

LAUTARON ASUNTOALUE

RAKENTAMISTAPAHOHJE

Kouvolan kaupungin Jokelan kylän korttelit 639–644
Losojätkäntie, Sumakuja ja Vänkärikuja



YLEISIÄ OHJEITA KAIKILLE RAKENTAJILLE

Rakennuspaikan varaajan / ostajan tulee rakennuspaikkaa varatessaan ottaa huomioon asemakaavamääräykset ja tämä rakennustapaohje, joka täydentää asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata Lautaron alueen rakentumista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus.

Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on määritetty korttelialuekohtaisesti tehokkuusluvulla $e=0,20$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Asemakaavasta poikkeaminen ei ole pääsääntöisesti mahdollista.

TON TIN LUOVUTUSEHTO

Lautaron omakotialueen tontinluovutusehtojen mukaan vuokramiehen tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa vuokrasopimukseen liitettäviä, kaavoituspäällikön hyväksymiä rakennustapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee hyväksyttää maankäytön suunnittelussa 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 ja poisjohtaminen.

Pääpiirustusluonnokset (mittakaavassa 1:100)

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

Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontillesovitus 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.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee hankkeen vaativuus huomioon ottaen olla riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevät asiantuntijat.
- 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 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.

TON TIN MUOTOILU

- Maastonmuodot tulee hyödyntää tonttikohtaisesti siten, että rakennusten sijainnin suunnittelu tehdään tontin ehdoilla.
- Tonttien täytöt tulee muotoilla siten, että tonttien rajoille ei synny tasoeroja (luiskakaltevuus 1:5)

- 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.
- Pihan korkeusasemien suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota tonttien kuivatukseen. Tonttien takaosan mahdollinen kuivatus on tontin haltijan vastuulla ja se tulee ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa.
- Sade- ja hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Sade- ja hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapuritonteille.
- Pengerrettäessä maata muureilla, ei muuria saa rakentaa rajalle, vaan vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakennetta 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

- Tilojen suunnittelun perusohjeena on että oleskelupiha tulee suunnata etelään ja länteen.
- Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sijoittelulla on mahdollista luoda suojaisa oleskelupiha.
- Jos luonnollinen maanpinta laskee rakennuksen matkalla yli metrin, rakennusta on porrastettava. Rakennuksia voidaan porrastaa sekä pituus- että syvyys suunnassa, jotta ylisuuria täyttöjä voidaan välttää. Vaaituskartta on hyvä liittää lupahakemuksen liitteeksi.
- Päärakennuksen lattia tulee sijoittaa vähintään 500 mm sokkelin viereisen maanpinnan yläpuolelle. Pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin.
- Lasiverannat ja viherhuoneet ovat suositeltavia, mutta kokonaisuuden tulee olla hillitty.
- Koko rakennuksen kiertävät katetut verannat sekä samassa rakennuksessa olevat liian monet erkkerit ja ulokkeet ovat kiellettyjä.

Kerrosluku

- Asemakaavan mukaisesti
- Rakennuksen massoittelussa voidaan noudattaa kaavan mukaista kerroslukumäärää, vaikka rakennuksen toiseen kerrokseen ei rakennettaisi asuintiloja. Toisen kerroksen tilat voivat olla asumisen reservitiloja tai ullakotilaa, jolloin rakennus vaikuttaa ulkoasultaan puolitoistakerroksiselta. Ratkaisu on tuttu jälleenrakennuskauden pientaloista.

Julkisivut

- Julkisivumateriaaleina tonteilla voidaan käyttää puhtaaksi muurattuja tiilipintoja, rapattuja tai kuultorapattuja kiviainespintoja tai maalattua puuta. Tiilenä on käytettävä joko sileäpintaista tai kevyesti harjattua poltettua tiiltä. Samaa materiaalia tulee käyttää selkeänä yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka.
- Ikkuna-, vuori- ja räystäslautojen tulee olla pääosin vaaleita.
- Alueelle rakennettavissa rinnetaloissa kellarikerroksen julkisivujen käsittely tulee tehdä kuten talon muissa kerroksissa.
- Sokkelit tummahkoja tai luonnonharmaita.

- Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuussa 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.
- Vesikatteena tulee käyttää tiiltä tai saumapeltiä.
- Katteen värinä musta / tummanharmaa.
- Kattokaltevuus 1 kerroksisissa rakennuksissa 1:2,5 ja 1½ kerroksisissa 1:1,5

Palomääräykset

- Naapurin suostumuksella ja paloluokitetuilla 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

Tekniset järjestelmät

- Kiinteistöt tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon (sopimus Kouvolan Veden kanssa). Kustannukset tonttijohtojen rakentamisesta kuuluvat kiinteistön haltijalle.
- Kouvolan Veden määrittämän padotuskorkeuden alapuoliset viemäritävät tilat on pumpattava (korttelit 639 ja 642).
- Jokaiselle tontille on rakennettu sadevesiliittymä.
- Kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä KSS Energia Oy:n maakaasuverkkoon, KSS Energia Oy:n sähköverkkoon sekä kaapeliverkkoon.
- Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa.

AUTOTALLIT JA VARASTORAKENNUKSET

- Talousrakennuksen rakennusoikeus sisältyy tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen.
- Talousrakennusten kerrosluku on pääsääntöisesti I.
- Rakennusten julkisivujen väriyty 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.
- Autotalli / varastorakennus voidaan kytkeä pergolalla, katoksella tms. asuinrakennukseen.
- Tontille on varattava tilaa yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

ISTUTUKSET

- Piha-alueen korkeustasot tulee sovittaa ympäröiviin tontteihin / katualueeseen.
- Kadun puoleisilla sivuilla on 6 metriä leveät istutuskaisat. Istutuskaisalle tulee nurmikon lisäksi istuttaa pensaita ja / tai puita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Aluetta ei saa kokonaisuudessaan pinnoittaa asfaltilla tai muulla kivetyksellä.
- Tontin olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään siltä osin kuin se on mahdollista.
- Pihan puustoa ja kasvillisuutta valittaessa tulee suosia marjapensaita, omenan sukuisia hedelmä- tai koristepuita ja vain muutamaa suurikasvuista jalopuuta tai havupuuta tonttia kohden. Voimakkaasti varjostavia, suureksi kasvavia havupuita ei saa istuttaa 4 metriä lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa.

MUURIT JA AIDAT

- Tonttien kadun puoleisille osille ei saa rakentaa yhtenäisiä, kiinteitä aitoja.
- Tonttien välisillä rajoilla sallitaan pensasaita (esimerkiksi marja-aronia). Ainoastaan rajanaapurien yhteisestä hakemuksesta sallitaan kuusista tai tuijista istutettu ikivihreä aita. Ko. aita on leikattava ja hoidettava 2,0 metriä matalampana.
- Avointa puistoa vasten olevilla rajoilla tontti tulee rajata joko yhtenäisellä pensasaidalla tai pensasistutuksilla.

Kouvolassa 22.4.2010

Kaavoituspäällikkö Hannu Luotonen

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

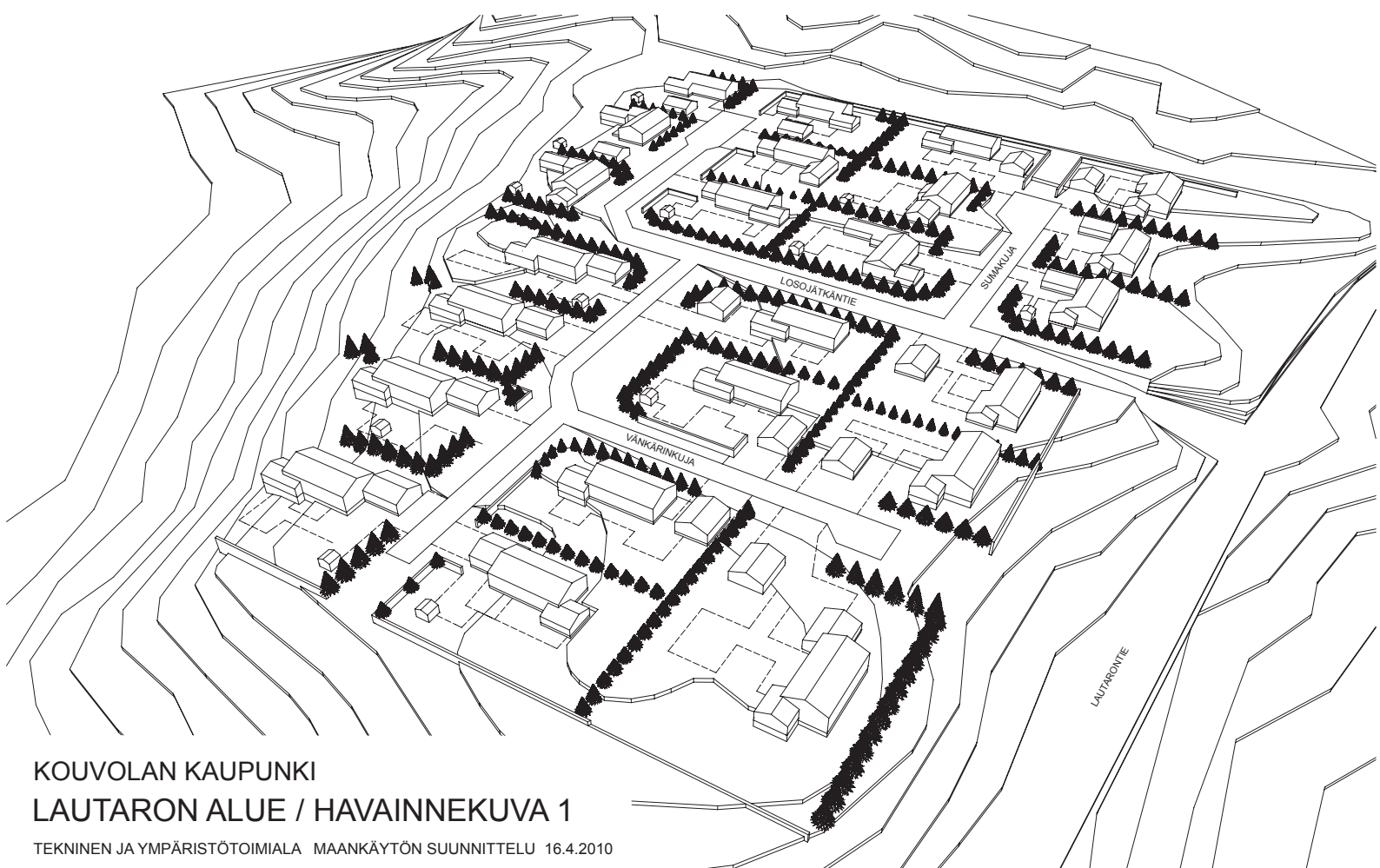


KOUVOLAN KAUPUNKI

LAUTARON ALUE / ASEMAPIIRROS

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMIALA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 16.4.2010

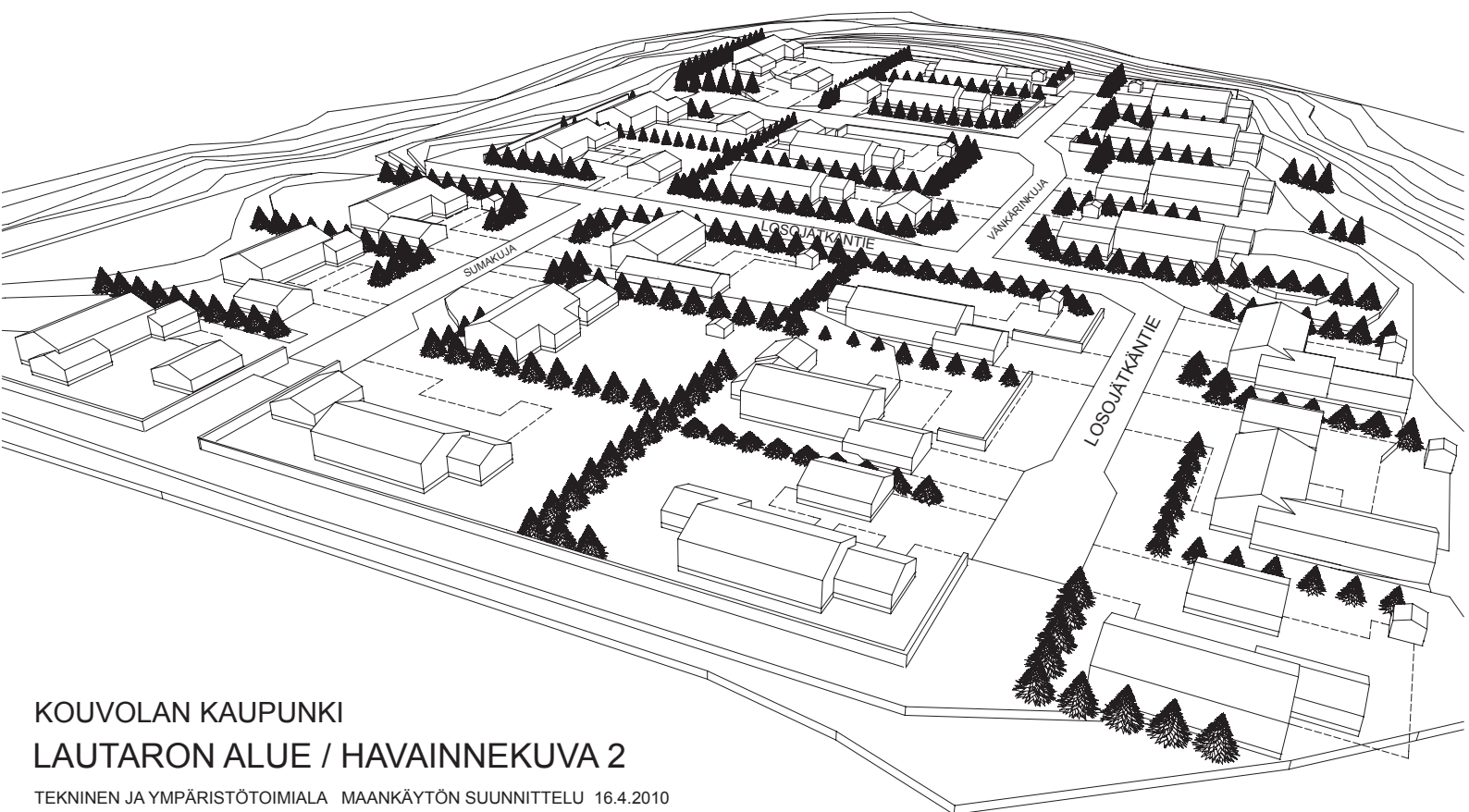
MITTAKAAVA 1:1000



KOUVOLAN KAUPUNKI

LAUTARON ALUE / HAVAINNEKUVA 1

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMIALA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 16.4.2010



KOUVOLAN KAUPUNKI

LAUTARON ALUE / HAVAINNEKUVA 2

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMIALA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 16.4.2010