

Näissä rakentamistapaohjeissa neuvotaan kuinka Satamankankaan alue (korttelit 3601-3611) 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.

Ohjeet on pyritty määrittämään siten, että kohteissa on mahdollista soveltaa rakennusajankohdan mukaisia tyylejä ja värivaihtelua 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. Alueen yleisilme on säilytettävä puustoisena, jotta voidaan taata viihtyisä rakentamisen miljöö ja samalla kompensoidaan tonttien rakentumisen myötä vähenevää luonnonympäristöä.

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 tulvavaara-alue sinisellä katkoviivalla. Viivalla on osoitettu alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa.

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 ympäristöön luontevilla korkeuksilla ilman porrastuksia (kuva 1.).

Em. vuoksi rakennettaessa rinnemaastoon suositellaan rakennuksen porrastamista maaston mukaan.

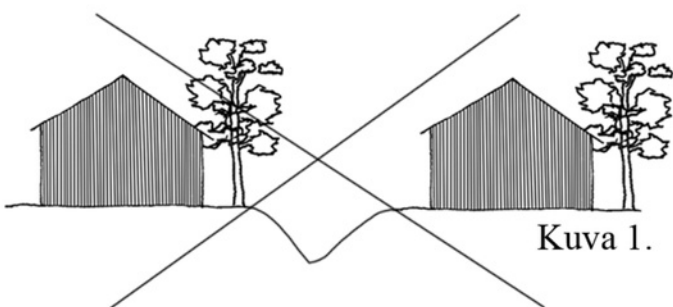
Satamankankaan ranta-alueille on osoitettu s-20-merkinnällä suojeltuja alueen osia. Aluemerkinnot sisältää luonnonsuojelulailta rauhoitettujen kasvilajien esiintymisalueet. Rantavyöhykkeen muokkaaminen on kielletty alueen luontoarvojen vuoksi.

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.

Alueen eteläosassa sijaitsee luonnontilaista lehtomaista metsää, joka luokitellaan arvokkaaksi luontotyyppiksi. Alue on osoitettu luo-1-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Eteläisessä osassa kulkeva metsäpolku tulee pyrkiä säilyttämään nykyisellään niiltä osin kuin se on mahdollista.



KORTTELIT 3601-3607 | Asuinkorttelit

JULKISIVUT

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

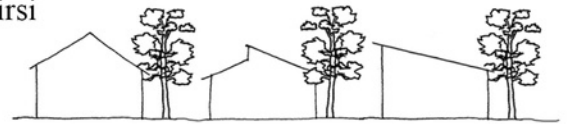
Väritys: Sallittuja värejä ovat murretut maanläheiset sävyt.

Suuntaa antavia sävyjä on esitetty sivun oikeassa reunassa.

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



Kuva 1.



Kuva 2.

Rakennusten massoittelemus 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 yhteensopiva eri rakennusten välillä.

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

Maanpinnan korottamisen tarvetta rakentamistapaohjeiden määrittämisen aikaan rakennusten sijoittelusta riippuen voi olla **kortteleiden 3601 ja 3606 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.

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

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

PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄT ALUEEN OSAT

Tonteille 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 vaikutuksilta. Samalla pyritään kompensoimaan tonttien rakentamisen myötä vähenevää luonnonympäristöä ja sen aiheuttamia haittavaikutuksia linnustolle.

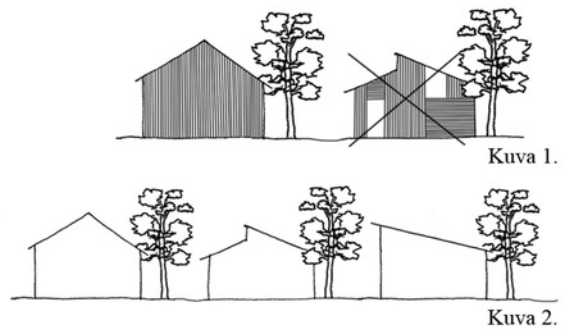
Sp-alueiden lisäksi muillakin pihan osilla on suositeltavaa säilyttää metsäistä ympäristöä kuten olemassa olevaa kuntaa.

KORTTELIT 3608-3611 | Vapaa-ajan asumisen korttelit

JULKISIVUT

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

Väritys: Sallittuja värejä ovat murretut maanläheiset värit. Suuntaa antavia sävyjä on esitetty sivun oikeassa reunassa.



KATTO

Materiaali: vapaasti valittavissa **Väritys:** tummanharmaa tai musta

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

Kattomuodon tulee olla yhteensopiva eri rakennusten välillä.

Kaltevuus: 1:2 tai loivempi

SUUNTAAN ANTAVIA VÄRISÄVYJÄ

RAKENNUSTEN SIJAINTI

Rannan puoleisilla tonteilla pääarakennuksen 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

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

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

PUUSTOISENA SÄILYTETTÄVÄT ALUEEN OSAT

Tonteille 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 vaikutuksilta. Samalla pyritään kompensoimaan tonttien rakentumisen myötä vähenevää luonnonympäristöä ja sen aiheuttamia haittavaikutuksia linnustolle.

Sp-alueiden lisäksi muillakin pihan osilla on suositeltavaa säilyttää metsäistä ympäristöä kuten olemassa olevaa kuntaa.

MUUTA

Vapaa-ajan asumisen tonteilla on velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

