

# Lieksan kaupunki

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennus  
LIITE 10.  
Rakentamistapaohjeet  
6.3.2025



Suunnittelualan rajausta ortokuvalla  
(Taustakuva: MML Ortokuvat ja MML Kiinteistöjaotus, 2/2025)

# Sisältö

1.	Yleistä.....	3
1.1	Ohjeiden tarkoitus .....	3
1.2	Ohjeiden vaikutukset.....	5
2.	Väripaletti.....	5
3.	Korttelialueet.....	6
3.1	Yleistä.....	6
3.2	Rakennusten sijoitus tontilla.....	7
3.3	Päärakennukset .....	8
3.4	Muut rakennukset.....	9
3.5	Piha-alueet ja muut ulkotilat .....	9
4.	Yleiset alueet .....	11
4.1	Virkistysalueet .....	11
4.2	Maa- ja metsätalousalueet .....	12
4.3	Vesialueet.....	12
5.	Kestävä kehitys .....	12
5.1	Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus .....	12
5.2	Energiaratkaisut .....	12

<b>Sweco Finland Oy</b>	2661738-3
<b>Projekti</b>	Rintasenvaaran rak
<b>Työnumero</b>	25010427
<b>Asiakas</b>	Lieksan kaupunki
<b>Tekijä</b>	Pasi Vierimaa, Jenny Asanti
<b>Päiväys</b>	6.3.2025
<b>Dokumentti</b>	Lieksa_Rintasenvaaran_r-ak_Rakentamistapaohjeet_2025-03-06.docx

## RAKENTAMISTAPAOHJEET

# 1. Yleistä

## 1.1 Ohjeiden tarkoitus

Rakentamistapaohjeet on tarkoitettu edistämään viihtyisän ja eheän, maisemallisesti laadukkaan kokonaisuuden rakentamista Rintasenvaaran alueelle. Tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että rakennuspaikkojen sijainnin ja maisematekijöiden asettamat lähtökohdat tulevat huomioituiksi suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Yhtenäiset ohjeet tukevat yhtenäisen aluekokonaisuuden syntymistä sallien samalla kunkin rakennuksen ja korttelin yksilölliset ratkaisut ja omaleimaisuus.

Rakentamistapaohjeet koskevat 6.3.2025 päivättyä ranta-asemakaavaehdotusta. Pienennös ranta-asemakaavakartasta on kuvassa 1. Rakentamistapaohjeet täydentävät ranta-asemakaavan karttaa, merkintöjä ja määräyksiä.

Ranta-asemakaavan sisältöä ja määräyksiä on kuvattu ohjeissa jossain määrin. Lisäksi kaavamääräyksiin on viitattu ohjeen eri kohdissa. Viittaukset on korostettu seuraavasti:

*Viittaus ranta-asemakaavan määräystekstiin.*





Kuva 1. Pienennös ranta-asemakaavakartasta (kaavaehdotus). Ei mittakaavassa.



## 1.2 Ohjeiden vaikutukset

Ranta-asemakaavassa on määrätty mm. kortteli- ja muiden alueiden käyttötarkoitukset, rakennusalat, rakennusoikeus sekä kerrosluvut tai muut rakentamisen korkeuteen vaikuttavat määräykset.

Rakentamistapaohjeet täydentävät kaava määräyksiä mm. rakennusten sijoituksen, materiaalien, muotojen, värien sekä piha-alueiden ja istutusten suunnittelun osalta.

Rakentamistapaohjeiden toteuttamisen valvonnasta vastaa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen, jonka suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa. Poikkeukset eivät kuitenkaan saa vaarantaa rakennusryhmien tai korttelialueiden yhtenäistä yleisvaikutelmaa eikä aiheuttaa haittoja naapuritonttien tai muiden alueiden toteuttamiselle.

Rakennushankkeen alkuvaiheessa tulee neuvotella rakennustarkastajan kanssa rakentamisen periaatteista, jotta rakentajalla olisi ajoissa tieto siitä, mitä suunnitelmilta kyseisellä alueella vaaditaan. Suunnittelijoiden kelpoisuuden tehtävään arvioi rakennustarkastaja.

Rakentajan tulee huolehtia siitä, että jo heti suunnittelun alusta alkaen hankkeessa on mukana pääsuunnittelija. Lisäksi rakentajan tulee huolehtia, että rakentamislain kelpoisuusvaatimukset täyttävällä rakennuksen suunnittelijalla on käytössään nämä ohjeet sekä tiedot alueen asemakaavasta ja Lieksan kaupungin rakennusjärjestyksestä.

## 2. Väripaletti

Seuraavassa on esitetty mahdollisia rakennusten ulkopinnoissa käytettäviä värejä. Värit ovat esimerkkejä, eivät sitovia. Esimerkkisävyjen tarkoitus on havainnollistaa alueen rakennusten tavoiteltua ulkoasua ja tunnelmaa.

Alueen väripaletti hakee inspiraation suomalaisen metsäluonnon juurelta, kivistä, sammalista ja puista.





Tumma harmaa (RAL 8019)



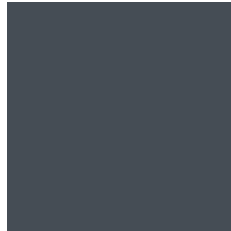
Harmaa kivi (RAL 7004)



Khaki (RAL 7008)



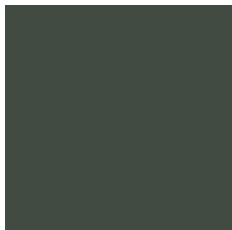
Sammalen harmaa (RAL 7003)



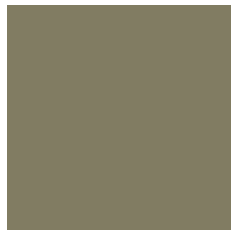
Harmaan sininen (RAL 5008)



Harmaantunut puu



Tumma metsä (RAL 6009)



Korosteväri  
Harmaan vihreä (RAL 6013)



Korosteväri  
"Ruska" (RAL 8001)

Värisävyt on esitetty RAL-värikartan koodeilla. Vastaavia tai lähes vastaavia sävyjä on löydettävissä eri maalivalmistajien värikartoista. Kuvien värit eivät välttämättä toistu oikein näytöllä eikä paperilla. Sävy on varmistettava oikeista värikartoista ja tarvittaessa koemaalauksella.

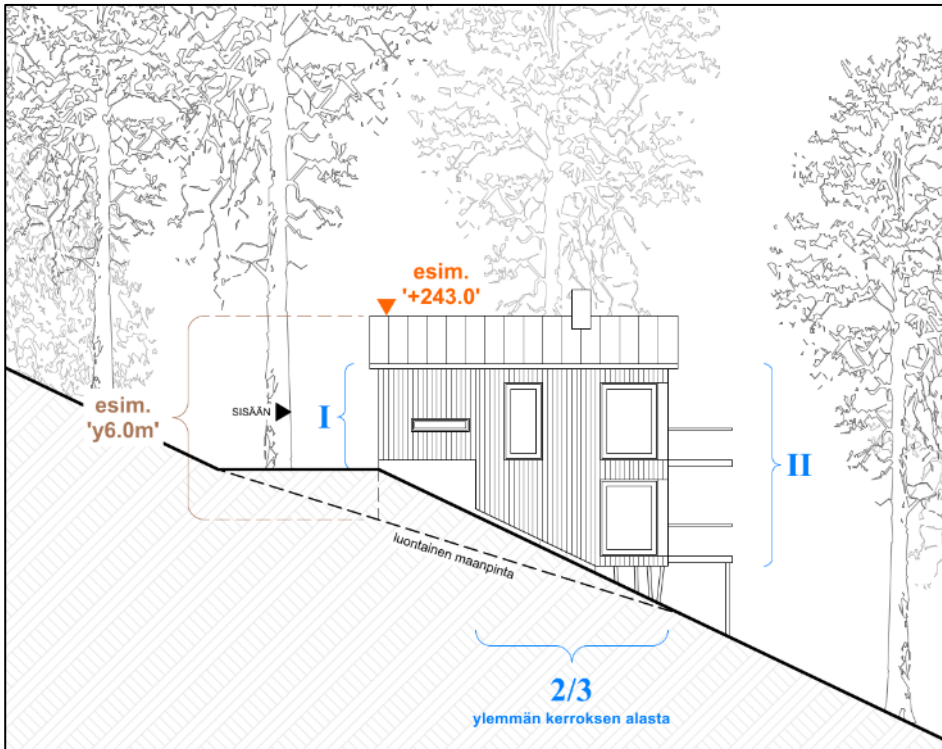
## 3. Korttelialueet

### 3.1 Yleistä

Ranta-asemakaava sisältää kahdeksan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-8 ja RM-9, korttelit 1 ja 26-32).

*RM-8, RM-9 ja Yleismääräykset*

Korttelialueiden osalta kaavassa on annettu määräyksiä mm. rinteeseen sopeut-tavan kerroslukumerkinnän muodossa, rakennusten, rakenteiden ja laitteiden korkeuksiin liittyen. Näitä määräyksiä on havainnollistettu seuraavan kuvan avulla.



Kuva 2. Rakennusten kerroslukumäärää ja korkeuksia koskevien määräysten periaatteet. Sinisellä kerroslukumäärän '2/3rll' periaate. Oranssilla rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeus- asema, metriä merenpinnasta. Ruskealla rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus luontaisesta maanpinnasta mitattuna, ylärinteen puolella. Ei mittakaavassa

## 3.2 Rakennusten sijoitus tontilla

*Yleismääräysten kohdat "Rakentamista koskevat määräykset" ja "Autopaikkamääräykset".*

### Yleisohjeita

- Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle seuraavat seikat huomioiden:
  - Rakennukset muodostavat naapurirakennusten kanssa ehjiä rakennusryhmiä ja sopivat lähiympäristöönsä. Myös näkymät rakennuksista virkistysalueille ja maisemaan sekä näistä kohti rakennusta on otettava huomioon.
  - Tontille jää tarpeeksi tarkoituksenmukaista ulko-oleskelutilaa, tontin olosuhteiden salliessa myös aurinkoiseen ilmansuuntaan.
  - Louhimista ja pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Tontin maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Tällöin rakennukset ja mm. ajopiha istuvat tontin luontaisiin muotoihin.
  - Rakennuksia tai väyliä ei tule sijoittaa korttelialueiden sisälläkään kaikkein jyrkimpiin kohtiin. Jyrkät kohdat ja niiden yläpuoliset lähialueet ovat myös suurmaiseman kannalta herkkiä.
- Rakennuksen tarkkaa sijaintia määritettäessä tulee huomioida alueen arvokas maisema ja sen arvon mukaisesti säilytettävä olevaa puustoa. Poistettavien puiden määrä tulee minimoida. Ohje koskee myös työmaan

aikaista toimintaa. On huomattava, että alueella olevien täysikasvuisten tai lähes täysikasvuisten puiden uusiutuminen kestää vuosikymmeniä.

### 3.3 Päärakennukset

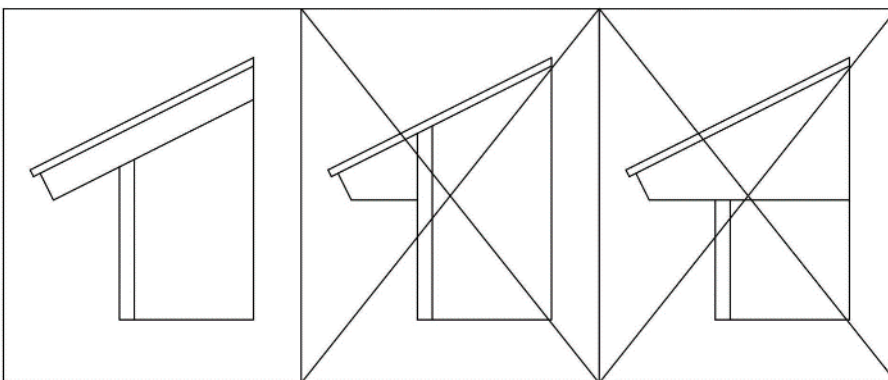
*Yleismääräysten kohta ”Rakentamista koskevat määräykset”.*

#### Yleisohjeita

- Rakennukset tulee suunnitella siten, että ne koon, muodon, materiaalien ja väriyksen osalta sopivat paitsi maisemaan ja taajamakuvaan, myös lähimpien rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.
- Saman tontin rakennusten (pää- ja muut rakennukset) ja muiden rakenteiden tulee muodostaa hallittuja kokonaisuuksia.

#### Katot

- Päärakennusten kattomuodon tulee olla joko harja-, auma- tai pulpettikatto. Kattomuodossa ja sen jyrkkyydessä tulee huomioida kaavassa määrätty rakennuksen ylin korkeusasema merenpinnasta ja/tai enimmäiskorkeus metreinä.
- Kaavan mukaan vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta tai tummaa materiaalia. Vesikatoksi voidaan hyväksyä mattapintainen pelti ja myös patinoitumalla heijastamattomaksi muuttuva peltikate, kuten kupari. Materiaalijäljitelmiä, kuten tiilikattoa imitoiva pelti, ei tule käyttää.
- Kattokaltevuudelle ei anneta suosituksia. Jyrkemmillä kattokulmilla on huomioitava kaavassa määrätty rakennuksen ylin korkeusasema merenpinnasta ja/tai enimmäiskorkeus metreinä. Viherkatot vaativat suhteellisen loivan katon. Pulpettikatoille suositellaan loivahkoa kattokulmaa julkisivun korkean otsapinnan välttämiseksi.
- Kattokulman määrittelyssä ja katemateriaalin valinnassa tulee huomioida saman korttelialueen tai lähiympäristön rakennukset.
- Kaavassa on määrätty, että rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopien. Tällä tarkoitetaan, että ko. tilat on pyrittävä sijoittamaan yhtenäisen vesikatteen alle tai sopeuttamaan vesikatteeseen materiaalin avulla.
- Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida siten, että kotelon alapinta poikkeaa kattokaltevuudesta. Ks. oheinen kuva.



Kuva 3. Rakennusten päätykolmioita tai räystäitä ei saa koteloida.



## Julkisivut

- Rakennusten julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeisiin seinäpintoihin, joiden yleisilmettä ikkuna- ja oviaukotus tukevat.
- Kortteleiden yleisilmeen tulee olla rakennusten pintamateriaalien ja värisävyjen osalta yhteensopiva. Tällä ei tarkoiteta samojen materiaalien tai värien käyttöä, vaan tavoitteena on aikaansaada harmonista mutta sopivasti vaihtelevaa ympäristöä.
- Kaavan mukaan pääasiallisen julkisivumateriaalit on oltava puu. Tämä sallii puun käytön eri muodoissaan. Tehostemateriaalien käyttö on sallittua. Erikoisia tyyllilainoja sekä ns. uusvanhoja yksityiskohtia kuten muotoon sahattuja vuorilautoja ja irrallisia koristeita ei tule käyttää.
- Kaavassa on määrätty julkisivuvärien käytöstä. Niitä tukemaan näissä rakentamistapaohjeissa on annettu esimerkkisävyjä; ks. kohta 2. Lisäksi tulee ottaa huomioon seuraavat seikat:
  - Päävärien lukumäärän tulee olla maltillinen, esim. 1-2 väriä, päävärien vaihtuminen esim. eri materiaalien mukaan on luontevaa ja suositeltavaa.
  - Päävärien lisäksi tehostevärien käyttö on sallittua, mutta tehostevärien/-värien tulee soveltua kokonaisuuteen.
- Mikäli perustelluista syistä ohjeen mukaisesta julkisivumateriaalista poiketaan, tulee rakennuksen sopia yleisilmeen, värisävyjen, katemateriaalin sekä kattokaltevuuden ja -muodon osalta erityisen hyvin naapurirakennuksiin ja lähiympäristöön.

## 3.4 Muut rakennukset

*Yleismääräysten kohta "Rakentamista koskevat määräykset".*

### Yleisohjeita

- Muiden rakennusten sekä mahdollisten aita-, terassi-, katos- ja kalusterakennelmien tulee ilmeeltään myötäillä päärakennuksen tyyliä, materiaaleja ja värejä.
- Toissijaiset rakennukset, kuten huolto- ja varastorakennukset on sijoitettava siten, ettei se hallitse tärkeitä näkymiä tai maisemaa.
- Muilta osin noudatetaan päärakennuksia koskevia ohjeita.

## 3.5 Piha-alueet ja muut ulkotilat

*Yleismääräysten kohta "Rakentamista koskevat määräykset", "Auto-paikkamääräykset" ja "Hulevesiä koskevat määräykset".*

### Maastonmuodot

- Rakennukset, reitit ja pihan muut toiminnot tulee sovittaa maastonmuotoihin mahdollisimman luontevasti välttämällä turhia täyttöjä ja leikkauksia.
- Tontilla sijaitsevat luonnonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- Rakennusten sovittamista maastoon edesauttavat esimerkiksi perustusten ja julkisivupintojen porrastaminen maaston mukaan sekä tukimuurien ja pengerrytysten istutusten käyttäminen.

- Riittävät lumitilat on huomioitava.

### Istutukset

- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin tai pihan leikki- ja oleskelutoimintoihin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- Istutuksia ja suojapuustoa tulee säilyttää tai istuttaa rakennusten ja piha-alueiden liittämiseksi maisemaan sekä näkö- ja tuulensuojaksi.
- Kolin arvokkaan suurmaiseman kannalta rinteiden korkeuskäyrien suuntaisesti istutetut puustoiset alueet antavat parhaan lopputuloksen muodostaessaan yhtenäisen ”verhon” rinteeseen ja lakialueelle.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä käyttämään alueelle tyypillisiä ja maisemaan sopivia, kotimaisia kasvilajeja. Kasvivalinnoissa suositetaan alueen luonnon monimuotoisuutta tukevia ja paikallista pienilmastoa kestäviä lajeja. Kasvien talvenkestävyys tulee huomioida.
- Vieraslajeja ei saa levittää alueelle, ja mahdollisesti havaitut vieraslajit tulee poistaa. Voimakkaasti leviäviä puutarhakasveja ei saa istuttaa alueelle.
- Nurmialueet ovat alueen ympäristöön vieraita elementtejä, ja nurmikko saa istuttaa vain pienialaisesti.

### Hulevesien hallinta korttelialueilla

- Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle tulee laatia yhtenäinen huleveden hallintasuunnitelma, ja viivyttävät ja suodattavat rakenteet voidaan toteuttaa tonttijaosta riippumatta korttelialueen sisällä. Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida tonttien mahdollinen eri aikaan rakentaminen siten, että hulevesien hallintarakenteet eivät rasita vain yhtä tonttia, tai että asia on ratkaistavissa toteutusvaiheessa.
- Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttää tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.
- Hulevesien hallinnassa tulee huomioida myös kaavan mukaiset luontokohteet (luo-x) ja niiden vesiolosuhteet, sekä pohjavesialue.

### Aitaukset

- Kortteleita tai tontteja ei saa aidata.
- Turvallisuussyistä aitaaminen on sallittua esimerkiksi korkeuserojen vuoksi.

### Pihavarusteet

- Jäteastiat ja jätepisteet tulee suojata aitauksin ja/tai katoksin.
- Oleskelualueet tulee toteuttaa laadukkaasti, maastonmuotoja ja alueen olevaa kasvillisuutta säilyttäen.
- Leikkipaikoissa suositellaan hyödynnettäväksi luontoleikin teemaa, välineet ja varusteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin ja alueen maisemaan sopiviksi.

### Valaistus

- Valaistuksen suunnittelussa tulee vähentää valosaastetta ja vähentää taivaalle kumpuavaa valoa
- Rinne- ja lakialueilla valo tulee suunnata ensisijaisesti kohti rinnettä suurmaisemassa erottuvan valon vähentämiseksi.

## 4. Yleiset alueet

### 4.1 Virkistysalueet

*VU-1 ja Yleismääräysten kohdat ”Rakentamista koskevat määräykset” ja ”Hulevesiä koskevat määräykset”*

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi on osoitettu RM-alueiden välit pl. kaava-alueen pohjoisosa.

#### Yleisohjeita

- Alueelle voi toteuttaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia ja eri vuodenaikoihin sopivia ulkoaktiiviteetteja sekä niitä palvelevia rakenteita.
- Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa myös käyttöä palvelevia rakennuksia. Yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa kuitenkin olla enintään 30 k-m<sup>2</sup>.
- Alueelle rakennetaan sisäisiä ajoyhteyksiä sekä ulkoilureittejä, joiden toteutus vaatii maanpinnan leikkaamista ja pengertämistä. Niiden vaatimaa tilaa tulee kaavamääräyksen mukaan minimoida. Tärkeää on, että luiskat ja penkereet sovitetaan ympäröivään maastoon myös kasvillisuudeltaan; esim. murske- tai louhepintaist luiskat eivät ole sallittuja.
- Vesihuoltolinjat ym. tekninen verkosto tulee pyrkiä sijoittamaan väylien rakenteisiin ja olemassa oleville johtolinjoille. Väylien rakenteisiin sijoittaminen on suositeltavampaa, koska siten linjat eivät aiheuta erikseen maisemahaittaa. Rinnettä kohtisuoraan nousevia putki- tai johtolinjoja ei pidä rakentaa.
- Viheralueiden kautta rakennettavat vesi- ja viemäriinjojen kohdat tulee palauttaa muuta aluetta vastaavaksi.

#### Istutukset

- Kolin arvokkaan suurmaiseman kannalta rinteiden korkeuskäyrien suuntaisesti istutetut puustoiset alueet antavat parhaan lopputuloksen muodostaessaan yhtenäisen ”verhon” rinteeseen ja lakialueelle.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä käyttämään alueelle tyypillisiä ja maisemaan sopivia, kotimaisia kasvilajeja. Kasvivalinnoissa suositetaan alueen luonnon monimuotoisuutta tukevia ja paikallista pienilmastoa kestäviä lajeja. Kasvien talvenkestävyys tulee huomioida.
- Vieraslajeja ei saa levittää alueelle, ja mahdollisesti havaitut vieraslajit tulee poistaa. Voimakkaasti leviäviä puutarhakasveja ei saa istuttaa alueelle.

#### Hulevesien hallinta viheralueilla

- Kaavamääräysten mukaan viheralueiden hulevesiä ei saa kerätä hulevesiviemäriin, vaan ne tulee imeyttää alueella ja tarpeen vaatiessa ohjata avo-ojiin. Tavoitteena on, että alueen vesiolosuhteet eivät merkittävästi muutu.
- Hulevesien hallinnassa tulee huomioida myös kaavan mukaiset luontokohteet (luo-x) ja niiden vesiolosuhteet, sekä pohjavesialue.

## 4.2 Maa- ja metsätalousalueet

Ranta-asemakaavan pohjoisosaan on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

MY-alueella on arvokas kallioalue, joka on osoitettu kaavassa osa-alueena; musta pistekatkoviiva, tunnus ge-1: ”Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty.”

MY-alueen itäosassa on myös pohjavesialuetta (pv-1) sekä luontokohteita (luo-3).

MY-alueelle ei tule osoittaa virkistystoimintaa tai aktiviteetteja, eikä alueelle saa rakentaa rakennuksia tai rakenteita.

## 4.3 Vesialueet

W, pv-1, luo-1 sekä Yleismääräykset.

Kaava-alueen kaakkosisosan Heinälampi on osoitettu vesialueeksi (W). Lampi on todettu luontoselvityksessä linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi ja sen rannat luontotyyppien muodostamaksi kokonaisuudeksi sekä uhanalaiseksi luontotyyppiä. Ranta-asemakaavassa luontokohteet on huomioitu yhdellä osa-aluevaarauksella, luo-1.

Vesialueelle tai sen rannoille ei saa rakentaa rakennuksia tai muita rakenteita eikä ajoväyliä. Polut ja ulkoilureitit ovat sallittuja. Virkistyskäyttö on sallittu elokuusta maaliskuuhun.

Osa vesialueesta kuuluu myös pohjavesialueeseen, pv-1.

# 5. Kestävä kehitys

## 5.1 Rakennusten käyttöikä ja korjattavuus

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävän pitkä. Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa. Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyyden ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.

## 5.2 Energiaratkaisut

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten lämmityksessä tulee suosia uusiutuvista lähteistä olevaa energiaa ja yhteistuotantoon perustuvaa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmää. Maalämpökaivojen rakentaminen on kuitenkin kielletty pohjavesialueella. Aurinkopaneelien toteuttaminen rakennuksiin on sallittua.



Näistä lähtökohdista, ja alueen maastonmuodot, ilmansuunnat ja metsäisyys huomioiden em. energiaratkaisut voivat olla haastavia toteuttaa. Kaavalla on tarjottu tähän kuitenkin mahdollisuus, ja mahdollisuudet voivat parantua tulevaisuudessa uusien tekniikoiden myötä.

Tampere / Helsinki, 6.3.2025

**Sweco**

Pasi Vierimaa  
Kaavoitusarkkitehti  
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Jenny Asanti  
Maisema-arkkitehti, MARK

