

Pursutie kortteli 50 rakennustapaohje

KOTKA

47. KAUPUNGINOSA OTSOLA

04.02.2025

Erkka Juusela, Kaavoitusarkkitehti

Sisällys

1. Asemakaavan & rakennustapaohjeen tarkoitus.....	1
2. Alueen kuvaus.....	2
3. Rakennushankkeen suunnittelu	2
3.1. Rakennuspaikan ja korkeusasemien huomioon ottaminen	3
3.2. Katukuva	3
3.3. Julkisivut ja materiaalit.....	3
3.4. Kattomuodot, materiaalit, räystäät ja harjansuunta	4
4. Talousrakennukset	4
5. Kerrosluku ja kellarin rakentaminen.....	5
6. Pihasuunnittelu.....	5
Liitteet.....	6
7.1. Havainne piirustus	6
7.2. Asemakaavakartta.....	7
7.3. Kaavamääräykset.....	8

1. Asemakaavan & rakennustapaohjeen tarkoitus

Tämä rakennustapaohje on laadittu ohjeistamaan asemakaava nro. 2406 Pursutie, korttelin 50 rakentamista. Asemakaava ja kaavamääräykset ovat rakentajaa ja kiinteistön omistajaa sitovia. Rakennustapaohje ohjeistaa rakentamista.

Rakennustapaohjeen tavoitteena on edesauttaa viihtyisän ja ympäristöön sopeutuvan asuinalueen muodostumista. Tarkoituksena on tarjota nykyisille ja uusille asukkaille käsitys asuinalueen mahdollisesta tulevasta yleisilmeestä sekä antaa virikkeitä suunnittelijoille, rakentajille ja kiinteistön omistajille. Tavoitteena on myös, että ympäristönäkökohdat otetaan huomioon niin alueen kuin rakennustenkin suunnittelussa, rakentamisessa ja rakennusten käytössä.

Rakennushanketta suunnittelevan kannattaa olla yhteydessä rakennusvalvontaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta tarvittavat asiat tulevat huomioiduksi heti suunnittelun alkuvaiheessa. Rakennusvalvonta neuvoo myös muissa rakennushankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvissä asioissa. Rakennusvalvonnan ohjeita löytyy kaupungin nettisivuilta.

2. Alueen kuvaus

Pursutie sijaitsee 47. Otsolan kaupunginosassa Kotkan itäisellä alueella. Pursutien kortteli on osa Kotkan yhdyskuntarakenteen itäisintä aluetta. Alue on kuitenkin hyvin saavutettavissa E18 valtatie läheisyydessä ja Karhulan keskusta on noin kahden kilometrin päässä.

Kaavamääräyksen mukaan 'kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ja että rakentamisessa käytettävät rakennusmateriaalit, värit, katon kaltevuudet ja kattamisaineet sekä aidat sopeutuvat ympäristöön.'

Pursutien alue on suurilta osin rakentunut 1960 luvun loppupuolella. Alueen maastonkorkeudet vaihtelevat 18 metristä 22 metriin. Rakennuskanta muodostuu pääosin yksi kerroksisista pientaloista. Pursutie itsessään on asfalttipintainen valaistu katu.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin rapattuja, punatiilisiä tai puuverhoiltuja. Väriykseltään julkisivut ovat pääosin vaaleita ja värit ovat luonnossa esiintyviä sävyjä. Julkisivujen ikkunat ovat sopusuhtaisia, eivätkä hallitse koko julkisivua. Julkisivut ovat selkeitä eikä niissä juurikaan esiinny koristeita.

Rakennusten katot ovat loivia harjakattoja. Vesikatteiden materiaalit ja väriykset vaihtelevat, mutta yhtenäisyyttä luo loivat kattokulmat, yhtenäiset harjansuunnat sekä räystäiden mittasuhteet.

Autotallit ovat pääsääntöisesti rakennettu päärakennuksen yhteyteen.

Pihapiirit ovat aidattu pensasaidoilla tai matalilla puuaidoilla. Tonteille on pääosin yksi kulku, jonka kautta jalankulku, pyöräily sekä autolla ajo tapahtuvat. Pääosin tonteilla sijaitsee vain pieniä laatoitettuja alueita, muutoin pihapinnoitteet ovat vettä läpäiseviä. Pihoihin ei yleisesti ottaen sijaitse suuria laudoitettuja terasseja eikä pihojia ole laajasti asfaltoitu.

Rakennusten pihoilta löytyy kookkaita mäntyjä, istutettuja koristekasveja, hyötypensaita ja -puita sekä hoidettua nurmikkoa. Pihoilta löytyy myös pieniä katoksia, piharakennuksia ja varastoja.

3. Rakennushankkeen suunnittelu

Rakennushanketta aloitettaessa kannattaa varata aikaa alueeseen tutustumiseen ja kohteen suunnitteluun. Suunnittelussa kannattaa ennakoida tulevat tarpeet pidemmälle kuin lähivuosiin. Rakennus ja rakennuksen ympäristö kannattaa suunnitella niin että huonelukua pystyy helposti lisäämään taikka muokkaamaan. Myös mahdollinen työtilan tarve tulee ottaa huomioon rakennusta suunnitellessa. Suunnittelussa kannattaa ottaa myös tulevat ympäristö- ja ilmastonmuutokset huomioon.

Onkin suositeltavaa, että rakennushankkeeseen palkataan ammattitaitoinen suunnittelija jo alusta alkaen. Suunnittelijan tulee ottaa huomioon esimerkiksi asukkaiden tarpeet ja resurssit, rakennuspaikan tarjoamat mahdollisuudet ja haasteet, rakentamisen ympäristövaikutukset, rakennuksen käyttö, ylläpito ja ikääntyminen sekä ympäröivä rakennuskanta, luonto ja eläimet. Yksilöllinen paneutuminen ja suunnittelu takaa usein paremman lopputuloksen kuin valmistaloratkaisu.

3.1. Rakennuspaikan ja korkeusasemien huomioon ottaminen

Asemakaavassa rakennuspaikat on esitetty tonttien pohjoisosaan. Pursutien ja rakennuspaikan väliin jää asemakaavassa määrätty istutettava alue. Tämän lisäksi kaavamääräyksien mukaan tulee autotallin edessä olla kuusi metriä vapaata tilaa.

Tonttien ja katujen korkeusasemat ovat oleellinen lähtökohta suunnittelulle. Porrastaminen on suositeltavaa korkeiden pengerten tai maaston leikkaamisen sijasta.

SUOSITUKSET

- Rakennuspaikan korkeuserojen, maaston muotojen, olemassa olevan luonnon suunnittelun lähtökohtana takaa ympäristöön sopivan rakentamisen
- Ympäröivään rakennuskantaan sopii 1 kerroksinen rakennus.
- Maanpinnan muodot suositellaan säilytettäväksi. Voimakkaita pengerryksiä kannattaa välttää.
- Tonttien pintarakenteiksi suositellaan vettä läpäiseviä materiaaleja.
- Hulevedet tulee ohjata hallitusti sadevesiviemäriin tai viivytettävä ja imeyttävä omalla tontilla.

3.2. Katukuva

Kaavamääräyksien mukaan kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ja että rakentamisessa käytettävät rakennusmateriaalit, värit, katon kaltevuudet ja kattamisaineet sekä aidat sopeutuvat ympäristöön.

SUOSITUKSET

- Korkeita ja umpinaista aitoja tulee välttää.
- Suljettavia umpinaisia portteja tulee välttää.
- Mahdolliset kadun puolelle sijoitettavat katoksien ja rakenteiden muodostuminen hallitsevaksi elementiksi häiritsee katukuvaa.
- Kadun puoleiselle julkisivulle ei suositella sijoitettavaksi talotekniikan yksiköitä kuten ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköitä.
- Rakennusmassan ilmentyminen yhtenä selkeänä kokonaisuutena kadulle päin on suositeltavaa.

3.3. Julkisivut ja materiaalit

Pursutien varrella pääosa rakennuksista ovat rapattuja, punatiilisiä taikka lautaverhoiltuja.

SUOSITUKSET

- Julkisivumateriaaliksi suositellaan tiiltä, rappausta tai puuverhoilua.
- Olemassa olevaan rakennuskantaan ja luontoon sopii luonnonmukainen väryitys. Murrettuja luonnossa esiintyviä värejä tulisi suosia.
- Maalattaessa suositellaan luonnonmukaisia maaleja kuten öljy- ja keittomaaleja.
- Paneloitaessa julkisivuverhouksen yhtenäinen vaaka- tai pystysuuntainen panelointi takaa olemassa olevaan rakennuskantaan sopivan kokonaisuuden ja harmonisen katukuvan.
- Alumiini- ja muovipuitteisten ikkunoiden käyttöä kannattaa välttää.

- Ylimääräinen koristelu ei sovi alueen luonteeseen.
- Kadun puoleiselle julkisivulle ei suositella sijoitettavaksi talotekniikkaa kuten ilmanlämpöpumppua.

3.4. Kattomuodot, materiaalit, räystäät ja harjansuunta

Rakentamista ohjeistava kaavamääräys koskee myös vesikattoja.

Pursutien varrella sijaitsevien rakennusten hallitseva kattomuoto on loiva harjakatto. Kattojen yleinen kaltevuus on noin 1:5. Myös uusissa rakennuksissa tulee käyttää loivaa harjakattoa.

Pursutien alueelta löytyy pohjois-etelä sekä länsi-itä suuntaisia harjoja, kuitenkin kadun samalla puolella olevilla rakennuksilla on samansuuntaiset harjat. Tämän sekä rakennuspaikkojen, mahdollisen aurinkoenergian ja metsänäköalojen hyödyntämisen takia, suositellaan korttelialueelle havainnekuvan mukaisesti länsi-itä suuntaista kattoharjaa.

Räystäiden osalta alueella hallitsee perinteinen noin 60 cm räystäsmittaus. Myös uusiin rakennuksiin suositellaan julkisivusta ulos tuotuja räystäitä.

SUOSITUKSET

- Rakennuksiin suositellaan loivaa harjakattoa, joka takaa yhtenäisyyden ympäröivän rakennuskannan kanssa. Kaltevuudeksi suositellaan 1:3.
- Havainnekuvan mukainen harjansuunta takaa yhtenäisyyden olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Rakennuksissa suositellaan vähintään 30 cm räystästä.
- Muovin käyttöä ja tiilijäljitelmiä profiilipeltiä tulee välttää.
- Peltikatoissa kannattaa suosia lukkoponttikatetta ja huopakatoissa rullahuopaa.
- Mahdolliset aurinkopaneelit ja -keräimet suositellaan asennettavaksi lappeen suuntaisesti.

4. Talousrakennukset

Myös talousrakennuksia koskee rakentamis- ja kaavamääräykset esimerkiksi ympäristöön soveltuvuudesta, värityksestä, poistumisteistä ja vesi- ja viemärihuollosta.

Kaava mahdollistaa autosuojien, varastojen tms. rakentamisen (25 % sallitusta rakennusoikeudesta). Kaavamääräyksiin mukaa saa *erillisen talousrakennuksen sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta tai naapurin suostumuksella rajaan kiinni tai puistoon rajoittuvaan rajaan kiinni*. Sijoituksessa tulee kuitenkin huomioida palomääräykset ja kaupungin rakennusjärjestys.

Talousrakennusta voi hyödyntää luomaan suojaisen pihapiirin tontille. Sijoittamisessa tulee ottaa huomioon näköalat, tontin yleisilme ja luonto. Ilmeessä tulee ottaa huomioon talousrakennuksen sopivuus päärakennukseen ja luonnonympäristöön.

SUOSITUKSET

- Suunnittelussa tulee huomioida talousrakennuksen ilmeen sopeutuminen päärakennuksen luomaan kokonaisuuteen.

- Talousrakennuksiin suositellaan harjakattoa.
- Talousrakennukset kannattaa sijoittaa niin, että katunäkymä säilyy ehjänä.

5. Kerrosluku ja kellarin rakentaminen

Kaavassa on sallittu kaksikerroksisen rakennus. Pursutien muu rakennuskanta on pääosin yksikerroksista ja luonteeltaan matalaa.

Kellarin rakentamisessa kannattaa ottaa huomioon hulevedet, rakennuskustannukset, tilojen rajoitetut käyttömahdollisuudet sekä pohjan tuulettuminen.

SUOSITUKSET

- Ympäröivän rakennuskannan muodostamaan kokonaisuuteen sopii 1 kerroksiset rakennukset. Korttelille suositellaan 1 kerroksisia rakennuksia.

6. Pihasuunnittelu

Rakennusluvan yhteydessä tulee hyväksyttävä myös pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan jäsentely eri toimintojen perusteella ja suunnitelmaan kannattaa merkitä esimerkiksi oleskelu-, liikenne, hyöty- ja luonnontila-alueet, säilytettävät puut ja kivet, tontille ajo sekä jätehuolto, pinnoitteet, istutettava kasvusto, aidat, mahdolliset maanlämpö kaivot ja muut putki- ja johtovaraukset, salaojat, hulevesien käsittely sekä tontin korkeusasemat.

Pihasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon vuodenaikojen ja sääolosuhteiden vaihtelu. Erityisesti veden imeytys rankkasateiden aikana, lumen säilytys ja kulkuväylien ylläpito talven aikana, kasvien aiheuttama varjostus kesä paahteiden aikana ja tuuliolosuhteet tulee ottaa huomioon pihaa suunnitellessa.

On suositeltavaa välttää turhan pihavalaistuksen lisäämistä, hoidetun nurmialueen luomista ja vettä läpäisemättömien alustojen luomista.

Asemakaavan mukaan tulee olemassa olevaa puustoa säilyttää ja asemakaavassa on määrätty istutettava alue Pursutien varrelle. Pursutien muiden tonttien osalta erityisesti mäntyjä on säästetty.

Pursutien tontit on rajattu matalilla pensas- ja lauta-aidoilla.

Asfaltointia tulee välttää asuinrakennusten pihalla sillä se on vieras ja luo epämiellyttävän tunnelman. Myös muita vettä läpäisemättömiä materiaaleja kannattaa välttää.

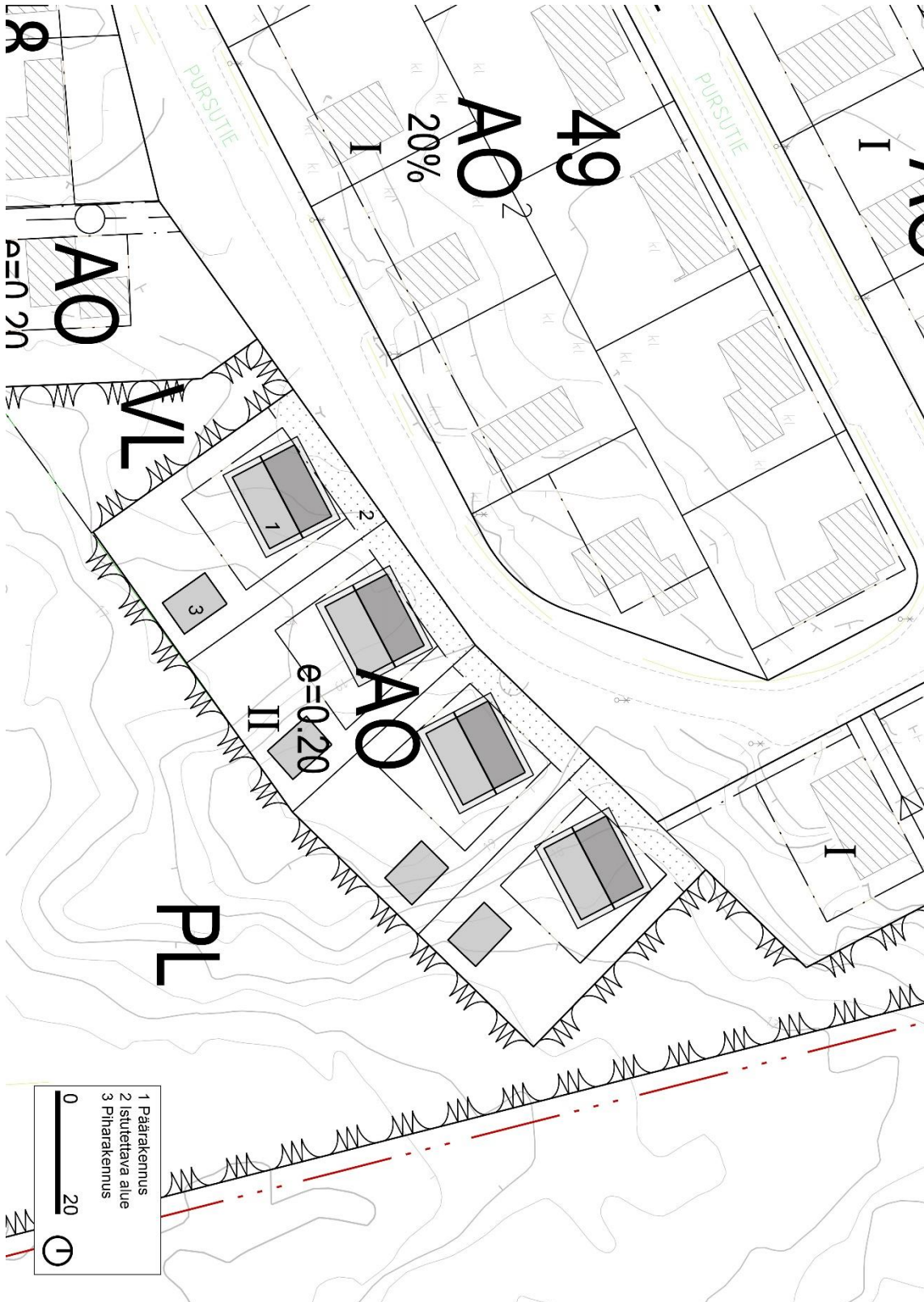
SUOSITUKSET

- Asemakaavassa on määrätty olemassa olevaa puustoa säilytettäväksi ja määrätty kadun varteen istutettava alue.
- Rakennusluvan haun yhteydessä kannattaa toteuttaa ja esittää pihasuunnitelma.
- Maastossa olevia kiviä suositellaan mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi.
- Vettä läpäisemättömiä pinnoitteet eivät sovi asuinrakennusten pihalle.

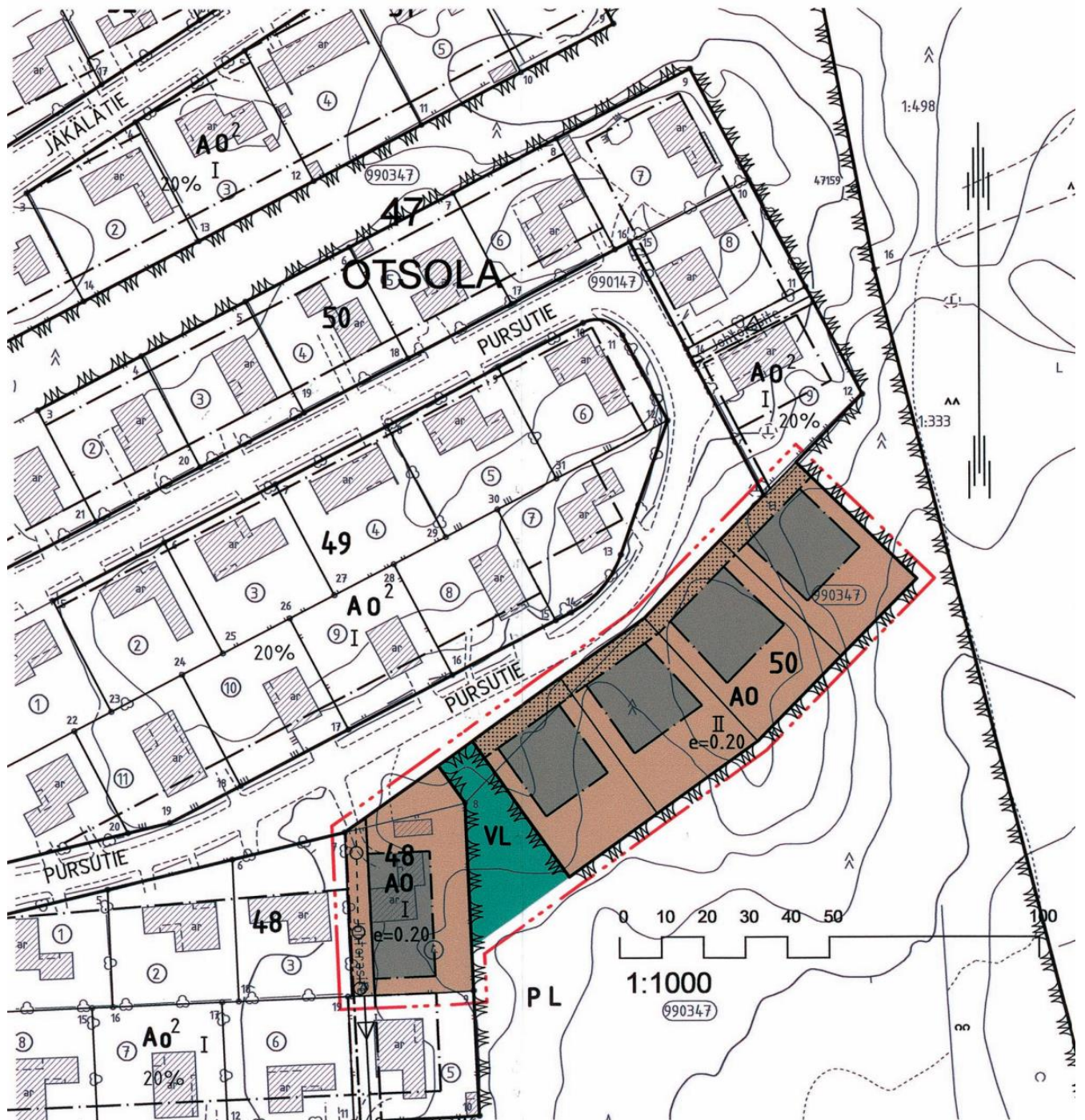
Liitteet

7.1. Havainne piirustus

Havainne piirustus on yksi näkemys tonttien mahdollisuuksista. Havainne piirustus ohjeistaa erityisesti kattoharjan suunnan suhteen. Havainnekuvassa on lisäksi esitetty mahdollisen piharakennuksen ohjeistava sijainti.



7.2. Asemakaavakartta



7.3. Kaavamääräykset

2406

KOTKA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

47. KAUPUNGINOSA OTSOLA

KORTTELI 48 TONTTI 4, OSA LUONNONTILASSA

SÄILYTETTÄVÄÄ PUISTOA JA OSA PURSUTIETÄ

1 : 1000

Asemakaavan muutoksella muodostuu 47. kaupunginosa Otsola osa korttelia 50.

Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 05.09.1965 ja 02.02.1978.

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 mukainen ja tarkistettu 29.12.2006.



Sakari Seppälä

Vs. Kaupungeodeetti

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

Kaupunginvaltuusto on 10.12.2007
lopullisesti hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen
ja päätös on saanut lainvoiman.
Kotkan kaupungin konsernihallinnossa
25.11.2008



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.

Viran puolesta



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

47

Kaupunginosan numero.

OTS

Kaupunginosan nimi.

50

Korttelin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.20

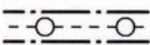
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AO-tonteilla saa tontille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia, varastoja tms. yhteensä enintään 25% sallitusta rakennusoikeudesta.

Rakennuksiin saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa enintään 25% rakennusoikeudesta.

Erillisen talousrakennuksen saa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta tai naapurin suostumuksella rajaan kiinni ja puistoon rajoittuvaan rajaan kiinni.

Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ja että rakentamisessa käytettävät rakennusmateriaalit, värit, katon kaltevuudet ja kattamisaineet sekä aidat soveltuvat ympäristöön.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Autotallin edessä on oltava tontilla 6 metriä vapaata tilaa.

Autopaikkoja on tontilta varattava 2 autopaikka/asunto.
Työtilojen osalta 1 autopaikka/50 kem².

Kotkassa 09.10.2007



Elina Masalin
Kaavasuunnittelija

Sunn. E. Masalin Piirt. H. Teittinen
Kaava nro 2406 Hyv. Kv.