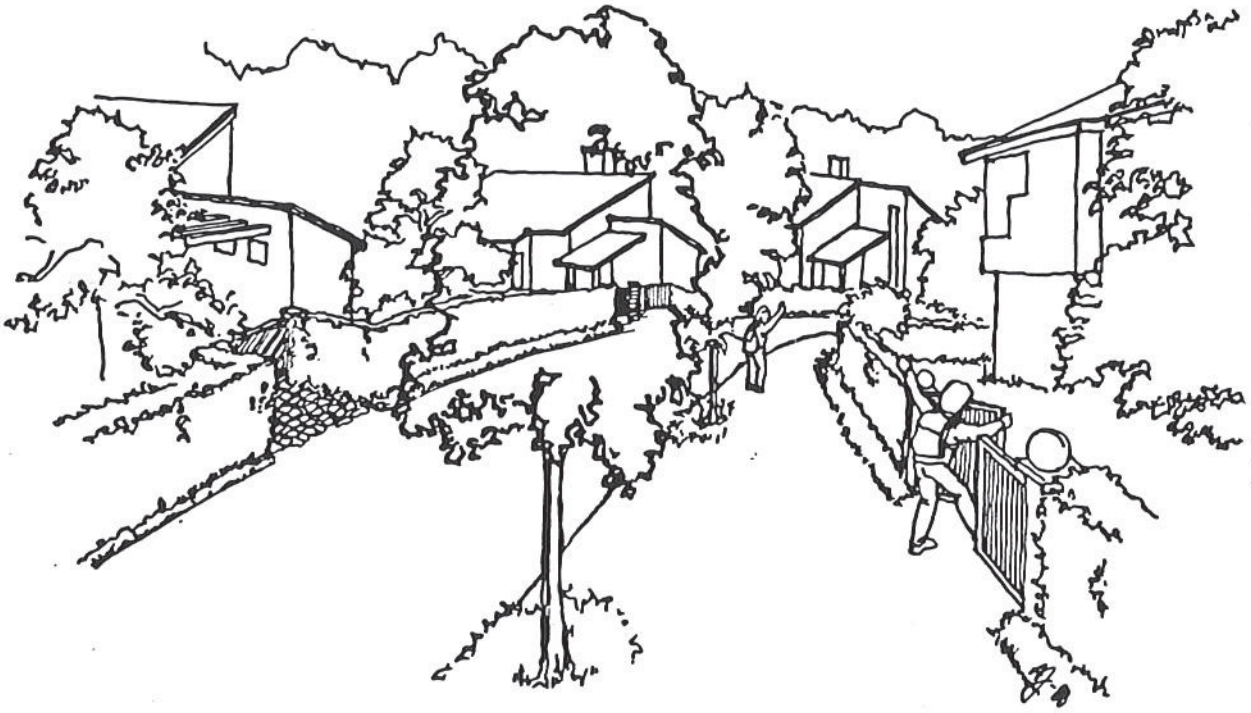
KOUVOLAN KAUPUNKI
Tekninen virasto
Arkkitehtiosasto
22.12.1988/A. K.-J.

KOUVOLA
KANKARO, 8. KAUPUNGINOSA

P Y Y D Y S M Ä E N R A K E N T A M I S T A P A O H J E E T

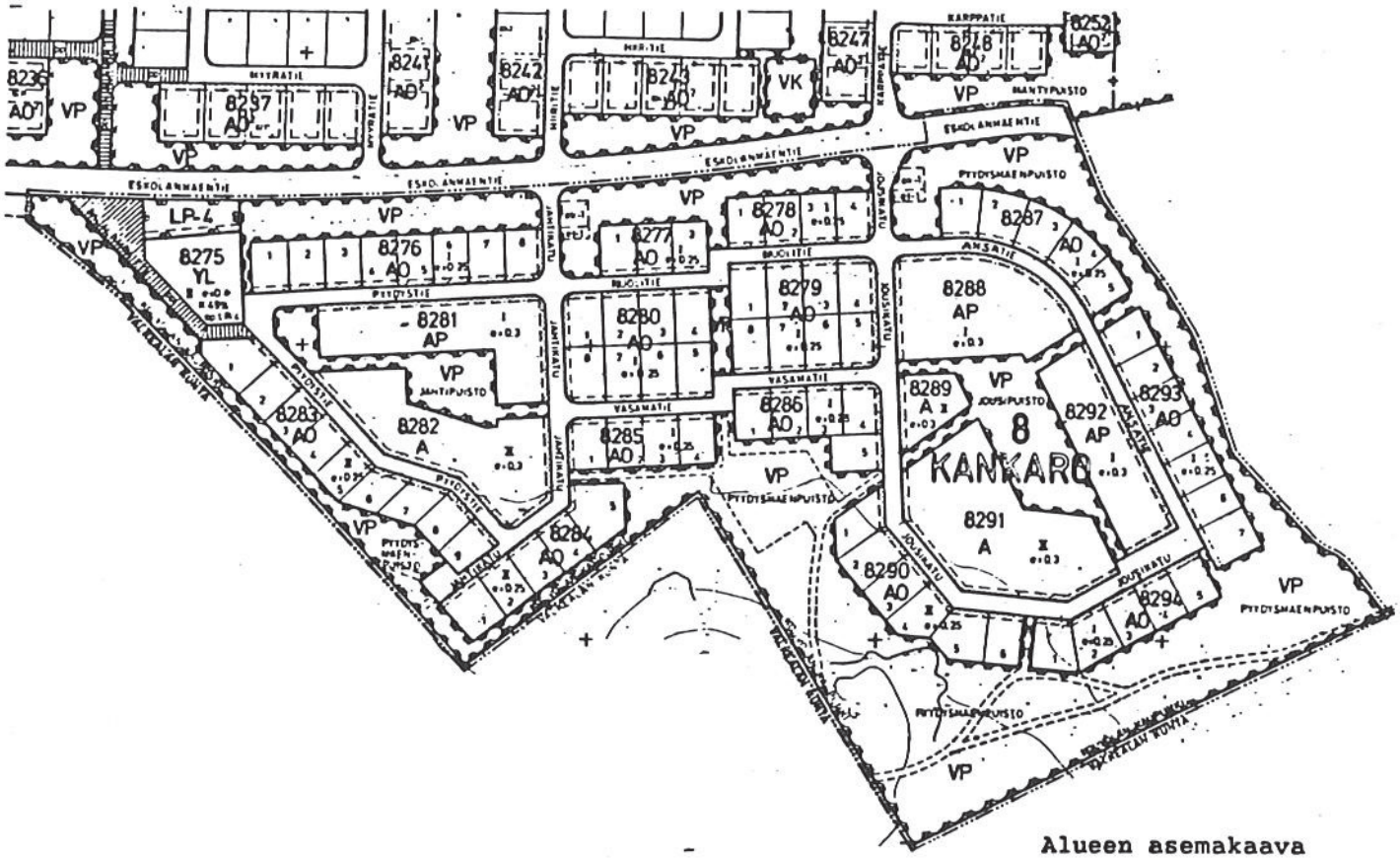


Hyväksynyt
Kouvolassa, 23.1.1989

Paavo Tammekann

Paavo Tammekann
kaupunginarkkitehti

Asemakaava nro 200:8
Nro 0080004
~~OHJE nro 4:8~~



Alueen asemakaava

1. **Alue**

Pyydysmäen kaava-alue sijaitsee Kankaron kaupunginosassa Eskolanmäen eteläpuolella, noin 3 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu pohjoisessa Eskolanmäentiehen ja Mäntypuistoon ja etelässä kaupungin rajaan.

Alue on pinnanmuodostukseltaan pääasiassa tasaista entistä peltomaata rajoittuen eteläisiltä osiltaan metsäiseen rinnemaahan. Savi- ja hiesukerrosten syvyys vaihtelee neljästä metristä itäosan 30 metriin. Peltoalueella kasvaa pensaikkoa ja rinteessä havumetsää.

Kaava-alue muodostuu kahdesta asuntokatujen toisiinsa yhdistämästä keskenään samankaltaisesta alueesta. Alue sisältää 77 omakotitonttia sekä kolme AP-korttelialuetta, joille saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja, ja kolme A-korttelialuetta, joiden talotyyppiä ei ole määrätty. Korttelialueet on mahdollista jakaa kiinteistömuodostuksen mukaisesti pienempiin tontteihin.

2. **Palvelut**

Eskolanmäen alueella ovat mm. seuraavat palvelut saatavilla: 2 päiväkotia, neuvola, peruskoulun ala- ja yläaste, posti, elintarvikeliike, ravintola, uima- ja urheiluhalli sekä valaistu ulkoilureitti. Lisäksi liikekeskusta vastapäätä valmistuu vuoden 1989 aikana Haanojan kirjasto, hammashoitola sekä alueen kolmas päiväkoti. Vahteron ala-asteen rakentaminen ajoittuu vuosille 1989 - 90. Eskolanmäki kuuluu paikallisliikenteen reittiverkostoon.

Kaava mahdollistaa lähipalveluiden rakentamisen alueelle.

3. Yleistä

3.1 Yleiset ohjeet

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

Ohjaustoiminnasta vastaavat kaupungin arkkitehtiosasto ja rakennusvalvontatoimisto. Rakennuspiirustukset ja värityssuunnitelma on esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi rakennuslupaa haettaessa.

Jäljempänä esitetyistä rakennustapaohjeista voidaan vain perustelluista syistä poiketa huomioonottaen kuitenkin korttelin tai taloryhmän yhteinen yleisvaikutelma. Mahdollinen muutos on rakennusluvan hakijoiden toimesta esitettävä kaupunginarkkitehdin hyväksyttäväksi.

3.2 Yleiset suunnitteluohjeet

Kaupungin teettämän yleispiirteisen maaperäselvityksen mukaan pohjaolosuhteet vaihtelevat alueella. Täsmällisen perustamistavan määrittämiseksi tulee selvittää rakennuspaikan maaperän lisätutkimustarve. Yleistietoa pohjaolosuhteista on saatavissa kiinteistö- ja mittausosastolta.

Kouvola kuuluu alueeseen, jossa uudisrakennuksille asetettu ohjearvo huoneilman radonpitoisuudesta saattaa ylittyä ilman lisätoimenpiteitä. Tämän vuoksi tulisi jo rakennusvaiheessa varautua radonin torjuntaan suunnittelemalla rakennuksen pohja ja rakenteet sellaisiksi, että radonkaasun tunkeutuminen sisätiloihin estyy. Ohjeita radonin torjunnasta rakentamisessa saa ympäristönsuojelutoimistosta ja rakennusvalvonnasta.

Rakennusta rakennuspaikalle sijoitettaessa on otettava huomioon kaavamääräykset ja rakennuspaikan eri toimintojen kuten esim. ajotien, leikkipaikan, mahdollisen kasvimaan tai suojaisien ulko-oleskelutilojen vaatima tilantarve sekä naapurien rakennusten sijainti.

Rakennuspaikalla oleva kasvillisuus, luonnonmaaston muodot ja korkeusasema tulee suunnittelussa huomioida. Ennen tontilla olevien puiden kaatamista tulee ottaa yhteys rakennusvalvontaan kaatamisen luvanvaraisuudesta.

Rakennuslupaa haettaessa asemapiirroksessa on esitettävä tontilla säilytettävä ja rakentamisen tieltä mahdollisesti poistettava puusto sekä istutettavat puut ja pensaat. Uusia puita istutettaessa suositellaan alueelle ominaisia lehtipuulajeja kuten koivua ja pihlajaa.

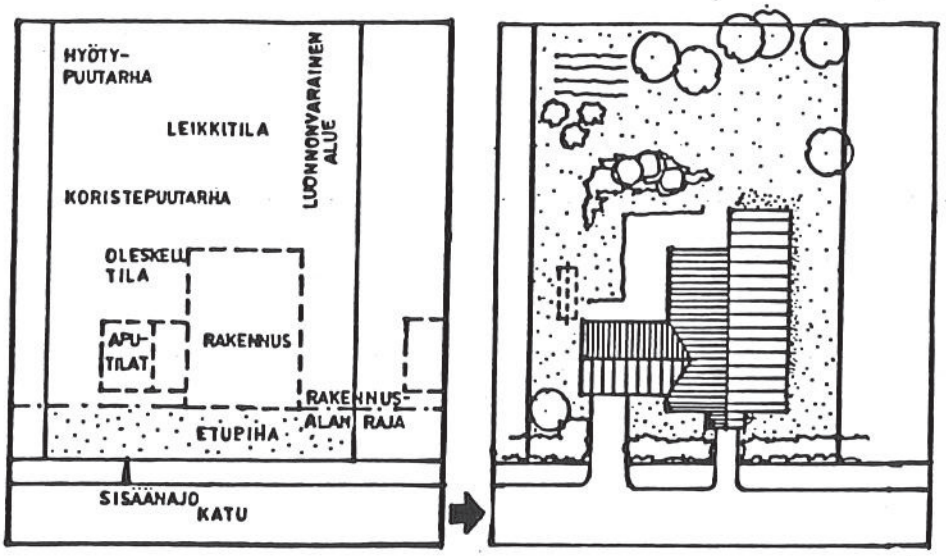
Kaava-alue tullaan liittämään Vari Oy:n ylläpitämään kaukolämpöverkostoon. Lähempiä tietoja kaukolämmön myynnistä, neuvonnasta ja liittymisohjeista antaa Vari Oy, Energiatalo, Paimenpolku 1, 45100 Kouvola, puh. (951) 20 271 (keskus).

4. Rakentamisohjeet

4.1 Rakennusten sijoitus tontille

Rakennusten sijoittelu rakennuspaikoille on havainnekuvassa esitetty ohjeellisena. Tarkemmat ohjeet sisältyvät korttelikohtaisiin ohjeisiin, jotka on liitetty oheen.

Rakennettaessa erillisiä autovajoja, katoksia tai varastotiloja tulee niiden sijoittelussa ottaa huomioon rakennusten vähimmäisetäisyyksistä määrätyt säännökset samoin kuin asuinrakennusten sijoittelussa.



Kaavioesimerkki rakennuksen ja eri toimintojen sijoittelusta tontilla.

4.2 Rakennusten muoto ja massoittelu

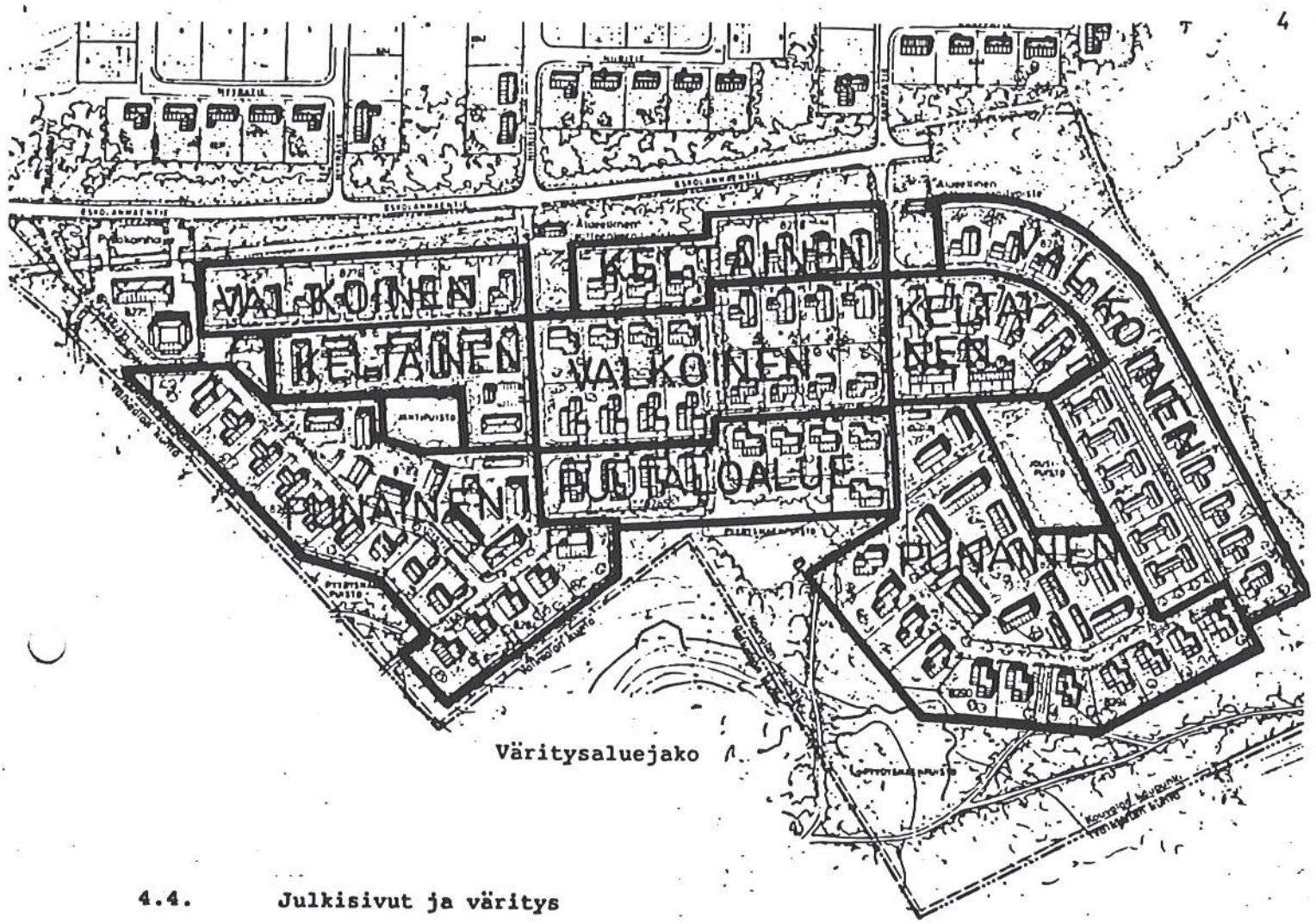
Rakennukset on edullista suunnitella mm. keskirungon valonsaannin takia perusrungoltaan kapeahkoiksi. Rakennuksiin voi liittää erilaisia laajennusosia kuten esim. erkkereitä, kuisteja, katoksia, viherhuoneita tai varastoja. Myös asuintiloja sisältäviä siipiosia on mahdollista rakentaa päärakennuksen yhteyteen. Siipiosan tulee kuitenkin olla mittasuhteiltaan vaatimattomamman kuin päärakennuksen.

4.3 Kattokaltevuudet ja -muodot

Rakennuksen päämassan tulee olla harjakattoinen ja kattokaltevuuden 1:3. Tämän lisäksi rakennuksissa voi olla esim. pulpettikattoisia osia. Päärakennuksen yhteyteen mahdollisesti rakennettavissa laajennus- tai siipiosissa sekä erillisissä autovaja- tai varastorakennuksissa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia. Päärakennuksesta erillään sijaitsevissa rakennuksissa tulee käyttää samaa katemateriaalia kuin päärakennuksessa.

Aumakaton käyttö on sallittua korttelelissa 8281 ja 8282, joissa rakennusten kattomuoto on esitettävä korttelisuunnitelmassa. Muissa kortteleissa aumakaton käyttö on sallittua vain siinä tapauksessa, että koko korttelin tai taloryhmän rakentajat sopivat siitä keskenään kaupunginarkkitehdin hyväksymällä tavalla.

Rakennuksissa tulee käyttää räystäitä, joiden pituus on vähintään noin 40 - 50 cm.



Väritysaluejako

4.4. Julkisivut ja väritys

Korttelikohtaisissa ohjeissa on esitetty kortteleittain tai taloryhmittäin julkisivumateriaalit ja värisuositukset, joiden tavoitteena on aikaansaada yhtenäisiä korttelikokonaisuuksia ja katujaksoja.

Tiilipintaisen päärakennuksen yhteydessä olevat vähäiset varastot, kuistit, ym. voidaan tehdä puupintaisena. Puutaloalueilla kaikki erilliset autovaja- yms. rakennukset tulee tehdä puupintaisena.

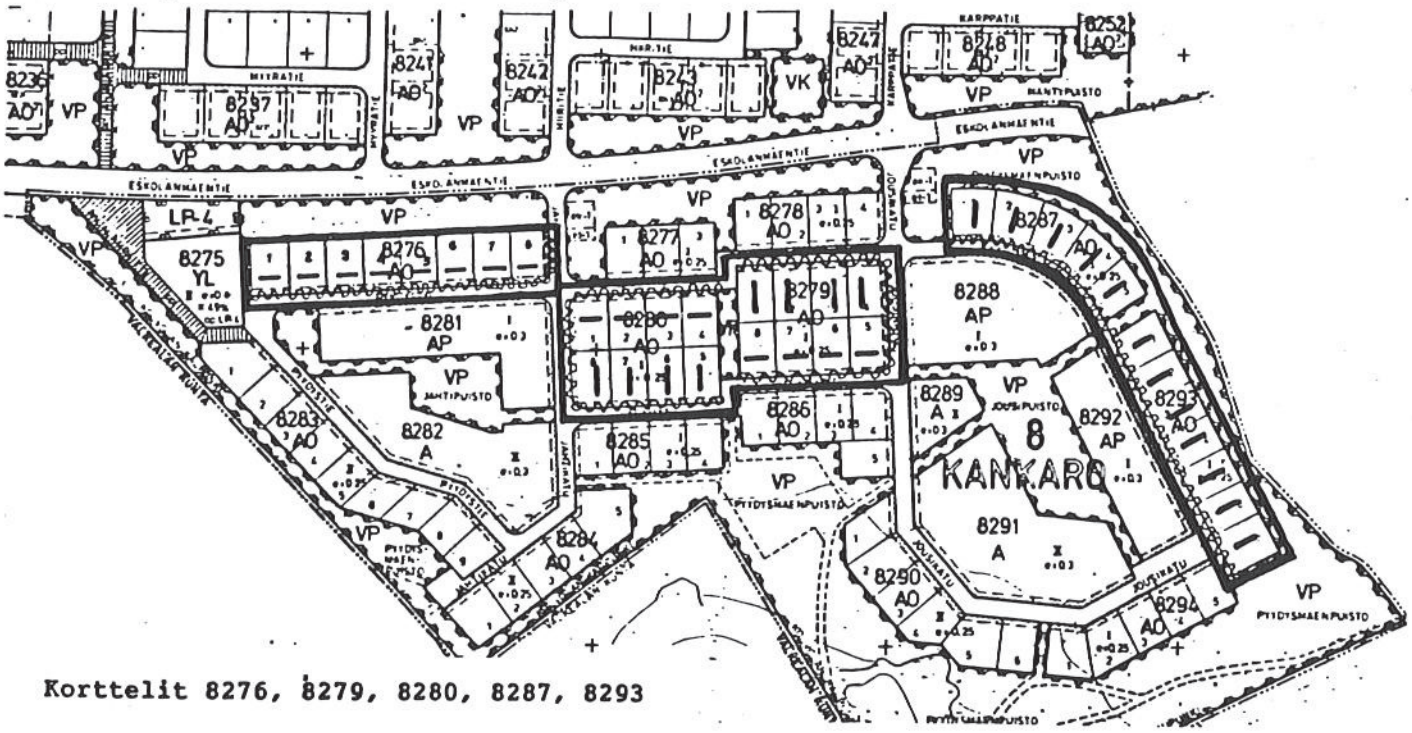
Alue on jaettu julkisivumateriaaleja vastaavasti osiin, joille on annettu korttelikohtaisissa ohjeissa väritysohjeet.

Puupinnoille suositellaan peittomaalausta. Saumalaastin väri tulee sovittaa tiilen väriin siten, että tummissa tiilirakennuksissa käytetään tummaa saumaa ja vaaleissa tiilirakennuksissa vaaleaa saumaa.

4.6 Aidat ja portit

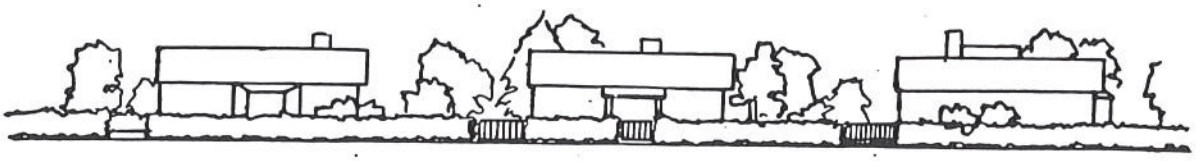
Rakennuspaikan kadunpuoleinen tontinosa tulee kaavamerkinnän mukaisesti varustaa istutuksin. Suotavaa on, että kyseinen tontinosa varustetaan pensasistutuksin. Eri pensas- ja pensasaitalajikkeista saa tarkempia tietoja esim. kapunginpuutarhurilta tai hänen toimittamastaan piharakentamisohjeistosta, jota jaetaan rakentajille kaupungin rakennusvalvontatoimistossa.

Muut rakennuspaikan sivut voidaan myös aidata. Porttien tai sisääntulokatosten rakentaminen on alueella samoin mahdollista.



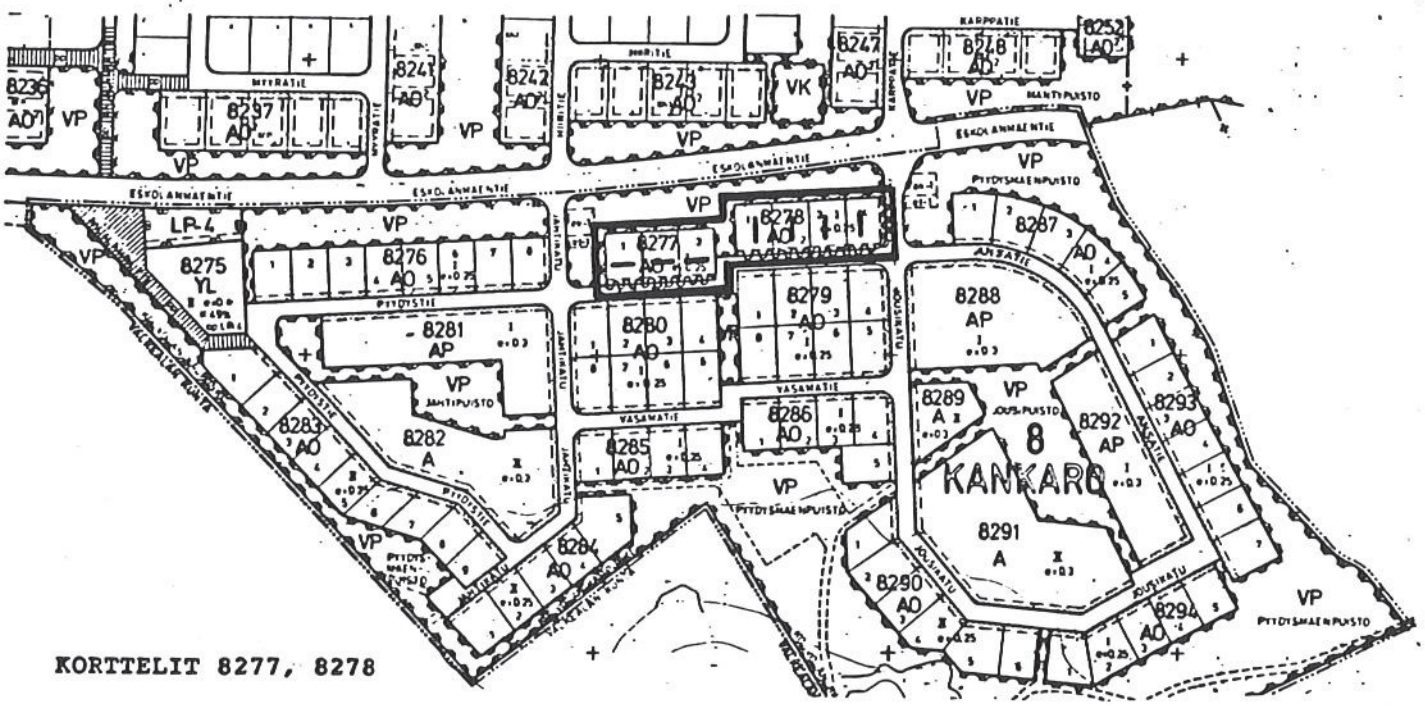
Korttelit 8276, 8279, 8280, 8287, 8293

Tyyppi	Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallitua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sjoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin. Korttelissa 8287 rakennuksen päämassan tulee olla tontin keskiviivan suuntainen.
Seinämateriaalit/ Väritys	Valkoinen tai luonnonharmaa tiili Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.
Katto/ Väritys	Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.
Päämassan harjan suunta	
Istutettava alueen osa	



Kaaviokuva katusivusta Pyydystielle

Kaaviokuva katusivusta Ansatielle

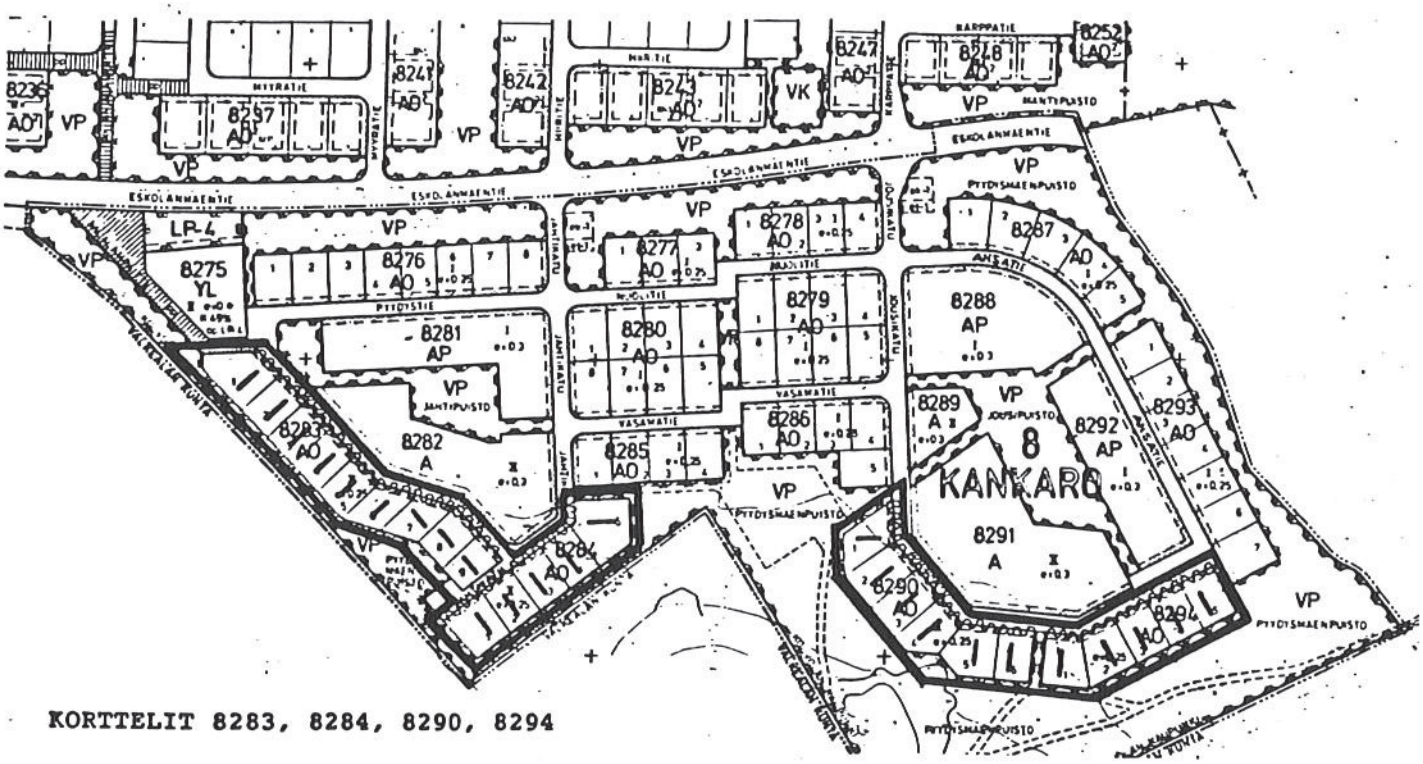


KORTTELIT 8277, 8278

Tyyppi	Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.
Seinämateriaali/ Väritys	Keltatiili Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.
Katto/ Väritys	Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia. Kattomateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.
Päämassan harjan suunta	
Istutettava alueen osa	

Kaaviokuva katusivusta Nuolitien länsipäässä

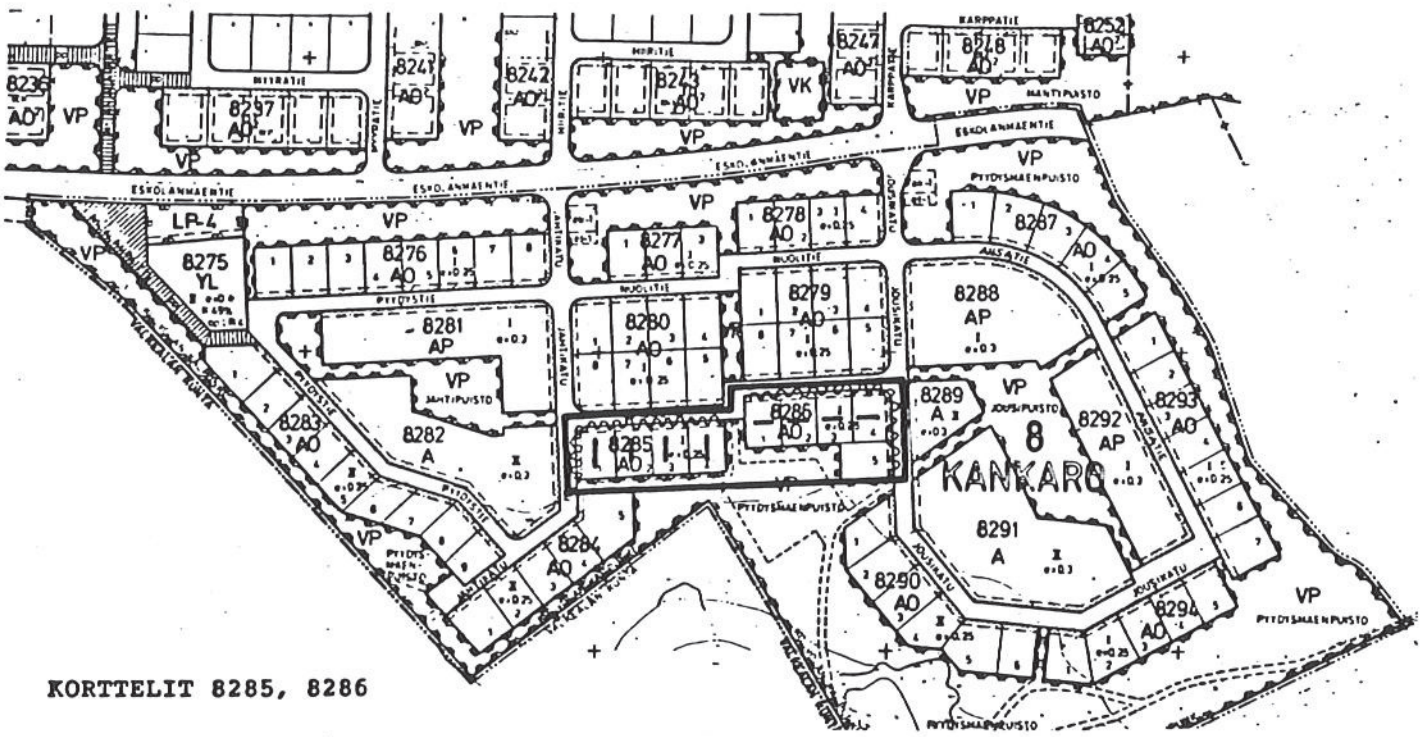
Kaaviokuva katusivusta Nuolitien itäpäässä



KORTTELIT 8283, 8284, 8290, 8294

Tyyppi	Tontille saadaan rakentaa enintään kaksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni, tämä voidaan toteuttaa myös rakentamalla päärakennuksen siipiosa tai erillään oleva autovaja- tai varastotilat kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.
Seinämateriaali/ Väritys	Punatiili Värisävyinä punainen - punaisen kirjava (ei tumma punaruskea). Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista, punaista tai tiilen väriin sopeutuvia muita värisävyjä (ei tumma ruskea tai musta).
Katto/ Väritys	Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksessa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.
Päämassan harjan suunta	———
Istutettava alueen osa	

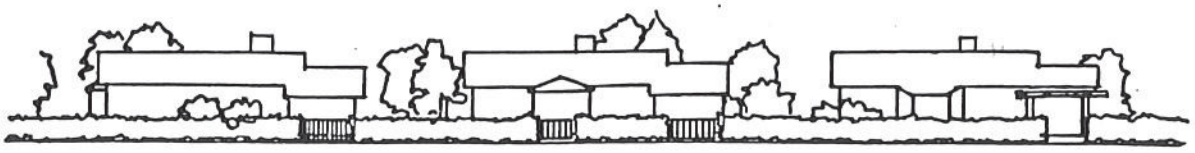
Kaaviokuva katusivusta Jahtikadulle



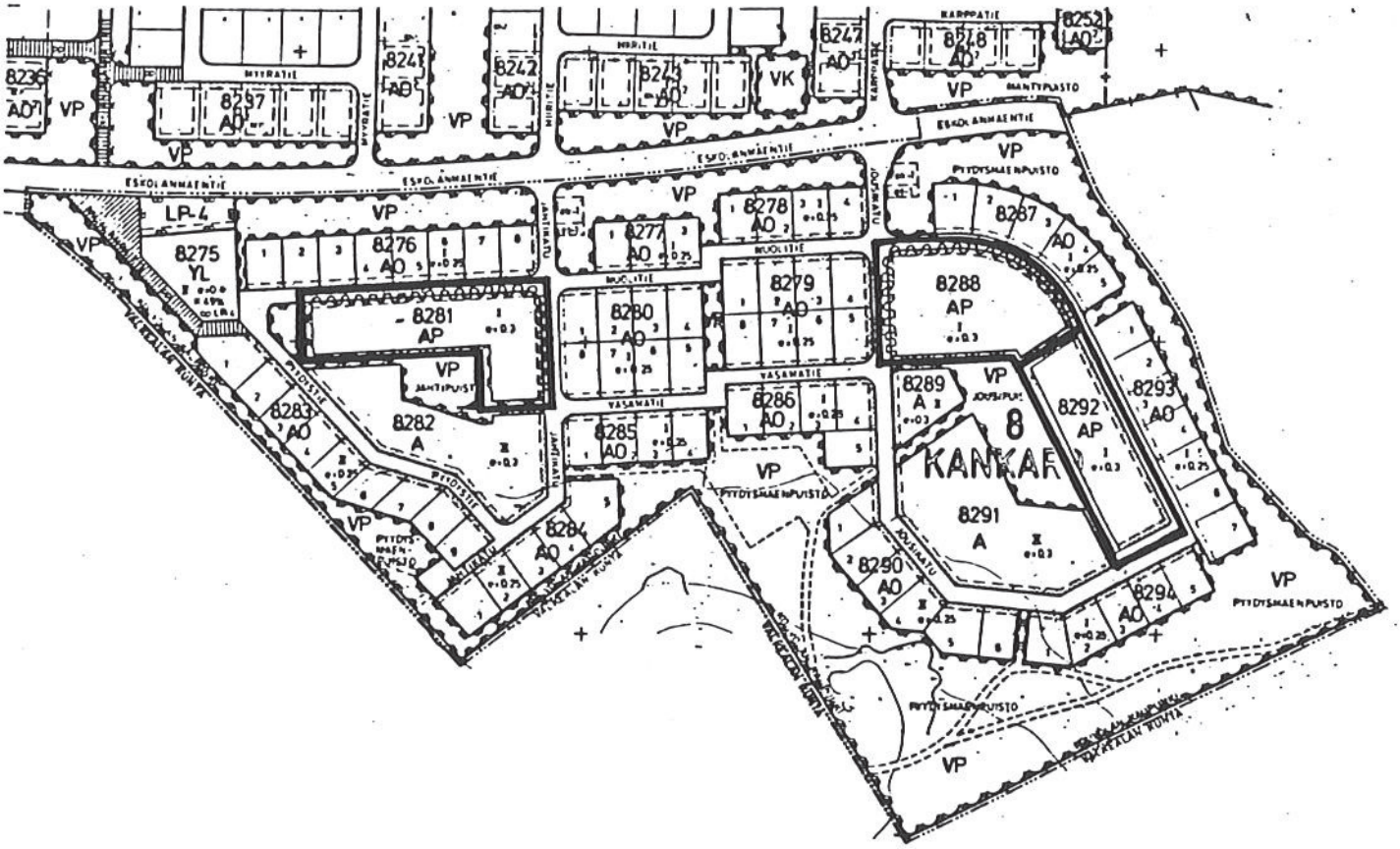
KORTTELIT 8285, 8286

Tyyppi	**Tontille saadaan rakentaa yksikerroksinen asuintalo, jonka lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua. Rakennus on sijoitettava rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni. Naapuritontin rajasta rakennuksen etäisyyden on oltava vähintään 4 m ja eri tonteilla sijaitsevien rakennusten välimatka vähintään 8 m. Vähimmäisetäisyyksistä poikkeaminen edellyttää aina naapurien välistä yhteistyötä rakennusten sijoittelussa, sillä poikkeaminen saattaa vaikuttaa eri tonteilla olevien rakennusten pääikkunoiden sijaintiin ja paloteknisiin ratkaisuihin.**
Seinämateriaali/ Väritys	**Peittomaalattu puu** **Väriksi suositellaan vaaleita värisävyjä tai punaista.**
Katto/ Väritys	**Harjakatto, kattokaltevuus 1:3. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia.** **Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä.**
Päämassan harjan suunta	
Istutettava alueen osa	

Kaaviokuva katusivusta Vasamatien länsipäässä

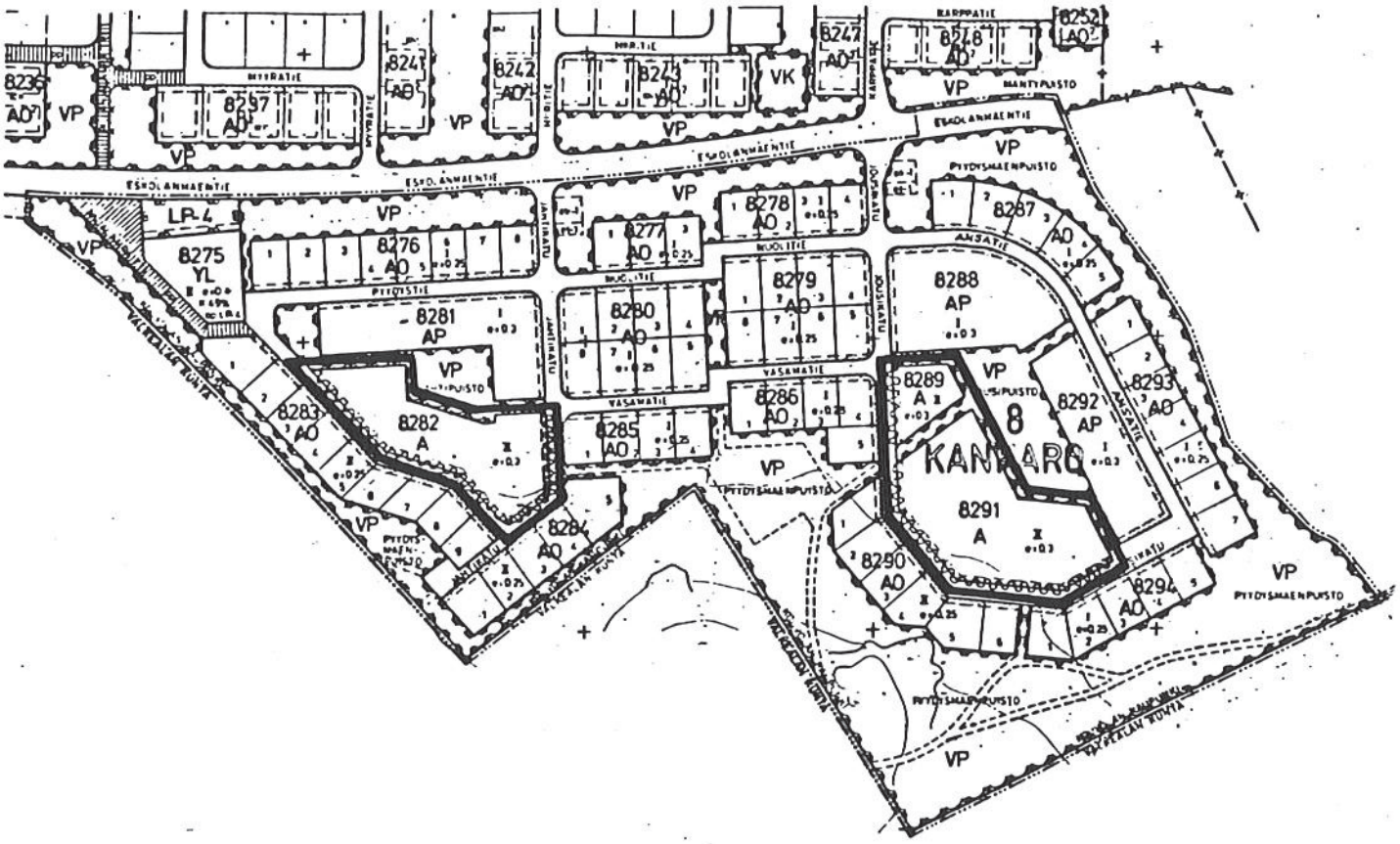


Kaaviokuva katusivusta Vasamatien itäpäässä



KORTTELIT 8281, 8288 ja 8292

Tyyppi	Korttelialueiden tonteille saadaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja, joiden lattiatason porrastaminen maaston mukaan on sallittua.
Seinämateriaali/ Väritys	Tiili Kortteleissa 8281 ja 8288 keltainen Korttelissa 8292 valkoinen. Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan kortteleissa 8281 ja 8288 valkoista tai keltaisen tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä, korttelissa 8292 valkoista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.
Katto/ Väritys	Korttelissa 8281 aumakatto Kortteleissa 8288 ja 8292 harjakatto Kattokaltevuus 1:3, rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä. Korttelialueiden rakentaminen voidaan toteuttaa myös erikseen hyväksytyn korttelisuunnitelman mukaisesti.
Istutettava alueen osa	



KORTTELIT 8282, 8289 ja 8291

Tyyppi	Korttelialueiden tonteille saadaan rakentaa enintään kaksikerroksisia asuintaloja, joiden talotyyppiä ei ole määrätty.
Seinämateriaali/ Väritys	Punatiili Värisävyinä punainen - punaisen kirjava (ei tumma punaruskea). Julkisivuissa sallitaan käytettävän vähäisiä puuosia, joiden väriksi suositellaan valkoista, punaista tai tiilen väriin sopeutuvia muita vaaleita värisävyjä.
Katto/ Väritys	Korttelissa 8282 aumakatto Kortteleissa 8289 ja 8291 harjakatto. Kattokaltevuus 1:3, rakennuksessa voi olla pulpettikattoisia osia. Katemateriaalin väriksi suositellaan tummia värisävyjä. Korttelialueiden rakentaminen voidaan toteuttaa myös erikseen hyväksytyn korttelisuunnitelman mukaisesti.
Istutettava alueen osa	

KOUVOLAN KAUPUNKI
Arkkitehtiosasto

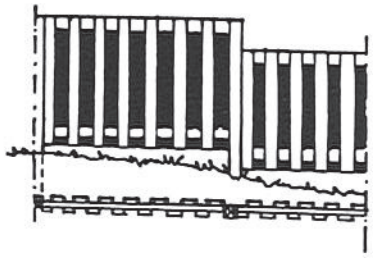
RAKENTAMISOHJEET

PIHASUUNNITELMAN PIIRUSTUSMERKINNÄT (1:500)

- Lehtipuu, säilytettävä
- Havupuu, säilytettävä
- Lehtipuu, istutettava
- Havupuu, istutettava
- Poistettava puu
- Pensasistutus
- Leikattava pensasaita
- Köynnös
- Kukkaryhmä (ruusut, perennat, kesäkukat)
- Nurmikko
- Betonilaatoitus
- Kiveys
- ASF Asfaltti
- SR Sorapinta
- Reunakivi
- Pintakallio
- Suurehko maakivi
- Pysyvät korkeuskäyrät
- Uusi korkeuskäyrä
- Poistettu korkeuskäyrä
- Pintavesikaivo
- Puistovalaisin
- LT Lipputanko
- h 1200 Lauta-aita ja korkeus
- Portti
- Pölytysteline
- Pyykinkuivausteline
- pp Polkupyöräteline
- Puistonpenkki
- Jätesäiliöt ja aitaus
- Pääsisäänkäynti
- Sivusisäänkäynti

LAUTA-AITA PYSTYSUORAAN

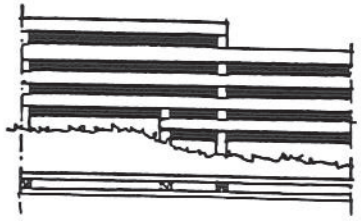
I



Aitatolpat teräsputkea tai 100x100 painekyllästettyä mäntyä K 250 cm.
Aitarunko ja laudoitus sahatavaraa.
Laudoitus (125 x 22) lomittain pystysuoraan.
Aidan enimmäiskorkeus n. 150 cm.
Värisävy kortteleittain valiten.

LAUTA-AITA VAAKASUORAAN

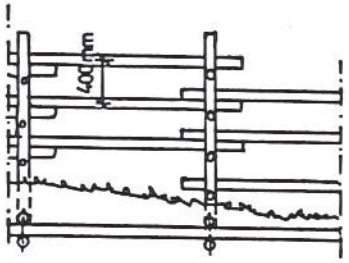
II



Materiaalit ja rakenteet kuten tyyppi I.
Värisävy kortteleittain valiten.

RIUKUAITA

III



Aitatolpat ja vaakariu'ut kyllästettyä mäntyä 60 mm.
Tolppajako n. 2.500 maaston muk. porrastaen.
Riukuaita voidaan rakentaa myös pensasaidan tueksi.
Värisävy kortteleittain valiten.

1) <u>Rakentamisohjeissa esitetty pensasaita on kadun varsien aitausvelvoite.</u>

2) Lauta-aidat voidaan rakentaa, naapurien kesken sopien, tonttien välirajoille ja puistoa vastaan.

3. Rakennuslupaa haettaessa tulee allekirjoituksin yhteisesti sovittu aitamalli ja värisävy esittää asemapiirustuksessa hyväksyttäväksi.