



# RAKENTAMISTAPA-OHJEET

## SATAMANKANGAS

Korttelit 3601-3609

Näissä rakentamistapaohjeissa neuvotaan kuinka Satamankankaan alue (korttelit 3601-3609) rakennetaan siten, että kortteleista ja katunäkymistä muodostuu visuaalisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia. Ohjeistuksen tavoitteena on määrittää rakentamiselle tiettyjä reunaehtoja, jotta yksittäiset rakennukset eivät poikkea tyyliältään tai väri-tykseltään naapurustostaan liikaa, aiheuttaen visuaalista häiriötä muille.

Ohjeet on pyritty määrittämään siten, että kohteissa on mahdollista soveltaa rakennusajankohdan mukaisia tyyliä ja väri vaihtelua kokonaisuuden häiriintymättä. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä sekä kaupungin rakennusjärjestystä. Ohje on Kemin kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.



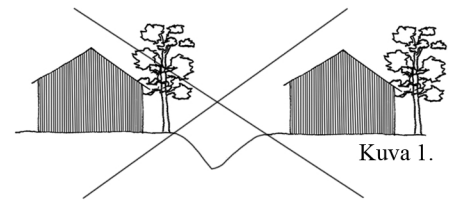
# YLEISET OHJEET

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.

Katu ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen rakentamiskorkeuksia määrittäessä. Kaavakarttaan on merkitty tulva-vaara-alue sinisellä katkoviivalla. Alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen kerran 100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden.

Rakennukset, pihat, pihatiet, autopaikat, kadut, polut ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että maanpintaa rikotaan tai muutetaan mahdollisimman vähän. Välttämättömät tasoerot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen. Tonttien tulee liittyä toisiinsa ja muuhun ympäristöön luontevilla korkeuksilla ilman porrastuksia (kuva 1.).



Em. vuoksi rakennettaessa rinnemaastoon suositellaan rakennuksen porrastamista maaston mukaan.

Satamankankaan ranta-alueille on osoitettu s-10-merkinnällä suojeltuja alueen osia. Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteenä IV (b) tarkoitettu kasvilajin esiintymä (ruijanesikko). **Rantavyöhykkeen muokkaaminen on kielletty alueen luontoarvojen vuoksi.**

## YLEISET ALUEET

Yleiset alueet tulee jättää luonnontilaisiksi niiltä osin kuin se on mahdollista. Alueen puustoa voidaan harventaa, mutta hyväkuntoista puustoa tulee säilyttää niin, että alueen luonne säilyisi puustoisena. Tarvittaessa puistoalueita tulee täydentää istutuksin.

Yleisillä alueilla katualueen ja tonttien välissä tulee olla suojapuustoa. Tarvittaessa voidaan käyttää ympäristöön sopivia lisäistutuksia.

Alueella sijaitsee uhanalaiselle perhoslajille soveltuvaa elinympäristöä. Elinympäristön säilyminen on suositeltavaa huomioida alueen rakentamisen yhteydessä (ks. Albus Luontopalveluiden raportti Lapin ELY-keskukselle 22.10.2023).

Alueen läpi kulkeva metsäpolku tulee pyrkiä säilyttämään nykyisellään niiltä osin kuin se on mahdollista.

Alueen eteläosassa sijaitsee luonnontilaista lehtomaista metsää, joka luokitellaan arvokkaaksi luontotyyppiksi. Alue on osoitettu luo-1-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).

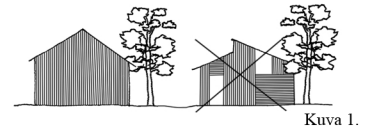
Alueella sijaitsee s-merkinnällä (Suojeltava alueen osa. Alueella olevien rakennelmien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaisuudet tulee säilyttää.) osoitettu juosuhauta ja siihen liittyvä tulasema.

# KORTTELIT 3605-3607 ja 3609 | Vapaa-ajan asumisen korttelit

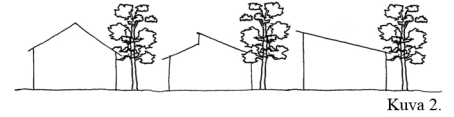
## JULKISIVUT

**Materiaali:** Rakennusten tulee olla materiaaliltaan ja väritykseltään yhtenäisiä sokkelista räystäälle saakka (kuva 1.). Rakennusmateriaalina on sallittu puu ja hirsi.

**Väritys:** Sallittuja värejä on luonnonmukaiset, murrettu maanläheiset värit. Suuntaa antavia värejä on esitetty sivun oikeassa reunassa.



Kuva 1.



Kuva 2.

## KATTO

**Materiaali:** vapaasti valittavissa

**Väritys:** tummanharmaa tai musta

**Muoto:** Harjakatto, murrettu harjakatto tai lapekatto (kuva 2.).

Kattomuodon tulee olla yhtenäinen päärakennuksessa ja autotallissa.

Päärakennuksen harjan suunta osoitettu kaavassa.

**Kaltevuus:** 1:2 tai loivempi

## SUUNTAAN ANTAVIA VÄRISÄVYJÄ



## RAKENNUSTEN SIJAINTI

Rannan puoleisilla tonteilla päärakennuksen yhden sivun sijainti on määrätty kaavakarttaan (nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon päärakennus on rakennettava kiinni).

Tällä pyritään takaamaan taaemmille tonteille tasapuolisesti näkymiä meren suuntaan.

Näkymiin vaikuttaa myös jäljelle jäävän puuston määrä. Taaemmilla tonteilla rakennusten sijainnille ei ole osoitettu tarkkoja määräyksiä.

## PIHAJÄRJESTELYT

**Rakennusluvan yhteydessä tontin käytöstä tulee esittää tontin maisemointisuunnitelma (joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa) ja leikkauspiirustus.**

Lisäksi **rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tonteilla suositellaan imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä.**

## PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄT ALUEEN OSAT

Osalle tonteista on osoitettu alue, joka tulee säilyttää puustoisena (sp-merkintä).

Tarvittaessa alueelle tulee istuttaa suojaavaa puustoa. Alueiden tarkoituksena on taata viihtyisä rakentamisen miljöö ja suojata sekä rannan kasvillisuuden säilymistä että pihapiirejä tuulen ja liikenteen vaikutuksilta. Samalla pyritään kompensoimaan tonttien rakentamisen myötä vähenevää luonnonympäristöä.

Sp-alueen lisäksi pihoiden on suositeltavaa säilyttää metsäistä ympäristöä kuten olemassa olevaa kuntaa.

# KORTTELIT 3608 | Matkailun kortteli

## JULKISIVUT

**Materiaali:** Rakennusten tulee olla materiaaliltaan ja väriykseltään yhtenäisiä sokkelista räystäälle saakka (kuva 1.). Rakennusmateriaalina on sallittu puu ja hirsi.

**Väritys:** Sallittuja värejä on luonnonmukaiset, murrettu maanläheiset värit. Suuntaa antavia värejä on esitetty sivun oikeassa reunassa.

## KATTO

**Materiaali:** vapaasti valittavissa

**Väritys:** tummanharmaa tai musta

**Muoto:** Harjakatto, murrettu harjakatto tai lapekatto (kuva 2.).

Kattomuodon tulee olla yhtenäinen päärakennuksessa ja autotallissa.

Päärakennuksen harjan suunta osoitettu kaavassa.

**Kaltevuus:** 1:2 tai loivempi

## PIHAJÄRJESTELYT

**Rakennusluvan yhteydessä tontin käytöstä tulee esittää tontin maisemointisuunnitelma (joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa) ja leikkauspiirustus.**

Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tonteilla suositellaan imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä.

## PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄT ALUEEN OSAT

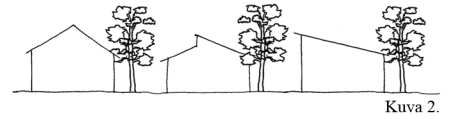
Osalle tonteista on osoitettu alue, joka tulee säilyttää puustoisena (sp-merkintä).

Tarvittaessa alueelle tulee istuttaa suojaavaa puustoa. Alueiden tarkoituksena on taata viihtyisä rakentamisen miljöö ja suojata sekä rannan kasvillisuuden säilymistä että pihapiirejä tuulen ja liikenteen vaikutuksilta. Samalla pyritään kompensoimaan tonttien rakentumisen myötä vähenevää luonnonympäristöä.

Sp-alueen lisäksi pihoidella on suositeltavaa säilyttää metsäistä ympäristöä kuten olemassa olevaa kuntaa.



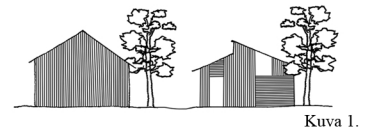
Kuva 1.



Kuva 2.

## SUUNTA ANTAVIA VÄRISÄVYJÄ





Kuva 1.



Kuva 2.

## JULKISIVUT

**Materiaali:** Rakennusten julkisivuissa saa olla hillittyä jaottelua väriin ja materiaalin osalta (kuva 1.). Rakennusmateriaalina on sallittu puu, hirsi ja tasainen kivipinta.

**Väritys:** Sallittuja värejä on luonnonmukaiset, murrettu maanläheiset värit. Suuntaa antavia värejä on esitetty sivun oikeassa reunassa.

Julkisivuväri ei saa olla väriltään sama viereisen eikä vastakkaisen tontin kanssa.

Rakennusten massoittelemalla ja yksityiskohtien tulee edustaa yksinkertaista, modernia muotokieltä (mukaan lukien hirsirakennusten nurkat).

## KATTO

**Materiaali:** vapaasti valittavissa

**Väritys:** tummanharmaa tai musta

**Muoto:** Harjakatto, murrettu harjakatto tai lapekatto (kuva 2.).

Kattomuodon tulee olla yhtenäinen päärakennuksessa ja autotallissa.

**Kaltevuus:** 1:2 tai loivempi

## RAKENNUSTEN SIJAINTI

Rannan puoleisilla tonteilla päärakennuksen yhden sivun sijainti on määrätty kaavakarttaan (nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon päärakennus on rakennettava kiinni).

Tällä pyritään takaamaan taaemmille tonteille tasapuolisesti näkymiä meren suuntaan.

Näkymiin vaikuttaa myös jäljelle jäävän puuston määrä. Taaemmilla tonteilla rakennusten sijainnille ei ole osoitettu tarkkoja määräyksiä.

## PIHAJÄRJESTELYT

Maanpinnan korottamisen tarvetta on rakentamistapaohjeiden määrittämisen aikaan **korttelin 3601 alueella**. Maanpinnan korottaminen tulee toteuttaa niin, että maaston muodot sopeutuvat luonnollisesti olevan maaston muotoihin. Tontti ja piha tulee rakentaa siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin ja muuhun ympäristöön ilman porrastuksia.

**Rakennusluvan yhteydessä tontin käytöstä tulee esittää tontin maisemointisuunnitelma** (joko asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa) **ja leikkauspiirustus**.

Lisäksi **rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma**. Tonteilla suositellaan imeyttämää tai viivyttämää hulevesiä.

## PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄT ALUEEN OSAT

Osalle tonteista on osoitettu alue, joka tulee säilyttää puustoisena (sp-merkintä). Tarvittaessa alueelle tulee istuttaa suojaavaa puustoa. Alueiden tarkoituksena on taata viihtyisä rakentamisen miljöö ja suojata sekä rannan kasvillisuuden säilymistä että pihapiirejä tuulen ja liikenteen vaikutuksilta. Samalla pyritään kompensoimaan tonttien rakentumisen myötä vähenevää luonnonympäristöä.

Sp-alueen lisäksi pihoiden on suositeltavaa säilyttää metsäistä ympäristöä kuten olemassa olevaa kuntaa.

## SUUNTAAN ANTAVIA VÄRISÄVYJÄ

