



Imatran voimalaitosalue

IMATRA

Rakentamistapaohje

22.8.2013

Tarkistettu 27.11.2013

joka koskee 22. päivänä elokuuta 2013 päivitettyä
asemakaavakarttaa 1030.

IMATRA, Kaupunginosa 12, Imatrankoski

Asemakaava:

Korttelit 158-159 ja 169, korttelin 145
osa sekä katu-, rautatie- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutos:

Kortteli 137 ja korttelin 121 osa sekä
katu-, vesi-, rautatie- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 138, 141-159 ja 169, korttelien
121 ja 137 osat sekä katu-, vesi- ja virkistysalueita.

Rakentamissuunnitelma on sitova korttelin 121 tontilla 6,
kortteleissa 146-147, 152-159 sekä 169. Muilta
osin ohje on ohjeellinen.

SUUNNITTELU

arkkitehtisuunnittelu:

Helsinki Zurich Office Oy

Antti Ahlava (pääsuunnittelija)

Charlotte Nyholm

Linda Wiksten

Anne Honkasalo

Lauri Salminen

maisema-arkkitehtikonsultti:

Masu Planning

Malin Bomqvist

liikenne- ja kunnallistekniikka:

WSP Finland Oy

Björn Silfverberg

Jari Laaksonen

kaupallinen konsultti:

Entrecon Oy

Tiina Kuokkanen

TILAAJA

Fortum Power and Heat Oy

Timo Lahtinen

Mikko Tavastila

Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ

- 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus
- 1.2 Suunnittelualue
- 1.3 Kaavallinen tilanne
- 1.4 Suunnittelualueesta tehtyjä selvityksiä

2. IMATRAN VOIMALAITOSALUE

- 2.1 Alueen historia ja nykytilanne
- 2.2 Visio alueen kokonaiskuvasta

3. IMATRANKOSKENTIEN VARREN ASUINALUE

- 3.1 Kaupunkikuva
- 3.2 Julkisivut
- 3.3 Kattomuoto ja räystäslinja
- 3.4 Rakennussuunnittelu
- 3.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti
- 3.6 Pelastusreitit ja jätehuolto
- 3.7 Piha-alueet
- 3.8 Suodosvesipuro

4. PAJAKYLÄ

- 4.1 Kaupunkikuva
- 4.2 Julkisivut
- 4.3 Kattomuoto ja räystäslinja
- 4.4 Liike- toimisto- ja työtilat
- 4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti
- 4.6 Pelastusreitit
- 4.7 Aukiotila

5. VOIMALAITOSALUE

- 5.1 Kaupunkikuva
- 5.2 Voimalaitoksen aita
- 5.3 Katselusilta
- 5.4 Voimalaitoksen sisätilat

6. RIVITALOALUE VOIMANTIEN JA KUPARINTIEN VÄLISSÄ

- 6.1 Kaupunkikuva
- 6.2 Julkisivut
- 6.3 Kattomuoto ja räystäslinja
- 6.4 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto
- 6.5 Pihat ja piharakennukset

7. 1920-LUVUN ASUINALUE

- 7.1 Kaupunkikuva
- 7.2 Julkisivut
- 7.3 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto
- 7.4 Piha-alueet

8. VUOKSEN VARREN RIVITALOT

- 8.1 Kaupunkikuva
- 8.2 Julkisivut
- 8.3 Kattomuoto ja räystäslinja
- 8.4 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto
- 8.5 Piha-alueet

9. 1940-LUVUN ASUINALUE

- 9.1 Kaupunkikuva
- 9.2 Julkisivut
- 9.3 Kattomuoto ja räystäslinja
- 9.4 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto
- 9.5 Piha-alueet
- 9.6 Rantasauna

10. VIHERALUEET

- 10.1 Voimalinjojen alaiset alueet
- 10.2 Meluvalli
- 10.3 Liikuntapaikat
- 10.4 Voimalaitoksen ja Imatrankoskentien väliin jäävä puisto
- 10.5 Vuoksen varren rinteet
- 10.6 Luontoalue

1. YLEISTÄ

1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje on tehty täydentämään asemakaavaa ja ohjaamaan toteuttamisen laatutasoa. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamistapaohjeen noudattamista.

Rakentamistapaohje osoittaa esimerkinomaisesti laatutason, johon toteutussuunnittelussa tulee pyrkiä. Ohjeet eivät ole esteenä paremman laatutason tavoittelemiselle.

Tavoitteena on luoda edellytykset omaleimaiselle ja korkeatasoiselle kaupunkiympäristölle. Asemakaavan merkinnät ja määräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia määräyksiä rakennusten sijoittelulle ja massoitte-
lulle. Tämän lisäksi rakentamistapaohjeella ohjataan mm. rakennusten materiaaleja ja väritystä sekä viheralueiden toteutusta.

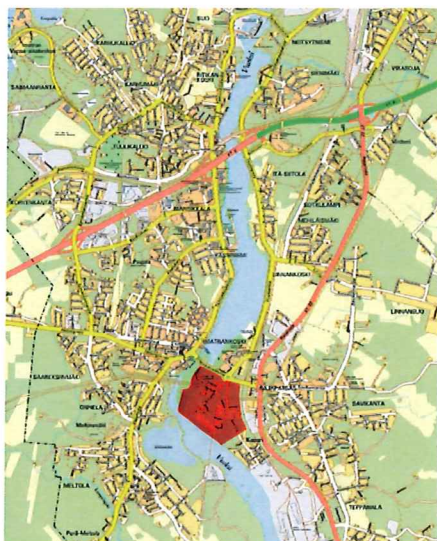
Rakentamistapaohjeet keskittyvät rakennusten ulkoiseen ilmeeseen. Lisäksi niihin sisältyy joitakin teknisiä, käytännön rakentamista koskevia asioita, jotka muodostavat muistilistan alueen asemakaavoituksen perusteista.

1.2 Suunnittelualue

Suunnitteluohje koskee Imatrankoskentie, rautatien, Ivoniemen luontoalueen ja Kuparin asuinalueen rajaamaa aluetta.

1.3 Kaavallinen tilanne

Alueelle laaditaan uusi asemakaava, joka saanee lainvoiman vuoden 2013 aikana. Tämä rakentamistapaohje on laadittu asemakaavatyön yhteydessä.



Alueen sijainti



Asemakaava-alue ennen uutta kaavaa

1.4 Suunnittelualueesta tehtyjä selvityksiä

Rakennushistoriallinen selvitys (Helsinki Zurich Office Oy, 3.5.2013)

Meluselvitys (Akukon, huhti- toukokuu 2013)

Vaikutusten arviointi (Helsinki Zurich Office Oy, 8.8.2011)

Meluselvitys (Imatran kaupunki 14.6.2005, Fortum Power and Heat Oy 30.10.2000 ja Imatran kaupunki 3.10.2011)

Kaupalliset lähtökohdat (Entrecon Oy, 25.5.2011)

Voimalinjojen vaatimat etäisyydet ja toimintojen risteäminen (Fingrid Oy, 15.6.2011; Ovako Bar Oy, 9.12.2011)

Luontoselvitys (T:mi Karri Kuitunen, elokuu 2011)

Maaperäselvitys (Helsinki Zurich Office Oy GTK:n tietojen perusteella, 1.4.2011)

Maaperän kunnostus –selvitys (Golder Associates, 31.5.2011)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), sekä valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Museovirasto, 22.12.2009)

Vahingonvaaraselvitys (Imatran voima Oy, 31.10.1986)



Rakeisuuskaavio, olemassaolevat rakennukset mustalla värillä, uudet harmaalla värillä.

2. IMATRAN VOIMALAITOSALUE

2.1 Alueen historia ja nykytilanne

Alueella on ollut asutusta jo 1500-luvulla, mihin viittaa alueella sijaitseva muinaisjäänös (Siitolan historiallisen ajan kyläpaikan eteläisin tonttimaa, muinaisrekisteritunnus 1000017466).

Nykytilanteen kannalta merkittävä muutos tapahtui 1920-luvulla voimalaitoksen rakennustöiden käynnistyessä. Vuoksen luonnollinen uoma padottiin ja voimalaitosta varten kaivettiin uusi uoma. Itse voimalaitosrakennusten lisäksi alueelle nousi myös voimalaitostyöntekijöille tarkoitettu asuinalue, jonka suunnitteli Emil Ekegren.

1940-luvulla Aarne Ervi suunnitteli alueelle toisen asuinalueen, ns. Uuden asuinalueen. Mäntykankaalle korkeuskäyriä mukaillen sijoitetut pari- ja omakotitalot ovat tyyppi-esimerkki ajan asuntotuotannosta.

Alue on pitkään ollut "kesantona" ja sen kehitys on ollut pysähdyksissä. Yleisten ulkotilojen hoitotaso on laskenut. Uuden kaavan ja suunnitteluohjeen tarkoituksena on nostaa tätä tasoa sekä varmistaa uudisrakennusten soveltuvuus historialliseen ympäristöön.



1920-luvulla otettu kuva vastavalmistuneesta asuinalueesta.

2.2 Visio alueen kokonaiskuvasta

Imatrankosken keskustan kupeeseen suunniteltu alue muodostaa sitä ympäröiviä alueita yhdistävän ja jäsentävän kokonaisuuden. Alueen pohjoisosan kortteleiden tummat sävyt muistuttavat alueen historiasta. Imatrankoskentien liikenneympyrän eteläpuolelle sijoittuva pistetalomainen rakennus toimii alueen maamerkinä. Ak-sentti ohjaa kulkua alueen sisälle Ivontietä ja Kuparintietä pitkin. 1940-luvun asuin- aluetta tiivistävät uudisrakennukset noudattavat materiaaliltaan, sijoittelultaan ja kattomuodoltaan alueen henkeä. Alueen lounaisosaan sijoittuvat kaupunkirivitalot hyödyntävät näkymiä Vuokselle.

Julkista ulkotilaa on jäsennetty puuston avulla metsäisemmiksi ja avoimemmiksi alueille. Näkymiä on avattu Vuokselle harkituista kohdista. Kevyenliikenteen reitit liittyvät luontevasti ympäristön kevyenliikenteen verkostoon.

Paikointi sijoittuu alueen pohjoisosassa tonteilla oleviin autokatoksiin. Pientaloalueen sekä Vuoksen varren kaupunkirivitaloalueen pysäköintipaikat sijoittuvat tontti-kohtaisiin autotalleihin.

Alueella on asuinkerrosalaa 29 500 k-m². Tämän lisäksi alueen kaavamerkinnot mahdollistavat vanhusten palveluasumisen (5 200 k-m²), energiahuollon rakennuksia (17 400 k-m²) ja liike- ja toimistorakennuksia (500 k-m²).



- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. Kerrostalot | 7. Tiivistetty 40-luvun alue |
| 2. Pajakylä | 8. Tontteihin jaettu 40-luvun alue |
| 3. Rivitalot | 9. Masto |
| 4. Voimalaitos | 10. Muinaismuistolue |
| 5. 20-luvun asuinalue | 11. Energiantuotantoon varattava alue |
| 6. Kaupunkirivitalot | 12. Palstavijelyalue |

Kaava-alueen illustraatio

helsinkizurich

3. IMATRANKOSKENTIEN VARREN ASUINALUE

Korttelit 141-143.

3.1 Kaupunkikuva

Imatrankoskentien varteen sijoittuvat kerrostalot jäsentävät saapumista Imatralle Venäjän suunnalta. Imatrankoskentielle päin kerrostalot muodostavat yhtenäisen, tummansävyisen rakennusrintaman, joita keventävät rakennusmassojen väliin sijoittuvat vehreät puistoalueet.

Pistetalomainen maamerkkirakennus tulee toteuttaa siten, ettei se häiritse visuaalisesti voimalaitoksen arkkitehtuuria, vaan hahmottuu osana Imatrankoskentien varren rakentamista, fyysisesti etäällä rakennushistoriallisesti arvokkaista rakennuksista.

Tehoraitin

~~Volttikujan~~ ja Tehokadun varressa sijaitseva 2 metriä leveä kaistale tulee istuttaa puin tai pensain katutilaa rajaavaksi elementiksi. Pensasaidan tulee olla vähintään 1,5 m korkea. Lajikkeina voidaan käyttää esimerkiksi aroniaa tai aitaorapihlajaa.

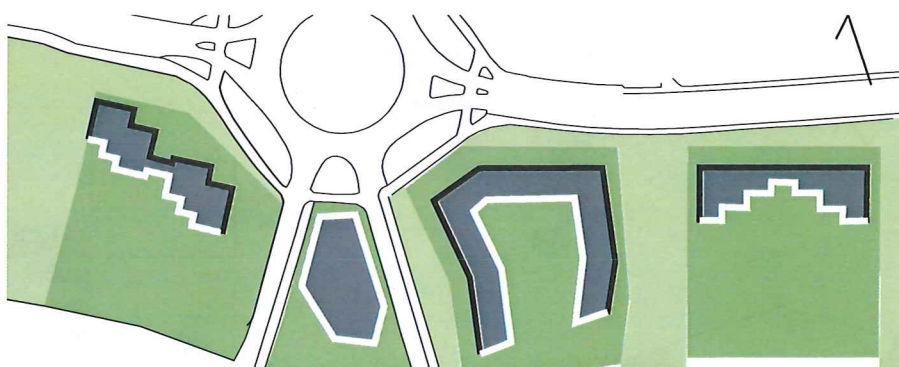


Havainnekuva Imatrankoskentieltä.

3.2 Julkisivut

Kortteleiden ulkosivujen julkisivut ovat tummat kontrastina sisäpihaa reunustaville vaaleille julkisivuille. Tummissa julkisivuissa materiaalina tulee käyttää tummaksi poltettua tiiltä rappaamattomana, kun taas vaaleat julkisivut ovat rapattuja.

Korttelissa 142 sijaitsevan maamerkkirakennuksen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Muissa rakennuksissa parvekkeet voivat olla sisäänvedettyjä tai ulokkeita. Alueen kaikki parvekkeet tulee voida lasittaa.



Kaaviokuva kortteiden 141-145 julkisivujen värityisperiaatteista.

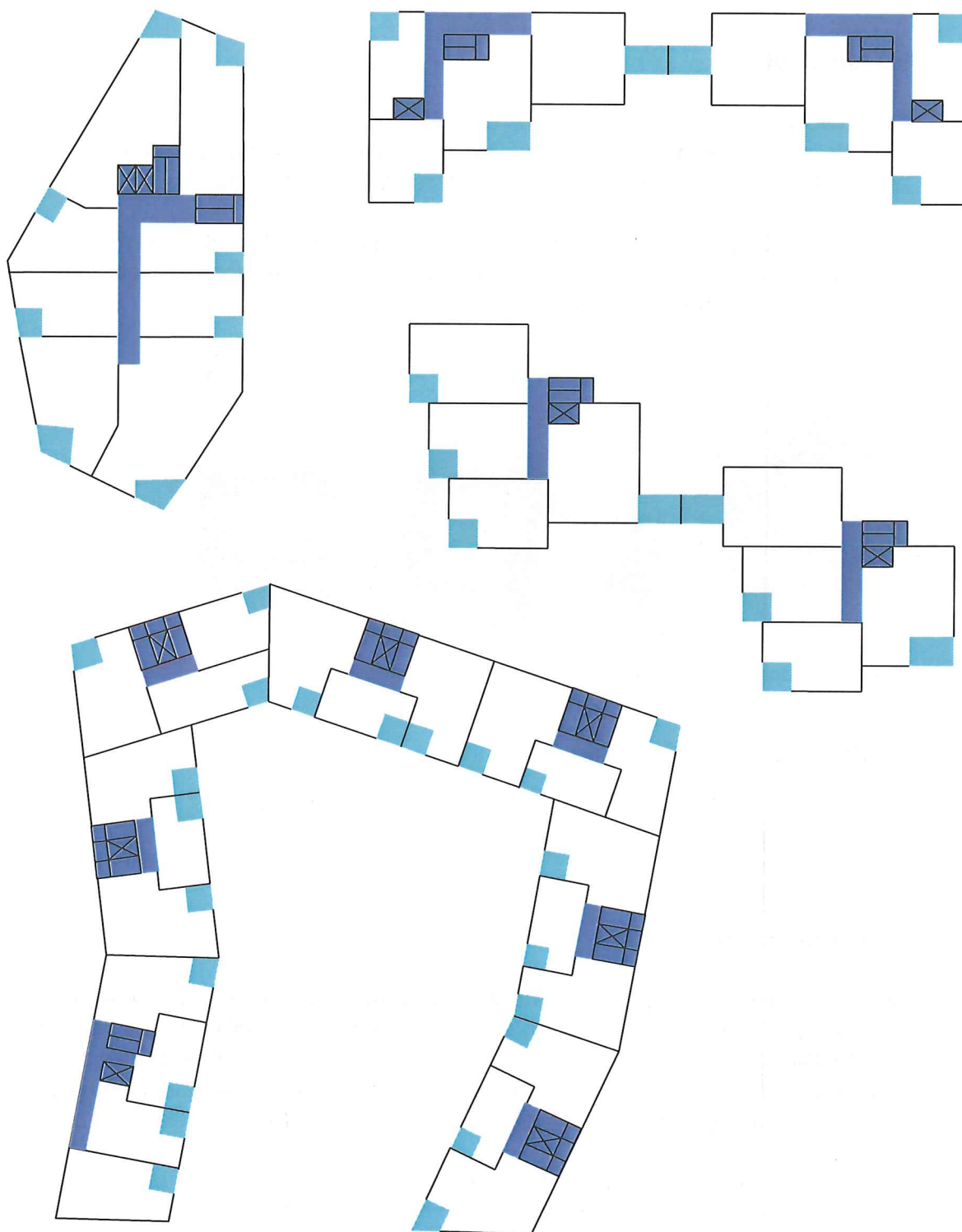
3.3 Kattomuoto ja räystääslinja

Kerrostaloissa on tasakatto tai loiva kallistettu lapekatto. Ainoastaan kattoterasseja saa sijoittaa katon räystääslinjan yläpuolelle.

3.4 Rakennussuunnittelu

AK-7 -korttelien rakennukset on mahdollista ja suositeltavaa toteuttaa pistetaloina. Tällöin osa pistetalosta muodostaa pistetaloparin, jotka yhdistyvät toisiinsa parveketornilla. Parveketorni tarkoittaa tässä tapauksessa kahdesta parvekkeesta muodostuvaa kylmää, mutta lasitettua tilaa, joka estää osaltaan Imatrankoskentien melun kuuluminen piha-alueelle. Parveketornin tulee olla mahdollisimman läpinäkyvä.

On suositeltavaa, että kerrostalojen asunnot aukeavat yleisesti ottaen etelään tai Vuoksen suuntaan. PA-korttelissa asunnot on hyvä suunnata kohti yhteispihaa niin, että asuntojen parvekkeet voivat olla sisäpihan puolella. Korttelin 142 tornitalon muoto mahdollistaa rakentamaan paljon valoisia asuntoja, joista on hyvät näkymät kauas. Massan porrastuminen etelään tuottaa terasseja, jotka voivat kuulua asunnoille tai talon yhteistiloille.



Esimerkkejä Imatrankoskentien varren rakennusten asuntosuunnittelusta. Kuvassa porrashuoneet violetilla värillä ja parvekkeet turkoosilla.

3.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Alueen uudisrakennuksia palvelemaan muodostetaan kaksi uutta Imatrankoskentien suuntaista katua: Tehokuja ja Volttikuja. Kadut ovat päästään umpikujia ja palvelevat lähinnä asuinkortteleita.

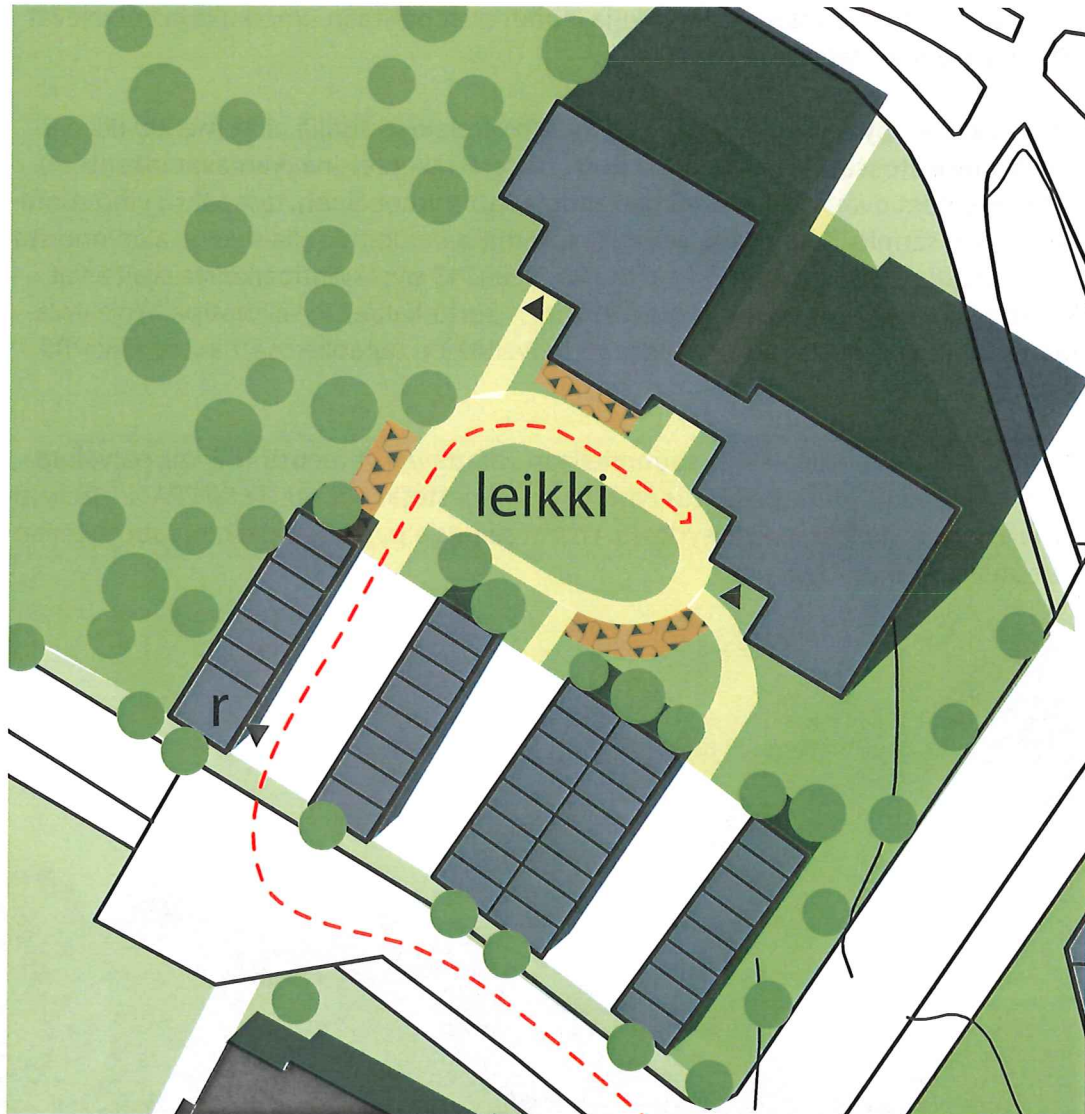
Pääosa alueen pysäköintipaikoista sijaitsee kortteleiden sisällä niille merkityillä paikoilla. Autokatokset tulee toteuttaa puu-, tai teräsrakenteisina (kantavat rakenteet). Pilarirakenteet ovat mahdollisimman sirot ja katos yhtenäinen, tasapaksu vino suora-kulmainen särmiö. Katos tulee verhoilla tummalla laudoituksella sivu- ja alapinnoista yhtenäisesti. Kaikki korttelin 142 ja osa korttelin 143 pysäköintipaikoista sijaitsevat Volttikadun eteläpuolella korttelissa 137 (LPA-korttelialue). Pysäköintipaikkoja varataan vähintään 1 autopaikka/ asunto tai palvelutalon tapauksessa 1 autopaikka/85 k-m².

Asuntoja varten autopaikkoja suunnitellaan varattavan yhteensä 162 kpl, palvelutaloa varten 60 kpl. Vierasparkitus (yht. 15 kpl) järjestetään tonteilla tai LPA-korttelialueella asukaspaikoituksen yhteydessä. Yhteensä uusia pysäköintipaikkoja suositellaan toteutettavaksi 237 kpl.



Havainnekuva korttelin 143 autokatoksesta Volttikujan suunnalta.

3.6 Pelastusreitit ja jätehuolto



Kaaviokuva alueen pelastusreiteistä ja jätehuollosta.

3.7 Piha-alueet

Julkisesta tilasta saavuttaessa pihan on tarkoitus avautua hyvinhoidettuna vihreänä keitaana. Asuntokortteleiden pihoilta avautuu näkymiä ympäröivään maisemaan, mutta rakennusten julkisivukäsittelyn ja pihasuunnittelun avulla on tarkoitus jäsentää piha omaksi yksikökseen.

Pihojen tulee tarjota sekä aurinkoisia että suojaisia paikkoja. Pihojen tulee palvella kaikkia niiden ympärillä asuvia ja ne tulee suunnitella eri-ikäisten tarpeet huomioon ottaen.

PA-korttelin ja viereisen asuinkorttelin välisen istutettavaksi merkitynn alueen on tarkoitus keventää rakennusrintaman ilmettä Imatrankoskentien suuntaan. Istutettavaksi merkityillä alueiden osilla vanhat puut tulee säilyttää. Aluskasvillisuutta tulee kuitenkin harventaa ja yleisilmettä kehittää siistimmäksi ja puistomaisemmaksi.

Korttelin 141 länsipuolitse virtaa suodosvesipuron itäisempi haara. Puroa tulee hyödyntää virkistyskellisenä vesielementtinä ottaen huomioon purossa elävän suojellun taimenkannan asettamat vaatimukset. (ks. 3.8 Suodosvesipuro)

3.8 Suodosvesipuro

Suodovesipuron lähelle tai sen veden laatua heikentävä rakentaminen voi vaarantaa puron taimenkannan olemassaolon. Niinpä kaikenlainen puroon liittyvä rakentaminen tulee toteuttaa huolellisesti yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa.

Harvinaisen taimenkannan säilymisen varmistamiseksi puro säilytetään luonnontilassa: alueen pohjoisosassa se kulkee ensin avopurona VL-2-alueella, mikä jälkeen se jatkaa maanalaisessa putkessa, kunnes nousee taas pintaan Ivontien toisella puolen olevalla virkistysalueella. Puron ympäristön hulevedet tulee johtaa hulevesiviemärointiin tai imeyttää niin, että ne eivät valu puroon.

Puro on tärkeä maisemallinen elementti sekä kaava-alueen pohjoisosassa että etelämpänä voimalinjojen kupeessa kulkiessaan.

4. PAJAKYLÄ

Kortteli 121 tontit 7-9.

4.1 Kaupunkikuva

Pajakylä sisältää voimalaitoksen vanhoja huolto- ja varastorakennuksia sekä ruokalan. Rakennuksista kolme on Museoviraston suojeluksessa. Asemakaavan mahdollistamat uudisrakennukset täydentävät olemassa olevien rakennusten jo aloittamaa suora-kulmisiin muotoihin perustuvaa sommitelmaa aukiomaiseksi työpaikkatoimintojen kortteliksi ja elävöittävät aluetta mahdollistamalla myös yleisöä palvelevien toimintojen sijoittumisen sinne.

4.2 Julkisivut

Pajakylän uudisrakennusten julkisivumateriaalien tulee noudattaa olemassa olevien rakennusten materiaaleja. Ulkoseinien tulee olla tiiltä ja katon tumma konesaumattu peltikate. Julkisivudetaljiikan tulee vastata alueen historiallisten rakennusten laatutason.

4.3 Kattomuoto ja räystäslinja

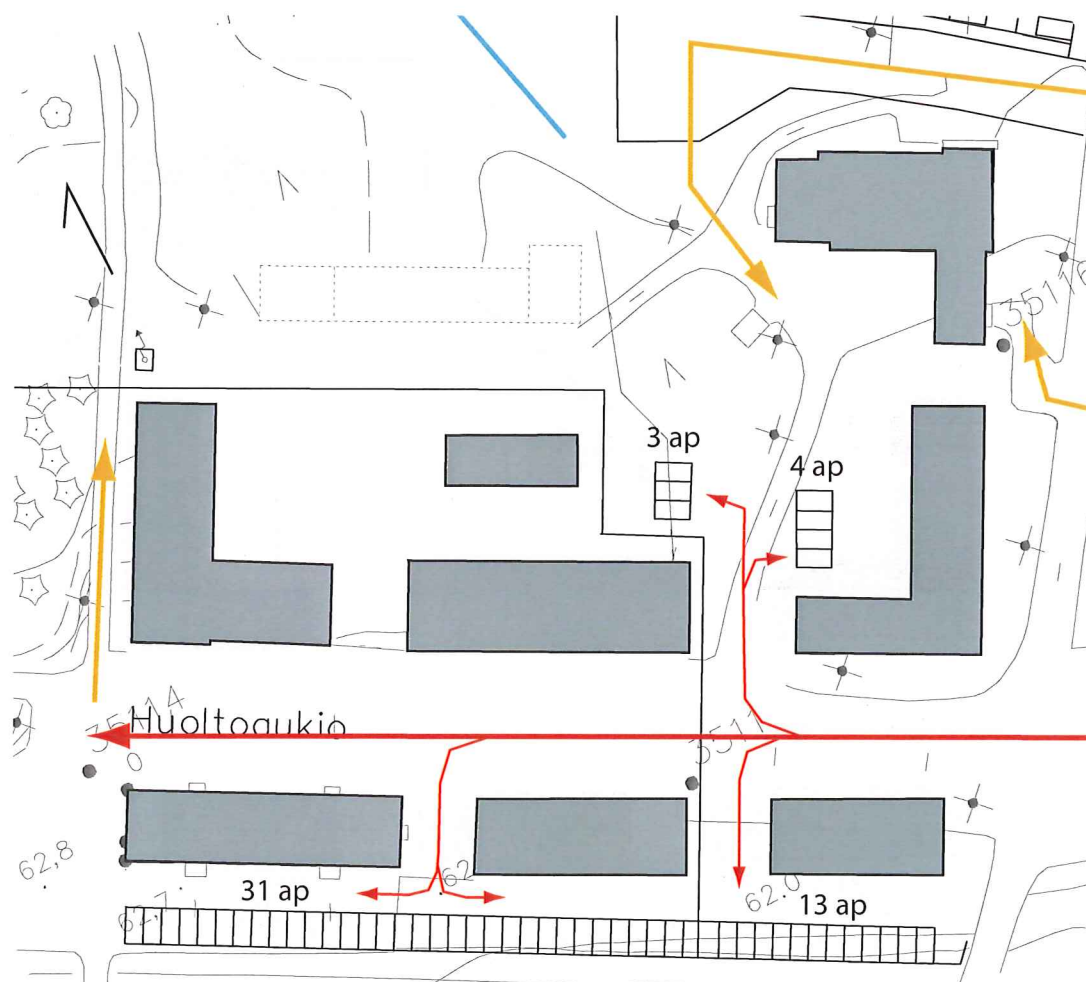
Uudisrakennusten tulee noudattaa olemassa olevien rakennusten kattomuotoja. Tällöin kyseeseen tulevat harja- ja aumakatto. Myös uudisrakennusten kattokulman tulee mukailla alueella yleisesti vallitsevaa kulmaa.

4.4 Liike- toimisto- ja työtilat

ENKTY-korttelialue on varattu voimalaitoksen tarpeisiin, mutta kuitenkin siten, että siitä ei aiheudu ympäristöhäiriötä. Mikäli kysyntää on, kaavamerkintä mahdollistaa myös esimerkiksi kulttuuritoimintojen siirtymisen alueelle.

KTY-6 -korttelialueella sijaitsee Museoviraston suojelema ruokala.

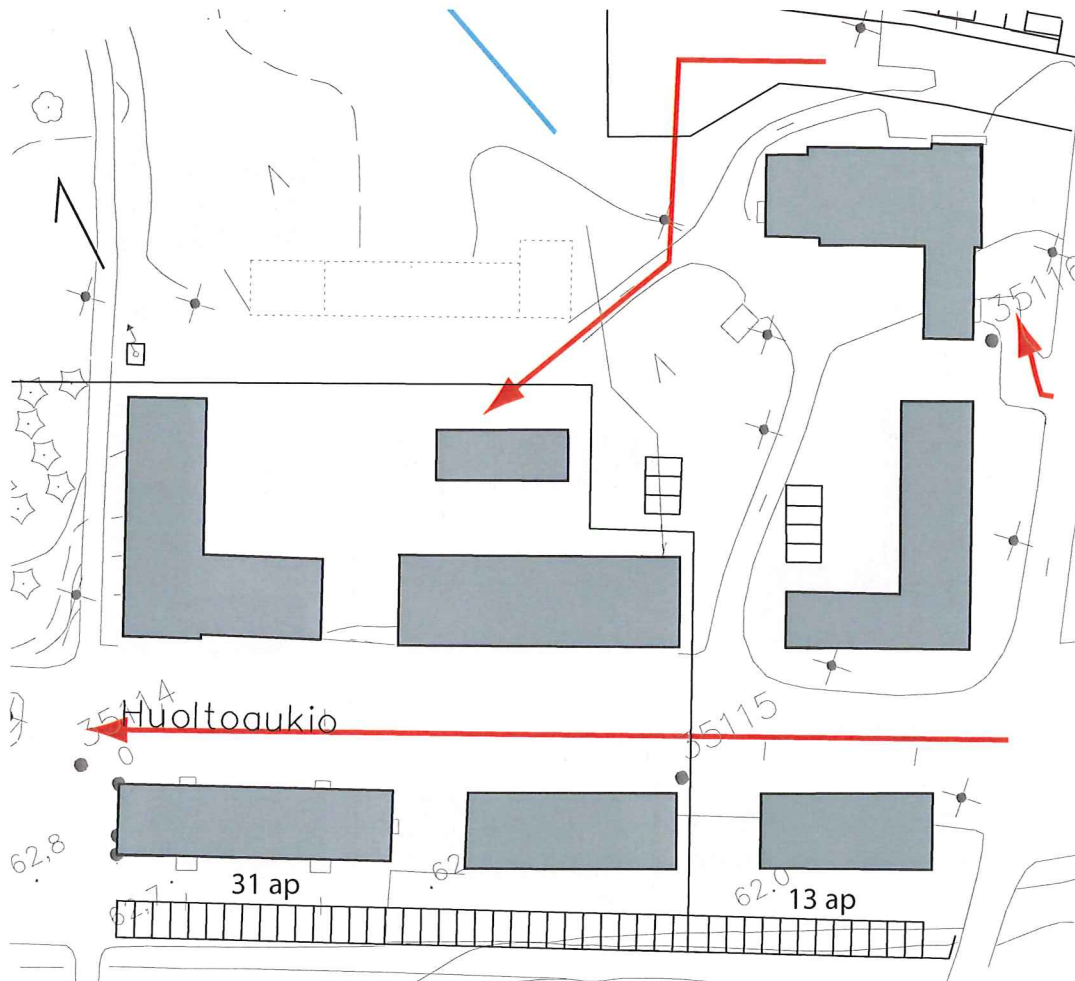
4.5 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti



1:2000

- ajoväylä
- huoltoajo
- suodosvesipuro

4.6 Pelastusreitit



1:2000

4.7 Aukiotila

Alueen keskelle jäävä aukio toteutetaan osin istutettuna ja osin kivettynä alla olevan kuvan mukaisesti. Ravintolana toimivan rakennuksen edustalle voidaan rakentaa terassialue istutuksineen.



Aukiotilan jäsentely. 1:2000

5. VOIMALAITOSALUE

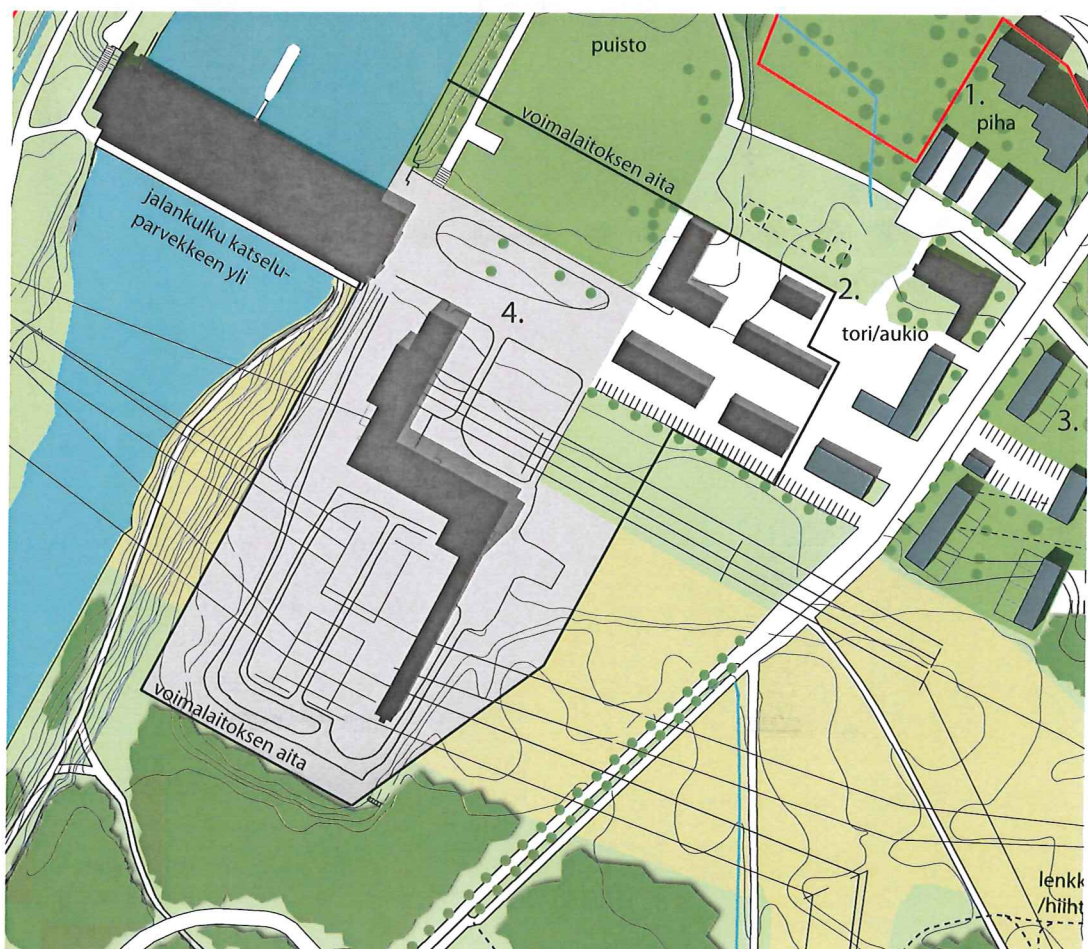
Kortteli 121 tontti 6. Rakentamisohje on sitova.

5.1 Kaupunkikuva

Voimalaitosalue muodostaa identiteetin koko kaava-alueelle, joten siihen liittyvien rakennusten ja rakenteiden korkea laatu on erityisen tärkeässä asemassa.

Uudisrakennuksia ei ole osoitettu itse voimalaitoksen välittömään läheisyyteen. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet - alueen aitaaminen ja toisaalta katseluparvekkeen avaaminen yleisölle - liittyvät lähinnä kulun selkeämpään ohjaamiseen tilanteessa, jossa alueella liikkuvien ihmisten määrän arvioidaan kasvavan.

Voimalaitosrakennuksen ja kytkinaseman huolto ja ylläpito tulee jatkossakin hoitaa niiden historiallista ja maisemallista arvoa vastaavalla tavalla.



Voimalaitoksen aidan linjaus.

5.2 Voimalaitoksen aita

Voimalaitoksen aita toteutetaan historialliseen miljööseen soveltuvalla tavalla.

Aidan pysty- ja poikkirakenteet ovat lattaterästä tai vastaavaa.

Aidan tulee olla väritykseltään tumma.



Havainnekuvia voimalaitoksen aidan mahdollisista toteutustavoista.

5.3 Katselusilta



Voimalaitoksen katselusillan aita toteutetaan historialliseen miljööseen soveltuvalla tavalla. Aidan pysty- ja poikkirakenteet ovat lattaterästä tai vastaavaa. Aidan tulee Museoviraston suositusten mukaisesti olla väriykseltään vaalea.

5.4 Voimalaitoksen sisätilat

Voimalaitoksen sisätilojen suojelua ei erityisesti osoiteta, koska voimalaitos on edelleen täysin toiminnassa, ja sen toiminta edellyttää ajoittain tekniikan päivittämistä.

Rakennuksen tulevien muutosten tekijöitä kehoitetaan kuitenkin kunnioittamaan voimalaitoksen arkkitehtonisia arvoja ja tutustumaan Helsinki Zurich Office Oy:n, vuonna 2013 tekemään rakennushistorialliseen selvitykseen.



6. RIVITALOALUE IVONTIEN JA KUPARINTIEN VÄLISSÄ

Kortteli 144.

6.1 Kaupunkikuva

Kortteli 144 on yhtä tonttia ja se tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kortteli muodostaa rajapinnan Imatrankoskentie varren kerrostalojen ja voimalinjojen alaisen avoimen maiseman välillä. Korttelista aukeaa näkymiä kumpaankin suuntaan, mikä tekee pihatiloista mielenkiintoisia. Yhteiset piha-alueet muodostavat vaihtelevia tilasarjoja, mikä helpottaa hahmotettavuutta ja lisää yksityisyyttä.

Tontin pohjoispäädyssä sijaitseva 2m leveä kaistale tulee istuttaa puin tai pensain kevyenliikenteen väylää rajaavaksi elementiksi. Lajikkeina voidaan käyttää esimerkiksi aroniaa tai aitaorapihlajaa.

Tontin osa, joka reunustaa Ivontietä on asemakaavassa määrätty puin istutettavaksi. Puulaji on koivu. Tämä yhtenäistää Ivontien historiallisen puukujan.

6.2 Julkisivut

Korttelin rakennukset ovat kivitaloja, joiden kadunpuoleiset julkisivut ovat tummaa tiiltä. Kontrastina pihan puoleiset julkisivut ovat vaaleiksi rapattuja oheisen kaavion mukaisesti. Kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä.



Julkisivukaavio.

6.3 Kattomuoto ja räystääslinja

Asuinrakennuksissa tulee olla pulpettikatto, jonka lape nousee asuntopihojen suuntaan. Kattokulman ja räystääslinjan tulee olla kaikissa asuinrakennuksissa yhtenäinen.

6.4 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto



-  hiekkapinta (vain huoltoliikenne)
-  jätekatos

6.5 Pihat ja piharakennukset

Tonttien yhteispihojen tulee tarjota sekä aurinkoisia että suojaisia paikkoja. Pihojen tulee palvella kaikkia niiden ympärillä asuvia ja ne suunnitellaan eri-ikäisten tarpeet huomioiden. Leikkialueet tulee sijoittaa piha-alueelle keskeisesti valvonnan helpottamiseksi. Yhteispihoille istutettavien puiden tulee muodostaa selkeitä ryhmiä.

Kullekin asunnolle varataan myös oma yksityinen piha. Asuntopihat tulee rajata yhteiskäyttöisestä pihasta kasvillisuudella tai matalilla aitarakenteilla. Kasvillisuus ja aidat tulee suunnitella rakennussuunnittelun yhteydessä.

Piharakennus tulee toteuttaa asuntoarkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Sen kaikki julkisivut ovat vaaleita julkisivukaavion periaatteen mukaisesti. Kattomuoto voi olla esimerkiksi harjakatto, jonka kulma mukailee asuinrakennusten kattokulmaa. Piharakennuksiin voidaan sijoittaa väestönsuojatiloja, joita normaalioloissa voidaan pitää esimerkiksi varastona, verstaana tai muussa yhteiskäytössä. Jätekatokset on sijoitettu lähelle katulinjaa, ja niin ollen niiden tulee olla väriykseltään tummia.

7. 1920-LUVUN ASUINALUE

Korttelit 146-147. Rakentamisohe on sitova.

7.1 Kaupunkikuva

1920-luvun alue on Imatran voimalaitosalueen helmi ja merkittävä valtakunnallisellakin tasolla. Viime vuosikymmenien aikana alue on päässyt hieman rapistumaan niin rakennusten kuin ulkoalueidenkin osalta. Uuden asemakaavan myötä alueesta on tarkoitus muodostaa asunto-osakeyhtiö, mikä mahdollistaa ulkoalueiden nykyistä korkeamman hoitotason.

Puukujan komeasti päättävä Villa Malmi on alueen kruunu, jonka asemaa näkymäakselin päätteessä tulee korostaa kasvillisuuden avulla.

7.2 Julkisivut

Alueen rakennukset on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-11 ja ne muodostavat valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Rakennusten julkisivuja ei saa muuttaa.

7.3 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto

1920-luvun asuinalueen katuverkko on tiivis, mutta Ivontietä lukuunottamatta kadut kuuluvat tonttialueeseen ja ne ovat pääasiassa pihateitä. Ajonopeudet alueella ovat katujen kapeudesta johtuen alhaiset.

Pysäköinti tapahtuu avopaikoilla rakennusten edessä kuten tähänkin saakka, sekä erillisellä, katetulla pysäköintialueella.

Alueen keskellä sijaitsevassa yhteistilarakennuksessa on jätteidenkeruupiste.

7.4 Piha-alueet

Piha-alueet kuuluvat taloyhtiön tonttiin, mutta niitä voidaan hallinnoida asuntokohdaisesti, mikäli taloyhtiössä näin päätetään. Kaavaan merkityt istutettavat/säilytettävät puurivit esiintyvät jo Paul Olssonin laatimassa alueen alkuperäisessä maisemasuunnitelmassa ja ne tulee säästää. Mikäli vanhoja puita joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi kaatamaan, tulee ne korvata saman puulajin yksilöillä.

8. VUOKSEN VARREN RIVITALOT

Korttelit 148 ja 150-151. Rakentamissuunnitelma on sitova.

8.1 Kaupunkikuva

Vuoksen varrelle suunnitellut uudet kaupunkirivitalot edustavat nykyaikaista imatralaista asumista, johon kuuluu helppohoitaisuus, Vuoksinäkymät ja oma piha.

Näkymiä Vuokselle tulee korostaa niin rakennus-, asunto- kuin pihasuunnittelussakin. Saman korttelin rakennukset tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

8.2 Julkisivut

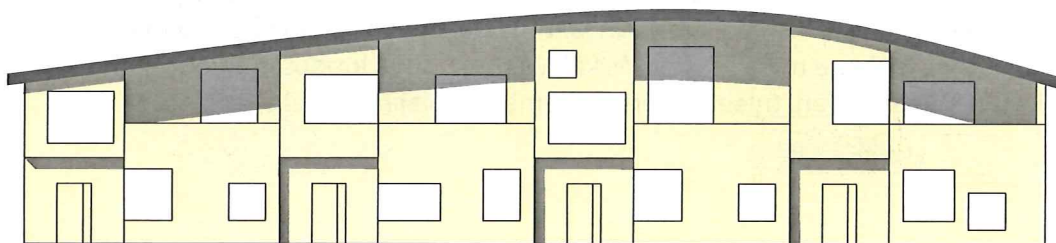
Vuoksen varren uusien rivitalojen julkisivujen tulee olla vaaleansävyiset, jotta ne eivät muodosta liian voimakasta kontrastia 1920-luvun asuinalueen kanssa. Toisaalta vaalea sävy erottaa uudet rivitalot selkeästi Villa Malmista, eivätkä ne siten uhkaa Villa Malmin erityisasemaa.

Julkisivujäsentelyn kannalta olennaisia ovat sisäänvedot, jotka merkitsevät sisäänkäynnit ja parvekkeet.

8.3 Kattomuoto ja räystäslinja

Rivitalot toteutetaan pulpettikattoisina siten, että lape nousee lounaaseen. Tämä mahdollistaa hyvät näkymät Vuokselle ja ilta-auringon suuntaan. Katot voi toteuttaa kaarevina kuvan osoittamalla tavalla, jolloin korkeaa tilaa osassa asunnoista voidaan käyttää esimerkiksi parvena. Katto voi vaihtoehtoisesti porrastua niin, että osa asunnoista on korkeampia ja osa matalampia.

Räystäät ovat pitkät.



Kaavio mahdollisesta julkisivujäsentelystä.

8.4 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto

Pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että huoltoajo asunnon eteen (kadun puolelle) on mahdollista.

Kutakin rivitaloasuntoa varten on varattu tontilla kaksi autopaikkaa. Autopaikat tulee sijoittaa katoksiin tai autotalleihin, joiden paikat on merkitty asemakaavaan. Autokatoksilla/-talleille on pulpettikatot. Värityksen tulee mukailla asuintalojen julkisivuväritystä. Vierasparkitus tapahtuu Virtapiirin ja Oikosulun varressa.

Kullakin tontilla on varattu tilaa jätekatokselle, joka sijoittuu samaan rakennusmasaasiin kuin autokatokset/-tallit. Tyhjennyksen helpottamiseksi jätekatos tulee sijoittaa lähimmäksi tietä.

8.5 Piha-alueet

Kullakin tontilla on asukkaiden yhteistä pihaa rakennusten ja kadun välissä. Tästä osa käytetään ajoväylinä. Ajoväylien kannalta tarpeettomat tontinosat tulee istuttaa puin ja pensain.

1,5-kerroksisiin asuntoihin kuuluu puolijulkinen etupiha sekä yksityinen takapiha. Etupihat erotetaan yhteispihasta kasvillisuudella tai matalalla kivimuurilla. Etupihoja ei aidata. Takapihat voidaan halutessa aidata, kuitenkin huomioiden näkymät Vuokselle. 2,5-kerroksisilla asunnoilla on yksi lounaaseen suuntautuva piha, joka toimii myös sisäänkäyntireittinä asuntoon.



Uudet rivitalot eivät häiritse Vuoksen kansanmaisemaa.



Havainnekuva Virtapiiriltä.



Suuntaa-antava pihasuunnitelma.

9. 1940-LUVUN ASUINALUE

Korttelit 152-159 ja 169. Rakentamisohje on sitova.

9.1 Kaupunkikuva

Aarne Ervin suunnittelemaa asuinaluetta leimaa rakentamisen suhde ympäröivään maastoon. Korkeat männyt ja niiden vastapainona vaakasuuntainen, aitaamaton maanpinta luovat hienot puitteet 40-luvun ihanteita heijastaville rakennuksille. Kuparintien itäpuolelle jäävä alueen osa säilytetään nykytilassaan esimerkkinä 40-luvun rakentamisen mittakaavamaailmasta ja luontosuhteesta. Kuparintien länsipuolelle on merkitty täydennysrakentamista, jonka tulee noudattaa alueella olevia rakennusten periaatteita kattokulman, julkisivumateriaalien, sijainnin, muodon ja värityksen osalta. Tälläkin alueella tulee pitää yllä alueen maisemallisia erityispiirteitä kuten avointa maisematilaa ja korkeaa mäntypuustoa.

9.2 Julkisivut

1940-luvulta peräisin olevat rakennukset on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-11 ja ne muodostavat valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Rakennusten julkisivuja ei saa muuttaa.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee väritykseltään ja materiaaleiltaan mukailla alueen historiallisia rakennuksia niin ulkoseinien kuin katonkin osalta. Myös ikkuna-aukotuksen osalta tulee huomioida historiallisten rakennusten mittakaava.

Uudisrakennuksien yhteyteen suunniteltujen autotallien tulee vastata alueen yleistä korkeaa laatutasoa. Autotalli tulee rakentaa uudisrakennuksen kylkeen siten, että tontilla on vain yksi yhtenäinen rakennusmassa. Näin uudisrakentaminen jatkaa Ervin massoittelua. Autotallit tulee toteuttaa pääosin puisina niin, että ne väritykseltään sointuvat yhteen alueen muiden rakennusten kanssa. Autotallin katto mukailee päärakennuksen kattomuotoa.

Korttelissa 152 autotalli tulee sijoittaa asemakaavassa osoitettuun paikkaan.

9.3 Kattomuoto ja räystäslinja

Uudisrakennuksissa on käytettävä harjakattoa, jonka kulman on oltava sama kuin alueen historiallisissa rakennuksissa.

Autotallisiiven tulee olla matalampi kuin asuinrakennuksen. Sen harjakorkeus ei saa ylittää 3,2 m maanpinnasta mitattuna.

9.4 Liikennejärjestelyt, pysäköinti ja jätehuolto

Alueen kadut palvelevat pääosin alueen asukkaita ja nopeudet ovat niillä alhaiset. Osa Kuparintien itäpuolen hiekkateistä muuttuu tonttijaon myötä yksityisiksi pihatteiksi. Alueen historiallisiin ominaispiirteisiin liittyy myös katuverkon solukkomaisuus, joten nämä pihatiet tulee jatkossakin säilyttää sellaisina.

Pysäköinti 40-luvun alueella tapahtuu uusissa talousrakennuksissa. Kuparintien länsipuoleisille uudisrakennuksille on myös osoitettu rakennusala autotallia varten. Yhtä asuntoa kohden on mitoitettu kaksi katettua autopaikkaa. Mikäli uudisrakennuksiin rakennetaan sivuasunto, ei sivuasunnolle tarvitse erikseen osoittaa katettua autopaikkaa, vaan autoa voidaan säilyttää tontilla.

Vanhojen asuntojen uusien talousrakennusten kattojen tulee myötäillä olemassa olevien asuinrakennusten kattokulmia ja kattomateriaalina tulee käyttää samaa materiaalia kuin päärakennuksessa. Julkisivu materiaalin tulee olla samanväriseksi maalattua- ja saman suuntaista laudoitusta kuin alueen rakennuksissa.

Jätehuolto on tonttikohtaista. Uudisrakennusten yhteydessä jätteenkeräysastiat sijoituvat luontevimmin autotallin yhteyteen.



Havainnekuva 40-luvulla rakennetun asuintalon yhteyteen rakennettavasta uudesta talousrakennuksesta.

9.5 Piha-alueet

Alueen alkuperäisiin suunnitteluperiaatteisiin kuuluu olennaisena osana maisemati-
lan avoimuus. Niinpä piha-alueita ei kummallakaan puolella Kuparintietä tule rajata
aidoin eikä tilaa rajaavin pensasistuksin. Yksittäisiä pensaita ja matalaa kasvillisuut-
ta saa kuitenkin tonteille sijoittaa. Tonttien rajoja voidaan merkitä esimerkiksi alla
olevan kuvan mukaisesti yksittäisin pensain. Uusien talousrakennusten ehdotettu
sijoittelu vanhojen rakennusten yhteyteen säilyttää avoimen maisemarakenteen ja
hyödyntää ja suojelee alueen olemassa olevaa kulkuväyläverkostoa



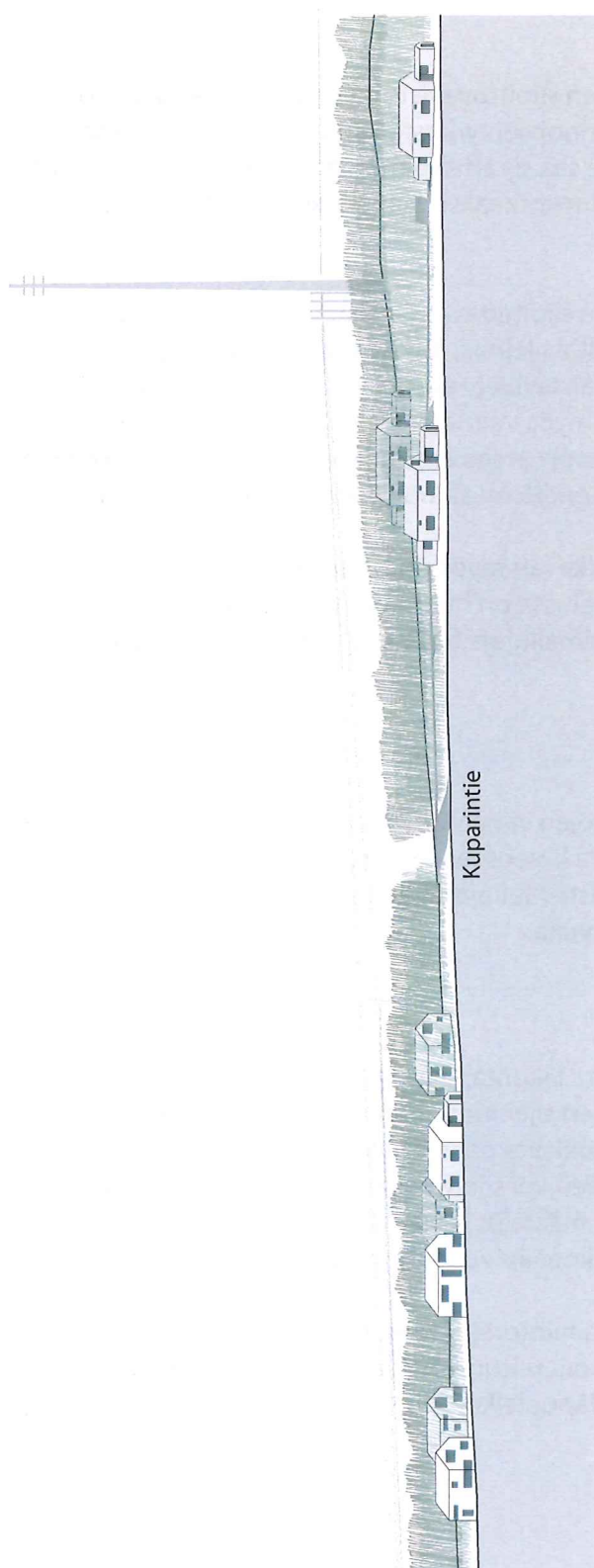
9.6 Rantasauna

Kortteli 121 tontti 10.

Hirsirakenteisen saunan on suunnitellut alunperin Imatran Voima Oy:lle arkkitehti Aarne Ervi vuonna 1958. Nykyään sauna on Fortum Oyj:n omistuksessa.

Saunaa on kohenneltu vuosien varrella. Myös vuonna 1982 se kärsi lieviä palovaurioita. Rakennuksesta ehdotettu suojeltavaksi sen alkuperäinen takka. Saunaan kohdistuvien muutoksen tekijöitä kehoitetaan tutustumaan Helsinki Zurich Office Oy:n vuonna 2013 laatimaan rakennushistorialliseen selvitykseen.





Alueleikkaus
helsinki zurich

10. VIHERALUEET

10.1 Voimalinjojen alaiset alueet

Voimalinjojen alle ja niiden läheisyyteen sijoittuvalle toiminnalle on tiettyjä rajoituksia, jotka aiheutuvat voimalinjoja hallinnoivien yritysten suunnitteluohjeistuksesta. Kaavakartalle merkityille vaara-alueille saa sijoittaa ainoastaan sellaista kasvillisuutta, joka ei täysikasvuisenakaan kasva yli 3m korkeaksi. Esimerkiksi tietyt koristeome-napuut ovat tällaisia lajikkeita.

Voimalinjojen alle on myös suunniteltu sijoitettavaksi palstaviljelyä. Kaava-alueella on ennenkin sijainnut asukkaiden palstaviljelmiä, jotka ovat kuitenkin rapistuneet ja nykyään lähes hävinneet maastosta. Palstaviljely ei edellytä merkittäviä kiinteitä rakenteita ja sopii hyvin toteutettavaksi myös voimalinja-alueelle. Sopiva koko yksittäiselle palstalle on noin 100-400 m². Palstoja ei saa erottaa toisistaan aidoilla tai muilla korkeilla rakenteilla, vaan jako tulee merkitä maastoon esimerkiksi nurkkakivin.

Voimalinjojen alitse on suunniteltu kulkevan myös pururata/hiihtolatu. Reitin valaistuksen ja muun kalustuksen suunnittelussa on huomioitava voimalinjat ja suunnitteluvaiheessa tulee olla yhteydessä voimalinjoja hallinnoivaan tahoon. Lisätietoja kohdassa 10.3 Liikuntapaikat.

10.2 Meluvalli

Asuinalueisiin kohdistuvien meluhaittojen vähentämiseksi rautatien länsipuolelle rakennetaan meluvalli. Tämä saattaa tulla kyseeseen erityisesti Venäjälle suuntautuvan junaliikenteen lisääntyessä merkittävästi. Meluvallin ja -esteen suunnitteluperiaatteet on esitetty leikkauksissa seuraavalla sivulla.

10.3 Liikuntapaikat

Kaava-alueella sijaitsee kaksi varsinaista liikuntapaikkaa. Näistä toinen on Ivontien itäpuolella sijaitseva alue, jolla on ennen sijainnut urheilukenttä. Urheilukenttä tulee kunnostaa esimerkiksi lähialueiden asukkaita palvelevaksi tennis-, lentopallo- tai hiekkakentäksi. Urheilukentän yhteyteen voi sijoittua myös muita virkistystoimintoja, kuten lasten leikkipuisto. Valaistuksen määrään ja laatuun tulee kiinnittää huomiota, jotta kenttä olisi houkutteleva myös pimeään vuoden- ja vuorokaudenaikaan.

Voimalinjojen alla kulkuva lenkkeily- ja hiihtoreitti toteutetaan pururatana tai vastaavana pehmeäpinnoitteisena ulkoilureittinä. Reitin käyttäjille tarkoitettu pysäköintialue sijaitsee Oikosulun eteläpuolella.

10.4 Voimalaitoksen ja Imatrankoskentien väliin jäävä puisto

Voimalaitoksen ja Imatrankoskentien väliin jäävä puisto on historiallisesti ja tilallisesti merkittävä osa kaava-aluetta. Imatrankoskentiehen rajautuvana tilana puistolla on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ja se myös viestii kaava-alueen luonnetta ulospäin.

Maisemallisesti puiston on tärkeää olla pääosin avointa nurmikenttää, jota elävöittävät selkeästi rajautuvat puu- ja pensasryhmät. Olemassa olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Mikäli niitä huonokuntoisuuden vuoksi joudutaan kaatamaan, tulee nämä puut korvata saman lajikkeen taimilla. Puistoon voidaan sijoittaa penkkejä tai muuta pienimuotoista kalustusta, mutta sen luonnetta ei tule olennaisesti muuttaa. Puiston hoitotason on oltava korkein mahdollinen.

Puiston itälaidalla sijaitsee suodosvesipuron ulostuloaukko, jota voimalaitos hyödyntää suodosveden määrän mittauksessa. Tämä toiminta tulee mahdollistaa myös tulevaisuudessa.

10.5 Vuoksen varren rinteet

Vuoksen varren rinteet ovat päässeet rehevöitymään ja kasvamaan umpeen viime vuosikymmeninä. Imatran kaupungin Vuoksistrategiassa mainitaan yleisinä Vuoksen ranta-alueiden kehittämiskohteina rantakasvillisuuden harventaminen ja hoito sekä näkymien avaaminen. Tämä koskee myös kaava-aluetta. Yleisilmeen siistiminen aluskasvillisuutta harventamalla sekä näkymien avaaminen erityisesti asuinalueilta harkituista paikoista kohti vettä ovat tärkeitä alueen viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä.

10.6 Luontoalue

Kaavaan on merkitty useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Nämä soveltuvat erinomaisesti kaupunkilaisten virkistyskäyttöön. Rakennushankkeiden sijoittamista näille alueille tulee kuitenkin mahdollisimman pitkälle välttää. Mikäli rakentamiseen päätetään ryhtyä, tulee alueiden luontoarvot ja hankkeen vaikutus niihin selvittää asiantuntijan toimesta.