

# TONTTIKARTTA

Päivitetty 13.12.2019

Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1000

KAUPUNGINOSA:

39 Rova

KORTTELI:

3907

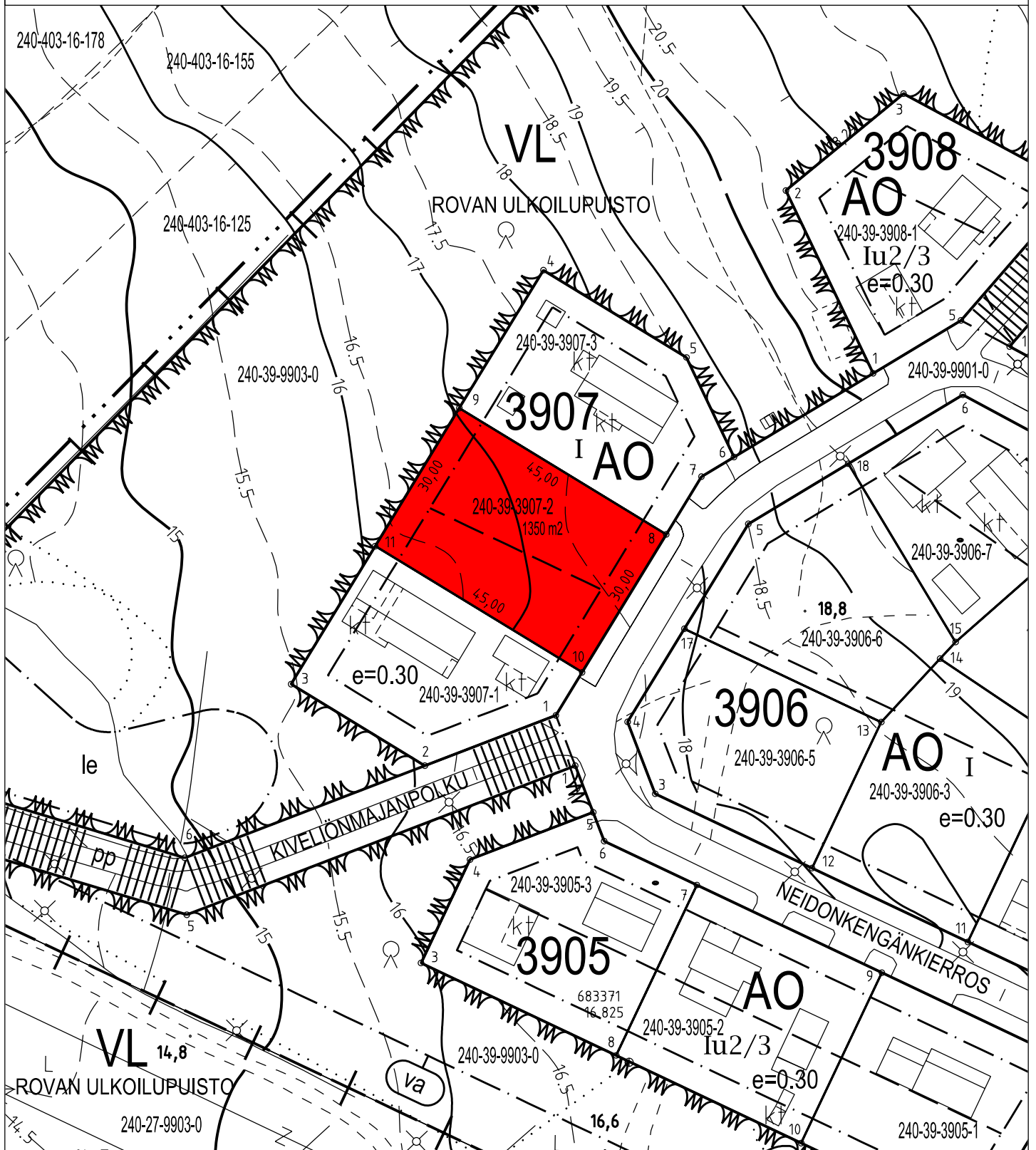
TONTTI NRO:

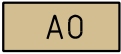







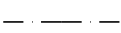
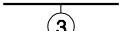
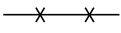

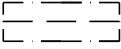
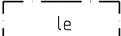
2



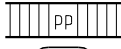

RAKENNUSPAIKAN OSOITE: Neidonkengänkierros 12, 94600 Kemi

Tontin pinta-ala / rakennusoikeus: 1350 m<sup>2</sup> / 405 m<sup>2</sup>

Numeerinen kartta-aineisto: p.040 6401947, pirjo.keihasto@kemi.fi ja p.040 5550620, paula.aro@kemi.fi



	Erillispientalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yleinen pysäköintialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>39</b>	Kaupunginosan numero.
<b>ROVA</b>	Kaupunginosan nimi.
<b>3917</b>	Korttelin numero.
<b>LÄNKIMAAN</b>	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>Iu<math>\frac{3}{4}</math></b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<b>e=0,30</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

	Katu.
	Istutettava alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Vaara-alue.

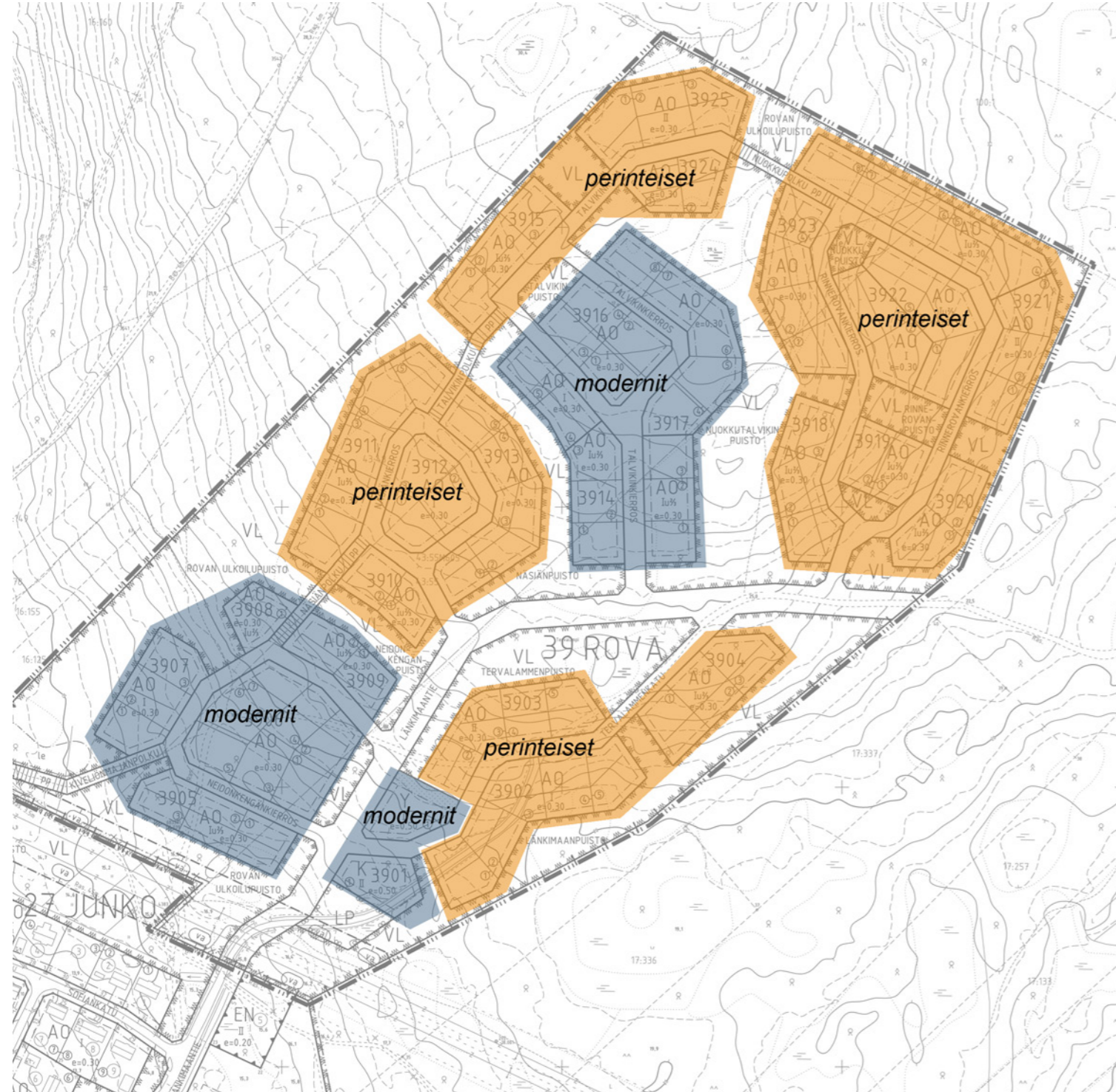
## YLEISET ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- A0-korttelialueita lukuun ottamatta rakennettaessa 5 metriä lähemmäksi tontin kadunpuoleista rajaa tai tontilla sijaitsevia autopaikkoja on asuinhuoneen ikkunan alareunan korkeuden maanpinnasta oltava vähintään 180 cm.
- Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
  - asunnot: 1 autopaikka asuntoa tai asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.
  - toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti
  - julkiset palvelu- ja majoitustilat: 1 autopaikka kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti
  - teollisuuslaitokset: 1 autopaikka 3 työntekijää kohti tai kerrosalan 200 m<sup>2</sup> kohti.
- Autonsäilytyspaikan ja katualan välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.
- Tonteilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista asuntoa kohti, kuitenkin vähintään 200 m<sup>2</sup>. Rakennusten asuntoporrashuoneista on oltava välitön yhteys leikki- ja oleskelu-alueille. Alueen tulee olla tarkoituksenmukaisella tavalla ajoneuvoliikenteestä ja jätteiden säilytykseen ja tomutukseen tarkoitetuista laitteista eristetty.
- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata asemakaavaan merkittyjen leikki-, autonsäilytys- ja pysäköimispaikkojen kohdalta.
- Rakentamalla jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Y-korttelialueilla, majoitustiloja sisältävillä korttelialueilla ja asuntoja sisältävillä A-korttelialueilla on säilytettävä tai istutettava puuta ja pensaita vähintään seuraavat määrät:
  - kerrostaloalueilla, joiden tonttitehokkuus on yli 0,7, 1 puu ja 10 pensasta/75 tontti-m<sup>2</sup>
  - kerrostaloalueilla, joiden tonttitehokkuus on 0,3 - 0,7, 1 puu ja 10 pensasta/100 tontti-m<sup>2</sup>
  - rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen alueilla 1 puu/125 tontti-m<sup>2</sup> ja 10 pensasta/75 tontti-m<sup>2</sup>.

# Rovan asuinalueen rakentamistapaohjeet

Näissä rakentamistapaohjeissa neuvotaan kuinka Rovon pientaloalue rakennetaan siten, että kortteleista ja katunäkymistä muodostuu visuaalisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Ohjeistuksen tavoitteena on määrittää rakentamiselle tiettyjä reunaehtoja, jotta yksittäiset rakennukset eivät poikkea tyyliltään tai väritykseltään naapurustostaan liikaa, aiheuttaen visuaalista häiriötä muille. Rakennusten tulee näin kaduittain/kortteleittain toteuttaa samaa teemaa. Ohjeet on pyritty määrittämään siten, että kohteissa on mahdollista soveltaa rakennusajankohdan mukaisia tyyliä ja väri vaihtelua kokonaisuuden häiriintymättä.



## ”modernit”

Korttelit 3901, korttelin 3903 tontti 1, korttelit 3905 – 3909, 3914, 3916 ja 3917

Em. kortteleiden tonttien osalta noudatetaan ilmeeltään selkeäpiirteistä, ”modernia” rakentamistapaa. Julkisivuvärytyksessä suositaan vaaleaa palettia, taitettujen valkoisten, harmaiden, murrettujen sinisten tai vihertävien sävyjen palettia. Mukana voi olla myös maanläheisiä sävyjä.

Kattovärytytys: tumman harmaa, musta tai tumman ruskea.

Kattomuoto: katuvarsittain yhtenäisesti 1:1,5 – 1:4 kattokulmaa. Katon harja voi olla sijoitettu joko symmetrisesti tai epäkeskeisesti rakennuksen sivuun nähden. Myös lapekatot ovat sallittuja.

Huom! Rakennusten harjansuunta on määrätty kaduittain kaavassa.



(Värikartta mielikuvaa antava. Huom. värit riippuvaisia näytön/tulostimen asetuksista.)

## ”perinteiset”

Korttelit 3902, korttelin 3903 tontit 2 – 5, korttelit 3904, 3910- 3913, 3915 sekä 3918 – 3925

Em. kortteleiden tonttien rakentamisessa noudatetaan ilmeeltään yksinkertaista, ”perinteistä” rakentamistapaa. Korttelit saavat näin astetta romanttisemman ulkoasun verrattuna ”modernit”-ryhmän kortteleihin.

Julkisivuvärytyksessä suositaan vaaleita, lämpimiä, murrettuja värejä, esimerkiksi taitettujen valkoisten, keltaisten, sinisten ja vihreiden väripalettia. Pääasiallisena korostevärinä käytetään valkoista, raikkaan ja pehmeän ilmeen saavuttamiseksi.

Kattovärytytys: punainen tai punaruskea, ruskea.

Kattomuoto: kerroskorkeuksien (I – lu2/3) kattokulmana käytetään katuvarsittain yhtenäisesti 1:1,5 – 1:4 kattokulmaa. II-kerroksisten tonttien osalta rakennukset voidaan toteuttaa ns. mansardikattoisina. Tällöin myös naapuritontit on toteutettava samalla kattokaltevuudella ts. ensimmäinen saman kadunvarren rakennuksista määrittää tulevienkin kattomuodon.

Katon harjat on sijoitettava symmetrisesti rakennuksen sivun suhteen. Lapekatot eivät ole sallittuja.

Huom! Rakennusten harjansuunta on määrätty kaduittain kaavassa.



(Värikartta mielikuvaa antava. Huom. värit riippuvaisia näytön/tulostimen asetuksista.)

## Muuta huomioitavaa:

Rakentaminen tulee suunnitella ympäristö huomioon ottaen.

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä on tärkeää huomioida tontin ominaispiirteet: maastonmuoto ja kasvillisuus, tontin koko ja muoto sekä sen sijainti katuun, naapureihin ja ilmansuuntaan nähden. Tontin korkeuserot on huomioitava rakennuksen suunnittelussa – rinteille tonteille tulee rakentaa rinteiden jyrkkyys huomioon ottava porrasteinen rakennus. Myös pihojen käsittelyssä on huomioitava rinne, maastoa ei tule leikata yhteen tasoon. Talousrakennukset ja autotallit on hyvä toteuttaa sijoituksiltaan ja massoituksiltaan harkiten. Mittasuhteiltaan niiden tulisi säilyä maltillisina, siten, että päärakennus säilyy tontilla hallitsevana rakennuksena. Suurikokoista autotallia tarvittaessa onnistunut ratkaisu voi syntyä esimerkiksi sijoittamalla se päärakennuksen jatkeeksi, siten että suuret mittasuhteet eivät korostu liiallisesti.

## Erityisesti huomioitavaa:

Komeaa havupuuvallasta puustoa on pyrittävä säilyttämään tonteilla siten, että alueen metsäinen luonne säilyy.

Rinnerovankierroksen tonttien osalta (sekä tarvittaessa muissa kortteleissa) on järjestettävä riittävä ojitus sulamisvesien poisjohtamiseksi, mahdollisesti myös keskimmäisen korttelin tonttien rajalle. Ojituksen suunnittelusta vastaa kaupunki/Kemin Vesi Oy.