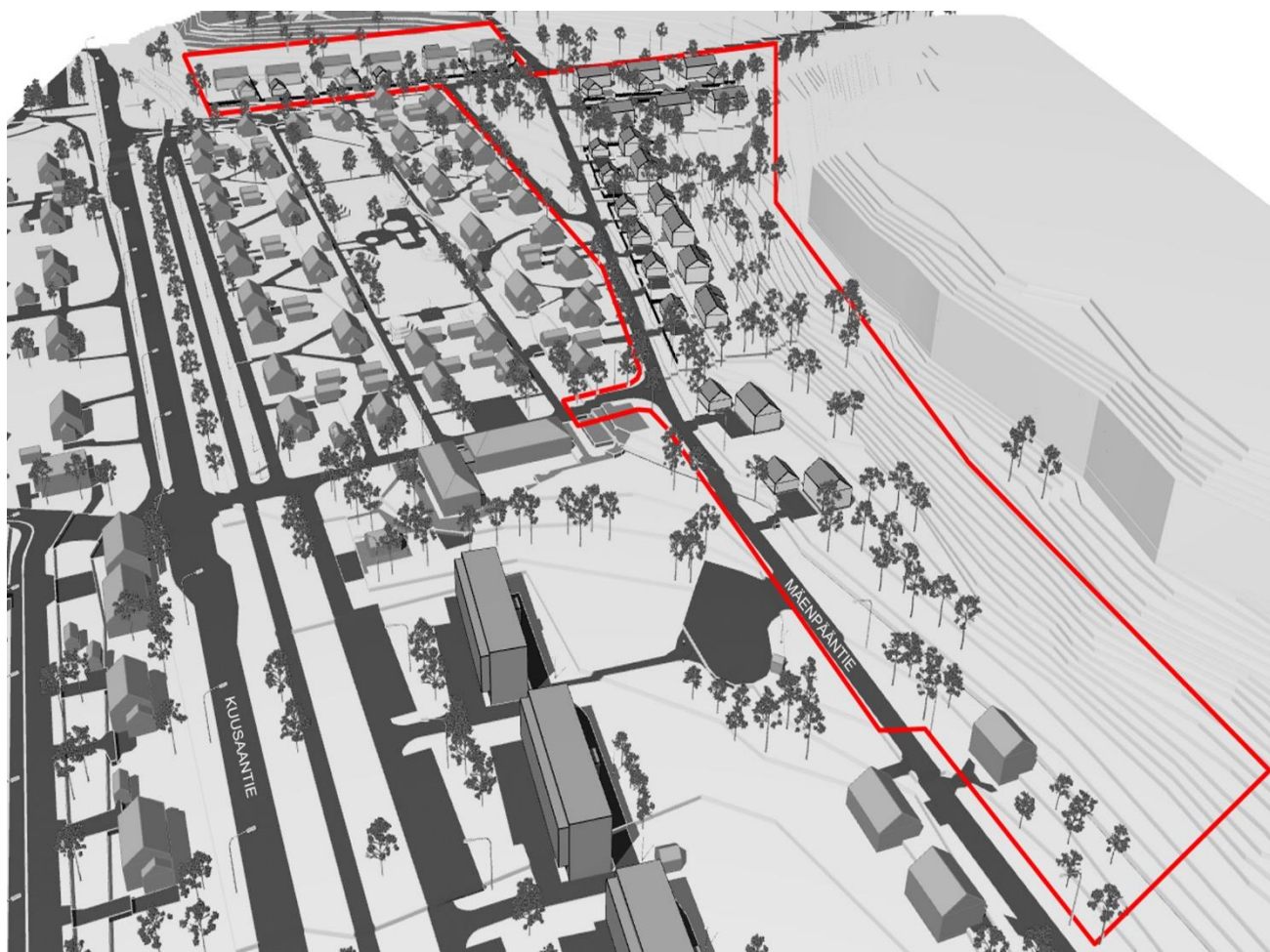


ITÄ-NAUKION ITÄ- JA POHJOISPUOLISET TONTIT

RAKENTAMISTAPA-OHJEET

Kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 180, 356–358, 371 ja 372

Asemakaava nro 21/005



KOUVOLAN KAUPUNKI
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaavamuutosalue sijoittuu Länsi-Naukion valtakunnallisesti merkittävän asuinalueen itäpuoliselle alueelle. Länsi- ja Itä-Naukion asuinalueet edustavat Kymin Osakeyhtiön sosiaalista rakennustuotantoa vuosilta 1910–20 ja ne rakennettiin Kymintehtaan ja Voikkaan välille samanaikaisesti valmistuneen kapearaiteisen rautatien varteen. Arkkitehti Bertel Liljequist suunnitteli Itä-Naukion asuinalueen alkujaan puutarha-ihanteiden mukaisesti ja se vastasi aikansa käsityksiä ihanteellisesta työväenasumisesta. Alueen yleisilme oli matala ja tilava ja talojen yhteydessä oli rehevät hyötypuutarhat. Talot sijoituivat kahteen yhden-suuntaiseen riviin, joissa kummassakin oli neljä kahden perheen taloa ja päissä yhden perheen talot.

Itä-Naukion alue uusittiin lähes kokonaan vuonna 1983 pidettyjen asuntomessujen vuoksi. Asuntomessut edustivat aikansa parasta saneeraus- ja täydennysrakentamisosaamista ja muutostyössä jäljä puutarhakaupunginosa muutettiin varsin tiiviiksi asuinalueeksi.

Mäenpääntien itäpuolella sijaitsi aiemmin kahdeksan Kymiyhtiön rakennuttamaa puurakenteista rivitaloa. Vuosina 1946–47 ja vuonna 1949 rakennetut rakennukset jakaantuivat keittiöratkaisun mukaan kahteen erilaiseen tyyppiin. Kuuden perheen taloja oli 7 kpl ja niissä oli yhteensä 42 asuntoa. Neljän perheen taloja oli yksi, jossa oli neljä asuntoa (ns. Mestariasunnnot). Rakennukset suunniteltiin Kymiyhtiön omassa rakennustoimistossa ja ne oli piirtänyt rakennusmestari Aarne Virtanen. Kaikissa rakennuksissa oli asuntokohtaiset talous- ja varastokellarit sekä ullakolla varastotilaa. Ulkovuoraus oli peiterimoitettua pystylautaa ja vesikatto oli punaista betonikattotiiltä. Rakennukset purettiin vuosina 1994–97.



Kuva 1. Ilmakuva Itä-Naukion alueesta vuonna 1983 pidettyjen asuntomessujen aikaan. Alueen itäpuolella näkyvät asuinkasarmit.

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 Itä-Naukion kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen viereen sijoittuvan uuden alueen rakentamista siten, että se muodostaa olevan rakennuskannan kanssa sopusuhtaisen, viihtyisän ja hallitun kokonaisuuden.

Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on määritetty tonttikohtaisesti maksimirakennusoikeuden osoittavilla kerrosalamerkinnoilla. Asemakaavassa on osoitettu erilliset maksimirakennusoikeudet sekä pääkäyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle että talousrakennuksille. Asemakaavasta poikkeaminen ei ole pääsääntöisesti mahdollista.

TONTIN LUOVUTUSEHTO

Itä-Naukion itä- ja pohjoispuolella olevan asemakaavan mukaan tontin omistajan tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa asemakaavaan liittyviä rakennustapaohjeita. Tätä varten hakijan tulee ennen tontin hankintaa hyväksyttää kaupunkisuunnittelussa ja rakennusvalvonnassa 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 tontille 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 pohjapiirrokset, 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 tontille sovitus 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 olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen 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 hankkeen 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.



Kuva 2. Itä-Naukion alue pohjoisen suunnalta tarkasteltuna.



Kuva 3. Talousrakennukset sijoittuvat Mäenpääntien viereen kadun suuntaisesti. Asuinrakennukset sijoittuvat tonttien keskiosiin.

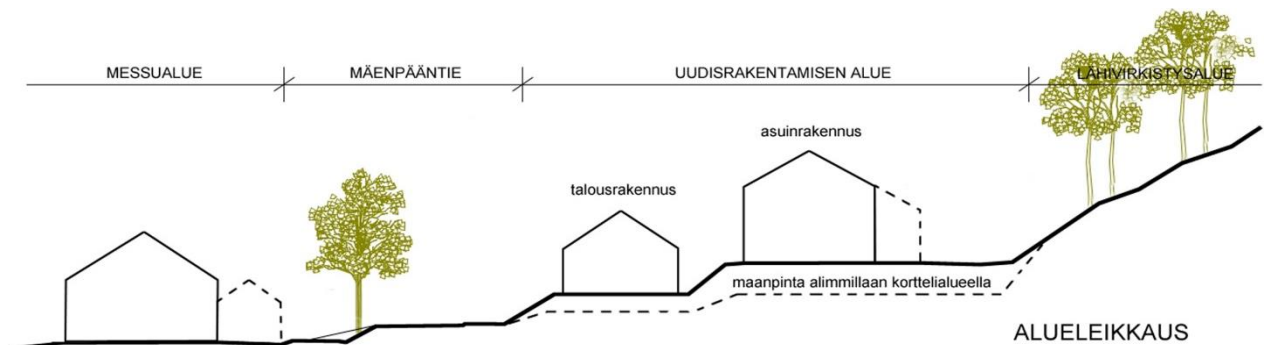
- Tonttien korkeusasemat vaihtelevat kortteleittain. Maastonmuodot tulee hyödyntää tonttikohdaisesti siten, että rakennusten sijainnin suunnittelu tehdään tontin ehdoilla, kts. kuva 6.
- Tonttien Sairaalanmäenpuiston puoleiset osat on asemakaavassa määritelty istutettaviksi alueen osiksi (pl-14), jotka on rakennettava puistomaisiksi olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja täydentäen. Alueella ei saa tehdä maanpinnan korkeusasemaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä rakennelmia ja katoksia.
- Tonttien täytöt tulee muotoilla siten, että tonttien rajoille ei synny suuria tasoeroja (luiskakaltevuus 1:5)
- Pihan korkeusasemien suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota tonttien kuivatuksen. Tonttien takaosan mahdollinen kuivatus on tontin haltijan vastuulla ja se tulee ottaa huomioon jo tontin suunnitteluvaiheessa.
- Sadevesille tulee olla esteetön kulku sokkelista ulospäin joko puistoalueelle tai sadevesikaivon kautta kadun sadevesiviemäriin. Osa sadevesistä (mm. kattovedet) tulee imeyttää pihan vettä läpäisevillä osilla.
- 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 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakenne voidaan rakentaa myös tonttien väliselle rajalle tai lähemmäs kuin 1 m etäisyydelle rajasta. Sama koskee kadun varteen rakennettavia muureja. Muurilla rajattu maa- leikkaus tai pengerryks saa olla enintään 70 cm korkea.
- Mäenpääntiehen rajoittuvien tonttien takaosassa olevaan rinteeseen ei saa tehdä maanpinnan korkeusasemia muuttavia kaivuu- tai louhintatöitä.



Kuva 4. Näkymä Mäenpääntien ja -polun risteysalueelta.



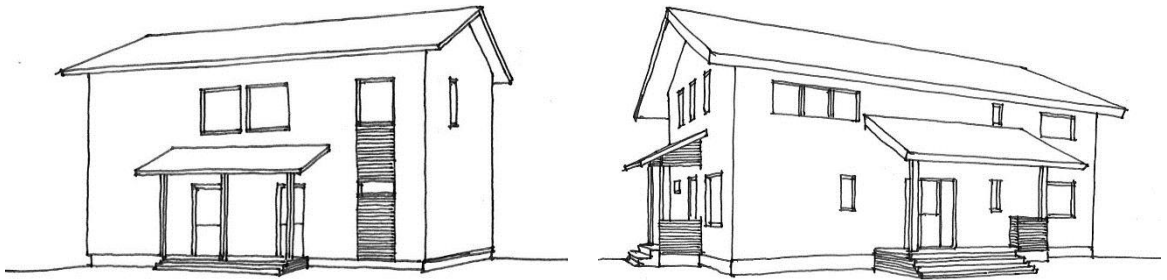
Kuva 5. Talousrakennukset kaventavat katutilaa visuaalisesti.



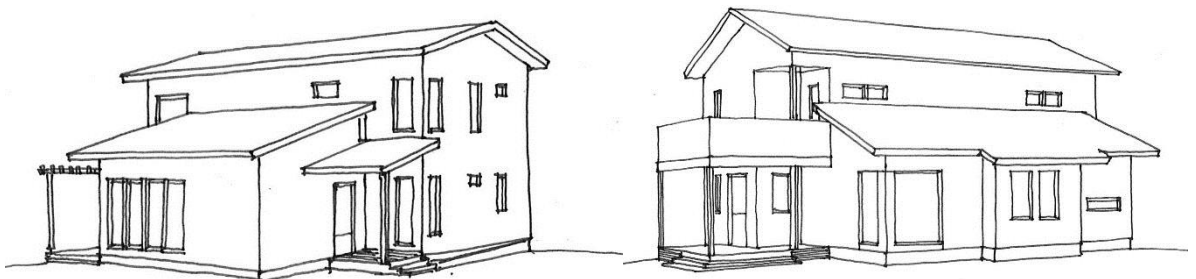
Kuva 6. Mäenpääntien itäpuolella sijaitsevien tonttien tonttikohdaiseen tasaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin esisuunnitteluvaiheessa.

Sijainti

- Rakennusten tontille sijoittumista on ohjattu asemakaavassa esitetyillä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Kaavakartalla olevat nuolimerkinnot osoittavat ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset on rakennettava kiinni. Merkintä tarkoittaa käytännössä, että sekä talous- että asuinrakennuksen päämassojen julkisivut tulee rakentaa kiinni rakennusalan rajaan.
- Mäenpääntien puolella asuinrakennukselle tarkoitetun rakennusalan ulkopuolelle voi rakentaa kevytrakenteisen sisääntulokatoksen siten, että rakennusten väliset vähimmäisetäisyydet täyttyvät ja esitetty toteutus on ympäristöön soveltuva.



- Rakennuksen Sairaalanmäenpuiston puoleinen julkisivu voi olla polveileva. Rakennuksen runkoa voidaan laajentaa asuin- ja viherhuoneilla, terasseilla yms. rakennusosilla, kuitenkin siten, että toteutus on ympäristöönsä soveltuva.



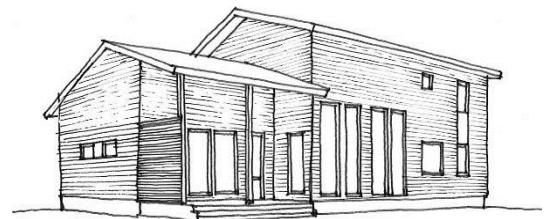
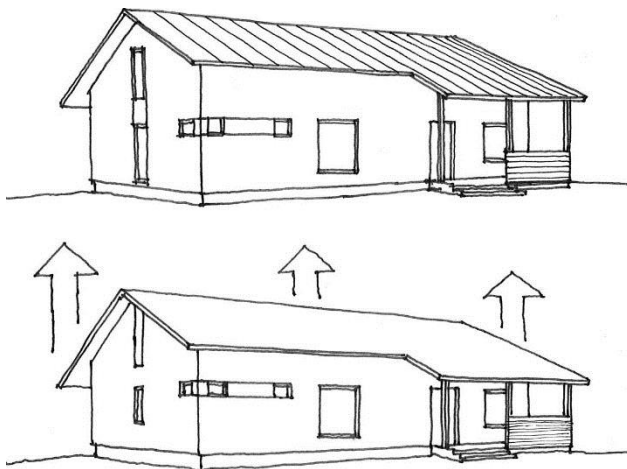
- Tilojen suunnittelun perusohjeena on, että tontin varsinainen oleskelupiha tulee suunnata etelään ja länteen. Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sijoittelulla on mahdollista luoda kiinteistökohtaisesti suojaisat oleskelupihat.
- Jos luonnollinen maanpinta laskee rakennuksen matkalla yli metrin, rakennusta on porrastettava. Rakennuksia voidaan porrastaa sekä pituus- että syvyysuunnassa, jotta ylisuuria leikkauksia voidaan välttää. Vaaituskartta on hyvä liittää lupahakemuksen liitteeksi.
- Päärakennuksen lattia tulee sijoittaa vähintään 300 mm sokkelin viereisen maanpinnan yläpuolelle. Pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta poispäin. Korkeus-
asemien tulee soveltua ympäristöön ja naapuritonttien korkeusasemiin.
- Lasiverannat ja viherhuoneet ovat suositeltavia, mutta kokonaisuuden tulee olla hiltetty. Koko rakennuksen kiertävät katetut verannat ja parvekkeet sekä isot erkkerit ovat kiellettyjä.
- Asuinrakennuksen yhteyteen ei saa rakentaa autokatosta tai -tallia.

- Rakennuksiin saa rakentaa parvekkeita. Rakennuksen kadunpuoleisella sivulla parvekkeet tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Muihin julkisivuihin liittyvät parvekkeet voivat sijoittua rakennusrungon ulkopuolelle.



Kerrosluku

- Asemakaavan mukaisesti.
- Kortteleissa 180, 371, 372, 356 ja 358 rakennusten pääosan massoittelussa tulee noudattaa vähintään ns. 1 ½ kerroksisen talon massoittelua, jos rakennusta ei toteuteta kaksikerroksisena. Toisen kerroksen tilat voivat olla asumisen reservitiloja tai ullakkotilaa, jolloin rakennus vaikuttaa ulkoasultaan puolitoistakerroksiselta.
- Rakennuksen sisätiloja voi avartaa käyttämällä yläpohjassa saksiristikkoja tai vesikaton suuntaisia palkkeja.

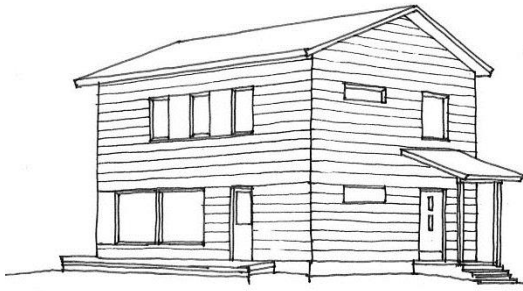


Asuinrakennuksessa voi olla eri kerroksisia osia kuitenkin siten, että rakennuksen päämassa toteutetaan kaavan mukaisesti.

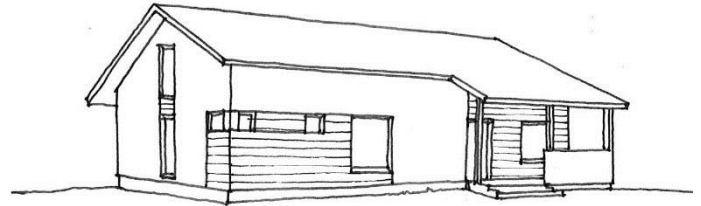
- AP-kortteleissa 356 ja 357 tonteille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennuksessa saa olla maksimissaan kolme asuntoa.
- AO-kortteleissa tonteille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja yhden talousrakennuksen. Asuinrakennuksessa saa olla maksimissaan kaksi asuntoa.

Julkisivut

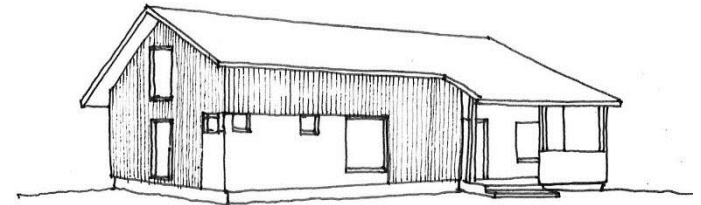
- Julkisivujen ulkoasun tulee olla moderni siten, että rakennusten tulee kuvastaa 2000-luvun korkealaatuista puutaloarkkitehtuuria. Kyseiset kriteerit täyttäviä talomalleja kutsutaan eri talotoimittajien mallistoissa esimerkiksi mallinimillä trend, moderni, city tms..



- Julkisivumateriaalina tonteilla tulee käyttää peittomaalattua puuta. Samaa materiaalia tulee käyttää selkeänä yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka kuitenkin siten, että julkisivupintoja voi elävöittää erilaisilla ja erivärisillä levy- ja tehostepinnoilla.

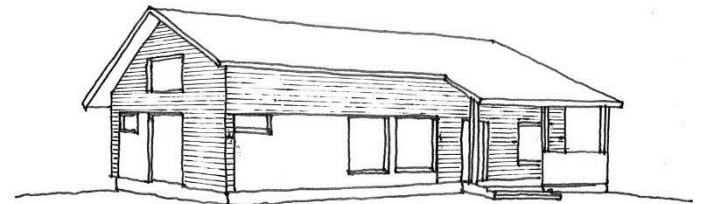


- Julkisivujen väritys saa poiketa naapuritontilla olevien rakennusten väryksestä.



- Rakennusten ikkunajaotusten ja -pielien tulee olla toteutukseltaan moderneja.

- Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuussa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla soveltuvuuden arviointia varten.



Katto

- Korttelialueilla rakennusten kattomuoto on satula- eli harjakatto. Alueelle ei saa toteuttaa pulpetti- auma- tai murrettuja harjakattoja. Räystäiden tulee olla ulkonevat.
- Vesikatteena tulee käyttää joko betoni- tai savikattotiiltä. Katteen väri on tiilenpunainen.
- Kattokaltevuus ns. 1½ kerroksisissa 1:1,5 ja 2 kerroksisissa rakennuksissa 1:2,5

Palomääräykset

- Naapurin suostumuksella ja paloluokitetuilla rakenteilla voi rakennusten välinen etäisyys olla pienempikin kuin kahdeksan metriä, paitsi pääikkunoiden kohdalla.
- Paloturvallisuusmääräykset antavat eri omistuksessa olevien rakennusten väliseksi 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 tonttihoitojen rakentamisesta kuuluvat kiinteistön haltijalle.
- Kouvolan Veden määrittämän padotuskorkeuden alapuoliset viemäritävät tilat on pumpattava.
- Jokaiselle tontille on rakennettava sadevesiliittymä.
- Kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä KSS Lämpö Oy:n maakaasuverkkoon, KSS Verkko Oy:n sähköverkkoon sekä kaapeliverkkoon.
- Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa.

TALOUSRAKENNUKSET

- Talousrakennuksen sijainti on esitetty asemakaavassa. Autotallia ei saa sijoittaa asuinrakennuksen yhteyteen.
- Talousrakennuksen maksimirakennusoikeus on esitetty asemakaavassa.
- Talousrakennusten kerrosluku on I.
- Rakennusten julkisivujen värit ja materiaalit tulee toteuttaa päärakennuksen mukaisesti.
- Talousrakennusten kattomuoto on satula- eli harjakatto ja katon harjansuunta on esitetty asemakaavassa. 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 / varistorakennus voidaan kytkeä pergolalla, katoksella tms. asuinrakennukseen, jos se on tontin maasto-olosuhteet huomioiden mahdollista.
- Tontin takaosaan voi sijoittaa puutarhavajoja, -katoksia, tai kasvihuoneita alueen maasto-olosuhteet huomioiden.
- Tontille on varattava tilaa yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Autopaikkojen sijoittuminen tulee esittää tontin käyttösuunnitelmassa.
- Asemakaavassa on esitetty ne tontinosat, joiden kohdalta ei saa rakentaa tonttiliittymää. Tonttiliittymän leveys on maksimissaan 6 metriä.
- Korttelissa 358 tulee Sairaalanmäentielle tulevat tonttiliittymät yhdistää siten, että liittymät sijoittuvat kootusti kadun toisella puolella olevien Kesäraitin ja Kesäkujan kohdille.



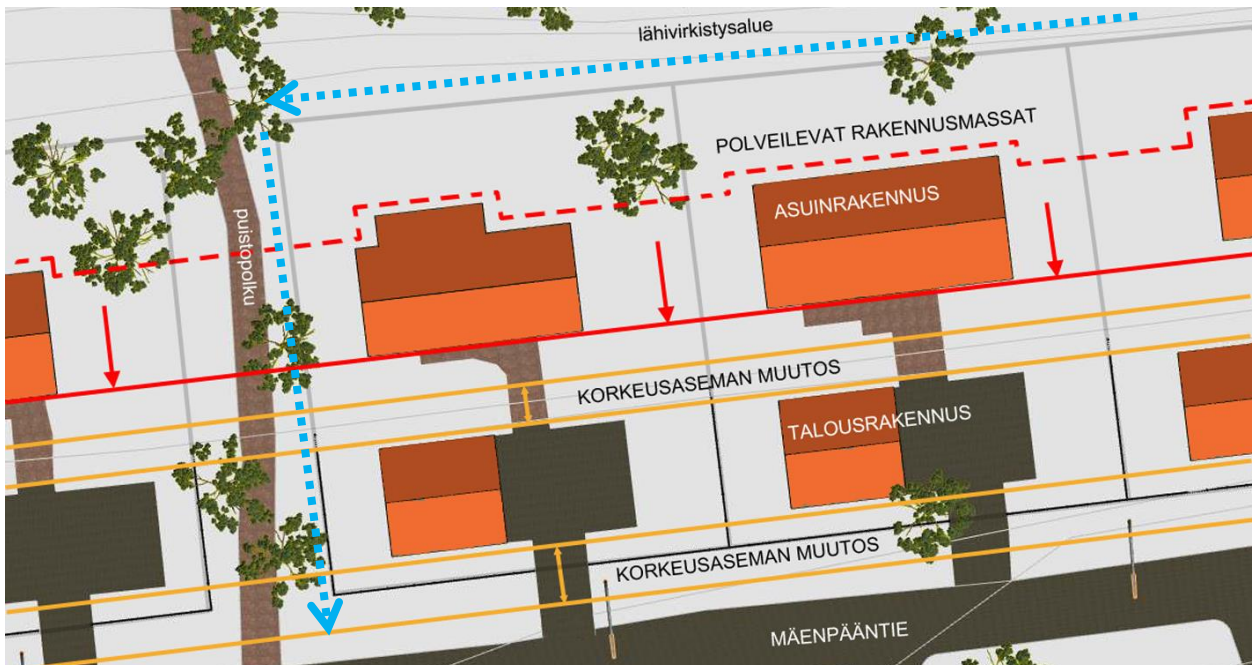
Kuva 7. Yhdistetyt tonttiliittymät Sairaalanmäenteillä.



Kuva 8. Näkymä Sairaalanmäentien alkupäästä.

ISTUTUKSET

- Piha-alueen korkeustasot tulee sovittaa ympäröiviin tontteihin sekä lähivirkistys- ja katualueisiin.
- Kortteleissa 356 ja 357 katujen puoleisilla sivuilla on vaihtelevan levyiset istutettavat alueen osat (pl-5), jolla tulee säilyttää arvokkaat puuyksilöt ja täydentää puuryhmiä. Aluetta saa käyttää kävelyalueena ja pinnoittaa maanpintaa, mutta pinnoittaminen ja korkeustason muuttaminen tulee tehdä siten, ettei vahingoiteta puustoa.
- Tontin olemassa oleva puustoa tulee säilyttää siltä osin kuin se on mahdollista. Varsinkin tonteilla olevat suuret männyt tulee pyrkiä säilyttämään. Osassa tonteista kasvaa vanhaa puutarhakasvillisuutta, jota on mahdollista hyödyntää tontin viher-suunnittelussa.
- Pihan uutta puustoa ja kasvillisuutta valittaessa tulee suosia marjapensaita, omenan sukuisia hedelmä- tai koristepuita ja vain muutamaa suurikasvuista jalopuuta tai havupuuta tonttia kohden.

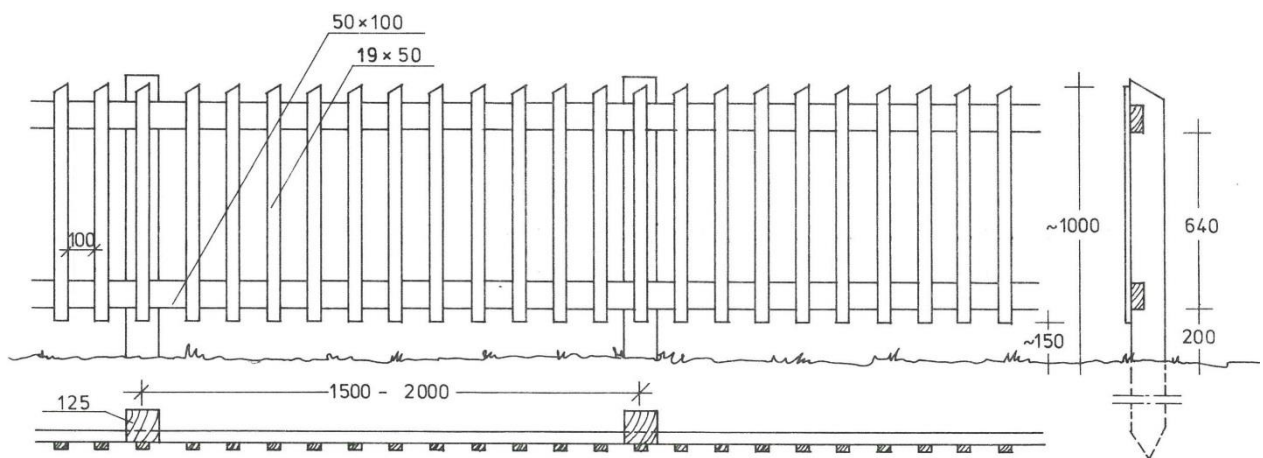


Kuva 9. Periaatekuva tonteilla olevien korkeuserojen huomioimisesta ja rakennusten sijoittamisesta. Osalla tonteista ei korkeuseroa Mäenpääntiehen juurikaan ole, mutta osassa tonteista tulee korkeusasemien suunnittelu huomioida jo heti suunnittelun alkuvaiheessa tontin käyttöä suunniteltaessa.

Piirrokseseen on merkitty sinisellä nuolimerkinnällä lähivirkistysalueelle sijoittuvan niskaojan ohjeellinen sijainti. Niskaojan tarkoitus on ohjata Sairaalanmäenpuiston lähivirkistysalueelta mahdollisesti tuleva vesi kaupungin sadevesiviemäriverkostoon.

MUURIT JA AIDAT

- Tonttien rajoille saa rakentaa yhtenäisiä aitoja. Aitamalli on sama kuin Itä-Naukion asuinalueella. Aita tulee maalata valkoiseksi.
- Tonttien välisillä rajoilla sallitaan oheisen aitamallin lisäksi istutettu pensasaita (esimerkiksi marja-aronia, sirotuomipihlaja, orapihlaja tms.). Rajanaapurien yhteisestä hakemuksesta sallitaan myös kuusista tai vastaavista puista istutettu ikivihreä aita. Kyseinen aita on leikattava ja hoidettava 2,0 metriä matalampana.
- Avointa puistoa vasten olevilla rajoilla tontti tulee rajata joko yhtenäisellä pensasaidalla tai pensasistutuksilla siten, että tontti- ja lähivirkistysalueen välinen raja on selkeästi havaittavissa.
- Tonteilla olevia korkeusasemien muutoksia voidaan tukea muureilla. Muurien tulee sopeutua ympäristöönsä.



PYSTYTOLPAT PAINEKYLLÄSTETTYÄ PUUTA
AITA MAALATTU, VÄRI VALKOINEN

YHTENÄINEN AITAMALLI

MK 1 : 20



Kuva 10. Näkymä Mäenpääntien ja -polun risteysalueelta. Kadun varrelle sijoitettavat aidat rajaavat tehokkaasti sekä katu- että pihatilaa.



Kuva 11. Näkymä Mäenpäänpolulta, jossa yhtenäisillä aidoilla voidaan rajata julkiset ja yksityiset alueet.



-  Kaavamuutosalueen raja
-  Tontin osa, jossa ei saa suorittaa merkittäviä maanpinnan korkeusasemia muuttavia töitä.
-  Talousrakennusten sijainti
-  Tonttiliittymien paikat
-  Tontin takaosien hulevesien valumasuunta



Käytössä oleva koordinaattio: ETRS-GK27
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Erillispienalojen korttelialue.
	Puisto.
	Lähiavikistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
21	Kaupunginosan numero.
KUU	Kaupunginosan nimi.
180	Korttelin numero.
MESSUTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
lu3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattoalavuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää arvokkaat puuyksilöt ja täydentää puuryhmiä. Aluetta saa käyttää kävelyalueena ja pinnoittaa maanpintaa, mutta pinnoittaminen ja korkeustason muuttaminen tulee tehdä siten, ettei vahingoiteta puustoa.
	Istutettava alueen osa, joka on rakennettava puistomaiseksi olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja täydentäen. Alueella ei saa tehdä maanpinnan korkeusasemaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiirejä täydentäviä rakennelmia ja katoksia.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.

	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Luonnonmuistomerkki.
	Ohjeellinen ulkoilupolku.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 ap / 85 k-m2 tai vähintään 2 ap / asunto

HULEVEDET JA POHJAVEDEN SUOJELU

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Tähteen 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattu.

Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.

Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia mauntauimoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altaan tai muilla soveltuvilla ratkaisulla. Saneerattaessa vanhoja mauntauimoita uudella mauntauimorakenteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta mauntauimoa vastaavaksi.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sairaalanmaunpuistossa olevat luontoarvot ja luontokohteet tulee huomioida alueen toiminnallista suunnittelua, sen hoitoa ja olemassa olevan puuston käsittelyä suunniteltaessa ja toteutettaessa.

RAKENTAMISTAPOHJEET

Asemakaavaan liittyy rakentamistapohje.

AO-kortteleissa tonteille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja yhden talousrakennuksen. AP-kortteleissa tonteille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina punaista kattotiiliä.

Rakennuksissa on käytettävä satula- eli harjakattoja.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Puisto- ja lähiavikistysalueille saa sijoittaa alueen teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita siten, että alueen luontoarvot huomioidaan.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.

Kouvola 4.2.2019

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

Lisätietoja rakennustapaohjeesta:

kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039

rakennustarkastaja Jarmo Verho, puh. 020 615 7253

Kouvolan kaupunki
Asuminen ja ympäristö

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