

KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

LOIKALANPELLON RAKENTAMISTAPAOHJEET

I VAIHE

KAUPUNGINOSA 8, KANKARO, KORTTELIT 8132, 8133, 8134, 8135 ja 8136
Asemakaava nro 282:8



KOUVOLA 6.3.2007

Hannu Luotonen
vs. kaupunginarkkitehti

Nro 0080011

1. RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN MERKITYS

Ohjeiden tarkoitus

Nämä ohjeet, jotka liittyvät Loikalanpellon asemakaavaan nro 282:8, täydentävät ja täsmentävät asemakaavamerkintöjä ja –määräyksiä. Rakennustapaohje on tontinluovutuksen osalta rakentajaa sitova.

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.

Rakennusvalvonta antaa tarvittaessa yksityiskohtaisempia neuvoja rakentamisesta ja tämän ohjeen noudattamisesta. Rakennusvalvontaan tulee ottaa yhteyttä jo rakennushankkeen luonnosvaiheessa ja käydä yhdessä läpi kaavamääräykset, tämä ohje ja mahdolliset tonttikohtaisesti huomioitavat seikat.

Tontin käyttösuunnitelma

Loikalanpellon 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.

Asemapiirrostyypisessä tontin käyttösuunnitelmassa esitetään kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta mm. rakennusten sijoittuminen ja maastoon sovitusta, tontin raja- ja liittymisen ympäristöön, pihan korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa, pysäköinti- ja pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen sekä pintavalumavesien (hu- levesien) käsittely ja poisjohtaminen/imeyttäminen tontilla. Käyttösuunnitelma laaditaan mittakaavaan 1:200.

Rakennusten alustavissa luonnoksissa tulee esittää pohjapiirrokset, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti. Julkisivuhahmotelmissa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinnöin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden. Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontille sovitusta vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Rakennuksen pääsuunnittelija, kokonaisuudesta vastaava rakennesuunnittelija ja kokonaisuudesta vastaava LVI-suunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa. Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelija on hyvä olla mukana jo tonttivaihtoehtojen selvittämisessä, sekä esim. tehdasvalmistei-

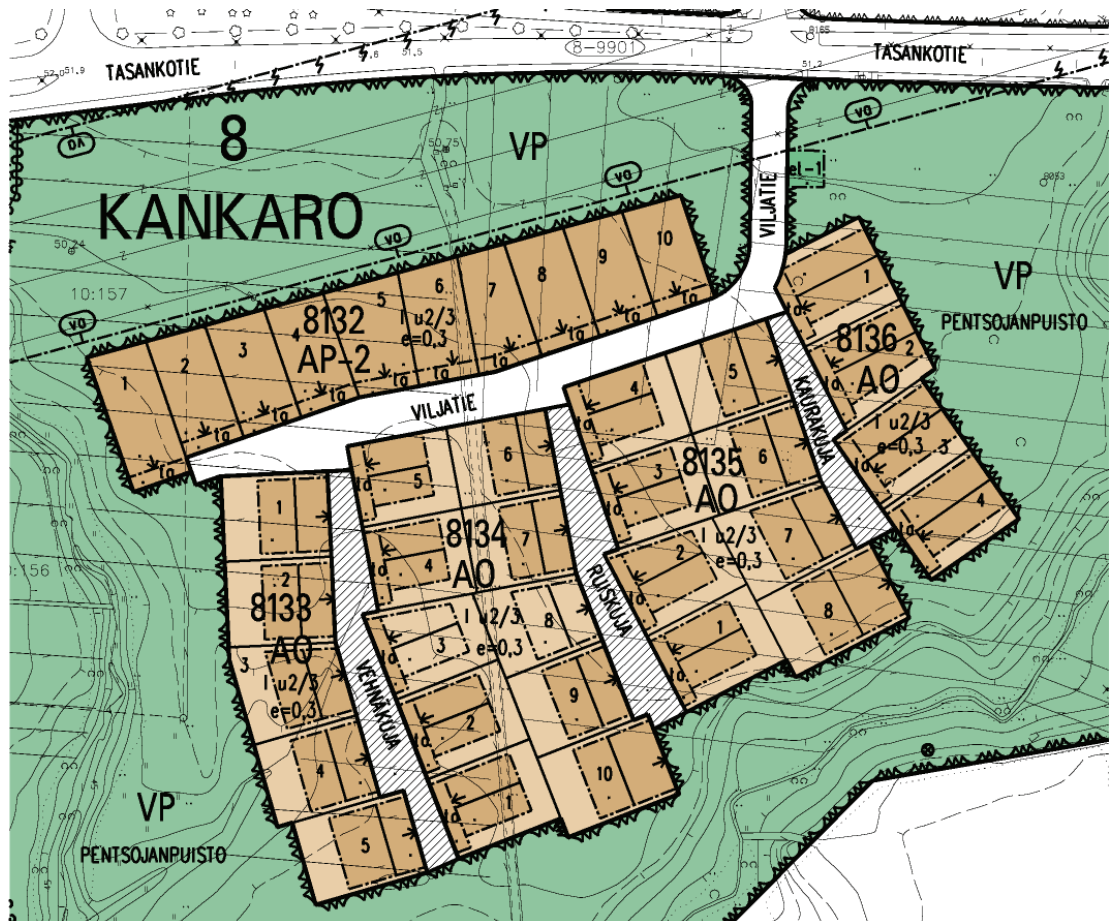
sen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.

Tontin suunnitteluun on saatavissa lähtötietoja tonttikartan ja sen liitetietojen muodossa (vesi- ja viemärijohtoliittymät) kuntatekniikan tontti ja mittausyksiköstä. Alueen yleisestä perustamistavasta on Sito Oy laatinut perustamistapaohjeen, joka on saatavissa tontti ja mittausyksiköstä tai rakennusvalvonnasta. Maaperätietoja alueelta saa tontti ja mittausyksiköstä, josta asiakas saa painokairaustulokset tonttikohtaisen perustamistapalausannon laatimista varten. Jos painokairauspiste ei satu rakennuksen tai ko. tontin kohdalle, on kuitenkin painokairaustutkimus perustamistapalausuntoineen tehtävä rakennuksen kohdalla tontin haltijan toimesta ja kustannuksella. Tonttikohtainen perustamistapalausunto tulee laatia rakennusluvan liitteeksi.

Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät ja realistiset aikataulut. Ohjaustoiminnasta vastaavat kuntatekniikan toimialan kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta.

2.

ASEMAKAAVA



Asemakaavassa korttelien 8133-8136 tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$, mikä tarkoittaa, että tontille sallitaan rakentaa kerrosalaa yhteensä 30 % tontin pinta-alasta. Rakennusten kerrosluku on yksi. Ullakolle saa sijoittaa asuintiloja 2/3 ensimmäisen kerroksen alasta. Tontille on merkitty rakennusala, jonka sisäpuolelle rakennukset tulee sijoittaa.

Asuinrakennus tulee sijoittaa tontin kadunpuoleiseen rakennusalan sivuun kiinni. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Tonteille on merkitty harjan-suuntaa osoittava viiva. Tämän mukaan päärakennuksen harjan suunta on kadun eri puolilla joko kadun suuntainen tai kohtisuorassa katualueen rajaa vastaan.

Kortteli 8132 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja se on tarkoitettu lähinnä erillispientalojen, paritalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu tuottajamuotoiseen toteutukseen varattavaksi.

3. RAKENNUSPAIKAN OLOSUHTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on rakentamaton. Alueen länsiosa on vanhaa peltoaluetta, itäosa kasvaa tiheää sekametsää. Alueen maaperä on pääosin savea. Alueen etelä- ja itäosaa rajoittaa Pentsojanpuisto, jolla virtaa Pentsoja. Pentsojasta on tarkoitus kehittää alueelle ilmettä antava vesiaihe samaan tapaan kuin Tasankotien pohjoispuolella olevalla Haanojanpuistolla.



KUVA: Haanojanpuisto

Alueelle johtaa Tasankotieltä tonttikatu Viljatie, jolta haarautuu kolme pihakatua: Vehnäkuja, Ruiskuja ja Kaurakuja. Katusuunnitelmista saa tietoa katu- ja puistolaitokselta.

Palvelut

Kaava-alue kuuluu Eskolanmäen osakeskuksen vaikutuspiiriin. Tällä hetkellä Eskolanmäen ja Vahteron alueella noin kilometrin säteellä on kolme päiväkotia, neuvola, kaksi ala-asteen koulua, yläasteen koulu, posti, päivittäistavarakauppa, ravinto-

la, uima- ja urheiluhalli, sivukirjasto, hammashoitola sekä useita pallokenttiä ja valaistu ulkoilureitti.

Maaperä ja perustaminen

Kaupungin teettämän yleispiirteisen maaperäselvityksen mukaan pohjaolosuhteet vaihtelevat alueella. Täsmällisen perustamistavan määrittämiseksi tulee selvittää rakennuspaikan maaperän lisätutkimustarve. Yleistietoa pohjaolosuhteista on saatavissa kuntatekniikan tontti ja mittausyksiköstä ja rakennusvalvonnasta. Rakennuslu-pahakemukseen tulee liittää selvitys tontin perustamis- ja pohjaolosuhteista (perustamistapalasunto). Sito Oy on tehnyt alueen perustamistapaohjeen, jota saa tontti ja mittausyksiköstä ja rakennusvalvonnasta.

Alueen maanpinta vaihtelee tasovälillä (N43) +48... 51.

Maaperä on kokonaisuudessaan homogeenista koheesiomaa-aluetta. Savi- silttiker-roksen yläosalla on pääosin heikosti kehittynyt kuivakuorikerros, jonka paksuus on noin 2 m. Kuivakuorikerroksen alapuolella on 12...18 m paksu kerros savea ja silttiä.

Karkearakeisemman maalajin, mahdollisesti moreenin, yläpinta sijaitsee noin 20 – 25 m syvyydessä. Maaperä alueella on routivaa.

Rakennukset esitetään perustettaviksi tukipaaluina toimivilla teräsbetonisilla lyönti-paaluilla. Paalut tulee ulottaa tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennusten alapohjat tehdään kantavina rakenteina.

Alueen täytöt, myös pihatäytöt suositellaan tehtäväksi matalina. Pihat tulevat painu-maan, mikä tulee ottaa huomioon mm. salaojien suunnittelussa. Mahdolliset korkeat täytöt tulee suunnitella siten, että niistä ei aiheudu vaaraa alueen muille rakenteille.

Alue on pinnanmuodostukseltaan pääosin tasaista entistä peltoaluetta. Kaurakujan itäpuoli on metsäistä aluetta. Alueen maaperä on savea ja hiesua.

Kouvola kuuluu alueeseen, jossa uudisrakennuksille asetettu ohjearvo huoneilman radonpitoisuudesta saattaa ylittyä ilman lisätoimenpiteitä. Tämän vuoksi tulee jo ra-kennusvaiheessa varautua radonin torjuntaan suunnittelemalla rakennuksen pohja ja rakenteet sellaisiksi, että radonkaasun tunkeutuminen sisätiloihin estyy. Ohjeita rado-nin torjunnasta rakentamisessa saa kuntayhtymän ympäristöpalveluista ja rakennus-valvonnasta. Toimenpiteet radonin torjumiseksi tulee esittää rakenne- tai IV-piirustuksissa.

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 ra-kentamisen tieltä mahdollisesti poistettava puusto sekä istutettavat puut ja pensaat. Uusia puita istutettaessa suositellaan alueelle ominaisia lehtipuulajeja kuten koivua ja pihlajaa.

Ohjeellinen lattiataso ja tontin ohjekorot tarkistetaan rakennuslupavaiheessa. Asuin-rakennusten ensimmäisen kerroksen lattian tulee olla pääsääntöisesti n. 60 cm ja ta-lousrakennuksen n. 30 cm katutason yläpuolella. Päärakennuksen sokkeli 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 täyttövara on huomioitava jo perustamisvaiheessa.

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).

Lämmitys

Tasankotiellä on Vari Oy:n ylläpitämä maakaasuverkko. Lähempiä tietoja maakaasun myynnistä, neuvonnasta ja liittymisohjeista antaa Vari Oy, Paimenpolku 3, 45100 Kouvola, puh. (05) 312 0271.

4. RAKENNUSSUUNNITTELU

Rakennusten sijoittaminen tontille ja pihajärjestelyt

Asemakaavassa on tontille merkitty rakennusala, jonka sisäpuolelle tontin kaikki rakennukset on sijoitettava. Asuinrakennus sijoitetaan erillispientalotonteilla kadunpuoleiseen rakennusalaan kiinni. Asuinrakennusten harjan suunta määräytyy asemakaavan mukaan kortteleittain joko kadun suuntaisena tai kohtisuoraan katua vastaan. Osalle tonteista on merkitty erikseen rakennusala talousrakennuksen rakentamista varten tontin kadunpuoleiselle reunalle. Autotallien ja -katosten sekä varastojen sijoittamisella kadun varteen voidaan rajata oleskelupihaa kadun suuntaan.

Autotalli-/ varastorakennusten sijoittaminen tontille on havainnekuvassa esitetty ohjeellisenä. Suositeltavaa on sijoittaa autotalli/-katos ja varasto erilliseen piharakennukseen, jolloin oleskelupihaa voidaan suojata rakennuksin ja vältetään liian suurien rakennusmassojen synty alueelle.

Rakennukset rajaavat kadun puolelle puolijulkisen sisääntulopihan ja tontin perälle suojaisen yksityisen oleskelupihan. Sisääntulopiha erotetaan katualueesta matalalla pensasaidalla tai puuaidalla, jonka korkeus on maasta lukien 1200 mm.

Tonttien puu- ja pensasistutukset on suositeltavaa sijoittaa rajojen tuntumaan, jolloin ne rajaavat ja suojaavat oleskelupihaa ja pihalle jää myös vapaata avointa tilaa.

Tonttiliittymän leveys enintään 6 metriä (katso rakennusjärjestys).

Rakennusten muoto ja massoittelu

Rakennukset on hyvä suunnitella mm. keskirungon valonsaannin kannalta perusrungoltaan kapeahkoiksi. Rakennusten päätyjen enimmäisleveyden tulisi olla alle 9 metriä, jolloin rakennuksen mittasuhteet pysyvät hyvinä. Rakennuksiin voi liittää erilaisia laajennusosia kuten esim. kuisteja, erkkereitä, katoksia, viherhuoneita tai pergoloita.

Tilat on hyvä jakaa kahteen rakennusmassaan siten, että päärakennus on korkeampi ja talousrakennus matalampi ja kapeampirunkoinen.

Kattokaltevuus ja kattomuoto

Rakennusten harjan suunta on esitetty asemakaavassa.

Rakennuksen päämassan tulee olla harjakattoinen ja kattokaltevuuden yksikerroksisissa rakennuksissa 1:2 - 1:2,5. Ullakkokerroksisissa asuinrakennuksissa kattokaltevuus on 1:2 – 1:1,5. Myös murrettua harjakattoja voidaan käyttää. Tällöin korkeamman lappeen alta voidaan saada ikkunoiden kautta valoa rakennuksen keskelle. Talousrakennuksissa voidaan käyttää loivempaa kattokaltevuutta. Autotalli- / varastorakennuksen kattokaltevuus saa loivimmillaan olla 1:3.

Päärakennuksen yhteyteen mahdollisesti rakennettavissa laajennus- tai siipiosissa sekä erillisessä piharakennuksessa voidaan käyttää sekä harja- että pulpettikattoisia osia. Päärakennuksesta erillään sijaitsevilla piharakennuksissa tulee käyttää samaa katemateriaalia kuin päärakennuksessa.

Rakennuksissa tulee käyttää räystäitä, joiden ulottuma kaikista julkisivupinnoista on vähintään n. 50-60 cm.

Julkisivut ja värit

Julkisivujen päämateriaali tulee olla peittomaalattu puu tai rappaus.

Rakennusten pääväri on vaalea. Eri värisillä rakennuksilla saadaan alueen ilmeeseen vaihtelevuutta. Räikeitä värisävyjä tulee kuitenkin välttää. Sokkelin väri on tummahko tai luonnonharmaa.

Katteen väri tulee olla kortteleissa punainen.

Aidat ja portit

Tontit aidataan katua vastaan matalalla pensasaidalla tai 1200mm korkealla puuaidalla, joka voidaan varustaa käyntiportein.

Kouvola 6.3.2007

Hannu Luotonen
vs. kaupunginarkkitehti