

KUKKURAMÄEN ALUE

RAKENTAMISTAPA OHJE

Kouvolan kaupungin Niinistön kaupunginosan asemakaavan korttelit 62 (osa) ja 67 – 71.
Tämä ohje liittyy asemakaavaan nro 42/004

YLEISIÄ OHJEITA RAKENTAJILLE

Rakennuspaikan varaajan / ostajan tulee rakennuspaikkaa varatessaan ottaa huomioon asemakaavamääräykset ja tämä rakennustapaohje, joka täydentää asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Ohje täydentää asemakaavaa lähinnä kaupunkikuvallisten tavoitteiden osalta, antaa käsityksen alueen tulevasta luonteesta ja auttavat sovittamaan oma hanke kokonaisuuteen. Tämän alueen myötä laajempi eri aikoina rakennettu pientaloalue Vanhatien kaakkoispuolella rakentuu valmiiksi. Tavoitteena on, että nyt rakennettavasta alueesta muodostuu laajempaa kokonaisuutta hyvin täydentävä sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus, jossa edelleen myös yksilölliset ratkaisut ovat mahdollisia.

TONTIN LUOVUTUSEHTO

Omakotialueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaavoituspäällikön hyväksymiä rakennustapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin käyttösuunnitelma sekä alustavat pääpiirustukset, joista tulee ilmetä näissä ohjeissa edellytettävät asiat.

Tontin käyttösuunnitelmaluonnos (mittakaavassa 1:200)

Asemapiirrostyyppisessä tontinkäyttösuunnitelmassa esitetään kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta mm.

- rakennusten sijoittuminen ja maastoon sovitus
- pihan korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa
- pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen
- pintavalumavesien (hulevesien) käsittely

Pääpiirustusluonnokset (mittakaavassa 1:100)

Rakennusten alustavissa luonnoksissa tulee esittää pohjapiirrokset, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti (näistä 1. kerroksen pohjapiirros tulee olla sovitettuna myös tontinkäyttösuunnitelmaan). Julkisivuhahmotelmassa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinnoin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden.

Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontillesovitus vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista.

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee hankkeen vaativuus huomioon ottaen olla riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevät asiantuntijat.
- Rakennuksen pääsuunnittelija tulee hyväksyttävä 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 luonnospiirustusvaiheessa esimerkiksi tehdasvalmisteisen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.
- Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävä ja realistinen aikataulu.

TONTIN MUOTOILU

- Osa tonteista sijaitsee rinteessä, mikä edellyttää huolellista suunnittelua rakennuksia maastonmuotoihin sovitettaessa. Asuinrakennuksen kellarikerroksen liittäminen viemäriverkostoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja. Alueelle ei rakenneta sadevesiviemäriä, joten katoilta ja pihamaalta sekä salaojien kertyvät vedet on imeytettävä oman tontin alueella.
- Piha-alueen korkeustasot tulee sovittaa myös ympäröiviin tontteihin / katualueeseen.
- Tonttien täytöt tulee muotoilla siten, että tonttien rajoille ei synny tasoeroja (luiskakaltevuus 1:5)
- Pengerrettäessä maata muureilla, ei muuria saa rakentaa rajalle, vaan vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakennus voidaan rakentaa myös tonttien väliselle rajalle tai lähemmäs kuin 1,5 m etäisyydelle rajasta. Sama koskee kadun varteen rakennettavia muureja. Muurilla rajattu maaleikkaus tai pengerrys saa olla enintään 70 cm korkea.

ASUINRAKENNUKSET

Sijainti

- Asemakaavan mukaisesti. Kukkurakujan itäpäässä rakennusten sijoittaminen kauemmas kadun reunasta saattaa helpottaa korkeusasemien hallintaa.

Kerrosluku

- Asemakaavan mukaisesti.

Julkisivut

- Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan selkeitä ja mittasuhteiltaan kauniita. Rakennuksessa on oltava yksi selkeä päämateriaali, jota käytetään samanvärisenä sokkelin yläpinnasta räystäälle asti.

- Rakennusten julkisivumateriaaliksi suositellaan puuverhousta. Myös rapattu kivi-pinta on mahdollinen.
- Julkisivuväriteiksi suositellaan murrettuja ja maanläheisiä sävyjä. Väriyksessä tulee välttää kovin huomiota herättäviä kirkkaita värejä tai kuultovärejä. Visuaalisen eheyden saavuttamiseksi alueella käytettävien julkisivuvärien täytyy sointua keskenään yhteen, mutta viereisten talojen värit voivat hyvin poiketa toisistaan.
- Sokkelit tummahkon- tai luonnonharmaita.
- Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuvissa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla soveltuvuuden arviointia varten.

Katto

- Korttelialueilla rakennusten kattomuoto on harjakatto tai ns. murrettu harjakatto, jossa katonlappeet ovat eri tasoilla. Räystäiden tulee olla ulkonevat.
- Katteen yleisvärinä tulee käyttää mustaa tai tummanharmaita mattapintaisia katteita.
- Kattokaltevuus tulee olla 1:2,5 tai 1:2

AUTOTALLIT JA VARASTORAKENNUKSET

- Rakennusten julkisivujen värit ja materiaalit tulee toteuttaa päärakennuksen mukaisesti.
- Talousrakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto
- Kattokulma voi olla päärakennusta loivempi.
- Autokatokset ja -tallit sekä talousrakennukset eivät saa olla kooltaan hallitsevia. Niiden on oltava selvästi matalampia ja kapeampia kuin varsinainen päärakennus.

ISTUTUKSET

- Kadun puolelta tontit voidaan aidata pensasaidoin, pensasaitaa voidaan käyttää myös tonttien välisenä raja-aitana siellä, missä sille on hyvät kasvuedellytykset.
- Kadun puoleisilla sivuilla on istutuskaistat, joille tulee nurmikon lisäksi istuttaa pensaita ja / tai puita. Aluetta ei saa kokonaisuudessaan pinnoittaa asfaltilla tai muulla kivetyksellä.
- Tontin olemassa oleva puusto ja kivilohkareet tulee pyrkiä säilyttämään siltä osin kuin se on mahdollista.
- Niillä paikoin, missä metsän pohjakaasvillisuus on vahvaa ja luonteikasta, kannattaa sitä säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Näin nurmetettavat tontin osat jäävät sopusuhteisen kokoisiksi ja helpommin hoidettaviksi.

Kouvolassa 22.8.2012

Kaavoituspäällikkö Hannu Luotonen

Lisätietoja rakennustapaohjeesta:
kaavoitusinsinööri Heikki Kauppi, puh. 020 615 6066

Kouvolan kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimiala

PL 32 (Valtakatu 33)
45701 Kuusankoski

Puhelin 020 615 11
Faksi 020 615 3423

www.kouvola.fi Y-tunnus 0161075-9
etunimi.sukunimi@kouvola.fi