



IMATRAN KAUPUNKI

~~UKONNIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LEIRINTÄALUEEN MÄKI~~

1100 UKONNIEMEN LOMA-ASUNTOALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS, luonnos 24.1.2022

LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMISOHJEISTO

LUONNOS 3.10.2012

MUUTETTU 31.10.2012

MUUTETTU 10.12.2012



PÖYRY FINLAND OY
10.12.2012

MUUTETTU 24.1.2022

Imatran kaupunki / Kaavoitus

SISÄLLYS

| | |
|--|-----------|
| YLEISTÄ | 2 |
| JOHDANTO | 2 |
| OHJEIDEN TARKOITUS | 2 |
| OHJEIDEN SISÄLTÖ JA VAIKUTUKSET | 2 |
| ENNAKKONEUVOTTELU RAKENNUSVALVONNAN KANSSA | 3 |
| SUUNNITTELIJAN PÄTEVYYS | 3 |
| RAKENNUSJÄRJESTYS | 3 |
| RAKENTAMINEN | 4 |
| TONTTIIN TUTUSTUMINEN | 4 |
| HULEVEDET | 4 |
| RINNE- JA TASAMAARATKAISUT | 4 |
| PERUSTAMISTAPA | 5 |
| RAKENNUKSET JA PIHATILAN MUODOSTAMINEN | 5 |
| MASSOITTELU, POHJARATKAISU JA AUKOTUS | 6 |
| JULKISIVUT, MATERIAALIT JA VÄRITYS | 6 |
| KATTOMUODOT JA -KALTEVUUDET | 7 |
| KASVILLISUUS JA PINTAMATERIAALIT | 8 |
| ISTUTUKSET JA PINTAMATERIAALIT PIHOILLA | 9 |
| TONTIN RAJAUS | 9 |
| KORTTELIKOHTAISET OHJEET | 10 |

YLEISTÄ

JOHDANTO

Imatran Ukonniemen leirintäalueen mäen ja Lammassaarentien varteen on tavoitteena muodostaa viihtyisiä ja ympäristöltään korkeatasoinen loma-asuntoalue, joka on osa Ukonniemen ja Rauhan matkailu- ja vapaa-aika-alueita. Loma-asuntoalueesta pyritään luomaan monipuolinen ja mielenkiintoinen kokonaisuus, jonka arkkitehtuuri ja yleisilme kestävät aikaa. Alueelle on annettu korttelikohtaisia ohjeita, joiden avulla muodostetaan rakennusten sijoittelun ja yleisilmeen kannalta yhtenäisiä kokonaisuuksia. Ohjeiden tavoitteena on sallia alueella erilaisia ja yksilöllisiä toteutusratkaisuja kuitenkin siten, että alue hahmottuu yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tavoitteena on muodostaa loma-asuntoalueesta monipuolinen kokonaisuus, jossa on mielenkiintoisia ja innovatiivisia vapaa-ajan asuntotyyppisiä sekä yhteisöllisyyttä tukevia kortteliratkaisuja. Viherympäristön osalta alueen suunnittelun tavoitteena on pääosin luonnontilaiset metsäiset, osin laadukkaasti rakennetut ja moni-ilmeiset pihat, joissa otetaan huomioon alueen maastolliset olosuhteet ja toimintojen sekä rakenteiden erilaiset toteutusmahdollisuudet. Luonnon suomaa mahdollisuuksia tulee huomioida pihasuunnittelun lähtökohtina. Kaikessa suunnittelussa tulee huomioida energiatehokkuus ja ekologiset suunnitteluperiaatteet.

Alueelle toivotaan rakennettavaksi erikokoisia loma-asuntoja, jotka luovat vaihtelua erilaisten loma-asuntojen tarjontaan. Talojen suunnitteluun haetaan uusia, erilaisia ideoita niin pohjaratkaisuissa kuin arkkitehtuurissa. Alueelle toivotaan myös uusia ideoita suomalaiseen loma-asuntoon kiinteästi kuuluvasta saunasta. Tonteille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi korttelille korkeatasoinen yhteissauna takkatupineen.

Korttelit on suunniteltava yhtenäisinä kokonaisuuksina, joissa huomioidaan rakennusten sijoittelu, pihan toiminnot ja viherrakentaminen. Kokonaisuuden toimivuuteen vaikuttaa oleskelualueiden sijoitus päärakennuksen yhteyteen, niiden suojaaminen rakenteilla ja istutuksilla.

OHJEIDEN TARKOITUS

Tämä rakentamisohjeisto koskee Imatran Ukonniemen leirintäalueen mäen asemakaavamuutosalueen tonttien rakentamista ja toteutusta kortteleissa 31-35 ja 40-43. Ohjeisto ei koske jo rakennettuja ja rakenteilla olevia korttelialueita. Rakentamisohjeet ovat viranomaisen kanta suositeltavasta rakentamistavasta alueelle.

Hyvä loma-asuntoalue on omaleimainen ja yhtenäinen kokonaisuus, jota persoonalliset yksityiskohdat rikastuttavat. Asemakaavaa täydentävä rakentamisohjeisto edistää tähän päämäärään pyrkimistä. Rakentamisohjeilla ei ole tarkoitus estää yksilöllisyyttä, vaan auttaa rakennussuunnittelijaa ja rakentajaa suunnittelemaan ja valitsemaan aluekokonaisuuteen soveltuvat yksilölliset rakentamisratkaisut. Toisaalta rakentamisohjeistolla pyritään estämään sellaisten virheiden syntyminen, jotka myöhemmin vähentävät loma-asuntoalueen asuttavuutta ja kaikkien alueen käyttäjien tuntemaa viihtyisyyttä.

OHJEIDEN SISÄLTÖ JA VAIKUTUKSET

Rakentamisohjeet on laadittu täydentämään alueen asemakaavan määräyksiä. Rakentamisohjeisto sisältää asemakaavaa täydentäviä ohjeita rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalle, maaston käsittelystä, kattomuodoista ja -kaltevuuksista, julkisivumateriaaleista, aukotuksesta ja väreistä sekä pihatilan muodostuksesta. Rakentamisohjeet kytketään asemakaavamääräyksiin niin, että ne muodostuvat sitoviksi. Rakentamisohjeisto kuuluu asemakaava-asiakirjoihin ja sen laatiminen on osa asemakaavan laatimisprosessia.

Asemakaavassa on määrätty mm. alueen rakennusoikeus, rakennusala, liittymäkiellot katuihin ja rakennusten kerrosluku sekä istutusalueet ja luonnonmukaisina säilytettävät alueet. Rakennusoikeus on kaavassa osoitettu kerrosalaneliömetreinä tontti- ja rakennusalaakohtaisesti.

Rakentamishjeista voidaan rakennusvalvonnan suostumuksella perustelluista syistä poiketa.

Huomattavaa on, että alue tulee suunnitella ympärivuotiseen loma-asumiseen, mutta ei vakituisiksi asunnoiksi. Alueen rakennussuunnittelun toivotaan olevan loma-asumiseen soveltuvaa rohkeaa, rentoa ja tuoretta modernilla muotokielellä.

ENNAKKONEUVOTTELU RAKENNUSVALVONNAN KANSSA

Ohjaustoiminnasta vastaa kunnan rakennusvalvonta. Neuvottelut rakennushankkeesta ja rakennusten ulkoasua koskevista vaatimuksista kannattaa aloittaa mahdollisimman varhain Imatran kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Tällöin rakennusluvan hakemisen yhteydessä ei enää tule yllätyksiä, jotka voisivat viivyttää rakentamisen aikataulua.

SUUNNITTELIJAN PÄTEVYYS

Rakennus- ja erityissuunnitelmien laatijalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 123 §). Rakennusvalvontaviranomainen toteaa suunnittelutehtävän vaativuuden suhteessa rakennushankkeen ominaisuuksiin ja ympäristön asettamiin vaatimuksiin. Pää- ja rakennus-suunnittelijat ilmoitetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Imatran kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 20.6.2006. Rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.8.2006 alkaen. Rakentamisessa tulee noudattaa tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä ja muita maankäyttöä ja rakentamista koskevia lakeja, asetuksia ja määräyksiä.

RAKENTAMINEN

TONTTIIN TUTUSTUMINEN

Tontin käytön suunnittelun lähtökohtana on huolellinen tutustuminen tonttiin ja sen ominaisuuksiin. Ennen suunnittelua tulee inventoida tontilla olemassa oleva puusto, mahdolliset kivet sekä muut suunnitteluun vaikuttavat luonnonelementit. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää tontin maastonmuotoihin ja ilmansuuntiin. Tontin puusto ja muut luonnonelementit tulee esittää rakennuslupakuvien asemapiirroksessa samoin kuin tulevat pihajärjestelyt.

MAASTON KÄSITTELY

Rakentaminen tulee sijoittaa tontilla olevia maastonmuotoja ja korkeusasemaa noudatellen. Maaston turhia täyttöjä, pengerryksiä ja leikkauksia ei tule tehdä. Jyrkkää rinnetonttia ei tule muuttaa tasamaatontiksi. Loivassa rinteessä täyttö tai leikkaaminen voi olla perusteltua. Tällöin korkeuserot tulee sovittaa maastoon esim. luonnonkivistä tehtyjen terassointien avulla. Mikäli pengerryksiä tehdään, tulee luiskat sijoittaa tontin puolelle (ei yleisille alueille eikä naapurin puolelle) ja maisemoida esim. kasvillisuudella osaksi piha-alueita. Koko korttelia tulee aina tarkastella kokonaisuutena myös maanpinnan korkeuksien suhteen. Tontilta kaivettavat maamassat tulisi voida käyttää samalla paikalla.

Alueen rakentamiskorkeudet tulee määrittää kortteleittain. Määritettäessä yksittäisen tontin perustamiskorkeuksia tulee huomioida koko korttelin rakennusten korkeustaso sekä suhde viereiseen katuun. Perustamiskorkeuksien tulee mukaila alueen luonnollista korkeustasoa, kuitenkin siten, että päärakennuksen lattiatasot tulevat ylempiä kuin viereinen katualue. Rakennusten korkeusasemat on merkittävä rakennuslupakuviin. Lopullinen tontin ja rakennusten korkeusaseman määrittäminen tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa.

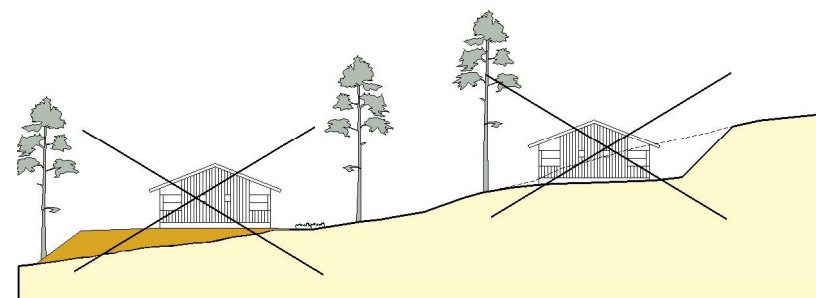
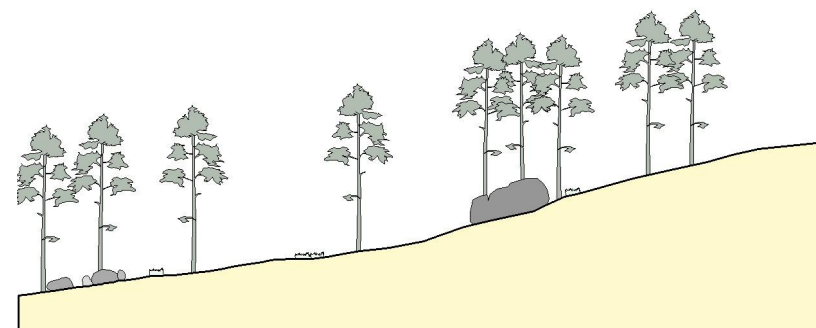
HULEVEDET

Tonttien sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi tulee imeyttää ja käsitellä omalla tontilla. Imeytyksen lisäksi sadevesiä suositellaan kerättäväksi tontilla esim. puutarhan kasteluun. Hulevesiä ei saa johtaa kaupungin viher- tai katualueille eikä naapuritonteille. Sade- ja pintavesien johtamisesta on annettava selvitys rakennuslupaa haettaessa.

RINNE- JA TASAMAARATKAISUT

Rakennustyyppin valintaan vaikuttavat oleellisesti tontin korkeussuhteet. Talotyyppin oikealla valinnalla voidaan vaikuttaa huomattavasti maansiirtotöiden laajuuteen samalla, kun sillä säilytetään tontin ominaispiirteitä. Sijoitettaessa rakennus mahdollisimman tarkasti maaston korkeusasemaa muuttamatta säästetään myös kustannuksia.

Suunnittelualueella on sekä tasamaatontteja että loivaan rinteeseen sijoitettavia tontteja. Alueelle voidaan rakentaa joko yksi- tai kaksikerroksisia tasamaaratkaisuja. Lammasaarentien varressa rakennukset on toteutettava 1½- tai 2-kerroksisina. Loivassa rinnemaastossa voidaan käyttää esim. puolen kerroksen porrastusta rakennuksen keskellä.



Talotyyppin tulee olla maastoon sopeutuva. Rinteen täyttämistä ja leikkaamista tulee välttää (keskellä). Alakuvassa vasemmalla ½ kerroksen porrastus, oikealla rinteeseen upotettu kellarikerros.

PERUSTAMISTAPA

Perustamisolosuhteet on tutkittava tonttikohtaisesti ja perustamistapa on valittava olosuhteiden mukaan. Ennen rakentamista tontilla tulee tehdä pohja- ja perustamistapaselvitys.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen torjumiseen. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja. Radonin haittoja voidaan torjua mm. alapohjan tuuletuksella, Radonputkituksella ja tiiviillä rakenteilla liitettynä koko rakennuksen hyvään ilmanvaihtoon.

RAKENNUKSET JA PIHATILAN MUODOSTAMINEN

Yksittäisen tontin pihapiiriin sekä koko korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Havainnepiirroksessa on huomioitu rakennusten ja oleskelupihojen sijoittelu edullisimpaan ilmansuuntaan ja sitä tulisi noudattaa. Havainnekuvassa esitetystä sijoittelusta voidaan poiketa perustelluista syistä, mikäli alueen yleisilme voidaan säilyttää yhtenäisenä.

Rakennusten sijainti tulee harkita aina tontin antamien lähtökohtien mukaan. Alueen suunnittelussa erityisen tärkeitä on maaston korkeuserojen huomioiminen rakennusten sijoittelussa ja pihojen toimintojen suunnittelussa. Rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan ilmasuunniltaan siten, että pihapiiri avautuu edullisiin ilmansuuntiin etelään, länteen tai luoteeseen. Pihapiiriin pohjois- ja itäraja tulee suojata rakennuksilla ja suojaustolla. Rakennusten ja istutusten sijoituksella tulee luoda suojaisia pihatiloja. Pihan oleskelutilat tulee sijoittaa siten, että auringon lämpö ja valo ovat hyödynnettävissä myös ilta-aikaan. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota asuinrakennuksesta ja pihalta avautuviin näkymiin. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että asunnoista avautuu näkymiä luontoon tai muihin avariin suuntiin. Lammassaarentien varrelle sijoittuvissa rakennuksissa oleskelutilat ja päätilojen suurempi aukotus tulee suunnata Lammassaarentieltä pois päin.

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös pienilmasto energiatalouden kannalta. Rinteessä on lämpimämpää kuin laakson pohjalla. Energiankulutusta ajatellen paras sijaintipaikka talolle on mahdollisimman aurinkoinen kohta.

Autokatokset ja mahdolliset talousrakennukset tulee sijoittaa erillisiksi piharakennuksiksi ja loma-osakkeille tulisi rakentaa omat varastotilansa. Tekniset tilat tulee sijoittaa kadun puolelle, esimerkiksi autokatoksen yhteyteen. Autotalleja ei saa rakentaa. Autopaikat tulee sijoittaa pihalle tai erilliseen autokatokseen. Pääsääntöisesti pihapiiriin rakennukset ja autokatos tulee sijoittaa tulotien lähelle, jotta tontille johtava tie on mahdollisimman lyhyt ja mahdollisimman suuri osa tontista jää vapaaksi. Auton tulee mahtua rakennuksen eteen haittaamatta liikennettä ja aurausta. Vapaata tilaa tulee olla vähintään 6 metriä. Autopaikkoja on RM-2- ja RM-4-alueilla varattava 1 ap / loma-asunto tai vähintään 1 ap / 60k-m².

Osalle tonteista voidaan toteuttaa myös esimerkiksi erillinen korttelikohtainen tai useamman loma-osakkeen yhteisiä, korkeatasoisia saunatiloja takkatupineen. Useammalla rakennusmassalla on mahdollista rajata pihatilaa ja muodostaa suojaisia ja aurinkoisia piha-alueita oleskeluun. Myös katunäkymistä muodostuu näin vaihtelevia ja mielenkiintoisia. Lisäksi pienemmät rakennusmassat luovat pienimittakaavaisuutta. Rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa esim. pergoloita, katoksia ja kuisteja, joiden avulla voidaan



Kuvassa tontti Lammassaarentien varresta.

Rakennukset voivat olla esim. luhtitaloja, joihin sijoittuu asuntoja päällekkäin. Pysäköinti ja autokatokset keskitetään ajoväylän varteen. Pihaille voidaan sijoittaa leikki- ja yhteisoleskelutiloja.

muodostaa suojattuja oleskelu- ja piha-alueita ja samalla vaikuttaa positiivisesti katutilan muodostumiseen. Oleskelualueiden kattamisesta on annettu ohjeita kohdassa katto-muodot ja kaltevuudet. Rakennusten sijoittelulla ja muodolla (esim. korkeudella) ei saa aiheuttaa tarpeetonta varjostamista tai muuta haittaa viereisille tonteille.

MASSOITTELU, POHJARATKAISU JA AUKOTUS

Loma-asuntojen ja piharakennusten perushahmon tulee olla selkeä ja moderni. Vaihtelua saadaan täydentävillä kuisteilla, katoksilla, parvekkeilla ja ulokkeilla. Massoitte-lun ja rakennusten yleisilmeen tulee olla selkeitä ja tasapainoisia kokonaisuuksia, jota persoonalliset ja yksilölliset ratkaisut täydentävät. Pelkistetty muoto rakennusmassassa on myös energiatehokas. Rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa esim. pergoloita ja katoksia, joiden avulla voidaan muodostaa suojattuja oleskelu-alueita.

Pohjaratkaisuissa erityistä huomioita tulee kiinnittää loma-asunnon toimivuuteen kaikkina vuodenaikoina ja niihin tulee rakentaa tuulikaappi tai esim. tuulikaappina toimiva kuisti tai viherhuone.

Suuremmat aukot tulee sijoittaa kohti oleskelupihoja. Ekologian kannalta tulee aukotuksissa ja rakennusten sijoittelussa huomioida ilmansuunnat, aurinko, tuuli ja suojapuusto. Ilmansuunnat ja rakennusten sijoittelu sekä kasvillisuus vaikuttavat myös pienilmastoon. Oleskelutilat suurempine ikkunoineen sijoitetaan talon etelä- tai länsipuolelle. Auringon lämpöenergia varastoituu seinä- ja lattiamateriaaleihin ja luovuttaa sitä yöllä. Etelään suunnatut ikkunat voidaan kesällä suojata auringon paisteelta erilaisien rakenteiden avulla liian lämpenemisen estämiseksi. Eteläpuolelle istutetut lehtipuut antavat kesällä suojaa liialta auringolta ja talvella lehdettöminä päästävät auringon lämmittämään.

Tilat tulee ryhmitellä auringon kierron mukaan: viileämmät tilat, joissa ei oleilla (makuuhuoneet +varastot ym.) sijoitetaan rakennuksen pohjois- ja itäreunoille.

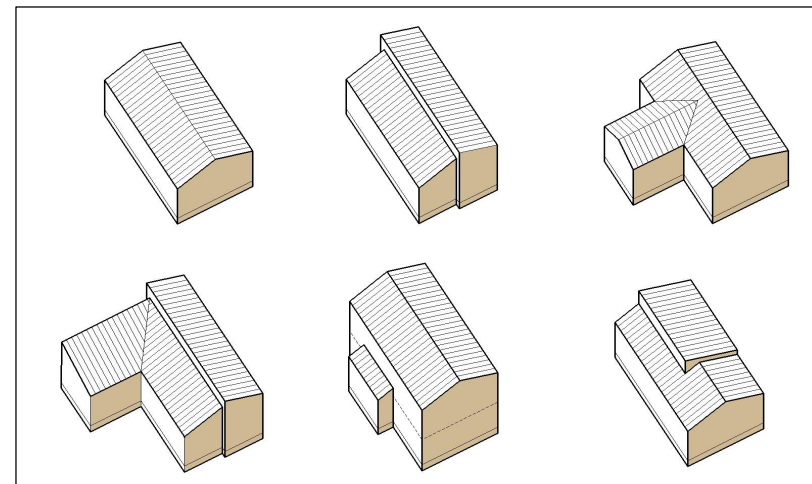
JULKISIVUT, MATERIAALIT JA VÄRITYS

Koko alueella pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuihin voidaan yhdistää esim. rapattuja, tiilisiä tai luonnonkivisiä osia. Puujulkisivua jäljitteleviä vinyyli-, muovi- ja peltirakenteisia julkisivun rakennustarvikkeita tai hirttä ei saa käyttää. Julkisivulaudoituksessa tulee suosia yhtenäisiä pintoja.

Asuinrakennuksen maanpäällisen sokkelin tulee olla vähintään n. 50 cm korkea. Rinnetaloissa julkisivuverhous tulee ulottaa yhtenäisenä julkisivun alaosaan asti tai sokkeli tulee käsitellä talon arkkitehtuuriin sopivalla tavalla esim. luonnonkivipinnoitteella. Alueella ei sallita korkeita, betonipintaisia sokkeleita.

Alueen rakennussuunnittelussa tulee arvostaa perinteiselle suomalaiselle rakentamiselle ominaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuutta. Ulkomaisia tyyllilainoja, lavastevaikutelmia ja ns. uusvanhoja yksityiskohtia sekä jäljitelmä-materiaaleja tulee välttää. Julkisivuissa tärkeitä ovat kokonaisuuden suhteet ja tasapainoinen aukotus. Arkkitehtuuritaan rakennukset voivat olla hyvinkin erilaisia, kun kokonaisuus on yhtenäinen mm. päävärityksen ja massoitte-lun osalta.

Alueittain yhtenäinen väriskaala, kattoväriyty ja -muodot sekä rakennusten sijoittelu tontille luovat koko alueelle yhtenäisen, mutta vaihtelevan ilmeen. Koko alueella on käytettävä värisävyiltään murrettua peittomaalattua puuta. Päävärien lisäksi voidaan käyttää tehostevärejä esim. ikkuna- ja räystäslistoissa sekä muissa yksityiskohdissa. Tehosteväreillä voidaan tuoda kortteleitain myös tunnistettavuutta. Alueelle toivotaan muodostuvan vaihtelevia ja moni-ilmeisiä loma-asuntokortteleita, joita sitoo toisiinsa yhtenä-



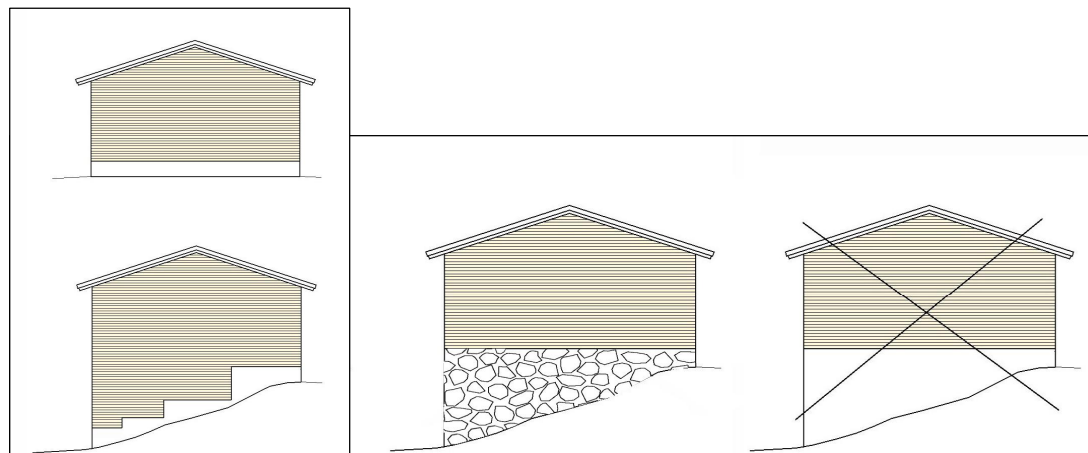
Esimerkkejä massoitte-lusta (tasamaatalot).

nen kattoväritys ja rakennusten tontille ja maastoon sijoittelun periaatteet. Yhden korttelin sisällä eri tonttien rakennusten väritys voi vaihdella. Saman tontin sisällä rakennusten tulee noudatella samaa värimaailmaa, mutta värisävy ja tehostevärit voivat vaihdella. Täydentävät keveät rakennelmat tulee suunnitella väritykseltään ja yksityiskohdiltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi päärakennuksen kanssa. Talousrakennuksissa tulee noudattaa päärakennuksen materiaaleja ja värejä sekä tyyliä. Rakennusten värityksestä neuvotellaan lupaprosessin aikana korttelikohtaisesti rakennusvalvonnan kanssa. Rakennussuunnittelussa on suotavaa kehittää uusia ratkaisuita loma-asumiseen ja suunnittelussa tulee huomioida, että alue suunnitellaan lomanviettoon ja ratkaisut voivat sitä kautta olla esim. värityksessä normaalista poikkeavia.

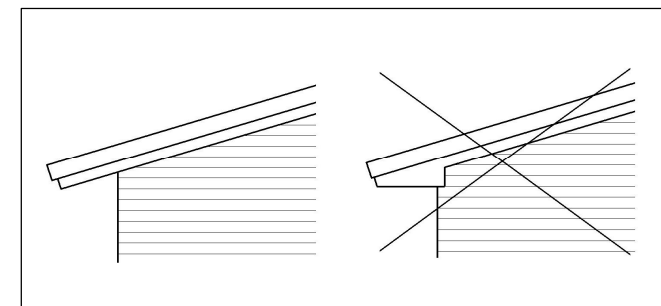
KATTOMUODOT JA –KALTEVUUDET

Kattojen muoto ja väri vaikuttavat merkittävästi alueen yleisilmeeseen. Alueella pyritään yhtenäiseen ja yksinkertaiseen kattomaisemaan. Asuinrakennuksessa tulee olla harja- tai murrettu harjakatto. Myös pulpettikatto on paikoin sallittu. Harja tulee sijoittaa rakennuksen pituussuuntaan. Auma- tai mansardikattoa ei sallita alueella lainkaan. Kattokaltevuu den pitää päärakennuksessa olla 1:3- 1:2. Erillisen autokatoksen ja talousrakennuksen kattokaltevuus voi olla päärakennuksen kaltevuutta loivempi ja räystään pituus rakennuksen mittasuhteet huomioonottaen pienempi. Rakennuksissa tulee käyttää selviä räystäitä, joiden on ulotuttava vähintään 50 cm seinälinjojen yli. Räystäiden tulee olla alta ja päädyistä avoimia (koteloimattomia). Katteen värin tulee olla koko alueella tumman harmaa. Katemateriaalista on annettu ohjeita korttelikohtaisissa ohjeissa.

Välittömästi rakennuksiin liittyviä terasseja voidaan kattaa. Kattaminen on pieniltä osin suositeltavaa, jotta jokaiselle asunnolle saataisiin muodostettua sateelta suojattu ulko-oleskelutila, jollainen voi olla myös parveke. Katteen tulee sopia rakennuksen kokonaisilmeeseen. Yksittäisen katetun alueen koko saa olla enintään 20 m², jonka lisäksi katoksena voi toimia esim. yläpuolinen parveke. Maantasossa olevia terasseja ei saa seiniltään tehdä umpinaisiksi tai lasitetuiksi. Terassien räystäiden tulee olla vähintään 2100 mm korkeudella. Rakennuksia voidaan liittää toisiinsa esim. katetuilla porrasosilla, joista voidaan järjestää suojattu sisäänkäynti asuntoihin. Luontevasti katetun terassin saa myös rakennusten ulokkeiden ja parvekkeiden alle.



Erityisesti rinnetaloissa sokkeli tulee käsitellä talon arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Ylikorkeita betonisokkeleita ei sallita. Vaakalaudoituksen ohella voidaan käyttää pystysuuntaista laudoitusta.



Rakennusten räystäiden tulee avoimia.

KASVILLISUUS JA PIHAMATERIAALIT

Alueen viherympäristö muodostaa olennaisen osan alueen kokonaisilmestä. Alueen pihat tulee suunnitella huolella alueen ominaisuudet huomioiden. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa täytyy ottaa erityisesti huomioon tonttien maastolliset ominaisuudet sekä alueella olemassa oleva kasvillisuus ja puusto. Olevan puuston säilyttäminen edesauttaa viihtyisän aluemiljöön muodostumista ja sitoo uutta rakentamista olemassa olevaan maisematilaan. Erityisen tärkeää on säilyttää se puusto, mitä alueella on ja istuttaa uutta puustoa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Puusto suojaa myös liikenteen ääniltä ja sillä voidaan vaikuttaa positiivisesti pihojen pienilmastoon ja näkösuojaukseen.

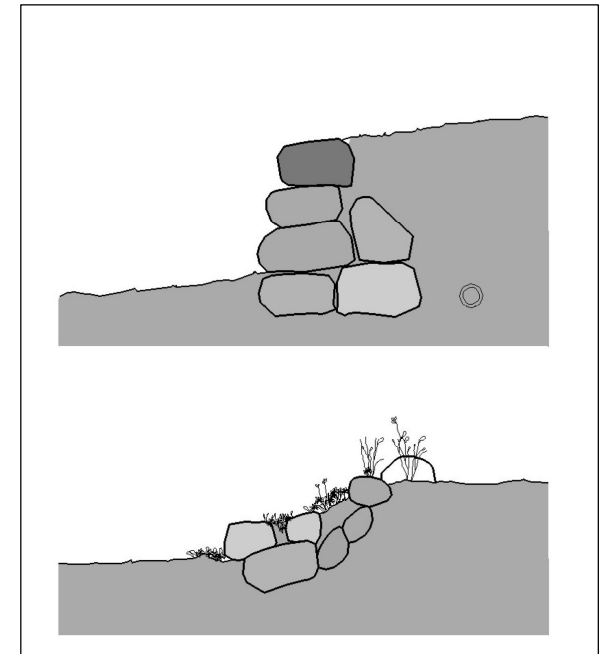
Rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan metsikön sisään. Alueella suositaan luonnonkasveja ja pyritään säilyttämään olemassa olevaa luonnonkasvillisuutta mahdollisimman paljon. Asemakaavan mukaisesti kortteleiden reunoilla *ympäristö on säilytettävä rakentamattomilta osiltaan luonnontilassa. Niiltä osin kuin luonnollista maanpintaa on jouduttu rikkomaan, on paikkaistutukset tehtävä ympäröivää luonnonkasvillisuutta vastaavaksi (lu-3).* Osalla kortteleista on määräys *alueen osasta, joka on säilytettävä luonnontilassa rakentamattomilta osiltaan. Alueelle saa rakentaa korttelin toiminnalle välttämättömiä kulkuväyliä sekä oleskelu- ja leikkialueita niille tarvittavine rakennelmineen (lu-4).* Lisäksi on määritetty *istutettavia alueen osia.* Myös rakennus- alalla sijaitsevat puut tulee pyrkiä säästämään. Alueella tulee säilyttää kauniita ja hyvin kasvavia puita pihapuuryhminä.

Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä täytyy muistaa, että puut kasvavat varsin hitaasti. Säilytettävät puut tulee suojata hyvin rakentamisen ajaksi ja niiden sijainti ja maanpinnan taso tulee huomioida myös suunnittelussa.

Alueen kasvillisuudella voidaan vaikuttaa myös rakennusten energiataloudellisen pienilmaston muodostumiseen. Talvella etenkin pohjoiset tuulet viilentävät rakennusta. Puusto voi pienentää tuulen nopeutta jopa 50%, joka voi alentaa 10-20% lämmitystarvetta. Siellä missä se on mahdollista, tontin pohjoisreunalle tulisi säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita tuulensuojaksi ja erityisesti pohjoisreunalle suositellaan havupuita, jotka suojaavat tonttia ja rakennusta talvellakin. Auringon puoleisille tontin osille tulee istuttaa lehtipuita suojaamaan kesän kuumuudelta. Puiden istuttamisessa tulee huomioida naapuritonttien valoisuusolosuhteet.

Alueen korkeuserot tulee huomioida piha-alueiden suunnittelussa. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa ja joidenkin tonttien piha-alueilla on usean metrin korkeuseroja. Sovitettaessa taloja ja pihaa rinnemaastoon, suunnittelussa voidaan käyttää hyväksi esim. tukimuuria. Pihan terassoinnin ja tukimuurien avulla voidaan rakentaa liikenteen, oleskelun ja istutusten vaatimia tasaisia piha-alueita. Tukimuurit tulee sijoittaa luonteviin kohtiin esim. kulkuteiden laitaan. Pihan rakenteet tulee yhdistää pihan kokonaisuuteen istutusten avulla. Erityisesti rinnemaastossa pihan suunnittelussa tulee huomioida myös naapurin tontin pihan korkeustaso. Korttelikohtaiset korot tulee tarkastaa yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Naapuripihojen tulee olla pääosin samassa tasossa. Pihojen välille ei saa rakentaa korkeita useiden metrien pituisia tukimureja tontin rajalle. Korkeuserot tulee ratkaista tontin sisäisin järjestelyin tai yhtenäisellä tavalla korttelin sisällä. Mikäli pengerryksiä tehdään, tulee luiskat sijoittaa tontin puolelle (ei yleisille alueille eikä naapurin puolelle) ja maisemoida esim. kasvillisuudella osaksi piha-alueita.

Pihojen jäsentely ja kasvillisuus tulee esittää rakennuslupakuvissa. Asemapiirroksessa on esitettävä säilytettävä kasvillisuus sekä uusien pensaiden ja puiden istutusperiaatteet siten, että alueelle muodostuu viihtyisiä piha-alueita. Piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida myös talvisin tarvittava lumitila.

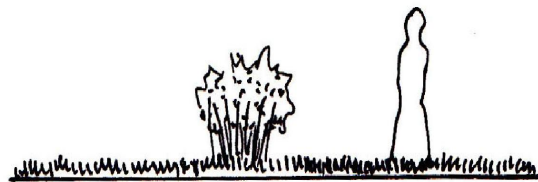


Esimerkkejä maaston terassoinnista.

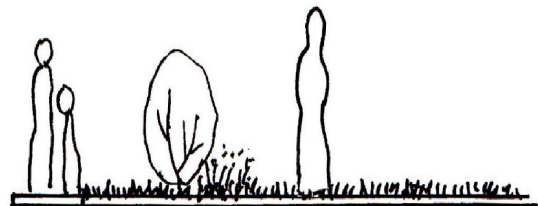
ISTUTUKSET JA PINTAMATERIAALIT PIHOILLA

Itäisemmät korttelit sijoittuvat Lammassaarentien varteen, jossa pihvoja suojataan tien ääniltä ja näkymiltä. Toisaalta vanhan leirintäalueen alueella talot sijoittuvat metsän keskelle ja Takilakadun itäpuolella kortteleiden piha-alueet lomittuvat ”sormina” viheralueiden kanssa. Koko alueen piha-alueiden teemana tulisi olla luonnonmukainen kasvilisuus. Istutuksissa suositaan kangasmaaston ja kuivan paikan luonnonkasveja, havukasveja ja vapaasti kasvavia pensaita.

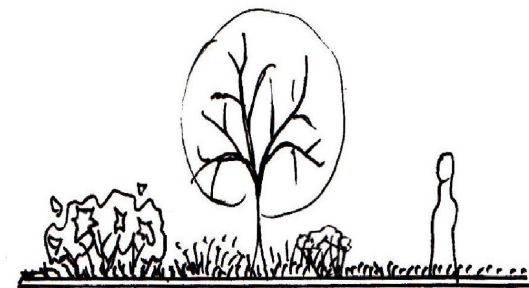
Suuria yhtenäisiä nurmialueita ei saa tehdä ja näin myös alueen huolto saadaan vähäisemmäksi. Piholla tulee käyttää pääosin luonnon omaa maanpeitekasvillisuutta. Rikkoutunutta maanpeitekasvillisuutta tulee entistää esim. metsänpohja kuntalla (metsänpohjamatto, varpumatto, kunttamatto). Nurmea voidaan käyttää vähäisessä määrin yhteispiha-alueilla. Asuntojen sisäänkäyntien päällysteeksi suositellaan laatoitusta tai betonikiveystä. Myös luonnonkiveä, hiekkaa, soraa ja kivituhkaa voidaan käyttää. Varsinaisilla autoille tarkoitetuilla pihateilla voidaan käyttää myös asfalttia. Pihapolut voidaan toteuttaa myös pelkinä askelkivinä, jolloin metsän aluskasvillisuutta saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon. Oleskelualueilla voidaan käyttää myös puuta pinnoitteena.



ISTUTUS LUONNONKASVILLISUUDELLA



VAPAASTI KASVAVA PENSASAITA



MONILAJINEN PENSAS-, HAVU- JA PUUISTUTUS

Piha-alueilla tulee säilyttää olemassa olevia puita tai istuttaa uusia. Istutuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon puiden istutuspaikat huomioiden puiden kasvaminen ja niiden varjostusvaikutus naapureihin nähden.

TONTIN RAJAUS

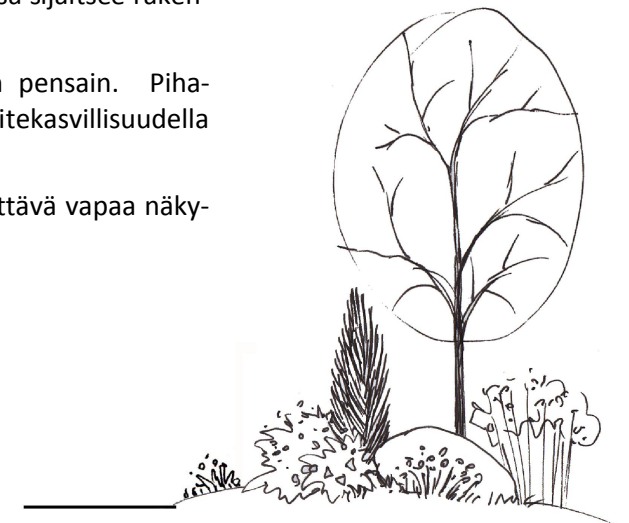
Loma-asuntoalueen tontteja ei saa rajata muotoon leikatuilla pensasaidoilla tai rakennetuilla aidoilla toisistaan tai katualueesta. Toimintoja ja katualueita sekä tontteja voidaan rajata tarvittaessa vapaasti kasvavilla istutuksilla. Pihatilaa voidaan rajata monimuotoisilla pensaiden, havukasvien ja puiden yhdistelmäistutuksilla, joissa suositaan luonnonkasvillisuutta. Rakennusten yhteyteen voidaan suunnitella korkeampia ja peittävämpiä rakenteita ja istutuksia, joiden avulla saadaan muodostettua suojaisia pihatiloja. Alueen yleisilmeen tulee kuitenkin olla avoin metsämaisema, jossa sijaitsee rakennuksia ja avautuu metsäisiä näkymiä.

Asuntojen piha-alueita ei saa rajata toisistaan aidoin tai leikatuin pensain. Piha-alueiden tulee muodostaa yhtenäisiä metsäisiä ja luonnon maanpeitekasvillisuudella peittämiä alueita, joissa näkymät metsiin ja alueen läpi säilyy.

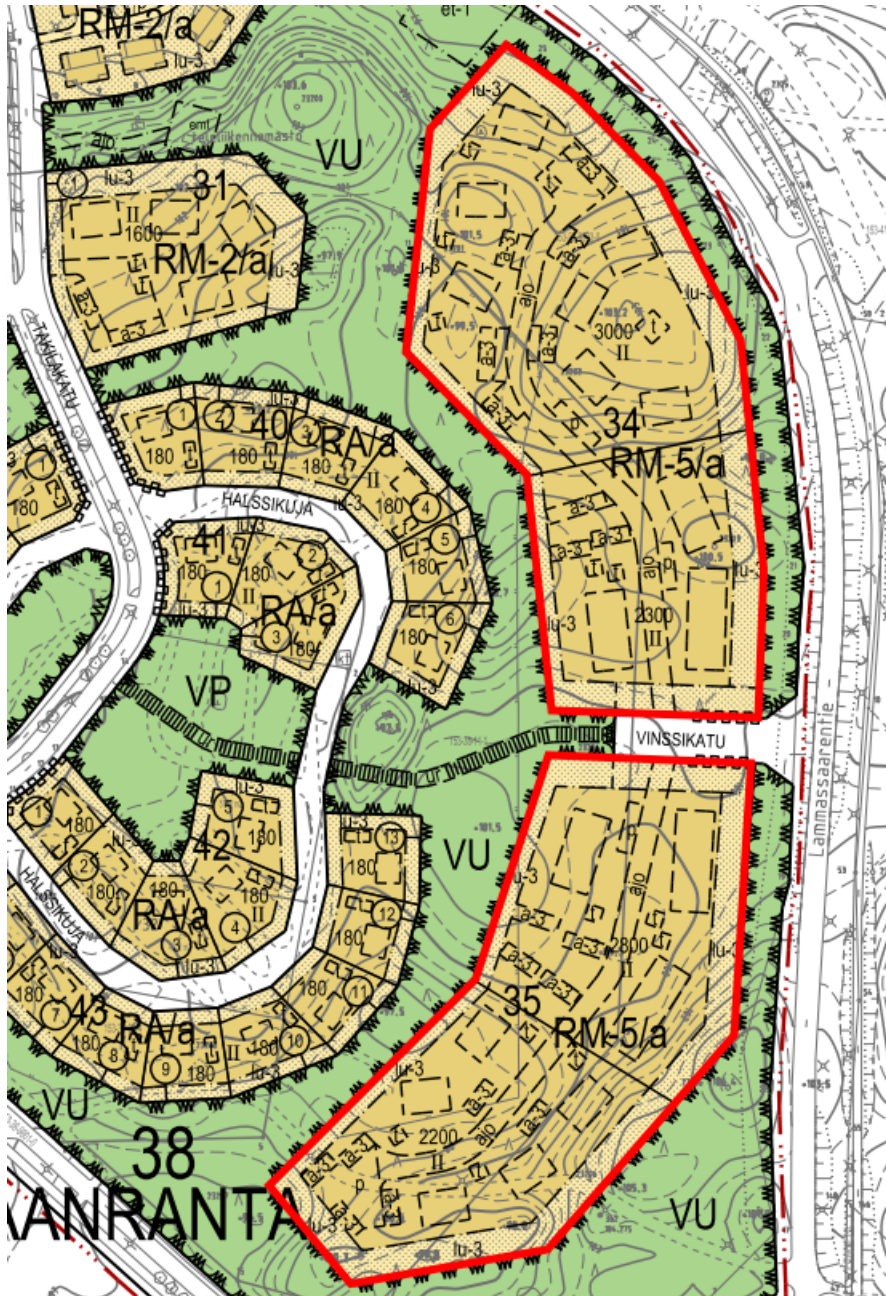
Istutukset ja rakennukset on suunniteltava siten, että tonteilta on riittävä vapaa näkyvyys tielle.

Esimerkkejä tontin rajaamisesta.

Tontteja ei saa rajata aidoin. Rajaamiseen voidaan käyttää istutuksia ja olemassa olevaa luonnonkasvillisuutta. Istutusryhmän yhteyteen voidaan liittää myös valaisin.



KORTTELIKOHTAISET OHJEET



KORTTELIT 34-35

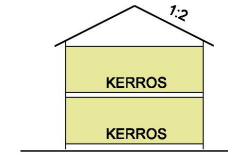
LAMMASSAARENTIEN VARSI,
VINSSIKATU

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

RM-5/a

KERROSLUKU II

RAKENNUSOIKEUTTA

2300 + 3000 + 2800 + 2200 k-m²

Lammassaarentien varteen suositellaan lomarakennukset toteutettavaksi 2-kerroksisina. Myös rinneratkaisut tai porrastukset rakennusmassan sisällä ovat suotavia, mikäli maastonmuodot niitä edellyttävät.

Kortteleiden 34-35 lomarakennukset toteutetaan pääosin tasamaaratkaisuina. Korttelit ovat Ukonniemen lomarakentamisen "käyntikorttikortteleita", jotka vastaanottavat alueelle tulijan ja muodostavat ensimmäiset mielikuvat alueesta. Tästä syystä kortteille asetetaan erityisiä vaatimuksia arkkitehtuurista ja laadusta. Toivottavaa on etsiä uusia innovatiivisia näkemyksiä loma-asuntoarkkitehtuuriin.

Rakennukset sijoittuvat Lammassaarentien varteen ja rakennuksilla tulee suojata pihaa tieltä kuuluvilta liikenteen ääniltä. Korttelien rakennusaloille tulee rakentaa yhtenäisinä kokonaisuuksina pihapiirejä siten, että sama taho toteuttaa aina yhden tontin tai vierekkäisten tonttien muodostaman kokonaisuuden. Alueelle tulee rakentaa useita loma-asuntorakennuksia, jotka muodostavat yhtenäisiä pihapiirejä. Rakennustyyppiä suositellaan kaksikerroksia taloja, joissa avoin porras yhdistää kaksi noppamaista massaa. Yhden asunnon erillispientaloja ei sallita.

Osa päärakennuksista sijoittuu Lammassaarentien varteen. Huone- ja huoneistosijoittelu tulee laatia siten, että pääoleskelutilojen ikkunat (mm. oleskelu- ja ruokailu) sijoitetaan poispäin Lammassaarentiestä. Pääoleskelutilojen tulee selkeästi avautua kohti lämpimiä ilmansuuntia tai toisaalta kohti metsäisiä näkymiä. Pihat sijoitetaan avautuviksi etelän ja lännen suuntiin. Rakennusmassojen avulla pihaa voidaan suojata myös pohjoisen tuulilta. Korttelin ja Lammassaarentien väliin tulee muodostaa pihaa suojaava ja rajaava vyöhyke olemassa olevan puuston ja istutusten avulla.

Alueelle tulee rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia, joissa voi olla 1-2 kerroksisia loma-asuntoja. Alueelle voidaan rakentaa myös erillisiä piharakennuksia. Autotalleja ei saa rakentaa. Rakennusten pääharjansuunnaksi suositellaan havainnekuvan mukaista. Julkisivuista ei saa tehdä liian pitkiä, vaan yli kolmen asunnon pituisissa rakennuksissa julkisivua tulee porrastaa.

Kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. Katoksissa ja talousrakennuksissa voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Päärakennusten katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä. Talous- ja piharakennuksissa (mm. saunoissa) katteena voidaan käyttää myös huopaa tai viherkatteita. Peltikaton värinä tulee olla tumman harmaa.

Rakennusmassoja tulee porrastaa maastonmuotojen mukaan, mikäli maastonmuodot sen sallivat. Porrastus voi sijoittua rakennuksen pituussuuntaan tai olla esim. ½-kerroksen porrastus sisätiloissa. Esim. korttelissa 34 osa rakennuksista tulee porrastaa maaston korkeuserojen mukaan. Porrastus voidaan tehdä kahden erillisen, avoportaan yhdistämällä massan avulla.

Korttelin värisävyjen tulee olla tummia maasävyjä, jotka soveltuvat metsämaisemaan. Korostevärit voivat olla pienessä määrin myös pääväriykestä poikkeavia tehostevärejä. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääosin puuta. Hirsi tai jäljitelmämaalit eivät ole sallittuja.

Kortteleissa on esitetty *alueen osia, joissa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa. Niiltä osin kuin luonnollista maanpintaa on jouduttu rikkomaan, on paikkaistutukset tehtävä ympäröivää luonnonkasvillisuutta vastaavaksi (lu-3). Lisäksi on istutettavia alueen osia. Tonttialueiden keskelle on merkitty ohjeellisia korttelin yhteiseksi leikkijä oleskelualueeksi varattavia alueen osia (le-1).*

ESIMERKKIVÄREJÄ:

PÄÄVÄRITYS: TUMMAT MAAVÄRIT,
LÄMPIMÄT MÄNTYMETSÄN SÄVYT /
MUSTA



KATTO: TUMMAN HARMAA
konesaumattupelti

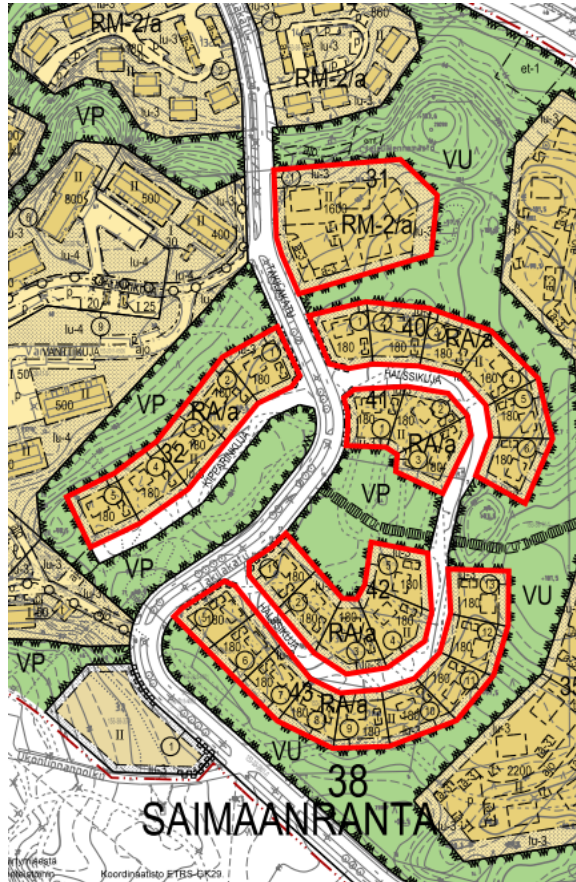


KOROSTUSVÄRIT: SAMAN SÄVYYN KUIN PÄÄVÄRITYS. OSIN MYÖS TEHOSTEVÄREJÄ SALLITAAN.



Esimerkissä alueelle suositeltava talotyyppi: kaksi noppamaista massaa on yhdistetty avoimella katetulla portaalla.





KORTTELIT 31-33 ja KORTTELIT 40-43

TAKILAKATU, KIPPARINKUJA, HALSSIKUJA

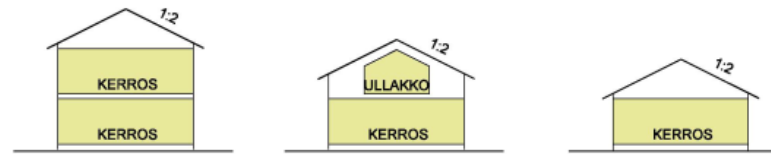
RA/a, RM-2/a

KERROSLUKU II

RM-korttli 31: rakennusoikeus 1600 k-m²

RA-korttelit: 28 tonttia, joille kullekin saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen talusrakennuksineen, tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus 180 k-m²

Kortteleiden 31-33 ja 40-43 lomarakennukset toteutetaan pääosin tasamaaratkaisuna. Joillakin tonteilla voidaan käyttää maastonmuokkauksen sijaan rakennusrungon sisällä 1/2 -kerroksista porrastusta.



Kaavamerkintä II mahdollistaa lomarakennuksen toteuttamisen 1-tai 2-kerroksisena.

Huone- ja huoneistosijoittelu tulee laatia siten, että pääoleskelutilojen ikkunat (mm. oleskelu- ja ruokailu) avautuvat selkeästi kohti lämpimiä ilmansuuntia. Pihat sijoitetaan avautuviksi kaakon, etelän ja lännen suuntiin. Rakennusmassojen avulla pihaa voidaan suojata myös pohjoisen tuulilta. Korttelin reuna-alueille tulee muodostaa pihaa suojaava ja rajaava vyöhyke olemassa olevan puuston ja istutusten avulla.

Alueelle suositellaan puolitoista- tai kaksikerroksisia loma-asuntoja, mutta myös yksikerroksiset rakennukset kaavan mukaan sallitaan. Tällöin kaikkea annettua rakennusoikeutta ei voida kortteleissa käyttää, jotta vapaata maanpintaa jää jäljelle.

Pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Puujulkisivussa voidaan käyttää korostuksissa myös esim. rapattua tai luonnonkivipintaa. Jäljitelmämaalit ja hirsi eivät ole sallittuja. Alueelle voidaan rakentaa erillisiä piharakennuksia. Autotalleja ei saa rakentaa. Autokatoksia rakennettaessa on huomioitava palo-osastoinnit. Suositeltavaa on toteuttaa paikoitus avopaikoina.

Rakennusten pääharjansuunnaksi suositellaan havainnekuvan mukaista. Julkisivuista ei saa tehdä liian pitkiä, vaan yli kolmen asunnon pituisissa rakennuksissa julkisivua tulee porrastaa. Kattomuotona tulee olla loiva harjakatto, murrettu harjakatto tai pulpettikatto. Päärakennusten katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä tai huopaa. Talous- ja piharakennuksissa katteena voidaan käyttää peltiä, huopaa tai viherkatteita. Katon värinä on tumman harmaa.

Korttelin julkisivujen värisävyjen tulee olla joko lämpimiä vaaleita murrettuja sävyjä, joihin yhdistetään lämpimiä mäntymetsän sävyjä (punaruskeasta harmaaseen). Toisaalta päävärinä voidaan käyttää myös mäntymetsän tummia lämpimiä sävyjä. Korostevärit voivat olla pienessä määrin myös vaaleita sävyjä. Tonteittain täytyy käyttää yhteneväistä värimaailmaa.

Kortteleissa on esitetty *alueen osia, joissa ympäristö on säilytettävä luonnontilassa. Niiltä osin kuin luonnollista maanpintaa on jouduttu rikkomaan, on paikkaistutukset tehtävä ympäröivää luonnonkasvillisuutta vastaavaksi (lu-3).* Korttelien 31 ja 32 sisälle on lisäksi merkitty *alueen osia, jotka on säilytettävä luonnontilassa rakentamattomilta osiltaan. Alueelle saa rakentaa korttelin toiminnalle välttämättömiä kulkuväyliä sekä oleskelu- ja leikkialueita niille tarvittavine rakennelmineen (lu-4).*

Lisäksi kadun varressa on *istutettavia alueen osia.*

ESIMERKKIVÄREJÄ:

PÄÄVÄRITYS: VAALEAT MURRETUT LÄMPIMÄT SÄVYT, TOISAALTA
 LÄMPIMÄT MÄNTYMETSÄN SÄVYT. TONTEITTAIN YHTENÄINEN VÄRIMAA-
 ILMA.



KATTO: TUMMAN HARMAA
 konesaumattupelti/huopa



KOROSTUSVÄRIT: LÄMPIMIÄ MÄNTYMETSÄN SÄVYJÄ. PIENELLÄ OSIN
 MYÖS VAALEITA SÄVYJÄ SALLITAAN.

