

ALUEEN UUDISRAKENTAMISTA KOSKEVIA OHJEITA JA MÄÄRÄYKSIÄ

Rakentamisessa tulee noudattaa tätä asemakaavamääräysten täydennykseksi laadittua rakentamisohjeistoa.

TONTTIIN TUTUSTUMINEN

Tontin käytön suunnittelun lähtökohtana on huolellinen tutustuminen tonttiin. Ennen suunnittelua tulisi inventoida tontilla olemassa oleva puusto, mahdolliset kivet sekä muut suunnitteluun vaikuttavat luonnonelementit. Tontin puusto ja muut luonnonelementit tulee esittää rakennuslupakuvien asemapiirroksessa samoin, kuin tulevat pihajärjestelyt.

Alueella tulee teettää tonttikohtaisesti pohjatutkimukset, joiden perusteella valitaan tontille soveltuva perustamistapa.

MAASTON KÄSITTELY

Rakentaminen tulee sijoittaa tontilla olevia maastonmuotoja ja korkeusasemaa noudatellen. Maanpinnan tasoa ei saa nostaa keinotekoisesti luonnollisesta korkeusasemasta.

Makasiininkadun korttelit 129 ja 143 sijaitsevat loivasti pohjoiseen viettävässä maastossa. Alueelle tulee rakentaa rakennukset tasamaaratkaisuina. Kartanontien kortteli 151 sijaitsee pohjoiseen viettävässä rinteessä, missä rakennusmas- sa on porrastettava rinteeseen.

RAKENNUKSET JA PIHATILAN MUODOSTAMINEN

Tavoitteena on muodostaa lisärakentamisesta suhteeltaan kartanoon alisteisia rakennuksia, eräänlaisia kartanon "talo- us- ja piharakennuksia". Tavoitteena on, ettei uusi rakentaminen ryhdy kilpailemaan kartanon hallitsevan aseman kans- sa, vaan korostetaan kartanon merkitystä maisematilassa.

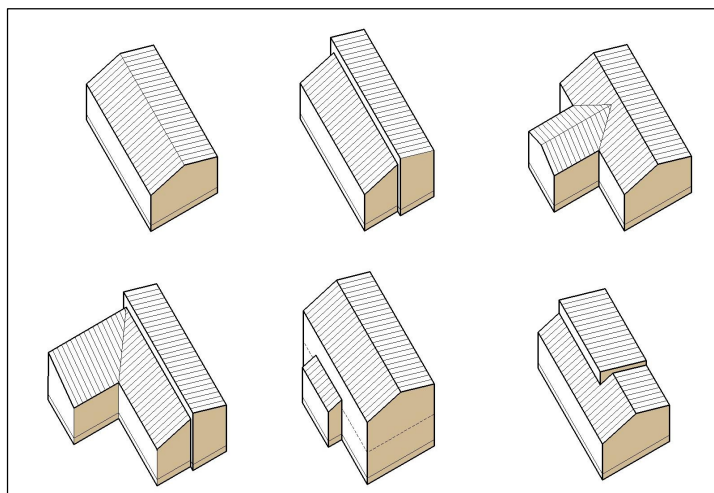
Uudisrakentamisen on sovelluttava ympäristöönsä sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisi- vun jäsentelyn osalta. Tontin pihapiirin rakennusten sekä koko korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen ko- konaisuus. Kaavassa määrätään, että AO-korttelialueilla asuinrakennukset tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Autokatos- tai talli sekä talousrakennus suositellaan sijoitettaviksi erilliseksi piharakennukseksi. Useammalla rakennus- massalla on mahdollista rajata pihatilaa ja muodostaa suojaisia ja aurinkoisia piha-alueita oleskeluun. Myös katunäky- mistä muodostuu näin vaihtelevia ja mielenkiintoisia. Autotalli tulee sijoittaa siten, että auto mahtuu talliin eteen hait- taamatta liikennettä ja aurausta. Kaavamääräyksen mukaisesti autotallin tai -katoksen eteen tulee varata omalle tontille vähintään 6 metriä vapaata tilaa auton seisottamista varten. Asuinkorttelialueille tulee varata 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Kullakin tontilla rakennukset sijoitetaan ilmasuunniltaan siten, että pihapiiri avautuu edullisiin ilmansuuntiin, pääasiassa länteen. Pihan oleskelutilat tulee sijoittaa siten, että auringon lämpö ja valo ovat hyödynnettävissä myös ilta-aikaan. Lisäksi kiinnitetään huomiota asuinrakennuksesta ja pihalta avautuviin näkymiin. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että asunnoista avautuu näkymiä kartanon puistoon ja mahdollisesti myös Saimaan kanavalle päin.

MASSOITTELU JA POHJARATKAISU

Asuin- ja piharakennusten perushahmon tulee olla selkeä ja yksinkertainen (suorakaide tai L:n muotoinen). Vaihtelua saadaan täydentävillä kuisteilla, katoksilla ja ulokkeilla. Vinkkeliosan tulee olla kooltaan vaatimat-
tomampi kuin päämassan. Mahdollisten erkkereiden tulee olla suorakulmaisia. Rakennusmassan tulee olla riittävän kapea (n. 8 - 10 m) ja pitkänomainen. Massoitte-
lussa ja rakennusten yleisilmeessä tulee pyrkiä selkeyteen ja tasapainoiseen kokonaisuuteen.



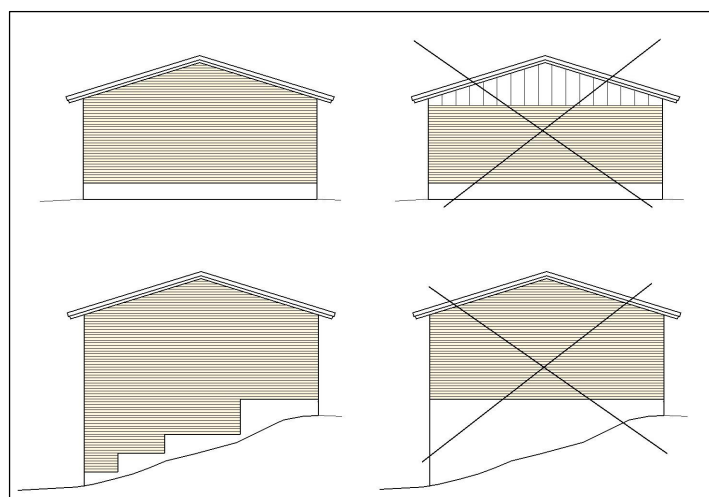
*Esimerkkejä massoitte-
lusta (tasamaatalot).*

JULKISIVUT, MATERIAALIT ja VÄRITYS

Julkisivuissa tärkeitä ovat kokonaisuuden suhteet ja ta-
sapainoinen aukotus. Arkkitehtuuriltaan rakennukset
voivat olla moderneja, kun kokonaisuus toimii
aukotuksen, massoitte-
lun ja värityksen suhteen.

Kortteleihin 129 ja 143 tulee rakentaa puuverhoiltuja
rakennuksia. Korttelissa 151 asuinrakennus tulee olla
punatiiltä. Talusrakennukset voivat olla myös
puuverhoiltuja. Puujulkisivua jäljitteleviä vinyyli-, muovi-
ja peltirakenteisia julkisivun rakennustarvikkeita ei saa
käyttää. Materiaaleista ja värityksestä on annettu
tarkempia ohjeita korttelikohtaisissa ohjeissa.

Julkisivulaudoituksessa tulee käyttää yhtenäisiä pintoja,
esim. leveä sileä vaakaponttilauta päädyissä harjan
taitteeseen asti. Samassa julkisivussa ei tule käyttää
useanlaista laudoitusta.



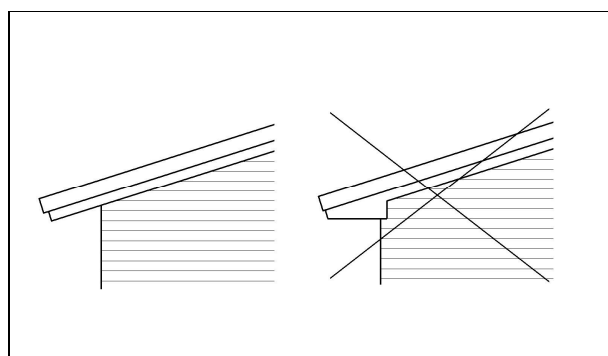
*Rakennuksen pääty tulee toteuttaa yhtenäisesti samalla mate-
riaalilla (yläriivi). Myös 2-
kerroksisissa rinnetaloissa julkisivu-
verhouksen tulee olla yhtenäinen (ei ylikorkeaa sokkeliä).*

KATTOMUODOT JA -KALTEVUUDET

Asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma.
Harja tulee sijoittaa rakennuksen pituussuuntaan. Aumakattoa ei
sallita alueelle lainkaan.

Kattokaltevuuden tulee päärakennuksessa olla 1:2. Erillisen
autotallin, -katoksen ja talusrakennuksen katto-kaltevuus voi
olla päärakennuksen kaltevuutta loivempi ja räystään pituus
rakennuksen mittasuhteet huomioonottaen hiukan pienempi.

Rakennuksissa tulee käyttää selviä räystäitä, joiden on
ulotuttava vähintään 50 cm seinälinjojen yli. Räystäät on
viimeisteltävä räystäslaudoilla ja niiden tulisi olla alta ja päädyistä
avoimia (koteloimattomia).



Räystäiden tulee olla päädyistä avoimia.

KASVILLISUUS JA PIHAMATERIAALIT

Makasiininkadun pientaloalue (AO-korttelit 129 ja 143) on nykyisin umpeenkasvanutta vanhaa peltomaata, joka on paikoin hyvinkin puustoista. Rakentaminen sijoittuu tämän koivuvaltaisen metsikön sisään. Kartanontien asuinalue (AP-kortteli 151) sijoittuu rehevään lehtipuuvallaiseen metsikköön, jossa kasvaa myös jaloja havu- ja lehtipuita. Uudet rakentamiskaavat sijoittuvat kartanomaisemaan, missä on perinteisesti käytetty monipuolista puutarhakasvillisuutta. Tonteille suositellaan istutettavaksi lisää jaloja lehti- ja havupuita.

Lauritsalan kartanon alue on kokonaisuus, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa täytyy ottaa erityisesti huomioon tonttien maastolliset ominaisuudet sekä olemassa oleva kasvillisuus ja puusto. Olevan puuston säilyttäminen edesauttaa viihtyisän asuinalueen muodostumista ja sitoo uutta rakentamista olemassa olevaan maisematilaan.

Suunnittelualueella olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon valmiina pihapuina ja osana pihojen rajausta katu- sekä puistoalueesta. Erityisesti kaikki kauniit maisemapuut ja jalot puulajit tulee pyrkiä säästämään. Suunnittelun yhteydessä täytyy muistaa, että puut kasvavat varsin hitaasti ja kaadetun puun korvaaminen uudella vie vuosikymmeniä. Säilytettävät puut tulee suojata hyvin rakentamisen ajaksi ja niiden sijainti ja maanpinnan taso tulee huomioida myös suunnittelussa. Tontin säilytettävä puusto tulee esittää rakennusluvan asemapiirroksessa.

Puuston säilyttäminen on erittäin tärkeää Makasiininkadun alueella erityisesti kartanon puistometsään rajautuvilla tonteilla, uuden ja olemassa olevan asutuksen välisellä vyöhykkeellä sekä Kartanontien varren uudella asuinkorttelialueella. Erityisen tarkasti on harkittava puuston poistoa varsinkin Kartanontien korttelissa 151, jossa on paljon kauniita puistomaisia puita. Korttelin länsi- ja pohjoisreunat on kaavassa osoitettukin alueena, joka on istutettava (s-16) ja jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava.

Makasiininkadun alueella olevaa puustoa voidaan harventaa jonkin verran. Alueella tulee säilyttää kauniita ja hyvin kasvavia puita yksittäisinä pihapuina tai pihapuuryhminä. Makasiininkadun tonttien luontevaa liittymistä kartanon puistometsään voidaan edistää säilyttämällä alueella olevaa puustoa ja tarvittaessa istuttamalla uusia yksittäisiä puita puistoon rajautuville tontin reuna-alueille. Puut voivat yhdistyä pihan monimuotoisiin istutusalueisiin. Istutuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon puiden istutuspaikat huomioiden puiden kasvaminen ja niiden varjostusvaikutus naapureihin nähden. Yleisperiaatteena voidaan pitää sitä, että puiden juuristo ja latvus tulee sijoittua oman tontin puolelle. Puistoon rajautuvilla reuna-alueilla puita tulee säilyttää aivan tontin rajallakin.

Makasiininkadun uuden ja jo olevan asutuksen väliin on kaavassa osoitettu alue, jolle on istutettava tai säilytettävä puuta ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Tarkoituksena on säilyttää uuden ja vanhan asumisen välissä vihreä välivyöhyke, joka kuuluu kuitenkin osana tonttien piha-alueeseen ja säilyy hoidettuna alueena.

PINTAMATERIAALIT PIHOILLA

Pihoilla suositellaan käytettäväksi nurmea, myös maanpeittokasvit sopivat puistomaiseen ympäristöön. Pihatien päällysteeksi suositellaan hiekkaa, soraa tai kivituhkaa. Pihapolut voidaan toteuttaa myös pelkkinä askelkininä. Oleskelualueilla voidaan käyttää myös puuta pinnoitteena. Alueelle ei suositella asfalttia eikä laajoja yhtenäisiä laatoitettuja alueita.

TONTIN RAJAUS

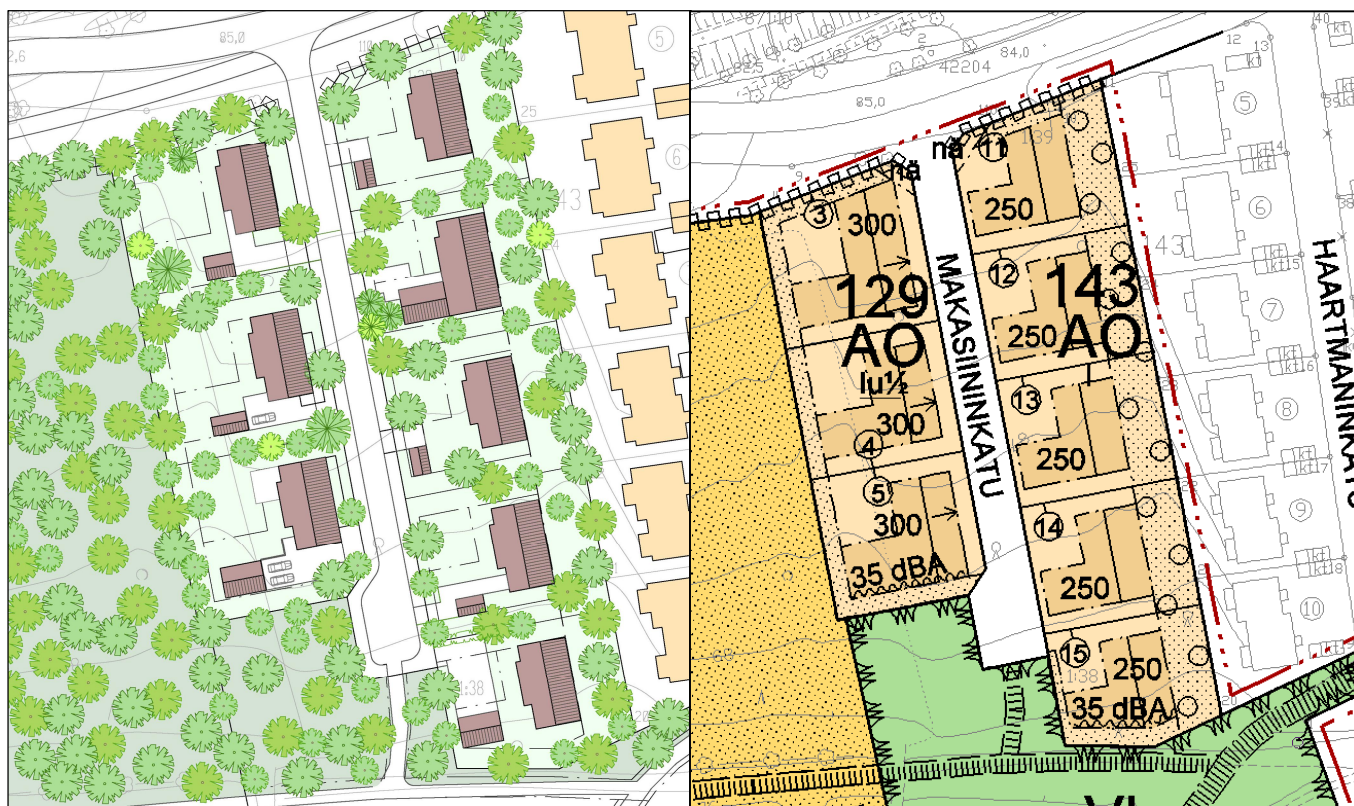
Kartanoalueen puoliavoimeen maisematilaan sopivat suhteellisen vapaamuotoisesti kasvillisuuden avulla rajatut piha-alueet. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle ei saa rakentaa korkeita aitoja eikä myöskään korkeita, yhtenäisiä pensasaitoja. Jos halutaan rakentaa aita, sen tulee olla erittäin matala (alle 0,8 m) ja mielellään käytetään lisänä monipuolista kasvillisuutta. Pihatilan rajaamiseen suositellaan monimuotoisia pensaiden, perennojen ja puiden yhdistelmäistutuksia.

Tärkeää alueen kokonaisuuden kannalta on Makasiininkadun läntisen tonttirivin rajautuminen kartanon puistometsään. Myös kadun eteläpään tontit näkyvät kartanoalueelle. Puuston suuntaan tontteja ei saa rajata yhtenäisellä pensas- tai muulla aidalla. Viereisistä tonteista pihat voidaan rajata ainakin osittain pensasaidalla, johon voidaan yhdistää myös matalaa puuaitaa. Tavoitteena on säilyttää asuinkorttelitkin pihatilaltaan puistomaisina ja puoliavoimina.

Tontin liittyminen katutilaan saa olla selkeämmin rajattu. Tontin kadun puoleiselle rajalle saa rakentaa matalan aidan sekä siihen liittyviä piharakenteita esim. pergoloita. Katumiljöön ilme saa olla rakennettu ja kaupunkimainen.

MAKASIININKATU

Asuinrakennukset sijoittuvat kartanon varsinaisen hoidetun puistoalueen ulkopuolelle koivikkoon. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida kuitenkin rakennusten hahmottuminen osana kartanon maisemakokonaisuutta. Lähtökohtana on muodostaa alueesta alisteinen varsinaiseen kartanorakennukseen verrattuna. Tämä on huomioitu määriteltäessä rakennusten väritystä, kerroskorkeutta sekä sijoittelua.



Rakennusten sijoittelussa tontille on kiinnitettävä erityistä huomiota piha- ja katutilan muodostukseen. Rakennusala on kullakin tontilla rajattu siten, että rakennusten avulla on mahdollista rajata pihaa tontin itä- ja etelä sivuilta ja muodostaa suojaisia ja aurinkoisia oleskelualueita pihan länsiosaan.

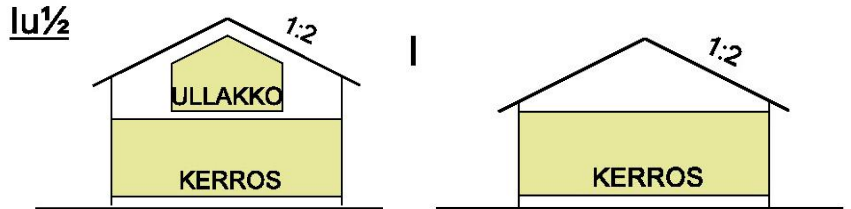
- Korttelissa 129 asuinrakennus sijoitetaan kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Lisäksi aputiloja sijoitetaan tontin eteläreunalle muodostamaan meluestettä. Pihatila avautuu kartanon metsäiseen puistoalueeseen sekä Saimaan kanavalle päin.
- Korttelissa 143 asuinrakennus sijoitetaan tontin takaosaan, matala piharakennus- ja autokatos rajaavat katutilaa tontin eteläreunassa.

Etelän puoleisen rakennuksen (tai rakennuksen osan) tulee olla massaltaan ja korkeudeltaan pienempi, jotta se ei varjosta pihaa liikaa. Rakennusmassan avulla on tarkoitus suojata pihaa mahdolliselta ratamelulta. Asemakaavassa on määrätty sisämelun torjumiseksi, että kortteleiden eteläreunalla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Asuntojen yhteyteen tulee varata liikennemelulta suojattu oleskelupiha siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Pohjaratkaisun tulee olla kapearunkoinen (8 - 10 m), hahmoltaan selkeä perusmassa. Asuinrakennusten harjansuunta on asemakaavassa osoitettu kadun suuntaiseksi. Tärkeätä on rakennusten kokonaisuudessa ja hahmo sekä julkisivujen aukotus. Julkisivussa ikkunoiden tulee hahmottua selkeinä aukkoina seinäpinnassa. Umpiseinän tulee olla julkisivussa hallitsevassa asemassa. Rakennusten nurkkien tulee olla eheitä eli ikkunoita ja ovia ei tule sijoittaa nurkkiin. Julkisivujen aukotukseen on kiinnitettävä erityisesti huomiota puistoon avautuvassa julkisivussa sekä kartanolle päin näkyvissä päätyjulkisivuissa. Arkkitehtuuriltaan rakennukset voivat olla moderneja, kun kokonaisuus toimii aukotuksen, massoittelemisen ja väriyksen suhteen. Rakennuksen arkkitehtuurin ja värisävyjen soveltuvuuden arvioi rakennustarkastaja.

Asemakaavamääräysten mukaisesti asuinrakennusten on oltava korttelissa 129 1½ -kerroksisia ja korttelissa 143 yksikerroksisia ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja. Alueelle ei saa rakentaa hirsirakennuksia, vaan kaikkien pihapiirin rakennusten tulee olla lautaverhoiltuja. Korttelissa 129 AO-tonttien rakennusoikeus on 300 k-m² ja korttelissa 143 se on 250 k-m². Liittymä tonteille on Makasiininkadun kautta (liittymäkielto Läntiseltä Kanavatieltä). Liittymäalueeseen rajautuville tonteille kaavassa on osoitettu näkemäalue, jolle ei saa rakentaa tai istuttaa näkemää häiritsevää korkeaa kasvillisuutta.

Väritys sitoo uudisrakennukset kartanomaiseman kokonaisuuteen. Tavoitteena on yhtenäisen väriytyksen avulla yhdistää rakennukset kartanon piharakennusten kokonaisuuteen, mutta modernilla tavalla. Väriytyksessä käytetään tummasävyisiä, murrettuja perinnevärisävyjä. Kartanon keltaista, vaaleanpunaista, mintunvihreää ja kylmiä sinisen sävyä ei sallita. Tehosteväreinä voidaan käyttää valkoista, harmaata tai ruskeaa.



Kortteliin 129 tulee rakentaa 1½-kerroksisia rakennuksia ja kortteliin 143 1-kerroksisia.

Vasemmalla esimerkkejä kortteleissa käytettävästä väriytyksestä.

Rakennuksissa tulee käyttää harjakattoa, jonka kattokaltevuuden on oltava noin 1:2. Katteena tulee käyttää tummansävyistä esim. tumman harmaata tai tumman ruskeata tiilikatetta. Rakennuksissa tulee olla selvät räystäät, joiden on ulottuttava vähintään 50 cm seinälinjojen yli.



Tonttien reuna-alueet on kaavassa osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Korttelin 143 itäreuna, olevaan asutukseen päin, on osoitettu kaavassa alueeksi, jolla on istutettava tai säilytettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Tavoitteena on muodostaa olemassa olevan ja uuden asutuksen väliin vihreä välivyöhyke.

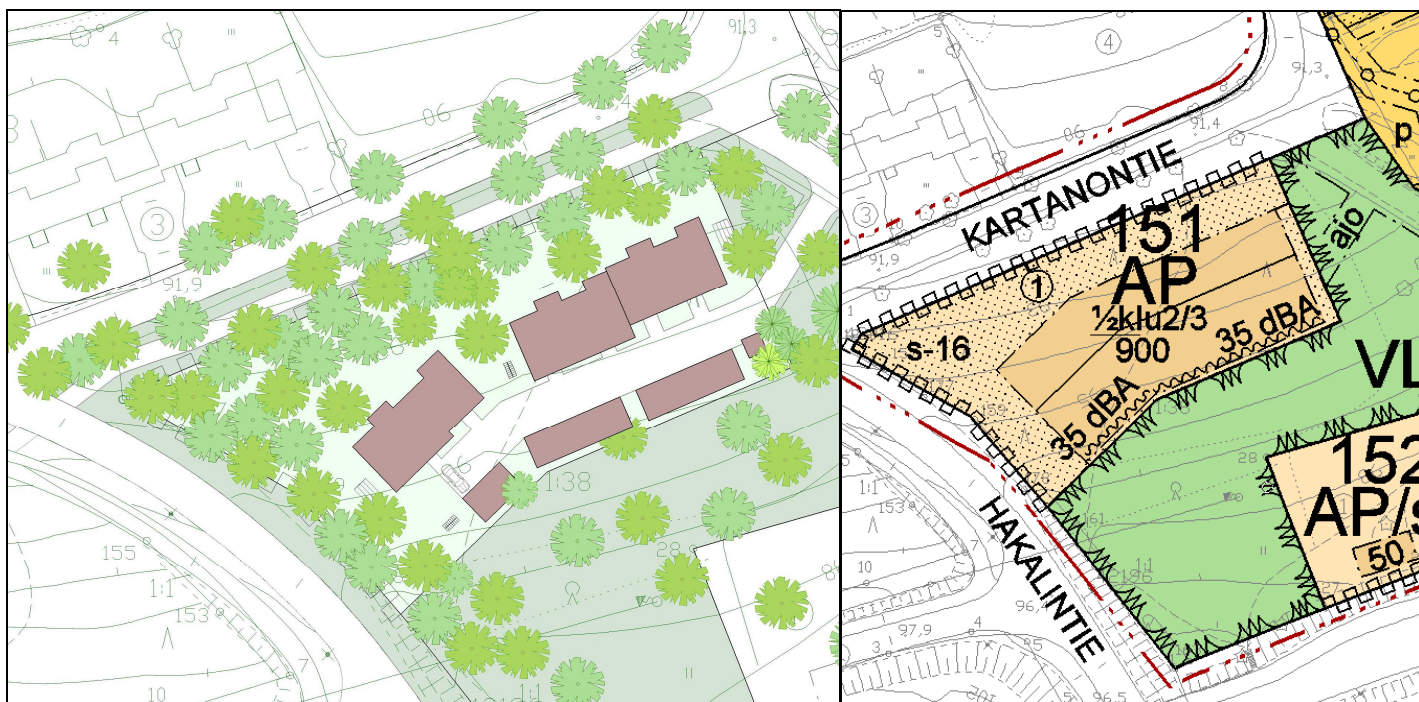
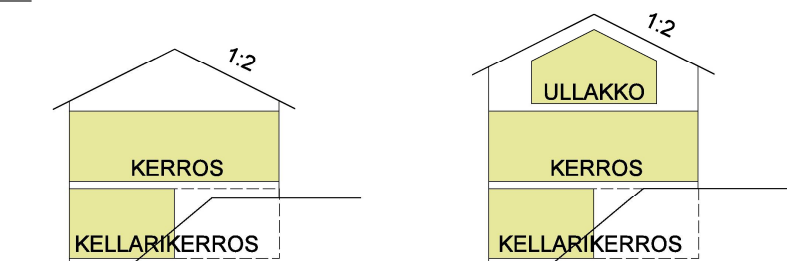
Esimerkkejä AO-tonttien järjestelyistä.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Lauritsalan alueen asemakaavamuutos
31.10.2010
PÖYRY

KARTANONTIE

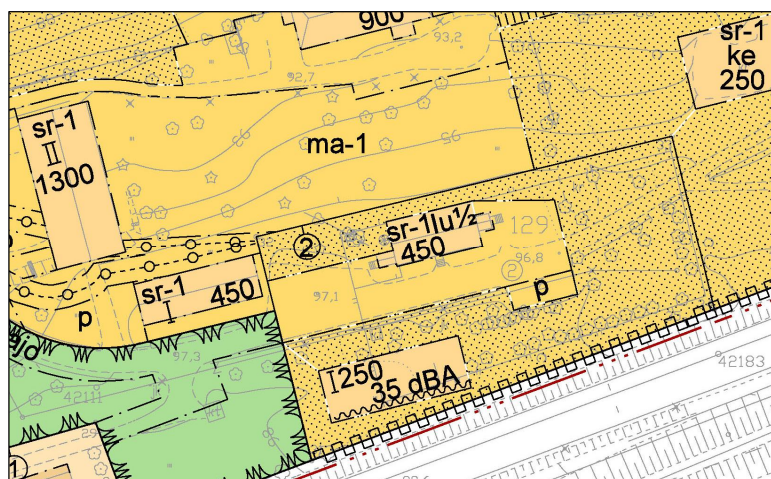
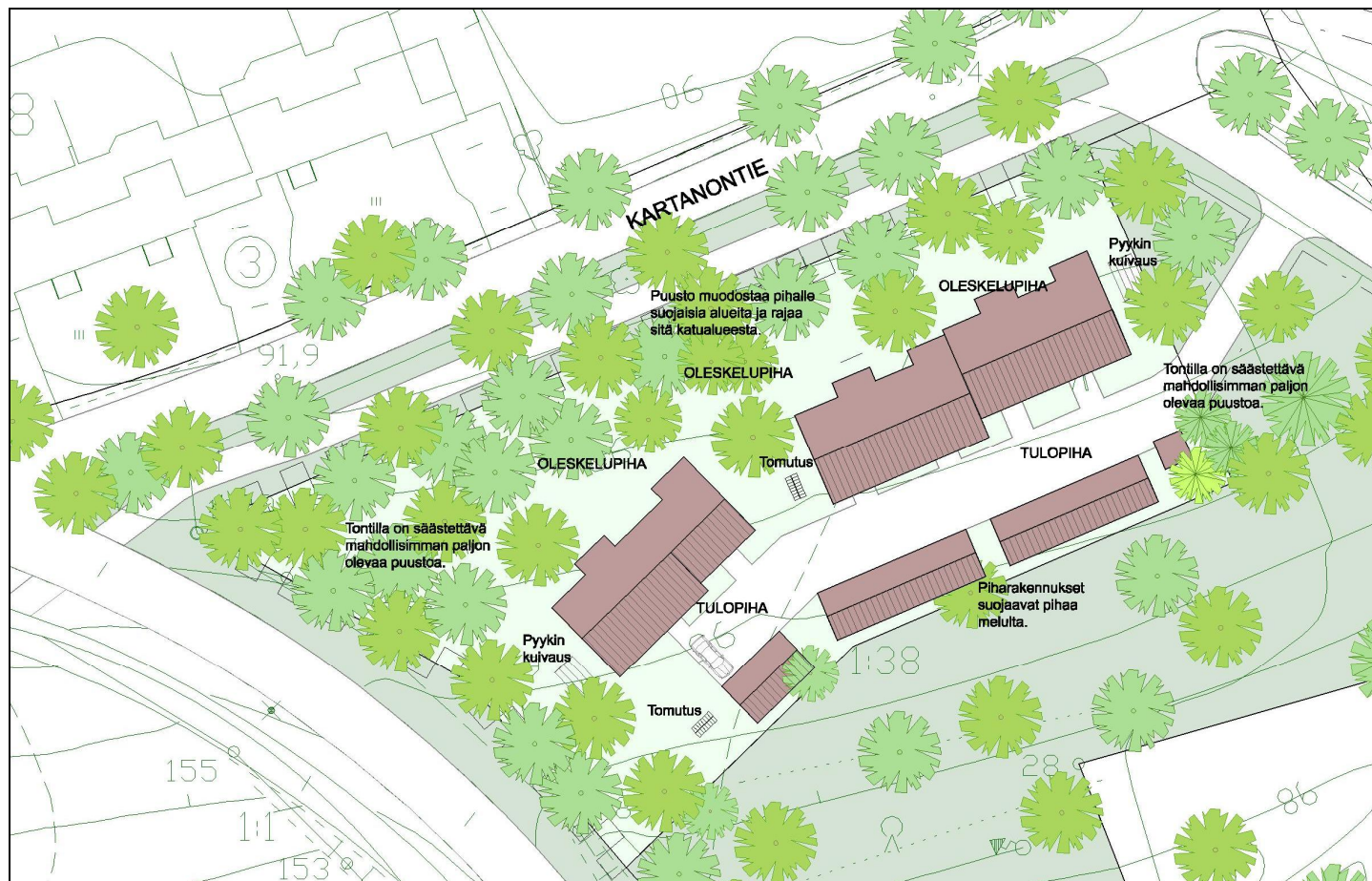
Asuinrakennukset sijoittuvat kartanoon johtavan Kartanontien varrelle. Rakennukset hahmottuvat osana kartanon piharakennusten kokonaisuutta. Tavoitteena on värityksen avulla yhdistää rakennukset osaksi kokonaisuutta. Rakennusten julkisivujen aukotuksessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota kartanolle päin näkyviin päätyjulkisivuihin sekä pihatilan muodostukseen ja rakennusten sijoitteluun. Alueella kasvava puusto on pyrittävä säilyttämään valmiina pihapuina.

1/2 klu 2/3

Korttelin kerrosluku on 1/2 klu 2/3 eli tontille tulee rakentaa porrastettuna rinteeseen puolikas kellarikerrokseen sijoittuva kerros sekä yksi kokonainen asuinkerros. Tämän lisäksi voidaan rakentaa myös 2/3 kerroksen kerrosalaan luettavaa tilaa ullakolle. Rinnetonttia ei saa muotoilla tasamaaratkaisuksi täytoilla, pengerryksillä tai leikkauksilla.

Asuinrakennusten tulee olla punatiilellä verhoiltuja ja harjakattoisia (kattokaltevuus 1:2). Tiiliseinissä suositellaan käytäväksi tiilen väristä tai tummempaa saumauslaastia. Tehosteväreinä voidaan käyttää valkoista, harmaata tai ruskeaa. Katteena käytetään tummansävyistä esim. tumman harmaata tai tumman ruskeata tiilikatetta. Talousrakennukset voivat olla myös puuverhoiltuja. Niiden täytyy värityksessä noudatella asuinrakennuksen väritystä.

Korttelin länsi- ja pohjoisreunoille on kaavassa osoitettu laaja istutettava alueen osa (s-16), jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai uusittava vaiheittain.



Asuinkortteleiden lisäksi uutta rakentamista on osoitettu KTY-korttelialueeksi merkitylle nykyisen päiväkodin alueelle. Uudisrakennus sijoittuu päiväkodin pihapiiriin. Tavoitteena on muodostaa rakennuksesta luonteeltaan alisteinen päiväkotirakennukselle, hengeltään sen piharakennus.

- Rakennuksen tulee olla 1-kerroksinen, perinteinen puujulkisivuinen pientalo. Julkisivun aukotus perinteistä talonpoikaista rakennustapaa noudatteleva, mukailien viereistä asuinrakennusta/ päiväkotia.
- Punamullattu pystylaudointi, olevaa viereistä asuinrakennusta mukailien. Valkoiset julkisivun pieli- ja räystäslaudat sekä listoitukset.
- Harjakatto, kattokulma olevien rakennusten mukainen (n. 1:2), tummanruskea tiilikate.