

Nurmeksen Bomban matkailualue

RAKENTAMISTAPA OHJEET

26.11.2025



Sisältö

Sisältö	2	ALUEEN NIMISTÖ	12
Ohjeiden tarkoitus	3	HIRSITALOJEN LISÄERISTÄMINEN	13
Alueen yleiskuvaus	4	Osa-aluekohtaisia ohjeita	14
Rakentamista koskevat asemakaavamääräykset	5	KARJALAISKYLÄN YMPÄRISTÖ	14
Asemakaava-alueen kaupunkikuvalliset tavoitteet	6	KARJALAISKYLÄN YMPÄRISTÖ: ra-alue	14
KESTÄVÄ RAKENTAMINEN	6	HOTELLIT	15
MAISEMA	6	PALVELURAKENNUKSET	15
KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET	6	RIVITALOT JA KYTKETYT RAKENNUKSET	16
Rakentamista koskevat yleisohjeet	8	SAUNAT, KAHVILAT JA VENEVAJAT	17
RAKENNUSTEN MITTASUHTEET	8	KELLUVA MAJOITUS	17
RAKENNUSTEN SIJOITTUMINEN	8	KOKONNIEMI: RM-6	18
JULKISIVUT	8	KOKONNIEMI: RA-2	18
VÄRIOHJE	9	Lähteet	19
VESIKATTO	9		
PARVEKKEET JA TERASSIT	10		
PERUSTUKSET	10		
TEKNISET LAITTEET	10		
AJONEUVOLIITTYMÄT	11		
PIHA-ALUEET JA KULKUVÄYLÄT	11		
JÄTEHUOLTO	11		
LÄHIVIRKISTYSALUEET	11		
VALAISTUS	12		
RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT	12		
HULEVEDET	12		
LINTUTURVALLISUUS	12		

Kannen kuva: viistoilmakuva viitesuunnitelmasta, Sitowise Oy, 2025

Ohjeiden tarkoitus

Rakentamistapa ohje koskee Nurmeksen Bomban matkailualueen asemakaavamuutosaluetta Ritoniemen ja Hyvärilän kaupunginosiin. Alue käsittää noin 61 hehtaaria. Asemakaavamuutos koskee Nurmeksen kaupungin Hyvärilän kaupunginosan korttelia 110, Ritoniemen 124 kaupunginosan kortteleita 2-10, 13, 15 ja 16 sekä vesi-, satama-, katu-, pysäköinti-, puisto-, virkistys- ja suojaviheralueita. Lisäksi asemakaava koskee vesialuetta kiinteistöllä 541-411-172-2.

Rakentamistapaohje on asemakaavan muutoksen ja laajennuksen liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan. Rakentamistapaohjeet sisältävät asemakaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä ohjeita, jotka muodostavat lähtökohdan tarkemmalle toteutussuunnitelulle matkailua ja majoitustoimintaa palvelevilla uudisrakentamisen alueilla. Ohjeella ei kuitenkaan ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on kehittää Bomban alueen matkailualuekokonaisuutta, elinvoimaa ja viihteyttää. Kaavalla mahdollistetaan Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035 -kehittämissuunnitelman tavoitteiden toteuttaminen.

Suojeltavaksi tunnistetut luontokohteet on esitetty luontoselvityksessä.



Bomban alueella sijaitseva tsasouna. Kuva: Paula Lamminsalo, 2024.

Alueen yleiskuvaus

Alueen nykyinen rakennuskanta on rakennettu pääasiassa vuosina 1978–1990. Nykyisistä rakennuksista alueelle rakennettiin ensimmäisenä Bomba-talo. Lisäksi alueella on Bomba-talon kaakkoispuolella kaksi rantalatoa, joiden rakennusajankohdaksi on arvioitu noin 1890–1930.

Bomban matkailualueen rakentaminen on saanut alkunsa Bomba-talon ja siihen liittyvän karjalauskylän rakentamisesta. Karjalauskylän ja siihen liittyvän majoitus- ja torialueen lisäksi alueen länsiosassa Ritoniemessä sijaitseva tsasouna muodostavat yhtenäisen, perinteistä karjalaistyylistä arkkitehtuuria edustavan kokonaisuuden.

Karjalauskylän länsipuolella sijaitsee samaan aikaan rakennettu, mutta tyyllisesti karjalauskylästä poikkeava Ritopolku 5:n rivitalo-loma-asuntojen kokonaisuus.

Alueen keskiosassa on 1990-luvulla rakennettu kylpylähotelli, jota on laajennettu merkittävästi vuosina 2017 ja 2024. Laajennuksien myötä tyyllisesti kirjava kylpylähotellikompleksi muodostaa selkeän kontrastin kaava-alueen muuhun rakennuskantaan. Rakennuskokonaisuus on alueen muita rakennuksia merkittävästi laajempi ja korkeampi.



Bomban talo ympäristöineen. Kuva: Minna Halonen, 2024.



Kalevan hovin karjalaistyylistä arkkitehtuuria. Kuva: Minna Halonen, 2024.

Rakentamista koskevat asemakaavamääräykset

RA-1	Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kytkettyjä loma-asuntoja. Rakennusten julkisivujen tehostemateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennukset saa kytkeä toisiinsa porrashuoneella tai katoksella. Yhtenäisiä pitkiä julkisivuja ei saa muodostaa, julkisivuja tulee rytmittää porrastuksin, materiaalein tai muilla keinoin.
RA-2	Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kahden huoneiston loma-asuntoja. Asunnot saa kytkeä toisiinsa porrashuoneella tai katoksella. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja.
RA-3	Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kytkettyjä loma-asuntoja.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
RM-1	Matkailua palvelevien kytkettyjen rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu majoitustoimintaa varten. Rakennusten julkisivujen tehostemateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Yhtenäisiä pitkiä julkisivuja ei saa muodostaa, julkisivuja tulee rytmittää porrastuksin, materiaalein tai muilla keinoin.
RM-2	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu matkailua, virkistystä tai kulttuuria tukevia urheilu-, palvelu-, myymälä-, liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten julkisivujen tehostemateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiltuja.
RM-3	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava karjalaiskylän rakennusten ominaispiirteisiin, mittakaavaan, materiaaleihin ja värisävyihin. Karjalaiskylän alkuperäistä rakennuskantaa tulee vaalia. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Aluetta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.
RM-4	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ainoastaan saunarakennuksen ja sen yhteyteen pienimuotoisia matkailua tukevia palvelutiloja. Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja.
RM-5	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti majoitustoimintaa varten. Rakennusten tulee olla tummasävyisiä ja pääosin tai kokonaan puuverhoiltuja. Julkisivun tulee avautua Pielisen suuntaan siten, että vältetään suurten yhtenäisten heijastavien lasipintojen muodostumista.
RM-6	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten tulee olla tummasävyisiä ja pääosin tai kokonaan puuverhoiltuja.
RM-7	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 4 hirsirakennusta. Rakennukset tulee toteuttaa siten, että nykyinen puusto säilytetään. Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolella oleva puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Alueelle ei saa toteuttaa ajoyhteyttä.
W-1	Vesialue, jolle saa sijoittaa siirrettäviä kelluvia majoitteita.
ra	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 20 k-m2 kokoisia yksittäisiä majoitusrakennuksia tai -rakennelmia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m2. Rakennukset tulee toteuttaa siten, että nykyinen puusto säilytetään.
lvr	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajoja.

sr-1	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.
------	---

sr-2	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.
------	--

Alueen toteutuksessa on huomioitava Pielisen vesistötulvariski. Tulvariskialueilla on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä suunnitelma tulvariskin huomioon ottamisesta. Rakennuspaikka voidaan tarvittaessa täyttää turvallisen rakentamiskorkeuden tasolle.

RM, RM-1-, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RA-1, RA-2 JA RA-3-KORTTELIALUEET

Kulkuväylien ulkopuolelle jäävällä piha-alueella on pyrittävä säilyttämään nykyinen puusto ja metsänpohja. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kasvupaikalle ominaista, nurmialueita tulee välttää.

Tontteja ei saa aidata, lukuun ottamatta matalaa kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta.

Ulko-oleskeluun käytettävät piha-alueet ja parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että keskiäänitaso ei niillä ylitä päiväaikaan ohjearvoa 55 dB ja yöaikaan ohjearvoa 50 dB.

Asemakaava-alueen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakentaminen sovitetaan yhteen alueen luonnonarvojen, maisemallisten arvojen ja Bomban karjalaiskylän kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Alueella pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon nykyistä kasvillisuutta ja sovittamaan uudisrakentaminen ympäristöön mitataavallaan, materiaaleillaan ja väriyksellään.

Alueelle rakentamisessa on otettava huomioon ja noudatettava olevan rakennuskannan ja maiseman vallitsevia piirteitä. Lisäksi kortteleiden tulee muodostaa eheitä kokonaisuuksia: saman korttelin rakennusten tulee olla julkisivuiltaan selkeitä, materiaaaliltaan yhtenäisiä ja värisävyiltään keskenään harmonisia.

Maiseman ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään. Uudisrakennukset tulee sovittaa maastoon mahdollisimman vähin luonnonmukaisen maanpinnan muokkauksin. Lisäksi rakennusten sijoittumista ohjaa alueelle laadittu viitesuunnitelma.

KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

Alueen suunnitteluratkaisuissa tulee huomioida paitsi ekologiset näkökulmat myös kulttuurillinen kestävyys.

Rakentamisessa tulee pyrkiä ekologiseen kestävyysmuun muassa materiaalivalinnoilla, rakentamistavoilla ja tilaratkaisuilla. Lisäksi rakennuksien sijoittelussa pitää pyrkiä pienilmaston ja auringonvalon kannalta suotuisiin ratkaisuihin. Rakennusten suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuuksia aurinkoenergian hyödyntämiseen, ja tähän on varauduttava myös niiden teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa.

Uudisrakentamisen tulee soveltua maisemaan ja sen ominaispiirteisiin sekä olemassa olevaan rakennuskantaan maiseman ja alueen kulttuurihistorian vaalimiseksi. Uudisrakentaminen saa edustaa arkkitehtuurillaan omaa aikaansa tai edustaa perinnerakentamisen ratkaisuja. Uudisrakennukset voivatkin vanhahtavalla ja karjalaisella tyyllillä täy-

dentää Karjalaiskylää korostaen alueen ulkomuseohenkistä luonnetta sekä jatkaa rakennusperintöä. Alueen suunnittelun tulee tukea karjalaisen rakennustavan säilymistä.

MAISEMA

Matkailualueen maisemaa leimaa nykytilassa Pielisen rannallinen sijainti, pääosin puustoinen ja osin sulkeutunut rakenne, paikoin avoimet rantavyöhykkeet ja kontrastit näiden välillä. Alueella korostuvat kookkaat männyt ja koivut sekä pihapuiden, kuten esimerkiksi pihlajan, näkyvyys. Alueella tehdystä maisemaselvityksessä on todettu, että nykytilassa metsäiset ja puustoiset alueet tekevät Bomban matkailualueen maisemasta yhtenäisen (Sitowise Oy, 2024). Olemassa olevan puuston säilyttäminen on maiseman säilymisen kannalta oleellista. Erityisesti rantojen puusto on maiseman kannalta herkkää, ja ranta-alueet maisemallisesti arvokkaista. Puuston säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota rannan läheisyydessä rakennettaessa. Koko alueella tulee erityisesti varttuneita ja kookkaita mäntyjä, koivuja ja haapoja säästää.

KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET

Karjalaiskylän kulttuurihistorian ja koko suunnittelualueen maisema-arvojen säilyttäminen vaatii sen erityispiirteiden huomioimisen rakennusten mahdollisen korjaamisen yhteydessä. Maiseman ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen edellyttää eri aikakausien ja rakennustyyppien ominaispiirteiden tunnistamista ja näiden vaalimista korjaamisessa.

Alueella on sekä sr-1 että sr-2 merkinnällä suojeltuja rakennuksia. Sr-1-merkintä kieltää rakennuksen purkamisen ja edellyttää korjaus- ja muutostöiden toteuttamisen entistämisen tai rakennukseen ja sen ympäristöön soveltuvalla tavalla. Sr-2-merkintä kehottaa ensisijaisesti säilyttämään rakennuksen. Asemakaavamerkinnot tukevat alueen kulttuurihistoriallisen arvon säilymistä.

Erityisesti karjalaiskylän ympäristö on tunnistettu muutosherkäksi rakennetun ympäristön selvityksessä (Sitowise Oy, 2024). Alueen rakennusten säilyttäminen, kunnossapitäminen ja alkuperäisten ominaispiirteiden vaaliminen on perusteltua maiseman kulttuuriympäristökokonaisuuden säilymiseksi. Ympäröivien rakennusten korjaus- ja muutostyöt on suoritettava alueen ominaispiirteet huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää esimerkiksi vesikaton materiaaliin ja muotoon, koko rakennuksen väriytykseen ja materiaalivalintoihin, ikkunoiden ja ovien muotoon ja materiaaleihin sekä ikkunoiden puittejakoihin.

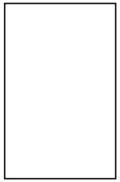
Karjalaiskylä ilmentää Raja-Karjalan vaikutteita ja Karjalan evakkojen kotiseutu- ja perinnetyötä. Karjalaisarkkitehtuurille ominaista on mm. Bomban talossa ja Kalevalan hovissa esiintyvät koristeaiheet. Näiden rakennusten ympäristöä on täydennetty matkailua palvelevilla rakennuksilla, joiden tumma julkisivusävy ja rakennusrungon ja vesikaton muoto jäljittelevät perinteistä karjalaisarkkitehtuuria.

Rakentamista koskevat yleisohjeet

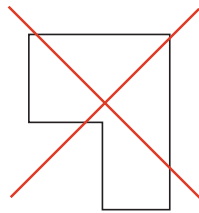
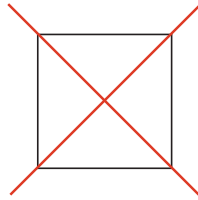
Rakennussuunnitelmat tulee luonnosvaiheessa hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

RAKENNUSTEN MITTASUHTEET

Rakennusten perusmuoto alueella on suorakulmainen. Ohjeellinen rakennuksen muoto on pitkä ja kapea. Tätä muotoa rikkovat massat, kuten esimerkiksi L-malli, ei ole sallittu. Rungon muodossa rakennuksen pitkän sivun on erotuttava selkeästi, jotta rakennus sopeutuu maisemassa mittasuhteiltaan vanhaan rakennuskantaan.



Esimerkki sallituista rakennusrungon mittasuhteista



Esimerkkejä kielletyistä rakennusrungon malleista

RAKENNUSTEN SIJOITTUMINEN

Rakennus tulee sijoittaa asemakaavassa määrätyle rakennusalueelle. Ellei asemakaavassa ole muutoin määrätty, rakennusten on oltava vähintään 4 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Rakennusten etäisyys tonttien välillä on vähintään 8 metriä.

Rakennuksen sijainti määräytyy aina tontin omien olosuhteiden mukaan. Sijoittelussa tulee pyrkiä mukauttamaan rakennus maastoon siten, ettei keinotekoisia maaston muokkauksia tarvita. Uudisrakentamisen mittakaavan tulee sopia rannan mittakaavaan ja maisemaa suojaavaa rantapuustoa tulee säilyttää.

JULKISIVUT

Julkisivujen toteutustavoista annetaan tässä rakentamistapaohjeessa sekä yleisiä ohjeita että osa-aluekohtaisia ohjeita.

Alueen pääasiallinen julkisivumateriaali on puu: julkisivuverhoilut ovat pääosin lautta tai hirttä. Julkisivuverhoilussa suositellaan vaakasuuntaista ratkaisua. Poikkeukset on eritelty osa-aluekohtaisissa ohjeissa.

Hirsiä käytettäessä profiilin on oltava kulmikas, esimerkiksi massiivihöylähirsi tai lamellihöylähirsi. Hirsien liitokset saa toteuttaa sekä pitkä- että lyhytnurkkaliitoksien tai lohennepyrstöliitoksien.

Yksittäisissä rakennuksissa tulee olla yksi selkeä pääjulkisivuväri. Kytkeytyissä rakennuksissa julkisivusävyjen vaihtelu on sallittua estämään yhtenäisten pitkien julkisivupintojen muodostumisen. Julkisivut voidaan joko peittomaalata tai käsitellä kuultavin värisävyin. Julkisivuvärit tulee sovittaa luontevaksi ja ympäristöönsä soveltuvaksi kokonaisuudeksi, joka huomioi niin ympäröivän luonnon kuin olemassa olevan rakennuskannan. Julkisivun värit tulee hyväksyttää rakentamisluvan yhteydessä.

Uudisrakennusten julkisivuissa tulee käyttää alueelle tyypillisiä värisävyjä, jotka on ohjeellisesti määritetty väriohjeeseen. Samoin vanhojen rakennusten korjausmaalausissa ja -pintakäsittelyssä tulee noudattaa vanhoja sävyjä. Puujulkisivujen tulee olla pääasiassa tumman sävyisiä, mutta määritellyillä osa-alueilla vaaleamman sävyiset puujulkisivut ovat myös sallittuja.

Julkisivujen yksityiskohdissa, kuten esimerkiksi kaiteissa, karmeissa, ovissa, smyygeissä, nurkka- ja peitelaudoissa sekä muissa julkisivuelementeissä, voi käyttää väriohjeen mukaisia tehostevärejä osa-aluekohtaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakennusten julkisivuaukotuksen tulee soveltua ympäristöönsä. Suu-

ret aukotukset suositellaan toteutettavaksi rakennusten ja rivitaloyksikköjen lyhyillä sivuilla. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee kuitenkin välttää. Pitkien sivujen julkisivuaukotus suositellaan toteutettavan pienimittakaavaisempaan yhtenäisempien julkisivujen saavuttamiseksi.

Julkisivupintaa saa jäsenellä hirsijulkisivuissa följareilla ja lautajulkisivuissa pystysuuntaisilla peite- tai koristelautoilla. Jaon tulee olla harmoninen ja tasan yhtä suuriin osiin julkisivulla.

VÄRIOHJE

Uudisrakennusten julkisivuissa tulee käyttää alueelle tyypillisiä värisävyjä, jotka on ohjeellisesti määritetty väriohjeeseen. Samoin vanhojen rakennusten korjausmaalauksessa ja -pintakäsittelyssä tulee noudattaa vanhoja sävyjä. Puujulkisivujen tulee olla pääasiassa tumman sävyisiä. Asemakaavassa ja osa-aluekohtaisissa ohjeissa määritellyillä alueilla puujulkisivujen tulee olla tumman sävyisiä. Muualla myös vaaleamman sävyiset puujulkisivut ovat sallittuja.

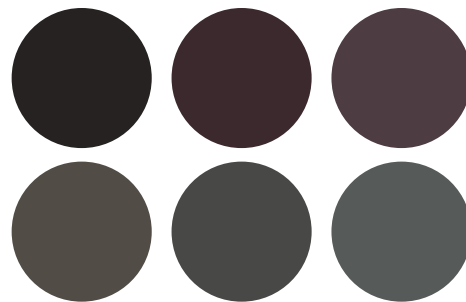
Julkisivujen yksityiskohdissa, kuten esimerkiksi kaiteissa, karmeissa, ovissa, smyygeissä, nurkka- ja peitelautoissa sekä muissa julkisivuelementeissä, voi käyttää väriohjeen mukaisia kontrastivärejä korttelikohtaisten ohjeiden mukaisesti.

Ohjeessa määritellyt värit perustuvat alueella perinteisesti esiintyviin väreihin. Ohjeessa ei ole määritetty tarkkoja värikoodeja näille sävyille. Varsinaiset värisävyt tulee määritellä tapauskohtaisesti ympäröivään rakennuskantaan soveltuvaksi. Rakennuspaikalla on tehtävä koemaalaus ennen varsinaista maalausta riittävän suurelle lopulliselle maalausalueelle vastaavalle pinnalle.

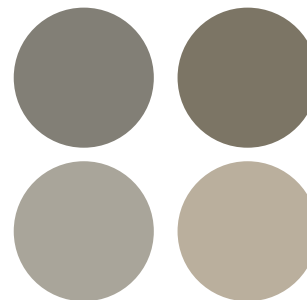
VESIKATTO

Alueella vallitseva kattotyyppi tulee olla harjakatto. Mahdolliset poik-

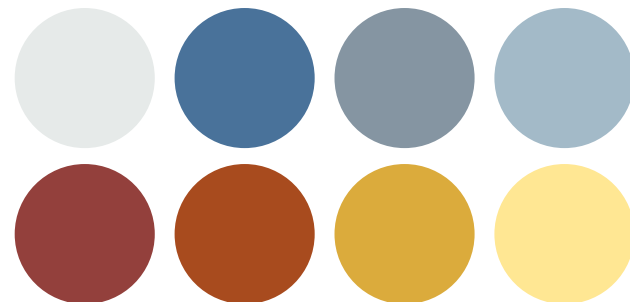
Julkisivujen päävärit, tummat sävyt



Julkisivujen päävärit, vaaleat sävyt



Julkisivujen tehostevärit

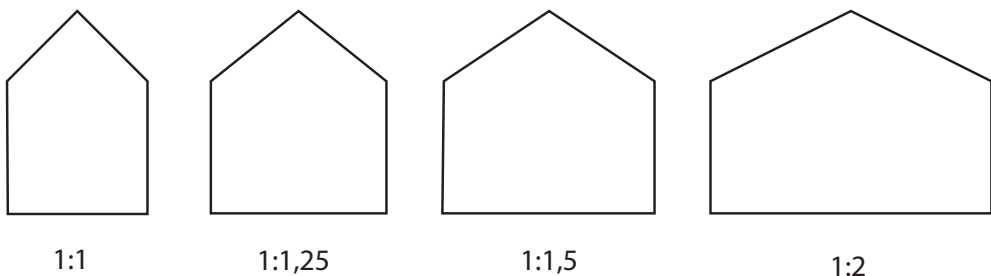


keukset ja lisäsäännöt on esitetty osa-aluekohtaisessa ohjeessa.

Räystääslinjojen tulee alueella olla pääasiallisesti julkisivulinjasta selkeästi eteenpäin työntyvät. Ohjeellisena räystääspituutena voidaan pitää 500 mm. Pienissä ulkorakennuksissa räystäään pituus voi olla pienempi. Erikseen määritellyissä kortteleissa voi myös olla räystääslinjaa pidemmälle ulottuvat tuulilaudat. Räystäät suositellaan toteutettavan avoräystäinä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuksen vuoksi.

Suositteluvia kattomateriaaleja ovat muun muassa huopakate, bitumikermi sekä pelti. Yleisesti kattojen väriyys ohjeistetaan tummaksi.

Rakennusten katoille on mahdollista sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja, jos ne sovitetaan osaksi arkkitehtuuria. Tarkemmat ohjeet näiden sijoitteluun on määritelty tekniset laitteet -osiossa.



Esimerkkejä kattokaltevuuksista, joihin viitataan myöhemmin osa-aluekohtaisissa ohjeissa.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Parvekkeen saa sijoittaa rakennusyksikön lyhyelle julkisivulle. Parvekekaiteiden on oltava rakenteeltaan ja ilmeeltään keveitä sopeutuen muuhun julkisivuun. Parvekkeet saavat olla joko rakennuksen rungotta ulos työnnettyjä tai sen sisään vedettyjä. Pienissä rakennuksissa ulos työntyviä parvekkeita ei kuitenkaan saa lasittaa.

PERUSTUKSET

Alueen perustustavat ovat riippuvaisia maastosta ja rakennustavasta. Betonisokkeliratkaisuissa väriyksen tulee olla neutraali. Korkeita betonisokkeleita tulee välttää: sokkelin ohjekorkeus maanpinnasta on 30–60 cm. Rinneratkaisut tehdään tapauskohtaisesti. Varsinkin pienissä, 1-kerroksisissa, rakennuksissa rinnemaastossa pilarien käyttö voi olla perusteltua. Kytketyissä rakennuksissa rakennusmassoja suositellaan porrastamaan rinnemaastoa mukailevasti.

TEKNISET LAITTEET

Lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa julkisivuissa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan ja ne tulee sovittaa rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin. Laitteen sijoitus tulee esittää rakentamislupapiirroksissa.

Rakennuksiin saa tehdä tulisijoja.

Mahdollisten aurinkokeräinten ja -paneelien sijoittuminen tulee esittää rakentamislupapiirroksissa. Nämä tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten ulkoarkkitehtuuria tai sijoittaa maisemassa niin, etteivät ne erotu siitä liiaksi. Rakentamislupaa edellytetään niin uudisrakennus- kuin peruskorjauskohteissa. Luvan yhteydessä pyydetään lausunto museoviranomaiselta ja ELY:ltä.

Rakennusten julkisivuissa aurinkopaneelit tulee sijoittaa ensisijaisesti

rakennusten katoille. Koko kattopinta-alaa ei saa ottaa aurinkopaneelien käyttöön. Aurinkopaneelien värityksen tulee sopeutua vesikaton väritykseen. Sr-merkityissä rakennuksissa aurinkopaneelit tai -keräimet ovat mahdollisia, jos ne voidaan asentaa niin, etteivät ne vaikuta rakennusten kaupunkikuvalliseen arvoon: paneelit tai keräimet eivät saa muuttaa rakennukselle ominaista ulkonäköä tai historiallista ilmettä. Sr-merkittyjen rakennusten muutostojen piteet ovat luvanvara-
raisia ja edellyttävät museoviranomaisen lausuntoa.

AJONEUVOLIITTYMÄT

Ohjeelliset ajoneuvoliittymien paikat on esitetty kaavassa. Kullekin tontille on lähtökohtaisesti osoitettava yksi ajoneuvoliittymä. Asfaltoiduilla tiealueilla liittymä päällystetään tontin rajalle asti. Liittymän enimmäisleveys on pääasiassa 5 metriä.

PIHA-ALUEET JA KULKUVÄYLÄT

Pihojen ja kulkuväylien rakentamisen tulee tukea alueen maiseman ominaispiirteiden säilymistä. Rakentaminen tulee toteuttaa mahdollisimman vähin maastonmuokkauksin. Erityisesti nykyisen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseen tulee kiinnittää huomiota.

Säilytettävät puut tulee suojata huolellisesti rakentamisen aikana. Rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida myös alueella säilytettävien puiden juuriston säilyminen vahingoittumattomana riittävän laajalta alueelta.

Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kasvupaikalle ominaista. Pääasiassa nurmialueita tulee välttää eikä laajoja nurmialueita sallita. Mahdolliset suppeat oleskelunurmet tulee olla kasvillisuudeltaan monimuotoisia ja suosia kukkivia lajeja (kuten apila). Istutettavilla alueilla tulee huomioida kasvillisuuden kerroksellisuus ja monilajisuus. Kasvi-
valinnoissa tulee suosia kotoperäisiä ja alueelle tyypillisiä lajeja eikä haitallisia vieraslajeja sallita. Leikki- ja oleskelualueiden alueella ja

niiden lähiympäristössä myrkylliset lajit on kielletty.

Myös uusien kulkuväylien tulee sopeutua maisemaan ja polveilla mahdollisimman luontevasti olevien maastonmuotojen mukaan. Tässä huomioitavaa on väylien leveys ja pintamateriaali. Pintamateriaalien käytöstä ohjaa osittain asemakaava määritellen saako reittiä asfaltoida vai ei. Piha-alueilla ja kapeilla kulkuväylillä tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja, kuten kivituhkaa, hiekkaa, soraa tai luonnonkiveä. Betonikiveystä ei sallita.

Pihoja tai muita ulkoalueiden osia ei tule lähtökohtaisesti aidata. Kuitenkin sallitaan perinneaitojen, kuten esimerkiksi riukuaitojen, käyttö tukemaan alueen ulkomuseohenkistä luonnetta. Lisäksi mahdolliset leikkipaikat voidaan turvallisuussyistä aidata. Aitamateriaalin ja -värin tulee sopeutua ympäröivään maisemaan ja arkkitehtuuriin. Piha-alueita voidaan rajata matalin istutuksin ja alueelle luonteenomaisin lajein, joten esimerkiksi tuija-aidat eivät ole sallittuja.

Tarkemmassa suunnittelussa tonteille on esitettävä riittävät lumitilat. Lumitilat tulee sijoittaa tonteille paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti aurata. Aurattu lumi ei saa estää sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille.

JÄTEHUOLTO

Alueen jätehuoltotilat osoitetaan korttelikohtaisesti. Jätehuoltotilan sijainti tulee käydä ilmi asemapiirroksessa. Jätehuoltotilojen tulee sopeutua muihin korttelin rakennuksiin.

LÄHIVIRKISTYSALUEET

Sahatien eteläpuolella on virkistysalue ns. Lystirinne, missä nykyisin on mm. kuntoportaat ja talvella pulkkamäki. Alueella sijaitsee pilaantuneita maita. Maanmuokkausta eikä rakentamista saa suorittaa ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä pilaantuneen maaperän

selvityksiä ja kunnostussuunnitelmia.

Virkistysalueille suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueen virkistysarvo ja maisemakuvallinen kokonaisuus. Valaistuksen ja käytettävien materiaalien tulee sopia alueen yleisilmeeseen, ja olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään. VL-alueilla oleva puusto ja metsänpohja tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

VALAISTUS

Alueen ulkovalaistuksen tulee olla hillitty ja maisemaan sopiva, ja tarpeettoman voimakasta valaistusta tulee välttää. Uusi valaistus alueella tulee toteuttaa mahdollisuuksien mukaan saman valaisinperheen valaisimilla. Nykyisellään alueella on käytössä muun muassa pallomaisia ja lyhtymäisiä valaisimia. Uusien valaisintyyppien tulee sopia yhteen alueella olemassa olevien valaisimien kanssa. Rakenteisiin kiinnitettäviä valaisimia voidaan käyttää rakennusten sisäänkäyntien ja kulkuväylien valaisemiseksi. Rakenteisiin kiinnitettävät valaisimet tulee esittää suunnitelmassa rakentamislupaa haettaessa. Piha-alueilla tulee käyttää tunnelmallisia häikäisemättömiä valaisinratkaisuja.

RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT

Yleisesti rakennusten lattiat tulee tehdä vähintään 0,5 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Mahdollisten autosuojien lattiat suositellaan tehtäväksi alemmaksi.

Yleinen ajoliittymien kaltevuus alueella on 3–5%.

Rakennusten rinteeseen sovittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yhtä majoitusyksikköä suuremmissa rakennusmassoissa suositellaan rakennusmassan porrastamista rinnemaastossa. Pengertämistä tulee välttää.

Ranta-alueilla rakennuksen alimman lattiatason korkeusaseman tulee olla vähintään 1,0 metriä kerran 50 vuodessa toistuvan ylivedenkorkeuden yläpuolella. Rakennuksen salaojakerroksen on sijoitettava ylimmän mahdollisen vedenpinnantason yläpuolelle. Lisäksi on huomioitava aaltoiluvara ja mahdolliset tulvat.

HULEVEDET

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma, jossa ohjeistetaan korttelikohtaisista hulevesien hallintaratkaisuihin, mikä on huomioitava alueen toteutuksessa. Alueen uudisrakennusten rakennussuunnitelmiin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on esitettävä asemapiirustuksessa rakentamislupaa haettaessa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee huomioida myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta.

Pihoilla, kulkuväylillä ja pysäköintiin käytettävillä tonttien osilla tulee käyttää mahdollisimman hyvin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten esimerkiksi kivituhkaa, hulekiviä ja kiveyksiä leveillä saumoilla. Asfaltoitavien pintojen tulee olla mahdollisimman vähäisiä. Pihan tulee kallistua rakennuksista pois päin. Tonttien kattovedet on ensisijaisesti imeytettävä pohjavesiolosuhteiden salliessa.

LINTUTURVALLISUUS

Rakennusten aukotuksessa tulee välttää esteettömiä näkymälinjoja rakennusmassojen läpi.

Rakennusten ulkovalaistus tulee suunnata pääosin alaspäin julkisivussa.

ALUEEN NIMISTÖ

Alueen nimistön suunnittelussa tulee välittyä paikallishistorian vaikutus.

HIRSITALOJEN LISÄERISTÄMINEN

Lisäeristys voi hirsitaloissa olla tarpeen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimusten vuoksi, ja se voidaan toteuttaa joko ulko- tai sisäpuolelta. Rakennusteknisesti varmempi ja usein suositeltavampi ratkaisu on ulkoinen eristys, mutta se asettaa haasteita hirsijulkisivun säilymiselle. Ulkopuolisessa eristyksessä vanhojen nurkkasalvosten eristäminen vaatii usein niiden poistamista ja nurkkaliitosten varmistamista suurilla ruuveilla rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Lisäeristyksissä ensisijaisesti suositellaan yläpohjan lisäeristystä, koska sen vaikutus rakennuksen arkkitehtuuriin ja siten kulttuuriperinnön säilymiseen on vähäisempi. Kaikki lisäeristystyöt tulisi teettää ammattilaisella, jotta vanhat hirsirakenteet suojataan asianmukaisesti.

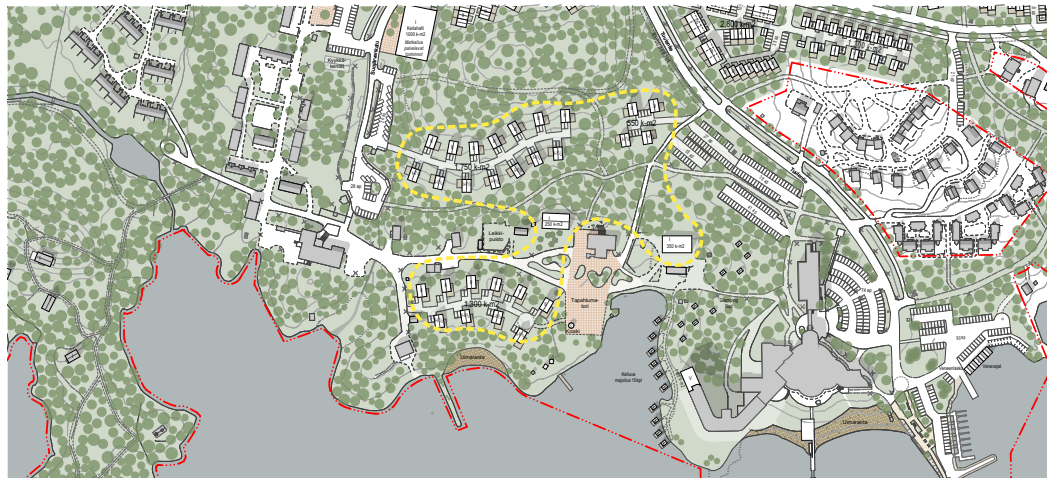
Osa-aluekohtaisia ohjeita

KARJALAISKYLÄN YMPÄRISTÖ

Ohje koskee rakennuksia RA-2- ja RM-3-alueilla korttelissa 18 ja 19.

RM-3-alueella uudisrakentaminen sekä rakennuksiin kohdistuvat muutostyöt ovat rakentamisluvanvaraisia. Lupakäsittely edellyttää museoviranomaisen lausunnon.

Karjalaiskylän ympäristön tulee muodostaa maisemaan sopiva ja arkkitehtuuriltaan eheä kokonaisuus. Julkisivuväriytyksen tulee olla tummaa puuta. Harjakattojen tulee olla symmetrisiä, ja niiden ohjeellinen kaltevuus on noin 1:1,25–1:2,0. Räystäiden tulee olla pitkät, ja tuulilaudat saavat yltää räystääsinjaa pidemmälle. Rakennuksissa on sallittu vähäisissä määrin tehostevärit julkisivujen yksityiskohdissa, kuitenkin niin että ne täydentävät ilmeellään luontevasti Karjalaiskylän ympäristöä. Lisäksi julkisivuaukotuksessa tulee ottaa huomioon koko Karjalaiskylän alueen kaupunkikuvallinen ilme.



Täydentyvän Karjalaiskylän ympäristön sijoittuminen alueelle

KARJALAISKYLÄN YMPÄRISTÖ: ra-alue

Ohje koskee enintään 20 k-m2 kokoisia majoitusrakennuksia RM-3-korttelialueen nro 18 ra-alueella. RM-3 -alueella uudisrakentaminen sekä rakennuksiin kohdistuvat muutostyöt ovat rakentamisluvanvaraisia. Lupakäsittely edellyttää museoviranomaisen lausunnon.

Viitesuunnitelmassa rakennuksia nimetään glamping-mökeiksi. Rakennusten tulee muodostaa keskenään eheä kokonaisuus.

Yleisohjeesta poiketen rakennusten kattomuoto on vapaa. Myös yleisohjeesta poikkeavat lyhyemmät räystäät ja räystäättömät ratkaisut ovat sallittuja. Lisäksi räystääsinjaa pidemmälle ulottuvat tuulilaudat ovat sallittuja.

Julkisivuverhoilussa saa käyttää tumman puun lisäksi vaaleampia puun sävyjä. Julkisivuverhoilun tulee olla vaakasuuntainen. Myös paa-nu on sallittu julkisivumateriaali.



Karjalaiskylän ja kylpylähotellin väliin jäävän ra-alueen sijoittuminen alueelle

HOTELLIT

Pääasiallinen julkisivumateriaali uudessa hotellirakennuksessa korttelissa 115 on puu, ja julkisivuverhoilu voi olla esimerkiksi laudoitusta, rimoitusta tai paanua. Julkisivusävyn tulee olla tumma. Mahdollisten muiden materiaalien on sovellettava toisiinsa ja muodostettava harmoninen kokonaisuus rakennuksessa. Julkisivujen yksityiskohdissa on sallittu tehostevärit. Jos julkisivuun osoitetaan suuria lasipintoja, eivät ne saa olla heijastavia Pielisen suuntaan.

Alueen yleisohjeesta poiketen tarkkaa kattomuotoa ei ole määritelty, ja myös räystääsratkaisut ovat vapaampia kuin alueen muissa rakennuksissa. Suositellaan kuitenkin, että vesikatto tai räystääslinja tulee selkeäksi osaksi julkisivua, eli esimerkiksi lyhyträystäiset lapekatot eivät ole sallittuja. Vesikatto suositellaan väriltään tummaksi yleisohjeen mukaan.

Olemassa olevan kylpylähotellin laajennuksen korttelissa 18 tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus. Karjalaiskylän puoleisen uuden julkisivun elementtejä on mahdollista sovittaa ympäristöönsä tummansävyisellä puuverhoilulla.

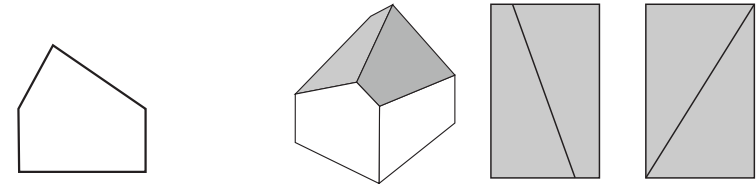


Hotellien ja niiden laajennusten sijoittuminen alueelle

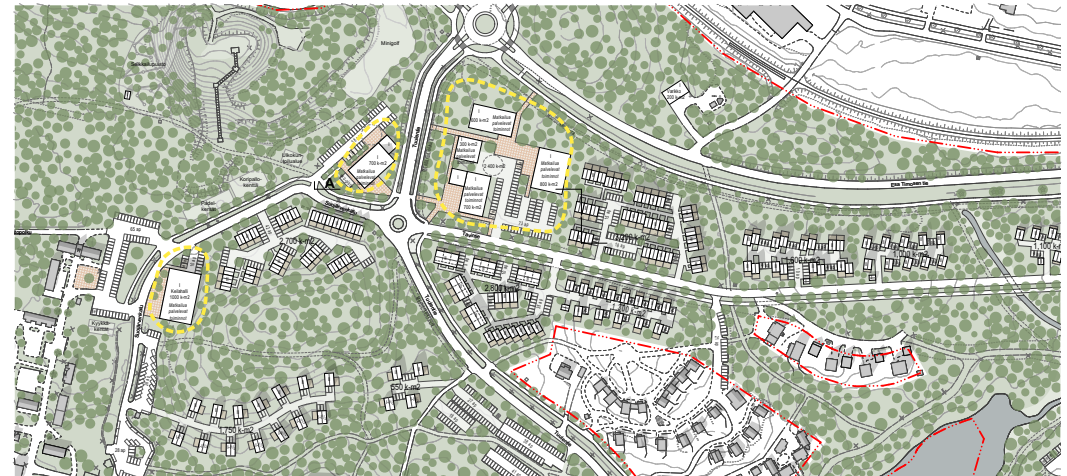
PALVELURAKENNUKSET

Ohje koskee RM-2-alueiden rakennuksia kortteleissa 18-21.

Matkailua palvelevien julkisten rakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai puun tulee toimia julkisivussa näkyvänä tehostemateriaalina. Julkisivuverhoilun saa toteuttaa joko vaaka- tai pystysuuntaisena. Julkisivuissa on sallittu väriohjeessa määritellyt tummat sekä vaaleat puunsävyt että tehostevärien käyttö. Rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina, mutta harjan muotoa saa varioida. Suuremmat avaukset julkisivuissa tulee jakaa pienempiin osiin.



Esimerkkejä sallituista harjakattojen variaatioista



Matkailua palvelevien julkisten rakennusten sijoittuminen alueelle

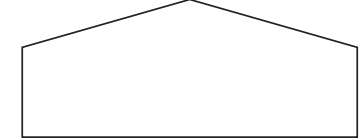
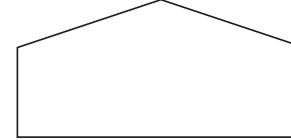
RIVITALOT JA KYTKETYT RAKENNUKSET

Ohje koskee rakennuksia RM-1-, RA-1- ja RA-2-korttelialueilla (pl. Kokkonniemen alue).

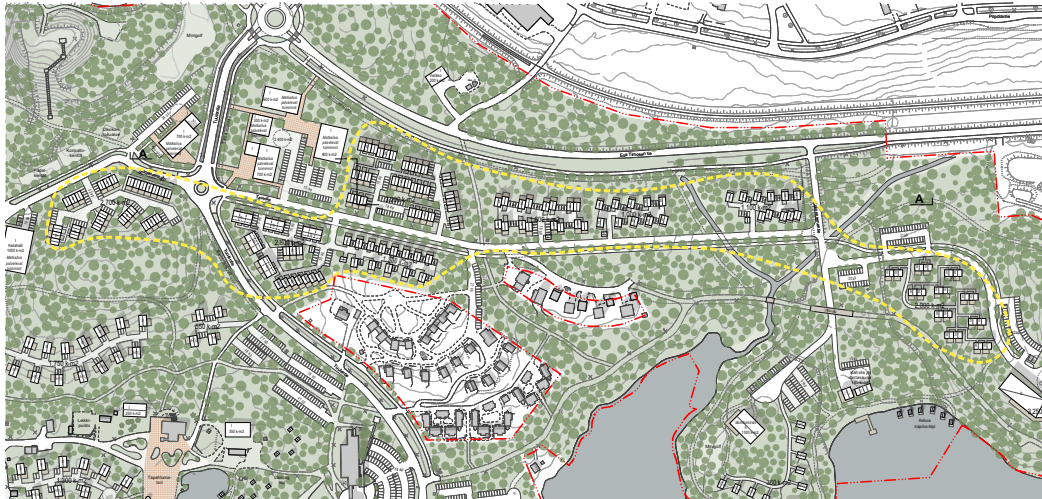
Rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten massan kokonaisuus saa polveilla, mutta perusyksikön on oltava suorakulmainen.

Rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina, mutta harjan suunta on vapaa. Harjan kaltevuus voi olla alueen yleisohjeesta poiketen loivempi, esimerkiksi 1:3–1:3,5.

Julkisivuissa saa käyttää sekä tummia että vaaleita puunsävyjä. Myös väriohjeen mukaisten tehostevärien käyttö on sallittu. Julkisivupinnan saa jakaa osiin käyttämällä eri julkisivusävyjä, mutta värien on sovitava yhteen. Suurten yhtenäisten julkisivujen muodostuminen tulee estää. Julkisivuja voi sävyvaihtelun lisäksi rytmittää esimerkiksi rakstuksin, materiaalin vaihdoksin tai muilla keinoin.



Esimerkkejä sallituista kattokaltevuuksista



Rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten sijoittuminen alueelle

KELLUVA MAJOITUS

Ohje koskee majoitteita W-1-alueilla.

Kelluvien majoituksien tulee muodostaa rakennusryhmänä eheä kokonaisuus.

Yleisohjeesta poiketen rakennusten kattomuoto on vapaa. Myös yleisohjeesta poikkeavat lyhyemmät räystäät ja räystäättömät ratkaisut ovat sallittuja.

Julkisivuvärytyksessä on pyrittävä harmonisuuteen, julkisivuväriin tulee olla tumma, eivätkä tehostevärit ole sallittuja.



Kelluvien majoituksien sijoittuminen alueelle

SAUNAT, KAHVILAT JA VENEVAJAT

Ohje koskee rakennuksia RM-4-korttelialueilla ja LV-alueella.

Rakennukset on toteutettava puurakenteisina, ja noudatettava rakentamistapaohjeessa määriteltyjä yleisiä ohjeita. Kattomuoto on yleisohjeesta poiketen vapaa. Lisäksi viherkatot ovat sallittuja. Julkisivuissa on sallittu sekä tummat että vaaleat puunsävyt. Myös väriohjeessa määriteltyjen tehostevärien käyttö on sallittu.



Saunojen, kahviloiden ja venevajojen sijoittuminen alueelle

KOKONNIEMI: RM-6

Ohje koskee monitoimitaloa korttelissa 25.

Monitoimitalon julkisivumateriaalin on oltava puu. Julkisivuverhoilu voi olla esimerkiksi laudoitusta, rimoitusta tai paanua. Julkisivusävyyn tulee olla pääasiassa tumma. Jos julkisivuun osoitetaan suuria lasipintoja, eivät ne saa olla heijastavia Pielisen suuntaan. Alueen yleisohjeesta poiketen tarkkaa kattomuotoa ei ole määritelty, ja myös räystäsratkaisut ovat vapaampia kuin alueen muissa rakennuksissa. Suositellaan kuitenkin, että vesikatto tai räystäslinja tulee selkeäksi osaksi julkisivua, eli esimerkiksi lyhyträystäiset lapekatot eivät ole sallittuja. Vesikatto suositellaan väriltään tummaksi yleisohjeen mukaan.



Monitoimitalon sijoittuminen alueelle.

KOKONNIEMI: RA-2

Ohje koskee RA-2 alueen rakennuksia korttelissa 25.

Alueen rakennukset voidaan toteuttaa joko yhden tai kahden loma-asuntohuoneiston kokonaisuuksina. Alueen rakennusten tulee muodostaa rakennusryhmänä eheä kokonaisuus, ja rakennukset tulee sovittaa ympäristöön mahdollisimman hyvin esimerkiksi paaluperustuksin.

Rakennuksissa tulee olla puujulkisivut. Julkisivuvärytyksessä on pyrittävä harmonisuuteen, julkisivuväriin tulee olla tumma, eivätkä tehostevärit ole sallittuja.

Yleisohjeesta poiketen rakennusten kattomuoto on vapaa. Myös yleisohjeesta poikkeavat lyhyemmät räystäät ja räystäättömät ratkaisut ovat sallittuja.



Kokkonniemen loma-asuntohuoneistojen sijoittuminen.

Lähteet

Sitowise Oy, 2024. Bomban matkailualueen maisemaselvitys.

Sitowise Oy, 2024. Nurmeksen Bomba - Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.