

### Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Tämä rakentamistapaohje on laadittu Husulanmäen asemakaavan muutoksen liiteaineistona. Rakentamistapaohje on luonteeltaan ohjeellinen ja se huomioidaan poikkeamis- ja rakennuslupapäätöksiä valmisteltaessa.

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön läheisyydessä.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kunnan kanssa.

### Rakentamistapaohjeen laatija:

A-Insinöörit Civil Oy, Maankäytön suunnittelu  
arkkitehti Katri Peltoniemi ja rakennusarkkitehti ja ark-yo Jaana Virtanen  
kartat © A-Insinöörit Civil Oy 2024  
valokuvat A-Insinöörit Civil Oy 2023

### Rakentamistapaohjeen tilaaja:

Lapinjärven kunta

### Lähteitä:

Maaliesimerkkikuvat: Uula Colors, 2024  
Pystysaumapeltikate-esimerkkikuvat: Ruukki Classic, Ruukki, 2024  
Kolmiohuopakate-esimerkkikuva: PintaUltra, 2020



Kuva 1: Ote asemakaavan havaainekuvasta.

### 1. Asemakaava, jota rakentamistapaohje koskee

Rakentamistapaohje koskee Lapinjärven Husulanmäen asemakaavan muutosta, nro 93.

#### 1.1 Hyväksyminen

Rakentamistapaohje on hyväksytty valtuustossa xx.xx.xxxx § x osana asemakaavan muutoksen kaava-aineistoa.

#### 1.2 Korttelit ja tontit, joita ohje koskee

Rakentamistapaohje koskee 497 Ingermaninkylän korttelin 2 tontteja 1-7, korttelin 3 tontteja 1-3 ja korttelin 4 tontteja 1-4 sekä ympäröiviä puistoalueita.

#### 1.3 Rakentamistapaohjeen vaikutus

Rakentamistapaohjeet ovat ohjeelliset. Ne havainnollistavat kaavamääräyksiä ja merkintöjä sekä esittävät lisätietoa erillispientalotonttien toteutuksesta.

#### 1.4 Alueen/asemakaavan muutoksen kuvaus

Asemakaavan muutoksella alue osoitetaan pääosin erillispientalotonteiksi ja niitä ympäröiviksi virkistysalueiksi sekä katualueiksi.

### 1.5 Alueen/asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta Lapinjärven kirkonkylän taajaman lievealueelle. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat mahdollistaa tiivis, ekologinen, taloudellinen ja laadukas pientalorakentaminen Lapinjärven rannalla, huomioiden lähivirkistysalueet, suojeltavat ja säilytettävät rakennukset, hulevesien hallinta, ekologiset näkökohdat sekä luonnon monimuotoisuus.



### 2. Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeilla ohjataan rakentajaa tonttien ja rakennusten suunnittelussa merkittävässä rakennetussa ympäristössä. Ohjeet koskevat arkkitehtuurissa ja rakentamisessa erityisesti huomioitavia asioita kuten esimerkiksi rakennusten sijoittelua, perustamista, piha-alueiden suunnittelua ja hulevesien hallintaa.

Tavoitteena on että:

- 1) alueesta syntyy taajamakuullisesti korkeatasoinen ja viihtyisä asuinalue
- 2) hulevesiratkaisuissa huomioidaan alueen ja maaperän erityispiirteet
- 3) rakentaminen toteutetaan siten, että liikenteen melu ei ylitä ohjearvoja rakennusten sisätiloissa tai pihojen oleskelualueilla
- 4) puistoalueiden suunnittelussa ja metsänhoidossa huomioidaan luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus
- 5) maastonmuodot säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisina ja maaston muokkaus suunnitellaan harkitusti

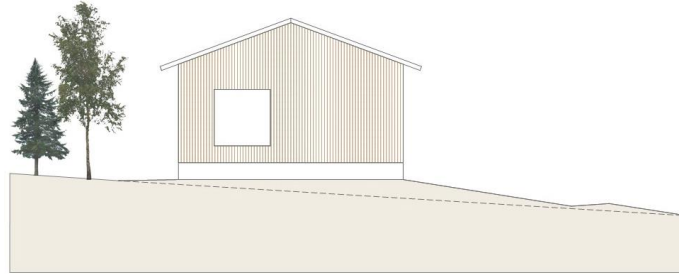
### 3. Tontinkäytön suunnittelu

Tässä kappaleessa käsitellään tontin suunnittelussa huomioitavia yleisiä asioita.

#### 3.1 Rakennusten sijoittelu

Rakennukset tulee sijoittaa tontille asemakaavakartassa osoitetuille rakennusaloille. Rakennukset suositellaan sijoitettavan ilmansuunnat huomioiden siten, että tonttien piha-alueet sekä niille avautuvat asuntojen päätilat ikkunoineen sijoittuvat optimaalisesti valoon ja näkymiin nähden. Samalla tonteille jää avointa piha-alueita, jolla varmistetaan myös naapuritontin suotuisten päivänvalo-olosuhteiden säilyminen. Suositeltavaa on, että eteläpuolelle osoitetaan suhteessa enemmän pihaa kuin pohjoispuolelle, jolloin helpotetaan ikkunoiden suuntaamista päivänvaloon sekä rakennuksen yhteyteen toteutettavien sisäänkäyntikatosten sekä terassien rakentamista.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lisäksi maaston luonnolliset pinnan muodot. Maaston muotoilun edellyttämä suunnittelu tulee tehdä ennen rakentamista. Näin vältetään rakentamisen tuloksena syntyneet hallitsemattomat pengermät tai maaston leikkaukset. Korkeusasemat ja maanpinnan muokkaus esitetään asemapiirustuksessa.



Kuva 3: Esimerkki rakennuksen sovittamisesta maastoon.

#### 3.2 Rakennusten korkeus

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta.

#### 3.3 Palomääräysten huomioiminen

Rakennettaessa 4 metriä lähemmäs tontin rajaa tai alle 8 metrin päähän naapurirakennuksesta, tulee huomioida palomääräysten asettamat ehdot ja rajoitteet.

#### 3.4 Piharakennusten sijoittelu

Piharakennuksen olisi hyvä sijaita erillään päärakennuksesta. Myös piharakennuksen sijoittelussa tulee huomioida palomääräykset. Pää- ja piharakennus on suositeltavaa sijoittaa ryhmään siten, että rakennukset muodostavat rajatun pihapiirin.

#### 3.5 Jätehuolto

Jätekatokset ja muut jätehuollon rakenteet tulee toteuttaa rakennusten arkkitehtuuriin sopivana rakennelmana tai aitauksena.

Jätevedet tulee johtaa viemäriverkostoon.

#### 3.6 Melunsuojaus

Liikenteen melulle mahdollisesti altistuvien tonttien suunnittelussa on suositeltavaa sijoittaa rakennukset ja piharakenteet siten, että ne suojaavat piha- ja oleskelualueita melulta.

Valtioneuvoston ohjearvojen mukaan melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Ulkoa kantautuvan melun aiheuttaman melutason tulee alittaa sisällä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

### 3.6 Hulevesien hallinta

Asemakaavamääräyksillä veloitetaan tontin rakentaja viivyttämään hulevesiä, jotta Lapinjärven vesiolosuhteet voidaan turvata muuttumattomina myös rakentamisen aikana. Suositeltavia ratkaisuja hulevesien viivytykselle ovat viivytyksesteikot ja -altaat. Hulevesiä ei saa johtaa hallitsemattomasti tontin ulkopuolelle. Tontin rajojen sisäpuolelle tulee tehdä kevyt painanne, jolla estetään hulevesien valuminen naapuritontille tai katualueelle.

Hulevesialtaita / -painanteita tai kastelujärjestelmiä ei tule myöskään sijoittaa liian lähelle naapurin rajaa. Hulevesistä tai niiden viivyttämisestä ei saa aiheutua rakenteellista tai käyttöturvallisuuteen liittyvää vaaraa oman tai naapuritontin rakennuksille. Sadevesien imeyttämiseksi piha säilytetään pääosin pinnoittamattomana ja käytettävien pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä.

### 3.7 Lumitila

Tontille tulee varata riittävä lumitila, joka on esitettävä rakennuslupapaperustuksissa. Lumen sulaminen ei saa aiheuttaa vaaraa oman tai naapuritontin rakennuksille tai katualueelle. Lumitilan suositeltava vähimmäiskoko on 3 x 3 metriä. Lumen sulamisesta aiheutuva vesi tulee voida hallitusti johtaa hulevesien viivytykseen ja poisjohtamiseen tarkoitettuihin järjestelmiin.

### 3.8 Autopaikkojen sijoittelu

Autopaikat on suositeltavaa sijoittaa pihapiiriin rakennusryhmän läheisyyteen. Autopaikat syntyvät luontevasti tontin kadun puoleiselle alueelle, eikä tonttia kannata laajemmin osoittaa autojen paikoitukseen tai tontin liikennealueeksi. Autopaikat voivat olla kattamattomia avopaikkoja, autotalli- ja autokatospaikkoja.

### 3.9 Piha-alueiden suunnittelu

Piha-alueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja, eikä asfaltin käyttö ole suositeltavaa. Rakennuksista erilliset oleskeluun tarkoitettut pinnoitetut tai rakennetut alueet tulee toteuttaa maan tasoon ja maltillisen kokoisina. Terassit saavat olla enintään 1/3 rakennuksen pohjapinta-alasta.

Piha-alueiden toteutuksessa kannattaa suosia maanläheisiä, maastoon soveltuvia värejä ja luonnollisia materiaaleja, kuten kuultokäsitelty puu, laatat ja pihakivet, nurmikivet sekä luonnonkivi.

### 3.9.1 Istutukset

Rakennuspaikkojen olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Istutettavat kasvilajit on valittava siten, että ne soveltuvat alueen metsätyyppiin ja ympäröivään luontoon. Suurikokoisia tai varjostavia istutuksia sekä helposti leviävää kasvillisuutta tulee välttää.

Tontin rajan tuntumaan sijoittuvien istutusten suurin sallittu korkeus on 3 metriä. Rajalle istutettavista pensasaidoista tulee sopia kirjallisesti naapuritontin omistajan kanssa.

### 3.9.2 Rakennusaikaiset työvarat

Piha-alueilla tulee huomioida rakentamisen edellyttämät tilavaraukset ja varastointi. Tontin rajan aidanneistutuksia ei myöskään ole suositeltavaa istuttaa, ennen kuin myös naapuritontti on riittävän pitkälle toteutettu.



### 4. Rakennusten arkkitehtuuri

Tässä kappaleessa käsitellään rakennusten suunnitteluun ja ulkonäköön liittyviä näkökohtia.

#### 4.1 Yleistä

Alueelle tehtäviä rakennustoimenpiteitä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen maisema- ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen perinteinen rakentamistyyli on maaseutumaista rakentamista, johon myös uusi rakentaminen tulee sopeuttaa mittakaavaltaan, mittasuhteiltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan.

Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia yksinkertaisia massoja. Sisäänkäyntikuistit ja -katokset ovat kuitenkin mahdollisia.

#### 4.2 Vesikatto

Päärakennuksen kattomuodoksi suositellaan harjakattoa, toteutettuna kattokaltevuudella 1:1,5–1:3. Rakennuksien katokset voivat olla loivia pulpettikattoja. Räystäiden tulee olla avoräystäitä ja räystään pituuden tulee olla vähintään 0,6 m.

#### 4.3 Piharakennukset

Piharakennuksien tulee muodostaa päärakennuksien kanssa yhtenäinen ja harkittu pihapiiri. Piharakennukset suositellaan toteutettavan puurakenteisina.

### 4.4 Julkisivumateriaalit

Alueen rakennusten suositellaan olevan puurakenteisia. Rakennusmateriaalien tulee olla kestäviä ja helposti korjattavia, hiilijalanjäljeltään matalia, uusiokäytettäviä tai kierrätettäviä.

### 4.5 Katokset, ulokkeet ja sisäänvedot

Rakennusten yleisilme tulee säilyttää rauhallisena ja tehosteiden värimaailman tulee noudattaa pääosin rakennuksen pääväritystä. Esimerkiksi katosten, ulokkeiden ja sisäänvetojen yhteydessä sekä ikkunoihin liittyen voi käyttää erikoistehosteita ja näissä osissa myös väritys voi poiketa julkisivun päämateriaalin väristä.

### 4.6 Väritys

Rakennusten värityksessä käytetään harmonisia maanläheisiä sävyjä. Sopivia sävyjä ovat maavärit, kuten okran, terran ja harmaanvihertävät sävyt. Rakennuksen tulee olla yksivärinen, mutta rakennusten yksityiskohdat, kuten vuorilaudat ja räystäslaudat saavat erottua vaaleampina. Pihapiirin rakennusten värityksessä tulee käyttää enintään kahta pääväriä. Katon värin tulee olla harmaa, ruskea tai punaruskea.



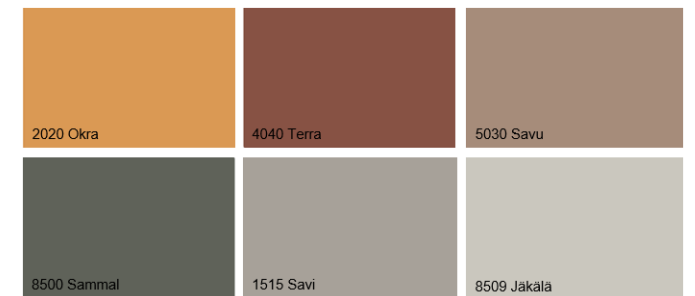
Kuva 4: Esimerkki kolmiohuopakatteesta, PintaUltra (2020)



Kuva 5: Esimerkki pystysaumapeltikatteesta, Ruukki Classic, Ruukki (2020)



Kuva 6: Esimerkki pystysaumapeltikatteesta, Ruukki Classic, Ruukki (2024)



Kuvat 7-12: Esimerkkisävyjä, Uula Color, Perinnevärikartta (2024)

### 5 Liittyminen ympäristöön

Tässä kappaleessa käsitellään rakentamisen teknistä toteutusta ja liittymistä ympäristöön huomioiden maaperä ja rakennettavuus sekä yhdyskuntatekninen huolto, ajoliittymät ja yhteiset alueet.

#### 5.1 Rakennettavuus

Maastonmuodoiltaan Husulanmäki on vaihtelevaa ja mäkistä. Husulanmäen maaperä koostuu sorasta, hiekasta ja hiedasta.

Pohjaolosuhteet tulee selvittää ja jokaiselle tontille tulee laatia erillinen tonttikohtainen perustamistapalausunto, josta ilmenee miten rakennus on juuri kyseisellä rakennuspaikalla perustettavissa.

Rakennettavuusselvitys tulee huomioida myös arvioitaessa hulevesien imeytymistä tontilla.

### 5.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakentaminen vaatii kunnallisteknisen verkoston laajentamista. Kunnan vesi-, sadevesi- ja viemäriinjat toteutetaan asemakaavan mukaisesti, erillisen suunnitelman mukaan. Tonttikohtaiset liittymispisteet ja korot saadaan kunnalta. Alueen halki Husulan- ja Pentinkulmantien varteen on kaivettu Kymenlaakson Sähkön toimesta uusi sähkölinja, jonka suunnittelussa on varauduttu Husulanmäen rakentamiseen. Lämmitys perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin.

#### 5.3 Ajoliittymät kaduille

Tonteille salitetaan yksi ajoliittymä, jonka enimmäisleveys katualueelle liityttäessä on 5 metriä.

#### 5.4 Aitaaminen

Alueen tonttien rajaaminen ympäristöstä tulee toteuttaa ensisijaisesti istutuksilla. Pihapiirien rajauksena voidaan käyttää myös puuaitoja. Aitojen tulee ulko-asultaan sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin. Aidan suurin sallittu enimmäiskorkeus on 1,6 metriä. Rakennusten yhteydessä voi olla tätä korkeampia säleikköjä tai seinäkkeitä.

### 5.5 Kulkuyhteydet järven rantaan

Alueen itä-koillispuolella lähivirkistysalueelle, VL/s, on osoitettu ohjeellinen puistopolku Husulantien ja alueelta rantaan kulkevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadun välille. Sitä voidaan ylläpitää talvisin latuna. Tämä yhteys ja rannan virkistyskäyttö laajemmin on tarkoitettu kaikille kuntalaisille. Virkistysalueet on myös mahdollista yhdistää kunnan virkistys- sekä viherverkostojen kokonaisuuteen.

Rannan alueelle on osoitettu luonnonsuojelualue SL, jonka luontoarvoja ei saa vaarantaa virkistyskäytöllä.

Alueella liikkuminen tulee ohjata kaavan mukaiselle polulle, jotta lähivirkistysalueilla (VL/s) sijaitsevat luontoarvot eivät vaarantu.

## Lapinjärven kunta

Kristiina Tikkala, tekninen johtaja

puh. 044 720 8652

[kristiina.tikkala@lapinjarvi.fi](mailto:kristiina.tikkala@lapinjarvi.fi)

## Rakentamistapaohjeen laatinut konsultti:

A-Insinöörit Civil Oy / Espoo

Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo

Katri Peltoniemi, arkkitehti, projektipäällikkö, kaavan laatija

puh. 041 731 6439

[katri.peltoniemi@ains.fi](mailto:katri.peltoniemi@ains.fi)

Jaana Virtanen, rakennusarkkitehti ja ark-yo, suunnittelija

puh. 040 635 1217

[jaana.virtanen@ains.fi](mailto:jaana.virtanen@ains.fi)