



KALAJOKI

## KESÄRANNAN ASEMAKAAVA-ALUE

### RAKENNUSTAPAOHJE

Kalajoen kaupunginhallitus 18.6.2018 § 190

|               |  |
|---------------|--|
| RA-18 -tontit | korttelialueet 121-127, 500-517, 521-530 |
| RM -tontit    | korttelialueet 519-520                   |
| RM-8 -tontit  | korttelialue 518                         |

#### YLEISET OHJEET

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Kesärannan alueella siten, että alueesta muodostuu viihtyisä ja yhtenäinen luonnonympäristöä korostava kokonaisuus. Rakennustapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

#### Rakentaminen

Loma-asuntorakennusten lisäksi myös autokatokset ja -tallit, varastokatokset ja -rakennukset lasketaan mukaan kerrosalaan. Apurakennusten tulee olla selvästi alisteisia päärakennukselle: harjakorkeuden tulee olla matalampi ja runkosyvyys kapeampi.

#### Tontit

Rakennuspaikan luontoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon. Rakennukset, oleskelualueet ja autopaikat on sijoitettava niin, että vältetään tarpeetonta maaston muotojen muuttamista ja aluskasvillisuuden rikkomista. Rakennustoimenpiteiden osalta piha-alueet tulee palauttaa mahdollisimman luonnonmukaisiksi. Piha-alueiden maantäyttöjä ja pengertämistä tulee välttää. Uusien rakennustonttien piha-alueita ei saa nurmeta tai asfaltoida.

Rakennukset, oleskelualueet ja autopaikat on pyrittävä sijoittamaan tontilla siten, että niiden väliset kulkureitit pysyvät pinta-alaltaan mahdollisimman pieninä. Piha-alueen kulkureitit on toteutettava polkumaisina.

Puiden kaatamisesta tontilla on sovittava rakennustarkastajan kanssa. Tonteille saa istuttaa ainoastaan luonnonympäristöön sopivia kasveja ja puita. Istutettavat kasvit ja puut on hyväksyttävä kaupungin puutarhurilla. Tontteja ei saa aidata. Siirtolohkareet on pyrittävä säilyttämään tontilla.

## KORTTELIKOHTAISET OHJEET

Korttelialueet 121-126, 500, 503-507, 512-515, 516 tontit 1-3,



**Kaavamerkintä** RA-18, loma-asuntojen korttelialue

**Kerrosluku** I<sup>1/2</sup> tai II (lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I<sup>1/2</sup> tai II)

**Rakennusoikeus** 150 kem<sup>2</sup>, 180 kem<sup>2</sup>, 200 kem<sup>2</sup> tai 250 kem<sup>2</sup> riippuen tontista. Tontille saa rakentaa yhteensä kolme rakennusta: Yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen, yhden enintään 20 kem<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä yhden talousrakennuksen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 90% tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autosuojien, varastokatosten ja -rakennusten, saunarakennusten alat lasketaan mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

**Muuta** Rantaan sijoittuvan rakentamisen osalta on syytä huomioida merenrannan karut luonnonolosuhteet. Puiden ja pensaiden istuttaminen ei ole tavoiteltavaa.

**Rakennusten sijoitus tontille** Lomarakennus sijoitetaan tontille pitkittäin rakennuksen lyhyempi sivu rantaviivaa/merta kohti. Kattamattomien terassialueiden tulee sijoittua tontin rakennusalan rajojen sisäpuolelle ja liittyä kiinteästi rakennuksiin. Kattamattomat terassialueet saavat ulottua korkeintaan 6 metrin päähän rakennuksesta. Autosuoja sijoitetaan tontilla siten, että kulkuyhteys tieltä autosuojalle jää mahdollisimman lyhyeksi. Autosuojan eteen kadun puolelle on kuitenkin jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

**Piha-alueet** Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota ympäristön säilymiseen luonnontilaisena, niiltä osin kuin se on mahdollista. Piha-alueille tehtävät istutukset tulee toteuttaa kasvilajeilla, jotka ovat alueella luonnollisia. Laajojen nurmikenttien teko on kielletty. Piha-alueiden läheisyydessä kasvavat puut pyritään säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista. Pihojen kivetys sallitaan kulkuväylien osalta, jotka tulee toteuttaa polkumaisina ja suhteellisen kapeina.

**Julkisivut** Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan puuta. Rakennusten hahmo ja värit ovat vapaasti valittavissa, kirkkaita värejä tulee kuitenkin välttää.

**Katto** Kattomuodoksi suositellaan harjakattoa ja katemateriaalin väriksi tummaa sävyä.

**Ympäristö** Kortteleissa 504, 505, 506, 512, 513 ja 515 tulee kiinnittää erityistä huomiota olemassa olevaan puustoon. Tontilla oleva puusto tulee säilyttää muutoin kuin tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla. Rakentaminen tulee toteuttaa varoen ja säästären luonnonympäristöä. Rakennettavaksi tarkoitettun osan ulkopuolelle jäävä puusto tulee ehdottomasti säilyttää ja hoitaa sitä niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä määrä kulkuyhteyspuita säilytetään. Rakennusluvan yhteydessä on hakijan esitettävä suunnitelma rakennushankkeen soveltumisesta ympäristöön, sillä rakennuslupien ja puiden kaatamisen lupien ehtona on, ettei liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä heikennetä eikä hävitetä.

Korttelialueet 501, 502, 508–511, 516 tontit 4-8, 517



**Kaavamerkintä** RA-18 (Loma-asuntojen korttelialue)

**Kerrosluvu** 1½ (lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1½)

**Rakennusoikeus** 150 kem<sup>2</sup>, 180 kem<sup>2</sup> riippuen tontista. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen, yhden enintään 20 kem<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä yhden talousrakennuksen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 90% tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autosuojien, varastokatosten ja -rakennusten, saunarakennusten alat lasketaan mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

**Muuta** Rantaan sijoittuvan rakentamisen osalta on syytä huomioida merenrannan karut luonnonolosuhteet.

**Rakennusten sijoitus tontille** Lomarakennuksen voi sijoittaa vapaasti tontin rakennusalan sisällä. Rakennusten sijoittelussa tontilla on kuitenkin pyrittävä siihen, että tontin tien puoleinen sivu ei rajaudu kokonaan rakennuksilla. Kattamattomien terassialueiden tulee sijoittua tontin rakennusalan rajojen sisäpuolelle ja liittyä kiinteästi rakennuksiin. Kattamattomat terassialueet saavat ulottua korkeintaan 6 metrin päähän rakennuksesta. Autosuoja sijoitetaan tontilla siten, että kulkuyhteys tieltä autosuojalle jää mahdollisimman lyhyeksi. Autosuojan eteen kadun puolelle on kuitenkin jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

**Piha-alueet** Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota ympäristön säilymiseen luonnontilaisena, niiltä osin kuin se on mahdollista. Piha-alueille tehtävät istutukset tulee toteuttaa kasvilajeilla, jotka ovat alueella luonnollisia. Nurmikenttien teko on kielletty. Piha-alueiden läheisyydessä kasvavat puut tulee pyrkiä säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista. Pihojen kivetys sallitaan kulkuväylien osalta. Kulkuväylät tulee toteuttaa polkumaisina ja pieni pinta-alaisina.

**Julkisivut** Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan puuta. Kortteleissa 501 ja 502 julkisivujen päävärin tulee olla tumma. Väri vaihtoehdot on esitetty liitteessä 2. Kortteleissa 508–511, 516 tonteilla 4-8 ja korttelissa 517 julkisivujen tulee olla väriltään ympäristöön sopiva. Kortteliin ensimmäisenä rakentuva määrittelee samassa korttelissa olevien muiden tonttien rakennusten värimaailman. Värisävyjen tulee sointua keskenään yhteen, eikä suuria poikkeavuuksia sallita. Värisävyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

**Katto** Rakennusten kattomuodoksi suositellaan harjakattoa, murrettua harjakattoa tai pulpettikattoa. Kortteliin ensimmäisenä rakentuva määrittelee samassa korttelissa olevien muiden rakennusten kattomuodon. Katteen tulee väriltään olla tumma. Korttelit muodostavat väritykseltään ja kattomuodoltaan yhtenäisiä kokonaisuuksia.

**Ympäristö** Kortteleissa 508, 510, 511 ja 516 tulee kiinnittää erityistä huomiota olemassa olevaan puustoon. Tontilla oleva puusto tulee säilyttää muutoin kuin tontin rakennettavaksi tarkoitetulla osalla. Rakentaminen tulee toteuttaa varoen ja säästämällä luonnonympäristöä. Rakennettavaksi tarkoitetun osan ulkopuolelle jäävä puusto tulee ehdottomasti säilyttää ja hoitaa sitä niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä määrä kulkuyhteyspuita säilytetään. Rakennuslupan yhteydessä on hakijan esitettävä suunnitelma rakennushankkeen soveltumisesta ympäristöön, sillä rakennuslupien ja puiden kaatamisen lupien ehtona on, ettei liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä heikennetä eikä hävitetä.



Korttelit 501 ja 502



Korttelit 508 ja 509



Kortteli 516 tontit 4-8 ja kortteli 517



Kortteli 511



Korttelialueet 521, 522, 523, 525, 527, 529



**Kaavamerkintä** RA-18 (Loma-asuntojen korttelialue)

**Kerrosluku** 1½ (lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1½)

**Rakennusoikeus** 150 kem<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen, yhden enintään 20 kem<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä yhden talousrakennuksen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 90% tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autosuojien, varastokatosten ja -rakennusten, saunarakennusten alat lasketaan mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

**Rakennusten sijoitus tontille** Lomarakennuksen voi sijoittaa vapaasti tontin rakennusalan sisällä. Rakennusten sijoittelussa tontilla on kuitenkin pyrittävä siihen, että tontin tien puoleinen sivu ei rajaudu kokonaan rakennuksilla. Kattamattomien terassialueiden tulee sijoittua tontin rakennusalan rajojen sisäpuolelle ja liittyä kiinteästi rakennuksiin. Kattamattomat terassialueet saavat ulottua korkeintaan 6 metrin päähän rakennuksesta. Autosuoja sijoitetaan tontilla siten, että kulkuyhteys tieltä autosuojalle jää mahdollisimman lyhyeksi. Autosuojan eteen kadun puolelle on kuitenkin jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

**Piha-alueet** Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota ympäristön säilymiseen luonnontilaisena, niiltä osin kuin se on mahdollista. Piha-alueille tehtävät istutukset tulee toteuttaa kasvilajeilla, jotka ovat alueella luonnollisia. Nurmikenttien teko on kielletty. Piha-alueiden läheisyydessä kasvavat puut pyritään säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista. Pihojen kivetys sallitaan kulkuväyliä osalta. Kulkuväylät tulee toteuttaa polkumaisina ja pieni pinta-alaisina.

**Julkisivut** Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan puuta. Rakennusten julkisivujen värimaailma tulee olla vaalea. Rakennuksia on suotavaa elävöittää pääväriin sointuvalla tehostevärillä tai erilaisella puumateriaalilla. Julkisivujen pääväri on valittavissa vaaleista värisävyistä (liite 1). Pääväri tulee olla peittomaalilla, tehosteissa sallitaan myös kuultomaalit. Rakennusten julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Kortteliin ensin rakentuva määrittelee pääpiirteet myös korttelin muille tonteille. Rakennukset muodostavat korttelikohtaisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia. Julkisivujen pääväriä voi olla korttelikohtaisesti vaihtelua, mutta sävyn tulee olla vaalea ja kokonaisuudesta muodostua yhtenäinen.

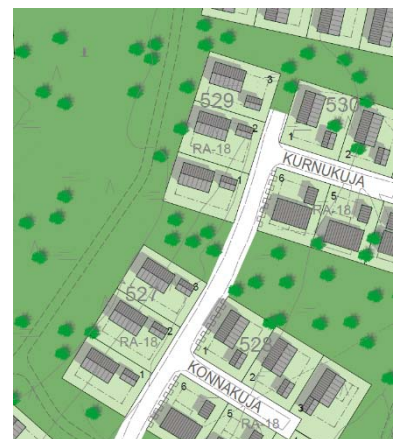
**Katto** Kattomuodoksi suositellaan pulpettikattoa, murrettua harjakattoa tai harjakattoa. Katteen tulee olla tumma. Kortteleissa 527 ja 529 rakennus tulisi ensisijaisesti sijoittaa pääty katua kohti. Kortteliin ensimmäisenä rakentuva rakennus määrittelee kattomuodon muiden tonttien osalta.



Korttelit 521 ja 522



Korttelit 523 ja 525



Korttelit 527 ja 529





**Kaavamerkintä RA-18 (Loma-asuntojen korttelialue)**

**Kerrosluku** 1½ (lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1½)

**Rakennusoikeus** 150 kem<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen, yhden enintään 20 kem<sup>2</sup> saunarakennuksen sekä yhden talousrakennuksen. Loma-asunnon kerrosalaa saa olla enintään 90% tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autosuojien, varastokatosten ja rakennusten, saunarakennusten alat lasketaan mukaan käytettävään rakennusoikeuteen.

**Rakennusten sijoitus tontille** Lomarakennuksen voi sijoittaa vapaasti tontin rakennusalan sisällä. Kattamattomien terassialueiden tulee sijoittua tontin rakennusalan rajojen sisäpuolelle ja liittyä kiinteästi rakennuksiin. Kattamattomat terassialueet saavat ulottua korkeintaan 6 metrin päähän rakennuksesta. Autosuoja sijoitetaan tontilla, mikäli mahdollista rakennuksen pääty katua kohti rakennusalan kadun puoleiselle sivulle. Autosuojan eteen kadun puolelle on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

**Piha-alueet** Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota ympäristön säilymiseen luonnontilaisena, niiltä osin kuin se on mahdollista. Piha-alueille tehtävät istutukset tulee toteuttaa kasvilajeilla, jotka ovat alueella luonnollisia. Laajojen nurmikenttien teko on kielletty. Piha-alueiden läheisyydessä kasvavat puut pyritään säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista. Pihojen kivetys sallitaan kulkuväylien osalta. Kulkuväylät tulee toteuttaa polkumaisina ja pieni pinta-alaisina.

## KORTTELIT 524, 526



Kortteli 524



Kortteli 526

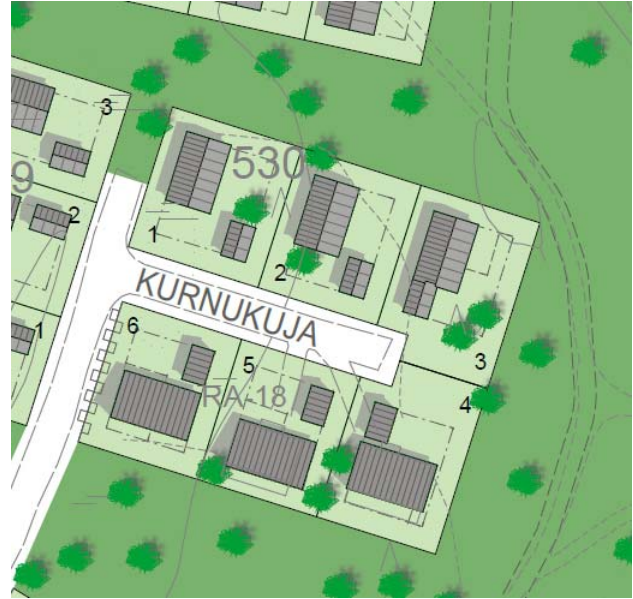
**Katto** Kattomuodoksi suositellaan pulpettikattoa, murrettua harjakattoa tai harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla tumma. Korttelissa tulee olla yhtenäinen kattomuoto. Ensimmäisenä rakentuva määrittelee muiden samassa korttelissa olevien tonttien rakennusten kattomuodon ja värimaailman.

**Julkisivut** Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta. Rakennusten värimaailma tulee olla tumma, vaalein tehostein. Pääväri tulee olla peittomaalilla, tehosteväreissä sallitaan myös kuultomaalit. Rakennuksen pääväri on valittavissa tummista sävyistä (liite 2). Ensimmäisenä rakentuva määrittelee korttelissa myöhemmin rakentuvien rakennusten värisävyä. Värisävyä ei tarvitse olla sama, mutta sen tulee olla sitä lähellä ja sointua korttelissa aiemmin rakentuneiden tonttien värimaailman kanssa yhteen.

## KORTTELIT 528 ja 530



Kortteli 528



Kortteli 530

### Tontit 1, 2 ja 3

**Katto** Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katteen väritään tumma. Rakennuksen harjan tulee olla kadulle päin.

**Julkisivut** Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta, joka asetetaan vaakaan. Tehosteena myös pystylaudointi sallitaan. Julkisivun rimatiheyksissä ja -leveyksissä sallitaan vaihtelu. Terrassien lasitus sallitaan. Kortteleissa 528 ja 530 tonttien 1, 2 ja 3 osalta rakennusten värimaailman, kattomuodon ja yleisilmeen tulee sointua keskenään toisiinsa. Ensimmäisenä rakentuva määrittelee pääpiirteet myös kahden muun tontin rakennuksille. Rakennusten värisävyt tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Julkisivujen värimaailman tulee olla tumma. Rakennuksia on suotavaa elävöittää pääväriin sointuvalla tehostevärillä. Julkisivujen pääväri on valittavissa tummista värisävyistä (liite 2). Ensimmäisenä rakentuva määrittelee korttelissa kahdelle muulle tontille rakentuvien värisävyin, jonka tulee olla lähellä ensimmäisenä rakentunutta ja värien tulee sointua keskenään hyvin yhteen.

### Tontit 4, 5 ja 6

**Katto** Kattomuodon tulee olla pulpettikatto ja katteen väritään tumma.

**Julkisivut** Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta. Julkisivujen pääväri on valittavissa tummista sävyistä (liite 2). Rakennuksia on suotavaa elävöittää pääväriin sointuvalla tehostevärillä. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta, joka asetetaan vaakaan. Tehosteena myös pystylaudointi sallitaan. Julkisivun rimatiheyksissä ja -leveyksissä sallitaan vaihtelua. Terrassien lasitus sallitaan. Kortteleissa 528 ja 530 tonttien 4, 5 ja 6 osalta rakennusten värimaailma, kattomuoto ja yleisilme tulee sointua keskenään toisiinsa. Ensimmäisenä rakentuva määrittelee pääpiirteet myös kahden muun tontin rakennuksille. Rakennusten värisävyt tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Korttelialueet 518, 519, 520



**Kaavamerkintä** RM ja RM-8 (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue)

**Kerrosluku** I½ (lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I½) ja I (lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I)

**Rakennusoikeus** RM tontilla 1800 kem<sup>2</sup> tai 2000 kem<sup>2</sup>. RM-8 tontilla 1200 kem<sup>2</sup>. RM-8 tontille saa rakentaa 24 yksiasuntoista enintään 40 kem<sup>2</sup> loma-asuntorakennusta ja yhden talusrakennuksen kullekin loma-asunnolle. Autopaikat tulee sijoittaa keskitetysti korttelin alueelle. Korttelin sisällä voidaan osoittaa yhteisiä loma-asumista palvelevia talous-, varasto- ja saunarakennuksia enintään 100 kem<sup>2</sup>.



**Rakennusten sijoitus tontille** Rakennukset voi sijoittaa vapaasti tontin rakennusalan sisällä. Kattamattomien terassialueiden tulee sijoittua tontin rakennusalan rajojen sisäpuolelle ja liittyä kiinteästi rakennuksiin. Kattamattomat terassialueet saavat ulottua korkeintaan 6 metrin päähän rakennuksesta. Autopaikoituksen voi sijoittaa tontilla keskistetysti tai hajautettuna loma-asuntojen yhteyteen. Piha-alueelle voi sijoittaa yhteisiä loma-asumista palvelevia talous-, varasto- ja saunarakennuksia.

**Piha-alueet** Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota ympäristön säilymiseen luonnontilaisena, niiltä osin kuin se on mahdollista. Piha-alueille tehtävät istutukset tulee toteuttaa kasvilajeilla, jotka ovat alueella luonnollisia. Laajojen nurmikenttien teko on kielletty. Piha-alueiden läheisyydessä kasvavat puut on pyrittävä säilyttämään niiltä osin kuin mahdollista. Pihojen kivetyt sallitaan kulkuväylien osalta. Piha-alueista laaditaan erillinen pihasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

### **RM-8 -kortteli 518**

Korttelissa 518 rakennusten julkisivujen värisävy on tumma. Tehosteena sallitaan vaaleat sävyt. Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta. Kattomuoto korttelin rakennuksilla on pulpettikatto tai murrettu harjakatto. Katteen tulee olla tumma. Terassien lasitus sallitaan.

### **RM -korttelit 519 ja 520**

Korttelissa 519 värisävyt ovat vaaleita. Tehosteväreinä voidaan käyttää tummia sävyjä. Julkisivuissa voidaan käyttää kuulto tai -peittomaalia. Korttelin rakennusten tulee olla ulkomuodoltaan yhteneväisiä. Kattomuodoksi suositellaan pulpettikattoa tai murrettua harjakattoa. Katteen tulee olla tumma.

Kortteleissa 520 värisävyt ovat tummia. Tehosteväreinä voidaan käyttää vaaleita sävyjä. Julkisivuissa voidaan käyttää kuulto tai peittomaalia. Korttelin rakennusten tulee olla ulkomuodoiltaan yhteneväisiä. Kattomuodoksi suositellaan pulpettikattoa tai murrettua harjakattoa. Kytkettyjen autosuojien katot voidaan toteuttaa tasakattoina, jolloin viherkatot sallitaan.



## Liite 1

Vaaleat värisävyt:

Pöllö Q800

Satakieli Q801

Tuisku Q842

Kuura Q843

Korte Q592

Silmu Q626

Suola Q607

Ranta Q608

Hirssi Q112

Vilja Q144



## Liite 2

Tummat värisävyt:

