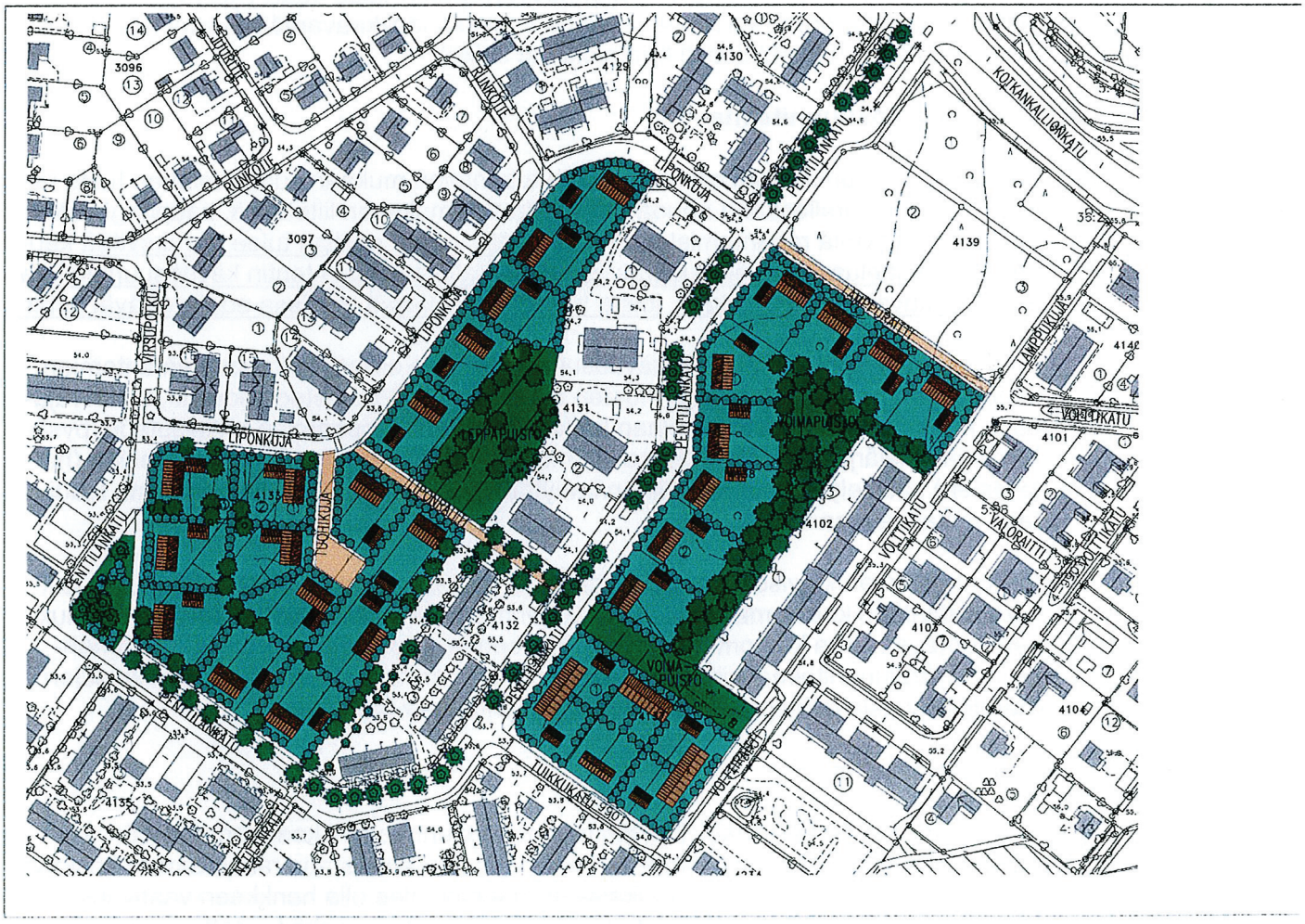
KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

PENTTILÄNPELLON RAKENTAMISTAPAOHJEET

KAUPUNGINOSA 4, VAHTERO, KORTTELIT 4131, 4133, 4137, 4138 ~~ja 4139~~
Asemakaava nro 212:4



KOUVOLA 28.11.2006 , korjattu 18.1.2007

Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Nro 0040012
~~OHJE nro 8 : 4~~

1. RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN MERKITYS

Ohjeiden tarkoitus

Nämä ohjeet, jotka liittyvät Penttilänpellon asemakaavaan nro 212:4, täydentävät ja täsmentävät asemakaavamerkintöjä ja –määräyksiä. Rakennustapaohje on tontinluovutuksen osalta rakentajaa sitova.

Rakentamisen ohjauksella halutaan edistää toimivan, viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinalueen toteutumista ja näin turvata asukkaille mahdollisuus hyvään asumiseen hyvässä ympäristössä. Tämä onnistuu parhaiten tulevien asukkaiden, rakennusten suunnittelijoiden ja rakentamista ohjaavien ja valvovien asiantuntijoiden hyvällä yhteistyöllä.

Rakennusvalvonta antaa tarvittaessa yksityiskohtaisempia neuvoja rakentamisesta ja tämän ohjeen noudattamisesta. Rakennusvalvontaan tulee ottaa yhteyttä jo rakennushankkeen luonnosvaiheessa ja käydä yhdessä läpi kaavamääräykset, tämä ohje ja mahdolliset tonttikohtaisesti huomioitavat seikat.

Tontin käyttösuunnitelma

Penttilänpellon omakotialueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaupunginarkkitehdin hyväksymiä rakentamistapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttää kaupunkisuunnittelussa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin käyttösuunnitelma sekä alustavat pääpiirustukset, joista tulee ilmetä näissä ohjeissa edellytettävät asiat.

Asemapiirrostyyppisessä tontin käyttösuunnitelmassa esitetään kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta mm. rakennusten sijoittuminen ja maastoon sovitus, tontin rajaus ja liittyminen ympäristöön, pihan korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa, pysäköinti- ja pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen sekä pintavalumavesien (hulevesien) käsittely ja poisjohtaminen/imeyttäminen tontilla. Käyttösuunnitelma laaditaan mittakaavaan 1:200.

Rakennusten alustavissa luonnoksissa tulee esittää pohjapiirrokset, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti. Julkisivuhahmotelmissa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinnöin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden. Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontille sovitus vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Pääsuunnittelija

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.

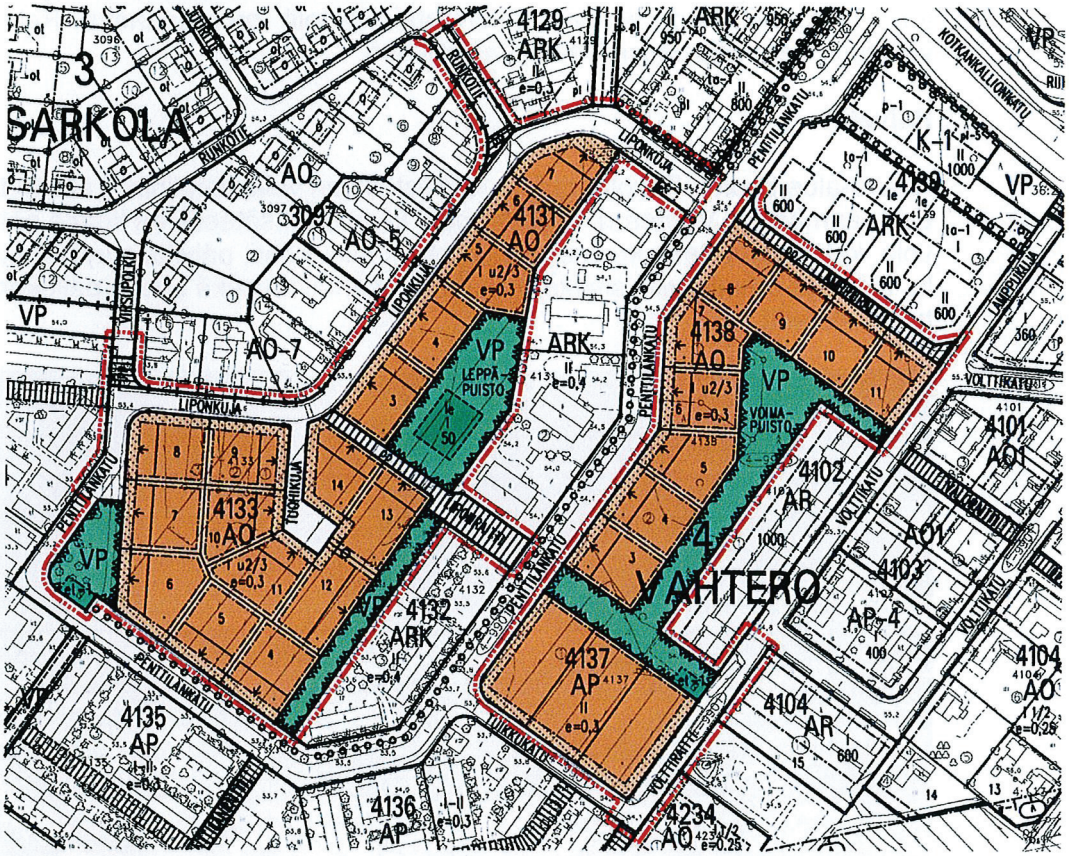
Rakennuksen pääsuunnittelija, kokonaisuudesta vastaava rakennesuunnittelija ja kokonaisuudesta vastaava LVI-suunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa. Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelija on hyvä olla mukana jo tonttivaihtoehtojen selvittämisessä, sekä esim. tehdasvalmistei-

sen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.

Tontin suunnitteluun on saatavissa lähtötietoja tonttikartan ja sen liitetietojen muodossa (vesi- ja viemärijohtoliittymät) kuntatekniikan tontti ja mittausyksiköstä. Maaperätietoja alueelta saa tontti ja mittausyksiköstä, josta asiakas saa painokairaustulokset perustamistapalausunnon laatimista varten. Jos painokairauspiste ei satu rakennuksen tai ko. tontin kohdalle, on kuitenkin painokairaustutkimus tehtävä rakennuksen kohdalta tontin haltijan toimesta ja kustannuksella.

Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät ja realistiset aikataulut. Ohjaustoiminnasta vastaavat kuntatekniikan toimialan kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta.

2. ASEMAKAAVA



Asemakaavassa korttelien 4131, 4133 ja 4138 tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e=0,30, mikä tarkoittaa, että tontille sallitaan rakentaa kerrosalaa yhteensä 30 % tontin pinta-alasta. Rakennusten kerrosluku on yksi. Ullakolle saa sijoittaa asuintiloja 2/3 ensimmäisen kerroksen alasta. Tontille on merkitty rakennusala, jonka sisäpuolelle rakennukset tulee sijoittaa. Asuinrakennus tulee sijoittaa tontin kadunpuoleiseen rakennusalan sivuun kiinni. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Kortteli 4137 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja se on tarkoitettu lähinnä paritalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentamiseen. ~~Kortteli 4139 on merkitty rivi – ja kerrostalojen korttelialueeksi (ARK).~~

Kortteleissa kerrosluku on II ja tonttitehokkuus AP-alueella 0,30~~ja ARK -alueella 0,40.~~

Korttelialueiden keskelle on kaavoitettu Leppäpuisto-niminen puistoalue, jolle on esitetty ohjeellinen leikkikentän paikka. Leikkikentän toteuttaminen riippuu alueelle tulevien lasten määrästä.

3. RAKENNUSPAIKAN OLOSUHTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue on rakentamaton. Alueen länsiosa on vanhaa peltoaluetta, joka on metsittynyt. Itäosa kasvaa tiheää sekametsää. Alueen maaperä on pääosin savea.

Aluetta rajaavat kadut on rakennettu valmiiksi. Kaava-alueeseen rajoittuvat omakotitontit sekä rivitalokorttelit ja pienkerrostalokorttelit on rakennettu. Rakennukset ovat valmistuneet pääasiassa 1990-luvun alussa.

Palvelut

Kaava-alue kuuluu Eskolanmäen osakeskuksen vaikutuspiiriin. Tällä hetkellä Eskolanmäen ja Vahteron alueella noin kilometrin säteellä on kolme päiväkotia, neuvola, kaksi ala-asteen koulua, yläasteen koulu, posti, päivittäistavarakauppa, ravintola, uima- ja urheiluhalli, sivukirjasto, hammashoitola sekä useita pallokenttiä ja valaistu ulkoilureitti.



Maaperä ja perustaminen

Kaupungin teettämän yleispiirteisen maaperäselvityksen mukaan pohjaolosuhteet vaihtelevat alueella. Täsmällisen perustamistavan määrittämiseksi tulee selvittää ra-

vissa kuntatekniikan tontti ja mittausyksiköstä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys tontin perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Alue on pinnanmuodostukseltaan pääosin tasaista entistä peltoaluetta, jolla kasvaa nuorta sekametsää. Penttilänkadun itäpuoli on metsäistä aluetta. Savi- ja hiesukerrosten syvyys vaihtelee viidestä kolmeenkymmeneen metriin.

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

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.

Ohjeellinen lattiataso ja tontin ohjekorot tarkistetaan rakennuslupavaiheessa. Asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattian tulee olla pääsääntöisesti n. 60 cm ja talousrakennuksen n. 30 cm katutason yläpuolella. Päärakennuksen sokkeli tulee olla riittävän ylhäällä myös viereiseen maantasoon nähden (vähintään 50 cm). Riittävä maanpinnan kaltevuus rakennuksesta ulospäin (vähintään 1/20 kolmen metrin matkalla) ja ruokamullan vaatima täyttövara on huomioitava jo perustamisvaiheessa.

Sadevesille tulee olla esteetön kulku sokkelista ulospäin joko puistoalueelle tai sadevesikaivon kautta kadun sadevesiviemäriin. Osa sadevesistä (mm. kattovedet) tulisi imeyttää sekä etu- että takapihan vettä läpäisevillä osilla. Tonttien takaosan mahdollinen kuivatus on tontin haltijan vastuulla ja tulee ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Sadevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapuritonteille. Tonttien täytöt tulee muotoilla siten, ettei tonttien rajoille synny tasoeroja (luiskakaltevuus enintään 1/3).

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.

4. RAKENNUSSUUNNITTELU

Rakennusten sijoittaminen tontille ja pihajärjestelyt

Asemakaavassa on tontille merkitty rakennusala, jonka sisäpuolelle tontin kaikki rakennukset on sijoitettava. Asuinrakennus sijoitetaan erillispientalotonteilla kadunpuoleiseen rakennusalaan kiinni. Asuinrakennusten harjan suunta määräytyy asemakaavan mukaan kortteleittain joko kadun suuntaisena tai kohtisuoraan katua vastaan

Autotalli-/ varastorakennusten sijoittaminen tontille on havainnekuvassa esitetty ohjeellisena. Suositeltavaa on sijoittaa autotalli/-katos ja varasto erilliseen piharakennukseen, jolloin oleskelupihaa voidaan suojata rakennuksin ja vältetään liian suurien rakennusmassojen synty alueelle.

Rakennukset rajaavat kadun puolelle puolijulkisen sisääntulopihan ja tontin perälle suojaisen yksityisen oleskelupihan. Sisääntulopiha erotetaan katualueesta matalalla pensasaidalla tai puuaidalla, jonka korkeus on maasta lukien 1200 mm.

Tonttien puu- ja pensasistutukset on suositeltavaa sijoittaa rajojen tuntumaan, jolloin ne rajaavat ja suojaavat oleskelupihaa ja pihalle jää myös vapaata avointa tilaa.

Rakennusten muoto ja massoittelu

Rakennukset on hyvä suunnitella mm. keskirungon valonsaannin kannalta perusrungoltaan kapeahkoiksi. Rakennusten päätyjen enimmäisleveyden tulisi olla alle 9 metriä, jolloin rakennuksen mittasuhteet pysyvät hyvinä. Rakennuksiin voi liittää erilaisia laajennusosia kuten esim. kuisteja, erkkereitä, katoksia, viherhuoneita tai pergoloita.

Tilat on hyvä jakaa kahteen rakennusmassaan siten, että päärakennus on korkeampi ja talousrakennus matalampi ja kapeampirunkoinen.

Kattokaltevuus ja kattomuoto

Rakennusten harjan suunta on esitetty asemakaavassa.

Rakennuksen päämassan tulee olla harjakattoinen ja kattokaltevuuden yksikerroksissa rakennuksissa 1:2 - 1:2,5. Ullakkokerroksisissa asuinrakennuksissa kattokaltevuus on 1:2 – 1:1,5. Myös murrettua harjakattoa voidaan käyttää. Tällöin korkeamman lappeen alta voidaan saada ikkunoiden kautta valoa rakennuksen keskelle. Talousrakennuksissa voidaan käyttää loivempaa kattokaltevuutta. Autotalli- / varastorakennuksen kattokaltevuus saa loivimmillaan olla 1:3.

Päärakennuksen yhteyteen mahdollisesti rakennettavissa laajennus- tai siipiosissa sekä erillisessä piharakennuksessa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia. Päärakennuksesta erillään sijaitsevissa piharakennuksissa tulee käyttää samaa katemateriaalia kuin päärakennuksessa.

Rakennuksissa tulee käyttää räystäitä, joiden ulottuma kaikista julkisivupinnoista on vähintään n. 40-50 cm.

Julkisivut ja väritys

Julkisivujen päämateriaali tulee olla peittomaalattu puu tai rappaus. Tiiliverhoilua voidaan käyttää julkisivumateriaalina siten, että tiilen sauman väriksi valitaan tiilen väriä lähellä oleva väri.

Rakennusten pääväri on vaalea. Eri värisillä rakennuksilla saadaan alueen ilmeeseen vaihtelevuutta. Räikeitä värisävyjä tulee kuitenkin välttää. Sokkelin väri on tummahko tai luonnonharmaa.

Katteen väri tulee olla kortteleissa 4131, 4133 ja 4137 punainen ja korttelissa 4138 ~~ja 4139~~ tummanharmaa.

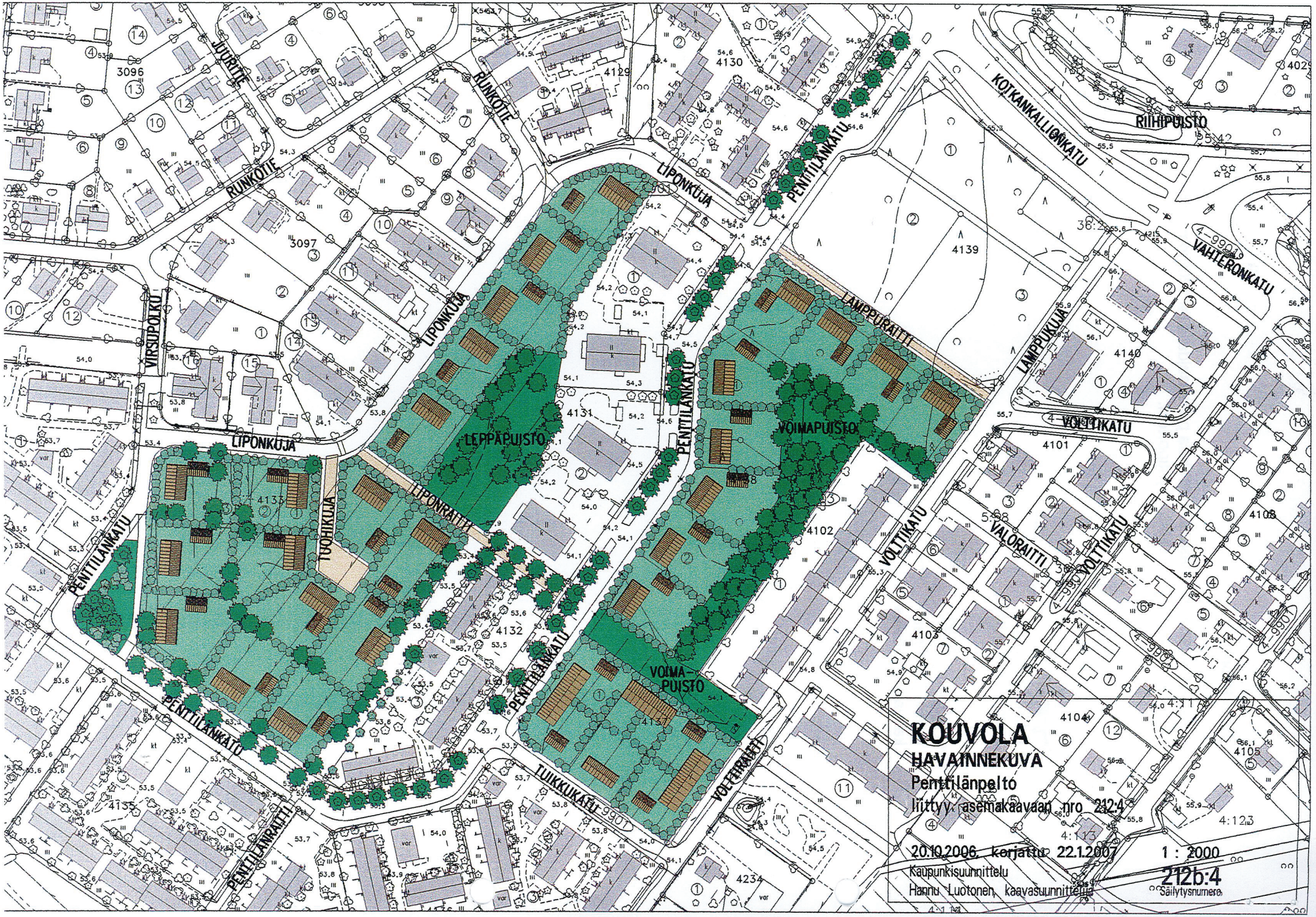
Aidat ja portit

Tontit aidataan katua vastaan matalalla pensasaidalla tai 1200mm korkealla puuaidalla, joka voidaan varustaa käyntiportein.

Kouvola 28.11.2006

Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Hannu Luotonen
kaavasuunnittelija


KOUVOLA
HAVAINNEKUVA
Penttilänpelto
liittyy asemakaavaan nro 212:4
20.10.2006, korjattu 22.1.2007
Kaupunkisuunnittelu
Hannu Luotonen, kaavasuunnittelija
1 : 2000
212b:4
Säilytysnumero
LEPPÄPUISTO
VOIMAPUISTO
VOIMA-PUISTO
LIPONKUJA
LIPONRAITTI
PENTTILÄNKATU
TUOHIKUJA
VIRSUPOLKU
RUNKOTIE
JUURITIE
LAMPPURAITTI
LAMPPUKUJA
VOLTTIKATU
VALORAITTI
VOLTTIRAITTI
TUIKKUKATU
KOTKANKALLIONKATU
RIIHIPUISTO
VAHTERONKATU
3096
3097
4129
4130
4131
4132
4133
4134
4135
4136
4137
4139
4140
4101
4102
4103
4104
4105
4108