

IMATRAN KAUPUNKI

Hyväksytty 20.8.2013 §51 Rakennusvalvontajaosto

Päivitetty 18.12.2014 liittyen asemakaavan muutokseen nro 1066 (Tela 3.3.2015 16§).

RAKENTAMISTAPAOHJE**ASEMAKAAVA 1049****MELTOLA ETELÄOSA**

Rakentamistapaohjeet täydentävät Meltolan asemakaavassa 1049 esitettyjä erillispientalotontteja (AO1, AO-2) koskevia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä. Rakentamistapaohje koskee kortteleita 133-135, 137-140, sekä tontteja 3 ja 47 korttelissa 136.

26.6.2013

1 YLEISTÄ

1.1 Johdanto

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata suunnittelijoita, rakentajia ja viranomaisia suunnittelualueen toteuttamisessa siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja viihtyisä kokonaisuus ja jossa huomioidaan maaston ja maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteet.

Ohje on Imatran kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova. Ohjeessa esitetään periaatteet rakennusten sijoittumisesta tontilla, tontin rakentamisesta ja pihajärjestelyistä, rakennusten muodosta ja käytettävistä materiaaleista sekä yleisten alueiden käsittelystä.

1.2 Asemakaava-alue

Asemakaavan 1049 alue sijaitsee noin 3 km etäisyydellä Imatran keskustasta, Meltolan asuinalueen eteläosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Vallinkoskentiehen, idässä sähkölinjaan, lännessä ja etelässä pelto- ja metsäalueeseen. Kaava-alue on pelto- ja metsäaluetta.



Kuva 1: Ote opaskartasta Imatran kaupungin karttapalvelusta kartta.imatra.fi. Asemakaava-alue rajattu punaisella viivalla.

26.6.2013

1.3 Asemakaavan rakenne



Kuva 2: Aluetyypit. Ruskeat korttelit ovat maatilojen talouskeskuksen kortteli AM-2 sekä asuinpientalojen kortteli AP-9, vihreät ovat erillispientalojen korttelialueita (AO-1 ja AO-2).

Asemakaava-alue jakautuu rakenteeltaan uusiin pientalokortteleihin (korttelit 133 - 135, 137 - 140 ja kortteliin 136 kuuluvat AO-tontit) ja olemassa oleviin maatilakeskuksiin (korttelit 132 ja 136), jotka muutetaan osin pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen.

Pientalokorttelit jakautuvat rakentamistavaltaan ja ilmeeltään edelleen "kuorikortteleihin" ja "ydinkortteleihin". Kuorikortteleissa julkisivumateriaali on vaalea peittomaalattu puu, rappattu vaalea kivimateriaali tai vaalea tiili. Ydinkortteleissa julkisivumateriaali on vahvan ja lämpimän sävyinen peittomaalattu puu. Kuorikortteleissa sallitaan I-II -kerroksinen rakentaminen, ydinkortteleissa rakentamisen tulee olla yhden kerroksen korkuista rakentamista.

26.6.2013

2 RAKENTAMISTAPA

2.1 Rakennusten sijoittuminen tontille ja maastoon

Päärakennus ja autotalli tulee sijoittaa tontille tässä rakentamistapaohjeessa määriteltävien periaatteiden mukaisesti ja asemakaavan merkinnät huomioiden. Rakennusten sijoittamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihoja. Jätekatoksen tulee soveltua tontin rakennusten arkkitehtuuriin.

Koko suunnittelualuetta koskevassa havainnekuvassa (liite 3) on määritelty rakennusten sijoittuminen tonteilla. Erityisesti tulee huomioida Vallinkoskentien reunatonttien rakennusten sijoittuminen rakennusalalla kortteleissa 135, 137 ja 140. Kyseisissä kortteleissa asuinrakennukset tulee sijoittaa havainnekuvan mukaisesti kiinni Vallinkoskentien puoleiseen rakennusalan rajaan.

Alla olevassa tonttikaaviossa on esitetty periaateratkaisut AO-tontin järjestelyille.

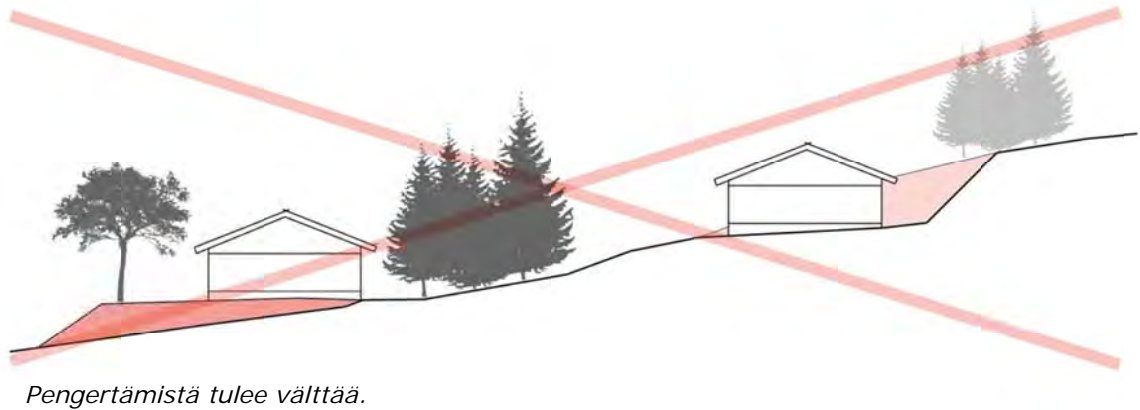


Kuva 3: AO-tontin käyttöperiaatteet.

Rakennusten lattia tulee tehdä riittävän korkealle maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin. Päärakennuksen lattia sijoitetaan suunniteltua kadun korkeusasemaa korkeammalle, kuitenkin niin, että turha pengertämiseltä vältetään.

26.6.2013

Pihojen voimakasta pengertämistä tulee välttää. Rakennukset on sovitettava maastoon siten, että pihan korkeussuhteet säilyvät ja tontti liittyy luontevasti ympäröivään maastoon ja viereisiin tontteihin. Rakennuksen runko tulee tarvittaessa porrastaa ja rakennus sovitaa maaston mukaan.



Kuva 4: Rakennusten sijoittuminen rinteeseen. Alla vasemmalla on kuvattu 1-kerroksisen rakennuksen porrastus, oikealla rinteeseen upotettu kellarikerros.

2.2 Autopaikat

Autopaikkojen pintamateriaali on kivituhka tai kivetys. Jos autotalli sijaitsee rinnetalon kivijalassa, se saa viedä korkeintaan puolet pohjakerroksen julkisivun alasta.

Autotallin tai autokatoksen voi rakentaa kytkettynä päärakennukseen. Autotallin tai katoksen kytketty rakenne soveltuu erityisesti Vallinkoskentie varren tonteille (korttelit 135, 137 ja 140) siten, että yhdistetty rakennusmassa toimii meluesteenä. Lisäksi kytketty rakenne on perusteltu ratkaisu rinnealueella rakennettaessa, jotta tontille tehtävät täytöt ja tasauksen pystytään pitämään mahdollisimman vähäisinä.

Yli kolmen autopaikan pysäköintialueet on erotettava pihasta ja katutilasta istutuksilla, kuten pensasaidoilla.

2.3 Rakennusten massoittelu

Asuinrakennuksen muoto valitaan tontin ominaispiirteiden mukaan. Rakennusten tulee olla massaltaan selkeitä ja julkisivuiltaan rauhallisia. Koristeellisuutta on vältettävä.

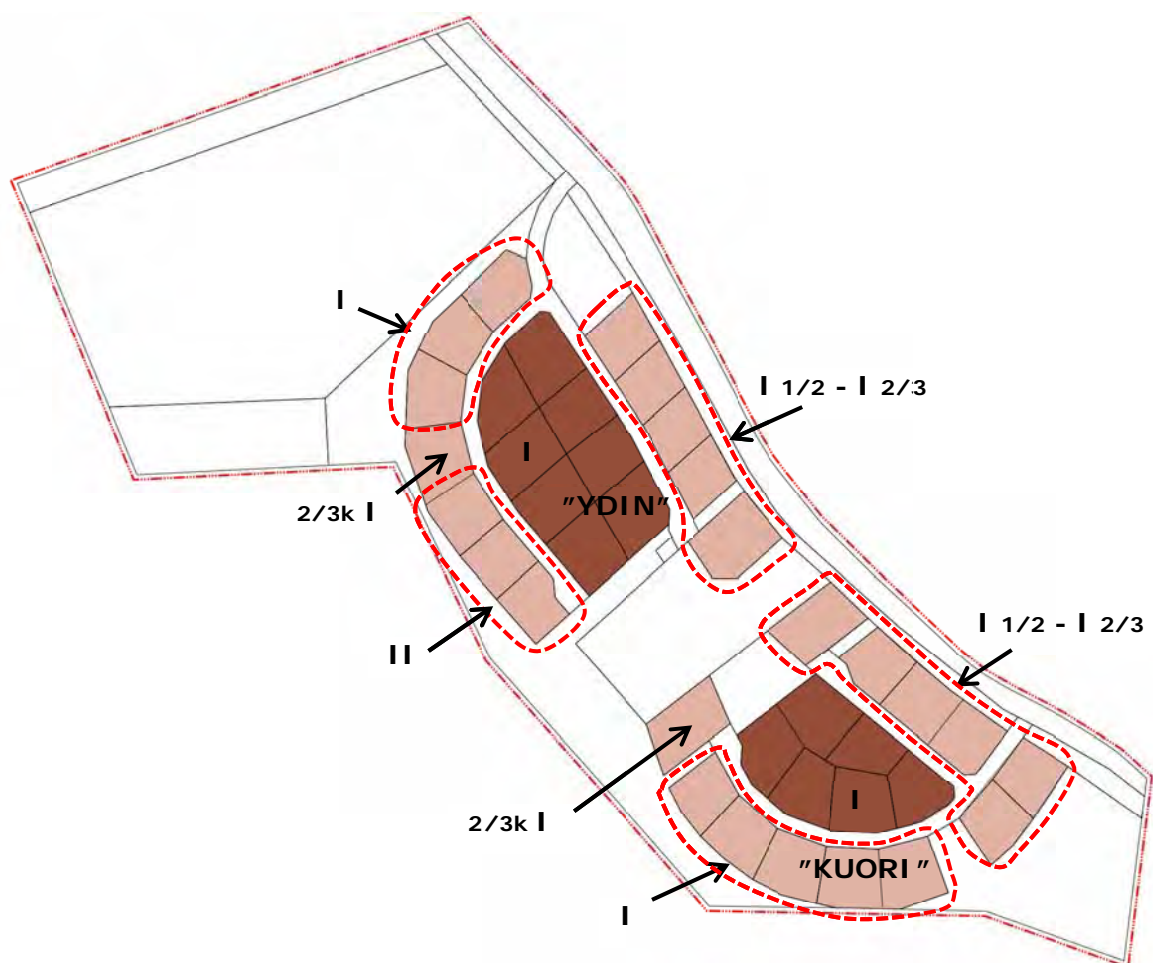
26.6.2013

Rakennukset on suunniteltava sellaisiksi, että massansiirrot tontilla jäävät mahdollisimman pieniksi (ks. myös kohta 2.1).

2.4 Rakennusten korkeus

Asemakaavan mukainen asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on pääosin II ja kahden rinteessä sijaitsevan tontin osalta 2/3k I (korttelin 133 tontti 4 ja korttelin 136 tontti 4). Merkintä k osoittaa kellarikerrokseen sallitun rakennusoikeuden varsinaiseen kerrokseen sijoitettavaan rakennusoikeuteen verrattuna.

Yhtenäisten ja rauhallisten katunäkymien ja korttelikokonaisuuksien saavuttamiseksi tässä rakentamistapaohjeissa on määritelty tarkemmin osa-alueittain käytettävä kerrosluku.



Kuva 5: kaavio rakentamistapatyypeistä ja kerroslukumäärästä. Merkittynä ovat vaaleat "kuorikorttelit" ja tummat "ydinkorttelit". Osa-alueelle soveltuva kerrosmäärä on esitetty kaaviossa osa-alueittain roomalaisilla numeroilla. Erikseen on osoitettu tontit, joille asemakaavassa on määritelty rinnerakentamiseen soveltuva rakennusoikeuden jakautuminen kerroksen ja kellarikerroksen välillä.

Talusrakennukset ja autonsuojat eivät saa olla kooltaan hallitsevia. Talusrakennuksen enimmäisleveys on 7m. Niiden on oltava selvästi matalampia ja kapeampia kuin päärakennuksen. Yksikerroksisen rakennuksen räystäskorko tulee olla vähintään 4m. Tontikohtainen kerrosluku on määritelty edellä tarkemmin.

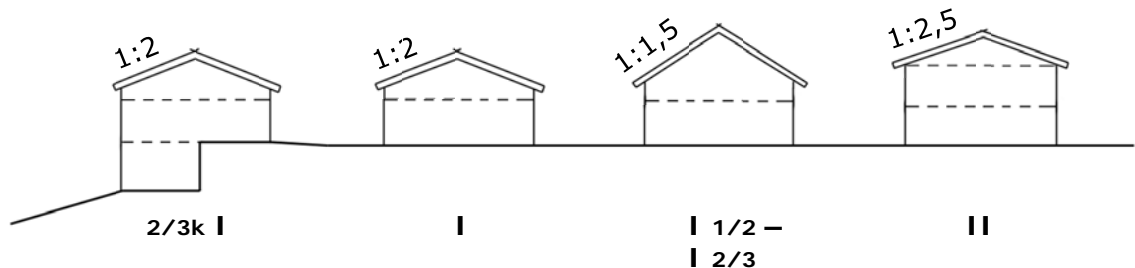
26.6.2013

2.5 Katot

Asemakaava-alueella kattomuoto on symmetrinen harjakatto. Rinneratkaisuissa on sallittua tehdä myös harjakaton muunnos, kuten porrastettu harjakatto (ks. periaatekuva kuvassa 4). Auma- ja mansardikattoja alueella ei sallita. Päärakennusten harjansuunta on osoitettu asemakaavassa kortteleiden 133, 135, 136 (AO-tontit), 137, 139 ja 140 osalta. Havainnekuvasssa on lisäksi määritelty rakennusten harjansuunnat koko aluetta koskien.

Katemateriaalin tulee olla luonteeltaan hillitty. Katemateriaalin tulee olla ensisijaisesti saumapeltiä. Myös tiili, betonitiili ja kattohuopa sallitaan tapauskohtaisesti. Vältettäviä katteita ovat PVC-pinnoitetut metallit. Apurakennuksissa kuten autotallissa sallitaan lapekatto. Tiilikattoja jäljitteleviä profiilikatteita ei sallita. Ulkonevat räystäät tulee tehdä siroina avoräystäinä.

Kattokulman tulee olla suhteutettu rakennuksen korkeuteen siten, että korkeissa kaksikerroksisissa rakennuksissa loivempi kattokulma madaltaa harjakorkeutta ja matalammissa puolitoista- ja yksikerroksisissa rakennuksissa jyrkempi kattokulma nostaa sitä. Alla havainnollistava kuva kattokulmista:



Kuva 6: kattokulma rinnerakennuksessa, yksikerroksisessa rakennuksessa, ullakkokerroksellisessä rakennuksessa sekä kaksikerroksisessa rakennuksessa.

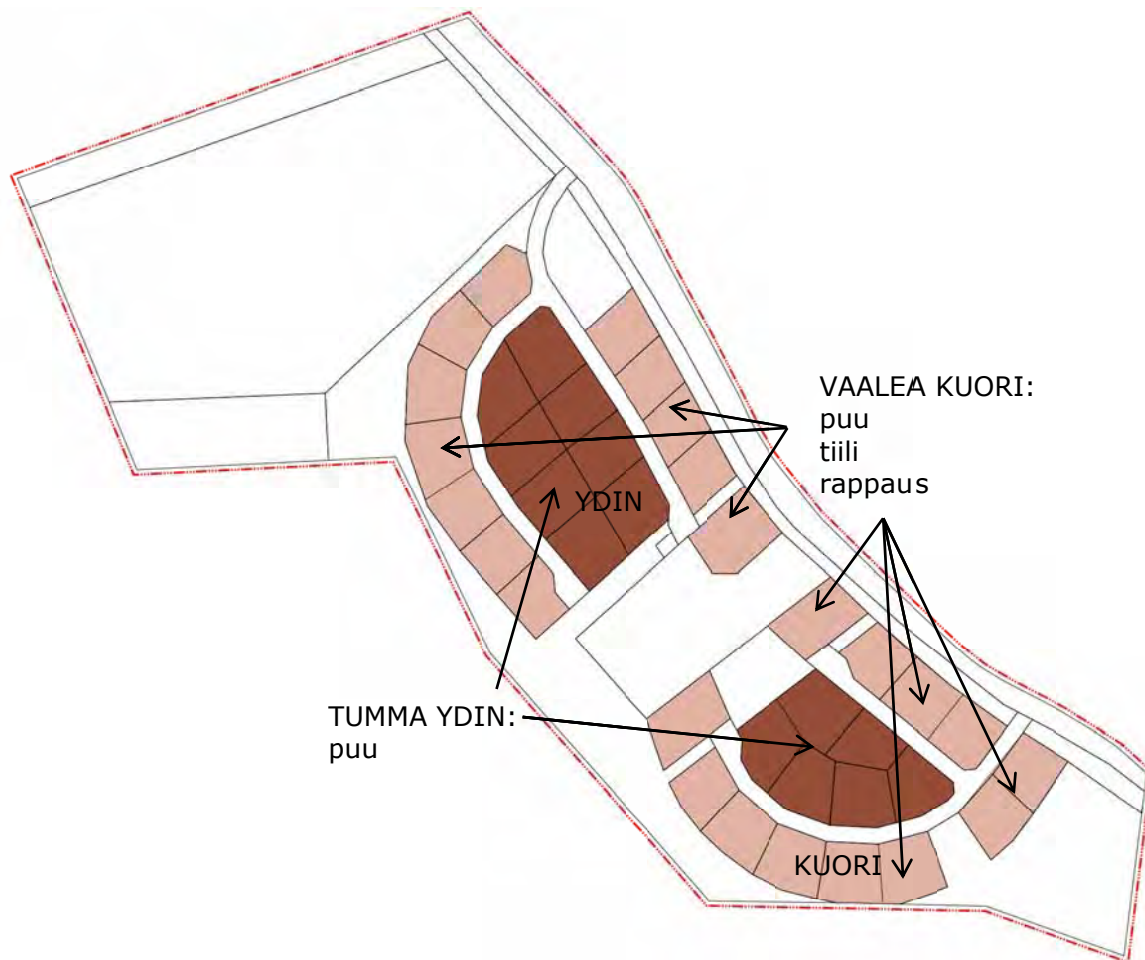
2.6 Julkisivumateriaalit ja väritys

Julkisivumateriaalin on oltava yhdensuuntaista ja yhdenväristä koko julkisivun korkeudelta. Pääjulkisivumateriaalin lisäksi voidaan julkisivuissa käyttää pienempinä pintoina myös toista materiaalia. Rakennukseen kuuluvien täydentävien rakenteiden, kuten parveke- ja terassirakenteiden sekä tukipylväiden materiaalin ja väriytyksen tulee sopia rakennuksen päämateriaaliin ja väriin. Seinän sävystä poikkeavat nurkkalaudat ja ikkunoiden vuorilaudat tulee olla yksinkertaisia ja moderneja ilman koristeellisuutta.

Päärakennuksen ja siihen liittyvän talousrakennuksen julkisivu- ja kattoväriytyksen tulee olla yhtenevä.

Rinnetaloissa tulee kellarikerroksen julkisivut käsitellä samalla tavalla kuin asuinkerroksen julkisivut.

26.6.2013



Kuva 7: kaavio rakentamistapatyypeistä. Merkittynä ovat vaaleat "kuorikorttelit" ja tummat "ydinkorttelit", joiden mukaan rakentamistapaohje jakautuu mm. julkisivuväriytyksen ja kerroskorkeuden osalta.

Kuorikorttelit (korttelit 133, 135, 137, 139, 140 sekä korttelin 136 tontit ⁵1,3 ja 4)7)

Julkisivumateriaaleina käytetään vaaleaksi rapattuja kiviainespintoja, puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä tai vaalein värein peittomaalattua puuta.

Lautaverhouksen tulee olla kokonaan joko pysty- tai vaakasuuntainen. Jos käytetään tiiltä, niin saumojen on oltava samanvärisiä tiilen kanssa ja muurauksen on ulotuttava vesikatteeseen asti. Punatiili ei ole sallittu julkisivun pintamateriaali.

Räystäiden, vuorilautojen, nurkkalautojen ja ikkunanpuitteiden tulee olla pääosin valkoisia. Myös tumma harmaa soveltuu tapauskohtaisesti.

Ydinkorttelit (korttelit 134 ja 138)

Julkisivumateriaali on taitetuin ja lämpimin värein peittomaalattu puu. Kirkkaita ja puhtaita värejä tulee välttää. Lautaverhouksen tulee olla kokonaan joko pysty- tai vaakasuuntainen.

Räystäiden, vuorilautojen, nurkkalautojen ja ikkunanpuitteiden tulee olla valkoisia.

26.6.2013

Värikaaviossa esitetyt värit saattavat painoteknisistä syistä poiketa alkuperäisistä. Värisävy kannattaa tarkistaa mallista ennen maalin ostamista tai rappauksen suorittamista.

JULKISIVUT

VAALEAT VÄRIT



S 0502-Y



S 1005-Y



S 1010-Y



S 1502-Y

VAHVAT VÄRIT



S 3050-Y50R



S 3560-Y80R



S 5040-Y80R



JULKISIVUVÄRIEN KOODIT NCS-VÄRIKARTAN MUKAAN

KATTOPINNAT



V488 TUMMA HARMAA ("GRAFIITINHARMAA")



Y489 MUSTA ("MATTAMUSTA")

KATTOPINTOJEN VÄRIKOODIT TIKKURILAN SYMPHONY 2436-VÄRIKARTAN MUKAAN

26.6.2013

3 PIHA- JA VIRKISTYSALUEET

3.1 Tonttien rajautuminen

Tonttien väliset rajat

Vierekkäiset tontit tulee rajata leikatuilla tai vapaasti kasvavilla pensasaidoilla tai aidanteilla. Pensasaidan suositeltava korkeus on 1-3m. Soveltuvia lajeja ovat mm. pensashanhikki, pensasruusut, sirotuomipihlaja, taikinamarja, angervot ja tuijat.

Rajautuminen katualueeseen ja viheralueeseen

Asemakaavassa on osoitettu tonttien kadun puoleiselle rajalle 5m leveä istutettava alueen osa. Tontit tulee rajata katualueesta istutuksin. Korkeat pensasistutukset eivät ole kadun puolella sallittuja. Vallinkoskentien puolella on kuitenkin tarkoituksen mukaista käyttää myös korkeampia istutuksia. Soveltuvia lajeja ovat mm. pensashanhikki, pensasruusut, lehtokuusama, kultaherukka ja angervot.

Asemakaavassa on osoitettu tonttien tonttikatujen puoleiselle reunalle istutettava puurivi. Soveltuvia puulajeja ovat mm. koivulajit, pihlaja, leppälajit, metsälehmus, ja vaahteralajit.

Viheralueeseen (VI, VK) rajautuvalla tontinrajalla tulee käyttää suojaavia pensasistutuksia ja puustoa vapaamuotoisesti. Soveltuvia lajeja ovat pienpuut: (mm. pähkinäpensas, sirotuomipihlaja, syreenit, tuomet) ja pensaat: (mm. pensasruusut, seljat, kuusamat, kultaherukka, jasmikkeet, heidet). Samat lajit soveltuvat myös Vallinkoskentiehen rajautuville, istutettavaksi osoitetuille alueille.

Aidat

Mikäli tontti halutaan rajata naapuritontista aidalla, on aitarakenteesta sovittava naapuritonttien haltijoiden kesken. Aidan värin tulee olla hillitty ja sopia tontin muuhun värimaailmaan. Aidasta on esitettävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Aidan tulee olla kevytrakenteinen puuaita. Aidan korkeuden tulee olla enintään 120 cm. Aidan korkeuden tulee olla yhtenevä kortteleittain. Raskasrakenteisia kivi- tai muurirakenteisia aitoja ei sallita.

3.2 Pihan jäsentely

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää joko asemapiirroksessa tai erillisenä.

Tontin päällystetty oleskelualue sijoitetaan kiinni asuinrakennukseen tai sen läheisyyteen. Ilmansuuntien puolesta lämpimin oleskelualueen paikka on rakennuksen etelä- ja länsipuolella. Päällystetyn oleskelualueen materiaaleina voidaan käyttää luonnon- tai betonikiveä, lämpökäsiteltyä puuta, sorapintaa tai vahvistettua nurmea.

Pihan reunoille ja takaosaan on luontevaa jättää reilu nurmettamaton alue, jonne istutetaan puita, pensaita, perennoja ja muuta maanpeitekasvillisuutta. Kerroksellisuus tuo pihalle luonnonmukaista ilmettä ja reunoille sijoitettu kasvillisuus rajaa pihan oleskelualueet kauniisti naapuritonteista. Alkuperäistä puustoa tulee säilyttää siellä missä se on mahdollista. Rakennusvaiheessa puiden rungot tulee suojata.

Tonteilla tulee ainakin pihan keskeisimmät puut istuttaa mahdollisimman suurikokoisina taimina, jotta valmis ilme saavutettaisiin nopeammin. Tonteilla tulee suosia kukkivien pienpuiden käyttöä, koska ne luovat vehreää, vuodenaikojen mukaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa, mutta jättävät pihalle tilaa muillekin toiminnoille. Lisäksi tonteille on hyvä istuttaa havupuuta- ja pensaita, jotta vehreyttä riittää myös talvikaudelle.

26.6.2013

Soveltuvia lajeja ovat pienpuista mm. omenapuut, kirsikat, virginiantuomi, pilvikirsikka ja koristeomenapuut ja havupuista ja –pensaista mm. tuijat ja serbiankuusi.

3.3 Hulevedet

Rakennuspaikka tulee tarvittaessa salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Virkistysalueisiin rajautuvilta tonteilta sadevedet voidaan johtaa tontin ulkopuolelle virkistysalueelle.

Katoilta ja pinnoitetuilta piha-alueilta hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiviemäriin. Salaojavedet tulee tarvittaessa pumpata hulevesiviemäriin. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

4 YHTEYSTIEDOT

Imatran kaupunki

Rakennustarkastaja
Ritva Ihalainen, puh. 020 6174313
ritva.ihalainen@imatra.fi

Kaavoituspäällikkö
Vuokko Jääskeläinen, puh. 020 617 4426
vuokko.jaaskelainen@imatra.fi

Imatran kaupunki
Virastokatu 2
55100 IMATRA

Kaavaa laativa konsultti

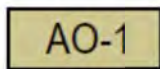
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Sampo Perttula, arkkitehti YKS 436
puh. 044 704 6265
sampo.perttula@fcg.fi

LIITE 1. Ote ajantasa-asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 1066 yhdistelmästä

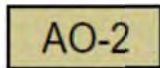


26.6.2013

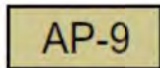
LIITE 2. Asemakaavan merkinnät ja määräykset



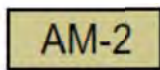
Erillispientalojen korttelialue.
Tontikohtainen kerrosala enintään 250 m².



Erillispientalojen korttelialue.
Tontikohtainen kerrosala enintään 300 m².



Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle voi rakentaa yhden sivuasuntoisen asuinrakennuksen ja tarvittavat talousrakennukset. Sivuasunnon suuruus saa olla enintään 80 m². Talousrakennusten rakennusosalalle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
Alueelle voi rakentaa yhden sivuasuntoisen asuinrakennuksen ja tarvittavat talousrakennukset. Sivuasunnon suuruus saa olla enintään 80 m². Alueelle saa asumisen lisäksi rakentaa /sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja sekä maanviljelyyn ja harrastamiseen liittyviä eläinsuojia pienimuotoista kotieläinten pitoa varten. Alueelle ei saa sijoittaa kattamatonta lantala. Toiminnassa ja rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon läheinen asutus/muu häiriintyvä toiminta.



Leikkikenttä.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen kasvillisuus ja maisema tulee säilyttää siten, että erilaisten alueelle tyyppillisten luonnonelementtien säilyminen varmistetaan.



Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



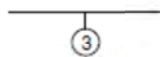
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

15

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MELT

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

132

Korttelin numero.

26.6.2013

VALLINKOSKENTI Kadun nimi.

400/t600

Päärakennuksen/talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

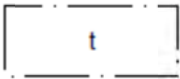
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3k

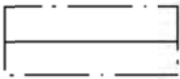
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Päärakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



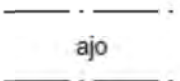
Istutettava alueen osa.



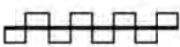
Säilytettävä/istutettava puurivi.



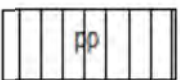
Katu.



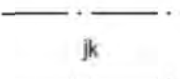
Ajoyhteys.



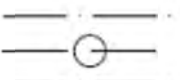
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



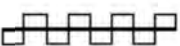
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Vaara-alue.

26.6.2013

LIITE 3. Havainnekuva

