

Iin rannikon ja saarten osayleiskaavan muutos Seljänperän alueella

RAKENNUSTAPAOHJEET

27.8.2025

OHJEIDEN TARKOITUS

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Iin kunnan Seljänperän aluetta Olhavan kylän eteläpuolella. Ohjeet täydentävät yleiskaavassa esitettyjä rakennusmääräyksiä ja niiden tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että asuinympäristöstä tulee viihtyisä ja yhtenäinen. Ohjeissa on erikseen käsitelty erikseen asuinalueet ja metsä- sekä puistoalueet.

LÄHTÖKOHDAT

Seljänperän alue sijoittuu Perämeren rannalle, Olhavan kylän eteläpuolelle sekä Vt 4 länsipuolelle. Lähin pienkeskittymä sijoittuu Lahdenperän kylätaajamaan heti Seljänperän kaava-alueen pohjoispuolelle. Alue on tasaisesti merenpinnan tasosta nousevaa ranta-aluetta. Alueella on aiemmin sijainnut leirintäalue ja sen ympärille on kaavoitettu lähinnä loma- sekä asuinrakentamista. Alueella on myös vakituista asutusta sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella sijaitsee Lahdenperän kylätaajama.

Seljänperän kaava-alueella pyritään turvaamaan paikalliset komeat luontoarvot ja maisemat. Perämeren rantamaisemia, alueen vanhaa puustoa sekä Seljänharjun maastonmuotoja korostetaan alueen toteutuksessa ja aluerakenteen suunnittelussa.

Seljänperä on suunniteltu toteutettavaksi metsämäiseksi merenranta-alueeksi ja alueen metsäinen luonne tulee säilyttää.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ, SIJOITTELU JA PIHAJÄRJESTELYT

AP-alueet

Rakennukset tulisi sijoittaa pihapiirimäisesti rakennuspaikan sisälle. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa yksi päärakennus, saunarakennus sekä korkeintaan 3 talousrakennusta. Rakennuspaikoille sallitaan vain yksi tieliittymä. Paritalon tapauksissa saunarakennuksia saa olla 2 ja talousrakennuksia korkeintaan kaksi.

Talous- tai saunarakennukset eivät saa olla korkeampia kuin asuinrakennus eikä niiden pinta-ala saa olla isompi kuin asuinrakennuksen.

Piha-alueet tulee jättää mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan eikä tontteja saa kaataa tyhjäksi puista. Nykyisiä puita tulee jättää rakennuspaikalle pystyyn ja niiden selviytyminen tulee ottaa huomioon sekä suunnittelu-, rakennus- että käyttövaiheissa.

Piha-aluetta ei saa päällystää tarpeettomasti asfaltilla. Terassien tulee sijoittua kiinni rakennukseen. Terassi ei saa sijoittua 5m lähemmäs kiinteistön rajaa. Terassi voi olla edellä mainittua lähempänä rajaa, jos sitä

hallinnoiva rakennus sijoittuu myös lähemmäs, mutta silloin terassia ei saa rakentaa rakennuksen ja rajan välille.

Rakentaminen tontilla tulee sijoittaa niin että tonttia ei tarpeettomasti tehdä läpinäkymättömäksi.

Rakennuspaikoilla ei sallita pienteollista liiketoimintaa (esim. verstaas-, korjaamo- tai maatilatoimintaa) pohjavesialueen suojelun takia.

Kaava-alueella ei sallita kellarirakenteita.

RA-alueet

Rakennukset tulisi sijoittaa pihapiirimäisesti rakennuspaikan sisälle. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa yksi päärakennus, saunarakennus sekä 2 talousrakennusta. Rakennuspaikoille sallitaan vain yksi tieliittymä.

Talous- tai saunarakennukset eivät saa olla korkeampia kuin asuinrakennus eikä niiden koko saa olla isompi kuin asuinrakennuksen.

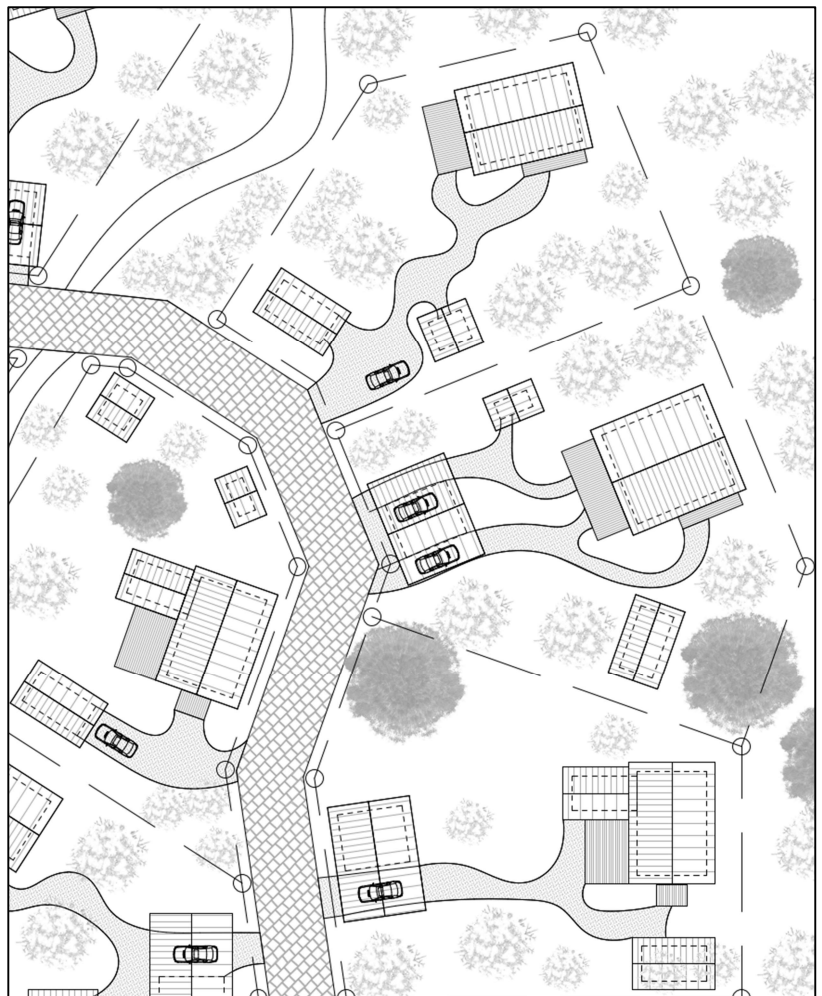
Piha-alueet tulee jättää mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan eikä tontteja saa kaataa tyhjäksi puista. Nykyisiä puita tulee jättää rakennuspaikalle pystyyn ja niiden selviytyminen tulee ottaa huomioon sekä suunnittelu-, rakennus- että käyttövaiheissa.

Piha-aluetta ei saa päällystää tarpeettomasti asfaltilla. Terassien tulee sijoittua kiinni rakennukseen. Terassi ei saa sijoittua 5m lähemmäs kiinteistön rajaa. Terassi voi olla edellä mainittua lähempänä rajaa, jos sitä hallinnoiva rakennus sijoittuu myös lähemmäs, mutta silloin terassia ei saa rakentaa rakennuksen ja rajan välille.

Rakennuspaikoilla ei sallita pienteollista liiketoimintaa (esim. verstaas-, korjaamo- tai maatilatoimintaa) pohjavesialueen suojelun takia.

Kaava-alueella ei sallita kellarirakenteita.

Ohjeellinen esimerkkikuva tonttien rakentamisesta. Katutila rajataan tiiviiksi rakennuksilla jättäen pihalle mahdollisimman paljon luontoa. Puustoa ja kasvustoa säilytetään tonteilla mahdollisimman paljon. Terassit ja kulkuväylät on jätetty hillityiksi. Tontit rakennetaan pihapiirimäisiksi.



M-alueet

Alueelle ei osoiteta rakentamista.

MU/s-alueet

Alueelle ei osoiteta rakentamista.

MT-alueet

Alueelle ei osoiteta rakentamista.

VL-alueet

Alueelle ei osoiteta rakentamista.

VL-1-alueet

Alueelle sallitaan yleiseen käyttöön tarkoitettujen rakennusten tai palvelujen ja pienliiketoiminnan vaatimien rakennusten rakentaminen, esimerkiksi grillikatos, kiosk, vuokravälinevarasto. Rakennusten tulee olla kylmiä eikä niihin saa tulla käyttöväettä. Rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa tulvarajauksen ulkopuolelle. Tulvarajaa lähemmäs rantaviivaa saa rakentaa vain rakennuksia, joiden käyttö vaatii rannan välitöntä läheisyyttä ja niiden rakentamisessa tulee huomioida rakenteiden kosteudensietokyky. Rakennusten tieltä ei saa raivata suuria puita. Rannan yleisilme tulee pitää luontomaisena eivätkä rakennukset saa herättää tarpeettomasti huomiota. Rakennuksissa ei saa olla valokylttejä tai räikeitä värejä.

RAKENNUSTEN MUOTO JA YLEISILME

Rakennusten tulee sopia ympäröivään maisemaan sekä julkisivuväreiltään että massoitteeltaan. Julkisivumateriaalit tulee olla suurimmalta osaltaan puupintaisia. Asuinrakennukset saavat lähtökohtaisesti olla korkeintaan kaksikerroksisia.

JÄTEVESIHUOLTO JA POHJAVESIALUEEN SUOJELU

Kiinteistöjen jätevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai alueellisen koontijärjestelmän avulla. Imeytyskenttiä tai -kaivoja ei sallita alueella. Sekä harmaa että musta jätevesi tulee hoitaa umpisäiliöillä pohjavesialueen ja sen muodostumisalueen rajojen sisäpuolella. Rantavyöhykkeen sisäpuolella tulee huomioida rakennusjärjestyksen määräämät etäisyydet umpisäiliöiden sijoituksesta rantaviivan suhteen.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja ilman vesilupaa.

Kiinteistöillä, jotka sijaitsevat pohjavesialueella, ei lähtökohtaisesti sallita öljysäiliöiden säilyttämistä ulkotiloissa. Öljysäiliöt tulisi sijoittaa ensisijaisesti sisätiloihin määräysten mukaisesti tai vähintään ne tulee olla katoksen alla, niillä tulee olla kaksoisvaippa-alustarakenne sekä hyvät suojaukset.

PUUSTON SÄILYTTÄMINEN

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää vanhaa puukantaa mahdollisimman paljon. Rakennuspaikan suunnittelussa tulee ottaa olemassa oleva puusto huomioon ja suunnitella sen ympärille.

Rakennushankkeen yhteydessä tulee esittää asemapiirustus, johon on esitetty istutettavat puut ja pensaat.

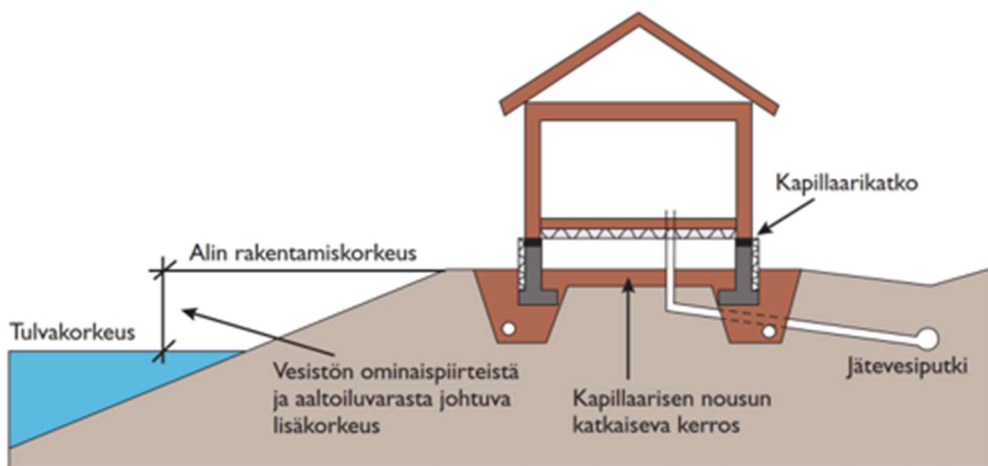
Kaavassa on esitetty erityisesti säilytettävät puut, joita ei saa kaataa rakentamisen vuoksi. Alueen puusto ja ympäristö halutaan säilyttää metsävaltaisena. Alueen puuston keski-ikä tulisi säilyttää vanhana, jotta asuinalueen luonne pysyy sellaisena kuin kaavassa on tavoiteltu.

RANTA-ALUEILLE RAKENTAMINEN

Ranta-alueille rakennettaessa tulee ottaa huomioon mahdolliset tulvavauriot. Rakennusten alin rakentamiskorko on esitetty kaavassa.

Rantarakennuspaikoille rakennettaessa tulee rakentaminen sijoittaa aina vähintään 15m etäisyydelle keskiarvoisesta rantaviivasta.

Vesialueelle ei saa rakentaa.



Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.