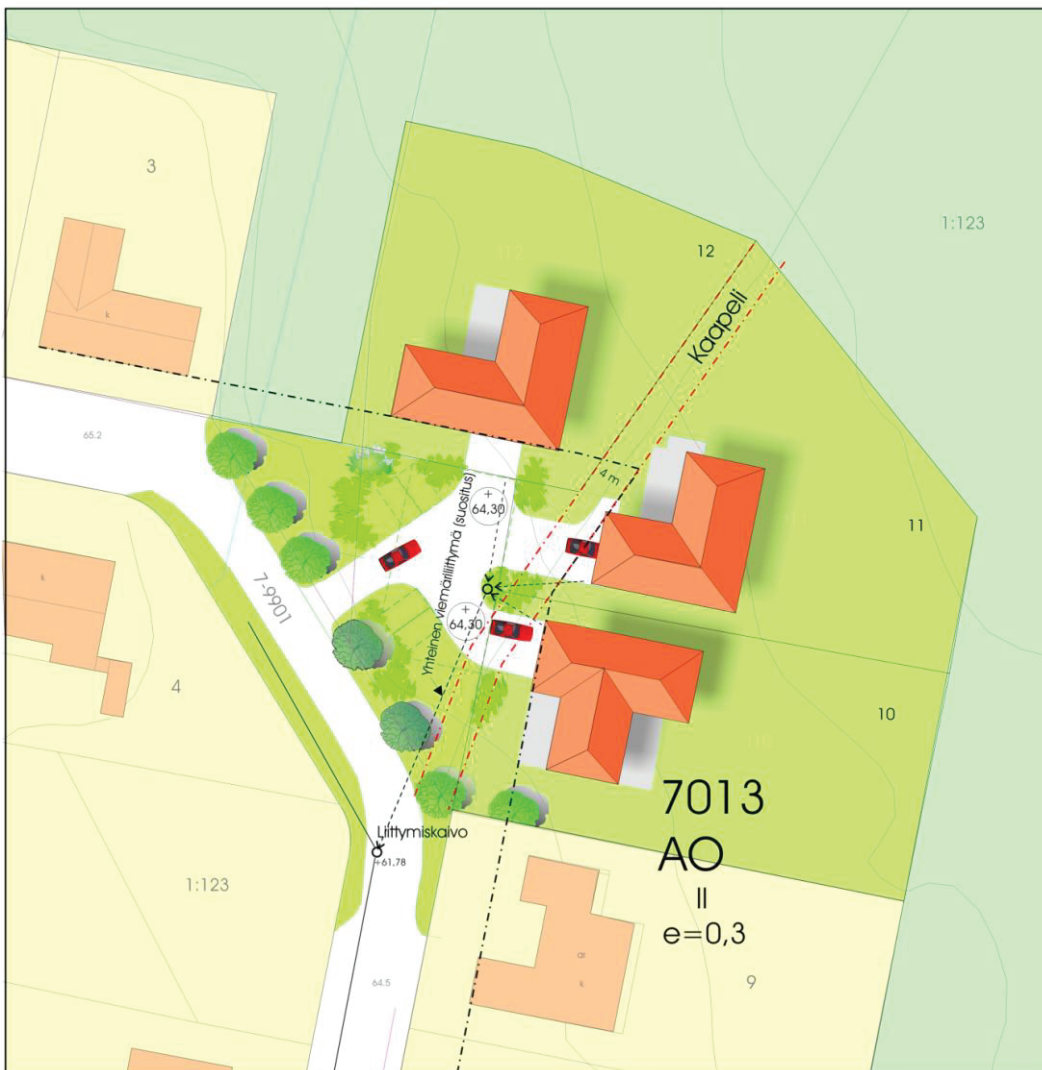


KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

VESITORNINKADUN UUDEN PIENTALORYHMÄN RAKENTAMISTAPAOHJEET
KAUPUNGINOSA 7, LEHTOMÄKI KORTTELI 7013 TONTIT 10, 11 JA 12
Asemakaava nro 182:7



KOUVOLA 17.2.2003

Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Nro 0070007

YLEISOHJEITA

Vesitorninkadun omakotialueen laajennusosan tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaupunginarkkitehdin hyväksymiä rakentamistapaohjeita. Rakentamisen ohjauksella pyritään edistämään toimivan, viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinalueen toteuttamista. Hankkeiden ohjauksessa halutaan kuulla myös rakentajien tarpeita ja toiveita tavoitteena niiden yhteensovittaminen hyväksi ympäristöksi.

SUUNNITTELU

Käytä rakennuksen suunnitteluun päteviä ja kokeneita suunnittelijoita. Suunnitteluun panostetulla ajalla ja ammattitaidolla on ratkaiseva merkitys rakennushankkeen onnistumiselle. Hanki suunnittelua varten saatavilla olevat rakentamisohjeet ja rakennuskohteen toteuttamiseksi tarvittavat muut tiedot.

ALUSTAVAT RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueen erityispiirteet	Alueen uudet tontit on kaavoitettu loivasti koilliseen laskevaan puistoalueeseen siten, että tulevat rakennukset jatkavat olevien 1-kerroksisten naapurirakennusten rakennuslinjoja, minkä vuoksi olevan ajoradan ja tonttien väliin jää pieni puistomainen kolmio. Puistomainen sijainti rauhoittaa asunnot katuliikenteen häiriöiltä ja tarjoaa tontin lisäksi esipihan luonteisen alueen asukkaiden käyttöön. Tonttien muotoon ja talojen sijoitteluun on vaikuttanut myös alueella oleva maakaapeli.
Sijainti tontilla	Pääpiirteissään kansilehden havainnekuvan osoittamalla tavalla. Rakennuksen etäisyys pääsääntöisesti vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta ja vähintään 5 metriä katurajasta. Naapurin ja viranomastahon suostumuksella etäisyys voi olla tätä pienempikin.
Kerrosluku	Osin tai kokonaan kaksikerroksisia tai kellarillisia yksikerrosratkaisuja.
Kattomuoto	Pulpetti-, harja- ja/tai puoliammakatto tai kokonaisuuteen soveltuva muu kattomuoto. Katon jäsentäminen erilaisilla yhdistelmäkattomuodoilla ja porrastuksilla on mahdollista ja yleensä suotavaa yhdistävänä ja elävöittävänä ilmeen luojana.
Kattokaltevuus	Lähinnä 1:3 (min. 1:5 ja max 1:2) ja pääsääntöisesti rakennusryhmittäin yhtenäisesti ellei poikkeamaa voida erityisistä syistä hyväksyä (esim. rakennuksen yksilölliset ominaisuudet ja tyyli).
Kattomateriaali	Pääsääntöisesti mattapintaiset katteet
Katteen väri	<u>Tummat</u> sävyt tai tiilenpunainen
Rakennuksen perusmuoto	Yhtenäisen perusmassan vaihtoehtona suositellaan tutkittavaksi myös porrastettua massoittelemista, joka näyttäisi tarjoavan mielenkiintoisia ja joustavasti maastoon istuvia vaihtoehtoja mahdollistaen eri sisätasojen hyvien maantasoyhteydet. Porrastettua vaihtoehtoa on käytetty esimerkiksi maastoonsovitustarkastelussa.

Julkisivumateriaalit	Lähinnä vaalean kellertävä tiiliverhous ja/tai vaalea rappauspinta. Vaalea puuverhous mahdollinen lähinnä edellisiä täydentävinä aiheina.
Sauman väri	Tiilen värinen - tai hiukan sitä hiukan tummempi saumaväri suosituksena.
Sokkeli	Tummahko tai luonnonharmaa
Tehosteväri	Valkoinen (räystäset, ikkunat, vuorilaudat ym.)
Aitaaminen	Pääosin vapaista pensasryhmistä ja pensasaidoista koostuvat aidanteet ympäristöön sopivilla puu-/ tiilirakenteisilla aidanosilla täydentäen.
Kasvillisuus	Sisääntuloalueet on hyvä rajata istutuksin ja porttiaihein. Puut ja pensaat luovat viihtyisää yleisilmettä erityisesti katutilan rajalla, missä yhteistoiminta kaupungin ja kiinteistöjen kesken on lopputuloksen kannalta suotavaa.
Autopaikat	Vähintään 2 kpl/tontti
Alin perustamistaso	Alin lattiataso painovoimaiselle viemäröinnille noin + 63,10, jota alemmas perustettujen tilojen jätevesien poisto on hoidettava talokohtaisella pumppauksella. Katso liitteenä oleva sovituskavaio, joka on laadittu helpottamaan maastoon sovitusta ja estämään tarpeettoman suuria täyttöjä. Esimerkkeinä on porrastettu ratkaisu A on havainnollisuuden vuoksi sijoitettu pääsääntöisesti ko. minimikorkoon, sekä katkoviivalla esitetty enimmäistäyttöä lähestyvä malli B. Viitteelliseksi täyttötasoksi on tonteille ajon kohdalle valittu näiden mallin lukema +64,30. Lukemaa voidaan täsmentää tarvittaessa hanketohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Lattiataso tulee olla riittävän ylhäällä viereiseen maantasoon nähden. Riittävä maanpinnan kaltevuus rakennuksesta ulospäin (vähintään 1/50 kolmen metrin matkalla) ja ruokamullan vaatima täyttövara huomioitava jo perustamisvaiheessa. Sade- ja sulamisvesien poisjohtamistapa tulee esittää asemapiirroksessa.
Maaperätiedot	Kouvolan kaupunki on tutkinut alueen maaperää kairaamalla useasta kohdista. Kovasta perusmaasta kertovat kairausdiagrammit ovat veloitusta käytettävissä.
Täydentävät rakenteet	Erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

Tonttien liittyminen katualueeseen ja kunnallisteknisiin verkkoihin

Kiinteistön tulee tehdä sopimus liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon Kouvolan Veden kanssa. Liittymiskaivo on kadun mutkassa tonttien 7013-10 ja 7013-9 rajan kohdalla. Kadulla ei ole erillistä sadeviemäriä, joten tonteilta kertyvät salaoja ja kattovedet tulee ohjata tonttien itä- ja pohjoispuoliseen maastoon. Tonttijohtojen rakentaminen kuuluu kiinteistölle. Kaupunki suosittelee yhteistoimintaa johtojen rakentamisessa.

Vastaavat sopimukset liittymisestä sähkö- ja telekaapeliverkkoihin tulee tehdä asianomaisten yhtiöiden kanssa. Tonteille 10 ja 11 sisältyy rasitteena oleva maakaapeli, jonka kaavaan merkitty 4 metrin levyinen suoja-alue tulee ottaa huomioon rakennettaessa.

Ajoyhteyden rakentaminen tonteille eli tonttiliittymän rakentaminen kuuluu lain mukaan kiinteistöille. Kaupunki suosittelee kiinteistöille yhteistoimintaa esimerkiksi näiden ohjeiden kansilehdessä esitetyllä tavalla.

Kiinteistöille kuuluu myös tonttirajalle kunkin tontin kohdalle rakennettavan rummun tekeminen ja kunnossapito. Rummun halkaisija vähintään 300 mm. Yli 6 metriä pitkiä rumpuja ei ulkonäkö- eikä kunnossapitosyistä suositella.

Kouvolassa 17.2.2003

Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Hannu Iso-Heiniemi
asemakaava-arkkitehti

LIITTEET

maastoprofiiliruudusto ja sovituskaaviot a-a ja b-b

