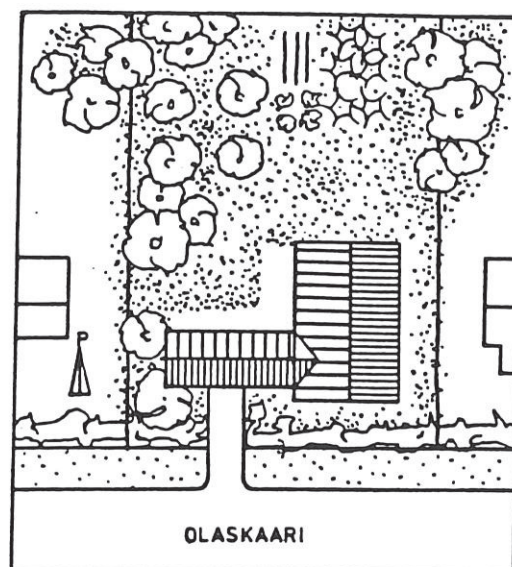
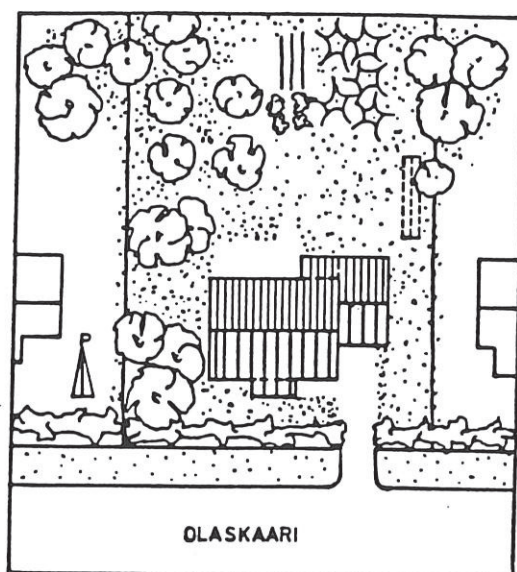
Yleiset suunnitteluohjeet

Rakennusta sijoitettaessa rakennuspaikalle on otettava huomioon kaavamääräykset ja rakennuspaikan eri toimintojen - ajo-tie, jätehuolto, leikkipaikka, kasvima, suojaiset ulko-oleskelutilat - vaatima tilantarve sekä naapurin rakennusten sijainti.

Oleva kasvillisuus, luonnonmaaston muodot ja korkeusasema tulee ottaa suunnittelussa mahdollisimman hyvin huomioon.

Ennen tontilla olevien puiden kaatamista tulee ottaa yhteys rakennusvalvontaan kaatamisen luvanvaraisuudesta. Asemapiir- roksessa on esitettävä tontilla säilytettävä ja rakentamisen tieltä mahdollisesti poistettava puusto sekä istutettavat puut ja pensaat. Uusia puita istutettaessa suositellaan alueelle ominaisia puulajeja kuten koivua, pihlajaa ja havupuista mäntyä.

Rakennuspaikan altaamisesta lähemmin kohdassa 3.6 Aidat ja portit.



Esimerkkejä rakennusten sijoittelusta.

3. Rakentamisohjeet

3.1 Rakennusten sijoitus tontille

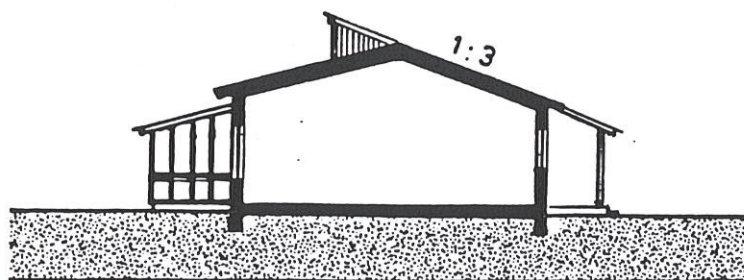
Alueen suunnittelussa on pyritty siihen, että tontit ja pihatilat voisivat avautua lämpimiin ilmansuuntiin, etelään ja länteen.

Rakennusten sijoittelu rakennuspaikoilla on havainnekuvassa esitetty ohjeellisena. Tarkemmat ohjeet sisältyvät kortteli-kohtaisiin ohjeisiin.

Pääperiaatteena on, että rakennusten muoto rakennuspaikoilla tulee suunnitella siten, että muodostuu suojaisia kulmauksia tai siipirakennusten rajaamia ulkotiloja. Mahdollisesti rakennettavat erilliset vajat, katokset tai aidat tulee sijoittaa tontilla siten, että rakennusten ryhmittelyllä saadaan aikaan näkö- ja tuulisuojattuja piha- tai oleskelualueita.

3.2 Rakennusten muoto ja massoittelu

Rakennukset on edullista suunnitella mm. keskirungon valon saannin vuoksi perusrungoltaan kapeahkoiksi. Rakennuksen pohja voi kasvaa "levityksinä", joissa voi olla laajennusosia; erkereitä kuisteja, katoksia, viherhuoneita ja varastoja. Kortteleittain voi perusrunkoa lisäksi kasvattaa erilaisin siipiösin. Siiven tulee olla yleensä kooltaan vaatimattomampi kuin päärakennuksen.



Esimerkki rakennuksen massoitte-
lusta tasamaalla.

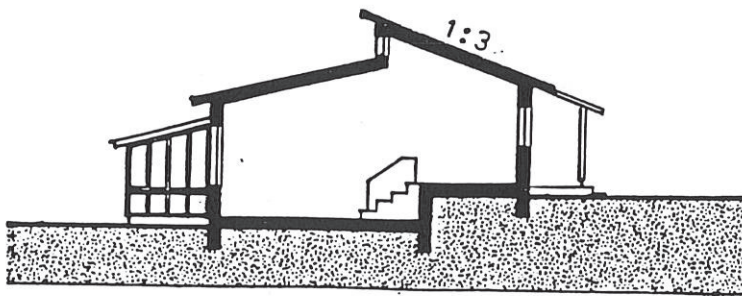
3.3

Kattokaltevuudet ja -muodot

Rakennuksen päämassan on oltava harjakattoinen, kattokaltevuus 1:3. Tämän lisäksi voi rakennuksissa olla pulpettikattoisia osia. Päärakennuksen yhteyteen rakennettavissa matalammissa laajennusosissa, apu- ja taloustiloissa sekä erillisissä auto- vaja- ja varastorakennuksissa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia.

Aumakaton käyttö alueella on sallittua, jos koko korttelin tai taloryhmän rakentajat kaupunginarkkitehdin hyväksymällä tavalla keskenään siitä sopivat.

Rakennuksissa tulee käyttää räystäitä, pituus n. 40 - 50 cm.



Esimerkki rakennuksen massoitte-
lusta loivaan rinnemaastoon.

Rakennuspaikalla tulee välttää maanpinnan luonnollista tasoa muuttavia toimenpiteitä. Lattiatason porrastaminen maaston mukaan on suotavaa. Asema- ja rakennuspiirustuksissa tulee esittää tontin korkeussuhteet ja mahdollisesti tapahtuvat muutokset korkeuskäyrin ja tarvittavin korkeuslukemin.



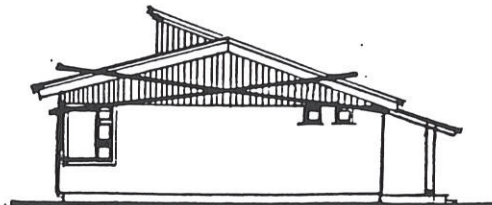
3.4

Julkisivut

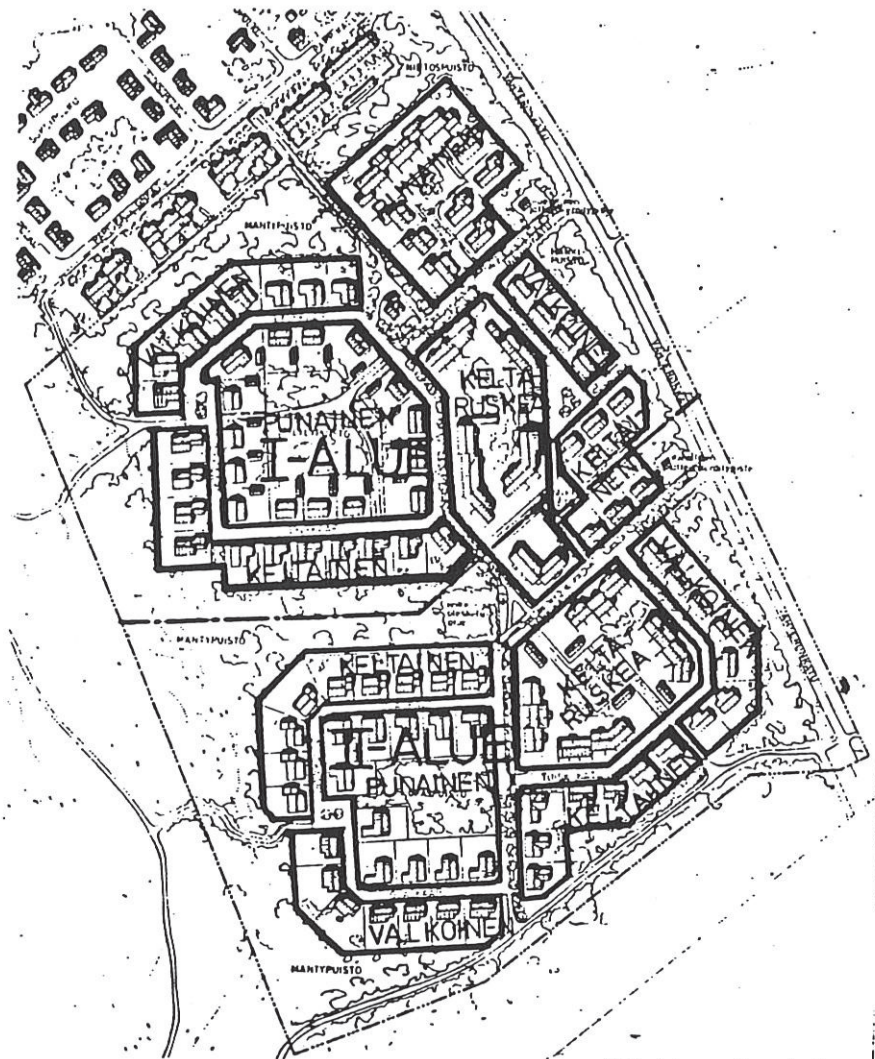
Rakennukset on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Tavoitteena on aikaansaada yhtenäisiä korttelikokonaisuuksia ja katujaksoja.

Korttelikohtaisissa ohjeissa on esitetty kortteleittain tai ryhmittäin julkisivumateriaalit ja värisuositukset.

Rakennusten päätykolmio on suotavaa toteuttaa yhtenäisesti samalla materiaalilla kuin seinän alaosakin, jolloin ei synny raskaan näköisiä päätykolmioita. Puutaloalueilla kaikki erilliset talous- yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisina. Tiilipintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit jne. voidaan tehdä myös puupintaisena. Rappauksen käyttö seinäpintana on alueella sallittua, mikäli korttelin tai taloryhmän rakentajat kaupunginarkkitehdin hyväksymällä tavalla keskenään siitä sopivat.



Rakennuksen päätykolmio on suotavaa toteuttaa samalla seinämateriaalilla.



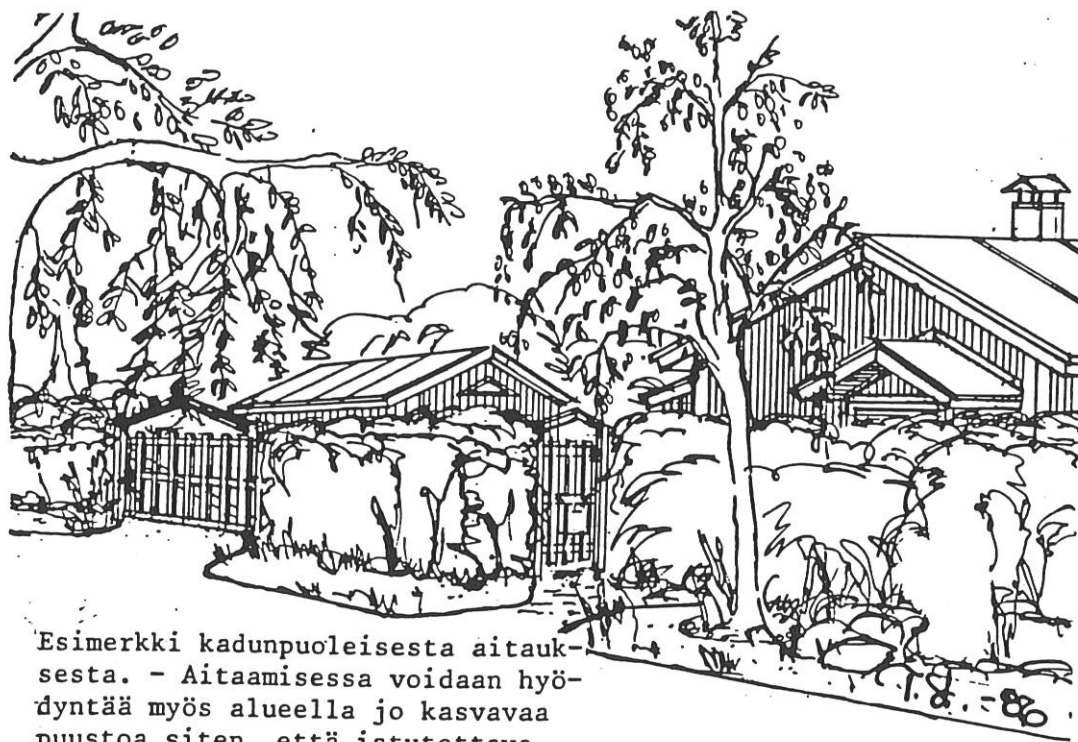
Väritysaluejako

3.5

Väritys

Rakennuksissa tulee kortteleittain tai ryhmittäin käyttää yhtenäistä väritystapaa. Alue on jaettu julkisivumateriaaleja vastaavasti osiin, joille on annettu korttelikohtaisissa ohjeissa väritysohjeet tietyissä vaihtelurajoissa.

Puupinnoille suositellaan ensisijaisesti peittomaalausta. Tummissa tiilirakennuksissa tulee käyttää tummaa saumaa ja vaaleissa rakennuksissa vaaleaa saumaa.



Esimerkki kadunpuoleisesta aitauksesta. - Aitaamisessa voidaan hyödyntää myös alueella jo kasvavaa puustoa siten, että istutettava pensasaita on osittain sisäänvedetty katulinjasta. Tällöin jää tilaa esim. pienehkölle syvennykselle, portille tai sisäänajolle.

3.6

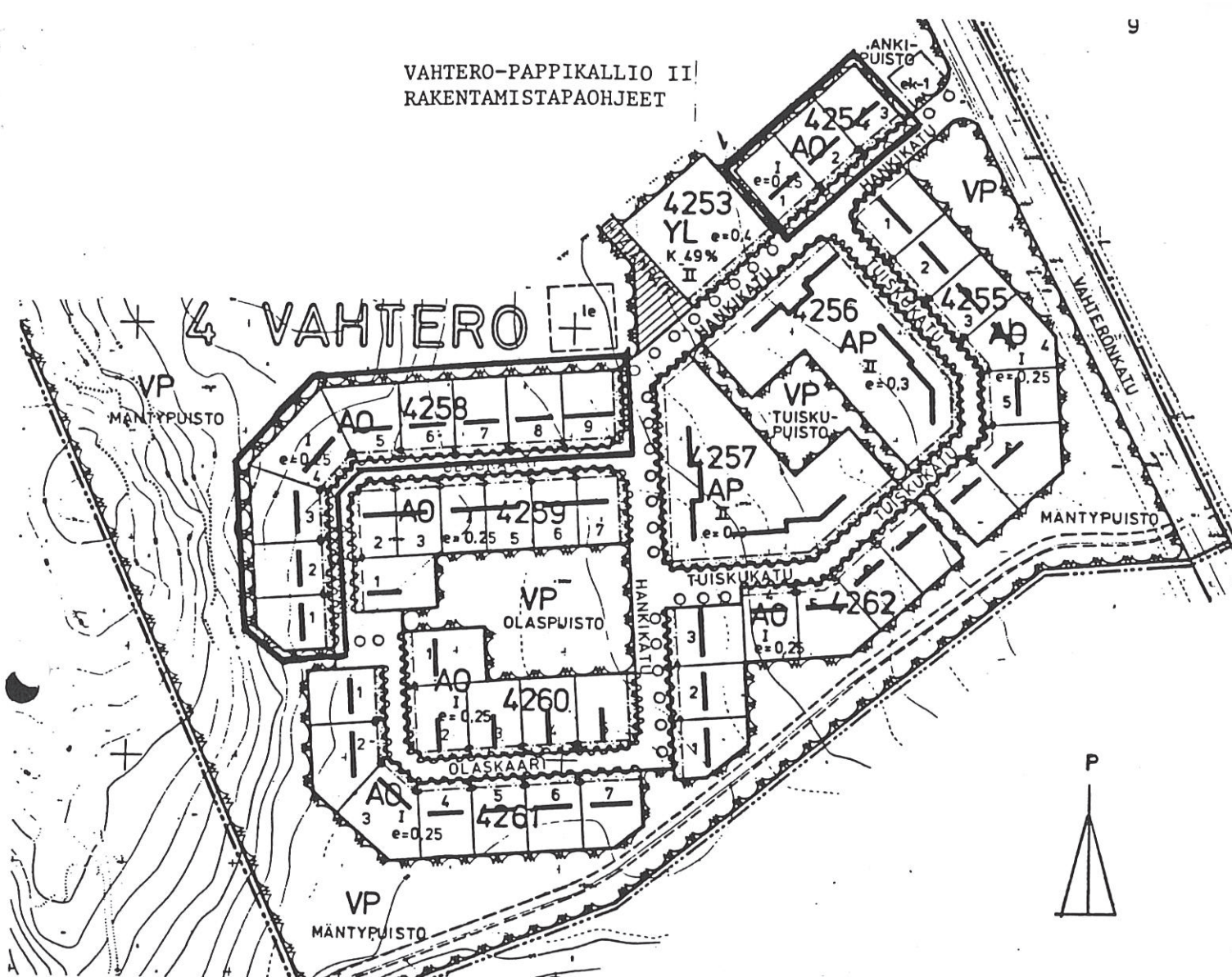
Aidat ja portit

Rakennuspaikan kadunpuoleinen tontinosa tulee kaavamääräyksen mukaisesti varustaa istutuksin. Suotavaa on, että kyseinen tontinosa varustetaan pensasaidalla. Eri lajikkeista ja niiden ominaisuuksista saa tarkempia tietoja kaupunginpuutarhutilta.

Muut rakennuspaikan sivut voidaan myös aidata. Lauta-aitamalleista on oheisessa liitteessä esitetty muutamia vaihtoehtoja. Luonnontilaiseen tiheäpuustoiseen puistoalueeseen rajoittuvat rakennuspaikan rajat eivät yleensä tarvitse aitoja.

Porteille on mahdollista antaa yksilöllinen leima. Niiden tulee kuitenkin sopia alueen yleisvakutelmaan sekä rakennuksien tyyliin. Näin ollen ei ole suotavaa, että puutaloalueella rakennuspaikan sisään tulotietä kehystäisi metallirakenteinen portti.

VAHTERO-PAPPIKALLIO II RAKENTAMISTAPAOHJEET



KORTTELIT 4254 JA 4258

Tyyppi

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen asuintalon, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on suotavaa. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on yleensä oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa pihakunnoiden sijaantiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Seinämateriaali/
Väritys

Kortteli 4254 keltatiili
Kortteli 4258 keltatiili

Mahdolliset vähäiset julkisivujen puuosat tulee sovittaa väriykseltään tiilen väriin tai siihen sointuen.

Katto

Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia. Samoin siipiosarakennuksessa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia.

Katemateriaalin väritys

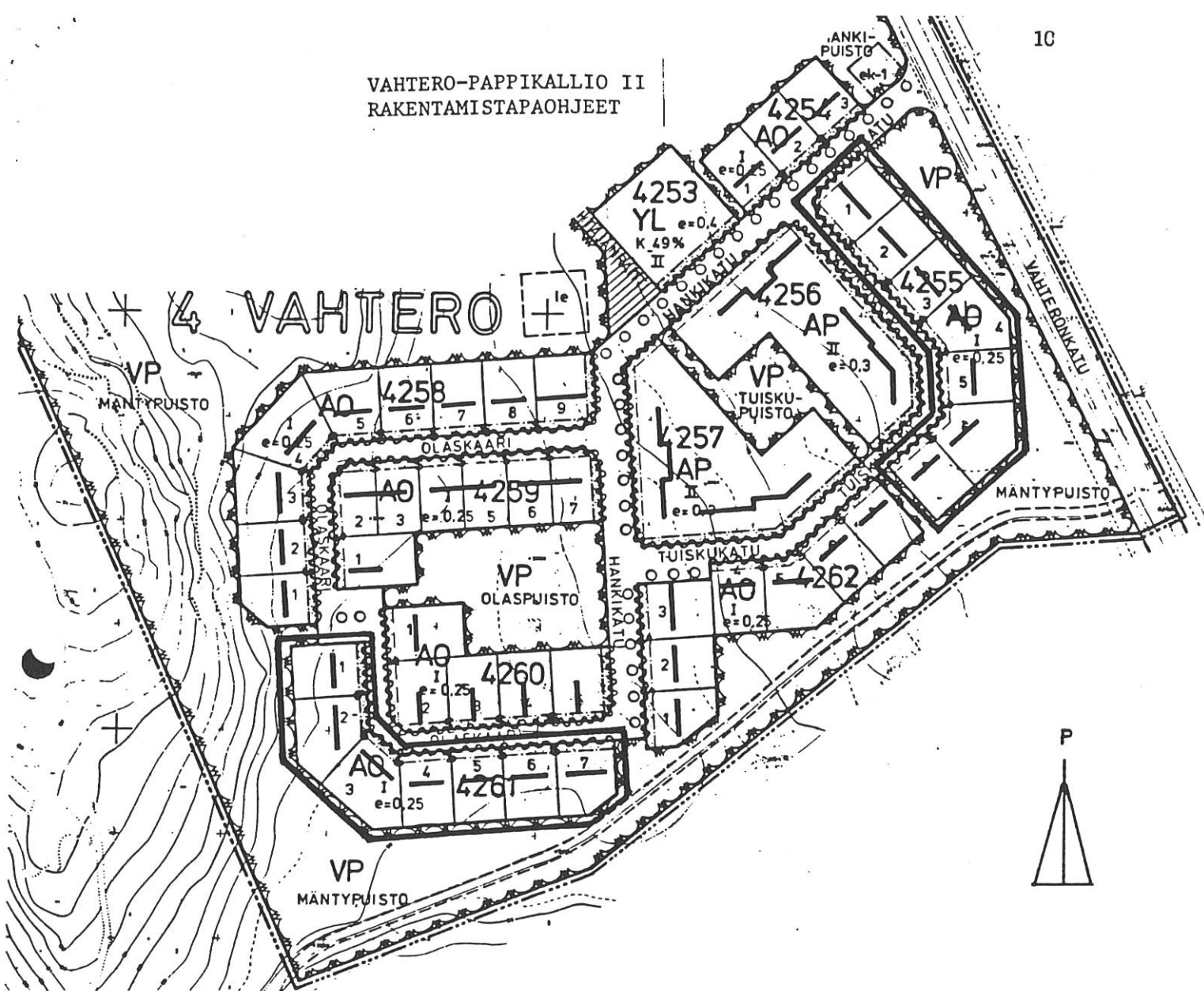
Kortteli 4254 tumman ruskea
Kortteli 4258 tumman ruskea

Päämassan harjan suunta



Istutettava alueen osa





KORTTELIT 4255 JA 4261

Tyyppi

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen asuintalon, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on yleensä oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa pihikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Suotavaa on, että talon sisäänkäyntiä korostetaan avokuistin tai ovikatoksen avulla.

Seinämateriaali/
Väritys

Kortteli 4255 valkoinen tai luonnonharmaa tiili
Kortteli 4261 valkoinen tai luonnonharmaa tiili

Katto

Mahdolliset vähäiset julkisivujen puuosat tulee sovittaa väriykseltään tiilen väriin tai siihen sointuen.

Katemateriaalin väri

Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia.

Päämassan harja suunta

Kortteli 4255 musta tai tummanharmaa
Kortteli 4261 tumman punainen

istutettava alueen osa

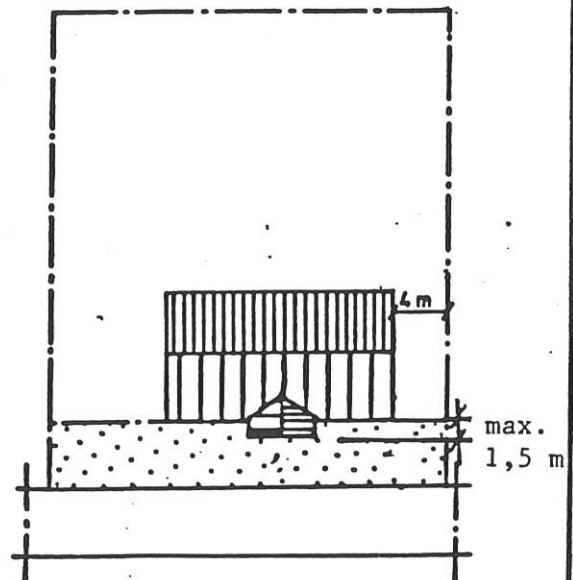


KORTTELIT 4255 ja 4261



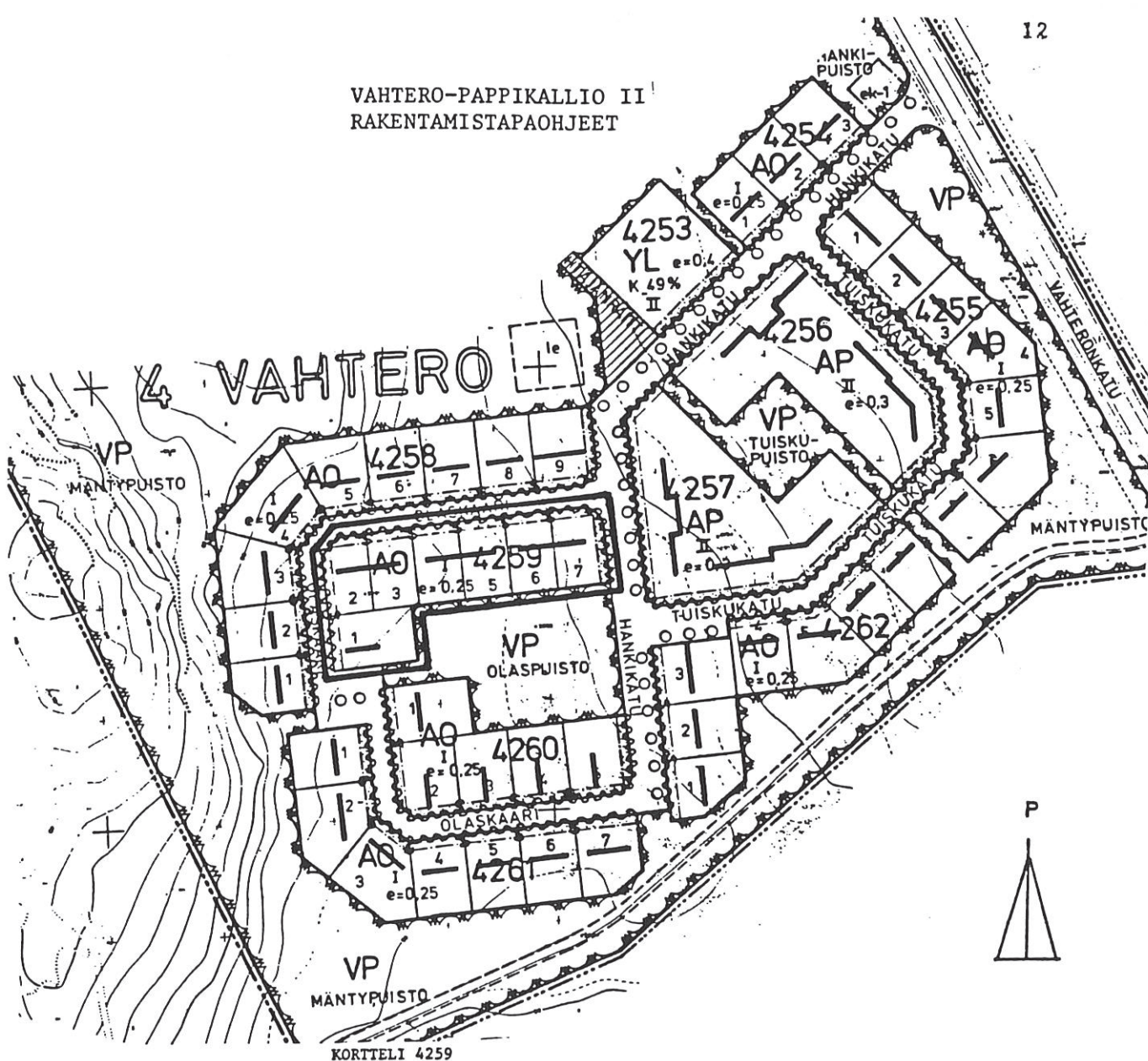
- avokuisti

I. Katujulkisivun massoitteluperiaate



II Rakennuksen periaatteellinen tontille sijoittelu

VAHTERO-PAPPIKALLIO II
RAKENTAMISTAPAOHJEET



KORTTELI 4259

Tyyppi

Korttelialueella saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia asuinpientaloja (esim. paritaloja), joiden lattiatason porrastaminen maaston mukaan on suotavaa.

Rakennusten yhteenrakentaminen rajanaapurin kanssa on sallittua. Tämä rakentamistapa edellyttää kuitenkin aina rajanaapurien välistä suostumusta ja yhteistyötä rakennussuunnitelmien yhteensovittamiseksi sekä kaupunginarkkitehdin ennakkotarkastus- suunnitelmien luonnosvaiheessa.

Suotavaa on, että autovajatilat rakennetaan asuinrakennusta matalampana siipiosana. Yhteenrakennettaessa kyseiset tilat voidaan rakentaa esim. matalampaan keskirunko-osaan, jolla erotetaan eri tontilla olevat asuinrakennukset.

Seinäateriaali/
Väritys

Kortteli 4259 punatiili

Mahdolliset vähäiset julkisivujen puuosat tulee sovittaa väritykseltään tiilen väriin tai siihen sointuen.

Katto

Harjakatto, kattokaltevuus 1:3

Katemateriaalin väritys

Kortteli 4259 musta tai tumman harmaa

Päämassan harjen suunta

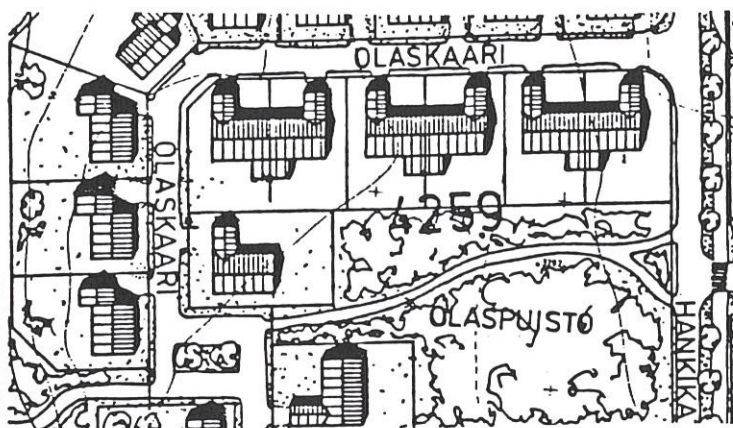


Istutettava alueen osa



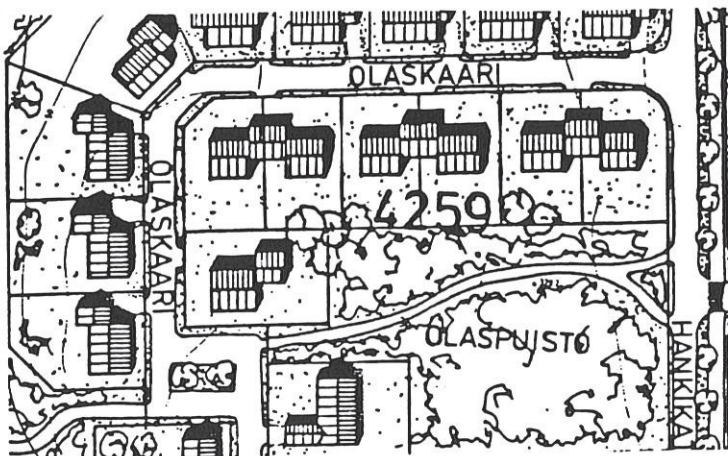
KORTTELI 4259

Rakennusten periaatteellisia sijoitteluvaihtoehtoja (paritalot)



1. Vaihtoehto

- asuintilat rakennettu yhteen
- aputilat rakennettu asuintiloja matalampana siipiosana (autovajat, varastot ym.)



2. Vaihtoehto

- asuintilat rakennettu erilleen
- aputilat rakennettu yhteen (autovajat, varastot ym.)