

KOUVOLAN KAUPUNKI  
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA  
KAUPUNKISUUNNITTELU

**YLÄVATAJAN PIENTALOALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET**  
**kaupunginosan 8, Kankaro, korttelit 8117 – 8131**  
**Asemakaava nro 256:8**



KOUVOLA 13.6.2005

Erkki Korhonen, kaupunginarkkitehti

**Nro 0080009**

## YLEISOHJEITA

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

## 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 tulee olla koulutukseltaan vähintään rakennusmestari ja omata riittävästi kokemusta rakennusten suunnittelusta. Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelija on hyvä olla mukana jo tonttinvaihtoehtojen selvittämisessä ja tulee olla käytettävissä viimeistään luonnospiirustusvaiheessa esim. tehdasvalmisteisen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.

Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät ja realistiset aikataulut.

## RAKENTAMISTAPAOHJEET

### Yleistä

Nämä rakentamisohjeet perustuvat pääosin Vatajanpuiston I -vaiheen ohjeisiin ja niistä saatuihin kokemuksiin sisältäen eräitä täydennyksiä ja täsmennyksiä. Uutena asiana on nyt lisätty laadittujen tärinämittaustulosten perusteella ohjeet tärinän huomioinnista radan lähialueiden rakentamisessa. Ohjeiden mukaisella rakentamistavalla on asumisen fyysiset häiriötekijät minimoitavissa. Toisaalta ohjeiden tavoitteena on tulevien asukkaiden yksilöllisten toiveiden ja rakentamisen monitahoisten vaatimusten mahdollisimman onnistunut sovittaminen sopusointuiseksi ja viihtyisäksi asuinympäristöksi. Suunnittelu- ja rakentamisvaihe antaa tuleville asukkaille erinomaiset mahdollisuudet myönteisellä tavalla itse vaikuttaa syntyvän fyysisen ja sosiaalisen ympäristön laatuun, mikä näkyy viihtymisenä ja kotipaikkaan juurtumisenä sekä korkeina kiinteistöarvoina.

### Sijainti tontilla

Pääpiirteissään havainnekuvan osoittamalla tavalla.

Rakennuksen etäisyys kadusta pääsääntöisesti 5 metriä, jolloin katokset, erkkerit ym. rakennuksen vähäiset osat saavat ulottua tätä lähemmäksi. Autokatoksen/autovajan eteen tulee kuitenkin varata vähintään 5 - 6 metrin tila vara-autopaikkaa varten, mikä puoltaa asunto- ja talousosan julkisivusyistä muutenkin suositeltavaa porrastusta tai rakentamista erilleen.

## **Etäisyydet**

Etäisyys naapuritontin rajasta pääsääntöisesti 4 metriä (rakennusten etäisyys tällöin toisistaan vähintään 8 metriä), jolloin rakenteet ja ikkunakoot ovat vapaasti valittavissa. Yhteisesti sopimalla voidaan esim. etelään - länteen suuntautuvia oleskelupihoja väljentää 8 metrin rakennusetäisyyden puitteissa sijoittamalla rakennukset ryhmittäin lähemmäksi toisarvoista rajaa.

Naapurin suostumuksella ja paloluokitelluilla rakenteilla voi etäisyys olla pienempikin. Paloturvallisuusmääräykset antavat eri omistuksessa olevien rakennusten väliseksi etäisyydeksi seuraavia vähimmäismittoja:

8 metriä

- ei vaatimuksia rakenteille

4 - 8 metriä

- paloluokka: EI 30

0 - 4 metriä

- palomuuuri paloluokka: EI-M 60

## **Rakennuksen perusmuoto**

Suosittelaa perinteisiä pientalotyyppejä ja erillisiä talousrakennuksia.

## **Kerrosluku**

Kaavan sallima enimmäiskerrosluku on II Suositellaan kuitenkin yksikerroksisuutta raideliikenteen aiheuttaman tärinän minimoimiseksi.

## **Vaihtoehdot**

Suosittelaa korotettua räystääslinjaa, jolloin ristikkojen keskelle jäävää tilaa voi pienellä lisäkustannuksella hyödyntää reiluna käyttöullakkona.

## **Kattomuoto**

Harjakatto tai kokonaisuuteen soveltuva muu kattomuoto. Katon jäsentäminen erilaisilla yhdistelmäkattomuodoilla ja porrastuksilla on mahdollista ja yleensä suotavaa yhdistävänä ja elävöittävänä ilmeen luojana.

## **Kattokaltevuus**

1:2 suositeltava perinteisissä tyypeissä talousrakennusten peruskaltevuus tällöin 1:2 – 1:2,5

Kattokaltevuus pääsääntöisesti rakennusryhmittäin yhtenäisesti, ellei poikkeamaa voida erityisistä syistä hyväksyä. (Esim. rakennuksen yksilölliset ominaisuudet ja tyyli.)

Tasakattoisia pienehköjä kevyitä pergola-/valokatoksia voidaan tietyin edellytyksin käyttää rakennuksia yhdistävinä nivelinä ja esim. näkösuoja-aitoihin liittyvinä tilan rajaajina.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kattomateriaali</b>      | pääsääntöisesti mattapintaiset katteet                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Katteen väri</b>         | <u>tummat</u> sävyt tai tiilenpunainen.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Julkisivumateriaalit</b> | Lähinnä vaalea puu- ja/tai vaalea tiiliverhous/vaalea rappauspinta.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sauman väri</b>          | tiilen värinen - tai sitä hiukan tummempi saumaväri suosituksena                                                                                                                                                                                                |
| <b>Sokkeli</b>              | tummahko tai luonnonharmaa                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tehosteväri</b>          | valkoinen (räystäs, ikkunat, vuorilaudat ym.)                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Aitaaminen</b>           | pääosin vapaista pensasryhmistä ja pensasaidoista koostuvat aidanteet ympäristöön sopivilla puu-/kivirakenteisilla aidanosilla täydentäen. Aitaamisessa tulee huomioida rakennusjärjestyksen 29 §:n määräykset.                                                 |
| <b>Kasvillisuus</b>         | sisääntulot on hyvä rajata istutuksin ja porttiaiheihin. Puut ja pensaat luovat viihtyisää yleisilmettä erityisesti katutilan rajalla ja katuviheriöillä, missä yhteistoiminta kaupungin ja kiinteistöjen kesken on hyvän lopputuloksen kannalta suositeltavaa. |
| <b>Autopaikat</b>           | vähintään 2 kpl/tontti<br>Tonttiliittymän leveys enintään 6 metriä                                                                                                                                                                                              |

## **Maaperätiedot**

Alueen maaperää on tutkittu kairauksin. Pohjatutkimustiedot ja yleispiirteinen rakentamistapalausunto on esitetty YS-Konsultit Oy:n laatimassa pohjatutkimuslausunnossa, pvm. 17.2.2003. Em. lausunto on veloituksetta käytettävissä. Maaperä on routivaa savimaata. Savikerroksen paksuus vaihtelee huomattavasti. Kuiva-kuorikerroksen ja alla olevien pehmeämpien savikerrosten paksuusvaihtelujen vuoksi suositellaan tarkempia tonttikohtaisia lisäselvityksiä. Rakennuksien kantavat rakenteet, lattiat ym. rakenteet suositellaan perustettavan tukipaalujen varaan. Lisäohjeita yllä mainitussa pohjatutkimuslausunnossa. Vastuu tarvittavien lisäselvitysten hankkimisesta ja valittavista perustamis- ja rakennerkaisuksista on rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja/tai kiinteistöstä vuokra-/ostosopimuksen tehneellä henkilöllä.

## Raideliikenteen aiheuttama tärinä

Kouvolan kaupunki on suorittanut raideliikenteen tärinähaittojen kartoituksen keväällä 2005. Tutkimuksen on suorittanut Insinööri-toimisto Paavo Ristola Oy, joka on laatinut tärinämittauksista raportin nro 18944, pvm 21.4.2005. Raportin mukaan raideliikenteestä aiheutuva tärinä on aistittavissa asunnoissa alueen paksujen pehmeiden savikerrostumien johdosta jopa 350-450 metrin päässä radasta. Tärinäarvot vaimenevat tavallista hitaammin savipitoisessa maaperässä. Tärinäkomponenteista on voimakkain mittausten perusteella pystykomponentti. Asuinrakennusten paa-luttamisella voidaan vaimentaa pystysuuntaista tärinää.

Lausunnon mukaan puolitoista- ja kaksikerroksisilla rakennuksilla materiaaleista ja perustamistavoista riippumatta on varauduttava rakennuksen vaakasuuntaiseen värähtelyyn. Lisäksi on varauduttava siihen, että pientalojen kaikissa kerroksissa on havaittavissa lattian pystysuuntaista värähtelyä, joka tuntuu voimakkaampana puolitoista- ja kaksikerroksisen pientalon toisessa kerroksessa kuin ensimmäisessä maanpinnan tasolla olevassa kerroksessa. Tämän vuoksi suositellaan pääosin yksikerroksista rakentamista-paa.

Rakennuksen rungon materiaalina puuta raskaammat rakennus-materiaalit esim. tiili, siporex, harkot vaimentavat paremmin maa-perän kautta rakennukseen johtuvia tärinöitä.

## Alueen luokittelu tärinän suhteen

Ylävatajan pientaloalue kuuluu pääosin tärinäluokituksen H- ja E-alueelle. H-alue alkaa noin 50 metrin ja ulottuu noin 300 metrin etäisyydelle radasta. E-alue alkaa noin 300 metrin etäisyydeltä radasta. E-alueella vaurioiden syntyminen rakennuksille ja raken-teille on erittäin epätodennäköistä. H-alueella raideliikenteen tärinä aiheuttaa selvästi tai lievästi havaittavaa tärinää, jonka aiheut-tama vaurioriski rakennuksille tai rakenteille on epätodennäköi-nen.

## Perustamistaso

Ohjeellinen lattiataso ja tontin ohjekorot tarkistetaan rakennuslupavaiheessa. Lattiataso tulee olla riittävän ylhäällä vie-reiseen maantasoon nähden (n. 50 – 60 cm). Riittävä maanpin-nan kaltevuus rakennuksesta ulospäin (vähintään 1/50 kolmen metrin matkalla) ja ruokamullan vaatima täyttövara huomioitava jo perustamisvaiheessa. Sade- ja sulamisvesien poisjohtamistapa tulee esittää asemapiirroksessa.

**Täydentävät rakenteet** Erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

## **Tonttien liittyminen katualueeseen ja kunnallisteknisiin verkkoihin**

Katusuunnitelmassa viheriöksi jäävien katulevennyksen kautta ei saa järjestää tonttiliittymää

Kiinteistön tulee tehdä sopimus liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon Kouvolan Veden kanssa. Kustannukset tonttijohtojen rakentamisesta kuuluvat rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja/tai kiinteistöstä vuokra-/ostosopimuksen tehneelle henkilölle.

Alueella on lisäksi mahdollisuus liittyä Kouvolan Seudun Sähkön sähköverkkoon, Sonera Oyj:n puhelinverkkoon ja VARI Oy:n maakaasuverkkoon.

Kouvolassa 13.6.2005

Kaupunginarkkitehti      Erkki Korhonen

Asemakaava-arkkitehti   Hannu Iso-Heiniemi

rakentamisen ohjauksessa mukana mm:

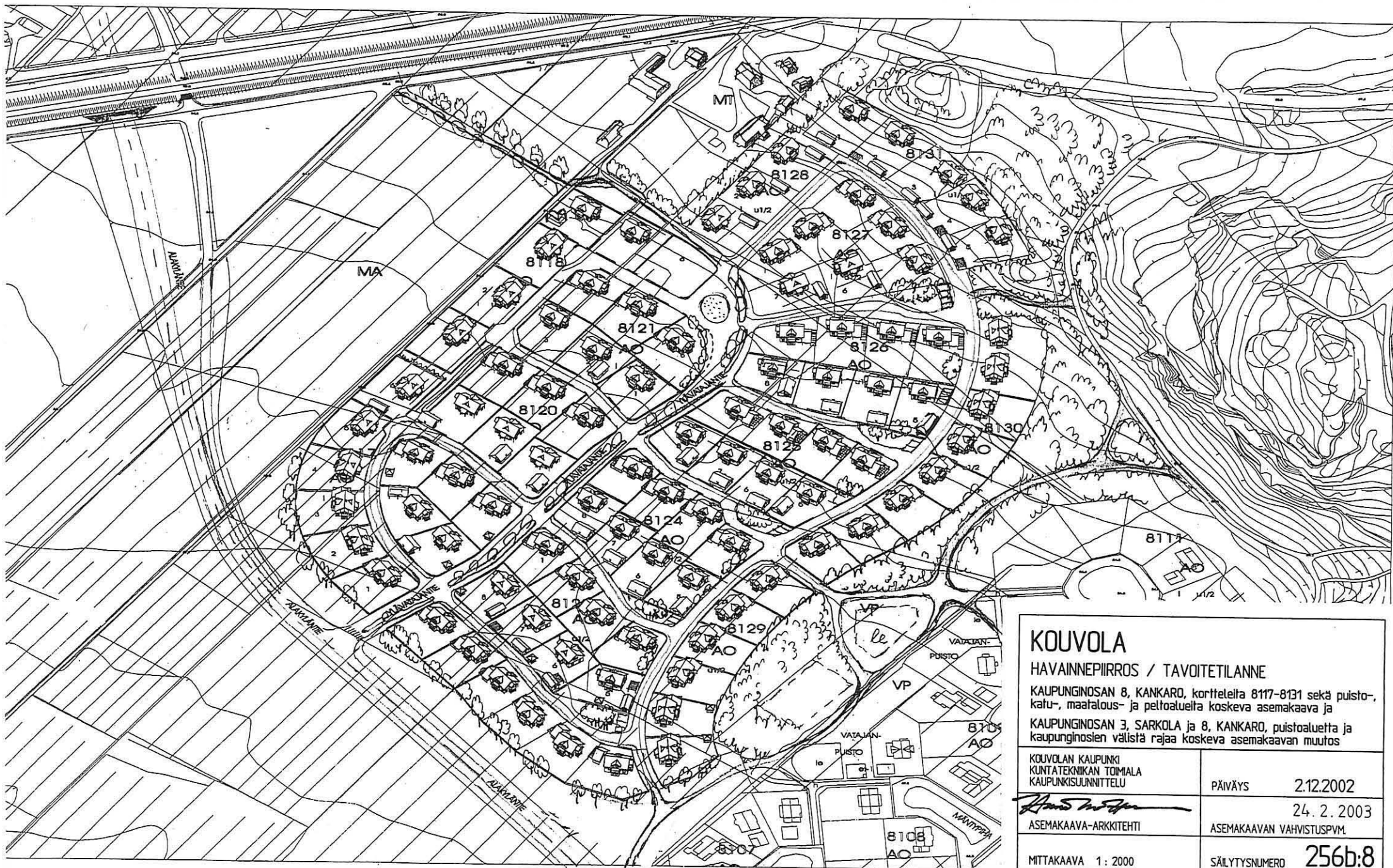
Tapani Ryynänen, rakennustarkastaja  
Tapani Peltola, tarkastusinsinööri  
Antti Virtanen, tarkastusteknikko  
Sakari Värri, kaupunginpuutarhuri  
Jouni Dahlman, apulaiskaupunginpuutarhuri  
Erkki Becker, kaupungininsinööri  
Hannu Lehtiö, suunnittelurakennusmestari

## **LIITTEET**

Asemakaavan havainnepiirros

Esimerkkejä:

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



## KOUVOLA

### HAVAINNEPIIRROS / TAVOITETILANNE

KAUPUNGINOSAN 8, KANKARO, kortteleita 8117-8131 sekä puisto-, kalu-, maatalous- ja peltoaluetta koskeva asemakaava ja

KAUPUNGINOSAN 3, SARKOLA ja 8, KANKARO, puistoaluetta ja kaupunginosien välistä rajaa koskeva asemakaavan muutos

KOUVOLAN KAUPUNKI  
KUNTATEKNIKAN TOIMIALA  
KAUPUNKISUUNNITTELU

PÄIVÄYS 2.12.2002

*Handwritten signature*

24.2.2003

ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI

ASEMAKAAVAN VAHVISTUSPVM.

MITTAKAAVA 1:2000

SÄILYTYSNUMERO

256b:8

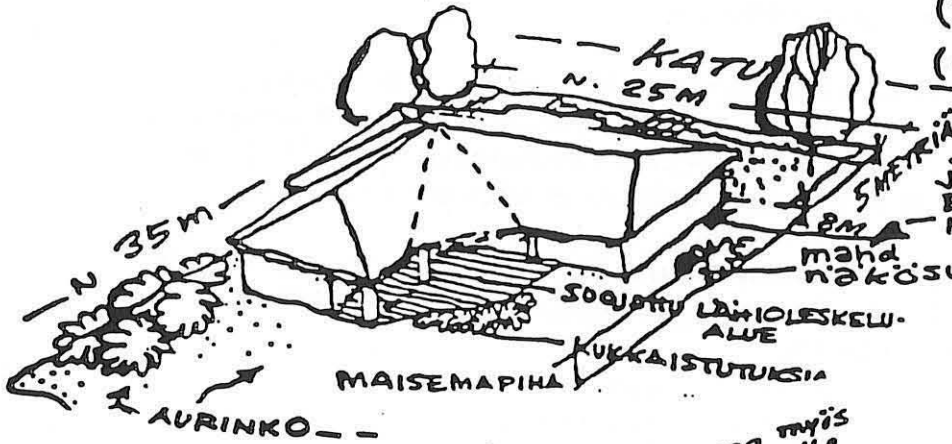


## VINKKEJÄ TONTTI- JA RAKENNUSSUUNNITTELUUN ...

RAKENN. SJOITUSPERIAATTEET :

# ① RAKENNUS LAHELLÄ KATUA

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

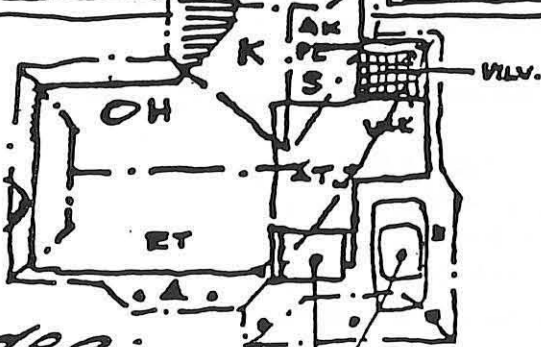


JOS  
ETAISYYS NAAPURIRAKEN-  
-NUKSEEN > 8M, EI TARUITA  
SUOJAITA ERITYIS RAKKAUS-  
PALOTURVALLISUUS-  
MIELESSÄ



② KESKELLÄ TONTTIA

- (+) ETÄISYYTTÄ KADUSTA  
(+) MYÖS ETUPINAA  
(-) YHT. VAPAATA TOHTTIA  
JÄÄ VÄNEMMÄN

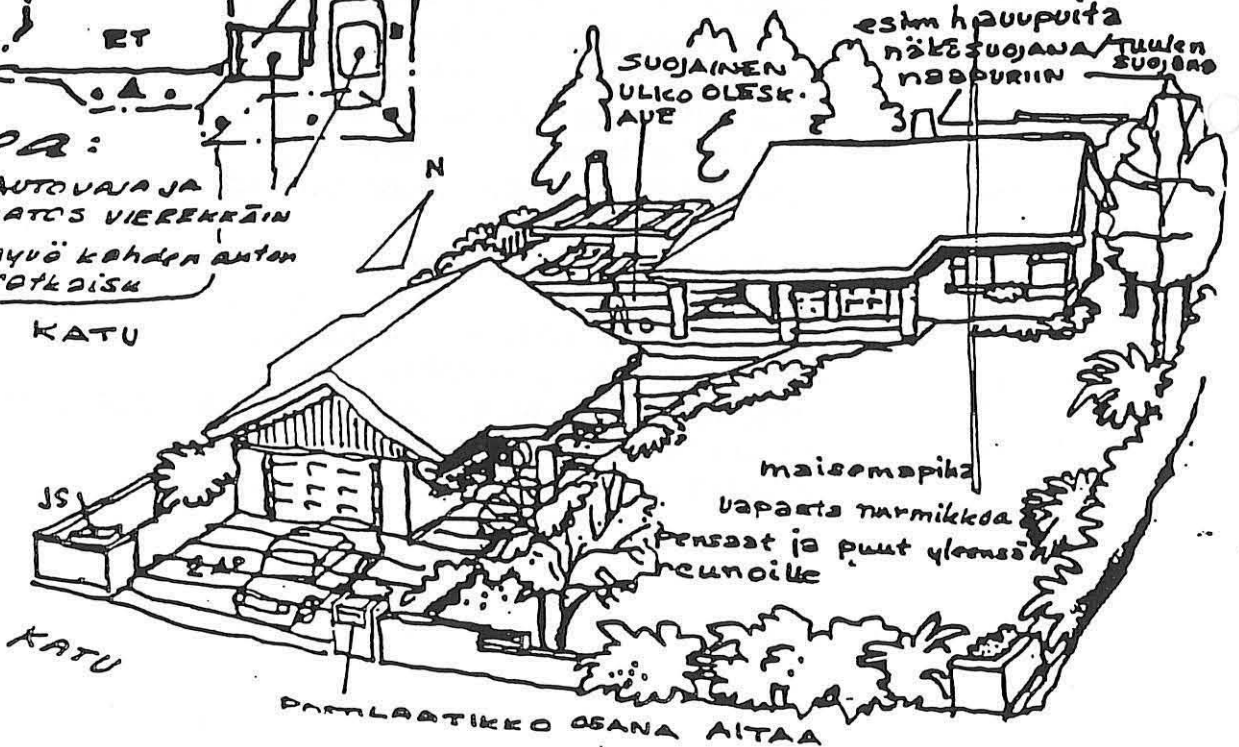


### ③ TONTIN PERÄLLÄ

- (+) KADUN HÄIRIÖ ASUMISELLA  
PIENI  
(-) OLESKPIHA KAIPAA NÄKÖ-  
SUOJAA KADUN SUUNTAAN

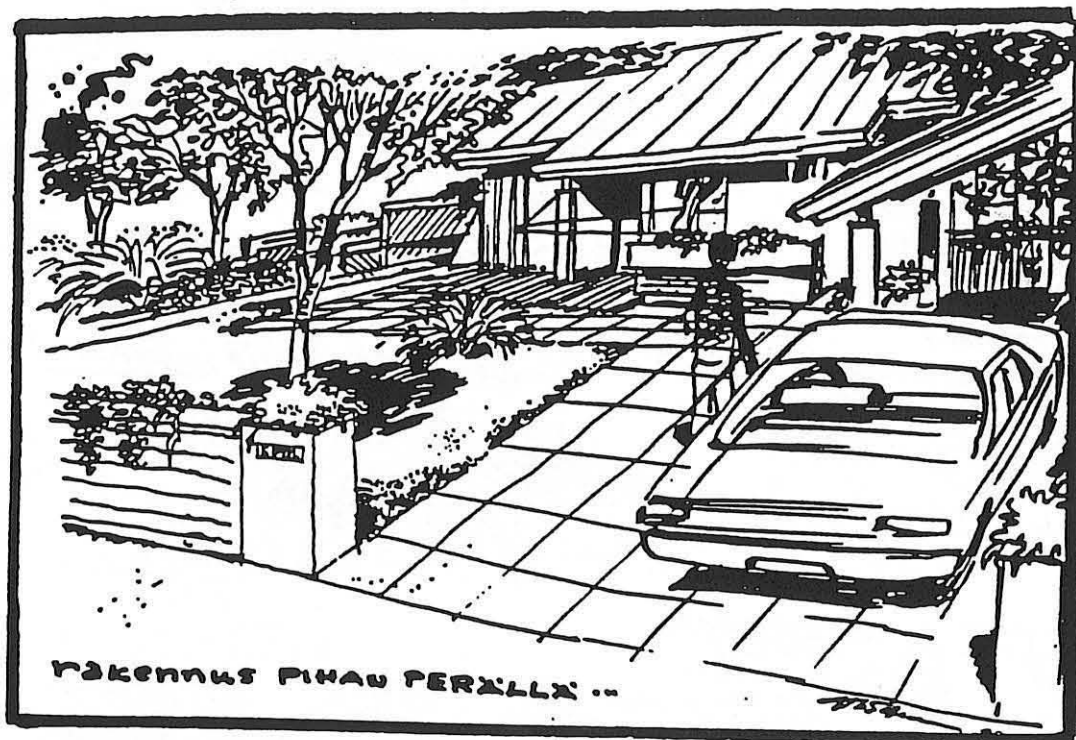
idea:

AUTOVAUJA |  
KATOS VIEREKKÄIN  
hyvö kahden auton  
votkaisu

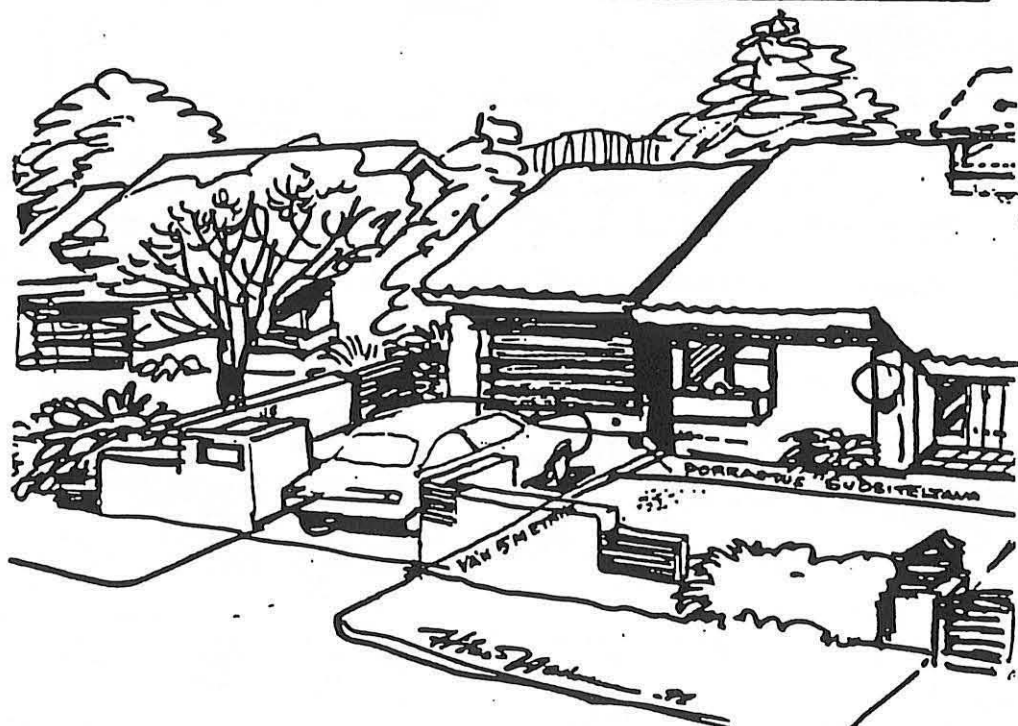


POSTLADTIKKO OSANA AITAA





MIELLYTTÄVÄ KOKONAISUUS MUOPOSTUU  
LUKUISISTA PIENISTÄ TOISIAAN TÄYDENTÄVISTÄ  
YKSITYSKOHDISTA.



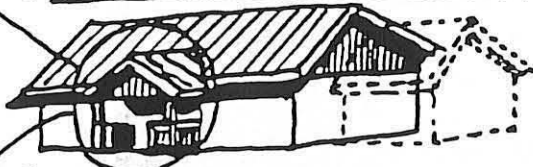
...TAI KADUN VARRESSA

# RAKENNUSTEN YLEISILME. KATTOKALTEVUUDET, VÄRIT MATERIAALIT

VAINTOEHTONA

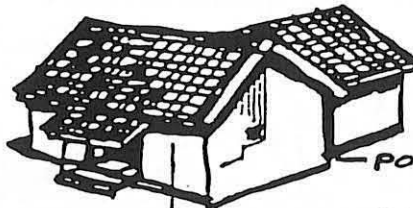
KATON SUUNT. KUISTI. mahdollisuus

perinteinen harjakattotyyppi



- suorakaidepohja
- erillinen autotallia
- jos autotallia samassa rakennuksessa
- porrastaminen suotavaa

L - TYYPPI HARJAKATTOISENA



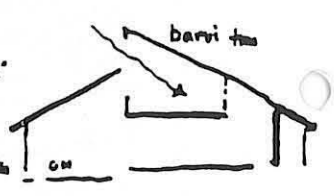
PORRASTUS

ei aumaa  
kulmassa

OIKEA RATKAISU HARJA-L-TALON



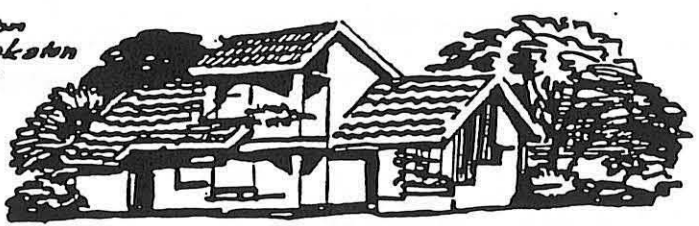
- ilmeikkyyttä ja ryhtiä pulpettikatolla



puoliaumakatto

sopii sekä  
aumakaton  
että harjakaton  
lähistölle

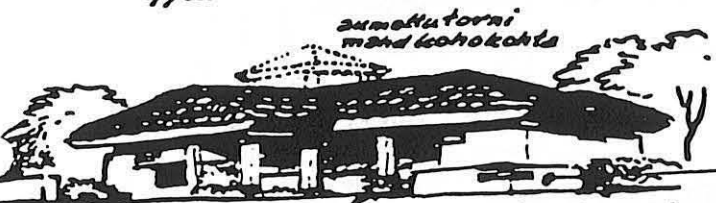
erilaiset  
kattolyhdyl  
antavat ilmettä  
ja mahdollistavat  
aurinkosäiliön  
saamisen myös  
varjoisalle  
olevalle tilalle



porrastettu harjakatto sopii kattokaltevuuksille

1/2 ja 1/2.5

korkea osa antaa ilmettä ja ryhtiä  
talolle

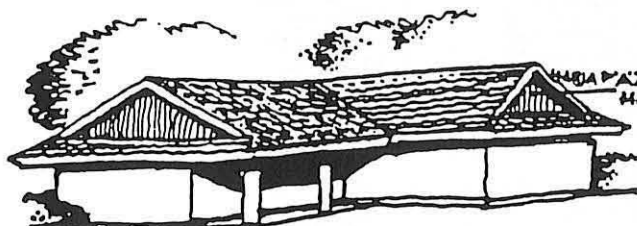


TILIAITA RAJAUKSET  
LUOVAT TALOLLE KENYÄ  
JA KOKONAISILMETTÄ

vaalea tiiliverhous, valkoinen räystäs, tumma kaulus ja  
tiilipileurit katoksineen sopivat hyvin aumakaton  
kanssa sopivan kattokaltevuus 1/3 ja räystään  
pituus yk 70 cm

Käytävään rakennusryhmään aumakatto sopii  
erityisen hyvin

ERILAISILLA KUISTI, KATOS,  
PERGOLA YM. AIHEILLA VOI  
RAKENNUKSEN ILMETTÄ ELÄVÖITTÄÄ,  
SOPEUTAA YMPÄRISTÖÖNSÄ

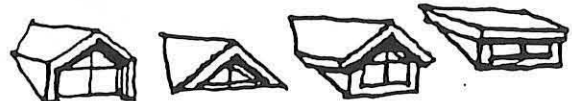
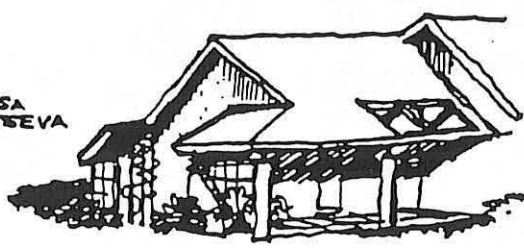


harjakattokortteleissa mahdoll. puoliauma-  
ratkaisu pehmentää ja elävöittää

suht. helppo toteuttaa ja pääty  
tahdottaa ensimmäisen kattoristikoon  
KYLKEEN



LEIKKAUS



myös kattolyhtyratkaisuissa on  
välttämätöntä tilanteesta  
riippuen

# RAKENNUKSEN JA PIHAN YKSITYISKOHTIA

