

KOUVOLAN KAUPUNKI

KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

RAVILEHDON PIENTALOALUE

RAKENTAMISTAPAOHJEET

kaupunginosan 7, Lehtomäki, korttelit 7029 - 7041, korttelin 7013 osa

Asemakaava nro 195:7



Kouvola 24.2.2006

Erkki Korhonen
kaupunginarkkitehti

Nro 0070008

YLEISOHJEITA OMAKOTIRAKENTAJILLE

Nämä rakentamistapaohjeet korvaavat 21.10.2005 päivätyn Ravilehdon rakentamistapaohjeluonnoksen. Ohjeissa on pyritty selkeyteen jäsentämällä ne määräyksiin ja suosituksiin sekä vaiheittamalla suunnittelu ennakkoon hyväksyttäviin käyttösuunnitelma-luonnoksiin ja varsinaisiin rakennuslupakuviin, jotta vältetään suurilta ja hankalilta viime vaiheen muutoksilta.

Ohjeiden tarkoitus

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. Onnistunut rakennushanke koostuu suunnittelun ja rakentamisen aikana tehtävistä lukemattomista osaratkaisuksista. Tätä varten **tarvitaan suositusluonteisten ohjeiden ohella myös sitovia ohjeita ja määräyksiä yhteisesti noudatettavista periaatteista.**

Kuulemisvaihe

Hankkeiden ohjauksessa halutaan kuulla myös tulevien asukkaiden tarpeita ja toiveita. Tätä varten järjestetään tonttien valintavaiheen jälkeen yhteinen keskustelutilaisuus, jossa tulevilla naapureilla on tilaisuus tutustua toisiinsa ja keskustella yhteisesti askarruttavista kysymyksistä. Suunnittelu- ja rakentamisvaihe antaa näin tuleville asukkaille erinomaiset mahdollisuudet myönteisellä tavalla sekä itsenäisesti että yhdessä vaikuttaa syntyvän fyysisen ja sosiaalisen ympäristön laatuun, mikä näkyy viihtymisenä ja kotipaikkaan juurtumisena sekä korkeina kiinteistöarvoina.

Muutosmahdollisuus

Tässä kuulemisvaiheessa on mahdollisuus vielä näiden ohjeiden muuttamiseen rakennusryhmittäin, mikäli tarvetta siihen ilmenee.

NOUDATETTAVAT RAKENTAMISTAPAOHJEET

Ravilehdon asemakaavassa ja Kouvolan rakennusjärjestyksessä esitettyjen määräysten lisäksi tulee noudattaa seuraavia määräyksiä:

Tontinluovutusehto

Ravilehdon 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.

Etäisyydet	Kadun varteen sijoitetun päärakennuksen etäisyys kadusta tulee olla viisi metriä, jolloin katokset, erkkerit ym. rakennuksen vähäiset osat saavat ulottua tätä enintään kaksi metriä lähemmäksi. Erillisen kadunvarsitalousrakennuksen etäisyys kadusta tulee olla viisi metriä ja naapuritontin rajasta vähintään kaksi metriä. Päärakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä (rakennusten etäisyys toisistaan tällöin vähintään kahdeksan metriä), jolloin rakenteet ja ikkunakoot ovat vapaasti valittavissa. Yhteisesti sopimalla voidaan esimerkiksi etelään - länteen suuntautuvia oleskelupihoja avartaa kahdeksan metrin rakennusetäisyyden puitteissa sijoittamalla rakennukset ryhmittäin lähemmäksi toisarvoista rajaa.						
Palomääräykset	Naapurin suostumuksella ja paloluokitelluilla rakenteilla voi rakennusten välinen etäisyys olla pienempikin kuin kahdeksan metriä, paitsi pääikkunoiden kohdalla. Paloturvallisuusmääräykset antavat eri omistuksessa olevien rakennusten väliseksi etäisyydeksi seuraavia vähimmäismittoja: <table> <tr> <td>8 metriä</td><td>ei vaatimuksia rakenteille</td></tr> <tr> <td>4 - 8 metriä</td><td>osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30</td></tr> <tr> <td>0 - 4 metriä</td><td>palomuri, paloluokka EI-M 60</td></tr> </table>	8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille	4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30	0 - 4 metriä	palomuri, paloluokka EI-M 60
8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille						
4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30						
0 - 4 metriä	palomuri, paloluokka EI-M 60						
Mittasuhteet	Asunto- ja talousosa tulee pitkissä rakennuksissa jäsentää kuisti- tai katosaihein, porrastuksin tai erilleen rakentaen. Samoin tulee yli kahdeksan metriä leveät päädyt jakaa osiin erkkerein, porrastuksin ja/tai katosaihein. Talousrakennusten tulee olla mittasuhteiltaan selvästi päärakennuksia pienempiä. Erityisen tärkeätä on kadunvarren autosäilytys-varistorakennusten mittasuhteiden säilyminen riittävän pienimittakaavaisina. Niissä räystäslinjojen tulee noudatella enintään ovikorkeuksia ja leveiden kahden auton tallien sijasta tulee käyttää autokatos/-talliyhdistelmiä ja/tai murrettua harjakattoa.						
Kattomuoto	Kattomuoto on harjakatto tai vastakkaispulpettikatto. Katon jäsentäminen porrastuksilla on mahdollista ja yleensä suotavaa elävöittävänä ilmeen luojana.						
Kattokaltevuus	Kattokaltevuus 11/2- kerroksisessa rakennuksessa tulee olla 1:2. Perinteisissä kapearunkoisissa taloissa (enintään 8 metriä) sallitaan myös 1/1,5 kaltevuus. 1-kerroksisessa rakennuksessa ja talousrakennuksessa kattojen kaltevuus tulee olla 1:2 – 1:2,5. Rakennuksissa voi olla kaksikerroksisia osia. Näiden kattokaltevuuden tulee olla pääsääntöisesti sama kuin yksikerroksisilla osilla.						

Katteen väri	Avoimessa maisemassa vaaleiden julkisivuvärien ja -materiaalien kirjoa täydentävänä yleisvärinä tulee käyttää tiilenpunaisia mattapintaisia katteita.
Julkisivu- materiaalit ja värit	Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita puu-, rappaus- tai tiilipintoja tai näiden yhdistelmiä. Värisävyjen tulee olla hillittyjä ns. pastellisävyjä. Tehosteväri valkoinen räystäissä, ikkunoissa ja pielilaudoissa ym. rakennusosissa.
Värimallit	Värisävyt tulee esittää rakennuslupakuussa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla soveltuvuuden arviointia varten.
Sokkeli	Tummahko tai luonnonharmaa
Aitaaminen	Pääosin vapaista pensasryhmistä ja pensasaidoista koostuvat aidanteet ympäristöön sopivilla puu-/kivirakenteisilla aidanosilla täydentäen. Katurajalla aidan korkeus tulee olla 1,2 metriä korkea. Ilman rajanaapurin erillistä suostumusta tulee aita sijoittaa kokonaisuudessaan omalle tontille. Tontin rajoilla sijaitsevien valaisinpylväiden ja jakokaappien kohdalla tulee aita toteuttaa sisäänvedettynä.
Autopaikat	Vähintään yksi autopaikka/tontti ja tilavaraus lisääutopaikalle. Tonttiliittymän leveys tulee olla viihtyisän katutilan säilyttämiseksi enintään kuusi metriä.
Perustamistaso	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 lattiataso 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 täytövara on huomioitava jo perustamisvaiheessa.
Tontin muotoilu	Sadevesille tulee olla esteetön kulku sokkelista ulospäin joko puistoalueelle tai sadevesikaivon kautta kadun sadevesiviemäriin. Osa sadevesistä (mm. kattovedet) tulee 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). Lopullinen katutaso ja samalla pihataso katurajalla on likimääräisesti arvioitavissa tontin rajalla olevan valaisinpylvään mustan kaulusosan alapinnasta.

Maaperätiedot	Alueen maaperää on tutkittu painokairauksin. Pohjatutkimustiedot ja yleispiirteinen rakentamistapalausunto on käytettävissä veloituksetta (Jouko Vauhkonen, Mittaus ja kartasto, puh. 8296 489). Kova pohja on omakotitonteilla n. 2 – 10 metrin syvyydessä. Vastuu tarvittavien lisäselvitysten hankkimisesta ja valittavista perustamis- ja rakennerratkaisuista on tontin haltijalla.
Perust.tapalausunto	Perustamistapalausunto tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Radonin poistamisjärjestelmä asuinrakennuksen kohdalla tulee esittää rakennuslupakuvissa.
AP- ja A-tontit	Nämä ohjeet koskevat soveltuvin osin myös AP- ja A-tontteja. Niillä edellytetään kuitenkin erillistä kaupunginarkkitehdin hyväksymää korttelisuunnitelmaa, jossa näistä ohjeista voidaan kokonaisuuden puitteissa sallia myös erilaisia ratkaisuja. Niitä varten on tehty erillisiä toteutustarkasteluja ja malliesimerkkejä vaadittavien korttelisuunnitelmien tueksi.

Tonttien liittyminen katualueeseen ja kunnallisteknisiin verkkoihin

Kiinteistöt tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon (sopimus Kouvolan Veden kanssa). Kustannukset tonttijohtojen rakentamisesta kuuluvat kiinteistön haltijalle.

Alueella on lisäksi mahdollisuus liittyä lämpöyhtiö VARIn kaukolämpöverkkoon, KSS Energia Oy:n sähköverkkoon ja Sonera Oyj:n ja Kymen Puhelin Oy:n kaapeliverkkoihin.

SUOSITUSLUONTEISIA OHJEITA JA VINKKEJÄ

Noudatettavien määräysten lisäksi rakentamistapaohjeet sisältävät myös suositusluonteisia vinkkejä ja runsaasti valinnan vapautta.

Tilojen suuntaamisesta	Tilojen sijoittelun perusohjeena on oleskelupihojen suuntaaminen lounaaseen tai länteen pää-/tai talousrakennuksen muodostamaan melukatveeseen, mikä turvaa aurinkoisen sekä myös valtatie 6:n liikennemelulta hyvin suojatun oleskelualueen. Korttelissa 7030 on tästä periaatteesta kuitenkin poikettu sijoittamalla päärakennukset Raudikonkaaren varteen, koska pihojen paras avaamissuunta on itään päin viereiseen Ravilehdonpuistoon. Aurin- gonvaloa on saatavissa tällöinkin aamusta pitkälle iltaan sijoittamalla oleskelutilat osin eteläsivulle.
Pihan suojaisuudesta	Pihan ja oleskelutilojen yksityisyyden sekä pienilmaston kannalta on erillisten talousrakennusten, näkösuoja-aitojen ja avointa pihatilaa rajaavan kasvillisuuden käyttö tonttien välirajoilla suositeltavaa.

Kasvillisuus	Sisääntulot on hyvä rajata istutuksin ja porttiaihein. Puut ja pensaat luovat viihtyisää yleisilmettä erityisesti katutilan rajalla ja katuviheriöillä. Puita ja pensaita rakennusten ja tontinrajan läheisyyteen istutettaessa tulee ottaa kunkin lajin luontaiset ominaisuudet ja tilantarve huomioon.
Meluntorjunta	Suosittelaaan tonttikohtaisia meluntorjuntakeinoja (esim. terassilasituksia melun suuntaan) valtatie 6:n melunesterakenteiden tehokkaana täydentäjänä. Terassilasitus tulee esittää lupakuvissa. Kaavassa rakenteille 35 dB melunestovaatimus.
Kerroslukusuositus	Vaikka kaava antaa mahdollisuuden täysin kaksikerroksiseen rakentamiseen, kerroslukusuositus on kuitenkin 1 1/2 tai 1. Kellarin rakentamista ei suositella pohjavesiolosuhteiden vuoksi.
Ullakon käyttö	1-kerroksisia taloja rakennettaessa on suotavaa korottaa räystääslinjaa, jolloin ristikkojen keskelle jäävää tilaa voi pienellä lisäkustannuksella hyödyntää reiluna käyttöullakkona.
Kattomuoto	Katon jäsentäminen pulpettikattoyhdistelmää ja porrastuksia käyttäen on suositeltavaa runkosyvyyden ja harjakorkeuden kasvaessa naapuritaloja suuremmiksi.
Suosittelavia puulajeja	Suosittelavia puita ovat matalakasvuiset havu- ja lehtipuut: havupuista serbiankuusi, tuijat ja katajat, lehtipuista mm. pihlaja, lehmus, matalakasvuiset vaahterat ja koivu.
Täydentävät rakenteet	Erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. ovat suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

Kouvolassa 24.2.2006

Kaupunginarkkitehti	Erkki Korhonen	puh. 8296 456
Asemakaava-arkkitehti	Hannu Iso-Heiniemi	8296 460

rakentamisen ohjauksessa mukana lisäksi mm.

Kaavasuunnittelija Hannu Luotonen	puh. 8296 454
Rakennustarkastaja Tapani Ryyänen	8296 370
Tarkastusinsinööri Tapani Peltola	8296 375
LVI-tarkastusinsinööri Antti Virtanen	8296 374
Kaupunginpuutarhuri Sakari Värri	8296 492
Apulaiskaupunginpuutarhuri Jouni Dahlman	8296 543
Kaupungininsinööri Erkki Becker	8296 451
Kunnallistekninen suunnittelija Hannu Lehtiö,	8296 514
Vesihuoltoinsinööri Jarkko Laitinen, Kouvola Vesi	8296 513

LIITTEET

asemakaavan havainnepiirros, LIITE 1

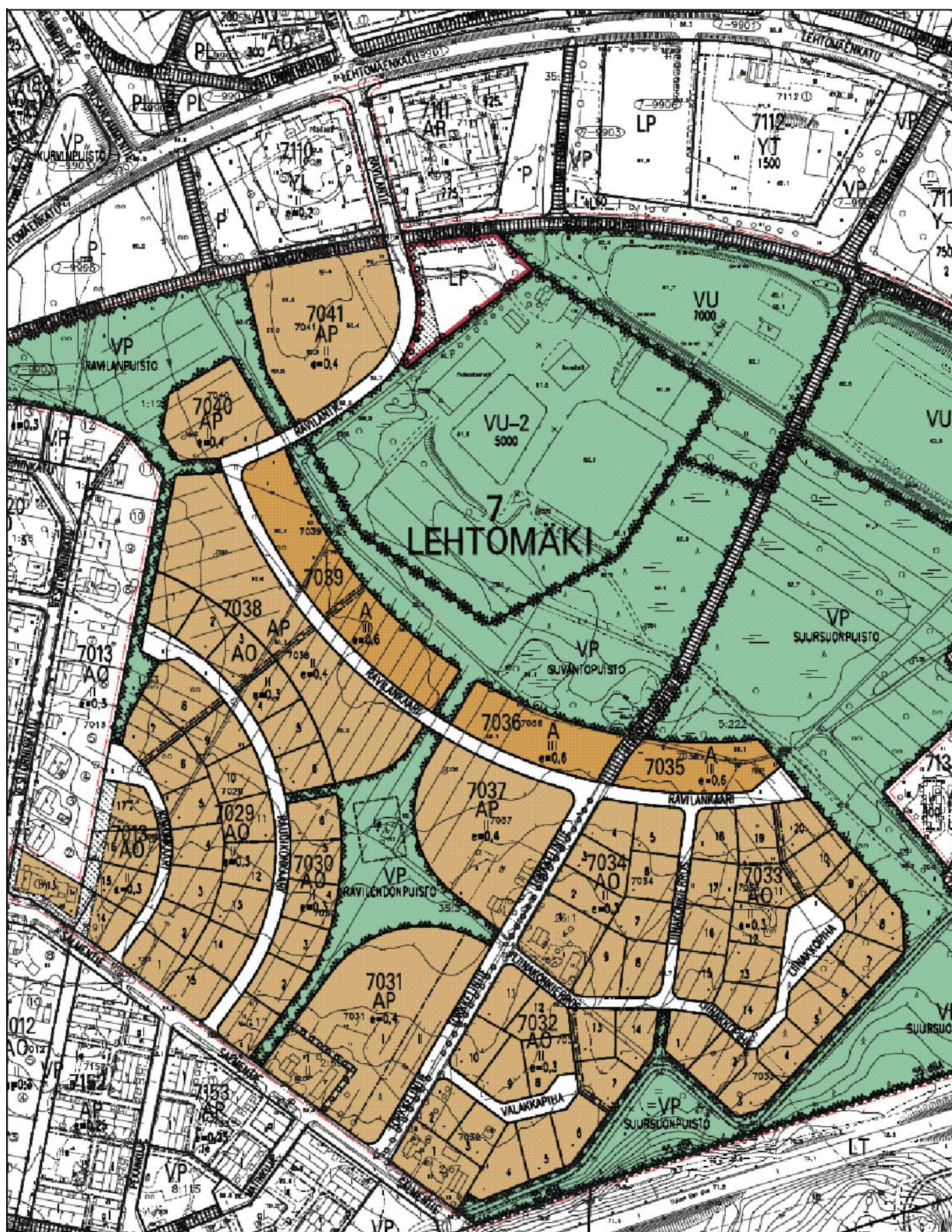
Ravilehdon asemakaava ja asemakaavamääräykset, LIITTEET 2-3

esimerkkejä:

- vinkkejä tontti- ja rakennussuunnitteluun
- rakennusten pääsijoitusvaihtoehdot
- rakennusten yleisilme, kattokaltevuudet, värit, materiaalit
- rakennuksen ja pihan yksityiskohtia
- aidat ja kasvillisuus



RAVILEHTO HAVAINNEPIIRROS 1/2000 KOUVOLAN KAUPUNKISUUNNITTELU HIS 23.9.2005



RAVILEHDON ASEMAKAAVA

LIITE 2

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpienalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
VP	Puisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VU-2	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ratsastustoimintoja varten.
LP	Yleinen pysäköintialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
7	Kaupunginosan numero.
LEH	Kaupunginosan nimi.
7030	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
TORKKELINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Merkinä osoittaa, että alue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että yleisen tien liikenteen aiheuttama melutaso viereisen asuntoalueen piha-alueilla ei ylitä 55 dBA.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

1 op/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 op/asunto.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖÄ KOSKEVA LISÄMÄÄRÄYS

Ensimmäisen kerroksen tasossa saa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi käyttää enintään 30 % tontin pinta-alasta.

MELUSUOJAUS

Tontteja rakennettaessa on otettava huomioon melusuojaus siten, että asuinrakennusten valtatietä 6:n liikennealueen puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Tontteilla tulee rakennustaimenpitein huolehtia siitä, että parvekkeet ja asuntojen pihoilla leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat valtatietä 6:n liikenteen aiheuttamalta melulta suojatussa melukatteessa. Tämä voidaan käytännössä parhaiten toteuttaa sijoittamalla ulko-oleskelutilat rakennusten, aitojen, losikuistien ym. melulta suojaavien rakenteiden taakse.

TONTTIJAKO

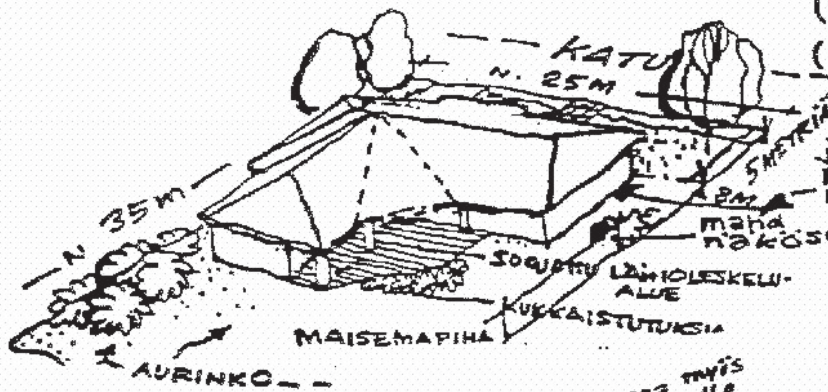
Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

VINKKEJÄ TONTTI- JA RAKENNUSSUUNNITTELUUN ... 32

RAKENN. SUOJITUS PERIAATTEET :

① RAKENNUS LÄHELLÄ KATUA

- (+) RAKENNUS OLESK.PIHAN SUOJANA
- (+) LUO KATUTILAA

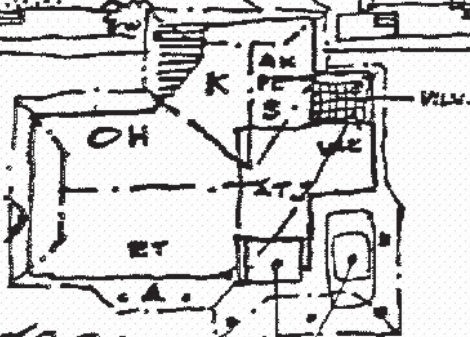


- JOS ETÄISYYS NAAPURIRAKEN-
NUKSEEN $\geq$ 8M, EI TARVITA
ERITYIS RAKENNUKSEN
PALOTURVALLISUUS-
MIELESSÄ



② KESKELLÄ TONTTIA

- (+) ETÄISYYTTÄ KADUSTA
(+) MYÖS ETUPIHAA
- (-) VMT. VAPAATA TONTTIA
JOKA VÄHEMMÄN



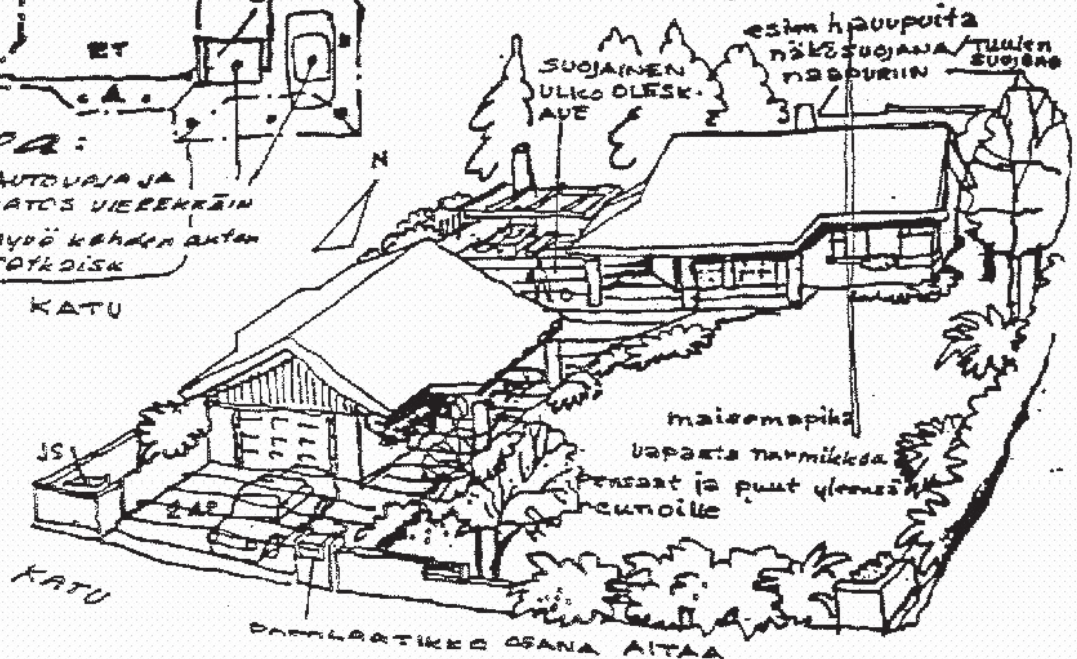
idea:

AUTOVUURA JA
KATOS VIEREKKÄIN
hyvä kahden auton
votkdisk

KATU

③ TONTIN PERÄLLÄ

- (+) KADUN NÄKIJÄ ASUMISELLE
PIENI
- (-) OLESKPIHA KAIPAA NÄKÖ-
SUOJAA KADUN SUUNTAAN

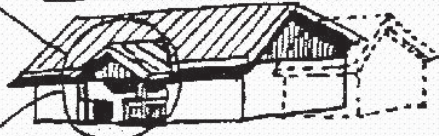


RAKENNUSTEN YLEISILME, KATTOKALTEVUUDET, VÄRIT MATERIAALIT

VAINTOENTONA
KATON SUHTE. KUISTI. moni suunnitys

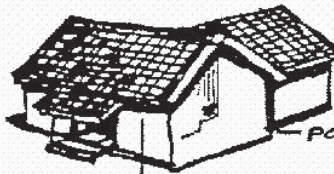


perinteinen harjakattotyyppi

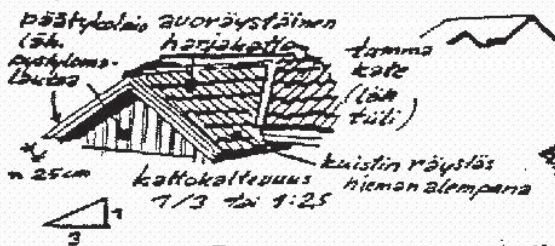


- suorakaidepöytä
- erillinen autotie
jos autotieja samassa rakennuksessa
korostaminen suotavaa

L-TYYPPI HARJAKATTOISENA

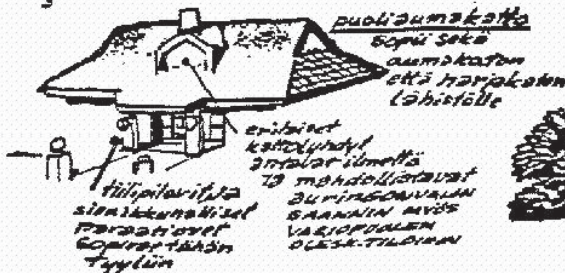


POHJASTUS ei ole sama
OIKEA RATKAISU HARJA-L-TALON
KULMASSA



päätykoloinen suorakaislainen
(sh. katonkall. lautas) harjakatto (läm. kate) (läm. tili.)
kattokaltevuus 1/3 tai 1/2.5
kuistin räystääs hieman alempana

- ilmeikkyyttä ja ryhtiä pulpettikatolla



puoliaumakatto
sopii sekä
aumakaton
että harjakaton
lähistölle
erilliset
kattolampit
antavat ilmettä
ja mahdollistavat
aurinkosäveln
saamisen myös
varjoisille
oikea-taloon
tyylin



korostettu harjakatto sopii kattokaltevuuksille
1/2 ja 1/2.5
korkea on antaa ilmettä ja ryhtiä
talolle



vaalea tiliiverhoitus, vaalea räystäät, tumma kate
tällöin katekäsineet sopivat hyvin aumakaton
kattosa sopuun kattokaltevuus 1/3 ja räystään
pituus yk 90cm
Korostetaan rakennusryhmään aumakatto sopii
eristävänä hyvin

"TILIAITTA ERIKKESET
LUUVAT TALON KENYTTÄ
JA KOKONaisuutta"

ERILAISILLA KUISTI, KATOS,
PERGOLA VM AIHEILLA VOI
RAKENNUKSEN ILMETTÄ EISUOITTAA,
SOPEUTTAA YMPÄRISTÖÖNSÄ



harjakattokortteleissa mahd. puoliumma-
ratkaisu pehmentää ja elävöittää

suht helppo toteuttaa jos pääty
tahdottaa EUSIMMÄISEN KATTORISTIKON
KOLKEEN

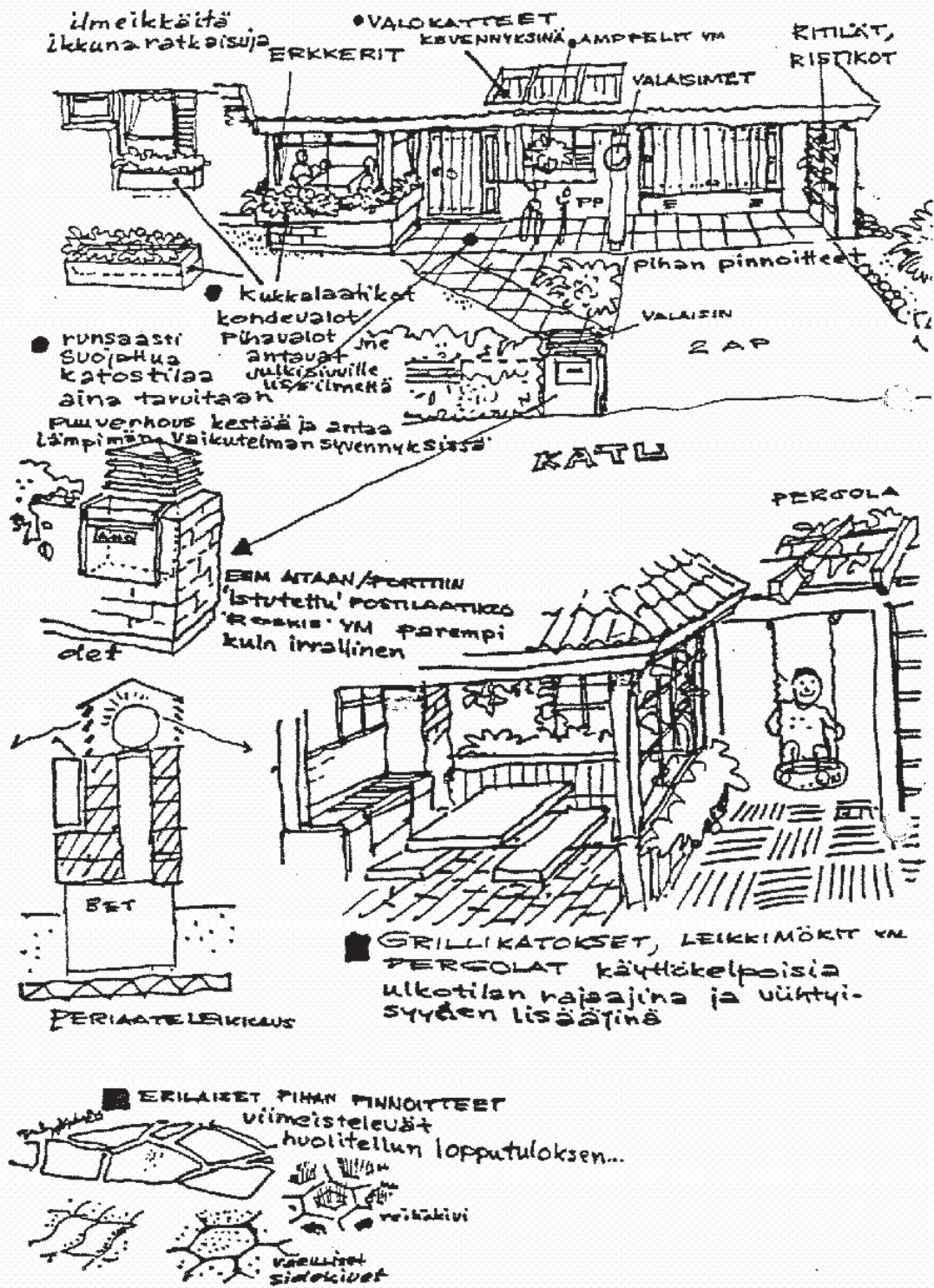


LEIKKAUS



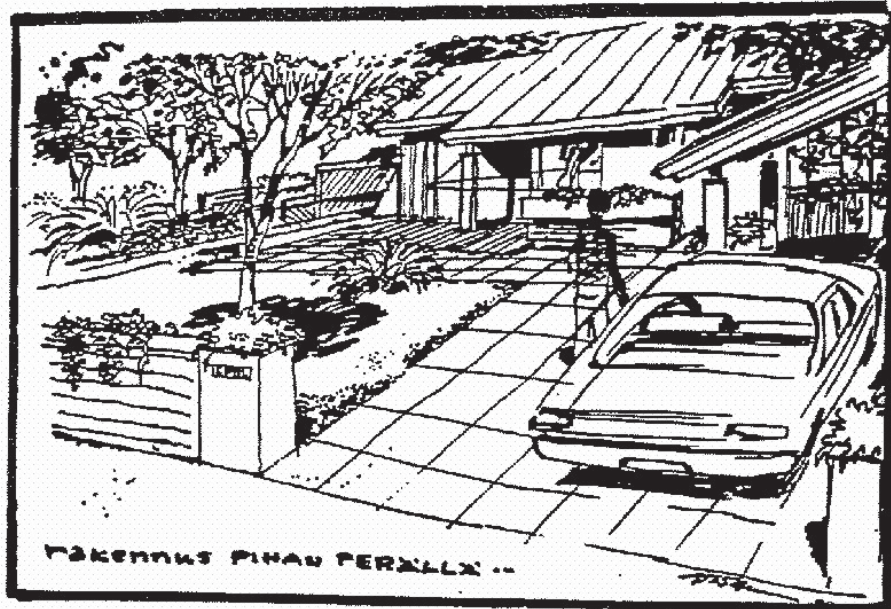
myös kattolampityratkaisuissa on
valinnanvaraa tilanteesta
riippuen

RAKENNUKSEN JA PIHAN YKSITYISKOHTIA



RAKENNUSTEN PAJASIJOTUSVAIHTOEHDOT

33 R 21



MIELLYTTÄVÄ KOKONAISUUS MUODOSTUU
LUKUISISTA PIENISTÄ TOISIAAN TÄYDENTÄVISTÄ
YKSITYSKOHISTA.

