

Nro 0070009

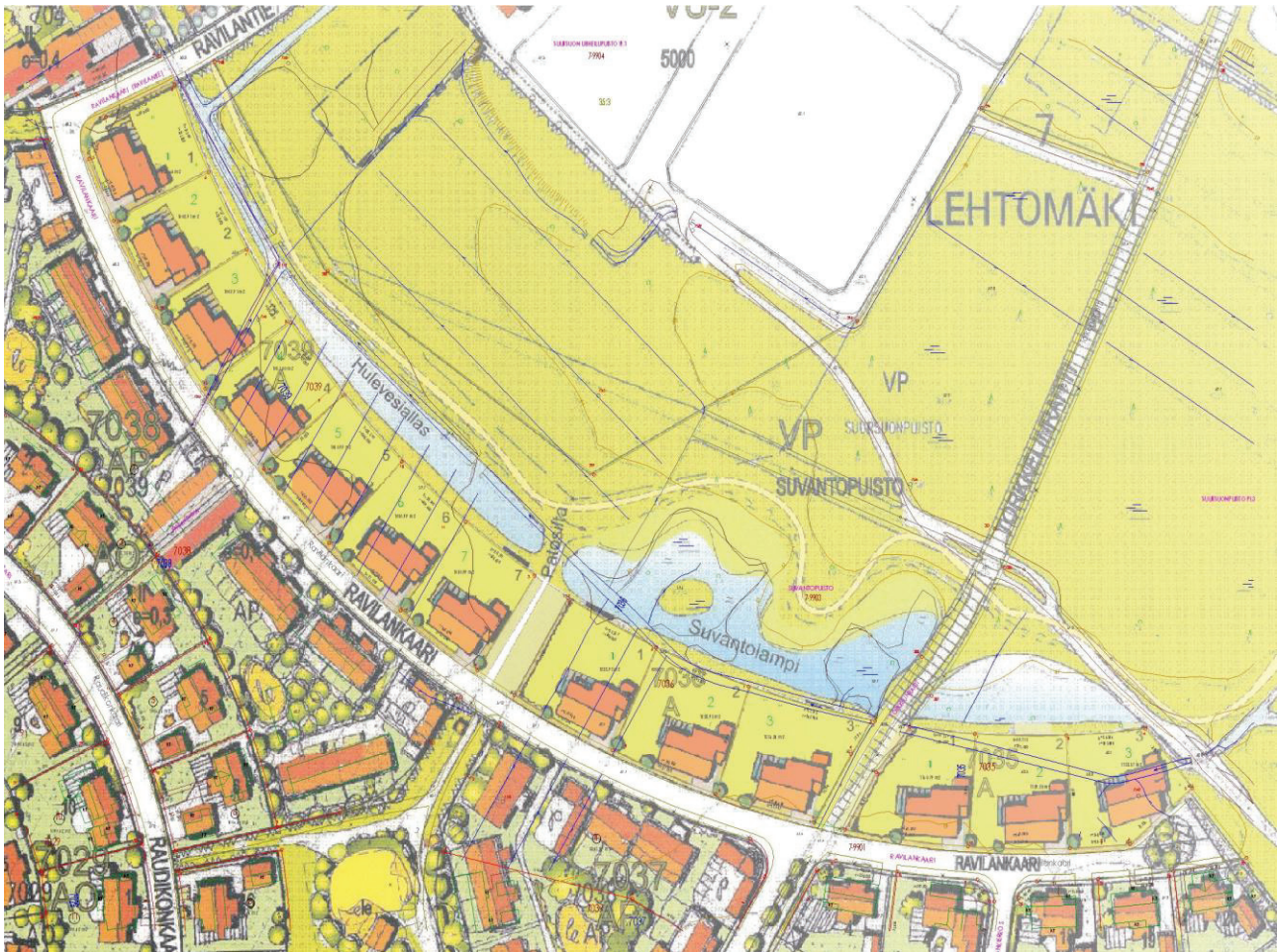
Kaavatunnus 195:7

RAVILANKAAREN OMAKOTITONTIT

RAKENTAMISTAPAOHJEET

kaupunginosan 7, Lehtomäki, korttelit 7035,7036 ja 7039
(Ravilehdon rakentamistapaohjeiden täydennys)

Asemakaava nro 195:7



KOUVOLAN KAUPUNKI
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

YLEISOHJEITA OMAKOTIRAKENTAJILLE

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät 24.2.2006 päivättyä Ravilehdon rakentamistapaohjetta. Ohjeissa on pyritty selkeyteen jäsentämällä ne määräykseen ja suosituksiin sekä vaiheistamalla suunnittelu ennakkoon hyväksyttäviin käyttösuunnitelmaluonnoksiin ja varsinaisiin rakennuslupakuviin, jotta vältytään 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 järjestettiin ennen tonttien valintavaihetta yhteinen keskustelutilaisuus, jossa tontinsääjillä oli tilaisuus saada tarpeellista tietoa eri tonttien rakentamisolosuhteista ja tontin valintaan vaikuttavista tekijöistä voidakseen valita valintahetkellä tarjolla olevista tonteista mieluisimman.**

Suunnittelu- ja rakentamisvaihe antaa näin tuleville asukkaille mahdollisuudet myönteisellä tavalla sekä itsenäisesti että yhdessä vaikuttaa syntyvän fyysisen ja sosiaalisen ympäristön laatuun, mikä näkyy viihtymisenä ja kotipaikkaan juurtumisena sekä korkeina kiinteistöarvoina.

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, kaavoituspäällikön hyväksymiä rakentamistapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttää maankäytön suunnittelussa / rakennusvalvonnassa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin käyttösuunnitelma sekä alustavat pääpiirustukset, joista tulee ilmetä näissä ohjeissa edellytettävät asiat.

Tontin käyttösuunnitelmaluonnos
mittakaavassa 1:200

Asemapiirrostyypisessä tontin käyttösuunnitelmassa esitetään kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta mm. rakennusten sijoittuminen ja maastoon sovitusta, pihan korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa, pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen sekä pintavalumavesien (hulevesien) käsittely ja poisjohtaminen.

Pääpiirustusluonnokset
mittakaavassa 1:100

Rakennusten alustavissa luonnoksissa tulee esittää pohjapiirroksset, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti (näistä 1. kerroksen pohjapiirros tulee olla sovitettuna myös tontinkäyttösuunnitelmaan). Julkisivuhahmotelmassa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinnöin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden. Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontille sovitusta vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Suunnittelu

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Rakennuksen pääsuunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa ja hänen tulee olla koulutukseltaan vähintään rakennusmestari, jolla on riittävästi kokemusta rakennusten suunnittelusta. Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa jo suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelijan on hyvä olla mukana jo tonttivaihtoehtojen selvittämisessä ja hänen tulee olla käytettävissä viimeistään luonnospirustusvaiheessa esim. tehdasvalmistaisen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.

Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävä ja realistinen aikataulu.

Sijainti tontilla

Päärakennukset tulee sijoittaa tontille 4 metrin etäisyydelle Ravi-lankadusta tontin keskiakseliin nähden kohtisuoraan ja siten, että sen pienin etäisyys idänpuoleisesta välirajasta on 2 metriä, jolloin pääharja asettuu kadunsuuntaisesti LIITTEITÄ 1- 4 noudatellen. Talouksetilat voivat olla erillisiä rakennuksia tai päärakennukseen liittyviä tiloja. Suorakaidemuodon ja porrastetun suorakaidemuodon lisäksi myös L-ratkaisu on mahdollinen. Poikkeava ratkaisu on kuitenkin aiheellista esittää jo luonnosvaiheessa hyväksyttävän ratkaisun varmistamiseksi.

Etäisyydet	Kadun varteen sijoitetun päärakennuksen etäisyys kadusta tulee olla vähintään 2 metriä. Erillisen kadunvarsitalousrakennuksen etäisyys tulee olla kadusta ja naapuritontin rajasta kaksi metriä. Päärakennusten etäisyys naapuritontin itärajasta tulee olla 2 metriä (Eri tonteilla olevien rakennusten etäisyys toisistaan tällöin vähintään kahdeksan metriä), jolloin idänpuoleiselle seinälle saa sijoittaa vain yläikkunoita naapuripihan yksityisyyden turvaamiseksi.						
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>palomuur, paloluokka EI-M 60</td></tr> </table>	8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille	4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30	0 - 4 metriä	palomuur, paloluokka EI-M 60
8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille						
4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30						
0 - 4 metriä	palomuur, 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-varastorakennusten mittasuhteiden säilyminen riittävän pienimittakaavaisina.						
Kattomuoto	Kattomuoto on harjakatto tai vastakkaispulpettikatto tai näiden yhdistelmät. Katon jäsentäminen porrastuksilla on mahdollista ja yleensä suotavaa elävöittävänä ilmeen luojana.						
Kattokaltevuus	Kattokaltevuus tulee olla pääsääntöisesti 1:2,5. Tämä mahdollistaa myös suurten ja syvärunkoisten talojen ympäristöön sopivat mittasuhteet. Kapearunkoisissa taloissa (enintään 8 metriä) sallitaan myös 1/2 kaltevuus. ja syvärunkoisissa (10–12 metriä) taloissa 1/4 kaltevuus. Pääharjan suunnan ollessa kadun suuntaisen saa kattokaltevuus olla pihasivulla kadunpuoleista kattoa loivempi. Talousrakennuksessa kattojen kaltevuus tulee noudatella päärakennusten kaltevuutta välillä 1:4 – 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.						

Julkisivumateriaalit ja -värit	Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita puu-, rappaus- tai tiilipintoja tai näiden yhdistelmiä. Värisävyjen tulee olla hillittyjä ns. pastellisävyjä. Tehostevärinä voi käyttää räystäissä valkoista, ikkunoissa ja pielilaudoissa ym. rakennusosissa.
Värimallit	Värisävyt tulee esittää rakennuslupakuissa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla soveltuvuuden arviointia varten.
Sokkeli	Tummahko tai luonnonharmaa
Aitaaminen	Pääosin vapaista pensasryhmistä ja pensasaidoista koostuvat aidanteet ympäristöön sopivilla puu-/kivirakenteisilla aidanosilla täydentäen. Ilman rajanaapurin erillistä suostumusta tulee aita sijoittaa kokonaisuudessaan omalle tontille. Tontin rajoilla sijaitsevien valaisinpylväiden ja jakokaappien kohdalla tulee aita toteuttaa sisäänvedettynä. Haluttaessa voi näkösuoja-aidan sekä matalan varasto- ja autokatoksen sijoittaa 2 metrin etäisyydelle katurajasta, jos se on tarpeen ulko-oleskelutilojen näkösuojaksi katua vastaan.
Autopaikat	Vähintään yksi autopaikka/tontti ja tilavaraus lisäautopaikalle. 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.
Perustamistapa	Painumien välttämiseksi rakennukset tulee perustaa paalujen välityksellä kovaan pohjaan. Vaihtoehtoina tulevat tällöin kysymykseen lähinnä putkiteräspaalut ja alapohjana ontelolaatta-, poimulevy/ betonilaatta- tai puualapohjarakenne.
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).

Hulevesiallas	Tonttien pohjoispuolinen oja on suunniteltu syvennettäväksi + 59 vesitasoon v. 2011 ja laajennettavaksi myöhemmin maisemavesi-aiheeksi kunnallisteknisten määrärahojen puitteissa.
Maaperätiedot	Alueen maaperää on tutkittu painokairauksin. Pohjatutkimustiedot ja yleispiirteinen rakentamistapalausunto on käytettävissä veloituksetta.(Pekka Kotola, maastotietopalvelut, Kouvolan keskusvarikko puh.02061 58389) Kova pohja on omakotitonteilla kairausdiagrammien mukaan n. 8 – 10 metrin syvyydessä. Vastuu tarvittavien lisäselvitysten hankkimisesta ja valittavista perustamis- ja rakenneratkaisuista on tontin haltijalla.
Perust.tapalausunto	Perustamistapalausunto tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Radonin poistamisjärjestelmä asuinrakennuksen kohdalla tulee esittää rakennuslupakuvissa.
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 KSS Energia Oy:n sähkö- ja kaukolämpöverkkoon sekä TeliaSonera 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 rakennusten sijoittaminen kadunsuuntaisesti lähelle Ravilankaarta ja oleskelupihojen suuntaaminen lounaaseen tai länteen pää-/ tai talousrakennuksen muodostamaan näkö- ja melusuojaan, mikä turvaa ilta-aurinkoon ja puistoon avautuvan suojatun oleskelualueen. Korttelin 7039 länsiosassa on tästä periaatteesta haluttaessa poikettavissa sijoittamalla päärakennukset ryhmänä päädyt katua vastaan, jolloin ilta-aurinko on paremmin hyödynnettävissä. Tämä vaihtoehto edellyttää kuitenkin yhtenäisen ryhmän toteuttamista ja siten vierekkäisten naapurien yhteishanketta, mikä saattaa viivästyttää rakentamisaikataulua.
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 porttiaiheihin. 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.
Kerroslukusuositus	Vaikka kaava antaa mahdollisuuden jopa kolmikerroksiseen rakentamiseen, yhtenäisyyden vuoksi tulee käyttää halutuimpaan 1-kerrosrakentamiseen sopeutuvaa, enintään 2-kerroksista rakentamistapaa.
Ullakon käyttö	I-kerroksisia taloja rakennettaessa on suotavaa korottaa räystääslinjaa, jolloin ristikkojen keskelle jäävää tilaa voi lisäkustannuksella hyödyntää reiluna käyttöullakkona.
Kattomuoto	Katon jäsentäminen pulpettikattoyhdistelmää ja porrastuksia käytäen on suositeltavaa runkosyvyyden ja harjakorkeuden kasvaessa naapuritaloja suuremmiksi.
Suositteluvia puulajeja	Suositteluvia puita ovat matalakasvuiset havu- ja lehtipuut: havupuista serbiankuusi, tuijat ja katajat, lehtipuista mm. pihlaja, lehmus sekä matalakasvuiset vaahterat ja koivu.
Täydentävät rakenteet	Erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. ovat suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

Kouvolassa 2.2.2011

Kaavoituspäällikkö Hannu Luotonen 02061 58448

Kaavoitusarkkitehti Hannu Iso-Heiniemi 02061 58570

rakentamisen ohjauksessa mukana lisäksi mm.

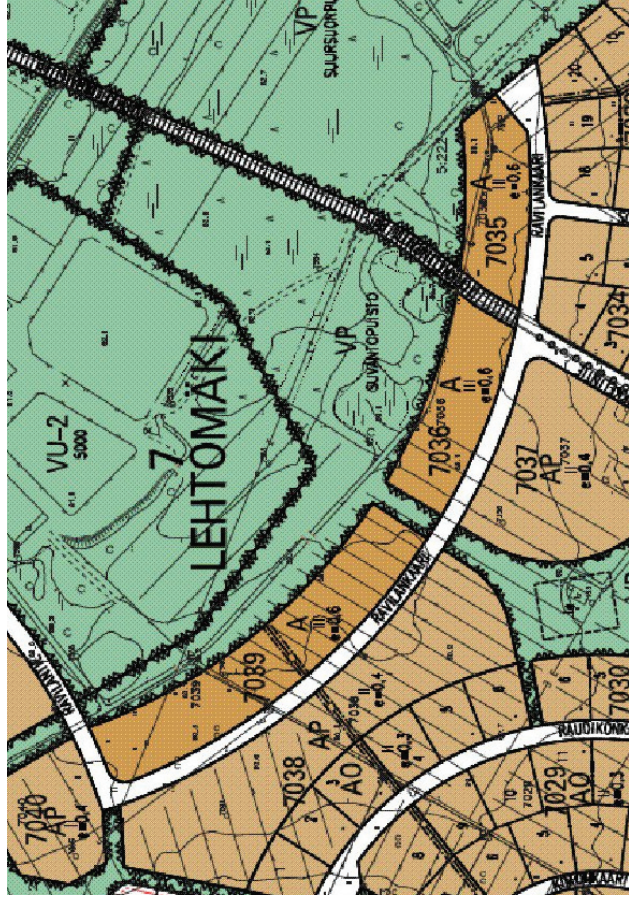
Rakennustarkastaja Tapani Ryynänen	0206158353
Tarkastusinsinööri Tapani Peltola	0206158287
LVI-tarkastusinsinööri Antti Virtanen	0206158354
Viherpäällikkö Sakari Värri	0206158241
Suunnitteluhortonomi Jouni Dahlman	0206158569
Yhdyskuntatekniikan joht. Erkki Becker	0206158574
Suunnitteluinsinööri Jussi Kimmo	0206157148
Suunn.pääll. Jarkko Laitinen, Kouvolan Vesi	0206154661

LIITTEET	- Rakentamistapaohjeen havainnepiirros	LIITE 1
	- vinkkejä tontti- ja rakennussuunnitteluun	LIITTEET 2-5



OTE ASEMAKAAVASTA

Katkovivalla esitetyn perustalon pituus kahden auton talousosan jälkeen kanssa lähestyy helposti käytettävissä olevaa enimmäispituutta, jolloin aurinkoista lähi-oleskelupihaa jää niukasti. Vaihtoehtoksi esitetyssä havainne-esimerkissä saadaan tontti länsiosaan väljä ja suojainen oleskelupiha aina aamusta iltamyöhälle esim. kasvattamalla talon runkosyvyvyyttä, sijoittamalla osa asuintiloista 2.kerrokseen ja osa autopaikoista talon eteen sekä lisäämällä erilaisia näkösuojarakenteita katua ja naapurin sisääntulopihaa vastaan. Ratkaisu soveltuu käytettäväksi monissa tonttitilanteissa ja talotyypeissä.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala,

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osio.

SULEITANO QUEEN OSO.

o o o Sallytettava/istutettava puurivi.

Katu, _____

pp
Jalan kulkulle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Merkitä osoittain, että alue on varustettava
meluvallilla, mutta melu ei ollut rakenteellon
noin

viereisen asuntoluken pihaluokan ei ylitä 55 dBA.

AUTOPAINNAHARATSEI
08/09/2017 09:56:00

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ KOSKEVA LISÄMÄÄRÄYS

Ensimmäisen kerruksen osassa saa kertoa, mikä laskettavaksi tiliksi käyttää enintään 30 % tontin pinta-alasta.

WELSHUOLAUS

liikennejärjestelmä, että osittain kuitataan valtion ja liikennealan puolesta ulkomaisten, ikkunoiden ja

Yoon, J. H., and J. H. Yoon. 2003. "The Effect of the 1997 Asian Financial Crisis on the Korean Real Estate Market." *Real Estate Economics* 31: 171-187.

Tämä
öskelulueet sijaitsevat valtatie 6:n liikenne-
nheit tarmalla meluita suojatussa melukäytössä.

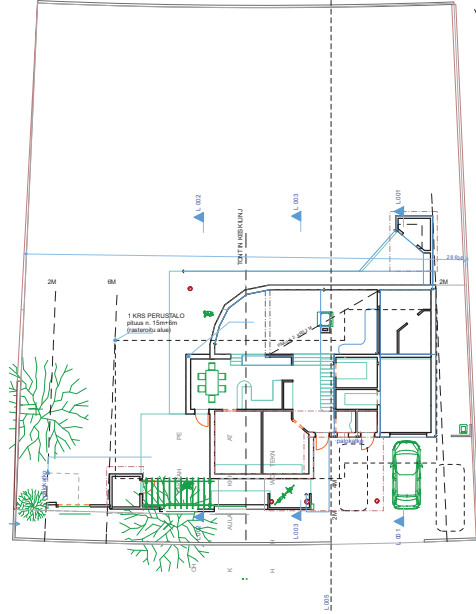
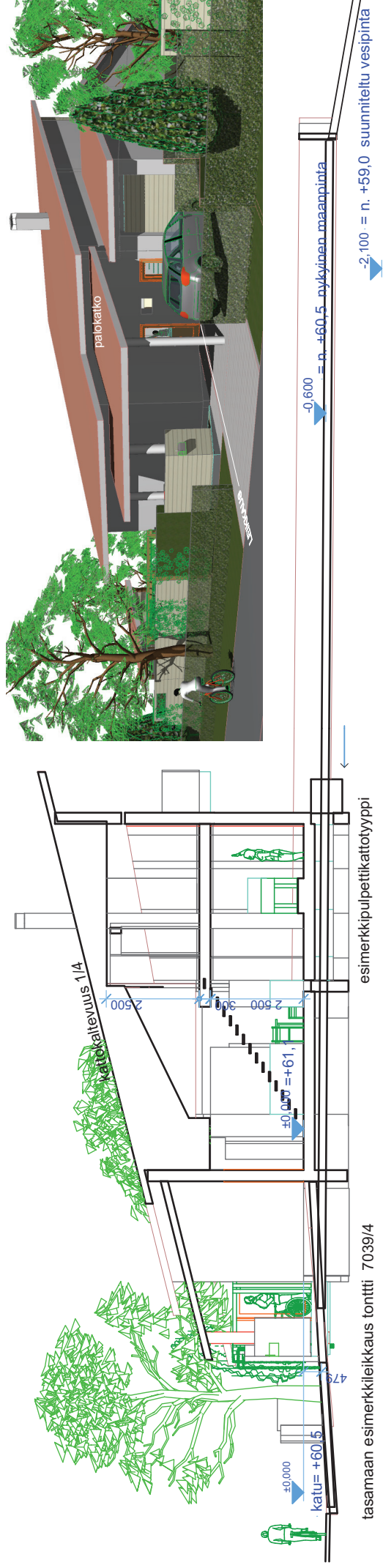
ulko-oleskelutilat rakennusten, aitojen, lasikuistien ym. melulla suojaavien rakenteiden läakse.

TONTIJAKO

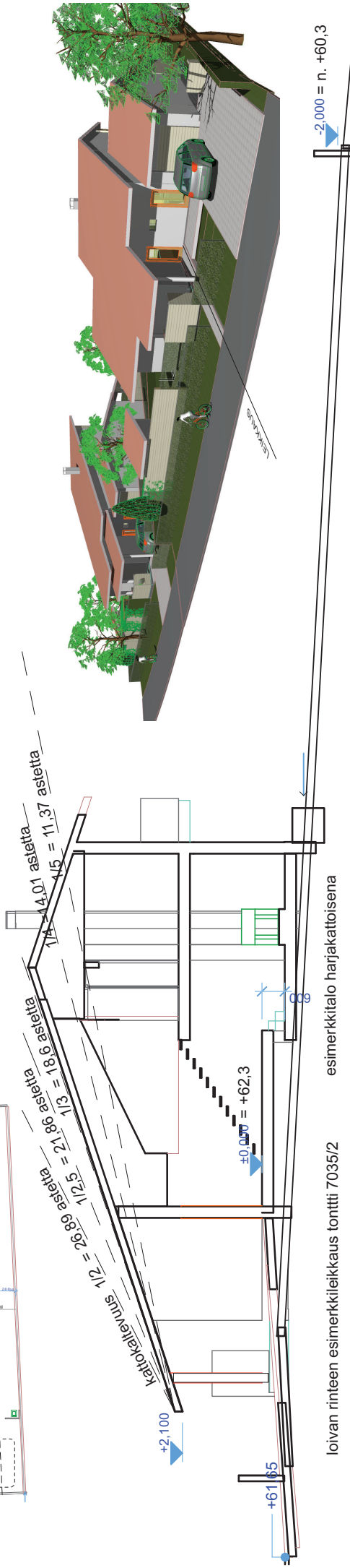
loadittava erillinen tonttijoko.

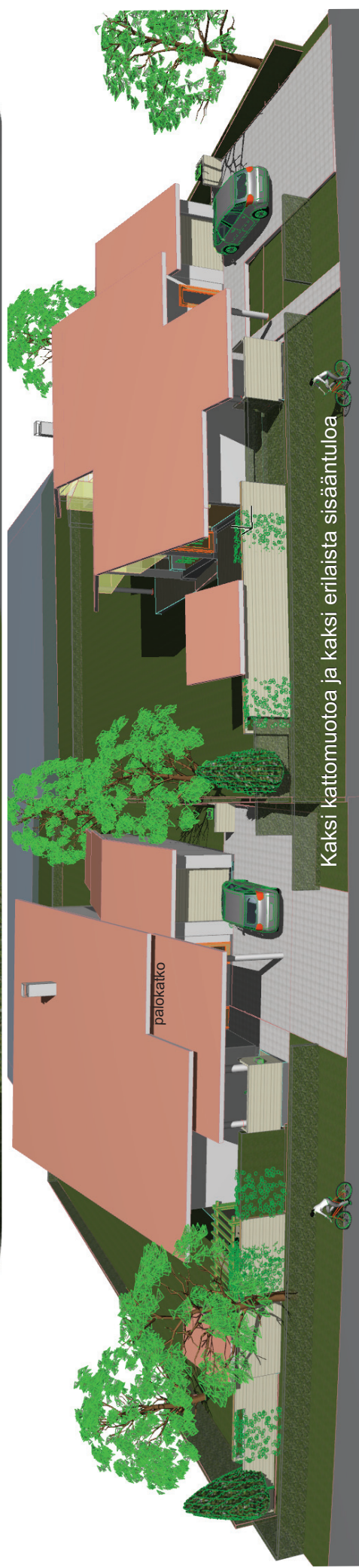
CONCLUSIONS

© HANNU ISO-HEINEMI / KOUVOLAN KAUPUNKI / MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 2.2.2011

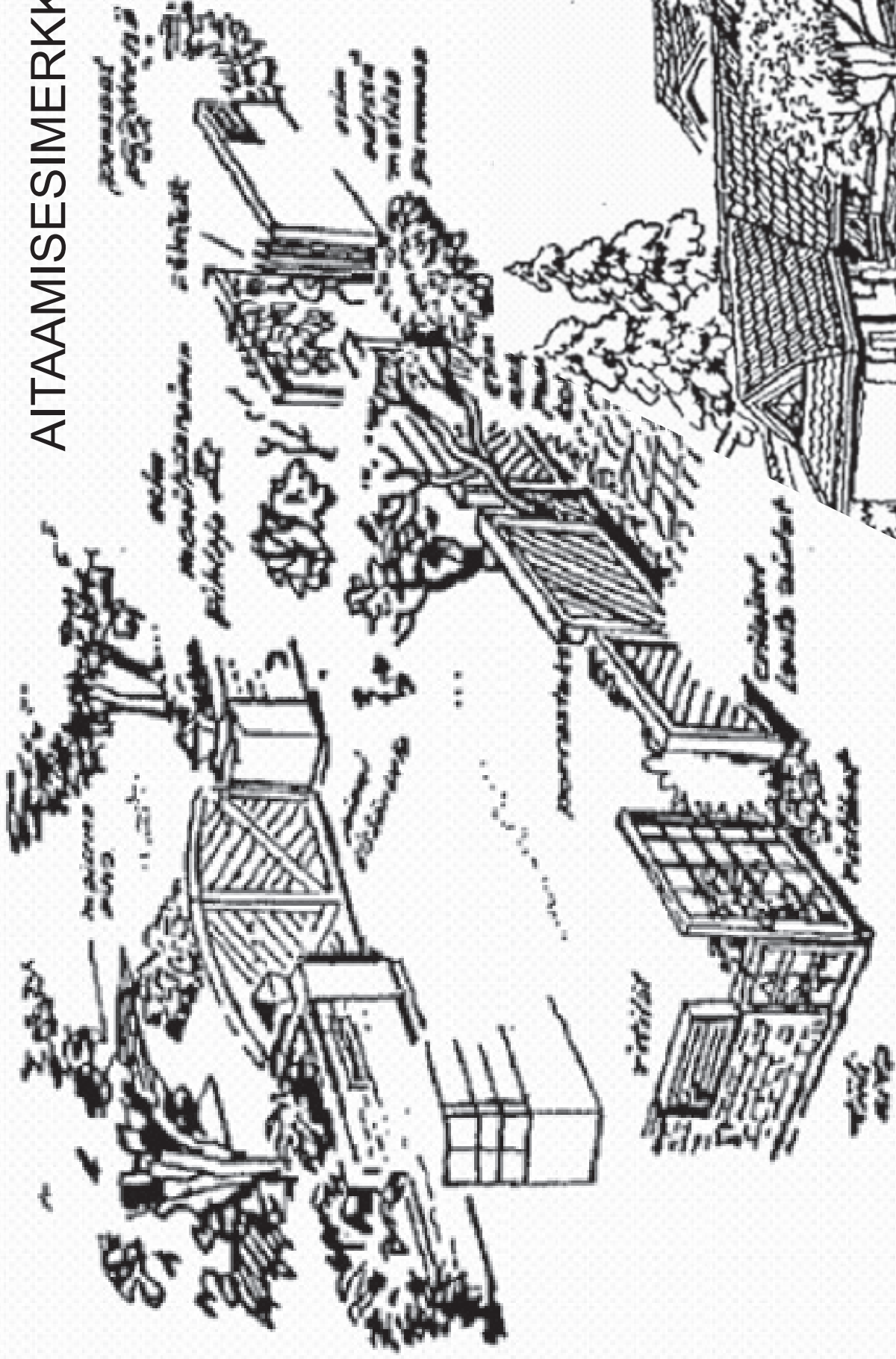


vesiaihe
(ojan syventäminen 2011
ja laajentaminen maisema-altaaksi
myöhemmin kunnallisteknisten
määrärahojen puitteissa
-suunnitteluvaiheessa)





AITAAMISESIMERKKEJÄ



valitoina erioisä äiti- ja isäusvotkaisija
tilan vajaa murea

