

Rantasalmi, Aurinkorannan asemakaavamuutos ja osittainen kumoaminen

OHJE SUOSITELTAVASTA RAKENTAMISTAVASTA JA MAISEMA-ARVOJEN HUOMIOIMISESTA 16.2.2022



Kuva: Ote 3D-mallinnuksesta. 3Dee Oy. Esko Kastinen. 20.1.2022

<https://3dee.fi/rantasalmi/aurinkoranta>

Henna Arkko. Järvi-Saimaan Palvelut Oy.



JOHDANTO

Aurinkorannan asemakaavamuutos

Aurinkorannan asemakaavamuutos mahdollistaa monipuolisia pientalovaihtoehtoja laajan rantapuiston läheisyydessä. Aurinkorannan vahvuutena on rauhallinen järvimaisema ja Rantasalmen kirkonkylän palvelut.

Vaihtoehtoiset asumisen tavat on ollut yksi Aurinkorannan asemakaavamuutoksen teema. Rantasalmen kunnan edustajat kävivät syksyllä 2021 tutustumassa Luopioisten minitalorakentamiseen. https://bin.yhdistysavain.fi/1573216/QZ0X8V5GB4cPWyrSQyMU0QeThZ/PYLehti_20180925.pdf

Mitä ovat minitalot?

Minitaloilla tarkoitetaan kerrosaltaan pieniä, asuinkäyttöön tarkoitettuja koteja. Ajatuksena on säästää neliöissä sekä rakennuskustannuksissa / asuinkustannuksissa ja sen sijaan panostaa vaikkapa vapaa-ajan viettoon. Minitalot voivat olla jopa siirrettäviä rakennuksia. Ne voivat edustaa asumismuotona väliaikaisuutta tai pysyvämpää, vakituista asumista. Vakituista tai loma-asumista, tai sekä – että. Ylipäänsä minitaloihin on liitettävissä moninaistuvaa käsitystä asumisesta, kodista, kuin myös asumisen tavasta, jopa perheen käsitteestä.

Minitaloihin voi liittyä yhteisöllisin asumisen tai ekologisemman elämäntavan tavoitteita. Maan, kiinteistön ja rakennuksen omistamisen suhteen eri vaihtoehtoja. Ehkä yhteisö omistaa, tai itse kaiken oman. Hallinnonjakosopimuksia. Vuokra-asumista. Omistusasumista.

Maisemalliset arvot Aurinkorannan asemakaava-alueella

Rantasalmen kirkonkylän Pieneen Rauanveteen rajautuvat rannat ovat aikoinaan olleet viljelykäytössä olevia peltoja. Tämä ihmisen tekemä toiminta on muovannut kulttuuriympäristön, joka edelleen näkyy pitkinä, avoimina näkyminä järvelle kuin myös järveltä maalle päin. Sittemmin kyseinen maankäyttötapa on jäänyt yhteiskunnan kehittyessä tarpeettomaksi. Maisema ei säily avoimena ilman ihmisen toimintaa, joko peltoviljelyä, laiduntavien eläimien kasvattamista tai kesäaikaan toistuvaa nurmikonleikkuuta tai muuta vastaavaa säännöllistä kasvillisuuden poistamista.

Aurinkorannan asemakaavamuutoksessa on haluttu säilyttää maisema-arvot sijoittelemassa maltillisesti täydennysrakentamista niin, että avoimet näkymät säilyvät. Toki uusien talojen rakentaminen peittää joiltain osin näkymän järvelle, mutta samalla uusi rakentaminen luo uusia, paikoin pienipiirteisempiä näkymiä. Asemakaavamuutoksella halutaan myös kannustaa lisäämään rantapuiston luonnon monimuotoisuutta ja suojella alueella esiintyviä uhanalaisia eliölajeja.

- ESIMERKKI -

SATAKUNNAN KANSA

< Etusivu

Kokonaisbudjetti vain 150 000 euroa

18.12.2016 12.02



Juuso Horelli tekee mahdollisimman paljon rakennustöitä itse, jotta budjetti pitää. MINNA JALOVAARA

"Horellilla on työn alla 67-neliöinen talo, jossa on kylmää lisätilaa saman katon alla 23 neliötä. Kylmään tilaan tulevat sauna ja vierashuone, jotka lämmitetään vain tarvittaessa. Saunaan pääsee kulkemaan kylpyhuoneesta."

Lämpimässä tilassa on tupakeittiö, jossa olohuoneen virkaa ajaa pieni syvennys. Alakerrassa on myös yksi makuuhuone ja työtila. Yläkerran parvutilaan johtavat kapeat portaat. Parvella on makuutila, joka on jaettavissa kahtia. Varsinaisen huoneen määritelmän talossa täyttää vain tupakeittiö."



Aurinkorannan maisema-arvojen taustaa

Rantasalmi, Keskustan osayleiskaava, Kulttuuriympäristöselvitys. Raportti 20.3.2015 (täydennetty 6.5.2015). Selvitystyö Ahola. FM Teija Ahola. Mikkeli.

Kulttuuriympäristöselvityksestä poimittua:

- Rantasalmi on rantakylä, mutta ei samalla tavalla kuin vilkkaiden satamapaikkojen kirkonkylät.
- Vesistöjen rannat olivat maatalouden käytössä, ja asuminen sekä muu rakentaminen keskittyivät Kylätien varteen.
- Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen poikki on kulkenut vanha Pappilanjoen yli kulkenut kylätie.
- Nykyään rantapellot ja -puistot kytkevät taajaman vesistömaisemaan.

3D-Mallinnus

Aurinkorannan asemakaavamuutoksen havainnollistamiseksi on teetetty 3D-havainnekuvia, joissa olemassa olevaan maisemaan on upotettu kaavamuutoksen esittämät uudet asuinrakentamisen korttelit. Mallinnuksen toteutti Esko Kastinen 3Dee Oy:stä tammikuussa 2022.

Tässä ohje-raportissa on poimintoja 3D-mallinnuksesta yksittäisinä kuvina. Koko mallinnusta voi tarkastella linkin kautta

<https://3dee.fi/rantasalmi/aurinkoranta>



Kuva: Näkymä Rantatieltä. Vasemmalle kaartaa huoltotie pumppaamolle, Rantatie jatkaa kuvan oikeassa laidassa kohti uimarantaa ja matonpesupaikkaa.



RATKAISUEHDOTUS Rantasalmen Aurinkorantaan, AP-1-korttelit

Aurinkorannan minitalot

Alue osoitetaan asuinrakentamisen käyttöön A-alkuisella aluevarausmääräyksellä.

Aluevarausmääräyksellä määritetään asuinrakentamisen tyyppi (kerrostalo, pientalo, erillispientalo).

Rakentamista ohjataan tarkemmin tonttijaon tai tonttijaottomuuden, rakennusalan, kerrosluvun ja kerrosalan osoittamisella.

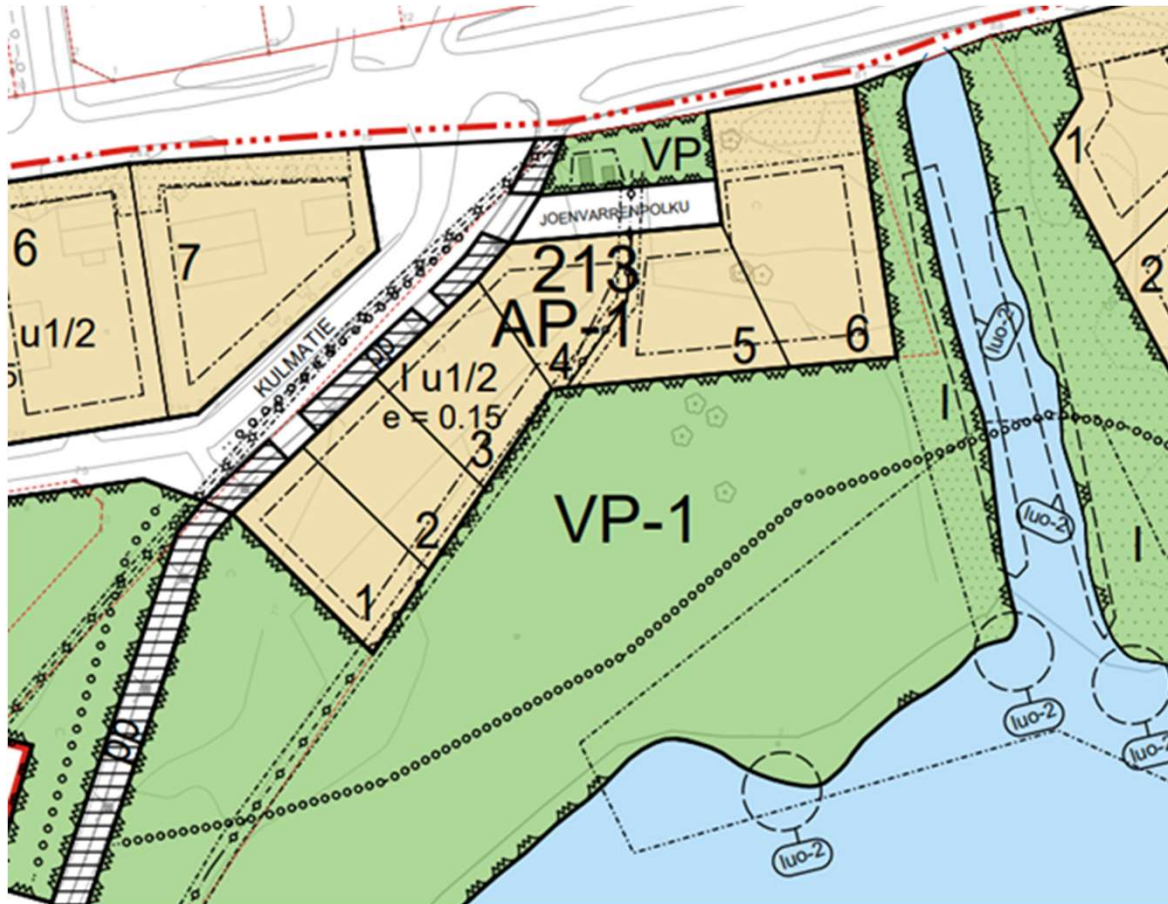
AP-1

ASUINTALOJEN KORTTELIALUE

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai moniasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin, asuntojen yhteistiloja sekä talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Autopaikat tulee osoittaa korttelin alueelle. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohden.

Aitaaminen. Sallittu vain korkeintaan 1,2 metrin pensasaidanteet tonttien rajoilla. Tontin aitaaminen ei saa estää järvinäkymien säilymistä muille alueen käyttäjille. Pihapiirin oleskelualueen saa aidata ja rajata niin, että yksityisyys on toteutettavissa.



KORTTELISSA AP-1 RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄTÄÄN TEHOKKUUSLUVULLA $e=0,15$.

KERROSKORKEUS ON $lu1/2$, ELI RAKENNUKSET SAA OLLA ns. PUOLITOISTAKERROKSISIA. TÄLLÖIN TALOT OVAT KAPEAMPIA PEITTÄEN VÄHEMMÄN NÄKYMIÄ IHMISEN SILMÄN KORKEUDELTA KATSOTTUNA.

LIIKENNÖINTI KORTTELIIN TAPHTUU OSIN KULMATIELTÄ, OSIN UUELTA JOENVARRENPOLULTA.

MINITALOJEN TONTIT ($e=0,15$)

TONTTI 1.	552 m ²	83 k-m ²
TONTTI 2.	668 m ²	100 k-m ²
TONTTI 3.	596 m ²	90 k-m ²
TONTTI 4.	664 m ²	100 k-m ²
TONTTI 5.	779 m ²	117 k-m ²
TONTTI 6.	944 m ²	142 k-m ²
Yhteensä:	4203 m²	689 k-m²

HAVAINNEKUVA Rantasalmen Aurinkorantaan, AP-1-korttelit

Aurinkorannan minitalot



ESIMERKKIRAKENTAMINEN



<https://www.jetta-talo.fi/talomallisto/at-8/>



MINITALOJEN TONTIT (e=0,15)

TONTTI 1.	552 m ²	83 k-m ²
TONTTI 2.	668 m ²	100 k-m ²
TONTTI 3.	596 m ²	90 k-m ²
TONTTI 4.	664 m ²	100 k-m ²
TONTTI 5.	779 m ²	117 k-m ²
TONTTI 6.	944 m ²	142 k-m ²
Yhteensä:	4203 m²	689 k-m²

Huom! Tämä ohje ei sido korttelin 213 toteuttamista niille rakennettavien rakennusten muodon, eikä rakennusalojen sisällä sijoittumisen osalta. Ohje esittää yhden mahdollisen ratkaisun kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä puitteissa.



https://bin.yhdistysavain.fi/1573216/QZ0X8V5GB4cPWyrSQyMU0QeThZ/PYLehti_20180925.pdf

Aurinkorannan minitalot

MINITALOJEN TONTIT (e=0,15)

TONTTI 1.	552 m ²	83 k-m ²
TONTTI 2.	668 m ²	100 k-m ²
TONTTI 3.	596 m ²	90 k-m ²
TONTTI 4.	664 m ²	100 k-m ²
TONTTI 5.	779 m ²	117 k-m ²
TONTTI 6.	944 m ²	142 k-m ²
Yhteensä:	4203 m²	689 k-m²



RATKAISUEHDOTUS Rantasalmen Aurinkorantaan, AO-1-korttelit

Aurinkorannan järvinäkymät huomioivat omakotitalotontit

AO-1

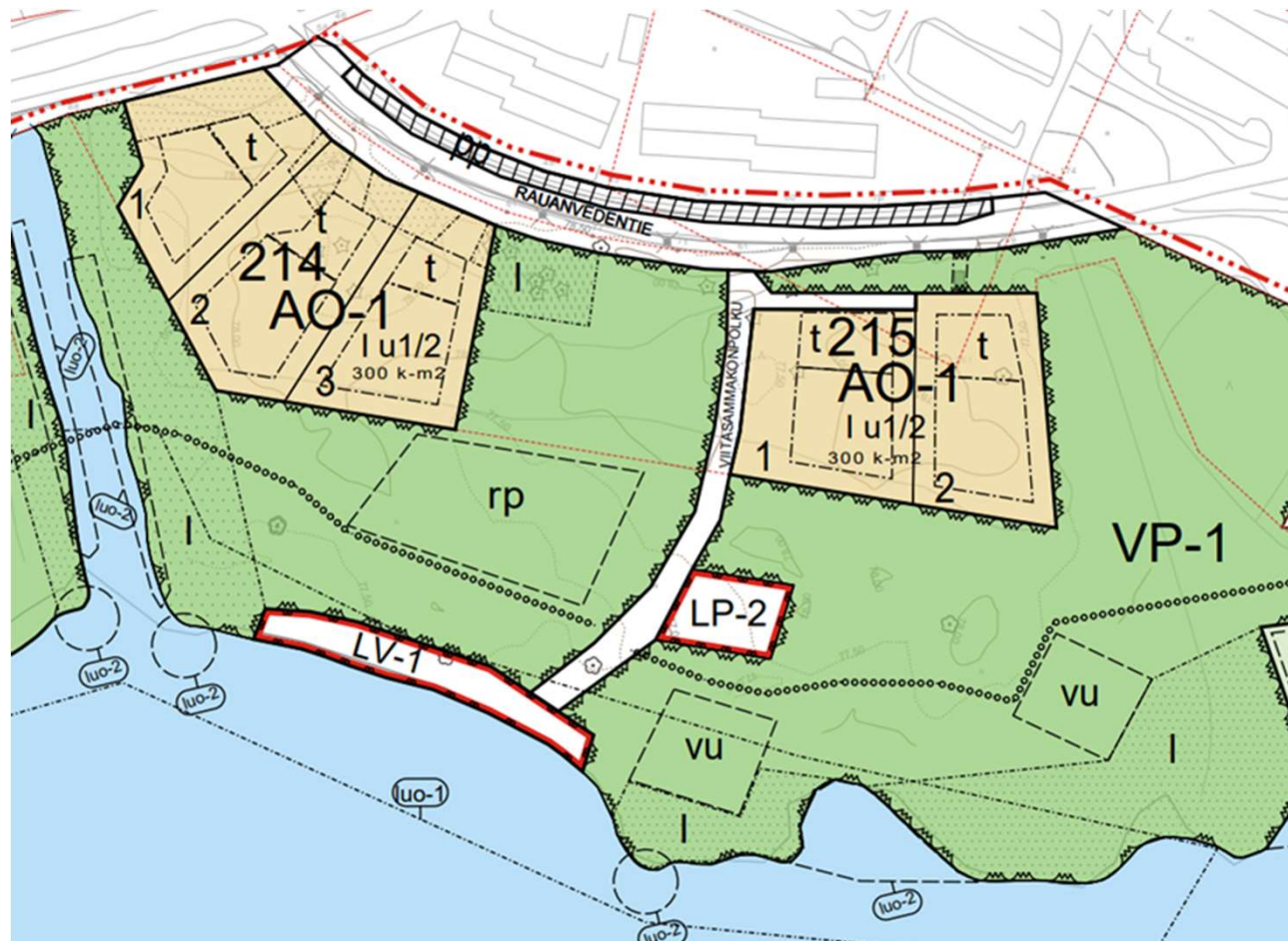
ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Alueelle sallitaan yksi- tai kaksiasuntoisia asuinpientaloja.

Tontin kokonaisrakennusoikeus 300 k-m² on käytettävissä asuinrakentamiseen 250 k-m², ja siihen liittyviin talousrakennuksiin 50 k-m².

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Aitaaminen. Sallittu vain korkeintaan 1,2 metrin pensasaidanteet tonttien rajoilla. Tontin aitaaminen ei saa estää järvinäkymien säilymistä muille alueen käyttäjille. Pihapiirin oleskelualueen saa aidata ja rajata niin, että yksityisyys on toteutettavissa.



KAAVASSA MÄÄRÄTÄÄN ERIKSEEN RAKENNUSALA (siis alue, jolle saa rakentaa) ASUINRAKENNUKSELLE JA TALOUSRAKENNUKSELLE. SE VAIKUTTAA RAKENNUSTEN SIIJOITTELUUN JA MASSOITTELUUN, JOTKA PUOLESTAAN VAIKUTTAVAT JÄRVINÄKYMIIEN SÄILYTTÄMISEEN.

KERROSKORKEUS ON lu1/2, ELI RAKENNUKSET SAA OLLA ns. PUOLITOISTAKERROKSISIA. TÄLLÖIN TALOT OVAT KAPEAMPIA PEITTÄEN VÄHEMMÄN NÄKymiä IHMISEN SILMÄN KORKEUDELTA KATSOTTUNA.

TONTTIEN PINTA-ALAT

Tonttikohtainen rakennusoikeus 300 k-m²

Kortteli 214

tontti 1:	1503 m ² (vastaa e=0,20)
tontti 2:	1764 m ² (vastaa e=0,17)
tontti 3:	1529 m ² (vastaa e=0,20)

Kortteli 215

tontti 1:	1603 m ² (vastaa e=0,19)
tontti 2:	1589 m ² (vastaa e=0,19)

HAVAINNEKUVA Rantasalmen Aurinkorantaan, AO-1-korttelit

Aurinkorannan järvinäkymät huomioivat omakotitalotontit

Huom! Tämä ohje ei sido korttelien 214 ja 215 toteuttamista niille rakennettavien rakennusten muodon, eikä rakennusalojen sisällä sijoittumisen osalta. Ohje esittää yhden mahdollisen ratkaisun kaavaehdotuksen kaavamääräyksien puitteissa.

ESIMERKKIRAKENTAMINEN



TONTTIEN PINTA-ALAT

Tonttikohdainen rakennusoikeus 300 k- m²

Kortteli 214

tontti 1:	1503 m ² (vastaa e=0,20)
tontti 2:	1764 m ² (vastaa e=0,17)
tontti 3:	1529 m ² (vastaa e=0,20)

Kortteli 215

tontti 1:	1603 m ² (vastaa e=0,19)
tontti 2:	1589 m ² (vastaa e=0,19)

Aurinkorannan järvinäkymät huomioivat omakotitalotontit



TONTTIEN PINTA-ALAT

Tonttikohmainen rakennusoikeus 300 k- m²

Kortteli 214

tontti 1: 1503 m² (vastaa e=0,20)

tontti 2: 1764 m² (vastaa e=0,17)

tontti 3: 1529 m² (vastaa e=0,20)

Kortteli 215

tontti 1: 1603 m² (vastaa e=0,19)

tontti 2: 1589 m² (vastaa e=0,19)



Kuvat: Ote 3D-mallinnuksesta. 3Dee Oy. Esko Kastinen. 20.1.2022

Aurinkorannan järvinäkymät huomioivat omakotitalotontit

ESIMERKKIRAKENTAMINEN



1 ½-kerroksiset omakotitalot, joissa musta harjakatto.
Seinät beige. Puuverhoilu.

<https://www.kreivitalo.fi/talomallit/koskela/koskela-131>



1-kerroksiset L-malliset omakotitalot, joissa musta harjakatto.
Seinät keltaiset. Puuverhoilu.

<https://www.alvsbytalofinland.fi/talopakettit/l-malliset-talopakettit/tove/>

Huom! Tämä ohje ei sido korttelien 214 ja 215 toteuttamista niille rakennettavien rakennusten muodon, eikä rakennusalojen sisällä sijoittumisen osalta. Ohje esittää yhden mahdollisen ratkaisun kaavaehdotuksen kaavamääräyksiä puitteissa.



1-kerroksiset autokatokset, joissa musta harjakatto.
Seinät harmaat. Puuverhoilu.

<https://www.kastelli.fi/fi/autotallit/mallit/autotallit-ja-katokset/autokatokset/autokatos-13-pyorakatos/>