

KÄPYLÄNRINTEEN PIENTALOALUE

Rakentamistapaohjeet
korttelit 5002, 5052, 5053, 5054 ja 5055



KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

2007

Kaava 159:5
Nro 0050002

KÄPYLÄNRINTEEN PIENTALOALUE

Rakentamistapaohjeet

1. YLEISTÄ

Arvokkaiden ympäristöjen säilymiseksi on Kouvolan kaupunki muuttamassa vaihteittain alueiden asemakaavoja siten, että kaava ohjaa korjaus-, laajennus- ja täydennysrakentamista ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Nämä rakentamisohjeet on laadittu täydentämään ja selventämään asemakaavamääräyksiä. Näillä pyritään edistämään alueen ominaispiirteiden huomioonottamista suunnittelussa ja toteutuksessa ja samalla säilyttämään alueen arkkitehtoniset, historialliset ja ympäristölliset arvot.

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 suunnittelun lähtökohdista neuvoteltaessa. Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät ja realistiset aikataulut.

Nämä rakentamistapaohjeet liittyvät Käpylänrinteen asemakaavanmuutokseen **159:5**.

2. ALUEEN HISTORIAA

Kaava-alue kuuluu Käpylän ”esikaupunki”-alueeseen, jonka valtioneuvosto vuonna 1925 määräsi liitettäväksi Valkealan kunhasta Kouvolan kauppalaan. Liitos toteutui vuoden 1930 alussa. Alue syntyi ilman rakennusjärjestystä ja kaavaa epäsäännöllisenä asutuksena 1920-luvun loppupuolella.

Alueen ensimmäisen asemakaavan laati O-I Meurman ja se vahvistettiin 20.2.1934. Asemakaavassa alue varattiin teollisuus- ja varastotonteiksi. Asemakaavan muutosalueen länsinurkassa sijaitsi Käpyläaukioniminen avoin tila.

Kaavanmuutosalueen itäosassa on jäljellä 1920-luvulla syntynyttä omakotiasutusta, joka muodostaa kapeine kujineen pienimitakaavaista yhtenäistä pientalomiljöötä. Rakennukset ovat pääosin 1½ -kerroksisia puutaloja. Tontit on aidattu säle- tai pensasaidoin. Asuinrakennukset on sijoitettu kujien varsiin, pihoilla on erilliset talousrakennukset. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1901. Suuri osa rakennuksista on rakennettu ennen vuonna 1930 tapahtunutta alueen liittämistä Kouvolaan. Alueella on suhteellisen yhtenäinen rakennustapa rakennusten mittasuhteiden, sijoittelun ja materiaalien osalta.

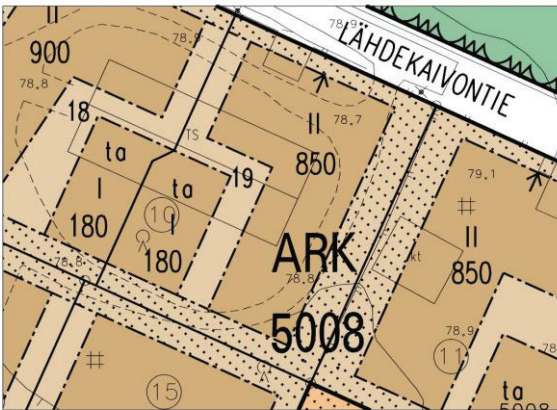


Kuva Vahtikatu

3. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

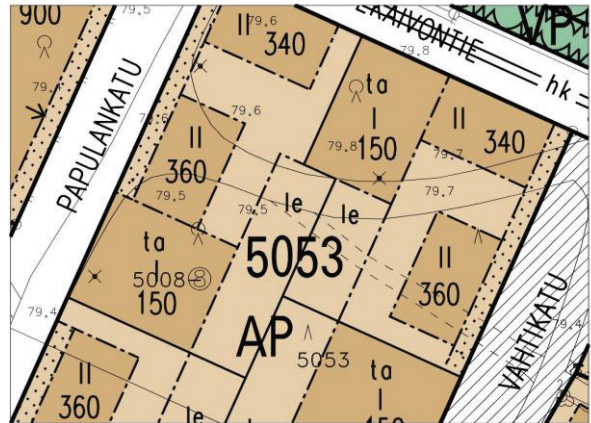
3.1 Korttelialueet

Rivi- ja kerrostalojen korttelialue (ARK)



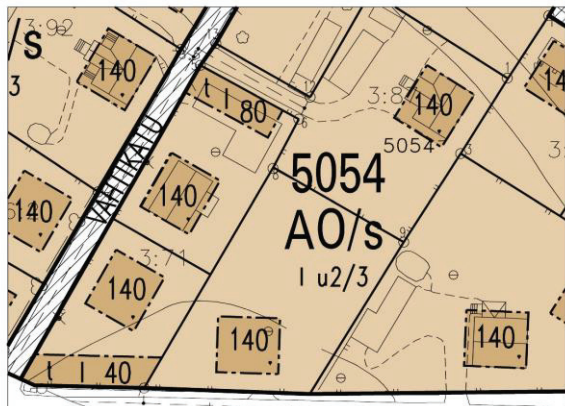
Kortteli 5008 on pääosin varattu rivi- ja kerrostalojen korttelialueeksi. Kerrosluku on II ja alueen kokonaiskerrosala vastaa tontti-
tehokkuutta 0,44. Rakennukset on rakennettava tonttien kadunpuoleiseen rakennusalaan kiinni. Rakentamistavalla pyritään kaupunkimaiseen tiiviiseen ja matalaan rakennustapaan.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)



Asuinpientalojen korttelialue korttelissa 5053 liittyy vanhan pienimittakaavaisen pientaloalueen uuteen tiiviiseen ja matalaan asuinalueeseen alueen länsiosassa. Rakennukset on sijoitettu korttelin reunoille ja tällöin on korttelin keskelle jäänyt väljä puistomainen yhteispiha. Ratkaisu muistuttaa Puu-Käpylän rakennustapaa. Rakennusten kerrosluku on II ja korttelitehokkuus 0,47.

Erillispientalojen korttelialue (AO/s), jolla ympäristö säilytetään



Korttelit 5052–5055 sekä osa korttelista 5002 on erillispientalojen aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alue muodostaa pienimittakaavaisen yhtenäisen asuin ympäristön. Kortteleissa uudisrakentamisen ja rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua ympäristöönsä rakennusten sijoituksen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alue on osa korttelia 5002 ja rajautuu kahdelta suunnalta vanhaan pientaloalueeseen. Uudisrakennusten on sovelluttava pienimittakaavaiseen vanhaan rakennuskantaan rakennusten sijoituksen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta.

3.2 Muut asemakaavamääräykset

Uudisrakentamisen ja rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua ympäristöönsä rakennusten sijoituksen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta.

Rakennuksen muoto ja mittasuhteet tulee hakea ympäristöstä. Sama kattokaltevuus naapurirakennuksen kanssa ei tee rakennuksesta ympäristöön sopivaa, mikäli esim. räystäskorkeus ja massoittelu poikkeaa perinteisestä rakennustavasta. Julkisivumateriaalina käytetään pääsääntöisesti lautavuorausta ympäristön mukaan.

Asuinrakennuksen maksimikerrosala on 140 m².

Mikäli asuintilaa tarvitaan enemmän, voidaan se sijoittaa piharakennukseen, johon sopii sijoittaa esim. työtilaa, takkahuone ja saunaosasto.

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkuna- ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dBA, ellei erikoismerkinnöin muuta edellytetä.

Kortteleissa 5052, 5054 ja 5055 Kanervistontien keskilinjasta alle 50 m etäisyydellä olevien asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkuna- ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dBA.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen, jolla melutaso ei ylitä 55 dBA.

Korttelin 5008 tontteja 15, 16, 18 ja 19 koskeva erityismääräys

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä että pilaantuneet maat on poistettu ympäristöviranomaisten hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.

AK- ja ARK -korttelialueiden erityismääräys

Oleskelu- ja leikkialuetta tulee varata vähintään 10 m² jokaista sataa asuntokerosalaneliömetriä kohti.

AO/s -korttelialueita koskevat erityismääräykset

Kullekin tontille saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 60 m²:n suuruisen talousrakennuksen, ellei tontille ole erikseen osoitettu talousrakennuksen rakennusala ja -oikeutta.

Uudisrakentamisen ja rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua ympäristöönsä rakennusten sijoituksen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta.

Olemassa olevassa, ennen 3.6.2004 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakenteiden ääneneristävyydestä.

AO-korttelialueen erityismääräys

Uudisrakennusten tulee soveltua ympäristöönsä rakennusten sijoituksen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta.

4. RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueen maasto on lounaaseen viettävää hiekkakangasta. Pohjoisosassa kasvaa mäntyjä ja alempana rinteellä myös lehtipuita. Maaperä on Salpausselän hiekka- ja soramaata.

Käpylänrinteen alueella on suhteellisen yhtenäinen rakennustapa rakennusten mittasuhteiden, sijoittelun ja materiaalien osalta.

Tontin takaosassa on usein erillinen piharakennus, jossa sijaitsee sauna, liiteri, entinen käymälä tai navettakoppi. Yhtenäinen rakennustapa ja kasvillisuus tekevät alueista viihtyisiä ja omaleimaisia.

4.1 Rakennuksen koko ja mittasuhteet

Rakennusajalle ominaiset piirteet rakennuksen massoittelussa tulee pyrkiä säilyttämään. Asuinrakennuksen suurin sallittu yhtenäinen julkisivupituus voi olla 14 metriä ja suurin sallittu runkosyvyys 9 metriä. Jos rakennus on pitempi kuin 14 metriä, se tulee porrastaa.

Piharakennuksen suunnittelussa voidaan pitää ohjeena, että sen pituus saa olla korkeintaan 12 metriä ja runkosyvyys korkeintaan 6 metriä.

Rakennuksen räystääskorkeutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon naapurirakennusten räystääskorkeus. Pääsääntöisesti tulee pyrkiä samaan räystääskorkeuteen. Myös kattokaltevuuksien tulee myötäillä naapurirakennusten kattokaltevuuksia.

Parvekkeita rakennettaessa tulee varoa, ettei rakennuksen ominaispiirteet siitä kärsi. Jälkikäteen rakennettavan parvekkeen tulee sopia rakennuksen tyyliin. Erityisesti tulee välttää koko päädyn levyisiä ja rakennusrungon ulkopuolisia, massiivisia parvekkeita. Niiden "raskas" luonne saattaa pilata täysin rakennuksen alkuperäisen luonteen.

Yleisesti ottaen, kun rakennusta laajennetaan tai peruskorjataan, tulee rakennusmassan mittasuhteet pyrkiä säilyttämään "noppamaisena".

4.2 Julkisivut

Julkisivuissa tulee säilyttää alueella tyypillinen ilme. Jos rakennus on vuorattu aiemmin levyillä tai muulla ympäristöön sopimattomalla materiaalilla, on se korjausrakentamisen yhteydessä palautettava alkuperäiseen asuunsa. 1920- 1940-lukujen rakennuksille tyypillinen julkisivumateriaali on peittomaalattu puu.

Lomalaudoitusta ei tule käyttää, sillä se ei kuulu kyseisen ajan rakentamistapaan. Myöskään uudempia rakennusmateriaaleja kuten levyverhousta, profiloitua peltiä ja tiiltä ei tule käyttää rakennusten julkisivuverhouksena.

Julkisivut maalataan vaaleasävyisellä peittomaalilla, myös puna- ja keltamultaa voidaan käyttää. Listat maalataan valkoisiksi tai talon päävärin samaa sävyä tummemmaksi. Rapattujen pintojen maalia valittaessa on muistettava, että maali on "hengittävää".

4.3 Katot

Kattomuoto on harjakatto. Kattokaltevuus ja räystääskorkeus tulee valita naapurirakennusten mukaan. Suositeltava kattokaltevuus on 1:1,5 – 1:2 ja räystääskorkeus 4,0 – 5,5 metriä.

Kattomateriaalina tulee käyttää tiiltä, sileää peltiä tai huopaa. Katteen väriksi sopii parhaiten jokin tumma tai punainen sävy – kirkkaita värejä ei tule käyttää.



Kuva: Konesaumattu peltikatto

4.4 Ikkunat ja ovet

Lämpötaloudellisesti ajatellen paras tapa parantaa ikkunoiden ja ovien lämmöneristyskykyä on tiivistäminen. Näin estetään epämiellyttävän vedon syntyminen huoneisiin.

Mikäli ikkunat kuitenkin vaihdetaan uusiin, tulee niissä olla alkuperäisten ikkunoiden kaltainen puitejako, koko, muoto ja väritys. Tuuletusluukut eivät sovi alueen rakennustyyliin. Niiden sijaan on käytettävä sopivan levyisiä tuuletusikkunoita.

Ikkunapuitteet maalataan ulkopuolelta valkoisiksi tai julkisivun päävärin sävyä tummemmaksi. Lisättäessä lämmöneristystä ulkoseinien ulkopintaan tulee ikkunaa tarvittaessa siirtää ulommaksi. Näin ikkuna ei jää liian syvälle julkisivussa ja samalla estetään kylmäsillan syntyminen seinärakenteeseen.

Myös alkuperäiset ovet tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Jos ovi joudutaan kuitenkin uusimaan, tulee käyttää yksinkertaisia, rakennuksen tyyliin sopivia, peitto-maalattuja ovia.



Kuva: Kuisti ja portaat

4.5 Piharakennukset



Kuva: Piharakennus

Piharakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota sen sopeutumiseen ympäristöönsä ja päärakennukseen. Piharakennuksen pituus saa olla korkeintaan n. 12 metriä ja runkosyvyys n. 6 metriä. Kattokaltevuutta ja räystäskorkeutta määriteltäessä on huomioitava ympäröivät rakennukset. Suositeltava kattokaltevuus on 1:2–1:4 ja räystäskorkeus enintään 3 metriä.

Mikäli piharakennus rakennetaan naapurin rajaan kiinni, tulee käyttää palomuuria. Tällöin rakennuksen kattomuoto voi olla pulpettikatto.

Asuinalueelle tyypilliset piharakennukset rajaavat pihatilaa. Ne sijoittuvat yleensä tontin takaosaan siten, että vastakkaisten tonttien väliin muodostuu ns. palokuja. Piharakennuksia sijoitettaessa tulee tällaiset palokujat säilyttää.

Piharakennukseen on mahdollista sijoittaa perinteisten autotallin ja varastotilojen lisäksi myös työtilaa sekä päärakennukseen liittyviä asuinhuoneita, jos asemakaavan sen sallii. Autokatos ei sovellu alueen rakentamistapaan.

4.6 Pihat, aidat, portit yms.



Kuva: Säleaita

Pensasaita tai matala kevyt säleaita on alueelle suositeltava raja-aita. Pensasaitaan liitetty puu- ja metallirakenteinen portti voi olla merkinä kotipihaan saapumisesta.

4.7 Asuinrakennuksen laajentaminen

Asuinalueiden yhtenäisyyden säilyttäminen on tärkeää, sillä epäyhtenäisyys ja kirjavat katunäkymät heikentävät alueen viihtyvyyttä. Jotta yhtenäisyys säilyisi, on erityistä huomiota kiinnitettävä uudisrakentamiseen. Asuinrakennuksia laajennettaessa on tarkkaan harkittava miten lisätilaa saadaan aikaan.

Asuinalan laajentaminen ullakolle on paras vaihtoehto, koska tällöin rakennuksen alkuperäiset suhteet säilyvät entisellään.

Toinen mahdollisuus on rakentaa erillinen piharakennus. Myös tässä tapauksessa päärakennus säilyy entisellään. Piharakennukseen voidaan sijoittaa varasto, työtilaa tai asuintiloja. Piharakennuksen rakentamisesta lisää kohdassa 3.5.

Kolmas vaihtoehto on laajentaa itse päärakennusta. Laajennusosan suunnittelu on erittäin vaativa tehtävä, sillä lisärakentaminen ei saa häiritä katutilan yhtenäisyyttä, eikä se saa merkittävästi muuttaa rakennuksen mittasuhteita.

Laajennusosassa tulee käyttää samaa pintaverhousmateriaalia ja – tapaa, väritystä sekä yleensä samaa kattokaltevuutta kuin päärakennuksessa. Uudisrakentamisen on sopeuduttava vanhaan ympäristöön niin, että alueen yhtenäisyys säilyy.

Laajennusosa tulee sijoittaa yleensä joko kokonaan pihan puolelle tai katujulkisivusta selvästi sisäänvedettynä. Rakennuksen jatkaminen harjan suunnassa samanlevyisenä vaatii erityisen huolellista suunnittelua, jottei rakennuksen mittasuhteet kärsisi.

1 ½ -kerroksista rakennusta voidaan laajentaa kohtisuoraa harjan suuntaan pihalle päin, jolloin rakennuksesta muodostuu T-mallinen.

1-kerroksinen lisärakennus voidaan tehdä myös pihan puolelle harjakattoisena siipirakennuksena.

Rakennusta voidaan laajentaa myös suurentamalla kuistia.

Kouvola 1.11.2007

Hannu Luotonen
kaupunginarkkitehti