

MIELAKANRINTEEN PIENTALOALUEEN 1. LAAJENNUSVAIHEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

Kaupunginosa 9, Mielakka, korttelit 9032–9040



KOUVOLAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN TOIMIALA
KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaava 47:9
24.1.2008
Korjattu 16.5.2008
Korjattu 24.6.2008

~~Ohje nro 7 : 9~~
Nro 0090007

YLEISOHJEITA OMAKOTIRAKENTAJILLE

Yleistä

Nämä ohjeet täydentävät Mielakanrinteen omakotialueen 1. laajennusvaiheen asemakaavaa sisältäen alueen rakentamisen keskeiset periaatteet ja määräykset.

Ohjeissa on pyritty selkeyteen jäsentämällä ne määräykseen ja suosituksiin sekä vaiheistamalla suunnittelu ennakkoon hyväksyttäviin käyttösuunnitelmaluonnoksiin 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 osaratkaisuista. 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.

Noudatettavat rakentamistapaohjeet

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

Tontinluovutusehto

Alueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunniteltaessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaupunginarkkitehdin hyväksymiä rakentamistapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttää kaupunkisuunnittelussa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin käyttösuunnitelma sekä pääpiirustusluonnokset, joista tulee ilmetä näissä ohjeissa edellytettävät asiat.

Tontin käyttösuunnitelma

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 luonnoksissa tulee esittää pohjapiirroksot, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti. (Pohjapiirros tulee olla sovitettuna myös tontinkäyttösuunnitelmaan). Julkisivuhahmotelmissa 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 tulee olla mukana jo tonttivaihtoehtojen selvittämisessä ja hänen tulee olla käytettävissä luonnospiirustusvaiheessa esim. tehdasvalmisteisen 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 pääpiirteissään asemakaavan havainnekuvan mukaisesti ja siinä esitettyjä pääharjansuuntia noudatellen. Asuinrakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että päämassa on enintään viiden metrin päässä tontin katualueen puoleisesta rajasta. Ylärinteen puoleisilla tonteilla on jatkosuunnittelussa päädytty kuitenkin olennaisesti lähemmäksi katua tuleviin rakennuslinjoihin, Autonsäilytys- ja taloustilat voivat olla erillisiä rakennuksia tai päärakennukseen liittyviä tiloja. Suorakaidemuodon ja porrastetun suorakaidemuodon lisäksi myös L-ratkaisu on mahdollinen. Poikkeava ratkaisu on kuitenkin aiheellista hyväksyttää jo luonnosvaiheessa kokonaisuuteen soveltumisen varmistamiseksi. Autotallin oven ja kadun välissä tulee olla viisi metriä tilaa auton säilytystä varten.

Etäisyydet

Rakennuksen etäisyys kadusta sekä naapuritontin ja korttelin rajasta tulee olla vähintään 2 metriä.

Sisääntulokatoksia, ym. vähäisiä rakennusosia saa kuitenkin tästä poiketen ulottaa katurajaan saakka.

Päärakennusten etäisyys naapuritontin pohjoisrajasta tulee olla vähintään 6 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 välisiksi etäisyyksiksi seuraavia vähimmäismittoja:

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-varastorakennusten 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 pulpettikattoyhdistelmää ja porrastuksia käyttäen on suositeltavaa rinteen takia, mutta myös runkosyvyyden ja harjakorkeuden kasvassa naapuritaloja suuremmiksi.

Rakennukseen ja tontin rajaamiseen liittyvät erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. ovat suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

Kattokaltevuus

Kattokaltevuus tulee pääsääntöisesti 1/2-kerroksisessa rakennuksessa olla 1:2,5. Perinteisissä kapearunkoisissa taloissa (enintään 8 metriä) sallitaan myös 1/2 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.

Pihasivulla voi kuitenkin käyttää murretuissa harjakatoissa myös tätä loivempia lappeita (minimikaltevuus 1/4) esim. ylävalon saamiseksi sisätiloihin.

Katteen väri

Vaaleiden julkisivuvärien ja -materiaalien kirjoa täydentävänä yleisvärinä tulee käyttää harmaita tai tummia mattapintaisia katteita.

Julkisivu-materiaalit ja värit

Alueen yleisilmeessä tavoitellaan kallioiseen rinnemaastoon porrastuvaa nykyaikaisen rakentamisen ilmettä, jossa pääpaino on maaston muotoja myötäilevissä pelkistetyissä rakennusmassoissa ja vaihtelevassa julkisivujäsentelyssä. Lasipintojen keskittämisellä parhaisiin ilmansuuntiin tuodaan valoa, auringonpaistetta ja luontoa oleskelutiloihin ja terasseille. Erilaisilla suojaavilla rakenteilla rajataan yksityistä tilaa ja kadunvarsinäkymissä pyritään sinänsä yksilölliset rakennukset sulauttamaan muutamien yhteisten piirteiden avulla tasapainoiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita puu-, rappaus- tai tiilipintoja tai näiden yhdistelmiä. Värisävyjen tulee olla hillittyjä ns. pastellisävyjä. Tehosteväri on tällöin valkoinen räystäissä, ikkunoissa ja pielaideissa ym. rakennusosissa. Puuosissa tulee käyttää levollista vaakalaudoitusta vastakohtana vinoille maaston muodoille. Uusvanhojen julkisivuaiheiden mm. leveiden vuorilautojen ja ikkunaristikoiden käyttöä ei edellä esitetyin perustein suositella.

Värimallit

Värisävyt tulee esittää rakennuslupakuvis- sa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla soveltuvuuden arviointia varten.

Sokkeli

Tummahko tai luonnonharmaa

Aidanteet

Pääosin vapaista pensasryhmistä ja pensasaidoista koostuvat aidanteet ympäristöön sopivilla puu-/kivirakenteisilla aidanosilla täydentäen. Aidat tulee jäsentää maaston mukaan porrastuviin vaakasuoriin osiin. Häiritsevä toisto vältetään käyttämällä puu-, pensas ja kivipintojen vaihtelua. Katurajalla aidan korkeus tulee olla keskimäärin noin 1,2 metriä korkea. Ilman rajanaapurin erillistä suostumusta tulee aita sijoittaa omalle tontille niin kauas rajasta, että myös täysikasvuisen aidan hoito voidaan suorittaa kokonaisuudessaan omalta tontilta. Tontin rajoilla sijaitsevien valaisinpylväiden ja jakokaappien kohdalla tulee aita toteuttaa sisäänvedettynä.

Autopaikat

Yksi autopaikka/85 k-m² tai vähintään 2 ap/tontti. Tonttiliittymän leveys tulee olla viihtyisän katutilan säilyttämiseksi enintään kuusi metriä.

Perustamistaso

Lattiatason korkeus ja tontin korot tarkistetaan rakennuslupavaiheessa.

Asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattian tulee ylärinteen puolella olla pääsääntöisesti vähintään 60 cm ja talousrakennuksen n. 30 cm katutaso yläpuolella. Alarinteen puolella säännöstä voidaan tapauskohtaisesti poiketa, mikäli se uhkaa johtaa kohtuuttomiin täyttöihin.

Tällöin on huolellisesti suunniteltava hulevesien (pintavedet) poisjohtaminen rakennuksen sokkelin vierestä.

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 täyttövara on huomioitava jo perustamisvaiheessa.

Maaston vaihtelevuuden vuoksi on laadittu tonttikohtaiset poikkileikkausdiagrammit helpottamaan rakennuksen maastoon istuttamista ja minimoimaan mahdollista louhintaa ja täyttöä. Rakennusten maanpinnankorkojen lisäksi tulee ottaa huomioon luiskien maksimikaltevuudet sekä ajo- ja esteettömyysnäkökohdat.

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. Tämän välttämiseksi on tonteille 9032/3 ja 6 sekä 9033/2 ja 5 on merkitty kaavaan kunnallistekniset johtorasitealueet ylimääräisinä tonttialueina, joiden käyttö ei saa vaikeuttaa johdon sijoittamista tai kunnossapitoa. 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 kallionsyvyystiedot (20 m verkossa) ovat käytettävissä veloitusetta (Jouko Vauhkonen, Mittaus ja kartasto, puh. 8296 489).

Kova pohja on pääosalla rinnettä n. 0–1 metrin syvyydessä. Vastuu tarvitta-

vien lisäselvitysten hankkimisesta ja valitavista perustamis- ja rakenneratkaisuista on tontin haltijalla.

Perustamistapalausunto tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Radonin poisamisjärjestelmä asuinrakennuksen kohdalla tulee esittää rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi toimitettavissa teknisissä suunnitelmissa.

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 valinnanvapautta.

Tilojen suuntaamisesta

Tilojen sijoittelun perusohjeena on oleskelupihojen suuntaaminen etelä- lännen välille, mikä turvaa aurinkoisen ja suojatun oleskelualueen. Pihan ja oleskelutilojen yksityisyyden sekä pienilmaston kannalta on erillisten talousrakennusten, näkösuojajaitojen ja avointa pihatilaa rajaavan kasvillisuuden käyttö tonttien välirajoilla suositeltavaa.

Kasvillisuus

Karuilla kalliorinteillä varsinainen viherrakentaminen ja maaston muokkaus kannattaa keskittää rakennuksen välittömään ympäristöön, jossa luonnontilaista aluetta tasaisemmat ja pienialaisemmat ns. käyttöalueet on suositeltavaa istuttaa rinteeseen hienovaraista terassointia sekä olevia ja täydentäviä luontoaiheita rajauksessa hyväksi käyttäen.

Sisääntulot on hyvä rajata aita ja porttiaihein. Puut ja pensaat luovat viihtyisää yleisilmettä erityisesti katutilan rajalla ja katuviheriöillä. Puita ja pensaita rakennus-

ten ja tontinrajan läheisyyteen istutettaessa tulee ottaa kunkin lajin luontaiset ominaisuudet ja tilantarve huomioon. Suositeltavia havupuita ovat mänty, kataja ja lehtipuista koivu ja pihlajan eri lajit. Lehtipensaista tuomipihlajat, taikinamarja ja havupensaista vuorimänty ja katajan matalat eri lajikkeet.

Meluntorjunta Ojamaantien varressa

Korttelin 9040 tonteilla 4, 5 ja 6 suositellaan tonttikohtaisia meluntorjuntakeinoja (esim. terassilasituksia melun suuntaan) jos oleskelutila ei jää täysin rakennuksen melukatveeseen. Terassilasitus tulee esittää lupakuvissa. Kaavassa on rakenteille 35 dB melunestovaatimus Ojamaantien viereisillä tonteilla.

Kerroslukusuositus

Rinnetonteilla osoitettu kaavamerkintä ½ k l u1/2 antaa mahdollisuuden rakentaa yhden täyden asuinkerroksen lisäksi osittaisen kellarikerroksen ja osittaisen ullakkerroksen rinteeseen porrastettuna. Porrastettu rakennus maastoutuu rinteeseen huomattavasti paremmin, kuin puhdas tasamaaratkaisu huonosti istuvine täyttöpenkereineen. Alueen rinnetonttien kaltevuus vaihtelee jyrkästä loivaan mahdollistaen sekä ylä- että alakerran maantasoyhteyden. Usein käytettyä 2–3 askelman tasoeroa on mahdollista käyttää suurimmalla osalla tonteista. Tällöin alemmaksi porrastetun lattiataason on suositeltavaa liittyä eteläsivun "aurinkoterassiin" pengerretyn alapihan sijasta parvekemaisen terassin välityksellä. Ratkaisu toimii kohtuullisesti jyrkemmässäkin rinteessä.

1-kerroksisia taloja rakennettaessa on suotavaa korottaa räystääslinjaa, jolloin riskikkojen sisään jäävää tilaa voi pienellä lisäkustannuksella hyödyntää käyttöullakkona.

Rakennukseen ja tontin rajaamiseen liittyvät erilaiset katokset, kuistit, pergolat, istutukset ym. ovat suositeltavia viihtyisän yleisilmeen luomisessa.

Kouvolassa 24.1.2008



Hannu Luotonen

Kaupunginarkkitehti puh. (05) 8296 454



Hannu Iso-Heiniemi

Asemakaava-arkkitehti puh. (05) 8296 460

Rakentamisen ohjauksessa mukana lisäksi mm.

	puh.
Rakennustarkastaja Tapani Ryyänen	(05) 8296 370
Tarkastusinsinööri Tapani Peltola	(05) 8296 375
LVI-tarkastusinsinööri Antti Virtanen	(05) 8296 374
Kaupunginpuutarhuri Sakari Värri	(05) 8296 492
Apul.kaup.puutarhuri Jouni Dahlman	(05) 8296 543
Kaupungininsinööri Erkki Becker	(05) 8296 451
Kunnallistekninen suunn. Hannu Lehtiö	(05) 8296 514
Kunnallistekninen suunn. Mikko Korhonen	(05) 8296 513
Vesihuoltoinsinööri Jarkko Laitinen, Kouvolan vesi	(05) 8296 526