

Ruoholampi I

Rakentamistapaohjeet

5.11 Nimistö

Kaavan nimistönä on käytetty alueen vanhoihin tilannimiin ja salpa-asemaan liittyvää nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu havainnepiirros, joka on selostuksen liitteenä. Ohessa on annettu ohjeita myös viherympäristön käsittelystä, tonttien järjestelyistä ja rakennusten ulkonäöstä. Salpa-aseman rakenteille tulee kaavan vahvistuttua laatia hoitosuunnitelma säilyttämisen ja ylläpidon tueksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki ja tilan 2:89 maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan kaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen MRL:n mukaisen maankäytösopimuksen asemakaavan toteuttamisesta. Asemakaava-alueen kunnallistekniikka toteutettaneen pääosin vuosina 2004-05. Kaupunki rakentaa alueen kadut ja kunnallistekniikan sekä suorittaa tarvittaessa vähäisiä valmistelevia hakkuita. Tonttien luovutus voidaan aloittaa katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua. Tonttien rakentaminen etenee kysynnän mukaan.

6.3 Ohjeita viherympäristön käsittelylle

Sekä yleisillä viheralueilla että asuintonteilla suositellaan valittavan kasvillisuus kasvupaikkatekijöiden mukaan. Suunnittelualueen ympäristö käsittää loivasti kumpuilevaa maastoa; maatalousvaltaista maisemaa ja runsaasti erilaisia metsäsaarekkeitä mm. reheviä lehtipuumetsiköitä ja toisaalta nuoria lehtipuulaikkuja. Alueen metsäkasvillisuus on rehevää tai tuoretta metsää. Kulttuuriarvoja edustavat keto-alue, pihakasvit ja pellot reunavyöhykkeineen.

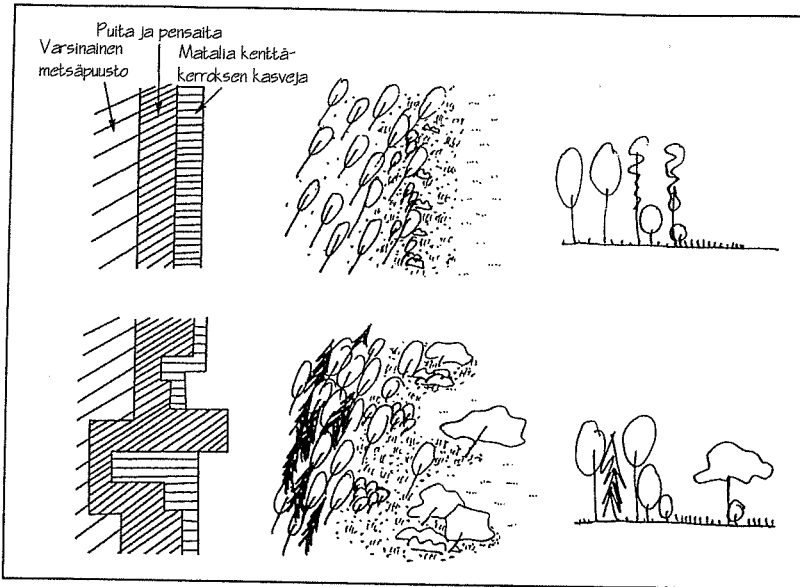
Ruoholammen aloituskorttelin alueella on ketoalue, joka kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kedon läheisyydessä on myös muutamia hienoja yksittäisiä puita, joita ei tulisi tarpeettomasti poistaa, vaan hyödyntää valmiina pihapuina sopivissa kohdissa. Myös muita luonnon ja ympäristön ominaispiirteitä tulee kunnioittaa rikastuttavina tekijöinä, mm. alueella olevat juoksuhaudat.

Tonttialueet

Pihojen ja katualueiden viherrakentaminen vaikuttaa paljon asuinalueiden ulkoasun luontevuuteen ja viihtyisyyteen. Siksi yksityisillä piha-alueilla tulisi kiinnittää huomiota erityisesti pihan rajautumiseen metsänreunaan, viereiseen tonttiin ja katualueisiin.

Metsänreuna. Metsänreunan istuttamisella voidaan liittää asuinalueet luontevasti metsäalueisiin, lisätä alueen kauneutta ja moni-ilmeisyyttä sekä rikastuttaa ekologista monimuotoisuutta. Metsänreunassa on vyöhykkeittäin puustoa ja pensaikkaa sekä kenttäkasvillisuutta. Metsänreunasta voi muotoilla lineaarisen tai polveilevan (kuva). Myös metsänreunan kasvivalinnoissa tulee ottaa huomioon kasvupaikkatyyppi ja aurinkoisuus. Lajeina voidaan käyttää luonnonkasveja tai viljeltyjä lajikkeita.

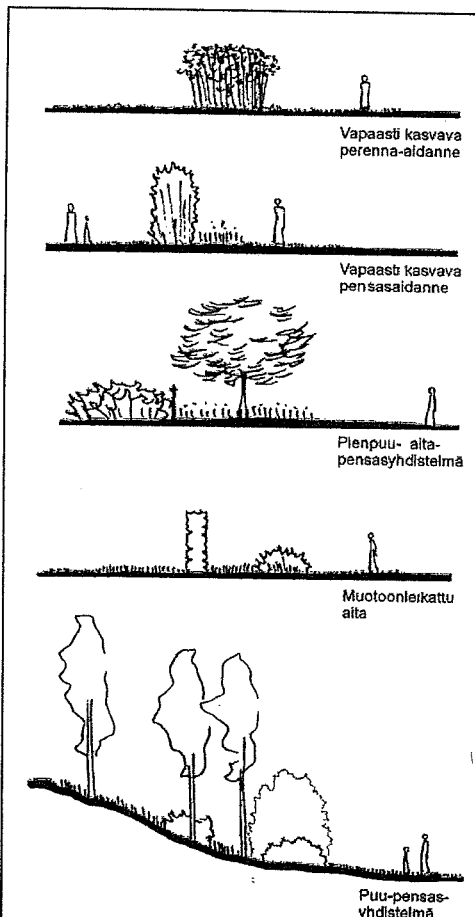
Tonttien väliset rajat. Tontit tulisi rajata ainakin osittain viereisistä tonteista. Rajalle sopii muotoon leikattu tai vapaasti kasvava pensasaita, jonka suositeltava korkeus on 1-3 m. Karsinamaista ratkaisua, jossa useampi kuin kaksi tontin sivuista on rajattu muotoon leikatulla pensasaidalla tulee välttää. Suositeltavampia tontinrajauskeinoja ovat matalan aidan, vapaasti kasvavan pensasaidanteen ja puu- ja pensasryhmien yhdistelmät.



*Metsänreunatyyppejä.
Ylempi kuva esittää
suoraa ja alempi
polveilevaa
metsänreunaa.*

Tontin raja katualueesta. Tontit suositellaan rajattavan katualueesta kevytrakenteisella, matalalla (1-1,2 m) aidalla tai matalilla istutuksilla. Kasvupaikan valoisuusvaatimuksiltaan sopivimpia ovat aurinkoisella paikalla viihtyvät pensaslajit. Katualueen ja tontin väliin ei pidä rakentaa korkeita, peittäviä umpiainoita. Myöskään korkeat, peittävät pensasaidat eivät ole suositeltavia kadun ja tontin välissä. Katuun rajautuva pensasaita tulisi sijoittaa hiukan tontin puolelle, esim. 75 cm rajasta, kiinteät aidat voivat sen sijaan olla rajalla.

Puusto tonttialueilla. Tonteille on suositeltavaa istuttaa puita - myöskin lähelle tontin katuun rajautuvaa reunaa. Suurempia puita ei tule istuttaa liian lähelle naapuritontin rajaa (2 m), ettei juurista, lehdistä, oksista tai hedelmistä koidu suurta haittaa naapurille.



Luiskat ja lumenkasauspaikat. Luiskiinkin tulee istuttaa kestäviä maanpeitekasveja, kuten seppelvarpua, suikerovihmaa, kivikkotuhkapensasta, keijunruusua tai muuta vastaavaa matalaa ja kestäväää lajia. Lumenkasauspaikoille tulee istuttaa kasveja, jotka sietävät maan mahdollista tiivistymistä ja uusiutuvat vuosittain, kuten esimerkiksi suomen-, neidon- ja japanintattaret ja tuoksuvatukka.

Kääntöpaikat. Mikäli kääntöpaikan päätyä käytetään lumen kasaukseen, on kasvilajeiksi valittava lumen painoa kestäviä lajeja tai vuosittain uuden varren kasvattavia, kestäviä perennoja kuten tatarlajikkeita.

Leikkipaikat. Leikkipaikoilla viihtyisyyden lisäksi on tärkeää turvallisuus. Kasvilajeiksi on valittava myrkyttömiä ja kestäviä, helposti uusiutuvia lajeja. Mm. koripaju sopii hyvin leikkipaikkojen yhteyteen, sillä se on myrkytön ja kestää taittamista ja tallausta. Muita sopivia pensaslajeja ovat mm. pensashanhikki, taikinamarja ja marjaomenapensas. Leikkipaikoilta tulee säilyä näköyhteys ympäröiville alueille. Ne tulee kuitenkin rajata matalalla aidalla tai vapaasti kasvavalla aidanteella.

6.4 Ohjeita rakentamiselle

- Tonttien suunnittelu

Tontin käytön suunnittelun lähtökohtana on huolellinen tutustuminen tontin ympäristöominaisuuksiin. Huomioitavia asioita ovat paikan pienilmasto (ilmansuunnat, vallitseva tuulensuunta), kasvillisuus, maastonmuodot ja kasvupaikkatekijät. Ennen suunnittelua tulisi inventoida huolellisesti puusto, mahdolliset kivet, avokalliot ja jyrkänteet sekä muut suunnitteluun vaikuttavat luonnonelementit. Tonttia tulisi voida tarkastella rauhassa eri vuorokauden- ja vuodenaikoina. Tällöin voidaan esim. todeta miten auringonvalo ja tuulet vaikuttavat. Etelään ja länteen avautuvat rinteet tulisi hyödyntää mahdollisimman tarkkaan piha- ja oleskelualueina.

Vaikka rakennusala käsittääkin useimmissa kortteleissa lähes koko tontin, tulee rakennuksen sijainti harkita aina tontin antamien lähtökohtien mukaan. Kortteleitain asuinrakennukset tulee sijoittaa katuun nähden yhtenäisellä kaavakartassa tai havainnepiirroksessa osoitetulla tavalla. Vierekkäisten rakennusten etäisyyden tielinjasta tulisi olla suunnilleen sama. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että muodostuu suojaisia pihvoja auringon kannalta edullisimpaan ilmansuuntaan eli suunnilleen välille etelä- länsi. Pienilmastoa voidaan edelleen parantaa ja pihapiiriä rajata sijoittamalla pohjois- ja itäisivuille täydentäviä keveämpiä rakennelmia (autotalli/talourakennus, jätekatos, huvimaja tms). Ne tulee suunnitella väriykseltään ja yksityiskohdiltaan kokonaisuudeksi päärakennuksen kanssa.

Autotalli- tai katos on toivottavaa sijoittaa omaan erilliseen rakennukseen vähintään viiden metrin etäisyydelle tontin kadun puoleisesta rajasta. Erillisellä rakennuksella voidaan rajata pihatiloja ja saadaan katumiljöö miellyttävämmäksi, kun rakennukset eivät muodosta pitkiä yhtenäisiä seinämiä. Roskien säilytyspaikka ja ulkovarastointi on suojattava aitauksella. Jätesäiliö tai -katos voidaan sijoittaa autotallin/-katoksen tai ajoneuvoliittymän yhteyteen. Sijoituksessa on huomioitava tyhjennyksestä annetut määräykset. Asunnon keräilyastioiden on mahdollistettava kiinteän kotitalousjätteen lajittelu ja hyötykäyttöön ohjaaminen.

Rakennusten ja kulkuteiden ulkopuolelle jäävät osat tontista tulee istuttaa. Siten myös katuun rajoittuva tontinosa on istutusalueita. Etupihalle sijoittuvat sisäänajotie, vähintään yhden auton seisontapaikka autokatoksen lisäksi sekä istutukset. Istutukset on suunniteltava siten, että tonteilta on riittävä vapaa näkyvyys kadulle. Tontille johtava tie on mieluummin mahdollisimman lyhyt ja huolellisesti rajattu.

Tontin suunnittelussa tulee maaperää kunnioittaa siten, että pyritään valitsemaan kuhunkin käyttötarkoitukseen sopiva pohja. Rakennettavuuden lisäksi tulisi huomioida myös maan kasvukyky. Maaston muokkaaminen muuttaa maaperän rakennetta ja pohjaveden luontaista liikkumista.

Rakennuksen sijoittamisessa tulee välttää alavia paikkoja, joihin pintavedet kertyvät ja jotka yleensä ovat myös kantavuudeltaan huonoja. Alavat alueet kannattaa hyödyntää istutusalueina, jolloin kaikki saatavilla oleva vesi kytetään käyttämään hyväksi. Kadunvarsirakennuksen maantasokerros tulisi sijoittaa vähintään 30 cm kadun tasausta ylemmäksi.

- Rakennukset

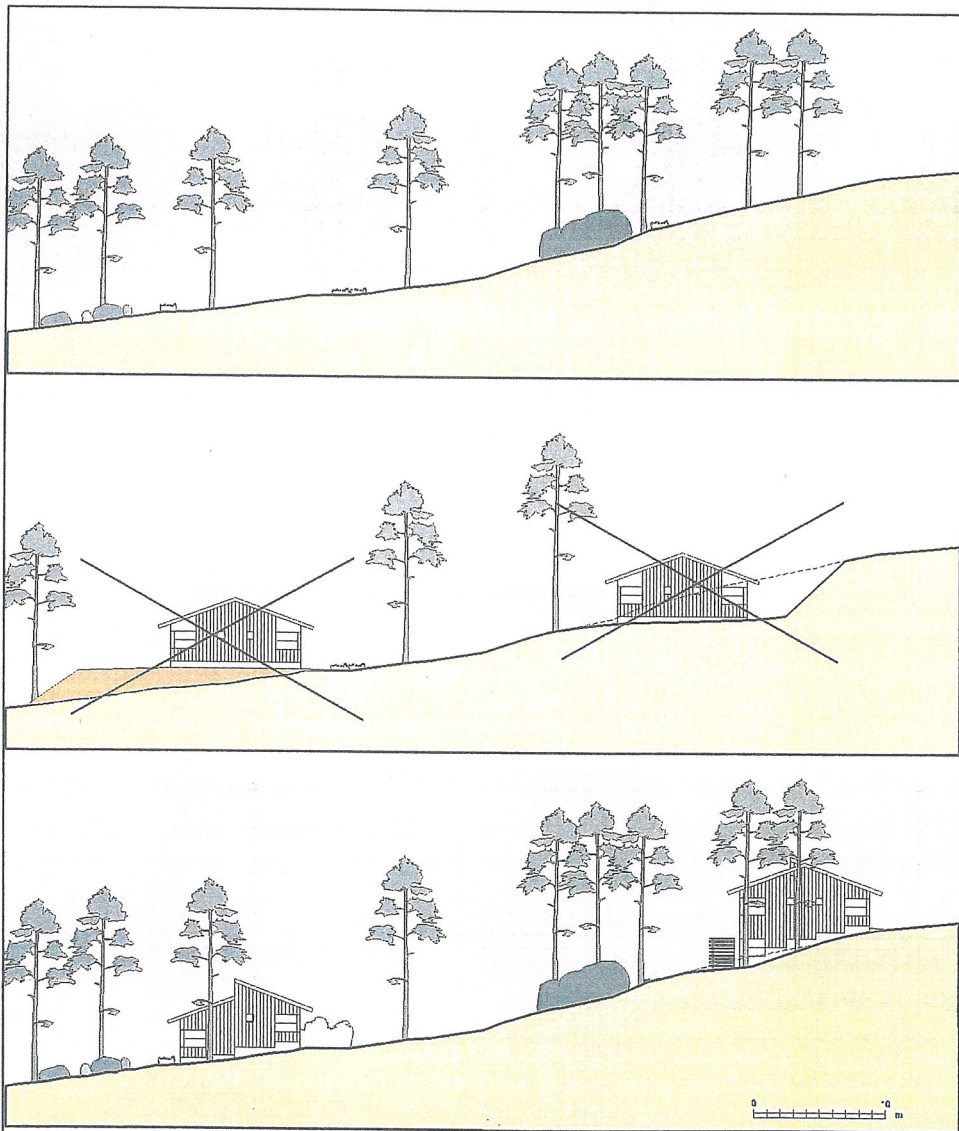
Nykyaikaisessa rakennussuunnittelussa arvostetaan perinteiselle suomalaiselle pientalolle ominaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuutta. Ulkomaisia tyyliilainoja, lavastevaikutelmia ja ns. uusvanhoja yksityiskohtia tulee välttää.

Rakennusten huonejärjestelyissä on jokaisen tontin erikoisluonne otettava huomioon. Ilmansuunnat, tonttiliittymän sijainti, olemassaoleva kasvillisuus, maaston kaltevuus ja viettosuunta vaikuttavat talotyyppeihin ja huonetilojen sijoitukseen.

Selkeä ja yksinkertainen perusmassa (suorakaide tai L- muoto) antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Vinkkeliosan tulisi olla kooltaan päämassaa vaatimattomampi. Vaihtelua saadaan täydentävillä kuisteilla, katoksilla ja ulokkeilla, joilla tulee olla aina myös oma funktionsa. Sisätilojen valaistukselle ja toimivuudelle on eduksi, kun rakennusmassa on riittävän kapea (n. 7,5-8,5 m) ja suhteellisen pitkänomainen. Rakennuksen pohja voi kuitenkin kasvaa paikoin erilaisina levennyksinä.

Rakennustyyppin valintaan vaikuttavat oleellisesti tontin korkeussuhteet. Talotyyppin oikealla valinnalla voidaan vaikuttaa huomattavasti maansiirtotöiden laajuuteen samalla kun sillä säilytetään tontin ominaispiirteitä. Loivassa rinnemaastossa voidaan käyttää puolen kerroksen porrastusta rakennuksen keskellä ja jyrkemässä rinteessä varsinaista rinneratkaisua eli pohjakerroksen upottamista rinteeseen. Kellariosaan tulee sijoittaa ensisijaisesti sinne soveltuvia varasto- ja aputiloja. Ruoholammen alueella molemmat edellä mainitut ratkaisut ovat mahdollisia. Missään tapauksessa rinnetonttia ei tulisi pakottaa tasamaaratkaisuksi täyttöillä, pengerryksillä tai leikkauksilla.

Päärakennuksessa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Autokatoksissa ja muissa piharakennuksissa voi käyttää myös pulpettikattoa. Aumakattoa ei tulisi käyttää Ruoholammen alueella lainkaan. Kattokaltevuuden tulee olla yhtenäinen samassa korttelissa ja samalla katuosuudella. Rakennuksissa tulee käyttää selviä räystäitä, joiden on ulotuttava vähintään 50 cm seinälinjojen yli. Räystäät on viimeisteltävä räystääslaudoilla ja niiden tulisi olla alta ja päädyistä avoimia (koteloimattomia).



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

Erillisen autotallin, -katoksen ja talousrakennuksen kattokaltevuus voi olla päärakennuksen kaltevuutta loivempi ja räystään pituus rakennuksen mittasuhteet huomioonottaen hiukan pienempi. Perinteisessä taajaman maisemassa ovat vieraita uudisrakennusten mansardi- ja tasakatot, hyvin jyrkät lappeet (1:1 tai jyrkempi) ja sisäänvedetyt parvekkeet päätykolmioissa. Katteen profiili ei saa olla liian huomiota herättävä.

Koko alueelle voidaan rakentaa sekä puu-, tiili- että kivijulkisivuisia taloja. Tiili-/kivi-/rappauspintaisiin seiniin voidaan yhdistää myös lautaverhoituja osia ja päinvastoin. Tiiliseinissä suositellaan käyttäväksi tiilen väristä saumausta. Punatiiliseinissä voidaan käyttää myös vaaleampaa saumaa.

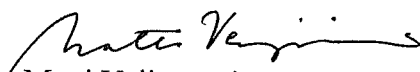
Julkisivumateriaalina suositellaan erityisesti puuta. Puu on miellyttävä, perinteinen ja tyylikäs materiaali, joka on helposti työstettävissä ja huollettavissa ja joka mahdollistaa myös monenlaiset yksilölliset ratkaisut. Julkisivulaudoituksessa tulee suosia yhtenäisiä pintoja, esim. leveä sileä vaakaponttilauta päädyissä harjan taitteeseen asti ja rinteessä porrastettuna. Samassa julkisivussa ei tule käyttää useanlaista laudoitusta. Maanpäällisen sokkelin tulisi olla n. 50 cm korkea. Kaksikerroksisissa rinnetaloissa julkisivuverhous tulee ulottaa yhtenäisenä alas asti, jolloin ei synny ylikorkeita sokkeleita. Pitkänurkkainen hirsi tai pyöröhirsi tai levyjulkisivut ovat vieraita kaupunkimaisessa asuinrakentamisessa.

Rakennuksissa tulee käyttää kortteleittain tai ryhmissä yhtenäistä väritystapaa. Julkisivujen puupinnat tulee peittomaalata. Kuultavaa petsi- tai puunsuojakäsittelyä ei tule käyttää lainkaan. Katemateriaaleiksi suositellaan huopaa kolmiorimoin tai konesaumattua peltiä. Tiilikuvioista teräskatetta ei tule käyttää lainkaan. Katteen väri tulee koko alueella olla tumman harmaa.

Lappeenrannassa 20. päivänä syyskuuta 2004 (muutettu 10.12.2004)

MAA JA VESI OY

Lappeenrannan toimisto


Matti Veijovuori

Liitteet:

1. Liitekartat: 1a Maanomistus, 1b Luonnonympäristö, 1c Rakennettu ympäristö, 1d Maaperä, 1e Topografia.
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomakkeet
4. Havainnepiirros 1:3000
5. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus; kaupunki/ Erkki Olavi Märkälän oikeudenomistajat
6. Viranomaispalaverin muistio
7. Kaavoittajan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin kommentteihin ja lausuntoihin
8. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut kommentit ja lausunnot
9. Kaavakartta 1:2000 (erillisenä karttaesityksenä)