

Kempeleen kunnan täydennys- ja tiivistämISRakentamisen opas asemakaava-alueille

Maankäytön toteutusohjelman liite
Khall 15.5.2023 § 190

1. Oppaan sisältö

1. Oppaan sisältö

2. Oppaan tarkoitus

3. Yleiset periaatteet

4. Kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet ja rajoitteet

5. Vyöhyketarkastelu

- Tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke
- Maltillisen tiivistämisen vyöhyke
- Väljemmän asumisen vyöhyke

6. Soveltaminen muihin hankkeisiin

- Asemakaava-alueen laajentuminen
- Kehittämiskohteiden tunnistaminen
- Toteutumattomat tontit

2. Oppaan tarkoitus

Tämä täydennys- ja tiivistämiskäytön opas on tarkoitettu yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen tähtäävän valmistelun tueksi Kempeleen kunnan kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisille tilanteisiin, joissa on haettu lupaa voimassa olevan asemakaavan tai tonttijaon vastaiselle hankkeelle tai asemakaavamuutosta.

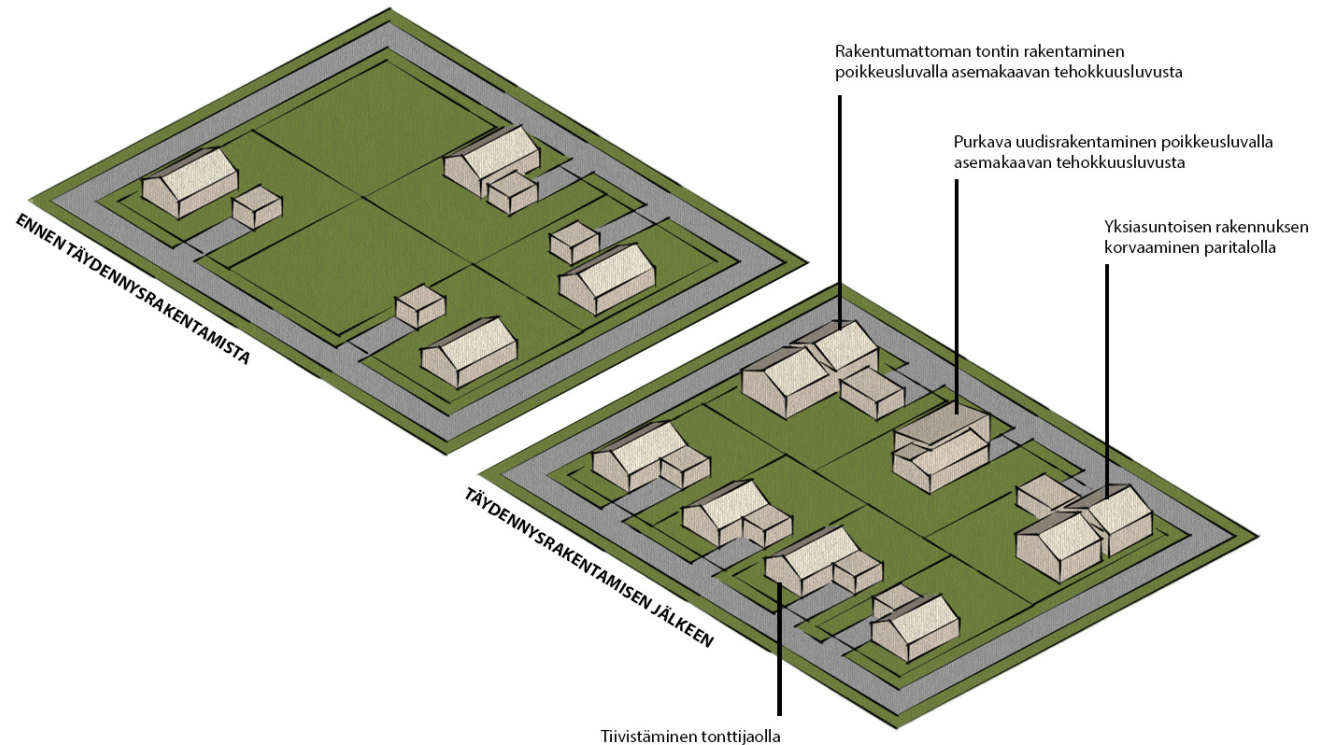
Oppaan laatimiseen liittyvä selvitys- ja valmistelutyö on kuvattu erillisessä selostuksessa.

Tässä oppaassa on kuvattu suunnitteluperiaatteet, joilla edistetään yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista tiivistämistä.

Opasta sovelletaan Kempeleen kunnan asemakaava-alueella asuinrakentamisen hankkeissa. Oppaassa on tarkasteltu erityisesti asumisen alueet, joiden asemakaava on tullut voimaan yli 13 vuotta sitten. Näillä alueilla on tunnistettu eniten tarkistustarvetta sen osalta, vastaako asemakaava alueen rakentamisen nykyisiä tai tulevia tavoitteita.

Valmisteltavia hankkeita voivat olla esimerkiksi

- tonttijaon muutokset, joilla muodostuu uusia rakennuspaikkoja olemassa oleviin kortteleihin
- poikkeamispäätökset, joilla sallitaan paritalon rakentaminen yksiasuntoiselle talolle osoitetulla tontilla
- poikkeamispäätökset, joilla sallitaan asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta tehokkaampi toteutus
- asemakaavahankkeet, joilla mahdollistetaan lisärakentaminen korttelin sisälle
- asemakaavahankkeet, joilla mahdollistetaan purkava uudisrakentaminen aiempaa asemakaavaa tehokkaammin



Kuva: esimerkkejä täydennys- ja tiivistämiskäytöstä olemassaolevassa asuinkorttelissa.

3. Yleiset periaatteet

Asemakaava, rakennustapaohje ja Kempeleen kunnan rakennusjärjestys sääntelevät rakentamista kunnassa. Erityisestä maankäytöllisestä syystä voi olla tarpeellista tai tarkoituksenmukaista poiketa säännöksistä.

Poikkeamisen myöntämisen ja tonttijaon edellytyksistä määrätään MRL:ssä ja MRA:ssa. Lisäksi ratkaisujen tulee olla kunnan maankäyttötavoitteiden mukaisia, etteivät ne aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamispäätökset tehdään aina tapauskohtaista harkintaa käyttäen esitettyjen suunnitelmien perusteella. Tonttijaon muutoksella muodostuvan rakennuspaikan tulee olla tarkoituksenmukainen ja rakennusoikeudeltaan riittävä.

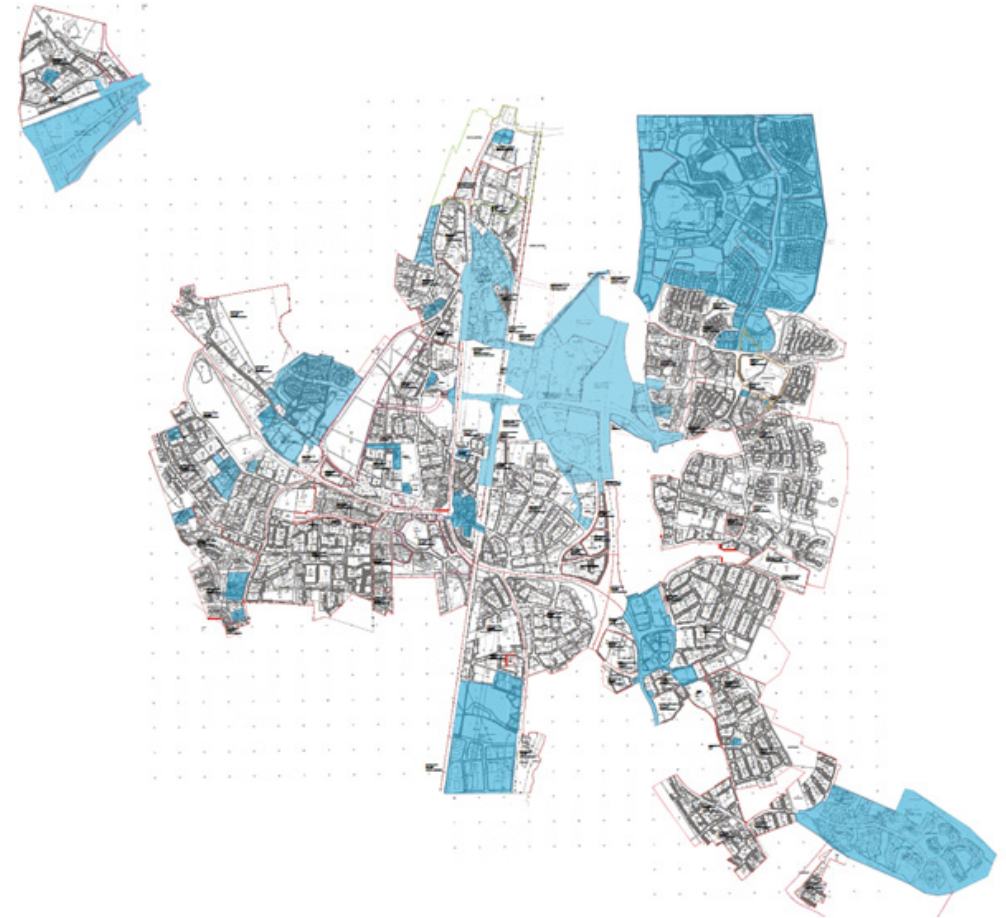
Asuinrakentamisen lisääminen liikenteen, infran ja palvelujen piirissä hyvin saavutettavilla alueilla on kestävä ja edullinen tapa kohdistaa kunnan kasvua.

Oppaan vyöhyketarkasteluihin ovat vaikuttaneet mm. seuraavien palvelujen saavutettavuus:

- Jalankulun ja pyöräilyn verkostot
- Bussipysäkit ja palvelutaso
- Koulut, päiväkodit, kirjastot, terveydenhuolto
- Kaupalliset palvelut

Tiivistämis- ja täydennysrakentamisella muodostuva yhdyskuntarakenne tulee olla kunnan kehittämistavoitteiden mukaista. Asuinrakentamisen tiivistäminen tapahtuu asemakaavassa asumiseen osoitetuilla korttelialueilla, joiden maankäyttöön ei ole yleiskaavassa esitetty muutostarpeita.

Muuttuvan maankäytön alueilla lisä- ja uudisrakentamista ohjataan tavoitteellisesti uuden käyttötarkoituksen suuntaan.



Kuva: Ajantasa-asemakaavatilanne. Sinisellä on väritetty alle 13 vuotta vanhojen asemakaavojen alueet, jotka on jätetty saavutettavuus- ja tiivistämispotentiaalitarkastelun ulkopuolelle tässä selvityksessä.

4. Kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet ja rajoitteet

Tonttikohtainen suunnittelu

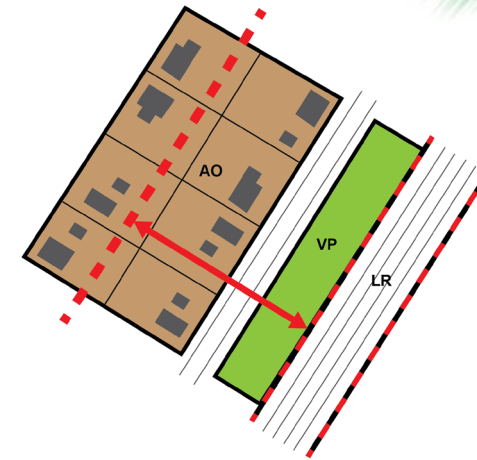
Täydennys- ja tiivistämiskäytön suunnittelussa tulee osoittaa, että uudisrakentamiseen kohdistuvia määräyksiä ja suosituksia voidaan noudattaa. Lisärakentamisen arvioiminen edellyttää aina vähintään tontinkäyttösuunnitelmaa sekä liikenne- ja teknisen huollon verkostoihin liittymisen selvittämistä. Pientalon rakentamiseen tarkoitetulla tontilla tulee olla vähintään 15 m x 20 m suuruinen alue, joka on vapaa rakentamisen rajoituksista, sekä tähän alueeseen liittyvä riittävä pihatila.

Tonttikohtaisessa suunnitelmassa osoitetaan:

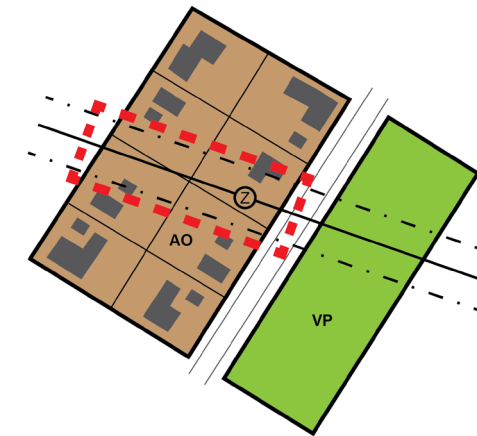
- rakennusten sijoittuminen ja soveltuminen tontille
- piha-alueiden riittävyys oleskeluun, tonttikohtaiseen huoltoon, auto- ja pyöräpaikoitukseen, lumenläjitykseen ja hulevesien käsittelyyn
- tontin liittyminen katuun; tontin tulee liittyä vähintään 6m leveydeltä kaualueeseen ja nk. kirvesvarsiratkaisuja ei suositeta
- jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tontilta pyörätielle, jalkakäytävälle tai yhdistetylle väylälle
- hulevesien ennaltaehkäisy ja vesien viivyttämisen ja imeyttämisen menetelmät
- mahdolliset melu- tai näkösuojustoimet

Tonttiin tai kortteliin voi lisäksi kohdistua ehdottomia tai ehdollisia lisärakentamista rajoittavia tekijöitä.

Rajoitteet lisärakentamiselle



Ehdoton rajoite on sijainti rautatien tärinäalueella siten, että asuinrakentamisen suositukset eivät täyty.



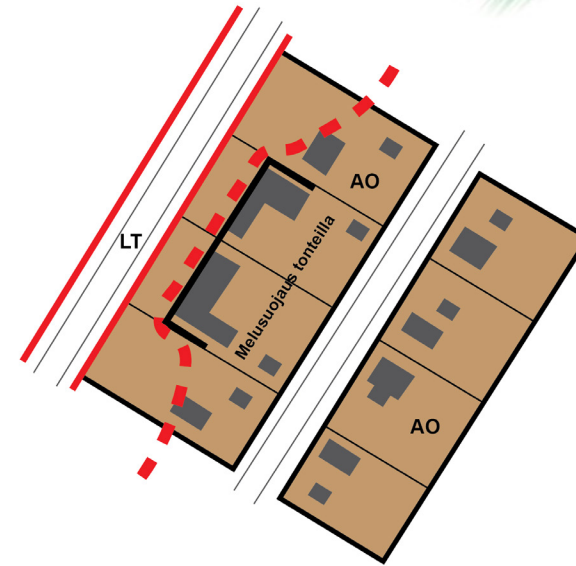
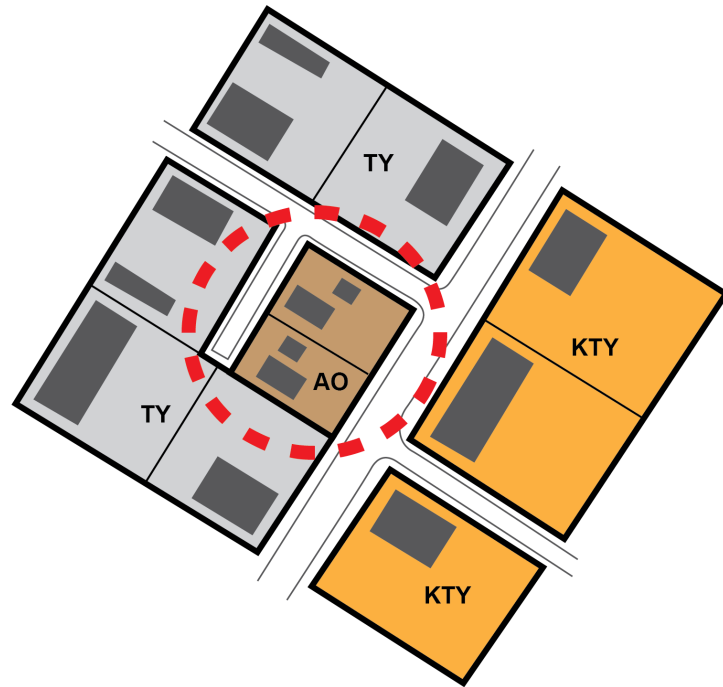
Ehdoton rajoite on myös sijainti voimalinjan suoja-alueella siten, ettei rakennusta sekä oleskelualueita voida sijoittaa johtoalueen ulkopuolelle. Täydennys- ja tiivistämiskäytön suunnittelussa suhtaudutaan uutena asuinrakentamisena ja siinä noudatetaan Fingridin ajantasaisia suosituksia ja määräyksiä.

Rajoitteet lisärakentamiselle

Sijainti muuttuvan maankäytön alueella

Ehdoton rajoite voi olla myös tontin sijainti alueella, joka on tunnistettu muuttuvan maankäytön alueeksi esimerkiksi yleiskaavassa, ja jolla asuminen on väistävää toiminto.

Tontilla tai korttelissa, joka saavutettavuusanalyysin perusteella on potentiaalista tiivistämisaluetta, mutta jonka maankäytön tavoitteena on yritysraikentaminen, voidaan todeta alueen soveltuvan erityisesti yritystoiminnalle, jolla on paljon työntekijöitä ja/tai asiakkaita. Käyttötarkoituksen muutos tapahtuu asemakaavamuutoksella.



Melualueen huomioon ottaminen

Tontin sijainti asumiselle häiriötä aiheuttavan liikenne- tai teollisuustoiminnan melualueella voi häiriön voimakkuudesta riippuen olla ehdoton tai ehdollinen rajoite. Mikäli tontti sijaitsee melualueella, tulee tontinkäyttösuunnitelmassa osoittaa melunhallinnan toimenpiteet, joilla päästään asuintiloissa sekä ulko-oleskelualueilla rakennusten ääniympäristöä koskevien lakien ja asetusten vaatimuksiin. Tiivistämis- tai täydentämiskäytön toteuttamisesta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

5. Vyöhyketarkastelu

Erilaisia kestävän tiivistämis- ja täydennysrakentamisen kriteereitä tarkastellen on pisteytetty alueet, jotka on osoitettu asumiseen yli 13 vuotta vanhassa yhä voimassa olevassa asemakaavassa. Pisteytyksen pohjalta on laadittu vyöhykemalli, jossa on osoitettu kolme aluetta: tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke, maltillisen tiivistämisen vyöhyke sekä väljemmän rakentamisen vyöhyke. Vyöhykerajat voivat muuttua ajan saatossa, mikäli analyyseissä tutkitut olosuhteet muuttuvat. Pisteytyksen tarkemmat periaatteet ja prosessi on kuvattu oppaan valmistelua kuvaavassa selostuksessa.

Kullekin alueelle on oma ohjeensa asuinrakentamisen tiivistämistä koskien. Oheisella kartalla on esitetty vyöhykkeet: yhtenäisellä viivalla rajattuna tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke, sen ulkopuolella katkoviivalla rajattuna maltillisen tiivistämisen vyöhyke ja ulommaisena muut alueet, jotka ovat väljemmän asumisen vyöhykettä.

Tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke

- Tonttikoko tonttijaon muutoksella muodostettavalle yksiasuntoiselle omakotitalolle vähintään 750 m², paritalolle vähintään 1000 m²
- suositus paritalona toteutettavan AO-tontin vähimmäiskooksi 1000 m²
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua useissa tapauksissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,15 sijaan enintään 0,20
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua joissakin tilanteissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,20 sijaan enintään 0,25
- Alueella voidaan ryhtyä yksityisen maanomistajan tai kunnan aloitteesta asemakaavan muutoshankkeisiin, jotka tehostavat maankäyttöä merkittävästi. Asemakaavahankkeiden tavoitteet tarkastellaan aina hankekohtaisesti Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Maltillisen tiivistämisen vyöhyke

- Tonttikoko tonttijaon muutoksella muodostettavalle yksiasuntoiselle omakotitalolle vähintään 900 m², paritalolle vähintään 1200 m²
- suositus paritalona toteutettavan AO-tontin vähimmäiskooksi 1200 m²
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua useissa tapauksissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,15 sijaan enintään 0,20
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua joissakin tilanteissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,20 sijaan enintään 0,22
- Vanhojen alueiden uudistumista ja elinvoimaisuutta voidaan edistää asemakaavahankkeilla, jotka mahdollistavat rakenteen maltillisen täydentämisen.

Väljemmän asumisen vyöhyke

- Tonttikoko tonttijaon muutoksella muodostettavalle yksiasuntoiselle omakotitalolle vähintään 900 m² ja suositeltava 1000 m², paritalolle vähintään 1400 m²
- suositus paritalona toteutettavan AO-tontin vähimmäiskooksi 1400 m²
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua joissakin tilanteissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,20
- Aluetta ei pääsääntöisesti tiivistetä asemakaavoituksella.

Täydennys- ja tiivistämiskäytöksen vyöhykkeet kartalla

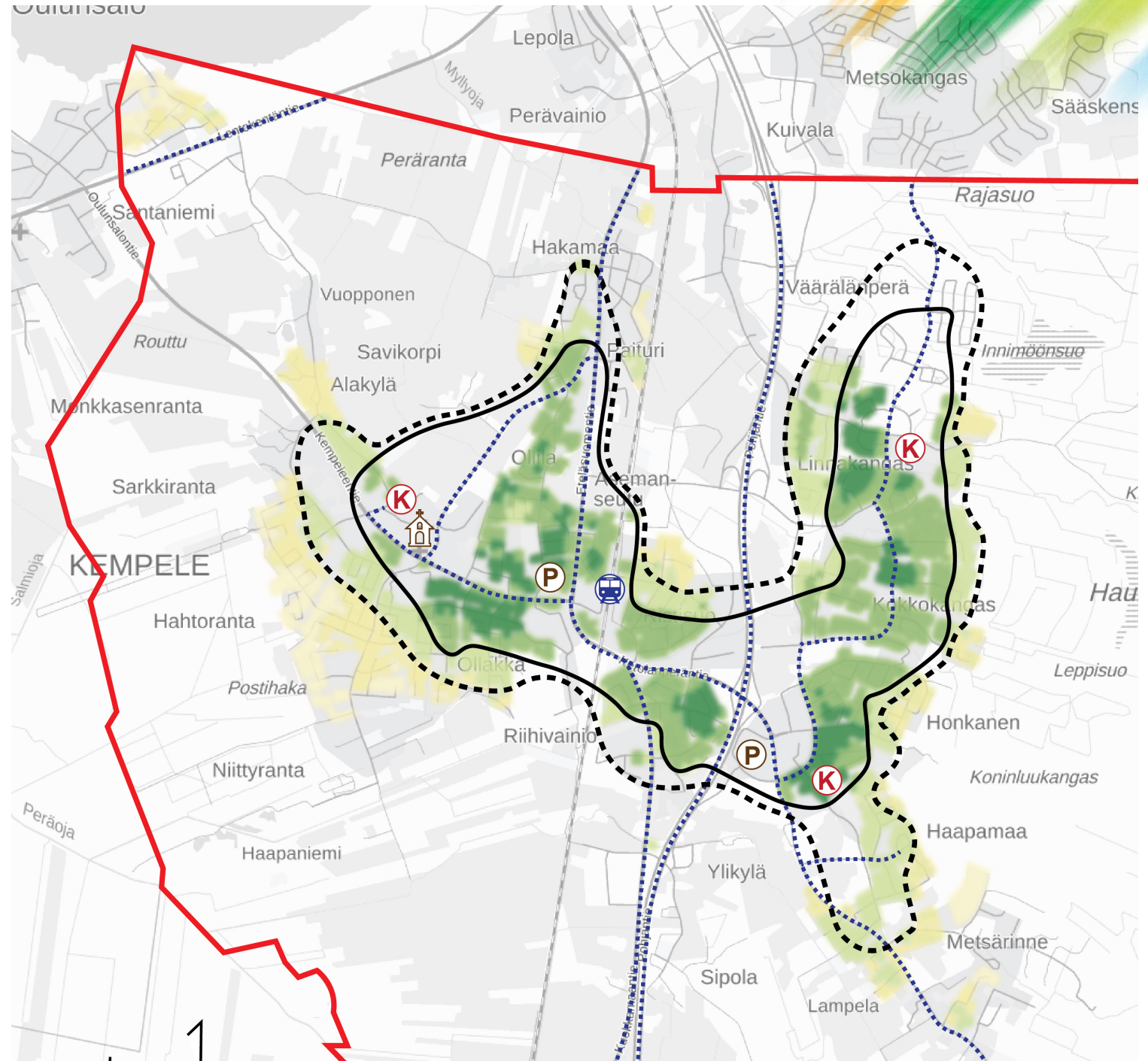
Kriteerien painotukset on otettu huomioon pisteytyksessä. Pisteytys on synteesi selostuksessa kuvatuista analyyseistä.

Pisteytyksen värit:
0p ei sovellu tiivistämiseen.
32p soveltuu erinomaisesti tiivistämiseen.



- Yhtenäiskoulu
- Palvelukeskittymä
- Kempeleen kirkonmäki
- Kempeleen rautatieasema
- Bussireitti

- Tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke
- Maltillisen tiivistämisen vyöhyke
- Kuntaraja



6. Soveltaminen muihin hankkeisiin

Paikkatietoanalyysistä ja kerätystä tiedosta, joista kerrotaan lisää tämän työn selostuksessa, on hyötyä muissakin yhdyskuntarakenteen yhteyteen sijoituvissa hankkeissa. Analyysien tietoja on syytä myös päivittää olosuhteiden muuttuessa.

Asemakaava-alueen laajentuminen

Analyysien ja vyöhyketarkastelun pohjalta tunnistetaan alueet, joille asemakaavan laajentaminen on erityisen kannattavaa. Tavoitteellisen tiivistämisen alueella asemakaavan aukkoja pyritään tutkimaan kaavoituksen keinoin maankäytön tehostamiseksi. Maltillisen tiivistämisen alueella voidaan kaavan repaleisia alueita täydentää ympäristönsä kanssa linjassa olevalla rakentamisella.

Kehittämiskohteiden tunnistaminen

Analyysikartoista nähdään yksilöidysti, mikä piirre kullakin alueella heikentää tehokkaan rakentamisen potentiaalia. Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi jalankulun ja pyöräilyn puutteelliset reitit tai hulevesien käsittelyn haasteet.

Keskeisillä alueilla asemakaavan laajennusten ja infrahankkeiden yhteydessä pyritään tarttumaan näihin haasteisiin. Vastaavasti voidaan tutkia vanhoilla alueilla korttelikohtaisesti toimenpiteitä, joita tulisi toteuttaa, jotta alue muuttuisi potentiaalisemmaksi tiivistämis- ja täydentämISRakentamisen kohteeksi.

Toteutumattomat tontit

Asemakaava-alueella on rakentumattomia tontteja. Erityisesti tavoitteellisen tiivistämisen alueella on syytä tarkastella, voidaanko rakentumista edistää sallimalla tehokkaampi ja tiiviimpi rakentaminen, kuin asemakaavassa alun alkaen on osoitettu.

7. Lisätietoa

Rakentamisen mahdollisuuksista antaa lisätietoa Kempeleen kunnan kaavoitus ja rakennusvalvonta.

www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta

www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto

Henkilöt ja puhelinnumerot: www.kempele.fi/yhteystiedot

Sähköpostiosoitteet:

kaavoitus@kempele.fi

rakennusvalvonta@kempele.fi

