



RAKENTAMISTAPA-OHJEET SIIRTOLAPUUTARHAN ALUE

Kortteli 3201

Näissä rakentamistapaohjeissa neuvotaan kuinka Leukalan siirtolapuutarhan alue (kortteli 3201) rakennetaan siten, että alueesta muodostuu visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Ohjeistuksen tavoitteena on määrittää rakentamiselle tiettyjä reunaehtoja, jotta yksittäiset rakennukset eivät poikkea tyyliältään tai väritykseltään 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.

ALUEEN TAUSTAA

Alue sijoittuu Kuivanuoron kaupunginosaan, Leukalantien päähän. Alue kuuluu Myllyniemen sortteerialueeseen ja on osa merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) sekä yksi Kemijoen uittohistorian alueita. Alueella on jäljellä runsaasti sen historiaan liittyvää rakennuskantaa.

Kaava-alueelle sijoittuu kolme vanhaa rakennusta, vuonna 1890 rakennettu päärakennus ja sen piharakennus sekä vuonna 1952 rakennettu venesuuli. Rakennukset ovat alun perin olleet yksityisomistuksessa, mutta siirtyneet myöhemmin uiton omistukseen.

Alueen läpi kulkee ulkoilureitti, joka on kaupunkilaisten yleisessä käytössä. Reitti säilytetään siirtolapuutarhan läpi kulkevana.





Alueen mallinnuskuva toimii esimerkkinä ja antaa osviittaa millainen alue voisi olla kokonaan rakentuessaan.

PYSÄKÖINTI

Siirtolapuutarha-alueen pysäköintiä varten on asemakaavaan osoitettu oma alue Leukalantien varteen. Auto-paikkoja ei saa osoittaa mökkipalstoille liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja lukuun ottamatta. Vieraspysäköinti tulee ohjata alueelle Myllyniementien kautta. Pysäköimispaikkojen maanalaisissa rakenteissa on suositeltavaa käyttää vettäläpäisemätöntä maa-aineiskerrosta. Siirtolapuutarhan sisäisillä kulkuväylillä huoltoajo on sallittu.

POHJAVESIALUE

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevedet tulee johtaa umpikaivoon, kiinteistökohtaisesti puhdistettuina jokeen (suositeltavaa johtaa tiivispohjaisen turvekerroksen läpi) tai lähimpään olemassa olevaan yleiseen viemäriin.

Siirtolapuutarha-alueella ei saa syntyä jäte- eikä (vähäistä suurempia määriä) muita harmaavesiä kuin yhteisrakennuksen yhteydessä.

Pohjavesialueita koskee vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. **Tästä johtuen Pohjavesialueella ei saa käyttää torjunta-ainerekisterissä olevia valmisteita, joilla on pohjavesirajoitus. Pohjavesialueella ei myöskään saa käyttää lietelantaa, virtsaa, puristerehua eikä jätevesilietettä.** Alueella ei myöskään saa käyttää kasvien satotasoa ja ravinteiden käyttökykyä ylittäviä lannoitemääriä.

Maaperän jätteisyyttä ja mahdollista pilaantuneisuutta tulee tarkkailla siirtolapuutarhan rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Mikäli alueella todetaan jätettä tai aistinvaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä, maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tutkia tarkemmin ja tehdä valtioneuvoston asetuksen (214/2007) 2 § mukainen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä (Siirtolapuutarha Uitto, maaperän pilaantuneisuusselvitys, 2022) todetuilla kynnysarvopitoisuuksien ylittävillä maa-alueilla sekä mahdollisesti muilla kaivutöiden yhteydessä havaittavilla pilaantuneilla maa-alueilla tapahtuvista kaivutöistä on oltava viipymättä yhteydessä Lapin ELY-keskukseen. Mahdolliset jätteet tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikkaan.

HULEVEDET

Tontilla tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.



SUOJELUMERKINNÄT

RP-alueeseen kuuluu sr-3-merkinnällä osoitettu vanha venesuuli. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoitusten muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvo sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät sekä julkisivujen että sisätilojen osalta. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu sen arvoa tai tyyliä tarveleviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

AO-alueen rakennukset on merkitty sr/ur -merkinnällä. Kyseessä on kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suositeltavaa ja jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. AO-alueen rakentamistapaohjeet löytyvät sivulta 9.

Alueella sijaitsee myös s-21-merkinnällä osoitettuja suojeltuja puita (ikimäntyjä). **Merkinnällä osoitettujen suojeltujen puiden ympäriltä ei saa muokata maata latvuksen laajuiselta alueelta.**

ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ

Siirtolapuutarhan lähialueiden rannoilla on merkkejä keskiaikaisista ja myöhemmälle historialliselle ajalle ajoittuvista muinaisjäännöksistä. Lähin kiinteä muinaisjäännös on **Valmarinniemi** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 241010037), keskiaikainen hautauspaikka ja kirkonpaikka, joka sijaitsee joen toisella puolella noin 1,9 kilometrin päässä koillisessa. Lounaassa noin 2,6 kilometrin päässä sijaitsee **Vähä Kuivanuoro** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000002896), joka on historiallisen ajan talonpohja. Lähialueen rautakautiset kohteet sijaitsevat noin 6,4 kilometrin päässä kaakkoon.

Koska lähialueen rannoilla ja lähialueilla on merkkejä rautakautisesta, keskiaikaisesta ja myöhemmin historialliselle ajalle sijoittuvista muinaisjäännöksistä, muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos alueella tavataan kiinteä muinaisjäännös, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ kohteen luona keskeytettävä välittömästi ja löydöstä on viipymättä tehtävä ilmoitus joko Museovirastolle tai alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) arkeologille. Niin ikään muinaismuistolain 16 §:n mukaisesti, jos alueelta löydetään muinaisesineeksi epäilty esine, tai sellaisen katkelma, on kaivuu paikalla lopetettava välittömästi ja otettava yhteys joko Museovirastoon tai alueelliseen vastuumuseon arkeologisiin. Kaikissa työvaiheissa tulee huomioida muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukaisesti ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu kajoaminen kielletty.

VENELAITURIT

Kaavassa on osoitettu erikseen alue, jolle laiturirakenteita saa sijoittaa. Venelaitureiden sijoittamiseen tulee pyytää lupa vesialueen omistajalta.



Alueen mallinnuskuvat toimii esimerkkinä ja antaa osviittaa millainen alue voisi olla kokonaan rakentuessaan.



SIIRTOLAPUUTARHA

YHTEISET RAKENNUKSET

Yhteisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m² ja sen lisäksi palsta-alueiden ulkopuolelle jääville yhteisalueille saa rakentaa 25 k-m² piha- ja huoltorakennuksia. Yhteisten rakennusten ilmeen tulee sopia yhteen muiden alueen rakennusten kanssa. Yhteisrakennukseen sijoitetaan kaikkien palstan haltijoiden vapaassa käytössä olevia tiloja. Yhteisrakennukseen on mahdollista sijoittaa muiden yhteistilojen lisäksi sauna, suihku- ja wc-tilat sekä vesipisteitä esimerkiksi tiskaamista varten.

Siirtolapuutarhan alueelle jäävä venesuuli on mahdollista ottaa siirtolapuutarhayhdistyksen käyttöön.

JÄTTEET

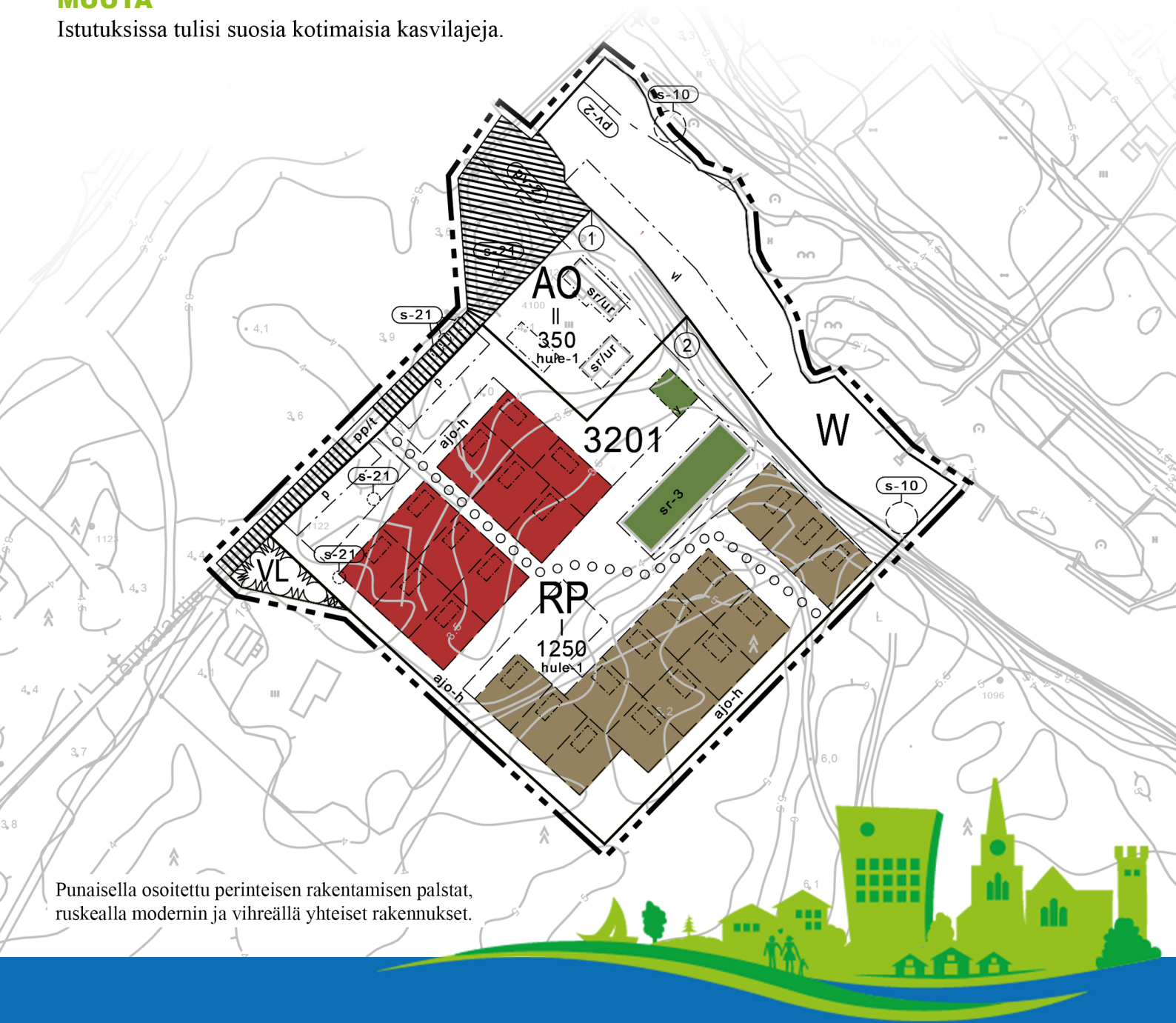
Kullekin palstalle saa perustaa yhden lehtikompostin. Muu jätteiden keräys tapahtuu alueella keskitetysti. Alueella syntyvät jäte- ja harmaavedet tulee käsitellä keskitetysti yhteisrakennuksen tiloissa.

YHTEISET ALUEET

Yhteisille alueille voi istuttaa esimerkiksi marjapensaita, ja alueille voi sijoittaa yhdistyksen jäseniä palvelevia toimintoja kuten roskakatoksen tai huvimajan.

MUUTA

Istutuksissa tulisi suosia kotimaisia kasvilajeja.



MÖKKIPALSTAT

MÖKKIRAKENNUS

Palstalle rakennettavan siirtolapuutarhamökin rakennusoikeus on 30 k-m². Mökki tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Kerroksia mökkiin sallitaan yksi. Lisäksi mökkiin voi rakentaa makuuparven. Yleisilme palstojen välissä kulkeville kulkureiteille ei saa olla umpinainen. Rakennukseen voi sijoittaa tulisijan.

Palstoilla 1-11 toteutetaan perinteistä rakennustyyliä ja palstoilla 15-25 modernia rakennustyyliä (palstanumerointi sivulla 8). Viimeisenä rakentuvien palstojen (palstat 12-14) tyylin perinteisen ja modernin välillä siirtolapuutarhayhdistys voi määrittää yhtenäisesti sen hetkisen tarpeen mukaan.

Siirtolapuutarhan aluetta ei saa käyttää vakituiseen asumiseen.

Mökkien mahdollisista vesi- ja sähköliittymistä päättää ja vastaa yhdistys itse.

Siirtolapuutarhayhdistyksen tulee määrittää rakentamistapaohjeiden puitteissa alueelle tyyppimökit (max 2 erilaista / perinteinen alue ja max 2 erilaista / moderni alue). Tyyppimökkien tulee olla alueittain yhteensopivia. Tyyppimökit tulee määrittää ennen alueen rakentamista ja niiden soveltuvuus alueelle tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa.

PIHARAKENNUKSET

Palstalle saa mökkirakennuksen lisäksi rakentaa enintään 2 kpl piharakennuksia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 15 m². Piharakennus voi olla esimerkiksi varasto tai kasvihuone. Toimintoja voi yhdistää samaan rakennukseen.

Siirtolapuutarhayhdistys voi määrittää rakentamistapaohjeiden puitteissa alueelle sallittujen piharakennusten tyylin ja koon tarkemmin yhdistyksen säännöissä.

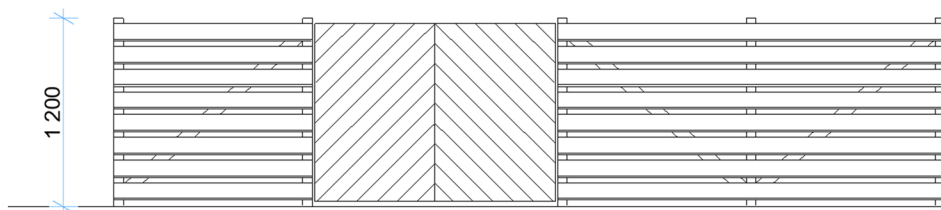
Mökin yhteyteen voi rakentaa enintään 15 m²:n terassin, johon sallitaan mökin tyyliin sopiva kate.

Palstalle ei saa rakentaa saunaa tai muita peseytymistiloja eikä vesivessaa. Palstalle saa sijoittaa kuivakäymälän.

PIHAT JA AIDAT

Palstoista viljeltyä/istutettua alaa tulee olla vähintään 2/3. Alue saa olla osittain myös nurmea, kuntaa tai kylvettyä niittyä. Palstoille tulee istuttaa vain matalakasvuisia puita ja pensaita. Pinnoitettuja alueita tulee välttää eikä pihvoja tai kulkuväyliä saa asfaltoida. Kulkuväylät tulee päällystää luonnollisin materiaalein esimerkiksi soralla tai kivilaatoin.

Palstojen ympärille tulee rakentaa lauta-aita, jonka maksimikorkeus saa olla 1,2 m, tai istuttaa pensasaita, jonka maksimikorkeus saa olla 1,6 m. Aitaan voi tehdä yhden portin, jonka tulee olla tyyliltään alla olevan kuvan mukainen. Aitojen tyyli on vapaa, mutta niiden tulee olla yhtenäiset viereisten palstojen kanssa ja soveltua alueen yleisilmeeseen. **Palstalla numero 9 tulee huomioida, että s-21-merkinnällä osoitettujen suojeltujen puiden ympäriltä ei saa muokata maata latvuksen laajuuselta alueelta.**

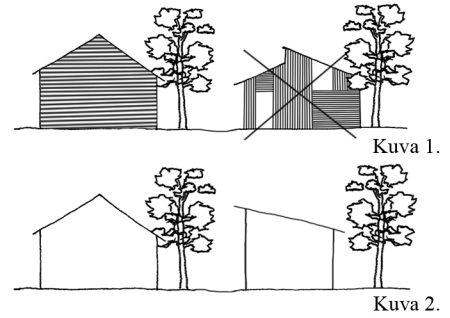


MODERNIT MÖKIT

JULKISIVUT

Materiaali: Rakennusmateriaalin ja julkisivujen tulee olla puuta. Julkisivuverhous tulee toteuttaa vaakasuuntaisena.

Väritys: Julkisivuväriyksessä sallittuja sävyjä ovat puun eri sävyt (ml. eri käsittelytavat), hiilenharmaa, murrettu tummanvihreä, valkoinen ja harmaa. Tehosteväriä voidaan käyttää mustaa.



Rakennusten massoittelemisen ja yksityiskohtien tulee edustaa yksinkertaista, modernia muotokieltä. Rakennusten tulee olla materiaaliltaan ja väriykseltään yhtenäistä sokkelista räystäälle saakka (kuva 1.).

Palstalla sijaitsevien rakennusten tulee olla saman värisiä ja tyyliltään yhteneväisiä. Julkisivuväri ei saa olla sama viereisen palstan kanssa.

KATTO

Materiaali: huopakate, peltikate tai viherkatto

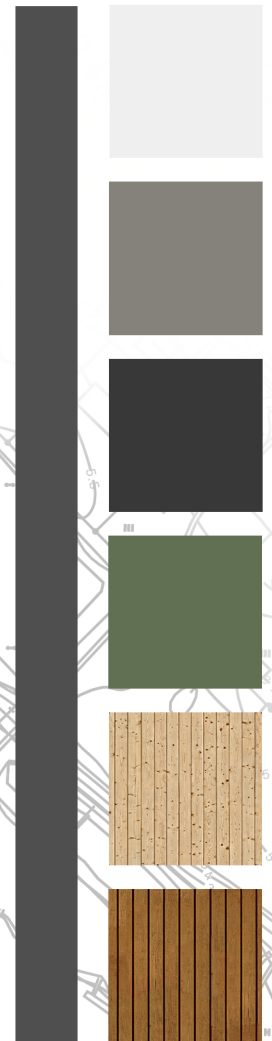
Väritys: huopa- ja peltikatteessa musta

Muoto: symmetrinen harjakatto (harjan max. korkeus 5 m) tai pulpettikatto (harjan max. korkeus 4,5 m) (kuva 2.), piharakennuksissa mökkirakennukseen soveltuva. Harjan tulee suuntautua rakennuksen pitkän sivun mukaisesti.

Kaltevuus: mökkirakennuksessa harjakatossa 1:2 ja pulpettikatossa 1:4, piharakennuksissa mökkirakennukseen soveltuva

Eri kattomuodoilla olevien mökkien tulee muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia.

SUUNTAA ANTAVIA VÄRISÄVYJÄ



Ruskealla osoitettu modernin rakentamisen palstat. Harmaalla osoitettujen palstojen tyyli valittavissa tarpeen mukaan perinteisen ja modernin väliltä (rakentuvat viimeisenä).



PALSTOJEN RAKENTAMISJÄRJESTYS

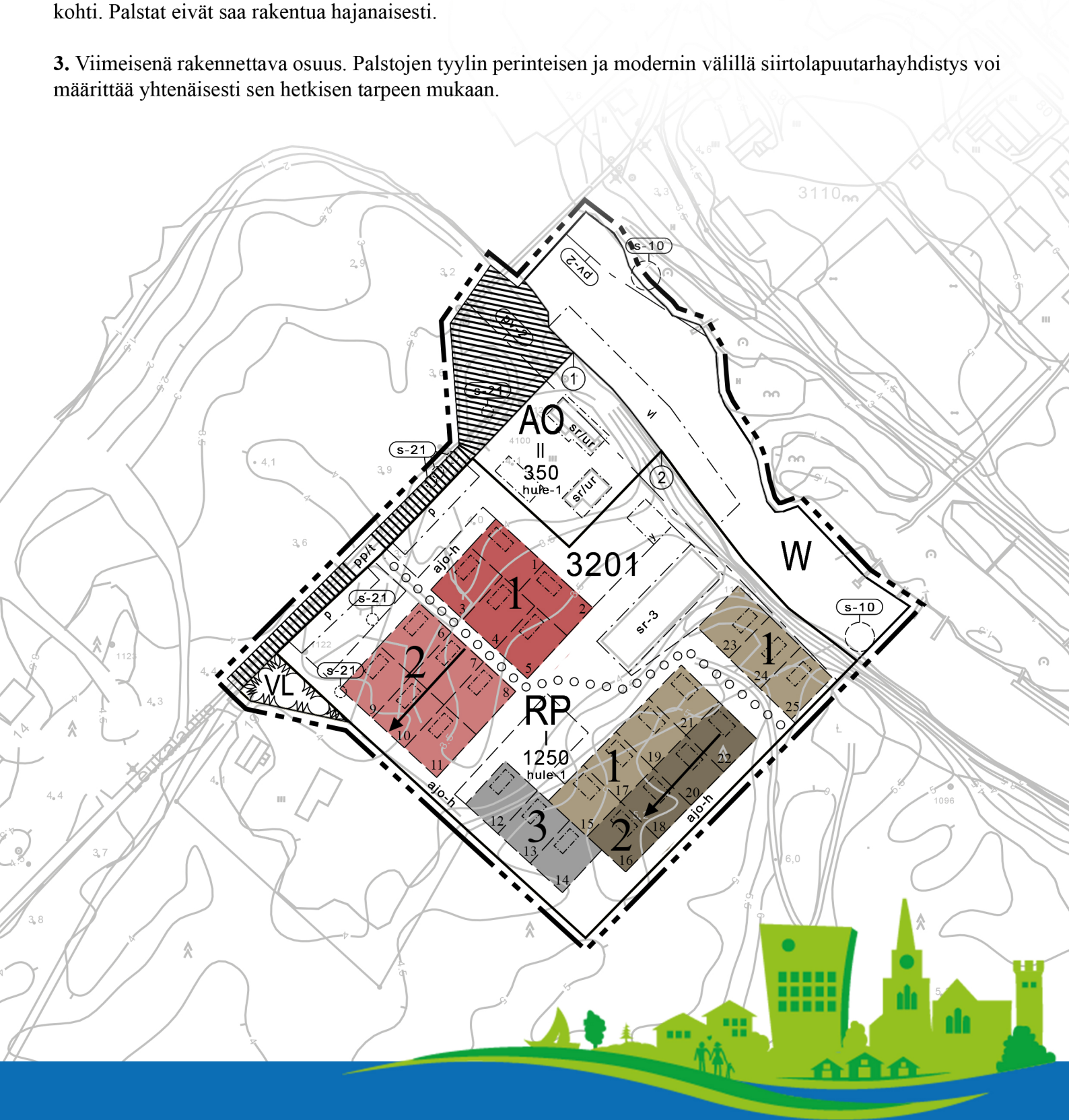
Palstat tulee rakentua esitetyn mukaisesti yhtenäisinä kokonaisuuksina.

PERINTEISET MÖKIT

1. Ensimmäisenä rakennettava osuus. Palstojen rakentumisella ei erityistä järjestystä.
2. Toisena rakennettavassa osassa palstojen tulee lähteä rakentumaan yhtenäisesti koillissuunnasta lounasta kohti. Palstat eivät saa rakentua hajanaisesti.

MODERNIT MÖKIT

1. Ensimmäisenä rakennettava osuus. Palstojen rakentumisella ei erityistä järjestystä.
2. Toisena rakennettavassa osassa palstojen tulee lähteä rakentumaan yhtenäisesti koillissuunnasta lounasta kohti. Palstat eivät saa rakentua hajanaisesti.
3. Viimeisenä rakennettava osuus. Palstojen tyylin perinteisen ja modernin välillä siirtolapuutarhayhdistys voi määrittää yhtenäisesti sen hetkisen tarpeen mukaan.



AO-ALUE

Mikäli alueelle rakennetaan uutta rakennuskantaa, tulee olevien rakennusten hirsirakenteiden hyödyntämismahdollisuus selvittää. Uudisrakennusten tulee sijoittua osoitetuille rakennusaloille ja niiden tulee mukailla perinteistä talonpoikaista rakennusperinnettä muodostaen parin Majaputaan toisella puolella sijaitsevan klassismin tyylipiirteitä edustavan Hildenin pihapiirin kanssa. Rakennuksissa tulee olla selkeä perusmuoto ja aukotus. Rakennusten yksityiskohtien kuten kattomuodon, kuistin ja terrassien tulee soveltua edellämainittuun rakentamistyyliin. Pihapiiri muodostuu kahdesta rakennuksesta; päärakennuksesta (asuinrakennus) ja piharakennuksesta (autotalli/varasto).

Sekä korjaus- että uudisrakentamisessa tulee konsultoida Tornionlaakson museota.

SUUNTAA ANTAVIA VÄRISÄVYJÄ



JULKISIVUT

Materiaali: Hirsi tai lautaverhous.

Julkisivuverhous voidaan toteuttaa joko pysty- ja vaakasuuntaisena.

Väritys: Keltaisen tai punaisen sävyt.

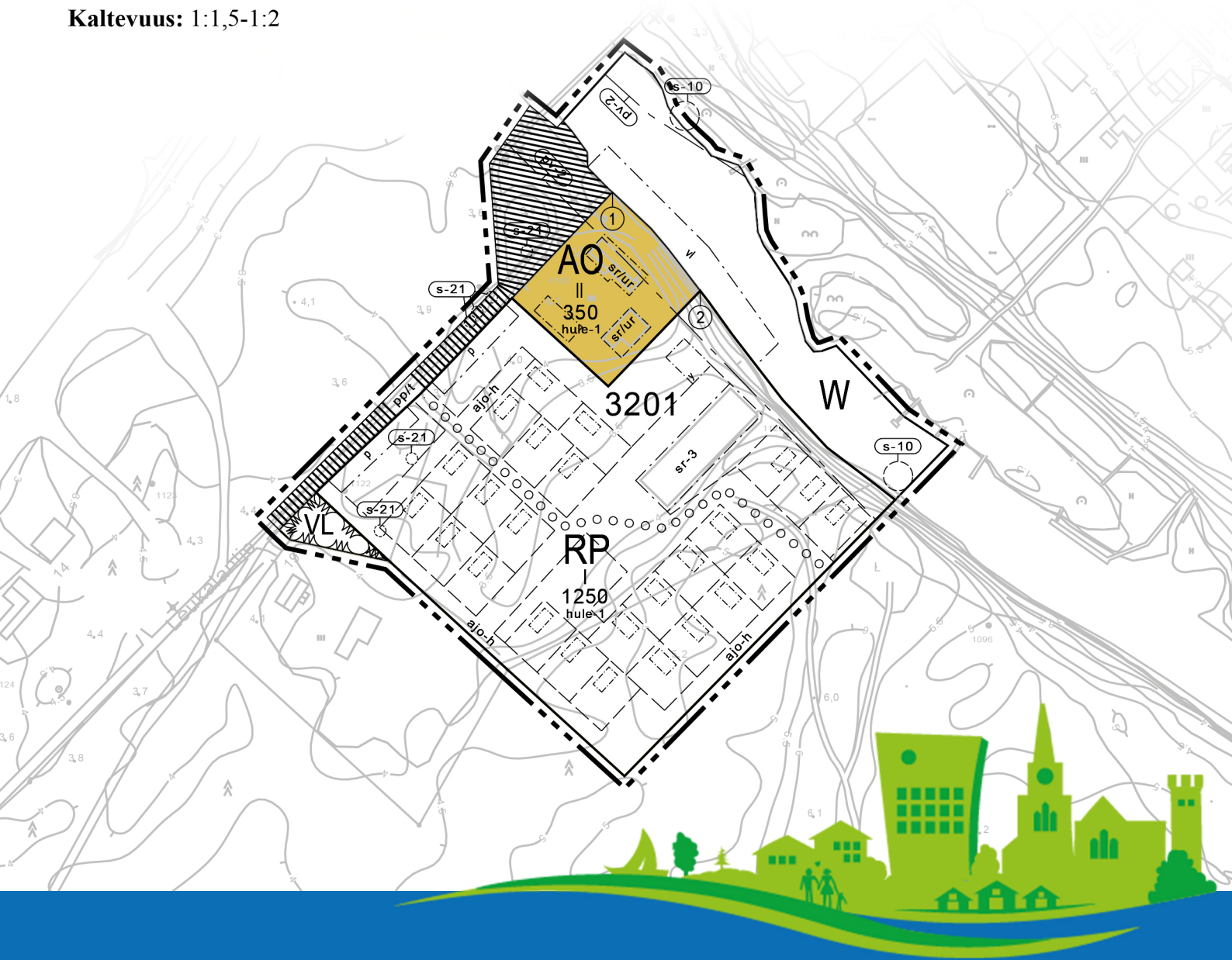
Yksityiskohtien kuten pielilautojen tulee olla valkoiset.

KATTO

Materiaali ja väritys: Rakentamistapaan sopivat.

Muoto: Symmetrinen harjakatto.

Kaltevuus: 1:1,5-1:2



PEITTÄVÄT SÄVYT

Täckande nyanser | Opaque colours

PERINTEISTEN MÖKKIEN SALLITUT VÄRISÄVYT



3022 SYKSY H2



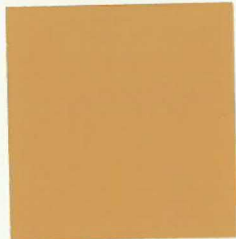
2020 OKRA
VALMISSÄVY H1



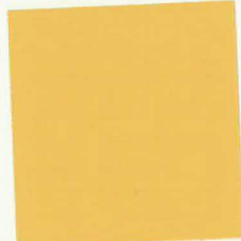
5055 PÄHKINÄ H2



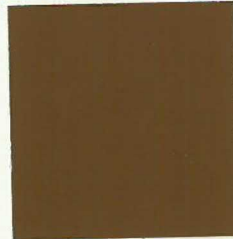
5030 SAVU H2



3018 RUSKA H2



2018 TÄHKÄ H3



4009 KAHVI H2



5409 KAAKAO H2



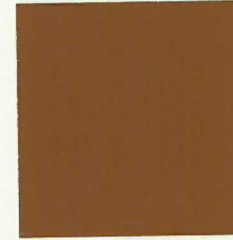
8415 ORAS H2



3015 PIHKA H2



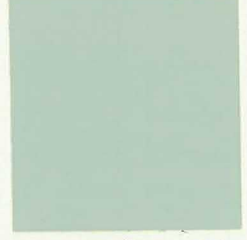
2015 KAURA H2



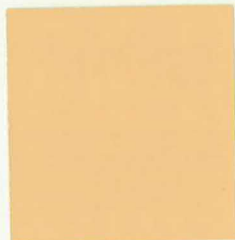
4040 TERRA H2



5406 HIEKKA H2



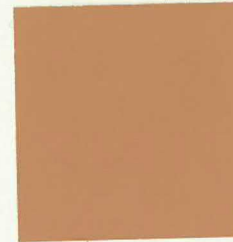
8412 RYPÄLE H2



3012 APRIKOOSI H2



2012 NAURIS H2



4015 KAARNA H2



5016 PELLAVA H1



8409 MINTTU H2



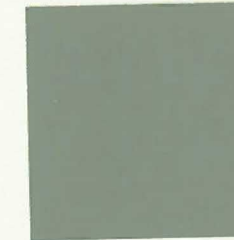
3009 KORALLI H2



2009 OLKI H2



4006 VANAMO H1



8318 OLIIVI H3



8390 LEHMUS H2



3006 PERSIKKA H1



2006 VANILJA H1



8312 PURJO H2



8340 VESIHEINÄ H2

LIITE RAKENTAMISTAPAHOJEISIIN



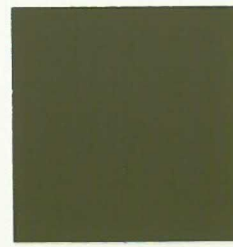
4300 KARPALO H2



9000 MUSTA H2



1110 MYRSKY H2



8500 SAMMAL H3



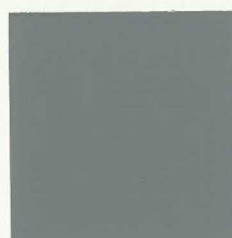
6114 LEMMIKKI H2



4200 PUOLUKKA H1
VALMISSÄVY



1518 LAAVA H2



1020 UNI H2



8518 KAISLA H3



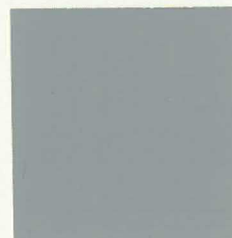
6320 SAFIIRI H3



4150 TIILI H1
VALMISSÄVY



1515 SAVI H2



1018 PILVI H2



8515 VARPU H2



6318 UTU H3



4117 VADELMA H2



1512 NAAVA H1



1011 SADE H1



8509 JÄKÄLÄ H1



4115 KANERVA H1



1509 USVA H1



1006 KASTE H1



8506 HELMI H1



7018 MERI H3



4106 RUUSU H1



5204 HAMPPU H2



1001 POUTA H1



00 VALKOINEN