



Liite 5

Rakennusvalvontajaosto §73 10.11.2015
Tarkistettu 02/2016
Tarkistettu 08/2017

Rakentamishoje 4/2015

IMATRA

RAKENTAMISOHJEET

Sienimäenranta II

kaupunginosa 70 Sienimäki, korttelit 44-47

AK 1063

SISÄLLYSLUETTELO

1	RAKENTAMISOHJEIDEN TARKOITUS	4
2	YLEISPERIAATTEET	5
2.1	Rakennuksen sijainti tontilla	5
2.2	Rakennusten muoto ja materiaalit	5
2.3	Pihat	5
2.4	Jätehuolto	6
2.5	Hulevedet	6
2.6	Energiahuolto	6
2.7	Kortteli 46	6
3	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO), KORTTELI 47	6
3.1	Tontit	6
3.2	Katot	6
3.3	Julkisivumateriaalit ja väritys	7
3.4	Ikkunat, ovet, sisäänkäynnit ja rakennusten yksityiskohdat	8
3.5	Lasikuistit, verannat ja viherhuoneet	9
3.6	Autokatokset, -tallit ja pihavarastot	9
3.7	Autopaikoitus	10
3.8	Piha-alueiden kasvillisuus	10
3.9	Tonttien rajaaminen	11
3.10	Ohjeelliset tontinkäyttökaaviot ja tyyppitalon pohjat	11

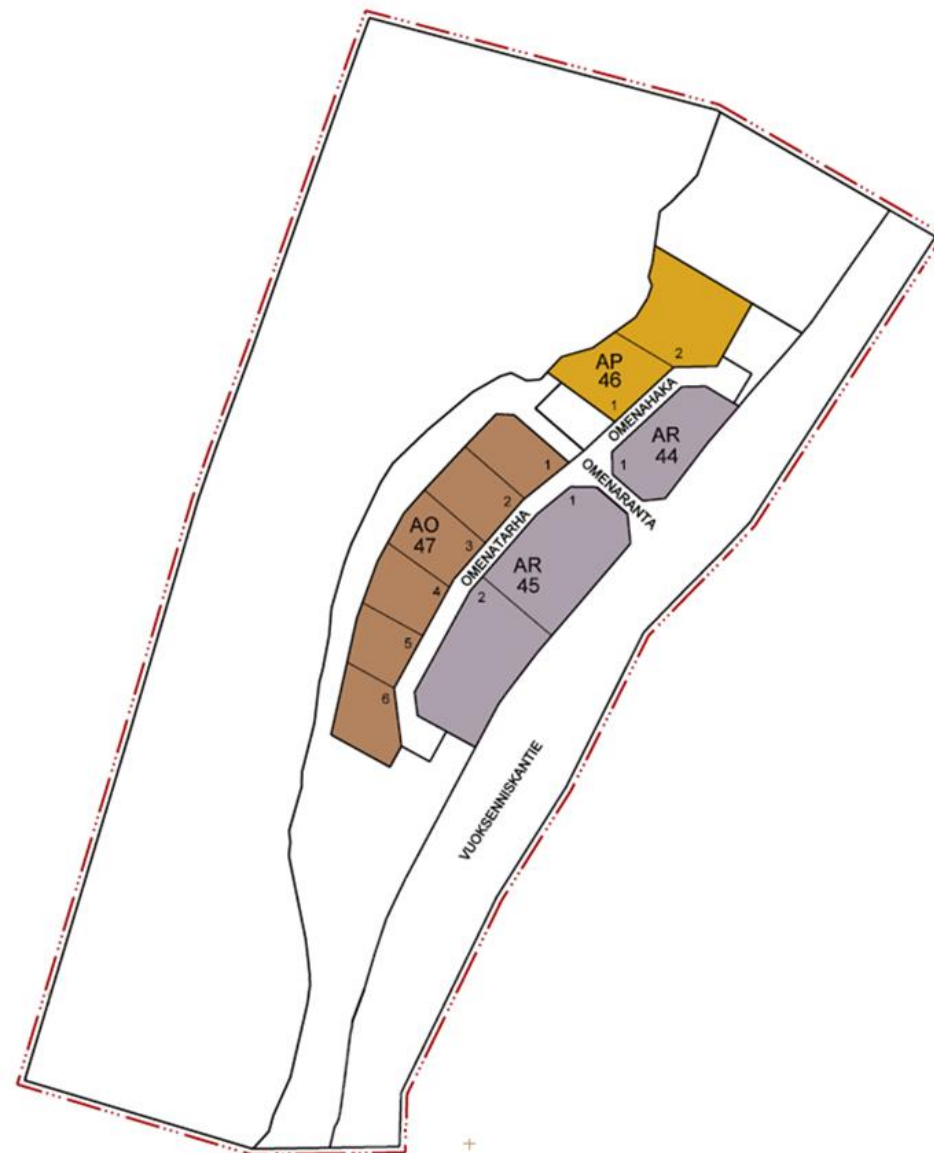
4	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AR), KORTTELIT 44 JA 45	12
4.1	Katot.....	12
4.2	Julkisivumateriaalit ja väritys	14
4.3	Ikkunat, ovet, sisäänkäynnit ja rakennusten yksityiskohdat.....	15
4.4	Lasikuistit, verannat ja viherhuoneet	16
4.5	Autokatokset tallit ja pihavarastot	16
4.6	Autopaikoitus	16
4.7	Piha-alueiden kasvillisuus	16
4.8	Tonttien ja asuntopihojen rajaaminen.....	16

1 RAKENTAMISOHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamisohjeiden tarkoituksena on ohjata Sienimäenranta II-asuinalueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja ympäristöön sopiva asuinalue. Alueen suunnittelussa on huomioitu Vuoksen läheisyys ja sitä ympäröivä rakennuskanta rakennusten massoittelussa, sijoittelussa ja tonttitehokkuudessa. Alueen yleisilme hakee vaikutteensa rintamamiestaloista ja toisaalta Sienimäki I-alueen modernista rakennuskannasta.

Rakentamisohjeet ovat lähtökohtana rakennuslupaa haettaessa ja ne sitovat tontin rakentajaa. Rakentamisohjetta tulkitsee rakennusvalvonta. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Rakentajan vastuulla on selvittää maaperän rakennettavuus.

Sienimäenranta II-asuinaluetta koskevat rakentamisohjeet on laadittu yhdessä Arkkitehtitoimisto Saani Oy:n kanssa alueen asemakaavatyön yhteydessä. Rakentamisohjeet täydentävät asemakaavan 1063 merkintöjä ja määräyksiä. Ohje on Imatran kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.



Kuva 1. Korttelialueiden aluevaraukset, Sienimäenranta II.

2 YLEISPERIAATTEET

2.1 Rakennuksen sijainti tontilla

Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa tonteille luontevasti maaston muotoja mukaillen. Tarpeettomia täyttöjä ja leikkauksia tulee tonteilla välttää. Pihatilat tulee liittää luontevasti olemassa oleviin maastomuotoihin. Nuoli kaavakartassa osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

2.2 Rakennusten muoto ja materiaalit

Alueen julkisivumateriaaleina ovat puu ja/tai rappaus. Varsinaisen asuinrakennuksen tulee olla muodoltaan selkeän suorakulmainen, yksivärinen ja -aineinen. Asuinrakennukseen liittyvät varastot, autosuojat, lasikuistit yms. aputilat tulee erottaa päämassasta värityksellä, julkisivumateriaalilla ja eri mittakaavalla.

Asuinrakennusten pääasiallinen kerrosluku on II siipiosia lukuun ottamatta. Ullakkokerroksen rakentamista alueella ei sallita ja kaikkien rakennettavien kerrosten tulee olla kerrokorkeudeltaan 2,8 - 3,0m.

2.3 Pihat

Tavoitteena on, että pihoista tulee vehreitä ja viihtyisiä. Oleskelupihoista saadaan viihtyisiä, kun ne suunnataan melulta suojattuun aurinkoiseen paikkaan. Piha-alueiden melua voidaan vähentää suojaistutuksilla, kevyillä seinäkkeillä sekä terassi-alueiden lasituksilla.

Jokaiselle AO ja AR korttelialueiden tontille suositellaan istutettavaksi kukkiva pienpuu. Istutettava pienpuu voi olla esimerkiksi omena-, luumu-, kirsikka- tai päärynäpuu. Muutoin kaavassa osoitettavalla tontin osalla suositetaan alueella luontaisesti menestyviä puita, pensaita ja maanpeitekasveja.



Kuva 2. Havainnekuva, Siemäenranta II.

2.4 Jätehuolto

Erillispientalojen korttelialueella (AO) tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa tontin puolelle lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastiat on sijoitettava jätekatoksiin siten etteivät jäteastiat näy häiritsevästi kadulle. Jätekatoksen materiaalit, kattomuoto ja väriyty tulee soveltua päärakennukseen.

Jätekatoksen malli on hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Jäteastioiden sijoittamisesta on neuvoteltava rajanaapurin kanssa.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) jätekatokset sijaitsevat autokatosten yhteydessä.

2.5 Hulevedet

Hulevesien minimoimiseksi tonteilla tulee olla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä, kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Vettä läpäiseviä pinnoitteita tulisi käyttää myös pysäköintipaikoilla. Hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille.

3 ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE (AO), KORTTELI 47

3.1 Tontit

Tonttien koko on n.1000m² ja asuinrakennuksen ~~rakennusoikeuden~~ lisäksi tonteille saa rakentaa 1-2-auton autotallin tai katoksen asuinrakennuksen yhteyteen sekä erillisen lämpimän yksikerroksisen piharakennuksen, kts. kuva 8.

3.2 Katot

Asuinrakennuksissa kattomuotona on harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Rakennuksen suunta on merkitty asemakaavaan. Harja on pidemmän julkisivun suuntainen.

2.6 Energiahuolto

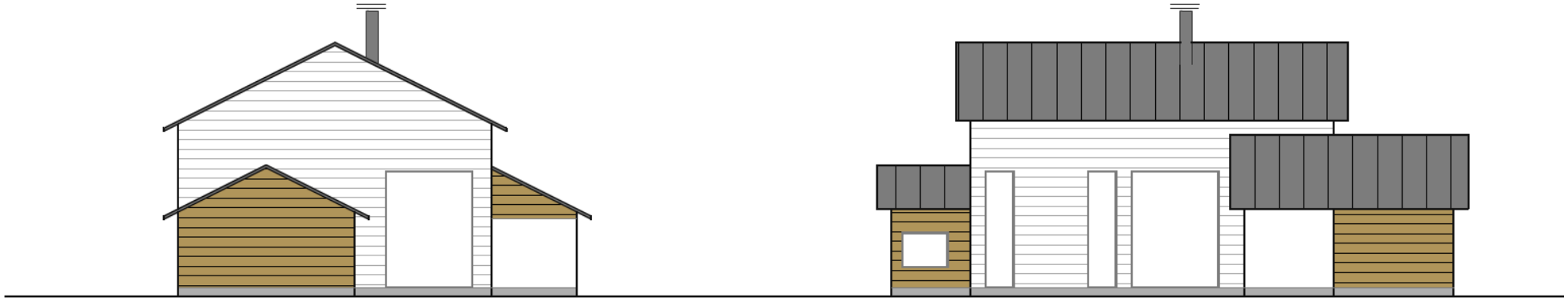
Alueella voidaan ottaa käyttöön energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja. Rakennusten katoille on mahdollista asentaa mm. aurinkopaneeleja. Energiatuotantoon liittyvät tekniset ratkaisut tulee sisällyttää luontevasti rakennusten arkkitehtuuriin.

2.7 Kortteli 46

Asuinpienalojen korttelialueen (AP) kohdalla noudatetaan joko erillispientalojen (AO) tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ohjetta toteutuksen mukaan.

Kaksikerroksisten osien kohdalla vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan korkeus on enintään kuusi metriä ylempänä kuin ensimmäisen kerroksen lattia. 1,5 kerroksisia ratkaisuita ei sallita. Lattiapinnan taso on 350-600mm maanpinnan yläpuolella.

Katemateriaalina käytetään konesaumattua peltiä tai matalaprofiilista, levymäistä katto- tai betonikattotiiltä. Kattojen väri tulee olla tummanharmaa. Räystäiden tulee olla riittävän pitkät ja ilmeeltään kevyet. Alaräystäiden pituuden tulee olla n. 500 mm, päätyräystäiden 300–500 mm. Räystäitä ei koteloida ja niiden väriytyksen tulee noudattaa julkisivun väriytystä.



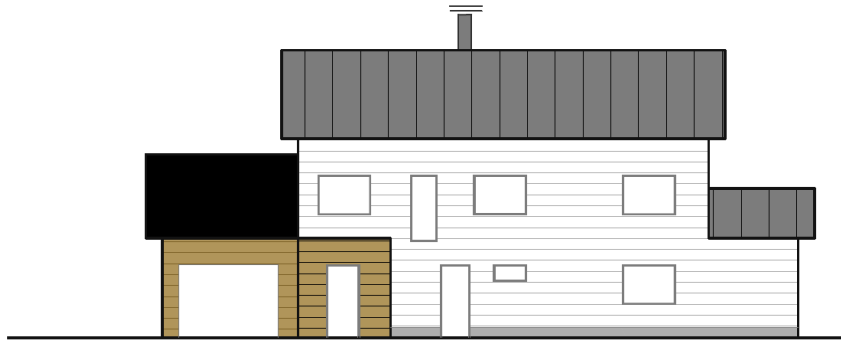
Kuva 3. Harjakatto 1:2. Harja on rakennuksen pidemmän julkisivun suuntainen.

3.3 Julkisivumateriaalit ja värit

Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on leveää vaakalautoitusta tai vaihtoehtoisesti rappaus. Lautoituksen leveyden tulee olla vähintään 150 mm. Mahdollinen nurkkalautoitus tulee toteuttaa huomaamattomasti ja värisävyyn tulee olla sama kuin muunkin julkisivun.

Kunkin rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa yksivärisinä ja -aineisina.

Pääväri asuinrakennuksissa on valkoinen. Tehosteväriä yksikerroksisissa osissa, ulokeissa, sisään- ja ulosvedoissa sekä piharakennuksissa käytetään tumman ruskeaa.



Kuva 4. Pääväri asuinrakennuksessa on valkoinen ja yksikerroksisissa osissa, ulokkeissa, sisään- ja ulosvedoissa sekä piharakennuksessa tehosteväriä on tumman ruskea. Asuinrakennuksen päämateriaalina on valkoinen leveä vaakalaudoitus tai rappaus. Tehostesävyjen kohdalla laudoitus voi olla tiheämpää kuin pääjulkisivumateriaalin laudoitus.

3.4 Ikkunat, ovet, sisäänkäynnit ja rakennusten yksityiskohdat

Julkisivujen jäsenyyksien tulee olla aukotukseltaan selkeä ja rauhallinen. Ikkunan ulkokarmien ja -listoitusten tulee olla tumman harmaat. Tarpeettomia koristelaudoituksia ja kehys- sekä vuorilaudoituksia ei sallita. Tarpeelliset laudoitukset toteutetaan huomaamattomasti ja julkisivun yhtenäisyyttä rikkomatta.

Ovipuitteet voivat olla valkeat tai tumman harmaat ulko-oven ja ympäröivän seinän sävyyn sopeutuen. Ovien väriyksessä voidaan käyttää tehostesävyinä tummaa harmaata tai ruskeaa. Täydentävien puisten rakennusosien, kuten pilareiden, kaiteiden tai rakennukseen liittyvien säleikköjen väriin tulee sopeutua kokonaisuuteen kuhunkin tilanteeseen sopivalla tavalla. Muiden metallisten täydentävien rakennusosien väriin tulee olla tumman harmaa.



Kuva 5. Tumman ruskea tehostesävynä sisennyksissä.



Kuva 6. Huomaamaton nurkkalaudoitus ja tumman harmaat ikkunanpuitteet.

3.5 Lasikuistit, verannat ja viherhuoneet

Viherhuoneet ja verannat rajaavat asuntopihoja ja terasseja sekä tarjoavat oleskeluterassien yhteyteen katettua ulkotilaa.

Lasikuistien julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja umpiosien tulee olla ympäröivään seinärakenteeseen sopivaa sävyä.

3.6 Autokatokset, -tallit ja pihavarastot

Täydentävät rakennukset tulee toteuttaa yksinkertaisen rakentamistavan mukaisesti. Autotallit ja -katokset tulee rakentaa kiinni asuinrakennukseen porrastaen siten, että ne muodostavat pihalle suojaisaa oleskelutilaa.

Julkisivumateriaalina käytetään peittomaalattua vaakalautaa, jonka leveys voi olla kapeampi kuin asuinrakennuksen pääjulkisivun laudoitus.

Autokatosten ja pihavarastojen väriyksen tulee olla yhtenäinen. Värinä käytetään tumman ruskeaa. Tämä ohje koskee myös toimenpide- ja ilmoituksenvaraisia rakennuksia.

Asuinrakennuksiin liittyvissä yksikerroksisissa osissa ja aputiloissa kattomuotona on harja- tai pulpettikatto 1:2 ja materiaalina yhtenevä ratkaisu asuinrakennuksen kattomateriaalin kanssa. Harjan suunta on yhtenevä asuinrakennuksen harjan suunnan kanssa.

Erillisissä piharakennuksissa kattomuotona on pulpettikatto ja materiaalina asuinrakennuksen kanssa yhtenevä kattomateriaali tai vaihtoehtoisesti viherpintojen, esim. maksaruohon käyttö. Kattokaltevuus on enintään 1:4. Räystäät toteutetaan yhtenevästi asuinrakennuksen räystääiden kanssa.



Kuva 7. Yksikerroksisissa osissa, sisään- ja ulosvedoissa ja piharakennuksissa käytetään tehosteväriä tumman ruskeaa. Laudoitus voi olla kapeaa. (kuva viitteellinen).

3.7 Autopaikotus

Alueella varataan autopaikkoja vähintään 2 ap / asunto. Jokaiselle tontille tulisi varata vähintään yksi katos- tai autotallipaikka.

Asuntojen viereiset avopaikat suositellaan toteutettaviksi betoni- tai nurmikivettyinä.

3.8 Pihalueiden kasvillisuus

Olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava riittävin puu- ja pensasistutuksin.

3.9 Tonttien rajaaminen

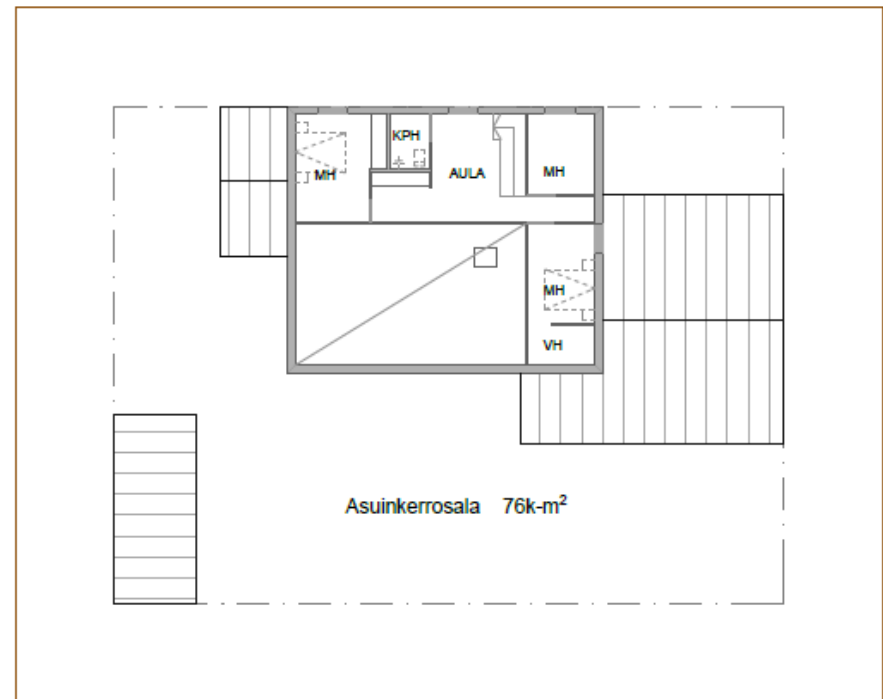
Asuntojen pääasialliset ulko-oleskelutilat sijaitsevat terasseilla, joita voidaan rajata lasikuisteilla ja viherhuoneilla. Muutoin asuntopihojen yksityisyyttä suojataan tarvittaessa pensasaidoilla ja muilla istutuksilla. Istutuksissa suositaan lehtipensaita.

Pihojen aitaamista muuten kuin istutuksin ei suositella. Mikäli aitoja rakennetaan, tulee niiden olla visuaalisesti kevyitä rima-, säle- ja

ritilä- yms. aitoja tai aidanteita. Rakennettujen aitojen enimmäiskorkeus on 1,2 metriä.

3.10 Ohjeelliset tontinkäyttökaaviot ja tyyppitalon pohjat

Alueelle on laadittu esimerkkiratkaisu talosta, jonka kokoa voidaan muunnella valitsemalla halutut ala- ja yläkertaratkaisut, kts kuva 8.



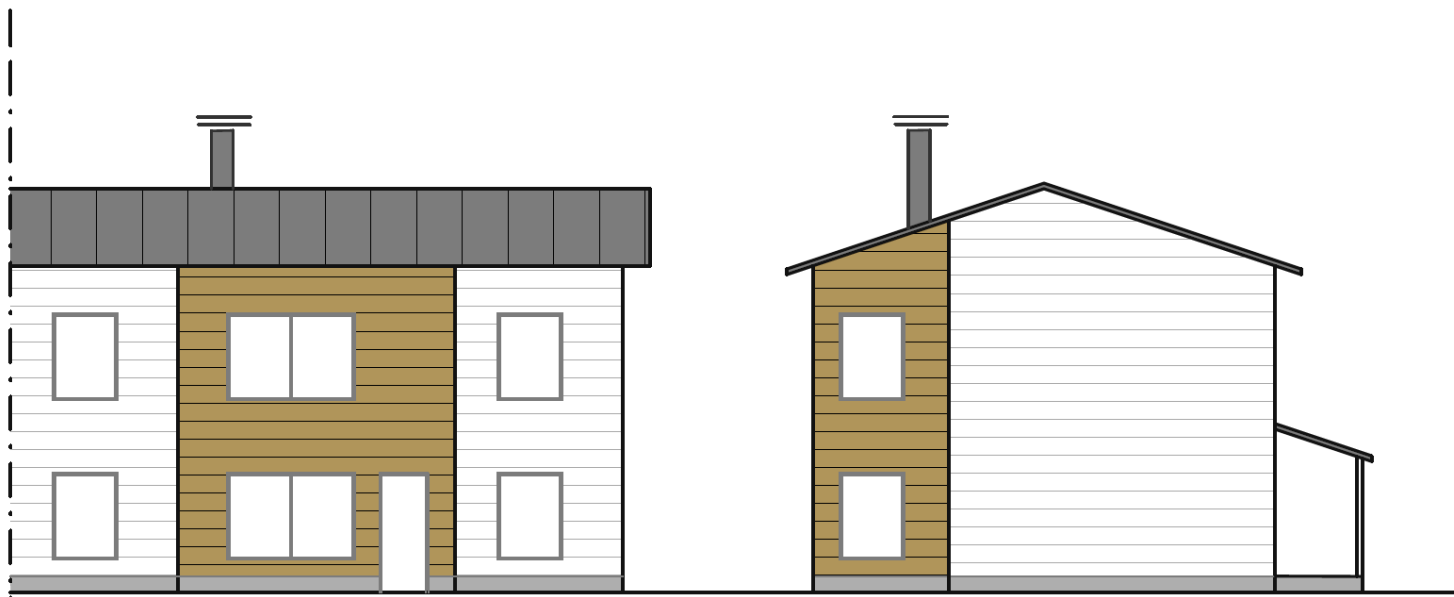
Kuva 8. Ohjeellinen tontinkäyttökaavio sekä esimerkkiratkaisu ala- ja yläkertavaihtoehdoista.

4 RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AR), KORTTELIT 44 JA 45

4.1 Katot

Asuinrakennuksissa kattomuotona on harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3. Harja on pidemmän julkisivun suuntainen. Kaksikerroksisten osien kohdalla vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan korkeus on enintään kuusi metriä ylempänä kuin

ensimmäisen kerroksen lattia. 1,5 kerroksisia ratkaisuita ei sallita. Lattiapinnan taso on 350-600mm maanpinnan yläpuolella.



Kuva 9. Harjakatto 1:3. Harja on rakennuksen pidemmän julkisivun suuntainen.

Katemateriaalina käytetään konesaumattua peltiä tai matalaprofiilista, levymäistä katto- tai betonikattotiiltä. Kattojen värin tulee olla tummanharmaa.



Kuva 10. Konesaumattu tumman harmaa pelti katemateriaalina.

Räystäiden tulee olla riittävän pitkät ja ilmeeltään kevyet. Alaräystään pituuden tulee olla n. 500 mm, päätyräystäiden 300–500 mm. Räystääitä ei koteloida ja niiden värityksen tulee noudattaa julkisivun väritystä.



Kuva 11. Avoräystä, joka on toteutettu sävy sävyyn julkisivun kanssa.

4.2 Julkisivumateriaalit ja värit

Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on leveää vaakalautoitusta tai vaihtoehtoisesti rappaus. Laudoituksen leveyden tulee olla vähintään 150 mm. Mahdollinen nurkkalautoitus tulee toteuttaa huomaamattomasti ja värisävyn tulee olla sama kuin muunkin julkisivun.

Kunkin rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa yksivärisinä ja -aineisina.

Pääväri asuinrakennuksissa on valkoinen. Tehosteväriä yksikerroksisissa osissa, ulokeissa, sisään- ja ulosvedoissa sekä piharakennuksissa käytetään tumman ruskeaa tai tumman harmaata.



Kuva 12. Asuinrakennuksen päämateriaalina on valkoinen leveä vaakalautoitus tai rappaus. Tumman ruskeaa tai tumman harmaata käytetään tehostesävynä ulokeissa ja sisennyksissä. Tehostesävyn kohdalla laudoitus voi olla tiheämpää kuin pääjulkisivumateriaalin laudoitus.

4.3 Ikkunat, ovet, sisäänkäynnit ja rakennusten yksityiskohdat

Julkisivujen jäsennyksen tulee olla aukotukseltaan selkeä ja rauhallinen. Ikkunan ulkokarmien ja -listoitusten tulee olla tumman harmaat. Tarpeettomia koristelaudoituksia ja kehys- sekä vuorilaudoituksia ei sallita. Tarpeelliset laudoitukset toteutetaan huomaamattomasti ja julkisivun yhtenäisyyttä rikkomatta. Ovipuutteet voivat olla valkeat tai tumman harmaat ulko-oven ja ympäröivän seinän sävyyn sopeutuen.



Kuva 13. Tumman ruskea tai tumman harmaa tehostesävynä sisennyksessä.

Ovien ja sisäänkäyntisyvennysten värityksessä voidaan käyttää tehostesävyinä tummaa harmaata tai ruskeaa. Täydentävien puisten rakennusosien, kuten pilareiden, kaiteiden tai rakennukseen liittyvien säleikköjen värin tulee sopeutua kokonaisuuteen kuhunkin tilanteeseen sopivalla tavalla. Muiden metallisten täydentävien rakennusosien värin tulee olla tumman harmaa.



Kuva 14. Huomaamaton nurkkalaudoitus ja tumman harmaat ikkunanpuitteet.

4.4 Lasikuistit, verannat ja viherhuoneet

Viherhuoneet ja verannat rajaavat asuntopihoja ja terasseja sekä tarjoavat oleskeluterassien yhteyteen katettua ulkotilaa. Lasikuistien julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja umpiosien tulee olla ympäröivään seinärakenteeseen sopivaa sävyä.

Asuinrakennuksiin liittyvissä yksikerroksisissa osissa ja aputiloissa kattomuotona on harja- tai pulpettikatto 1:3 ja materiaalina yhtenevä ratkaisu asuinrakennuksen kattomateriaalin kanssa. Harjan suunta on yhtenevä asuinrakennuksen harjan suunnan kanssa.

4.5 Autokatokset, tallit ja pihavarastot

Jätekatokset ja pihavarastot suositellaan sijoitettavaksi autokatojen yhteyteen tai jatkoksi.

Täydentävät rakennukset tulee toteuttaa yksinkertaisen rakentamistavan mukaisesti.

Julkisivumateriaalina käytetään pääosin peittomaalattua vaakalautaa, jonka leveys voi olla kapeampi kuin asuinrakennuksen pääjulkisivun laudoitus.

Autokatojen ja pihavarastojen värityksen tulee olla yhtenäinen. Värien tulee olla ruskean tai harmaan sävyjä.

Erillisissä piharakennuksissa ja autokatoissa kattomuotona on pulpettikatto ja materiaalina asuinrakennuksen kanssa yhtenevä kattomateriaali tai vaihtoehtoisesti viherpintojen, esim. maksaruohon käyttö. Kattokaltevuus on enintään 1:4. Räystäät toteutetaan yhtenevästi asuinrakennusten räystäiden kanssa.

4.6 Autopaikoitus

Alueelle varataan autopaikkoja vähintään 2 ap./asunto. Jokaista asuntoa varten tulisi varata vähintään yksi katos- tai autotallipaikka. Autopaikat tulee ryhmitellä kokonaisuuksiksi siten, että ne muodostavat suojaisia pihatiloja ja estävät melun kulkeutumista Vuoksenniskantien alueelta.

Avopaikat suositellaan toteutettaviksi betoni- tai nurmikivettyinä.

4.7 Piha-alueiden kasvillisuus

Olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelupaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava riittävin puu- ja pensasistutuksin.

4.8 Tonttien ja asuntopihojen rajaaminen

Tonttien rajaaminen yleisiä alueita ja toisia yhtiömuotoisia tontteja vasten tulee alueella pääsääntöisesti häivyttää. Rajoja ei tule korostaa ja rakentaa aidoin.

Asuntojen pääasialliset ulko-oleskelutilat sijaitsevat terasseilla, joita voidaan rajata lasikuisteilla ja viherhuoneilla. Muutoin asuntopihojen yksityisyyttä suojataan tarvittaessa pensasaidoilla ja muilla istutuksilla. Istutuksissa suositaan lehtipensaita.