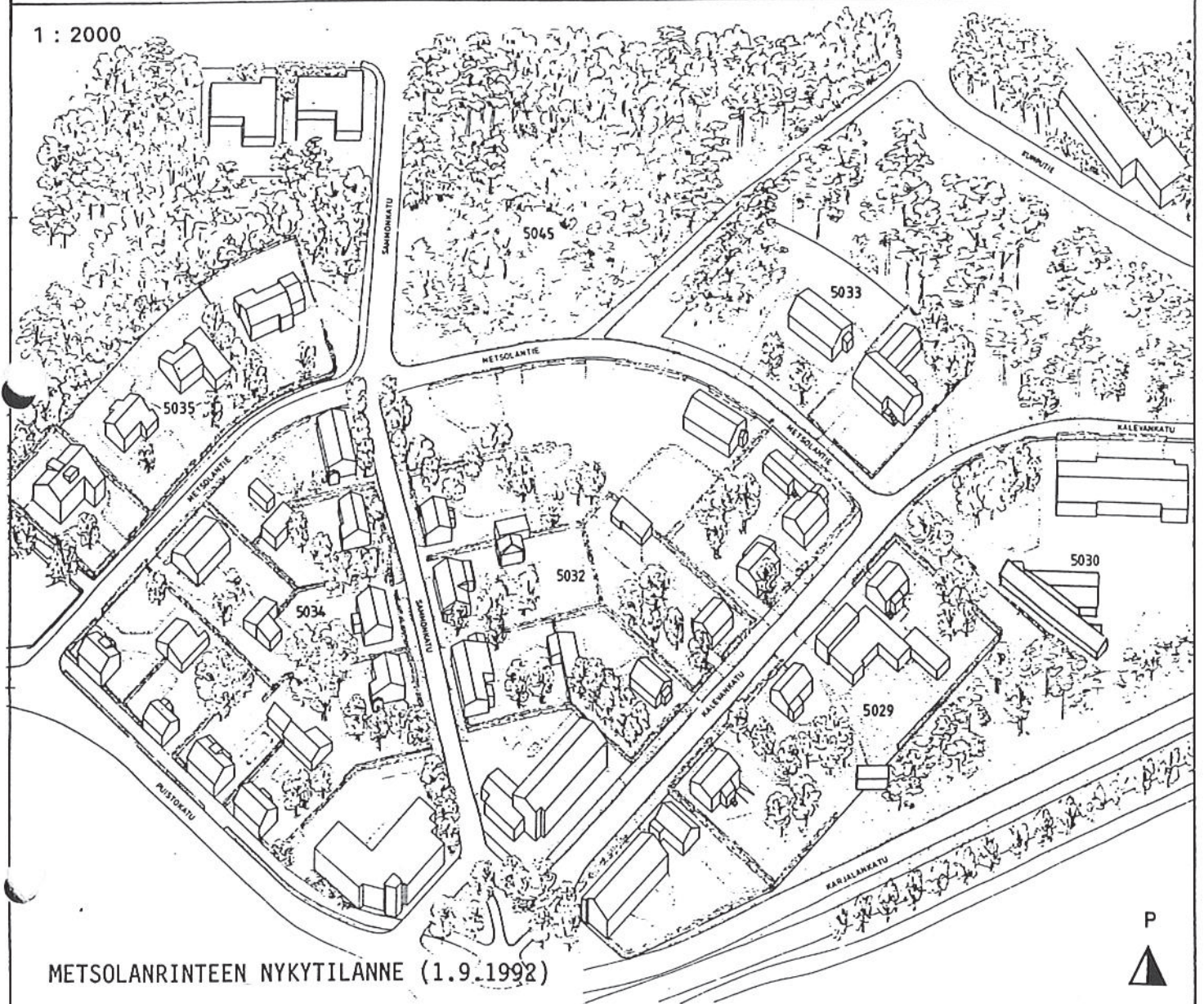


KOUVOLA
KAUPUNGINOSA 5, KÄPYLÄ
METSOLANRINTEEN TÄYDENNYSRAKENNUSALUEEN
RAKENTAMISTAPAOHJEET

1 : 2000



METSOLANRINTEEN NYKYTILANNE (1.9.1992)

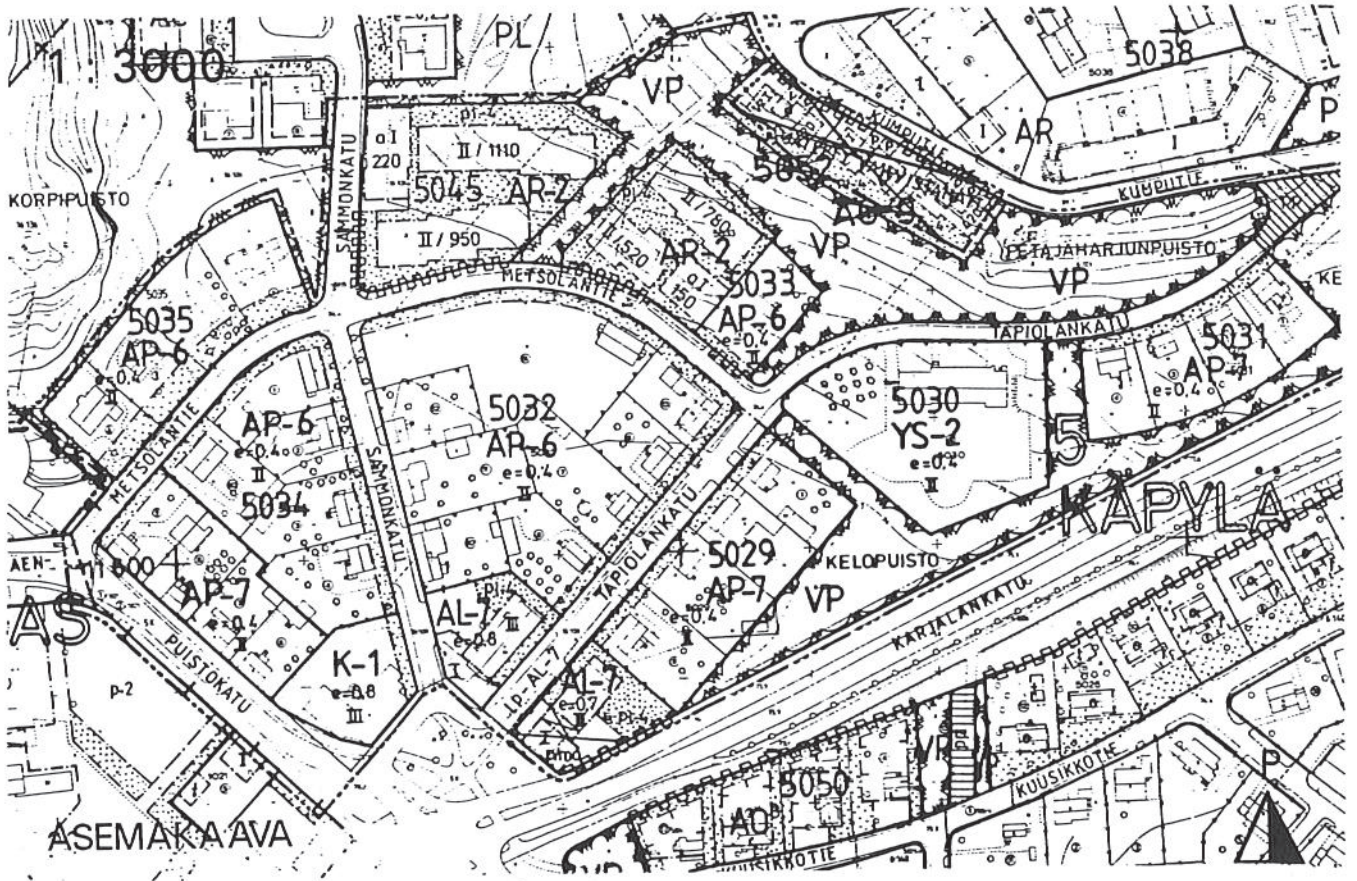
KOUVOLAN KAUPUNKI
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto
Kaavayksikkö

7.10.1992


Erkki Korhonen
Kaavoitusarkkitehti

Metsolanrinteen työryhmä

Asemakaava nro 145:5
Nro 0050001
~~OHJE nro 1:5~~



1. ALUE

Metsolanrinteen täydennysrakentamisalue sijaitsee noin yksi kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Alue rajoittuu lounaassa Puistokatuun, luoteessa KorpiPuistoon, koillisessa Kumputiehen ja Mansikka-ahontiehen ja kaakossa Karjalankatuun.

Ympäristöministeriö vahvisti alueen asemakaavan muutoksen 5.3.1992. Rakentamistapaohjeet koskevat kortteleissa 5029 ja 5031-5035 sijaitsevia erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialueita, joiden merkintä on AP-6 tai AP-7 sekä kortteleissa 5033 ja 5045 sijaitsevia rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita, joiden merkintä on AR-2.

2. PALVELUT

Alueella on keskusta-alueen palvelut ja se kuuluu kaukolämpöverkoston piiriin. Lähempiä tietoja kaukolämmön mynnistä, neuvonnasta ja liittymisohjeista antaa Vari Oy, Energiatalo, Paimenpolku 3, 45100 Kouvola, puh. (951) 20271 (vaihe).

3. YLEISTÄ

3.1 Yleiset ohjeet

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

Ohjaustoiminnasta vastaavat kaupunkisuunnitteluosaston rakennusvalvonta- ja kaavoitusyksiköt. Rakennuspiirustukset ja väriyysuunnitelma on jätettävä rakennuslupaa haettaessa rakennusvalvontaan.

Jäljempänä esitetyistä rakentamistapaohjeista voidaan vain perustelluista syistä poiketa, kuitenkin ottaen huomioon korttelin tai taloryhmän yhteisvaikutelman. Mahdolliset muutokset on rakennusluvan hakijoiden esitettävä kaupunkisuunnitteluosaston kaavoitusyksikön hyväksyttäväksi.

3.2 Yleiset suunnitteluohjeet

Rakennusta sijoitettaessa rakennuspaikalle on otettava huomioon kaavamääräykset ja rakennuspaikan eri toimintojen kuten ajotien, mahdollisen hyöty- tai koristepuutarhan, suojaisien leikki- ja ulko-oleskelutilojen vaatima tilantarve sekä naapurirakennusten sijainti.

Rakennuslupaa haettaessa asemapiirroksessa on esitettävä sekä tontilla säilytettävä että rakentamisen tieltä mahdollisesti poistettava puusto, samoin istutettavat puut ja pensaas, mahdolliset kalliopaljastumat ja siirtolohkareet sekä kulkuteiden pinnoitteet.

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 ympäristönsuojelutoimistosta ja rakennusvalvonnasta. Selvitys toimenpiteistä vaaditaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4. RAKENTAMISOHJEET

4.1 Rakennusten sijoitus tontille

Alue on pääasiassa 1940- ja 1950-luvuilla rakennettua omakotitaloasutusta. Tämän nykyisen rakennuskannan sijoittelu perustuu professori Otto-Iivari Mermanin suunnittelemiin asemakaavoihin vuosilta 1931 ja 1946. Niiden mukaisesti itse päärakennukset sijaitsevat tonttien etuosissa yhtenäisissä linjoissa katujen varsilla muodostaen siten harmonisia ja yhtenäisiä katutiloja. Tätä vanhaa rakennusten sijoitteluperiaatetta suositellaan käytettäväksi myös täydennysrakentamisessa. Tarkemmat ohjeet ja vaihtoehdot sisältyvät kortteli- ja tonttikohtaisiin ohjeisiin, jotka on liitetty oheen.

Asuinrakennusten, sivurakennusten ja katosten sijoittamisessa tontille tulee huomioida rakennusten välisiä etäisyyksiä koskevat säännökset. Alueen asemakaavassa on AP-6 ja AP-7 merkityjä kortteleita koskeva määräys: "Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä. Kuitenkin kahden tai useamman tontin yhteenrakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen." Siis näissä kortteleissa neljän metrin vähimmäisetäisyydestä tontinrajasta voi poiketa ainoastaan edellä mainitussa tapauksessa ja poikkeaminen koskee ainoastaan yhteenrakennettavien tonttien välistä rajaa.

Rakennusasetuksen 84 §:n 2 momentin mukaisesti asuin- ja työhuoneen tai keittiön pääikkunan edessä on aina oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Työhuone saadaan 3 momentin mukaisesti valaista myös kokonaan tai osittain tarkoituksenmukaisesta kattoikkunasta tulevalla luonnonvalolla. Sellaiseen kohtaan julkisivua, jonka edessä ei ole 8 metriä rakentamatonta tilaa, ei voida sijoittaa pääikkunoita, ainoastaan sivuikkunoita.

4.2 Rakennusten muoto ja massoittelu

Alueen nykyisessä rakennuskannassa on tavallisin talotyyppi 1 1/2-kerroksinen harjakattoinen asuintalo. Asemakaavan muutoksen jälkeen rakentaminen osittain kaksikerroksisena on sallittua korttelialueilla, joiden merkinnät ovat AP-6, AP-7 ja AR-2. Myös rakentaminen 1 1/2-kerroksisena on edelleen sallittua. Kokonaan yksikerroksisten asuintalojen rakentaminen alueelle ei ole suositeltavaa mittakaavallisista syistä. Kaupungin omistamilla ja myymillä tonteilla ei sallita asuinrakennusten rakentamista kokonaan yksikerroksisena.

Täydennysrakentamisen ohjauksella pyritään säilyttämään alueen kaupunkikuvalliset arvot ja nykyisen rakennuskannan kodikas mittakaava. Vanha omakotitalo on yleensä uuden paritalon kokoinen, ja niinpä suositellaankin käytettäväksi paritaloja tai sellaisia kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja, joissa rakennusmassa on jäsenöity vanhan omakotitalon suuruisiin osiin. Tähän ohjaa myös asemakaavamääräys rakennusoikeuden käytöstä ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. "Sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ensimmäisessä kerroksessa enintään 75 % ja toisessa kerroksessa enintään 40 %." Yksilöidymät suositukset ja määräykset esitetään jäljempänä tontti- tai korttelikohtaisesti.

4.3 Kattokaltevuudet, -muodot ja -värit

Paria uudisrakennusta lukuunottamatta alueelle ominainen ja perinteinen kattomuoto on harjakatto, jonka kaltevuuden vaihteluväli on keskimäärin n. 22° - 30° (22° = 1 2,5 ja 30° = 1:1,7).

Kattoväreistä yleisimmät ovat erilaiset punaisen ja punaruskean sävyt, mutta myös muita tummahoja neutraaleja värejä löytyy. Tähän perinteiseen kattotyyppiin ja -väriytykseen perustuvat myös oheiset tarkemmat kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet katon muodosta, kaltevuudesta sekä katemateriaalin väristä.

4.4 Julkisivut ja väritys

Alueen yleisin julkisivumateriaali on päärakennusten osalta rappaus, mutta myös lauta- ja tiiliverhoilua on käytetty jonkin verran. Käytetty väriasteikko on kaikkiaan alueella melko suppea rajoittuen pääasiassa pehmeisiin pastellisävyihin. Eri-sävyiset beiget, harmaat ja vaaleankeltaiset ovatkin siten tavallisimmat julkisivuvärit. Tätä hillittyä väriasteikkoa suositellaan alueella käytettäväksi edelleen. Tarkemmin julkisivumateriaalit ja -värit on käsitelty kortteli- ja tonttikohteisissa ohjeissa.

4.5 Aidat ja portit

Alueelle ovat nykyisellään tunnusomaisia katuvarsien melko yhtenäiset leikatut lehtipensasaidat osana harmonista pienimit-takaavaista kaupunkikuvaa. Tonttien rajoille suositellaankin eräitä erikoistapauksia lukuunottamatta edelleen ensisijaisesti käytettäväksi lehtipensasaitoja. Yksilöidymmät ohjeet ai-taamisesta ja porteista on annettu ohessa kortteli- ja tontti-kohtaisesti.

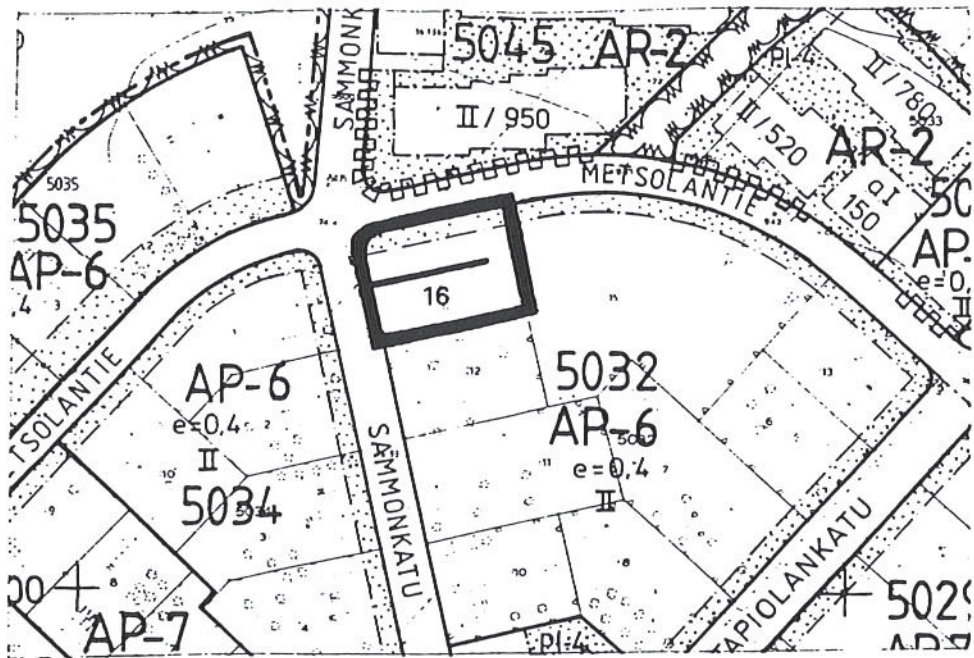
Lehtipensasaidan istuttamiseen tontin rajalle ei tarvitse ha-kea rakennusvalvonnasta lupaa. Sen sijaan rakennettavan aidan (puu-, tiili- tms.) pystyttämiseen tarvitaan aitalupa. Kumman-kin aitatyyppin sijoittamisessa rajalle tulee huomata, että ai-ta saadaan tehdä keskelle rajaa ainoastaan silloin, kun se on yhteinen naapurin kanssa, ja istutetaan tai rakennetaan yhtei-sen sopimuksen mukaisesti. Muussa tapauksessa aidan tulee si-jaita tontin omalla puolella ja esim. pensasaidan niin kaukana rajasta, ettei se täysikasvuisenakaan ulotu naapurin puolelle. Suositeltavaa on, että naapurit pääsevät keskenään sopimukseen käytettävästä pensaslajista ja yhteisestä aidasta. Kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto suorittaa pyynnöstä rajan merkitsemisen maastoon.

Asemakaavassa tontin kadunpuoleiseen reunaan merkitylle istu-tettavalle alueelle voidaan istuttaa myös pensasaitoja, mutta rakennettujen suoja-aitojen sijoittaminen tälle alueelle ei ole sallittua. Ne tulee sijoittaa vasta istutettavan alueen tontinpuoleiseen reunaan tai peremmälle tontilla. Korttelin 5034 Puistokadun puoleisilla tonteilla, joiden kaavamerkintä on AP-7, mahdolliset rakennetut melunsuoja-aidat saadaan si-joittoa tonttien katurajoille. Kortteleissa 5029 ja 5031 lii-kennemelun aiheuttaja on Karjalankatu eikä asuntokatu, Tapiolankatu.

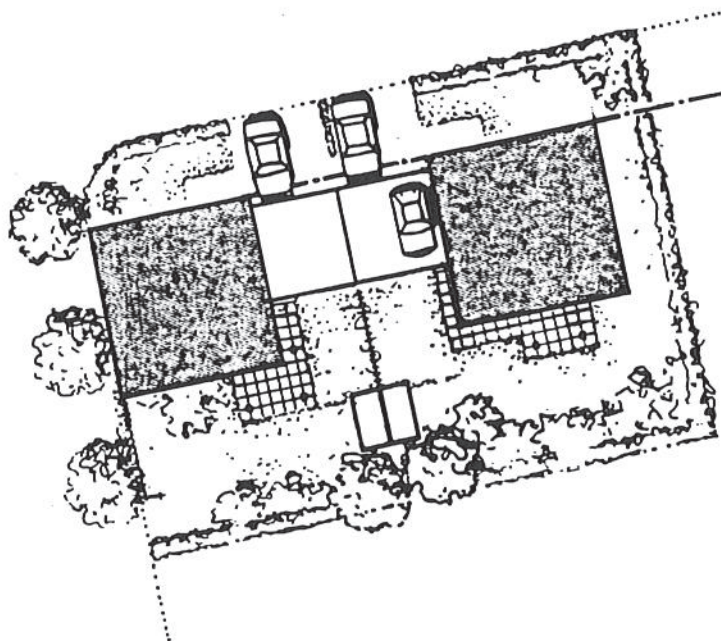
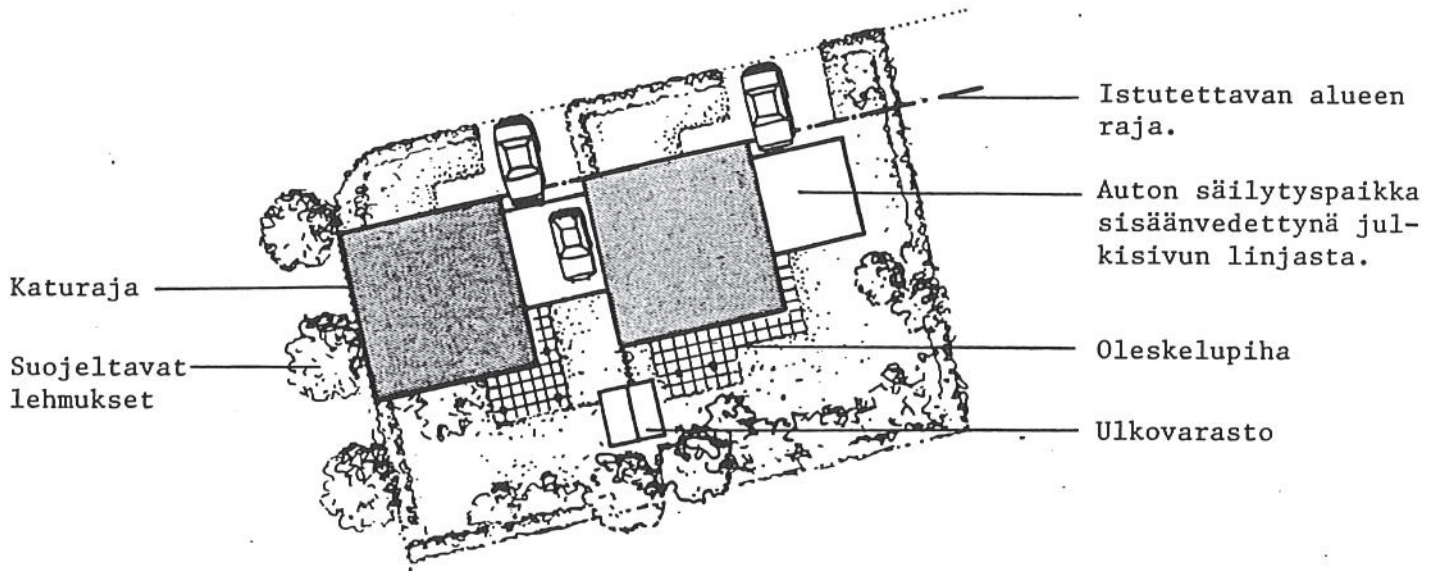
4.6

Kasvillisuus

Alueella kasvaa runsaasti luonnonvaraista puustoa, ja vanhoille omakotitonteille on luonteenomaista pihapiirien rehevyys ja puutarhamaisuus. Tonttien suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tämä olemassaoleva puusto ja kasvillisuus on otettava huomioon ja mahdollisuuksien mukaan säästettävä. Säilyttäminen edellyttää suojelemista rakentamistyön aikaisilta vaurioilta. Suojeleminen tulee tehdä noudattaen julkaisun "Kunnallisteknisten töiden yleinen työselitys 90" kohdassa 1840 "Kasvillisuuden suojaus" annettavia ohjeita (liitteenä). Kortteli- ja tontti-kohtaisissa ohjeissa on kaupunkikuvallisesti erityisen tärkeistä kohteista tarkempia ohjeita.



KORTTELI 5032, tontti 16



KORTTELI 5032 TONTTI 16

Talotyyppi

Tontille saadaan rakentaa kahden perheen asuinrakennus, jonka autotallit tai -katokset tulee sijoittaa päärakennuksen yhteyteen. Asuinrakennuksen tulee olla kerrosluvultaan puolitoista tai osittain kaksi, jolloin siinä voi oll myös yksikerroksisia osia. Mittakaavallisista syistä asuinrakennus ei saa olla kokonaan yksikerroksinen.

Sijoitus tontilla

Rakennuksen päämassan ja katonharjan tulee olle kohtisuoraan Sammonkatua vastaan. Asuinrakennus (ei autotalli) on sijoitettava Sammonkadun katurajaan kiinni ja lisäksi pääosin kiinni myös Metsolantien puoleisen istutettavan alueen rajaan.

Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatkan vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen vaikuttaa rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Oleskelupiha suositellaan suunnattavaksi etelään.

Tontille ajo

Ajoyhteys tulee tehdä Metsolantieltä.

Ulkoseinien materiaalit ja väritys

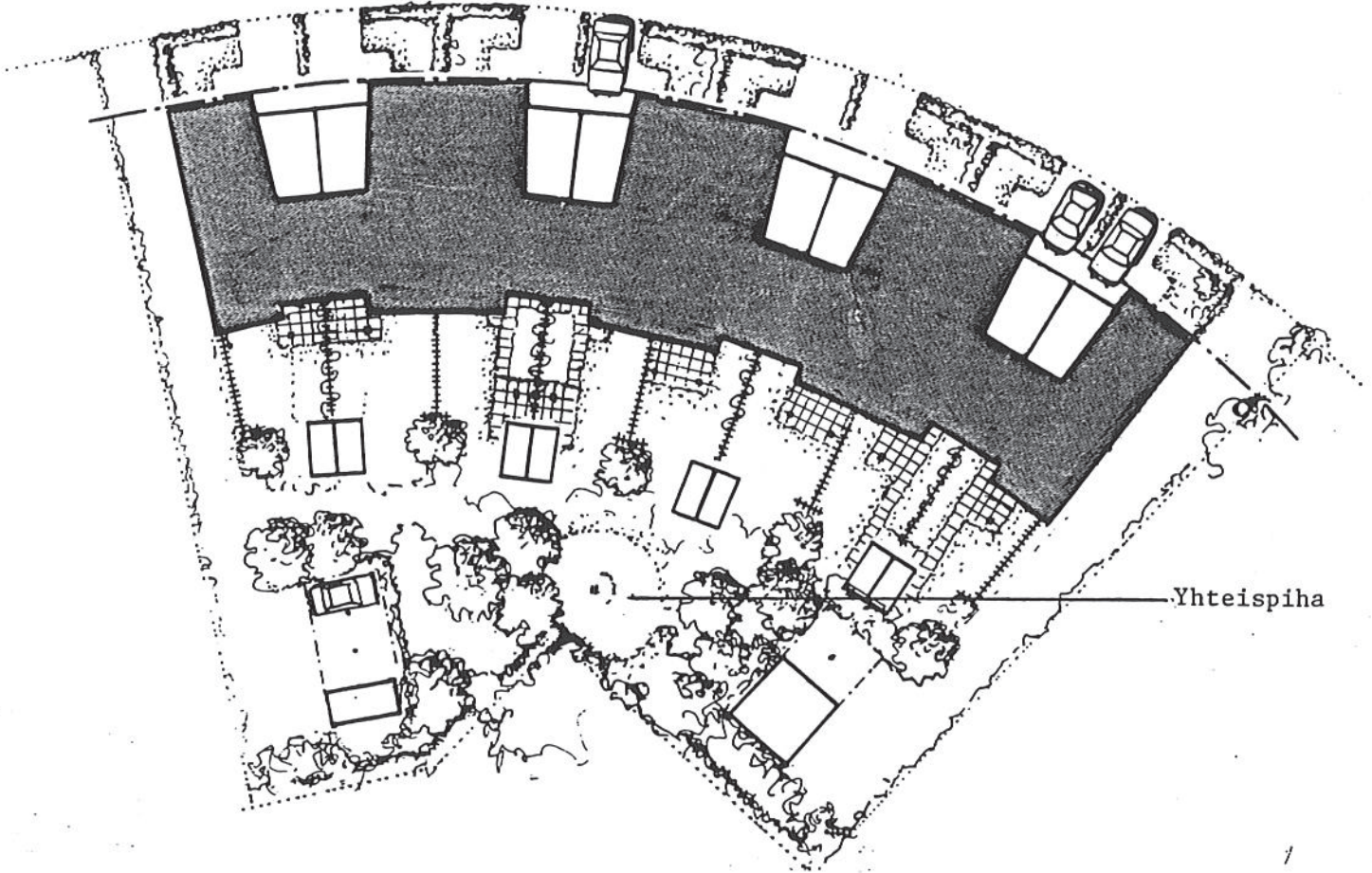
Rakennus saa olla joko kokonaan puulla verhoiltu tai tiiliseinäinen. Tiilijulkisivuissa tulee olla myös puulla verhoiltuja osia. Myös kokonaan tai osittain rapatut julkisivut ovat mahdollisia.

Tiili- tai rappauspintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puuverhoiltuun päärakennukseen liittyvät autotallit, varastot yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.

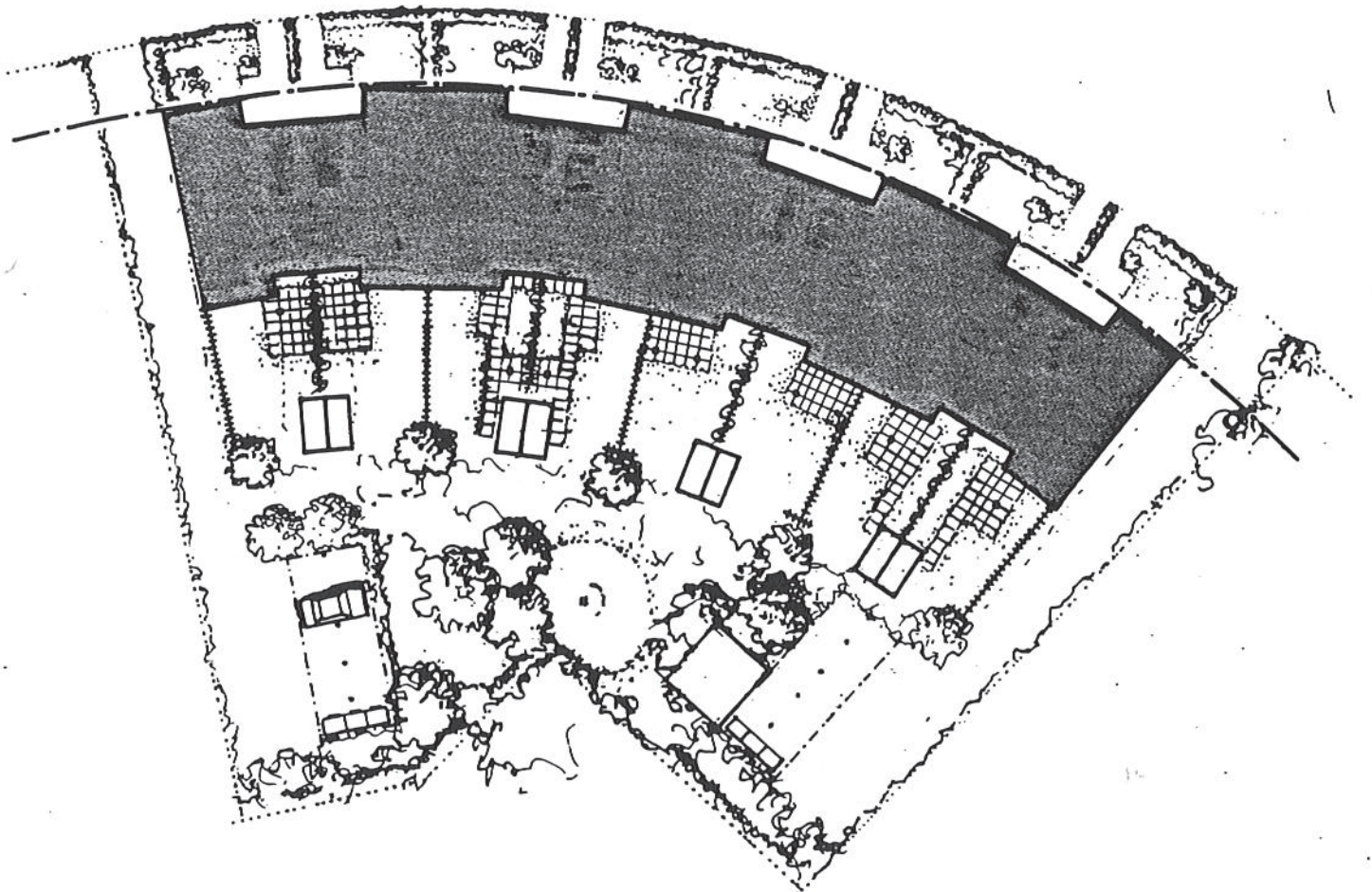
Ulkoseinien väriytyksen tulee olla alueelle ominainen pääasiasa pehmeän pastellinsävyinen, esimerkiksi pehmeät luonnonvalkoisen, beigen, vaaleanharmaan ja vaaleankeltaisen sävyt ovat suositeltavia niin maalattuina kuin tiilipintoinakin.

Katto

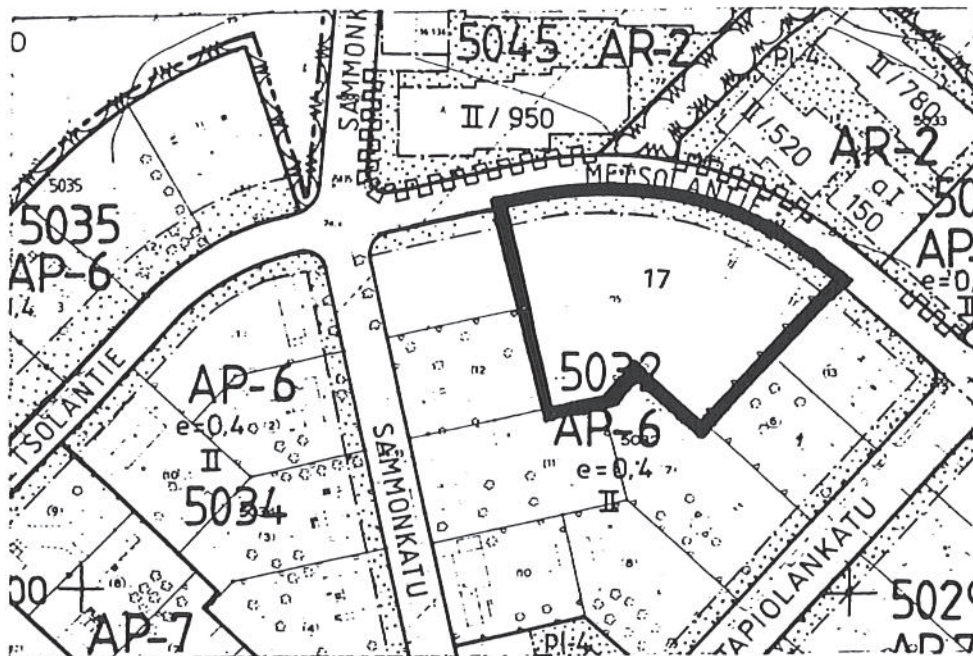
Kattomuodon tulee olla harjakatto tai erisuuntaisten pulpettikattojen yhdistelmä. Kattokaltevuuden tulee olla vaihteluvälillä 1:1,7 (= 30°) - 1:2,5 (= 22°). Katon värisävyksi suositellaan punaista, punaruskeaa tai ruskeaa, ei kuitenkaan mustaa.



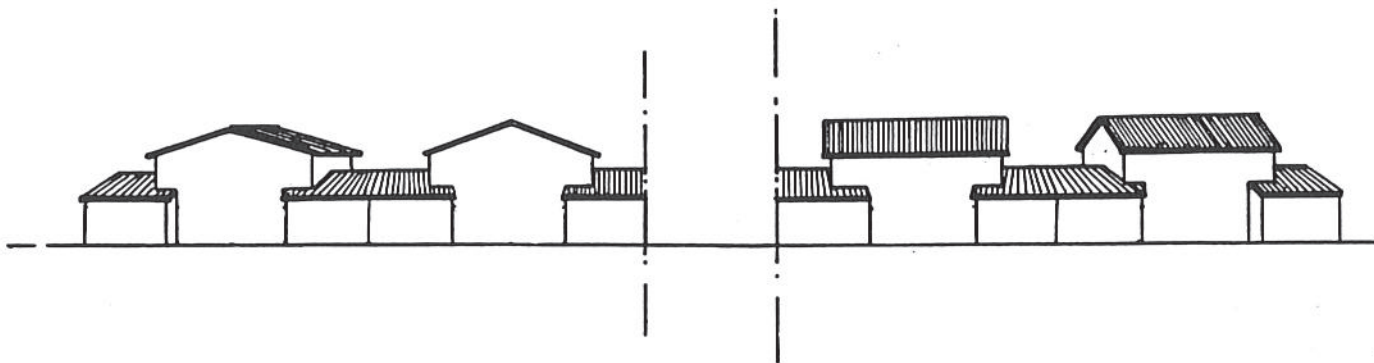
POHJAKERROKSEN KAAVION VAIHTOEHTO 1:500



POHJAKERROKSEN KAAVION VAIHTOEHTO 1:500



KORTTELI 5032, tontti 17



RAKENNUSMASSAN JÄSENTELYN VAIHTOEHTOJA:

Päädyt kadulle päin tai katonharja kadun suuntaisesti.

KORTTELI 5032 TONTTI 17

Talotyyppi

Tontille saadaan rakentaa rivitalo tai kytketty talo, jonka rakennusmassa suositellaan jäsennitäväksi mittakaavaltaan paritalon suuruisiin osiin. Rakennuksen tulee olla kerrosluvultaan puolitoista tai osittain kaksi, jolloin siinä voi olla myös yksikerroksisia osia. Mittakaavallisista syistä rakennus ei saa olla kokonaan yksikerroksinen.

Sijoitus tontilla

Rakennuksen päämassan tulee noudattaa Metsolantien kaaren suuntaa. Asuinrakennus (ei autotalli) on pääosin sijoitettava Metsolantien puoleisen istutettavan alueen rajaan kiinni. Kaareva rakennus voidaan haluttaessa toteuttaa kahtena eri vaiheena, jos toteutus tehdään yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen.

Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään neljä metriä ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatkan vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen vaikuttaa rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja palotekniisiin ratkaisuihin.

Tarvittavat autojen säilytyspaikat voidaan joko kokonaan tai osittain sijoittaa tontin peräosaan, samoin väestönsuoja ja yhteisvarasto. Yksi autopaikka/asunto mahtunee haluttaessa päärakennuksen yhteyteen autokatoksiin tai autotalleihin, jotka suositellaan sijoitettaviksi julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

Katto

Kattomuodon tulee olla harjakatto tai erisuuntaisten pulpettikattojen yhdistelmä. Kattokaltevuuden tulee olla vaihteluvälillä 1:1,7 (= 30°) - 1:2,5 (22°). Katon värisävyksi suositellaan punaista, punaruskeaa tai ruskeaa, ei kuitenkaan mustaa.

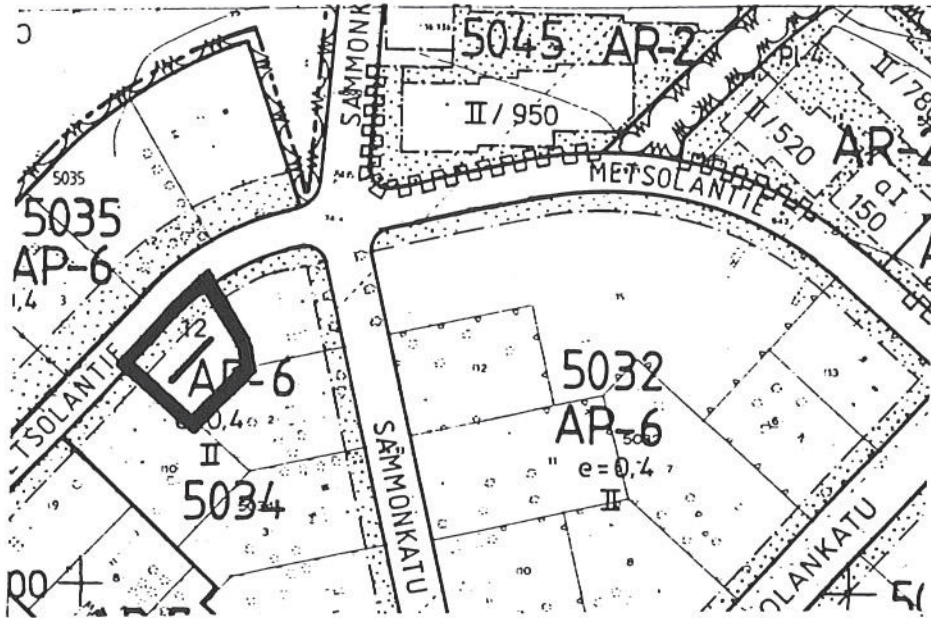
Aidat ja portit

Kadunpuoleinen tontinosa tulee kaavamääräyksen mukaisesti varustaa istutuksin. Suositellaan lähiympäristön mukaisesti lehtipensasistutusten käyttöä. Tontin sisällä voidaan kuitenkin käyttää lehtipensasaidan ohella myös rakennukseen liittyviä puu- tai tiilirakenteisia aitoja. Tontin muilla sivuilla mahdollisestitarvittaviksi aidoiksi suositellaan lehtipensasaitoja.

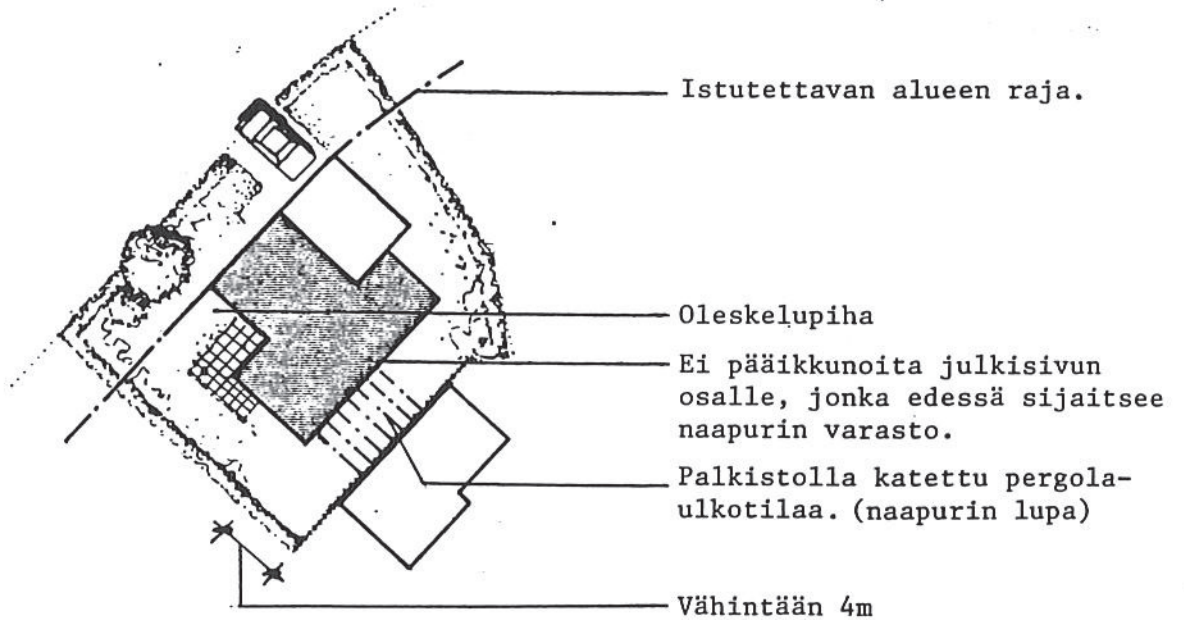
Porttien rakentaminen on alueella mahdollista, mutta tällöin portin muotoilussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että se sopii alueen yleisvaikutelmaan sekä rakennuksen rakennustapaan.

Piha-alue

Tontin etelään suuntautuva peräosa on rakennettava yhteiskäyttöiseksi pääasiassa ulko-oleskelu- ja leikkialueeksi olevaa puustoa säilyttäen ja täydentäen. Olemassaoleva kasvillisuus ja puusto on tontin suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa otettava huomioon ja mahdollisuuksien mukaan säästettävä.

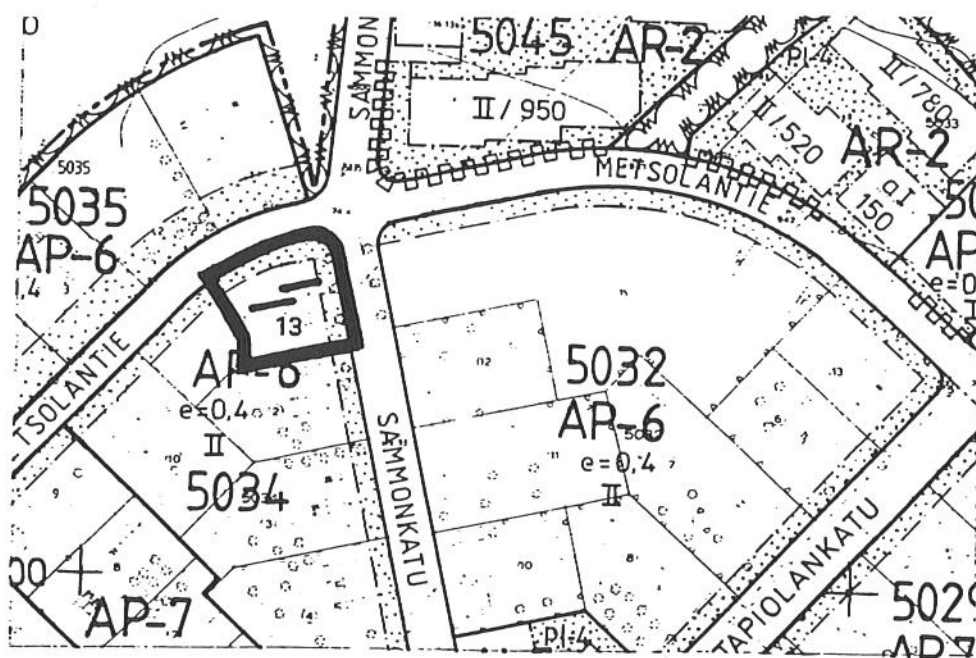


KORTTELI 5034, tontti 12

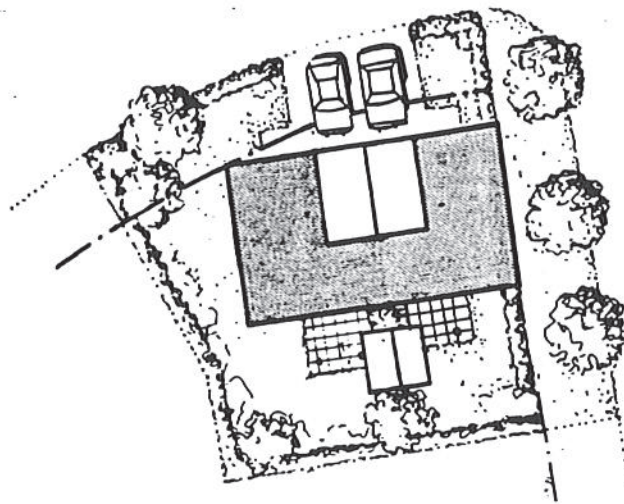
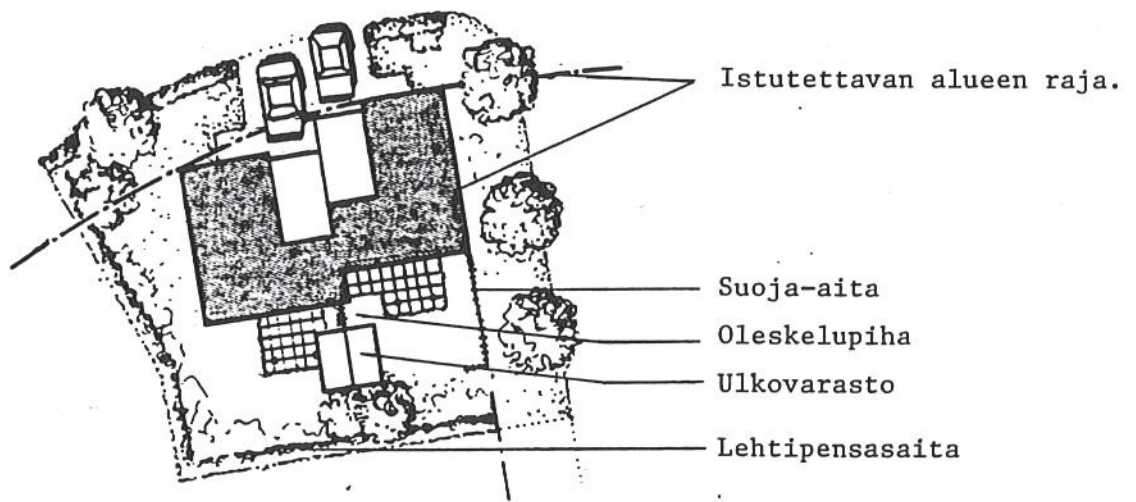


KORTTELI 5034 TONTTI 12

- Talotyyppi Tontille saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus, jonka autotalli tai -katos ja varasto tulee sijoittaa päärakennuksen yhteyteen. Asuinrakennuksen tulee olla kerrosluvultaan puolitoista tai osittain kaksi, jolloin siinä voi olla myös yksikerroksisia osia. Mittakaavallisista syistä asuinrakennusta ei saa rakentaa kokonaan yksikerroksisena.
- Sijoitus tontilla Rakennuksen päämassan ja katonharjan tulee olla Metsolantien suuntaiset. Asuinrakennus on pääosin sijoitettava istutettavan alueen rajaan kiinni.
- Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatkan vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen vaikuttaa rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.
- Oleskelupiha suositellaan suunnattavaksi lounaaseen.
- Ulkoseinien materiaalit ja väritys
- Rakennus saa olla joko kokonaan puulla verhoiltu tai tiiliseinäinen. Tiilijulkisivuissa tulee olla myös puulla verhoiltuja osia. Myös kokonaan tai osittain rapatut julkisivut ovat mahdollisia.
- Tiili- tai rappauspintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puuverhoiltuun päärakennukseen liittyvät autotallit, varastot yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.
- Ulkoseinien väriytyksen tulee olla alueelle ominainen pääasiassa pehmeän pastellinsävyinen, esimerkiksi pehmeät luonnonvalkoisen, beigen, vaaleanharmaan ja vaaleankeltaisen sävyt ovat suositeltavia niin maalattuina kuin tiilipintoinakin.
- Katto Kattomuodon tulee olla harjakatto tai erisuuntaisten pulpettikattojen yhdistelmä. Kattokaltevuuden tulee olla vaihteluvälillä 1:1,7 (= 30°) - 1:2,5 (= 22°). Katon värisävyksi suositellaan punaista, punaruskeaa tai ruskeaa, ei kuitenkaan mustaa.
- Aidat ja portit Kadunpuoleinen tontinosa tulee kaavamääräyksen mukaisesti varustaa istutuksin. Suositellaan lähiympäristön mukaisesti lehtipensasistutusten käyttöä. Tontin muiden sivujen aitana voidaan käyttää pensas- tai lauta-aitaa.
- Porttien rakentaminen on alueella mahdollista, mutta tällöin portin muotoilussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että se sopii alueen yleisvaikutelmaan sekä rakennuksen rakennustapaan.
- Kasvillisuus Olemassaoleva kasvillisuus ja puusto on tontin suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa otettava huomioon ja mahdollisuuksien mukaan säästettävä.



KORTTELI 5034, tontti 13



KORTTELI 5034 TONTTI 13

- Talotyyppi Tontille saadaan rakentaa kahden perheen asuinrakennus, jonka autotallit tai -katokset tulee sijoittaa päärakennuksen yhteyteen. Asuinrakennuksen tulee olla kerrosluvultaan puolitoista tai osittain kaksi, jolloin siinä voi olla myös yksikerroksisia osia. Mittakaavallisista syistä asuinrakennus ei saa olla kokonaan yksikerroksinen.
- Sijoitus tontilla Rakennuksen päämassan ja katonharjan tulee olla kohtisuoraan Sammonkatua vastaan. Asuinrakennus (ei autotalli) on sijoitettava Sammonkadun puoleisen istutettavan alueen rajaan kiinni, ja lisäksi vähintään rakennuksen yhden nurkan on oltava kiinni Metsolantien puoleisen istutettavan alueen rajassa.
- Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatkan vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen vaikuttaa rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.
- Oleskelupiha suositellaan suunnattavaksi etelään.
- Tontille ajo Ajoyhteys tulee tehdä Metsolantieltä.
- Ulkoseinien materiaalit ja väritys
- Rakennus saa olla joko kokonaan puulla verhoiltu tai tiiliseinäinen. Tiilijulkisivuissa tulee olla myös puulla verhoiltuja osia. Myös kokonaan tai osittain rapatut julkisivut ovat mahdollisia.
- Tiili- tai rappauspintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puuverhoiltuun päärakennukseen liittyvät autotallit, varastot yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.
- Ulkoseinien väriytyksen tulee olla alueelle omainainen pääasiassa pehmeän pastellinsävyinen, esimerkiksi pehmeät luonnonvalkoisen, beigen, vaaleanharmaan ja vaaleankeltaisen sävyt ovat suositeltavia niin maalattuina kuin tiilipintoinakin.
- Katto Kattomuodon tulee olla harjakatto tai erisuuntaisten pulpettikattojen yhdistelmä. Kattokaltevuuden tulee olla vaihteluvälillä 1:1,7 (= 30°) - 1:2,5 (= 22°). Katon värisävyksi suositellaan punaista, punaruskeaa tai ruskeaa, ei kuitenkaan mustaa.

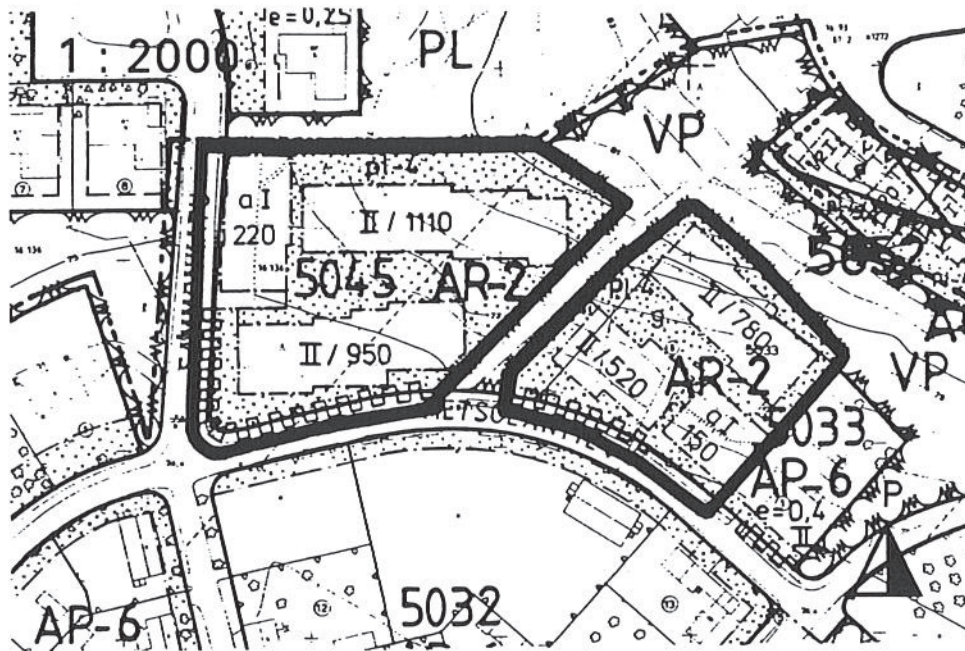
Aidat ja portit

Kadunpuoleiset tontinosat tulee kaavamääräyksen mukaisesti varustaa istutuksin. Suositellaan lähiympäristön mukaisesti Met-solantien puolella lehtipensasistutusten käyttöä. Sammonkadun puolella ja tontin sisällä voidaan käyttää lehtipensasaidan ohella myös rakennukseen liittyviä puu- tai tiilirakenteisia aitoja. Kaikki mahdolliset Sammonkadun puoleiset aidat on kuitenkin sijoitettava Sammonkadun istutettavan alueen sisäreunaan rakennuksen päädyn linjaan. Tontilla olevan lehmusrivin eteen ei siis tule sijoittaa aitaa eikä runkoja tule muutoinkaan Sammonkadun puolelta peittää. Tontin muilla sivuilla mahdollisesti tarvittaviksi aidoiksi suositellaan lehtipensasaitoja.

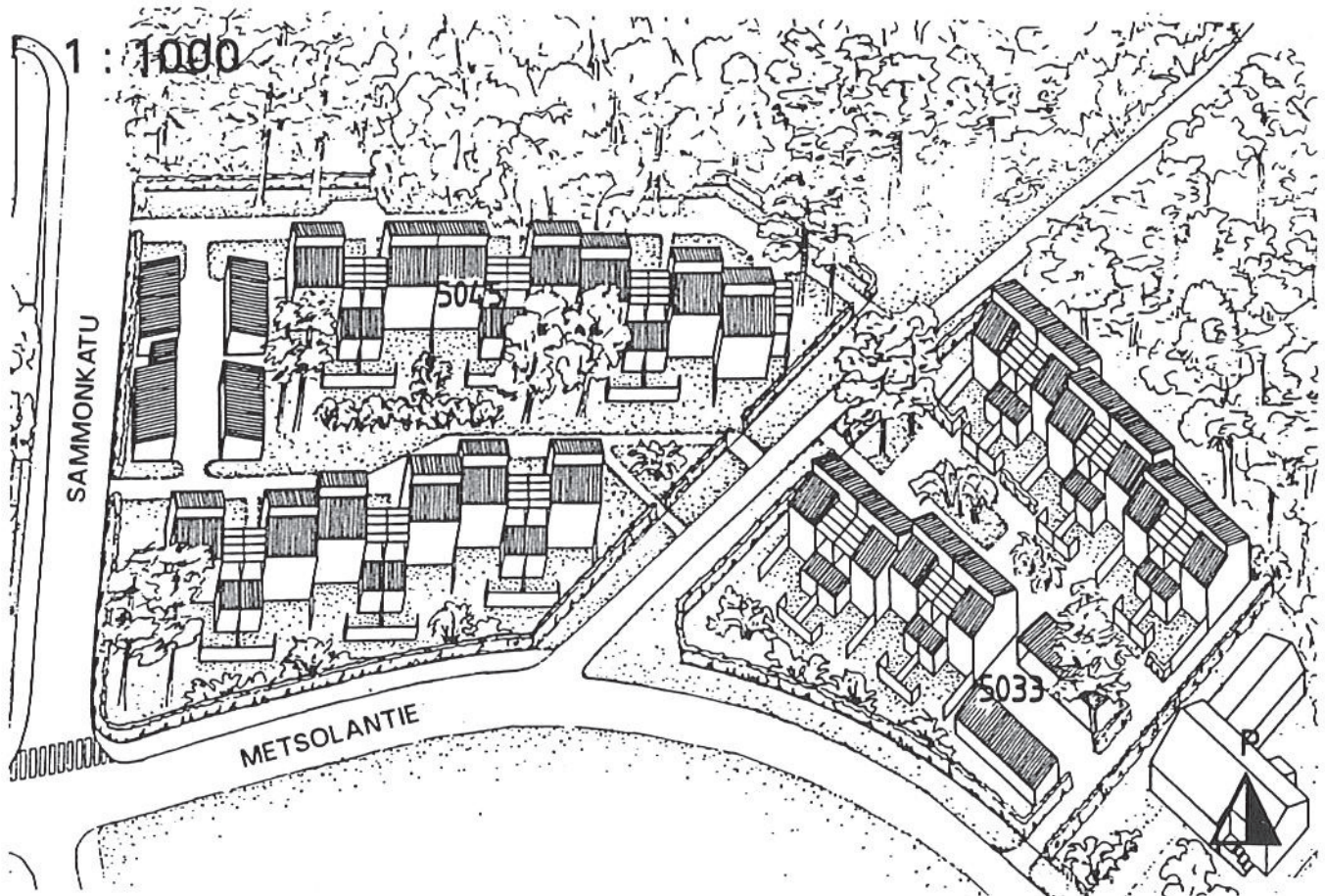
Porttien rakentaminen on alueella mahdollista, mutta tällöin portin muotoilussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että se sopii alueen yleisvaikutelmaan sekä rakennuksen rakennustapaan.

Kasvillisuus

Olemassaoleva kasvillisuus ja puusto on tontin suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa otettava huomioon ja mahdollisuuksien mukaan säästettävä. Erityisesti tontilla Sammonkadun puolella oleva lehmusrivi on rakentamisvaiheessa ja siitä eteenpäin suojeltava, ja mahdollisesti vahingoittuneet puut on korvattava mahdollisimman suurilla yksilöillä (täysikasvuisen lehmuksen arvo on noin 20.000 mk. Noudatettava liitteen ohjeita.)



KORTTELI 5045 ja KORTTELI 5033, tontti 9



HAVAINNEKUVA 1:1000

KORTTELISUUNNITELMAT ESIMERKIKSI NÄIN:

Toisen kerroksen tasolla rakennusosien välissä palkistoin katet-
tuja ulkoterasseja. Korttelipihat yhteiseksi ulko-oleskelutilaksi.

KORTTELI 5033 TONTTI 9
KORTTELI 5045

Talotyyppi

Tonteille saadaan rakentaa rivitaloja tai kytkettyjä taloja, joiden rakennusmassat suositellaan jäsennitäviksi mittakaavaltaan paritalon suuruisiin osiin. Rakennusten kerrosluvun tulee olla puolitoista tai osittain kaksi, jolloin niissä voi olla myös yksikerroksisia osia. Mittakaavallisista syistä rakennukset eivät saa olla kokonaan yksikerroksisia.

Sijoitus tontilla

Rakennusten sijoitus tonteille on annettu kaavassa rakennusaloina.

Autojen säilytyspaikat tulee toteuttaa talleina tai katoksina kaavan mukaisesti. Korttelipihojen alueilla tulee sekä autojen ajotiet että säilytyspaikat suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä huolimatta mahdollisista tonttijaoista.

Ulkoseinien materiaalit ja väritys

Rakennukset saavat olla joko kokonaan puulla verhoiltuja tai tiiliseinäisiä. Tiilijulkisivuissa tulee olla myös puulla verhoiltuja osia.

Tiilipintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puuverhoiltuun päärakennukseen liittyvät autotallit, varastot yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.

Ulkoseinien väriytyksen tulee olla alueelle ominainen pääasiassa pehmeän pastellinsävyinen, esimerkiksi pehmeät luonnonvalkoisen, beigen, vaaleanharmaan ja vaaleankeltaisen sävyt ovat suositeltavia niin maalattuina kuin tiilipintoinakin.

Katto

Kattomuodon tulee olla harjakatto tai erisuuntaisten pulpettikattojen yhdistelmä. Kattokaltevuuden tulee olla vaihteluvälillä 1:2 (= 27°) - 1:3 (= 18°). Katon värisävyksi suositellaan punaista, punaruskeaa tai ruskeaa, ei kuitenkaan mustaa.

Aidat ja portit

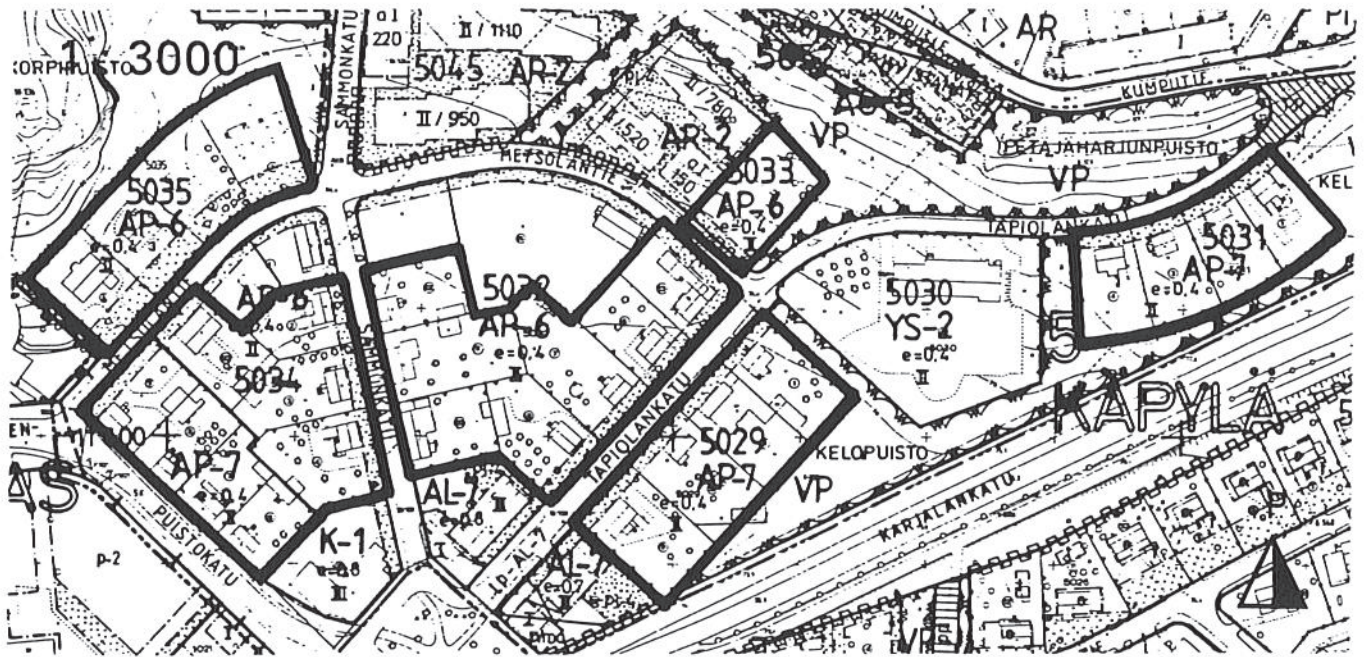
Kaavan mukaisesti istutettavat alueen osat on rakennettava pääasiassa ulko-oleskelu- ja leikkialueeksi olevaa puustoa säilyttäen ja täydentäen. Nämä rakennusryhmien väliin jäävät korttelipihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä aitaamattomina alueina, eli huolimatta mahdollisista korttelien sisäisistä tonttijaoista näillä korttelipiha-alueilla tonttien rajoja ei saa aidata. Korttelien muilla sivuilla mahdollisesti tarvittaviksi aidoiksi sekä katurajoille suositellaan lehtipensasaitoja.

Varsinaiset rakennuksiin liittyvät suoja-aidat, jotka voidaan tehdä myös puu- tai tiilirakenteisina, tulee sijoittaa kaavassa osoitettujen rakennusalojen sisäpuolelle.

Porttien rakentaminen on alueella mahdollista, mutta tällöin portin muotoilussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että se sopii alueen yleisvaikutelmaan sekä rakennusten rakennustapaan.

Kasvillisuus

Olemassaoleva kasvillisuus ja puusto on tontin suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa otettava huomioon ja mahdollisuuksien mukaan säästettävä.



YKSITYISOMISTUKSESSA OLEVAT KORTTELIALUEET

KORTTELI 5029 TONTIT 1, 9 - 11
 KORTTELI 5031
 KORTTELI 5032 TONTIT 6 - 8, 10 - 13
 KORTTELI 5033 TONTTI 1
 KORTTELI 5034 TONTIT 2 - 4, 6 - 10
 KORTTELI 5035

Talotyyppi

Asemakaavassa nämä tontit kuuluvat AP-6 ja AP-7 merkittyihin korttelialueisiin, jotka ovat erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialueita. Rakennusten kerrosluku voi olla osittain kaksi tai puolitoista ja niissä voi olla myös yksikerroksisia osia. Kokonaan yksikerroksiset asuinrakennukset eivät ole suositeltavia mittakaavallisista syistä.

Asemakaavamuutos antoi korttelialueille lisää rakennusoikeutta, ja mahdollistaa siten haluttaessa suurten tonttien täydennysrakentamisen. Pyrkimyksenä on säilyttää edelleen alueen hyvät ominaisuudet, joita ovat mm. vanhan omakotitalon mittakaavan, kattomuotojen, -kaltevuuksien, värityksen ja lehtipensasaitojen muodostama yhtenäisyys. Tämän vuoksi kaavassa on myös korttelialueita koskevia määräyksiä, joista tärkeimmät ovat:

"Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöönsä."

"Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ensimmäisessä kerroksessa enintään 75 % ja toisessa kerroksessa enintään 40 %."

Sijoitus tontilla

Rakennusten sijoittelussa suositellaan ensisijaisesti käytettäväksi vanhaa sijoitteluperiaatetta, jonka mukaisesti päärakennukset sijaitsevat yhtenäisissä linjoissa katujen varsilla. Näin asuinrakennuksen tulisikin sijaita kiinni joko kaavassa määrätyn istutettavan alueen sisäreunassa tai katurajassa istutettavan alueen puuttuessa. Rakennuksen päämassa voi olla joko kadun suuntainen tai kohtisuoraan katua vastaan tontin sivurajan suunnassa. Kuitenkin vanhan rakennuksen jäädessä paikalleen tontin etuosaan, voidaan uudisrakennus sijoittaa myös tontin perälle.

Autojen säilytyspaikat on suositeltavinta sijoittaa nykytilanteen mukaisesti eli tontin peräosaan, silloin kun se tontin kokonaiskäytön kannalta vain on mahdollista.

Rakennusten etäisyyden on oltava naapuritontin rajasta vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatkan vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen vaikuttaa rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin. Kuitenkin kahden tai useamman tontin yhteenrakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen.

Ulkoseinien materiaalit ja väritys

Rakennus voi olla joko kokonaan puulla verhoiltu tai tiiliseinäinen. Tiilijulkisivuissa suositellaan käytettäväksi myös puulla verhoiltuja osia. Myös kokonaan tai osittain rapattuja julkisivuja voidaan käyttää.

Tiili- tai rappauspintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puuverhoiltuun päärakennukseen liittyvät autotallit, varastot yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.

Kortteleissa 5029, 5031 ja korttelin 5034 tonteilla 6 - 9 rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden vastaavien rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dB (A).

Ulkoseinien värikykseksi suositellaan alueelle ominaista pääasiassa pehmeän pastellinsävyistä väriasteikkoa, esimerkiksi pehmeät luonnonvalkoisen, beigen, vaaleanharmaan ja vaaleankeltaisen sävyt ovat suositeltavia niin maalattuina kuin tiilipintoinakin.

Katto

Kattomuodon tulee olla harjakatto tai erisuuntaisten pulpettikattojen yhdistelmä. Kattokaltevuuden tulee olla vaihteluvälillä 1:1,7 (= 30°) - 1:2,5 (= 22°). Katon värisävyksi suositellaan alueelle ominaisia sävyjä eli punaista, punaruskeaa tai ruskeaa, ei kuitenkaan mustaa.

Aidat ja portit

Kaavamääräysten mukaisilla istutettavilla alueilla katujen varsilla on suositeltavinta käyttää nykytilanteen mukaisesti lehtipensasistutuksia. Myös tonttien muilla sivuilla mahdollisesti tarvittaviksi aidoiksi suositellaan ensisijaisesti lehtipensasaitoja. Kortteleissa 5029, 5031 ja korttelin 5034 tonteilla 6 - 9 tulee kuitenkin kaavamääräysten mukaisesti leikki- ja oleskelualueet sijoittaa rakennustoimenpitein suojattuun melukatveeseen, jolla melutaso ei ylitä 55 dB (A). Melun suojaukseen voidaan näissä tapauksissa käyttää tarpeen mukaan puu- tai tiilirakenteisia aitoja, tällöinkin mieluiten lehtipensasistutuksilla pehmenettyinä.

Tonttien sisäosissa voidaan muulloinkin tarvittaessa käyttää rakennuksiin liittyviä puu- tai tiilirakenteisia aitoja. Etenkin rakennettaessa useampia tontteja samanaikaisesti yhtenäisen suunnitelman mukaan olisi kuitenkin suositeltavaa toteuttaa tällöin myös kokonaan aitaamattomia yhteiskäyttöisiä leikki- ja ulko-oleskelualueita.

Porttien rakentaminen on alueella mahdollista, mutta tällöin portin muotoilussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että se sopii alueen yleisvaikutelmaan ja rakennusten rakennustapaan.

Kasvillisuus

Olemassaoleva kasvillisuus ja puusto on tonttien suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa otettava huomioon ja mahdollisuuksien mukaan säästettävä.

LAINAUS JULKAISUSTA "KUNNALLISTEKNISETEN TÖIDEN YLEINEN TYÖSELITYS 90"
(KOPIOSTO RY)

1840 KASVILLISUUDEN SUOJAUS

Työskentelyalueella olevat, säilytettävät puut ja pensaat suojataan siten, että kasvien maanpäälliset tai maanalaiset osat eivät vahingoitu. Suojaus tehdään, mikäli on otaksuttavissa, että rakennustoimenpiteet saattavat vaurioittaa puita tai pensaita. Vaihtoehtoisia suojaustoimenpiteitä ovat aidan rakentaminen yksittäisen kasvin tai kasviryhmän ympärille kuvan 1801 mukaisesti tai puun suojaaminen kuvan 1802 mukaisesti.

Aita rakennetaan työskentelyalueen sisälle jäävien suojattavien kasvien ympärille. Alueen reunassa olevien kasvien osalta riittää aitaus työskentelyalueen puoleisella sivulla, mikäli se estää liikkumisen suojattavalla alueella. Aidan on suojattava puiden latvuksen alapuolinen alue kokonaan. Aidalla suojattavaa aluetta ei saa käyttää varastointitarkoitukseen.

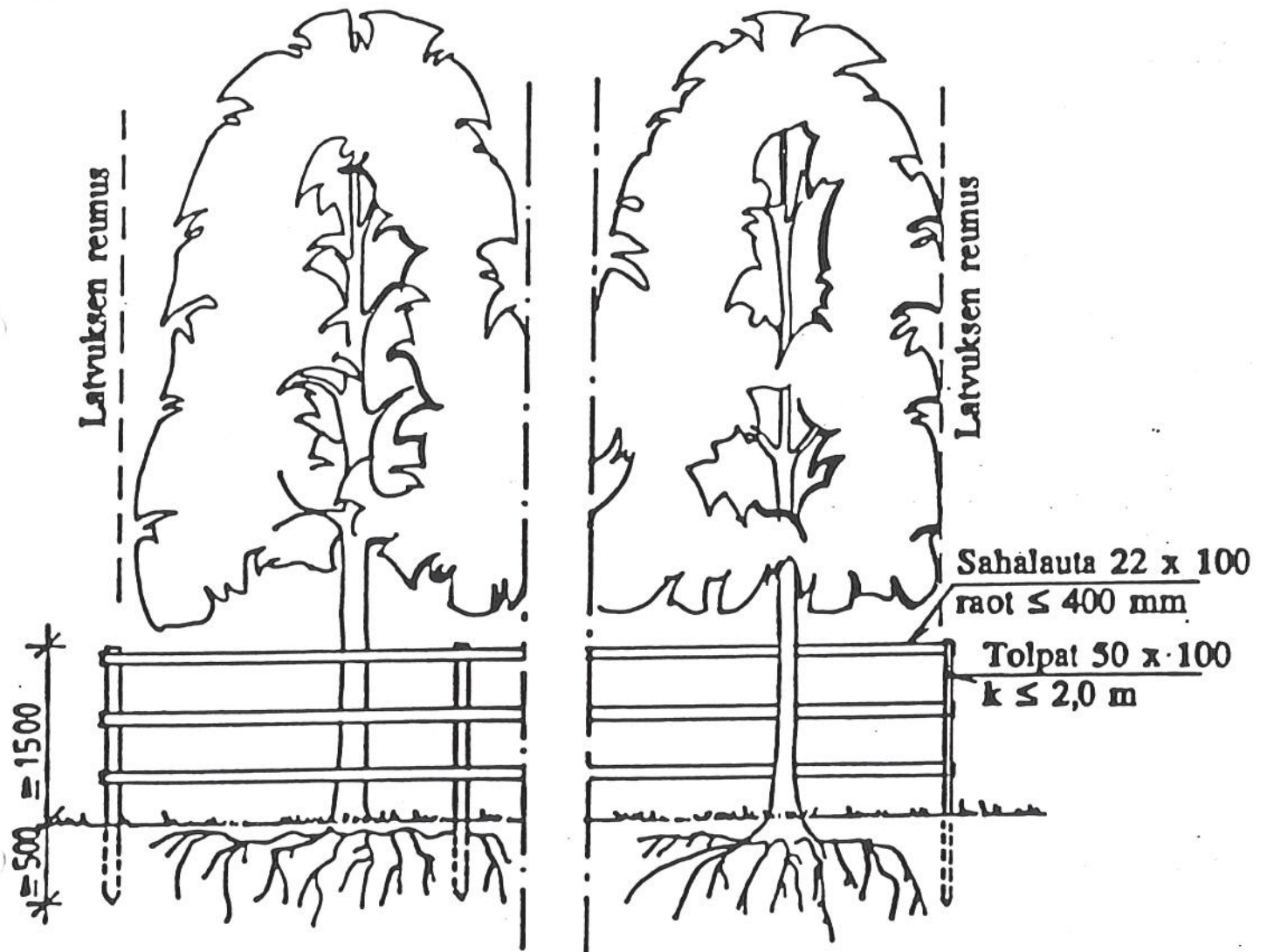
Jos säilytettävien puiden juuristoalueella on pakko liikkua koneilla tai pitää tilapäisrakennelmia, on juuristo ja runko suojattava kuvan 1802 mukaisesti. Lankkujen puun rungon ympärillä tulee ulottua puun alimpiin oksiin saakka, kuitenkin enintään 4,0 m korkeuteen. Suojaukseen käytetään 50 mm paksuisia lankkuja. Puun rungon ja lankkujen väliin asennetaan pehmuste. Lankut eivät saa nojata puun juuriin. Kuvan mukaista eristyshiekkaa juuriston päällä käytetään pehmeällä maalla ja aina, kun juuristo on pinnassa. Muulloin voidaan sorakerros levittää suoraan maan pinnalle.

Suojarakenteet poistetaan rakentamisen päätyttyä. Pysyvät kasvillisuuden suojaustoimenpiteet ja kasvien siirtäminen on esitetty luvussa 6000.

Kun joudutaan katkaisemaan säilytettävien puiden juuria, juuri sahataan kohtisuoraan poikki heti katkaisemisen jälkeen ja läpimitaltaan yli 30 mm kokoiset, sahatut pinnat käsitellään haavanpoistoaineella. Hoidettuja katkaisukohtia ei jätetä alttiiksi auringonpaisteelle, tuulelle eikä pakkaselle, vaan ne peitetään välittömästi suojapeitteellä, kunnes kaivanto täytetään. Jos katkaiseminen tapahtuu kasvukauden aikana, kasvin juuristoalue kastellaan runsaasti ennenkuin juurien katkaisukohta peitetään. Mikäli kaivanto joudutaan pitämään täyttämättä viikkoa kauemmin, kastelu toistetaan kerran viikossa.

Puiden juurien katkaisemisen takia tarvittava latvuksen pienentäminen veden haihtumisen vähentämiseksi tehdään suunnitelman tai valvojan ohjeiden mukaisesti.

Katkaistavat oksat, joiden läpimitta on yli 20 mm katkaistaan sahaamalla ja sahattu pinta käsitellään haavanhoitoaineella.



Kuva 1801

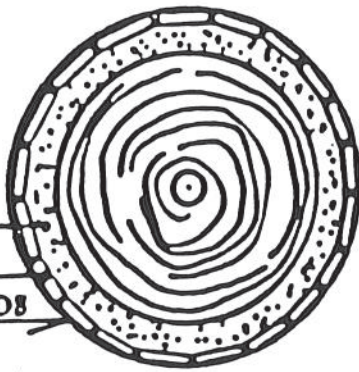
Pulden suojaus aidalla.

Pehmuste

Lankut

Rautalankasidos

4 - 5 kpl

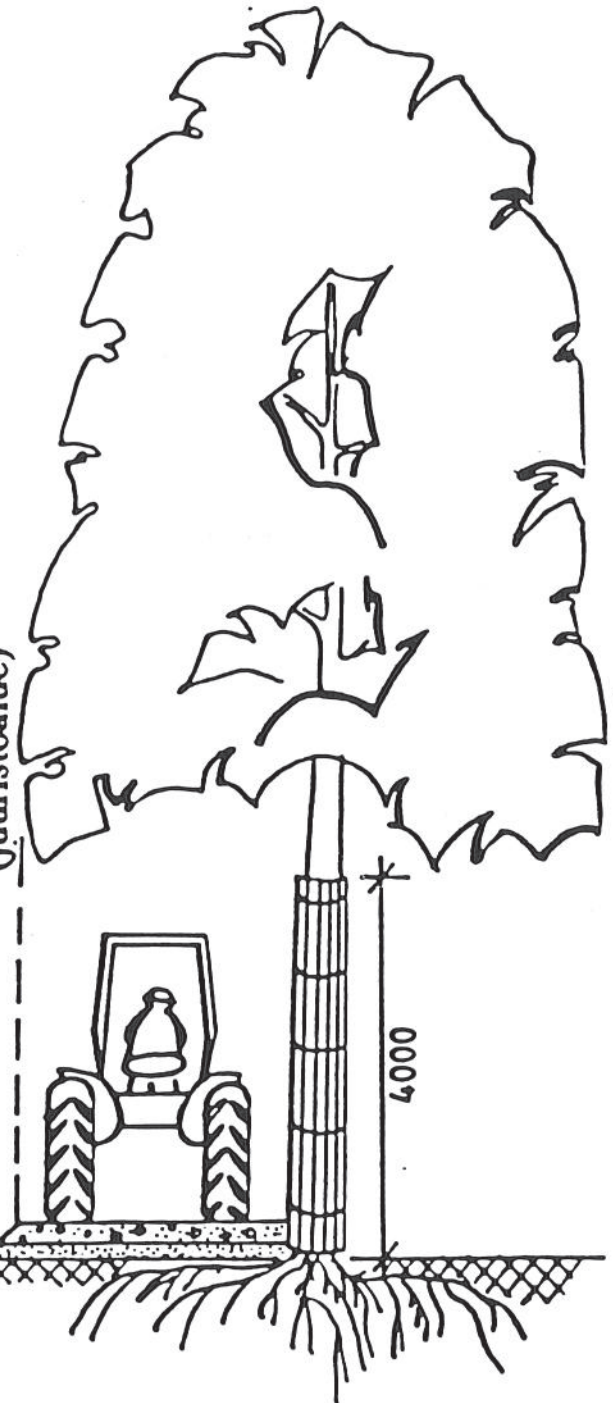


Latvuksen reumus
(juuristoalue)

Juuriston suojaus:
kantava kerros 250 mm
0 - 64 sora

eristyskerros 100 mm
kivetön hiekka

pohjamaa



Kuva 1802

Puun juuriston ja rungon suojaus.