

VIITASAAREN KAUPUNKI

Haukirinteen asemakaava-alue

Rakentamistapaohjeet



Kuva 1: Havainnekuva Puurakentamisen Haukirinne – suunnitelmasta vuodelta 2019

1 JOHDANTO

Näissä rakentamistapaohjeissa annetaan Haukirinteen asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä selventäviä sekä täydentäviä ohjeita ja suosituksia alueen taajamakuullisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Tavoitteena on yhtenäinen ja korkealaatuinen kokonaisuus.

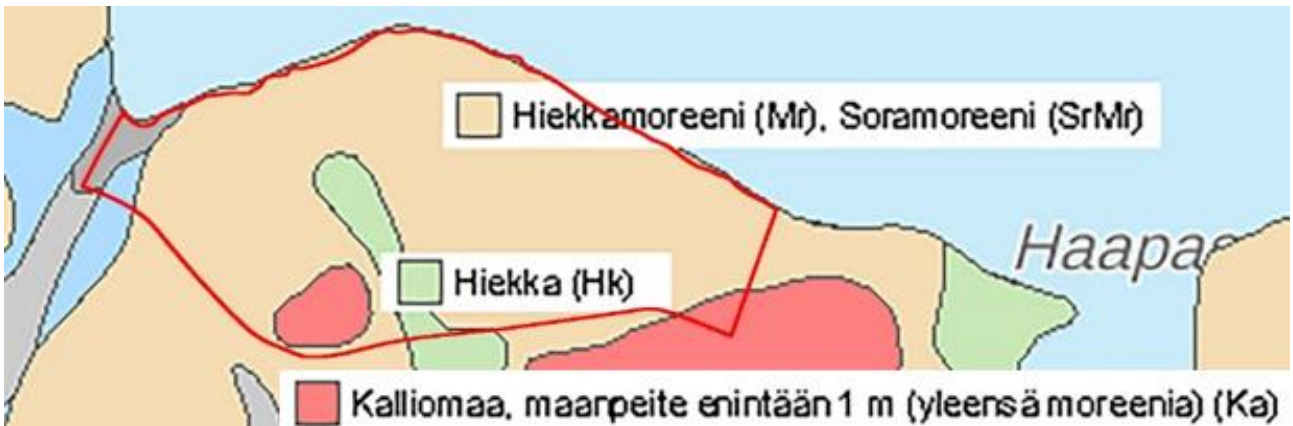
2 ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

Haukirinteen asemakaava-alue sijaitsee Viitasaaren kaupungin Jurvansalon kylän Halkoniemessä, kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta länteen. Alue on jatkoa Tuhmalanniemen (2009) asemakaava-alueelle.



Kuva 2: Sijainti

Maasto on pohjoiseen viettävää rinnettä Ylä-Keiteleen rannalla. Alueelta aukeaa ja sinne suuntautuu maisemallisesti tärkeitä näkymiä.



Kuva 3: Maaperä

Alueen maaperä on rakentamiseen hyvin soveltuvaa hiekka- ja soramoreenia.



Kuva 4: H. Raatikainen 2021

3 LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ

Rakentamista Suomessa ohjaa ensisijaisesti **Maankäyttö- ja rakennuslaki¹ (MRL)**. Laki sääntelee alueiden suunnittelua, rakentamisen lupamenettelyjä ja valvontaa. MRL:n tarkoituksena on edistää hyvää ja kestävästä rakennettua ympäristöä, turvallisuutta ja terveellisyttä.

MRL 117 § (Rakentamiselle asetettavat vaatimukset) mukaisesti:

- *Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.*
- Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 l §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (5.11.2021/927)
- Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.
- Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.
- Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa

Rakentamiseen vaikuttavat myös muut lait, kuten:

- **Ympäristönsuojelulaki:** Vaikuttaa rakentamiseen ympäristönäkökuilmasta.
- **Pelastuslaki:** Sääntelee rakennusten paloturvallisuutta.

Lakien ja määräysten noudattaminen on välttämätöntä kaikessa rakentamisessa Suomessa.

3.1 Lainsäädännön tulevat muutokset

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa vuosituhannen vaihteesta lähtien. Sinä aikana rakentamisen toimintaympäristö on muuttunut voimakkaasti.

MRL:n rakentamista käsittelevät osat kumoutuvat 1.1.2025 voimaan tulevan **Rakentamislain** myötä. MRL puolestaan muuttuu **Alueidenkäyttölaki**ksi.

Rakentamislain 5 §:n 1. momentin kohdan 2 mukaisesti *rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen.*

Rakentamislailailla torjutaan ilmastonmuutosta, edistetään kiertotaloutta, sujuvoitetaan rakentamista ja tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä. Eduskunnan jo viime hallituskaudella hyväksymään rakentamislakiin tehdään vielä pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia muutoksia. Niin sanottu rakentamislain korjaussarja oli lausunnoilla alkuvuonna 2024, ja lakiesitys on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2024. Muutokset keventävät hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa sekä selkeyttävät valitusoikeutta.

Korjattu rakentamislaki tulee voimaan 1. tammikuuta 2025. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen.

Rakentamislain voimaantuloon saakka rakentamista säätelee nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

¹ Nimike on muutettu L:lla 752/2023, joka tulee voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki.

4 RAKENTAMISTAVAN OHJAUKSESTA

4.1 Asemakaava

MRL:n mukaisesti asemakaava määrittelee alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisalueet, rakennus-oikeuden ja aluekohtaiset määräykset. Määräysten on oltava lakien ja asetusten mukaisia.

4.2 Yleiskaava

Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteisesti voimassa asemakaava-alueella. Niiltä osin kuin asemakaavassa ei muuta määrätä, voidaan yleiskaavaa käyttää suunnittelun ja päätöksenteon ohjeena.

4.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa², johon kootaan rakentamista koskevat säännökset ja rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Kokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. Asetuksia ja määräyksiä on noudatettava.

4.4 Rakennusjärjestys

Niiltä osin kuin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei muuta määrätä, noudatetaan rakennusjärjestystä. Viitasaarella on voimassa *Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimi: Kannonkosken kunnan Kivijärven kunnan Pihtiputaan kunnan ja Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestys*, joka on tullut voimaan 1.11.2013.

4.5 Rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohjeet täydentävät yllä kuvattua järjestelmää. Ohjeet sisältävät esimerkkejä asemakaavan mukaisesta rakentamistavasta. Ohjeet auttavat viranomaisia, suunnittelijoita ja rakentajia asemakaavan toteuttamisessa. Viitasaaren rakennusjärjestyksen³ mukaan:

- *Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi antaa alueellisia rakentamistapaohjeita täydentämään asema- ja yleiskaavaa.*
- *Rakentamistapaohjeita tulee noudattaa yhtenäisen, alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivan ja kestävästä kehitystä tukevan rakentamisen toteuttamiseksi.*
- *Rakentamistapaohjeista voidaan perustellusta syystä poiketa, jollei muutoksella poiketa alueen taajamakuullisista tavoitteista. (MRL 124 §)⁴.*

² <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>.

Ympäristöministeriön vuoden 2017 lopulla antamat uudet asetukset astuivat voimaan 1.1.2018. Asetukset korvasivat vanhoja rakentamismääräyskokoelman osia liittyen paloturvallisuuteen, terveellisyyteen, esteettömyyteen, käyttöturvallisuuteen, energiatehokkuuteen, ääniympäristöön ja asuntosuunnitteluun. Rakentamismääräyskokoelman muutosten yhteydessä annettiin myös valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista (788/2017). Tämän on tarkoitus viedä kohti nollaenergiarakentamista.

³ *Kannonkosken, Kivijärven ja Pihtiputaan kuntien sekä Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestys (Pohjoisen Keski-Suomen Ympäristötoimi)*

⁴ *(Ympäristötoimi, 2024)*

5 HAUKIRINTEEN ASEMAKAAVAN MERKINNÖISTÄ JA MÄÄRÄYKSISTÄ

Haukirinteen asemakaava hyväksyttiin Viitasaaren kaupunginvaltuustossa 19.2.2024 § 11.

Asemakaavakartan merkintöjen selitykset ja määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Seuraavassa on kuvattu muutamia rakentamisen kannalta oleellisimpia merkintöjä ja määräyksiä.

5.1 Korttelialueet

Kaavassa on määritelty alueet, joille saa rakentaa (korttelialueet). Asuin- ja lomarakennuksia voi rakentaa korttelialueille:



AP

Asuinpienalojen korttelialue.



AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



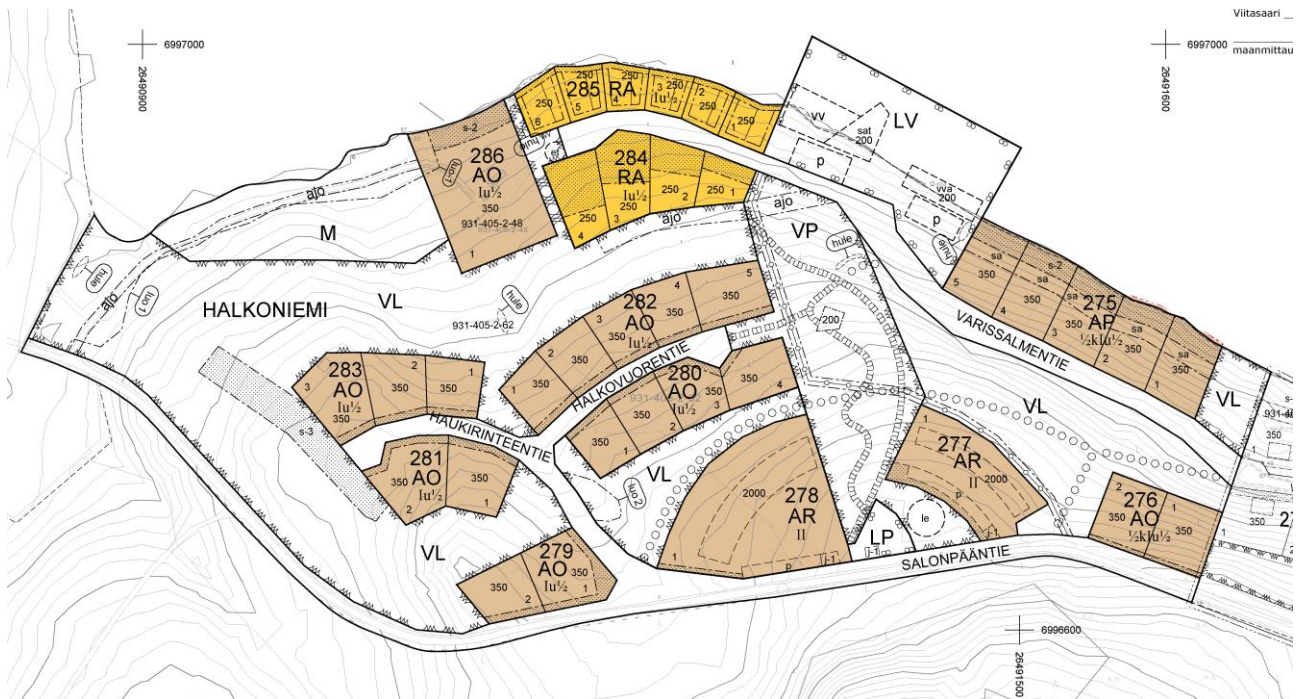
AO

Erillispientalojen korttelialue.



RA

Loma-asuntojen korttelialue.



Kuva 5: Haukirinteen asemakaavakartta

5.2 Muut alueet



Läshivirkistysalue.



Alueesta suuri osa on lähivirkistysaluetta, joka Jokaisen oikeuksin on käytettävissä virkistykseen.

Läshivirkistysalueelle osoitetut ajoyhteydet, ulkoilureitit ja yleiselle jalankululle varatut alueen osat on tarkoitettu säilytettäväksi / toteutettaviksi pienimuotoisesti maaston ja luonnon ehdoilla. Pinnotteena ei saa käyttää asfalttia. Jos reittien yhteyteen rakennetaan valaistus, tulee sen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioida ympäristön luonne.



Kuva 6: Haapasaaren ulkoilureitti ja valaistus 2015

Läshivirkistysalueen olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Uutta puustoa istutettaessa tulee käyttää alueelle ominaisia puulajeja.

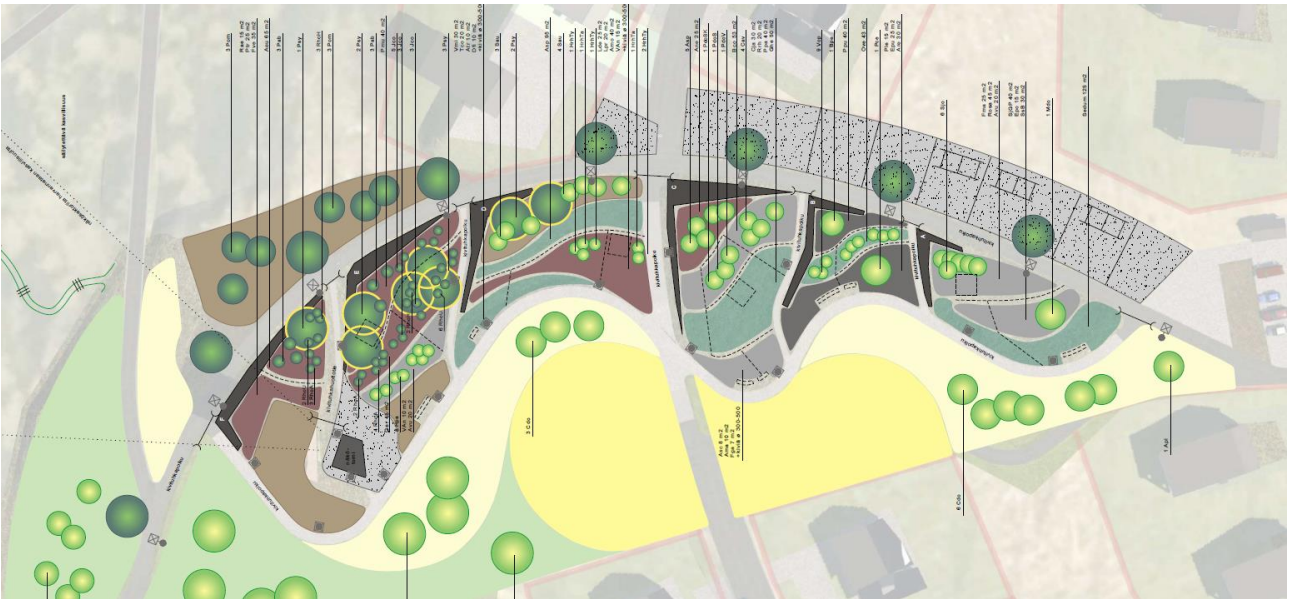


Puisto.

Kaavan puistoalueelle on olemassa erillinen Arboretum – suunnitelma (FCG 2020), jossa on määritelty käytävät, kasvillisuus, valaistus ja kalusteet. Kaavassa puistoalueelle erikseen osoitetulle rakennusosalalle saa rakentaa myös *näkötornin*.



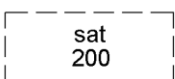
Kuva 7: Näkötorni (J. Partanen 2020)



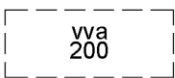
Kuva 8: Arboretum - suunnitelma 2020



Venevalkama.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 200 kem²:n kokoisen yhteistilan (sauna-, kerho- ja / tai harrastetila).



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa 200 kem² veneilyyn liittyviä varasto- ja huoltotiloja.

Venevalkama-alueelle (LV) osoitetuille rakennusaloille rakennusaloille saa rakentaa *yhteistilan* (sauna-, kerho- ja/tai harrastetila) sekä *veneilyyn liittyviä varasto- ja huoltotiloja*.

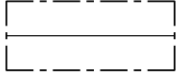
Venevalkama-alueen rakennuksia koskevat asemakaavan rakentamista koskevat yleismääräykset.

5.3 Merkinnöistä



Rakennusala.

Rakennusala on alue, jolle saa rakentaa. Rakennusalan raja on esitetty tonteilla pistekatkoviivalla. Koska kaavan tonttijako on ohjeellinen, ei rakennusaloja ole määritelty tonttien välisten rajojen suhteen. Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee Rakennusjärjestyksen mukaisesti olla vähintään 4 metriä.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rantaan rajautuvassa loma-asuntojen korttelissa 285 rakennusten harjansuunnan tulee olla merkinnän mukaisesti kohtisuoraan järven suhteen. Muissa kortteleissa rakennusten suositellaan olevan joko näkyvän rannan tai lähimmän kadun suuntaisia / suorassa kulmassa niihin nähden. Rakennusten pääikkunat saa sijoittaa maiseman kannalta edullisimpaan suuntaan. Rakennusten ei ole tarvitse sijaita naapureihin nähden samassa linjassa.

350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusalojen sisällä on esitetty rakennusoikeus kerrosneliömetrilukuna (kem²). Lukuun lasketaan täydet kerrokset ulkoseinien ulkopintojen mukaan ja se kellarikerroksen tai ullakon osa, johon voidaan⁵ sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosalaan ei lueta teknisiä tiloja.



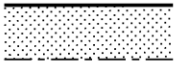
Maisemallisesti tärkeä rantapuusto.

Alue on säilytettävä puustoisena. Alueelle ei saa istuttaa ympäristölle vieraita puulajeja.

Viitasaari kuuluu **Järvi-Suomen Eteläboreaaliseen metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen**. Alueella menestyviä ja tyypillisiä puita ovat esim.

- Koivu (Betula spp.) - Erityisesti hieskoivu ja rauduskoivu
- Mänty (Pinus sylvestris) - Yleinen kaikilla maaperillä
- Kuusi (Picea abies) - Kasvaa hyvin myös kosteilla paikoilla
- Haapa (Populus tremula) - Yleinen vesistöjen läheisyydessä
- Leppä (Alnus spp.) - Erityisesti tervaleppä ja harmaaleppä

⁵ sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien puolesta



Istutettava alueen osa.

Istutettavalla alueen osalla pyritään pehmentämään tonttien ja katualueen liittymistä toisiinsa sekä luomaan visuaalista yhtenäisyyttä. Alueelle suositellaan istutettavaksi monivuotisia pensaita ja matalia puita. Istutukset tulee sijoittaa siten, että ne eivät estä näkyvyyttä liittymissä tai häiritse liikkumista katualueella, mutta tuovat samalla vehreyttä ja pehmeyttä rakennetulle ympäristölle.

Olemassa oleva kasvillisuus on suositeltavaa ottaa huomioon tonttien suunnitteluvaiheessa ja rakennusten sijoittelussa. Rakentamisvaihe tulee pyrkiä toteuttamaan siten, että olevaa kasvustoa ei tarpeettomasti tuhoutuisi ja luonnonkasvillisuuden kasvuedellytykset säilyisivät mahdollisimman heikentymättöminä. Säilyvä kasvillisuus muodostaa hyvän lähtökohdan alueen vihreydelle.

5.4 Kerroslukumerkinnät

Kaavassa on selitykset kerroslukumerkinnöille:

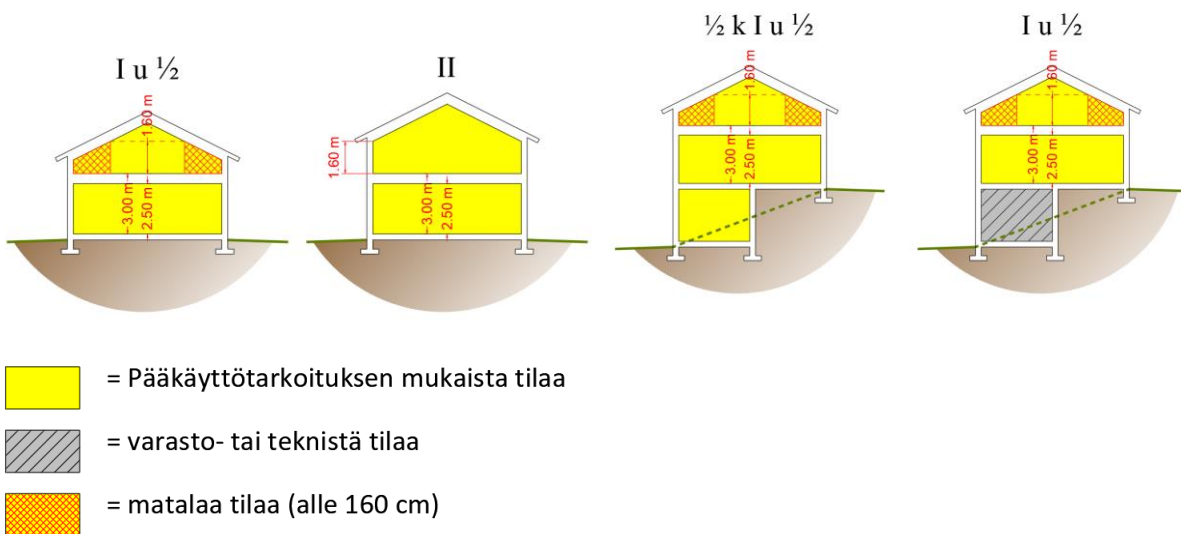
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- $\frac{1}{2}$ k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- I u $\frac{1}{2}$ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kerros on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, *kellari* kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja *ullako* pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä.

Kerroslukumerkinnästä riippumatta saa kellarin ja ullakon rakentaa, mutta ilman poikkeamispäätöstä niihin ei saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen (asuminen) mukaisia tiloja. Kellarin rakentaminen on suositeltavaa, jos siten voidaan välttää maatäyttöjä.

Haukirinteen asemakaavassa on korttelikohtaisesti käytetty merkintöjä:

- I u $\frac{1}{2}$
- II
- $\frac{1}{2}$ k I u $\frac{1}{2}$



Kuva 9: Kaaviomaisia esimerkkejä merkintöjen mahdollistamista kerrosratkaisuista

5.5 Asemakaavamääräykset

5.5.1 Energiaratkaisut

Rakennuksiin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja järjestelmiä. Järjestelmät eivät saa aiheuttaa häiritseviä heijastuksia ympäristöön. Alueelle saa rakentaa energiakaivo- ja maapiiri -periaatteilla toimivia maalämpöjärjestelmiä. Järjestelmät saavat ulottua tontin ulkopuoliselle virkistysalueelle.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuva korjaus- tai muutostyö, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen edellyttää asemakaava-alueella rakennuslupaa.

Energiatehokkuutta parantavat järjestelmät suoraan salliva kaavamääräys vähentää tulkintaepäselvyyksiä ja helpottaa lupahakemusten käsittelyä. Määräys kannustaa toteuttamaan aurinkoenergiaa hyödyntäviä järjestelmiä, mikä on linjassa kestäväen kehityksen tavoitteiden kanssa auttaen vähentämään rakennusten energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä.

Vaatus, että järjestelmät eivät saa aiheuttaa häiritseviä heijastuksia, ehkäisee mahdollisia haittoja naapurustolle ja liikenteelle. Aurinkoenergian keräämiseen tarkoitettut järjestelmät pyritään lähtökohtaisestikin kehittämään mahdollisimman vähän heijastaviksi, koska heijastuminen tarkoittaa myös hukkaan menevää energiaa.

Energiakaivo- ja maapiirijärjestelmien rakentamisen salliminen tukee uusien, energiatehokkaiden lämmitysratkaisujen käyttöönottoa. Järjestelmien ulottuminen tontin ulkopuoliselle virkistysalueelle antaa joustavuutta ja mahdollistaa optimaalisten energiaratkaisujen toteuttamisen. Toteutuksen tulee tapahtua siten, että se ei haittaa virkistysalueen käyttöä tai ekologista tasapainoa.

Järjestelmien ulottaminen tontin ulkopuolelle edellyttää maanomistajan lupaa ja rasitteen perustamista. Rasitesopimukset varmistavat, että järjestelmien sijainti on virallisesti hyväksytty ja rekisteröity, jolloin ne säilyvät voimassa myös maanomistajan vaihtuessa. Lisätietoja ja ohjeita rasitteen perustamisesta saa Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.



Kuva 10: Aurinkopaneeleita seinä- ja kattopinnoilla. Kuva: A. Sipponen

5.5.2 Rakennustapa

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan sopeutua ympäristöönsä siten, etteivät ne heikennä maisema-arvoja. Rakentaminen rinnealueilla on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa / korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin. Rakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla puu.

Määräyksillä tavoitellaan ympäristöön ja maisemaan sopeutuvaa kokonaisuutta.

Pääjulkisivumateriaaliksi määrätään puu. Puu on uusiutuva materiaali, joka sitoo hiiltä koko elinkaarensa ajan vähentäen hiilijalanjälkeä. Määräyksellä tavoitellaan kestävämpää rakentamista ja ilmastonmuutoksen hillintää. Määräys ohjaa myös rakennusten ulkonäköä ja esteettisiä tavoitteita.

5.5.3 Rakentamistapa rantatonteilla

Rantaviivalle näkyville paikoille sijoittuvilla tonteilla rakennusten värit tulee toteuttaa siten, että rakennukset sulautuvat maisemaan. Väriyksessä tulee käyttää maanläheisiä, ympäröivän luonnon kanssa yhteensopivia sävyjä. Väriyksessä ei saa käyttää kirkkaita ja voimakkaita värejä, jotka erottuvat voimakkaasti ympäristöstä. Pintamateriaaleina tulee käyttää ympäristöön hyvin sulautuvia luonnonmateriaaleja kuten puuta, kiveä tai savea. Katto- tai muina pintamateriaaleina ei saa käyttää kiiltäviä materiaaleja, lasipinnat ovat sallittuja. Rakennusten tulee mittasuhteiltaan sopia ympäröivään maisemaan. Rantaviivalle tulee istuttaa puita ja/tai pensaita maisemavaikutusten pehmentämiseksi. Alueen alin sallittu rakentamiskorkeus on +101,10 mpy (N2000).

Kaavaprosessin aikana osallisten palautteessa nousi erityiseksi huolenaiheeksi rantarakentamisen vaikutus maisemaan. Kaavassa on siksi annettu erityisiä määräyksiä koskien rakentamistapaa rantatonteilla.

Maisemaan sopeutumisessa väriyksellä on suuri merkitys. Ympäristön värimaailma elää vuoden- ja kellon-aikojen sekä sään mukaan. Talven valkeus, kevään vehreys, kesän täyteläiset sävyt ja ruska-aika vaihtelevat.

Varjoisten metsien ja tummien kallioiden yhteyteen sopivat ei-pikimustat tummat värit. Harmaan eri sävyt elävät ympäristön mukaan.

Vaaleat värit sopivat avoimiin ja valoisiin ympäristöihin. Murrettu valkoinen sulautuu ympäristöön saumattomammin kuin täysin puhdas valkoinen.

Värisävyjä on paljon. Värisuunnittelussa käytetään usein digitaalisia värikarttoja. Näytöllä esitettävät värit eivät täysin korvaa aitoja värimalleja, koska värin kokemiseen vaikuttavat myös mm. materiaalin pinta ja kiilto sekä valaistus. Värisävyjä värimalleista valitessa tulee tiedostaa, että värit näyttävät suurella pinnalla luonnon vahvojen värien ympäröiminä usein vaaleammilta ja kirkkaammilta kuin värikartoilla. Värisävyjen valinnassa on suositeltavaa pyytää neuvoa ammattilaiselta.

5.5.3.1 Rantavyöhykkeelle sopivia värisävyjä

Pintamateriaaleina tulee käyttää ympäristöön hyvin sulautuvia luonnonmateriaaleja kuten puuta, kiveä tai savea. Katto- tai muina pintamateriaaleina ei saa käyttää kiiltäviä materiaaleja, lasipinnat ovat sallittuja.

Kaava määrää käyttämään pintamateriaaleina ympäristöön hyvin sulautuvia luonnonmateriaaleja kuten puuta, kiveä tai savea. Pääjulkisivumateriaalin tulee kuitenkin olla puu. Kaukomaiseman kannalta ei ole merkitystä, käytetäänkö rakennuksissa peittävää vai kuultavaa maalia. Lähietäisyydellä kuultomaalit tuovat puun ominaispiirteet paremmin esille.

5.5.4 Jätevesien käsittely

Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kunnan viemäriverkkoon viettoviemärillä, vastaa kiinteistö jäteveden pumppauksesta ja kustannuksista.

5.5.5 Hulevedet

Alkuperäistä metsänpohjaa ja puustoa tulee säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä kiinteistöllä ja imeytettävä. Mikäli imeytys ei ole mahdollista, on hulevedet johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma.

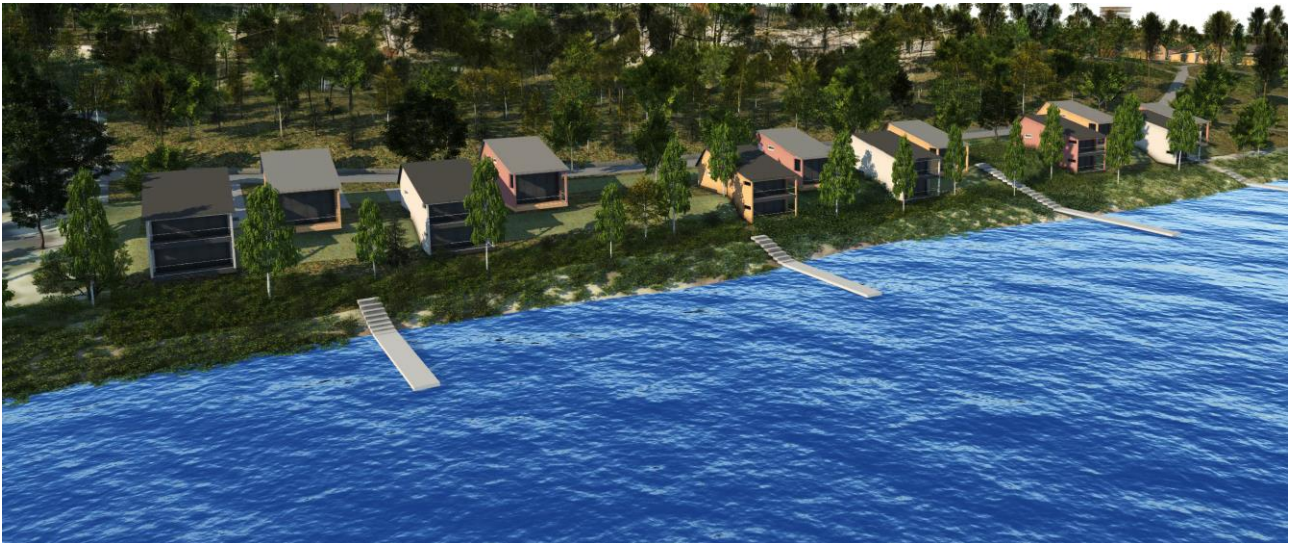
5.5.6 Autopaikat

AO-, AP- ja RA - tonteilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa / huoneisto. AR - tonteilla on otettava huomioon Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (29.10.2020/733)⁶.

5.5.7 Tonttijako

Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78.1)

Asemakaavan **tonttijako on ohjeellinen**. Ohjeellinen tonttijako tarkoittaa, että tontteja on mahdollista lohkoa asemakaavasta poikkeavasti. Lohkomista ei kuitenkaan voi tehdä kaavan toteuttamista haittaavasti. Kaavan alkuperäisten tavoitteiden, kuten alueen käyttötarkoituksen, liikennejärjestelyjen sekä ympäristö- ja maisemallisten vaikutusten tulee joko säilyä tai parantua.



Kuva 11: Kuvia Purakentamisen Haukirinne - hankkeen mallista (2019)

⁶ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2020/20200733>

6 RAKENNUSTEN SIOITTAMISESTA

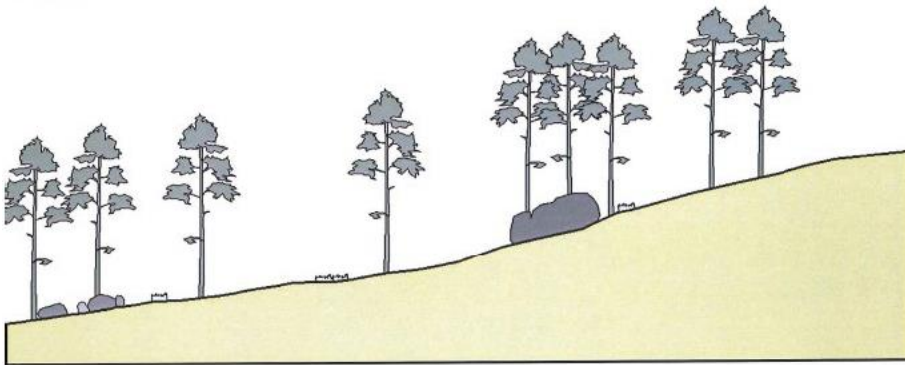
6.1 Maastonmuotojen huomioiminen

Alueella on paljon rinne- ja maastoa, johon tasamaalle suunnitellut talomallit eivät sovellu. Asemakaavamääräyksen mukaisesti:

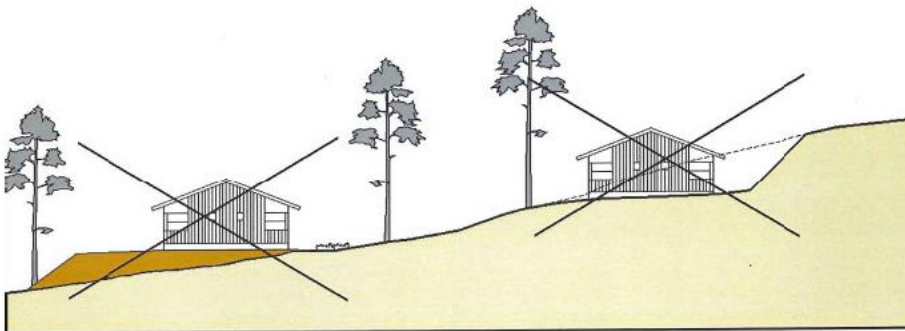
Rakentaminen rinnealueilla on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa / korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.

Maanpinnan muokkaamisen sallittua määrää ei ole tarkasti rajattu, se tulee arvioida tapauskohtaisesti.

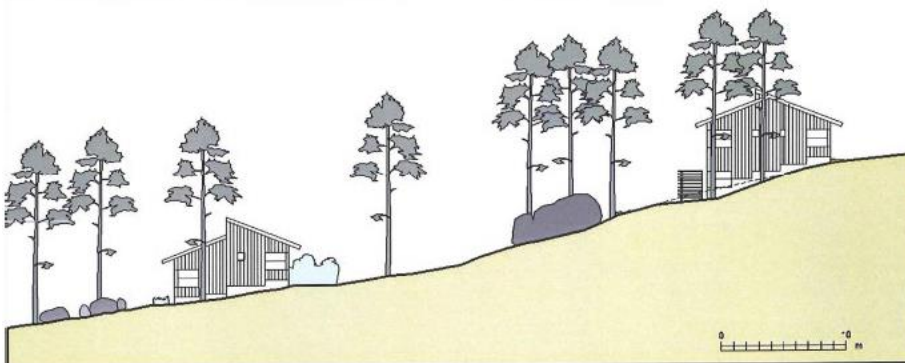
Rakennusten suurin sallittu kerrosluku sekä kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa / ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi on kaavassa määritelty kortteleittain. Kerrosalaan laskettavien tilojen sallimisella myös kellarikerrokseen pyritään edesauttamaan rinne- ja rinteiden toteutumista. Kaikkia kerroslukumerkinnän kerroksia ei ole pakko toteuttaa. Rinteen täyttämistä ja leikkaamista tulee kuitenkin välttää. Talotyyppi tulee valita maaston mukaan.



Lähtötilanne



Huono esimerkki



Hyvä esimerkki

Kuva 12: Esimerkkikuva rakennuksen sijoitusperiaatteista rinteessä. Alimpana vasemmalla esimerkki ½ kerroksen porrastuksesta, oikealla rinteeseen upotettu kellarikerros.

6.2 Sijoittaminen ja suuntaus tonteilla

Rakennuksia saa sijoittaa tonteille merkityille rakennusaloille. Pistekatkoviivalla rajatut rakennusalat ovat sitovia, katkoviivalla rajatut rakennusala ovat ohjeellisia. Koska kaavan tonttijako on ohjeellinen, ei rakennusaloja ole joka tontilla määritelty tonttien välisten rajojen suhteen. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta määrittelee silloin Rakennusjärjestys: vähintään 4 metriä.

Haukirinteen alueella tontit ovat pääosin suhteellisen suuria, kadut pääosin kaarevia ja tonttikohtaiset ominaisuudet vaihtelevia. Kaava sallii rakennusten sijoittamisen rakennuspaikkakohtaiset ominaisuudet huomioon ottaen. Erityisesti käsitellään seuraavassa kortteileita 275 ja 284.

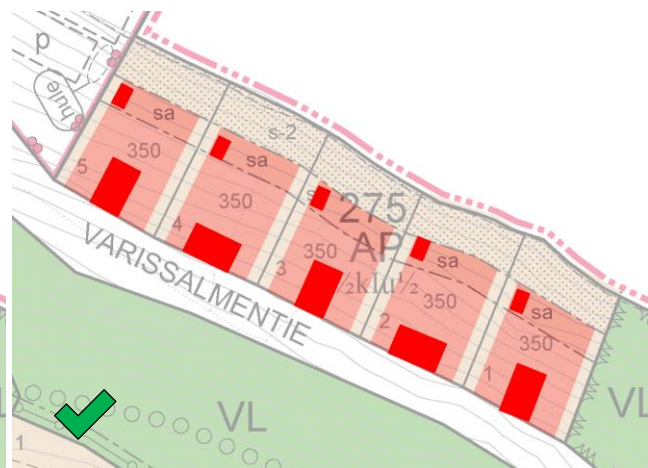
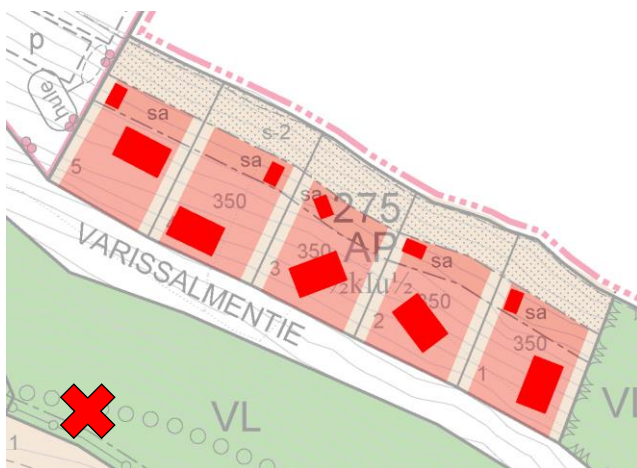
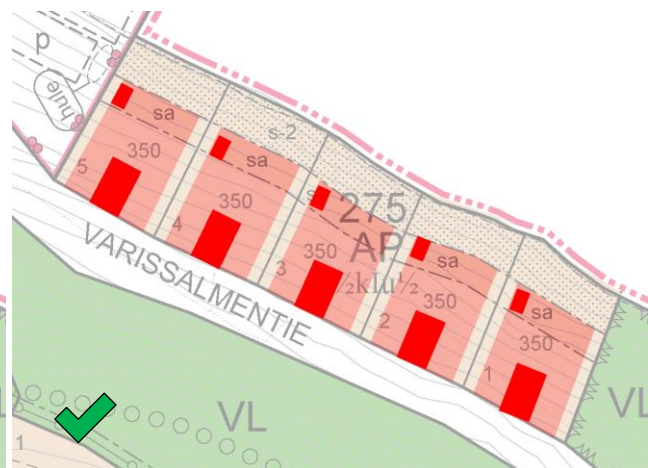
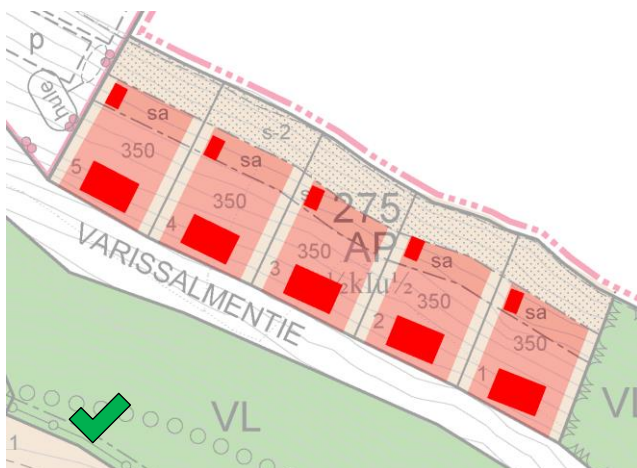
6.2.1 Kortteli 275

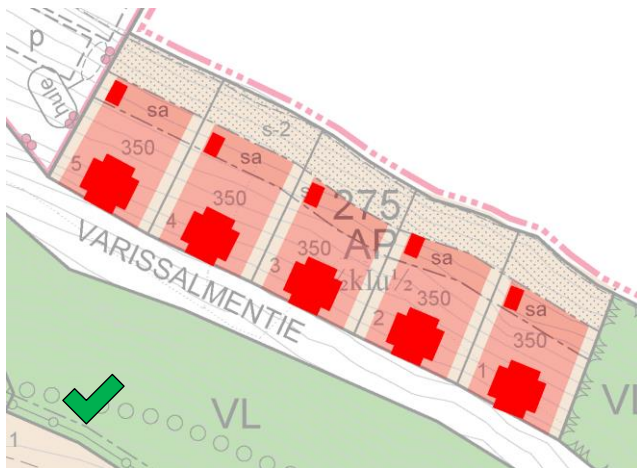
Korttelissa 275 kaava sallii rakennusten sijoittamisen kadun puoleiseen tontinrajaan kiinni. Tämä on tarpeen, koska tontit viettävät jyrkäkästi rantaan päin jolloin siirtymä kadun ja rakennuksen välillä voi muutoin olla haastava.

Alla olevissa kuvissa vaalean punaiset alueet kuvastavat tonttien sallittua rakennusalaa. Punaiset massat esittävät kaavan mahdollistamaa ja suositeltavaa rakennusten sijoittelua ja suuntaamista. Parhaaseen lopputulokseen kokonaisuuden kannalta päästään, kun rakennukset noudattavat kortteleittain samoja sijoitus- ja suuntauseriaatteita.

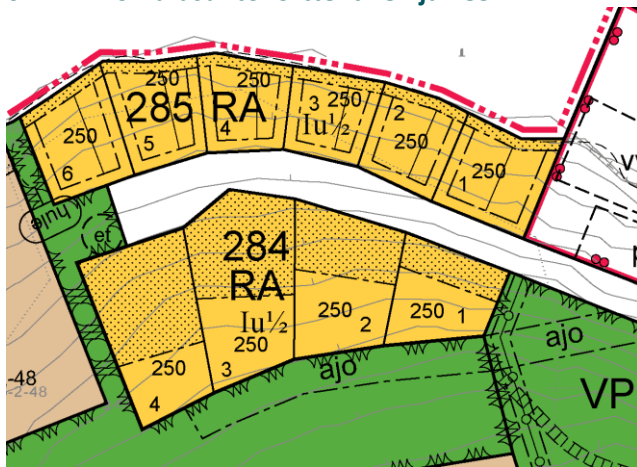
Yhtenäisen katunäkymän kannalta on suositeltavaa, että kaikki rakennukset sijoitettaisiin kadun varteen, pääharjansuunta joko kadun ja rannan suuntaisesti tai niiden suhteen kohtisuoraan. Autotallit ja – katokset on sekä katukuvan että toiminnallisuuden kannalta suositeltavaa sijoittaa kadun rajaan.

Saunarakennukselle on korttelissa varattu oma vyöhykkeensä lähemmäs ranta. Rantavyöhykkeelle (s-2) ei saa sijoittaa rakennuksia. Avoimet ja pienet, esim. grillikatokset ovat sallittuja sekä laiturit rannassa.





6.2.2 Loma-asuntokorttelit 284 ja 285



Korttelissa 285 rantaan rajoittuvilla tonteilla rakennusala on rajattu 4 m:n etäisyydelle katualueen reunasta, naapuritontin rajasta ja tontin rannanpuoleisesta sivusta. Rannanpuoleinen 4 m:n vyöhyke on istutettava. Rantatonteille tulee ottaa huomioon kaavan kirjattu alin sallittu rakentamiskorkeus +101,10 mpy⁷ (N2000⁸). Alin sallittu rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Korttelissa 285 rakennusten harjansuunnan tulee olla merkinnän mukaisesti kohtisuoraan järven suhteen. Puurakentamisen Haukirinne 2019 – suunnitelmassa on visiokuva paikalle sopivasta rakennustyyppistä, 7.1.3 Rantaloft, sivu 18.

6.3 Etäisyydet ja rakennusrajat

Rakennuksia saa sijoittaa kaavaan merkityille rakennusaloille. Rakennusalan raja on esitetty tonteilla pistekatkoviivalla. Koska kaavan tonttijako on ohjeellinen, ei rakennusaloja ole määritelty tonttien välisten rajojen suhteen. Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee Rakennusjärjestyksen mukaisesti olla vähintään 4 metriä.

⁷ mpy = metriä merenpinnan yläpuolella

⁸ N2000 on Suomessa käytettävä geodettinen korkeusjärjestelmä, joka määrittää maanpinnan korkeudet merenpinnan tasoon nähden ja perustuu vuoden 2000 korkeusnormiin.

7 RAKENNUSTEN SUUNNITTELUSTA

7.1 Puurakentamisen Haukirinne 2019 – projektin yhteydessä suunnitellut talomallit

Haukirinteen kaavoitusta pohjustettiin 'Puurakentamisen Haukirinne' -projektilla 2019. Alueen tavoitteiksi hahmottuivat:

- Puurakentamisen painottaminen
- Asumisen, työnteon ja vapaa-ajan yhdistäminen
- Luonnon ja maiseman arvostaminen

Projektin yhteydessä alueelle laadittiin yleissuunnitelma, talotyyppiehdotukset ja visiokuvia.

Yleissuunnitelmassa korostettiin järvimaiseman hyödyntämistä, ulko-oleskelua, puurakentamista sekä aurinkoenergian hyödyntämistä, joka näkyi rakennusten suuntauksessa ja kattomuodoissa.

“LOFT” – nimetyt **talotyypit** perustuivat avariin ja muunneltaviin sisätiloihin, joita on mahdollista muunnella. Talotyypit ja niiden soveltuvuus:

- Ylärinteen loft-mökit (ilman omaa rantaa)
- Rinneloft-mökit ja tasamaatalot (itäosan jyrkemmässä rinteessä, myös yhtiömuotoisesti)
- Ranta-loft-mökit (lähellä rantaa)

Väreiksi on kolme eri sävyvaihtoehtoa.

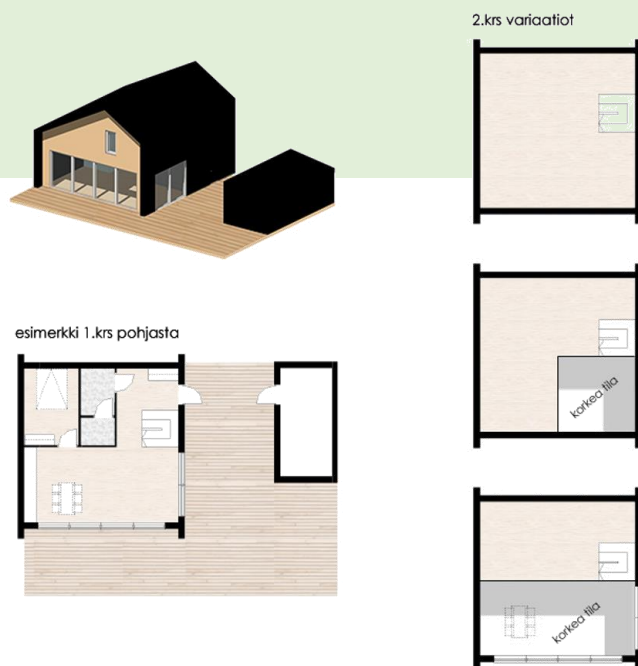
Puurakentamisen Haukirinne – projektin yhteydessä kehitetyt talotyypit toteuttavat Haukirinteen asemakaavalla tavoiteltua ilmettä. Ideasuunnitelmat ovat valmiita työstettäväksi rakennuslupakuviksi ja rakennussuunnitelmiksi. Tarkemmat kuvat talotyypeistä ovat rakentamistapaohjeiden liitteenä.

Tekijänoikeus suojaa myös arkkitehtonisia suunnitelmia ja antaa suunnittelijalle oikeuden päättää, miten teosta käytetään ja muokataan. Talotyyppien tekijänoikeudet kuuluvat ne suunnitelleelle arkkitehtitoimistolle. Talotyyppien ideakuvien suora muuttaminen rakennuspiirustuksiksi vaatii arkkitehtitoimiston luvan ja mahdollisen sopimuksen.

Talotyypit on suunnitellut:

Teema-arkkitehdit Oy

Hirsalantie 11
02420 Kirkkonummi
Ahto Ollikainen, arkkitehti SAFA
+358 50 5291185
ahto.ollikainen@teema-arkkitehdit.fi



Kuva 13:Nimeämätön variaatio, ©Teema-arkkitehdit Oy 2019

7.1.1 Ylä-rinteen loft

Nk. kuivan maan ratkaisuksi kehitelty malli, erilaisia variaatioita.

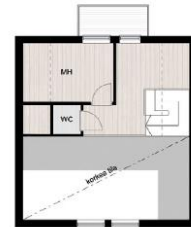
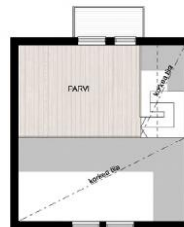


1. krs. vaihtoehtoja

2. krs. vaihtoehtoja

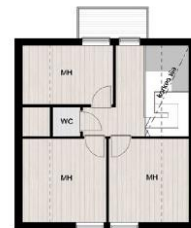
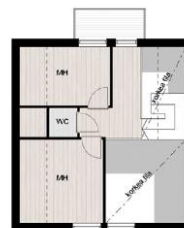


51m²



71 (80)m²

73 (83)m²



82 (93)m²

91 (99)m²



Kuva 14: Vasemmalla havainnekuva sisäpihasta, oikealla katuvisio kuivan maan korttelista. ©Teema-arkkitehdit Oy

7.1.2 Rinne-loft / tasamaatalo

Rinteeseen kehitetyt esimerkinomaiset rinne- ja tasamaan talotyypit. Kattomuoto on ideoitu epäsymmetrisenä rinteeseen suuntaisena harjakattona, joka mahdollistaa aurinkokeräinten luontevan sijoituksen jyrkemmälle etelälapalle. Aluesuunnitelmassa pääosa talotyypeistä on ajateltu toteutettavan yhtiömuotoisena mutta myös omatonttinen toteutus on mahdollinen.

Rakennuksiin on suunniteltu suuret terassiparvekkeet järven puoleiseen päättyyn. Asuntojen sisätilat avautuvat terassien läpi järvelle koko päädyn laajuudelta sekä ylempässä että alemmassa kerroksessa.

Tyypeissä alempi kerros muodostaa loft - teeman mukaisen joustovaran johon voidaan sijoittaa lisähuoneita, laajempi saunaosasto tai harrastetilaa kuten kuntosali. Alempi kerros voidaan toteuttaa joko puolikkaana kerroksena, jolloin tilat jäävät pääosin maan pinnalle, tai vaihtoehtoisesti koko kerroksen laajuudelta, jolloin osa tiloista painuu kellarina maan alle rinteeseen.



Kuva 15: ©Teema-arkkitehdit Oy

7.1.3 Rantaloft

Ranta-loft mökit ovat yksiasuntoisia erillismökkejä, jotka voidaan toteuttaa joko omatonttisina tai haluttaessa myös yhtiömuotoisina. Harjakattoiset rakennusmassat suuntautuvat poikkisuuntaisina rantaan nähdessä muodostaen alueen julkisivua järvelle rytmittävän rakennusrivistön. Kukin asunto avautuu päädystään järvelle sekä pitkältä sivultaan lännen puolelle rakennusmassojen väliin jäävälle piha-alueelle. Rakennukset sijoittuvat näin piha-alueensa itäreunaan. Idän suuntaan rakennukset aukotetaan vain yläikkunoilla viereisen rakennuksen pihan intimitettiin toteuttamiseksi.

Talotyyppin sisätilat avautuvat koko rakennuksen päädyn laajuudelta järvelle. Loft teeman mukaisesti järven puoleinen tila on joko korkeata avotilaa tai kaksikerroksista tilaa, pohjaversiosta riippuen. Osa rantaloft -mökeistä on omarantaisia ja osan edustalle järven ja rakennusten väliin sijoittuu mahdollinen uimarannalle johtava rantaraitti.



Kuva 16: Näkymä ranta-loft - rakennuksen sisältä järvelle. ©Teema-arkkitehdit Oy



Kuva 17: Puurakentamisen Haukirinne - Näkymäkuva rantaloifteista. ©Teema-arkkitehdit Oy

7.2 Arkkitehtoninen ilme, mittakaava ja massoittelu

7.2.1 Arkkitehtoninen ilme

Edellä esitellyt Puurakentamisen Haukirinne 2019 – projektin yhteydessä kehitetyt talotyypit kuvastavat alueelle tavoiteltua rakennusten arkkitehtonista ilmettä.

7.2.2 Mittakaava

Asemakaavassa on määritelty tonttikohtaisesti suurin sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja tontteja voi lohkoa asemakaavasta poiketen. Korttelin tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus ei kuitenkaan saa ylittää kaavassa määriteltyä kokonaisrakennusoikeutta, vaikka tontteja jaettaisiin pienemmiksi.

7.2.3 Masoittelu

Puurakentamisen Haukirinne 2019 -suunnitelman mukaisesti rakennusten massoittelussa suositellaan selkeitä ja yksinkertaisia perusmuotoja.

7.2.4 Piharakennukset

Koska asemakaavassa ei ole erikseen rajoitettu piharakennusten määrää, voidaan niitä esittää rakennuslupahakemuksessa yhdessä päärakennuksen kanssa. Rakennusviranomaisen arvioi hakemuksen ja päättää, täyttääkö suunnitelma kaavan, rakennusjärjestyksen sekä muiden määräysten vaatimukset, kuten rakennusten sijoittamisen, etäisyydet naapureihin ja tontin käyttöä koskevat säännökset.

Piharakennukset suositellaan sijoitettavaksi tontille siten, että ne yhdessä päärakennuksen kanssa rajaavat suojaosan sisäpihan.

7.3 Julkisivumateriaalit ja -värit

7.3.1 Julkisivumateriaalit

Kaavamääräyksen mukaisesti rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla puu. Puun lisäksi pintamateriaaleina rantatonteilla mainitaan myös "ympäristöön hyvin sulautuvia luonnonmateriaaleja" (puun lisäksi kivi ja savi).

Julkisivuissa ei saa käyttää betonia tai terästä tai muuta kiiltäviä materiaaleja. Lasipinnat ovat sallittuja.

7.3.2 Värit

Väriyksessä pyritään hallittuun vaihtelevuuteen. Tavoitteena on, että erilaisia värejä käytetään alueella sekoituneesti, mikä auttaa rakentamisen sulauttamisessa maisemaan.

Julkisivuvärien tulee olla murrettuja. Murrettu väri tarkoittaa väriä, johon on sekoitettu mustaa, valkoista, harmaata tai vastaväriä, mikä tekee lopputuloksesta pehmeämmän, hillitymmän ja vähemmän kirkkaan. Murrettu värit ovat luonnollisempia ja maanläheisempiä kuin kirkkaat värit ja niillä voidaan luoda harmonisia ja rauhallisia kokonaisuuksia.

Myös tehostevärien (räystä- ja ikkunavuorilaudat) tulee olla valittuun väriskaalaan soveltuvia murrettuja sävyjä.

7.4 Katot

7.4.1 Kattomuodot

Asemakaavassa ei anneta määräyksiä koskien rakennusten kattomuotoja tai -kaltevuuksia. Puurakentamisen Haukirinne 2019 - suunnitelman mukaisesti alueelle soveltuvat kattomuodot ovat **harja-** ja **pulpettikatot** sekä niiden yhdistelmät (nk. **murrettu harjakatto**). Mansardikattoja, tasakattoja tai erikoisia kattomuotoja ei suositella.

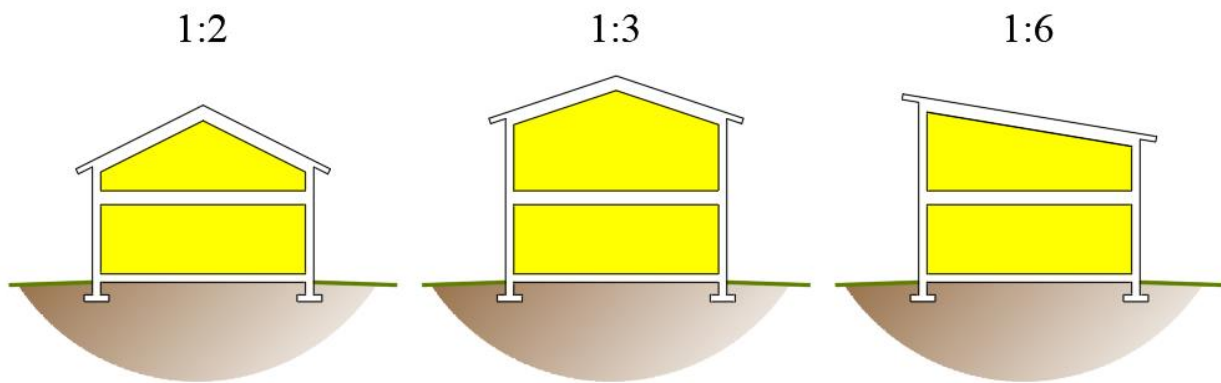
7.4.2 Kaltevuus

Kattokaltevuuuden yleinen suositeltava vaihteluväli on 1:1,5–1:2,5. Pulpettikatoille suositellaan kaltevuuutta 1:6. Vierekkäisten ja harjaltaan samansuuntaisten rakennusten kattokaltevuuuden tulisi olla pääosin yhtenäinen, jotta alueen ilme säilyy harmonisena. Arkkitehtonisin perustein lappeilla voidaan kuitenkin käyttää eri kaltevuuksia jopa samassa rakennuksessa, esimerkiksi rakennuksen toiminnallisuuden tai ilmeen korostamiseksi.

Taulukko 1: Kattokaltevuussuosituksat kerroslukumerkinnöittäin

Kerroslukumerkintä Kattokaltevuussuositus

I u ½	1:2 - 1:2.5
II	1:3
½ k I u ½	1:1.5 - 1:2



7.4.3 Kattomateriaalit

Katemateriaalien tulee sopeutua ympäröivään maisemaan ja vierekkäisiin rakennuksiin. Suositeltavia materiaaleja ovat perinteiset ja hillityt vaihtoehdot, kuten tiilikatot, konesaumapeltikatot ja huopakate. Materiaalien värisävyt tulisi valita luonnonläheisistä ja ympäristöön sulautuvista sävyistä, kuten harmaan, ruskean, punamullan tai mustan eri vivahteista. Kiiltävien tai voimakkaasti korostuvien pintojen, kuten teräksisen kiiltopellin tai räikeän väristen materiaalien, käyttöä ei suositella.

7.5 Rakennusten laajentaminen / lisärakentaminen

Mahdollisten myöhemmin rakennettavien uusien laajennusosien tulee soveltua materiaaleiltaan ja väri-tykseltään vanhempaan osaan.

Laajennusosan ollessa kerrosalaltaan tai -luvultaan vanhaa osaa pienempi tulee sen runkosyvyyden ja korkeuden olla enintään yhtä suuri kuin vanhan osan.

Laajennusosan kattokulman olisi suotavaa olla sama kuin vanhassa osassa, kuitenkin kokonaisuuteen hyvin soveltuva.

7.6 Jätevesien käsittely

Rakennuksen jätevedet tulee johtaa kunnan jätevesiverkkoon. Mikäli tämä ei onnistu viettoviemäröinnillä, vastaa kaavamääräyksen mukaisesti jäteveden pumppauksesta ja kustannuksista kiinteistö. Kiinteistökohtainen pumppaus on tarpeen erityisesti rantatonteilla. Mahdollisissa jätevesipumppaamoissa on huolehdittava riittävästä kunnossapidosta ja varmistettava, että järjestelmät ovat käyttökelpoisia ja ympäristöystävällisiä.

8 PIHA-ALUEISTA JA YMPÄRISTÖSTÄ

8.1 Pihasuunnittelu

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää joko asemapiirroksessa tai erillisenä pihasuunnitelmana. Maansiirtoja ja korkeita tukimuureja on vältettävä.

Tontin päällystetyt oleskelualueet sijoitetaan asuinrakennukseen tai sen läheisyyteen. Hulevesien käsittelyn helpottamiseksi on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja. Ilmansuuntien mukaan lämpimin oleskelualue sijaitsee rakennuksen etelä- ja länsipuolella. Päällystetyn oleskelualueen materiaaleina voidaan käyttää luonnon- tai betonikiveä, lämpökäsiteltyä puuta, sorapintaa tai vahvistettua nurmikkoa. Asfaltin käyttö pihapäällysteenä on vältettävä.

Olevaa puustoa tulee säilyttää tonteilla mahdollisimman paljon. Pihan reunoilla ja takaosassa on luontevaa säilyttää alueen pintakasvillisuus ja puusto mahdollisuuksien mukaan. Nurmettamaton alue istutetaan puille, pensaille, perennoille ja muulle maanpeitekasvillisuudelle. Kerroksellisuus tuo pihalle luonnonmukaista ilmettä, ja reunoille sijoitettu kasvillisuus rajaa pihan oleskelualueet kauniisti naapuritonteista.

Pintavaaitus ja pohjatutkimus tehdään tarvittaessa ennen suunnittelutyön aloittamista. Asuinrakennuksen pohjois- ja itäpuolelle suositellaan havupuita tuulensuojaksi. Rakennusvaiheessa puiden rungot ja juuristo tulee suojata.

Uusien istutusten osalta pihan keskeisimmät puut tulee istuttaa mahdollisimman suurikokoisina taimina, jotta alueen ilme saavutetaan nopeammin. Tonteilla suositaan Viitasaaren kasvuvyöhykkeelle ja paikalliseen kasvillisuuteen sopivia lajeja. Jotta vehreyttä riittää myös talvikaudelle, on hyvä käyttää myös havupuita ja muita ympäri vuoden vihreitä pensaslajeja.

Maaston muotoja ei saa tontilla tarpeettomasti muuttaa. Mikäli maaston muotoja joudutaan muuttamaan, se ei saa aiheuttaa pintavesien valumista eikä esteettistä haittaa naapureille. Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä rakennusluvan asemapiirroksessa. Tonttiliittymät on varustettava sadevesiviemäröinnillä, jos piha on ylempänä katua.

Radontekninen ja salaojasuunnittelu kuuluvat normaaliin perustusten suunnitteluprosessiin ennen rakentamisen aloittamista.

8.2 Aidat ja rajaukset

Tonttia rajaavat aidat tulee esittää rakennusluvan asemapiirroksessa. Rakennetut aidat voivat olla joko puurakenteisia ja peittomaalattuja tai matalia kivi- tai tiilimuureja. Aidan korkeudeksi suositellaan enintään 1,2 metriä. Aidan laudoituksen tai rimoituksen tulee toistaa päärakennuksen julkisivun rytmiä ja väriä. Kasvillisuudesta muodostuva pensasaita saa olla korkeampi, kuitenkin enintään 1,8 metriä.

8.3 Leikkipaikat ja oleskelualueet

Kaavassa on osoitettu yksi ohjeellinen leikkipaikka Salonpääntien yhteydessä olevan, Arboretumia ja vieraita varten varatun yleisen pysäköintipaikan läheisyyteen. Alueella on suhteellisen paljon yleistä virkistysaluetta ja tontit suuria.

8.4 Postilaatikot, jätepisteet yms.

Miellyttävä ja ilmeikäs katukuva edellyttää pääsisäänkäynnin, pihan ja tonttiliittymän suunnittelemista kokonaisvaltaisesti siten, etteivät esimerkiksi roskasäiliöt tai autotallin ovet muodostu katukuvaan hallitseviksi piirteiksi.

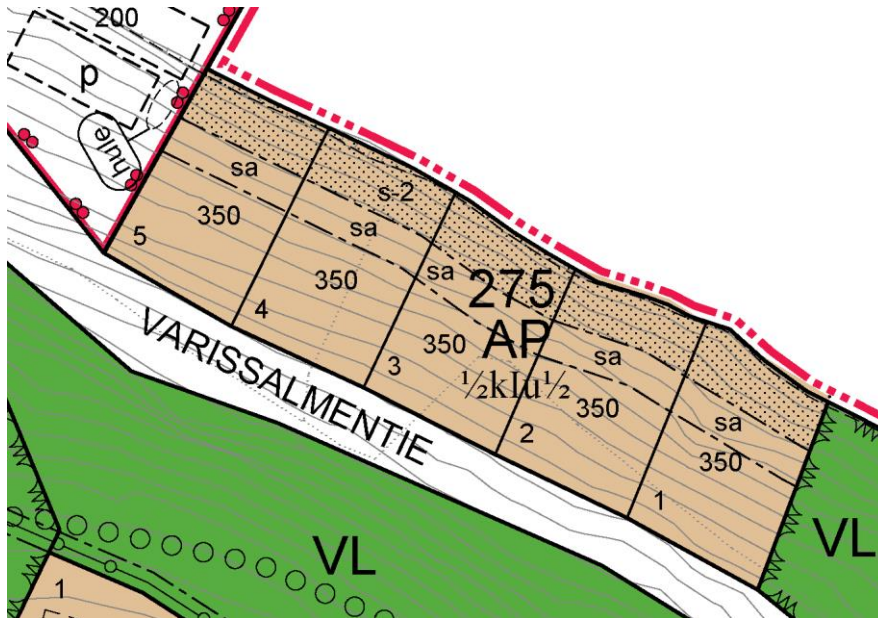
Kadun puoleisille rajoille suositellaan istutettavaksi puu / pensasaitoja. Tontin muut rajat ratkaistaan luonnonolosuhteiden ja naapurien kanssa.

Tonteille sijoittuvat jätepiestuet rajataan kevyesti esimerkiksi pensasistutuksin tai aitarakennelmalla. Nämä voidaan toteuttaa myös yhteistyössä naapurin kanssa yhteisellä rajalla.

Yhtenäiset postilaatikkorakennelmat viimeistelevät korttelien huoliteltua julkisivua.

9 KORTTELIKOHTAISIA HUOMIOTA

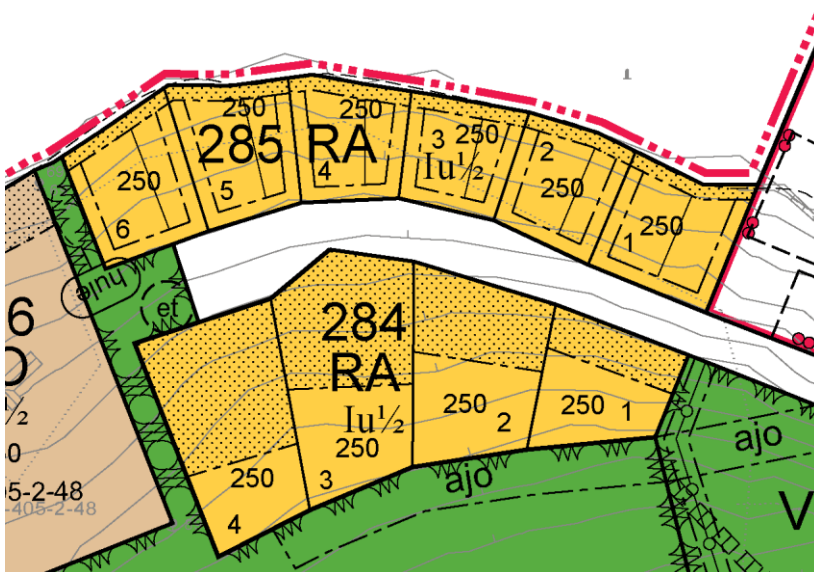
9.1 Kortteli 275



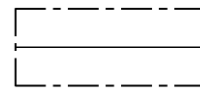
Varissalmentien omarantaiset tontit sijoittuvat jyrkkään rinnemaastoon. Maisemat ovat näiltä tonteilta hienot ja oma ranta mahdollistaa välittömän yhteyden vesistöön. Rakennusten sijoittelua tonteille on käsitelty edellä luvussa 6.2 Sijoittaminen ja suuntaus tonteilla, sivu 13.

Tälle kohdalle Puurakentamisen Haukirinne 2019 – suunnitelman yhteydessä suunniteltu rakennustyyppi on Ylä-rinteen loft, sivu 16. Kaava ei kuitenkaan määrää esim. suuntaamaan rakennuksen harjaa loft-mallin mukaisesti. Tärkeintä on maaston ominaisuuksien huomioinen ja massiivisten täyttöjen välttäminen käyttämällä kaavan mahdollistamaa rinneratkaisua. Asuinkerroksia voidaan sijoittaa kolmeen kerrokseen.

9.2 Loma-asuntokorttelit 284 ja 285



Rantatonteilla määrätään rakennusten harjansuunta kohtisuoraksi ranta-vaivaan nähden. Määräyksellä tavoitellaan yhtenäisyyttä rantarakennuksille. Talotyyppisuosituksesta katso luku Rantaloft, sivu 18.



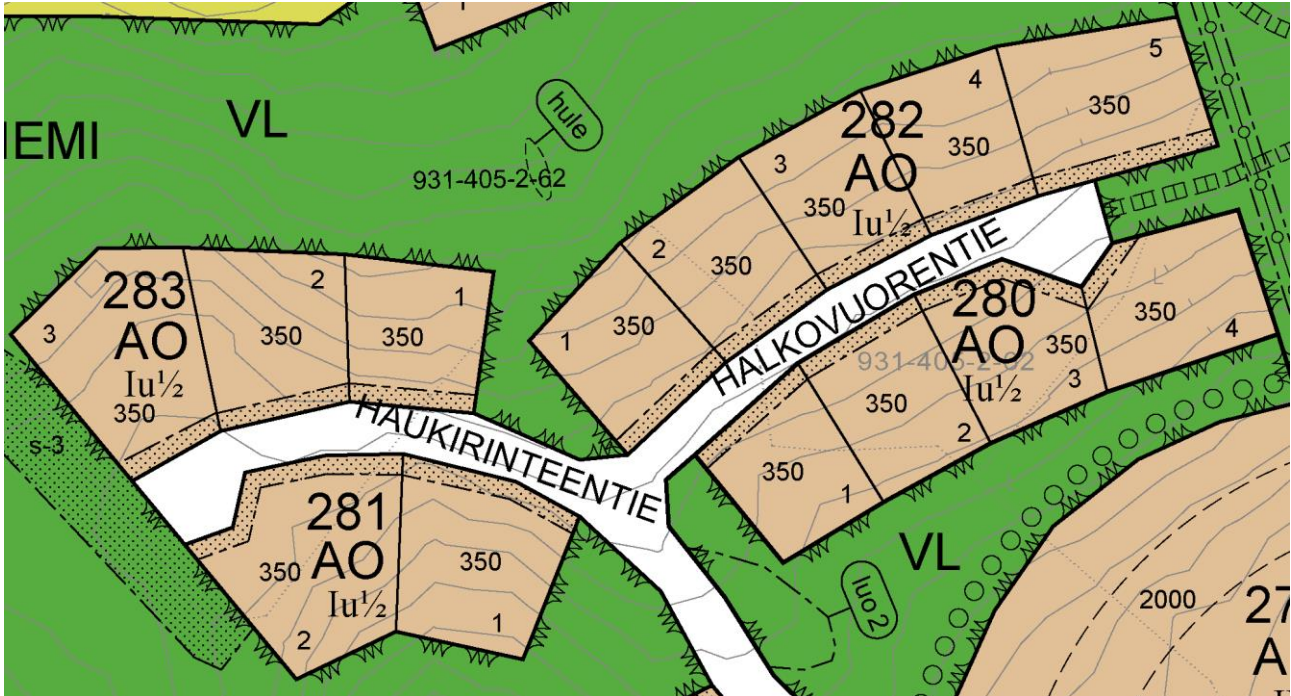
Katso myös luku 6.2.2, sivu 14.

9.2.1 Kulkukorttelin 284 RA-tonteille

Korttelissa 284 rakennusala on rajattu tonttien yläosaan. Pääasiallinen ajoneuvojen kulkuyhteys tonteille on Varissalmentien katualuetta pitkin.

Kaavaan on kuitenkin merkitty myös lisäyhteys tonttien yläpuolelle viheralueelle. Tällä ajoyhteydellä halutaan mahdollistaa tonttien omistajille ja lomavieraille pääsy tontille myös ylärinteen puolelta, lähemmäs rakennuksia. Ajoyhteys on suunniteltu toteutettavaksi yksityistienä, kevyenä metsätien tyyppisenä ratkaisuna. Kaupungille vastuulle kuuluu vain katualueiden rakentaminen.

9.3 Kuivan maan rinnekorttelit 280–283

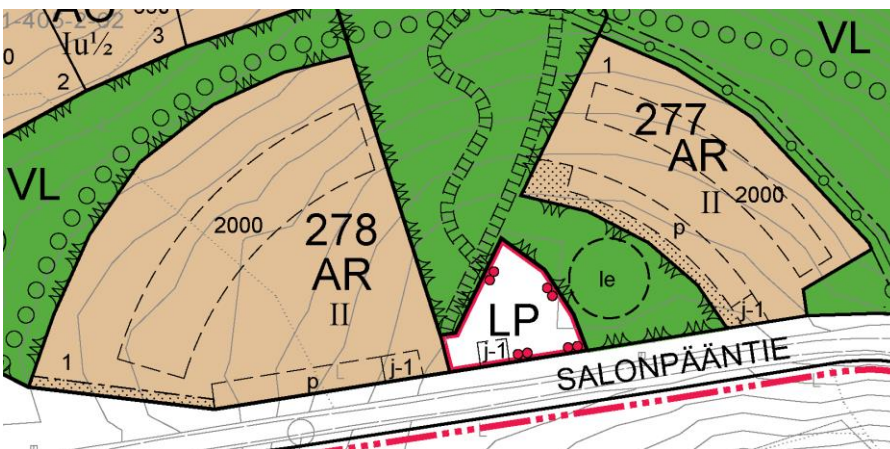


Rinnemaastoon sijoittuvien korttelien tontit ovat suuria, ja kadut kaartuvat maaston mukaan. Rakennukset voidaan sijoittaa tonteille maaston olosuhteet ja näkymät huomioon ottaen niin, että ne sijoittuvat tonttikohdaisesti parhaalla mahdollisella tavalla.

Kaava sallii pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen myös ullakon tasolle. Soveltuva rakennustyyppi on ulkonäöltään Ylä-rinteen loft (sivu 16) -tyyppinen ratkaisu, mutta maastoon sopeuttamiseksi jyrkemmällä tonteilla on suositeltavaa tehdä rakennukseen lisäksi porrastus.

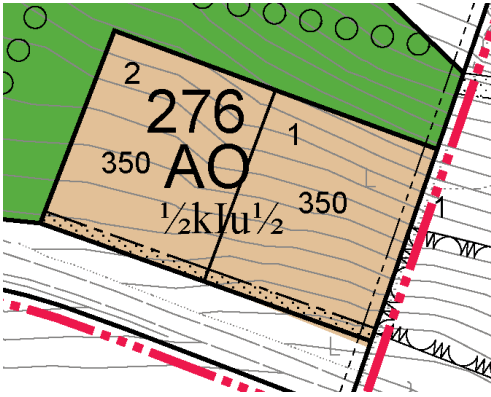
Rinteeseen sovittamista voi edesauttaa myös kellarikerroksella, johon voi sijoittaa teknisiä tai varastotiloja, mutta ei asumistiloja.

9.4 Rivitalokorttelit 277–278



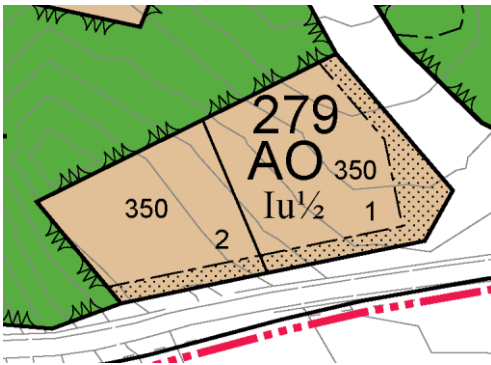
Rivitalokorttelien suunnittelussa suositellaan huomioitavaksi alueen erillispientaloja koskien annetut suositukset sekä Puurakentamisen Haukirinne 2019 – projektin yhteydessä suunniteltujen talotyyppimallien henki, soveltaen ja ottaen huomioon rivitalojen erityisvaatimukset.

9.5 Salonpääntien varren kortteli 276



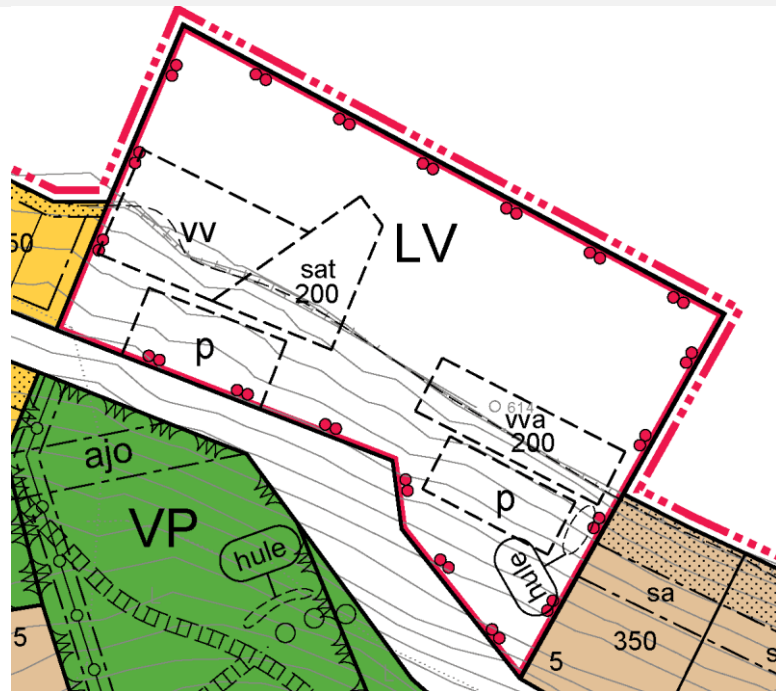
Korttelin 276 kaksi tonttia sijoittuvat erittäin jyrkkään rinnemaastoon suoraan Salonpääntien varrelle. Tonteilta on hyvä näkyvät järvimaisemaan, mutta edellyttävät huolellista suunnittelua ja rinneratkaisuja rakennuksilta. Kerroslukumerkintä 1/2klu1/2 mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten (asumis-) tilojen sijoittamisen kolmeen tasoon.

9.6 Salonpääntien varren kortteli 279



Salonpääntien ja Haukirinteentien kulmauksessa on kaksi tonttia, joista avautuu hyvä näköalat pohjoiseen järvelle. Liikenne Salonpääntiellä on vähäinen, tontin 2 liittymä voidaan toteuttaa suoraan kadulle. Tontin 1 liittymä on suositeltavaa sijoittaa Haukirinteentielle. Tonttien katujen puoleisille sivuille on merkitty ”istutettava alueen osa”. Istutusalue sekä suojaa tontteja liikenteen pölyltä ja melulta että pehmentää katunäkymiä.

9.7 Venevalkama-alue



Venevalkama-alueelle VL on kaavassa ohjeellisesti osoitettu alue uimapaikalle (vv). Uimapaikkaa suojaa venetoimintoilta satamarakennukselle (sauna, kerho tai harrastetila, 200 kem²) ohjeellisesti osoitettu alue.

Satamarakennuksen toiselle puolelle on ajateltu sijoitettavan laiturit sekä veneitä ja tarvikkeita varten varastoja (vva, 200 kem²).

Sekä satamarakennus että veneajat (vva) voivat osin rakentua veden päälle. Ylärinteen puolelle on osoitettu paikoitusalueita (p).

Venevalkama-alue ja sen järjestelyt perustuvat Puurakentamisen Haukirinne 2019 – suunnitelmassa visioituihin ideoihin. Alue voisi toteutuessaan toimia

asuinalueen sosiaalisena kohtaamispaikkana. Satamarakennus – varaus mahdollistaa alueen asukkaille yhteisen harrastetilan toteuttamisen.

Alueelle on laadittu kunnallistekninen suunnitelma, jossa on esitetty kadut, paikoituskentät ja veneluiskat. Satamarakennusta tai venevajoja ei ole vielä suunniteltu.

10 RAKENTAMISEN TEKNISISTÄ OHJEISTA

10.1 Energiatehokkuus ja ympäristöystävällisyys

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. Rakennusmateriaalien valinnassa suositellaan käytettäväksi vähähiilisiä ja kierrätettäviä materiaaleja. Rakennusten energiatehokkuus tulee varmistaa muun muassa hyväksi havaitulla lämmöneristyksellä, energiatehokkailla ikkunoilla ja ovilla sekä ilmanvaihtojärjestelmällä, joka sisältää lämmön talteenoton.

Aurinkoenergiaa hyödyntävät ratkaisut, kuten aurinkopaneelit, sekä uusiutuvilla energiamuodoilla toimivat lämmitysjärjestelmät, kuten maalämpö, ovat suositeltavia. Rakennusten sijoittelussa tulee hyödyntää passiivista aurinkoenergiaa niin, että tilojen lämmityksen ja valaistuksen energiantarvetta voidaan vähentää.

Ympäristöystävällisyyttä edistetään myös minimoimalla rakennusaikaiset jätteet ja hyödyntämällä uusiokäyttöä ja kierrätystä mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten käyttöön liittyvää energiankulutusta voidaan vähentää älykkäiden ohjausjärjestelmien avulla, jotka optimoivat valaistuksen, lämmityksen ja ilmanvaihdon tarpeen mukaan.

10.2 Akustiikka ja ääneneristys

Alueen rauhallisuus huomioiden erityisiä akustiikkaan tai ääneneristävyyteen liittyviä erityistarpeita ei ole. Normaalit rakenneratkaisut takaavat asumisviihtyyden.

10.3 Paloturvallisuus

Paloturvallisuudessa noudatetaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä. Suunnittelussa on varmistettava riittävät etäisyydet ja turvalliset materiaalivalinnat.

11 LIIKENTEESTÄ JA PYSÄKÖINNISTÄ

11.1 Ajoneuvoliikenne ja katuverkko

Autotallit ja -katokset on sijoitettava ja suunnattava siten, että ajoneuvon lähteminen ja pysäköinti tapahtuu turvallisesti ilman suoraa peruutusta kadulle.

12 ERITYISMÄÄRÄYKSET

12.1 Esteettömyys

Yksityisen omakotitalorakentajan ei ole lain mukaan pakko huolehtia esteettömyydestä, mutta sen huomiointi voi lisätä talon arvoa ja mukavuutta pitkällä aikavälillä.

12.2 Mahdolliset poikkeusluvut ja erityisvaatimukset

Rakentamistapaohjeet ovat ohjeellisia ja ne on tarkoitettu tukemaan suunnittelua ja rakentamista. Alueen kaavassa ei ole määräystä, joka ehdottomasti velvoittaisiinäiden ohjeiden noudattamiseen. Mikäli rakentamisessa tai suunnittelussa ilmenee tarpeita poiketa suosituksista, asiasta on kuitenkin hyvä käydä keskustelu kunnan rakennusvalvonnan kanssa.

13 LOPUKSI

13.1 Rakennusvalvonta ja lupaprosessi

Rakennuslupahakemus tulee jättää rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennustöiden aloittamista. Hakemuksessa tulee esittää tarvittavat asiakirjat, kuten rakennuspiirustukset, rakentamistapaohjeet ja muut mahdolliset viranomaismääräysten edellyttämät dokumentit. Rakennusvalvonta tarkastaa suunnitelmat ja varmistaa, että rakennustyöt toteutetaan kaavan, rakennusmääräysten ja muiden säädösten mukaisesti.

Mikäli hankkeessa ilmenee tarvetta poiketa rakennusmääräyksistä tai kaavasta, ne käsitellään erikseen rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten kanssa, ja tarvittaessa haetaan poikkeuslupaa.



Kuva 18: Rantavyöhykkeen metsää sisämaasta päin, J. Hirvonen 2021

14 LIITTEET

- Liite 1: Puurakentamisen Haukirinne 2019 – projektin yhteydessä laaditut talomallit
- Liite 2: Ekologisen maisemasuunnittelun opas (2020)



Ekologisen maisemasuunnittelun opas

15 LISÄTIEDOT

Rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta kunnassa huolehtii kunnan rakennusvalvontaviranomainen (MRL 124). **Rakennusvalvonnan viranomaispalveluiden järjestämisestä Viitasaarella vastaa Pohjoisen Keski-Suomen ympäristöpalvelut⁹** Pihtiputaan, Kinnulan, Kannonkosken, Kivijärven, Kyyjärven ja Karstulan ohella.

Rakennustarkastajilla ei ole erillistä toimistoaikaa, mistä syystä tapaaminen suositellaan sovittavaksi aina etukäteen. Tapaamisen voi sopia mille tahansa alueen kaupungin- tai kunnantalolle. Rakentamisen luvat haetaan sähköisesti osoitteesta www.lupapiste.fi.

15.1 Pohjoisen Keski-Suomen ympäristöpalvelut

Rakennustarkastaja
Antti Latikka
044 459 7391
antti.latikka@viitasaari.fi
Toimipaikka
Viitasaaren kaupungintalo
Keskitie 10
44500 Viitasaari

15.2 Viitasaaren kaupunki

014 459 7411
viitasaaren.kaupunki@viitasaari.fi



Kuva 19: Rantakasvillisuutta, T. Makkonen 2023

⁹ <https://viitasaari.fi/ymparistotoimi/pohjoisen-keski-suomen-ymparistotoimi/rakennusvalvonta/>