

Kempeleen asemakaavan muutos,
Vihiluoto kortteli 23005



1	Yleistä.....	3
1.1	Alueen sijainti	3
1.2	Rakentamistapaohjeiden tarkoitus	3
1.3	Alueen kuvaus.....	3
2	Alueen yleiset ohjeet	3
2.1	Liikenne	4
2.2	Hulevesien käsittely ja lumenlajitus tontilla	5
2.3	Meritulvan huomioiminen	5
2.4	Istutukset, puut ja aitaaminen	5
2.5	Melu	5
2.6	Perustaminen	6
2.7	Tärinä	6
2.8	Maaston korkeuserojen huomioiminen	6
2.9	Jätekatokset	7
2.10	Valaistus	7
2.11	Energia- ja ratkaisut	7
3	Tontin rakentamisen ohjeet	7
3.1	Autopaikoitus.....	7
3.2	Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu	7
3.3	Julkisivut ja vesikatto.....	8
4	Yleisten alueiden ohjeet	11

1 Yleistä

1.1 Alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Lentokentätien ja Kempeleenlahden välisellä alueella Kempeleen kunnan pohjoisosassa Vihiluodon tilasto- ja pientilastoalueella (113/023). Ohje koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää lähivirkistysaluetta.

1.2 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet ovat sitovat ja täydentävät Vihiluodon korttelin 20035 asemakaavan muutoksen (kvalt x.x.2025) asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Ennen rakennussuunnittelutyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaisen kanssa käytävässä neuvottelussa tulee selvittää tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakennustapaohjeet, hulevesiselvitys sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista kaava-alueella siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä merenrannikon ominaispiirteet huomioiva kokonaisuus. Viheralueita on tarkoitus kehittää paikallisia luontoarvoja arvostaen ja säilyttäen. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on helpottaa kokonaisuuden kannalta hyvän asuinalueen rakentamista.

1.3 Alueen kuvaus

Suunnittelualue on taajaman reunalla sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Alueella on hotelli, puustoa, ulkoilureittejä ja vesikanava.

Suunnittelualue sijaitsee alavalla alueella Perämeren rannikolla. Maisema on avaraa sekä maastonmuotojen loivapiirteisyyden että meren läheisyyden vuoksi. Maasto on varsin tasaista: suunnittelualueen korkeus vaihtelee välillä 0–6 m merenpinnan yläpuolella. Alueen korkeimmat kohdat sijaitsevat sen lounaisnurkassa.

Suunnittelualueen ulkopuolella sen lähiympäristössä on erillispientaloja ja toimitilarakennuksia, jotka muodostavat omat erilliset kokonaisuutensa. Alue on yleisilmeeltään vehreä ja omakotitalopainotteinen. Vihiluodon alue on tiivistynyt huomattavasti menneinä vuosikymmeninä ja täydennysrakentaminen jatkuu edelleen.

2 Alueen yleiset ohjeet

Rakentamislupaa hakiessa toimijan on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle, josta käyvät ilmi:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä pelastustiet
- Kevyen liikenteen sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet, taloyhtiössä pyöräpaikat sekä oleskelualueet
- Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenläjitys tontilla
- Rakennusten sijoitus tontille
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto
- Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit
- Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat
- Piha-alueiden valaistus

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä. Tontinkäyttösuunnitelma voidaan esittää asemapiirustuksen yhteydessä tai erillisenä asiakirjana.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät lähtökohtaisesti luonnollisilla korkeuksilla katu- ja viheralueisiin sekä muuhun ympäristöönsä. Tarvittavat maataytöt ja mahdolliset tukimuurit on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasemat tulee esittää rakennusvalvonnalle.

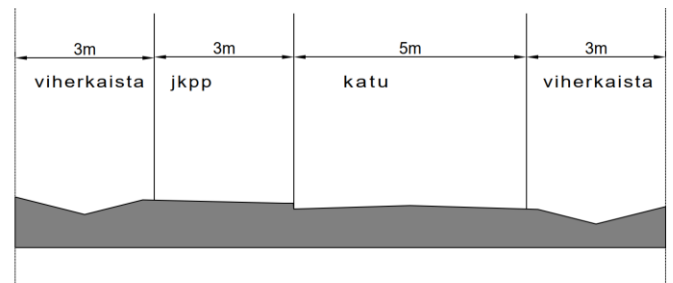
Pihan kallistusten tulee täyttää rakennusmääräyskokoelman asettamat ehdot. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille.

Kadun reunassa on istutettavan alueen osa, jonka leveys on pääsääntöisesti 4 m. Istutettava alue voi olla puutarhamainen pihan osa. Puiden ja pensaiden on mahdollista täysikasvuisena omalle tontille. Tonteilla ei sallita avovarastointia. Taajamakuullisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi erityisesti Vihiluotokatua rajaavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan selkeitä, materiaaleiltaan yhtenäisiä ja värisävyiltään keskenään harmonisia.

Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin. Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva vihersuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

2.1 Liikenne

Alueelle osoitetaan vain yksi tonttiliittymä nykyisen liittymän paikalle, josta kulkee ajoyhteys korttelialueen läpi myös retkeily- ja ulkoilualueella sijaitsevalle pysäköintipaikalle. Alueen korkeuserot ovat lyhyellä matkalla huomattavat, mikä tuo haasteita tien linjaukselle. Tien rakenteissa voi olla tarpeen käyttää tukimuuriratkaisuja.



Vasemmalla olevassa kuvassa esitetään pääsytien ohjeelliset korkeusasemat, jotka on suunniteltu sujuvan ja turvallisen liikenteen varmistamiseksi. Yllä näkyy tien poikkileikkaus. Kevyen liikenteen väylän viereiselle viherkaistalle varataan tila maakaapeille ja muille tarvittaville infrarakenteille.

2.2 Hulevesien käsittely ja lumenläjitys tontilla

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Vihiludon korttelin asemakaavan nro 23005 hulevesiselvitys, Sweco, 2025).

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan hulevesiohjeita kiinteistöille. Ohjeen yleiset pääperiaatteet ovat hulevesien syntyminen ehkäisy, vesien imeyttäminen, vesien viivyttäminen.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyviä hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

Liikennöityjen alueiden hulevesiä tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Tontille on osoitettava riittävä tila aurattavan piha-alueen lumenläjitykseen. Lumenläjitys ei saa aiheuttaa haittaa naapureille. Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 10 § velvoittaa sijoittamaan lumenläjityspaikan siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaamista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistölle.

2.3 Meritulvan huomioiminen

Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +2,8 N2000-järjestelmässä ja kiinteistölle kulun mahdollistavat tiet tulee olla 1/100 a tulvakorkeuden yläpuolella eli N2000 +2,27 m yläpuolella.

2.4 Istutukset, puut ja aitaaminen

Tontin säilytettävät ja istutettavat puut ja pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa. Nykyistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Istutusten avulla tuetaan tontin toiminnallisia järjestelyjä ja suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpisteeltä. Istutettavat puut, pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista. Koko piha-aluetta ei tulisi nurmettaa.

Jos kadun ja tonttien väliin istutetaan pensasaita, tulee se istuttaa tontin puolelle niin, ettei se täysikasvuisena vie lumitilaa katualueelta.

Katualuetta vasten olevan aidan tulee olla kokonaan tontin puolella, kun taas puistoaluetta vasten aidan tulee olla rajalla. Aidan tulee olla maisemaan soveltuva, umpiosan kokonaiskorkeus on 1200 mm. Aidan värisävy tulee olla julkisivun pääväriin tai täydentäviin osiin soveltuva. Katualuetta vasten oleva aita tulee toteuttaa niin, että sen ulkonäkö ei merkittävästi vaihtelee eri asuntojen kohdalla. Taitettu valkoinen on aina sallittu väri sävy aidoissa. Aidat ja muut vastaavat rakenteet tulee perustaa routimattomasti.

2.5 Melu

Lentokentäntien suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit tulee lasittaa melun torjumiseksi. Asuinkorttelien oleskelualueet tulee suunnitella siten, että 55 desibelin keskiääntason ohjearvo ei ylitä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päiväsaikaan. Melulta suojaavat rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien toimintojen käyttöönottoa. Autokatokset suositellaan sijoittamaan siten, että ne suojaavat piha-alueita melulta.

2.6 Perustaminen

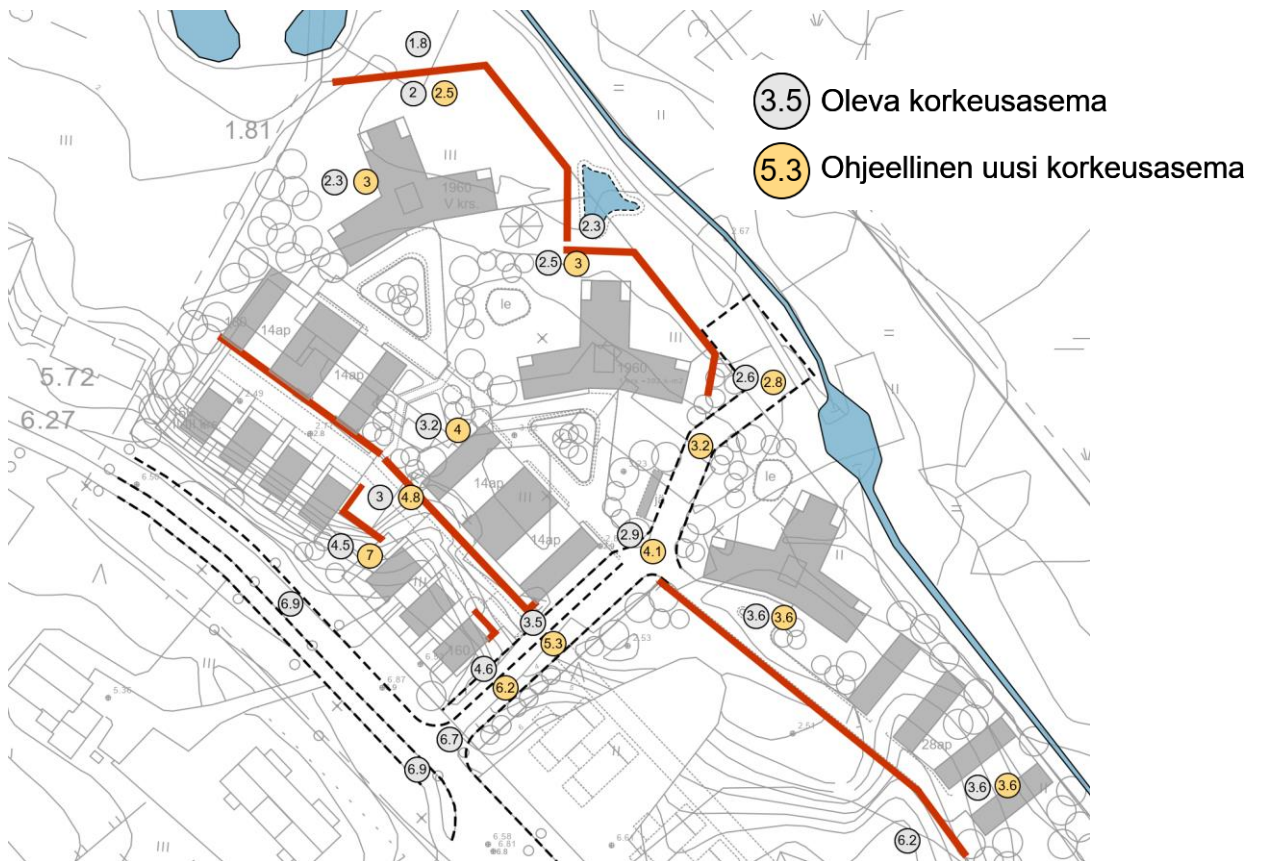
Alue soveltuu hyvin tai kohtuullisesti rakentamiseen. Rakennus-, katu- ja kunnallistekniikkasuunnittelua varten tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia. Rakennuspaikkakohtaisella perustamisselvityksellä määritellään tontille soveltuva perustamistapa.

2.7 Tärinä

Tärinää mahdollisesti aiheuttavien rakennustoimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ympäristön rakennusten ja rakenteiden turvallisuus. Mikäli alueella suoritetaan paalutuksia tai muita voimakasta tärinää aiheuttavia töitä, tärinäherkissä kohteissa tulee seurata tärinäarvoja ja painumia erillisen seurantamittausohjelman mukaan. Hankkeista tulee tiedottaa hyvissä ajoin alueen asukkaille ja kiinteistönomistajille ennen töiden aloittamista.

2.8 Maaston korkeuserojen huomioiminen

Alueella täytyy rakentaa tukimuureja tie-, piha- ja puistoalueiden korkeuserojen yhteen soveltamiseksi. Tukimuureja voidaan hyödyntää esimerkiksi osana autokatosrakenteita. Tukimuurit tulee toteuttaa kiviaineisina yhtenäisellä tavalla, kuten uritetulla väribetonilla, luonnonkivellä tai tiiliverhouksella.



Yllä olevassa kuvassa on esitetty ohjeelliset tukimuurien sijainnit (punainen viiva) sekä nykyiset ja uudet korkeusasemat. Korkeusasemat määräytyvät suurelta osin alueen pääsytien tasaustarpeen mukaan.

2.9 Jätekatokset

Tällä alueella jätehuolto voidaan järjestää keskitetysti. Keskitetyllä jätteenkeräyspisteellä käytetään syväkeräysastioita.

Jätekeräyspisteen ulkonäkö tulisi suunnitella niin, että se sopii korttelin yleisilmeeseen eikä häiritse maisemaa. Jätekeräyspiste tulee sijoittaa helposti saavutettavaksi, mutta kuitenkin niin, etteivät hajut ja melu häiritse asukkaita tai houkuttele haittaeläimiä.

Jätepisteen rakenteissa on huolehdittava riittävästä palosuojauksesta. Jätepisteen pinta-rakenteet tulee rakentaa helposti puhtaana pidettävistä materiaaleista. Alueella pohjavesi on korkealla, joten suunniteltavien syväkeräysastioiden rakenteellinen toteutus tulee suunnitella siten, että jätteet eivät pääse aiheuttamaan vaaraa pinta- tai pohjavesille.

Kaavakartalle on osoitettu ohjeellinen tilavaraus keskitetylle jätteenkeräyspisteelle.

2.10 Valaistus

Pihojen valaistuksen tulee olla suunniteltu siten, että se ei aiheuta häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa suositellaan käytettäväksi lämpimän valkoista valoa (n. 3000K), ja kaikissa ulkovalaisimissa tulisi olla samanvärinen sävy. Värillisiä valoja ei suositella käytettäväksi. Pihoilla kannattaa valaista sisäänkäyntialueet, portaat, kulkureitit ja oleskelualueet. Rakennusten valaistus tulee suunnata pääosin alaspäin julkisivussa ja sisätiloissa sisäänpäin muuttolintujen suojelemiseksi Lintuturvallisen rakentamisen ohjeen mukaisesti.

2.11 Energiaratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisille energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneelille ja -keraimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakentamislupa-asiakirjoissa. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt suositellaan sijoitettavan rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilemaan rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla.

3 Tontin rakentamisen ohjeet

3.1 Autopaikoitus

Asemakaavamääräysten mukaan AKR-korttelialueella tulee osoittaa yksi autopaikka/asunto, mikä on vähimmäisvaatimus. Vakituiseen auton säilytykseen tarkoitetuille paikoille tulee toteuttaa sähköauton latausmahdollisuus tai varaus myöhempää toteutusta varten. Vieraspaikoitus on sijoitettava niin, ettei se estä pelastusteiden käyttöä.

Erilliset autokatosrakenteet tulee toteuttaa pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Materiaalin tulee olla värisävyineen koko korttelissa yhtenäinen. Kattomuotona pääsääntöisesti loiva pulpettikatto, toteutus mieluiten viherkattona.

3.2 Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu

Rakennus ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus ja/tai rakennukset määräävät perusjäsenyyksen. Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava oleskelu-, leikki- ja huolto- sekä autopaikkojen sijoitus. Lisäksi tulee huomioida rakennukseen johtavat tai sitä sivuavat tiet ja kunnallistekniikka, jotka voivat rajoittaa pihan suunnittelua.

3.3 Julkisivut ja vesikatto

Julkisivun pinta voi olla tiili, puu tai rapattu. Maalattua betonielementtipintaa ei sallita. Elementtirakennusten saumat pitää sulauttaa osaksi julkisivua siten, etteivät ne ole selvärajaisesti huomattavissa.

Rakennusten suunnittelussa tulee välttää ikkunoiden, parvekkeiden ja ulokkeiden sijoittelussa suoria näkymiä naapuritonteille yksityisyyden turvaamiseksi.

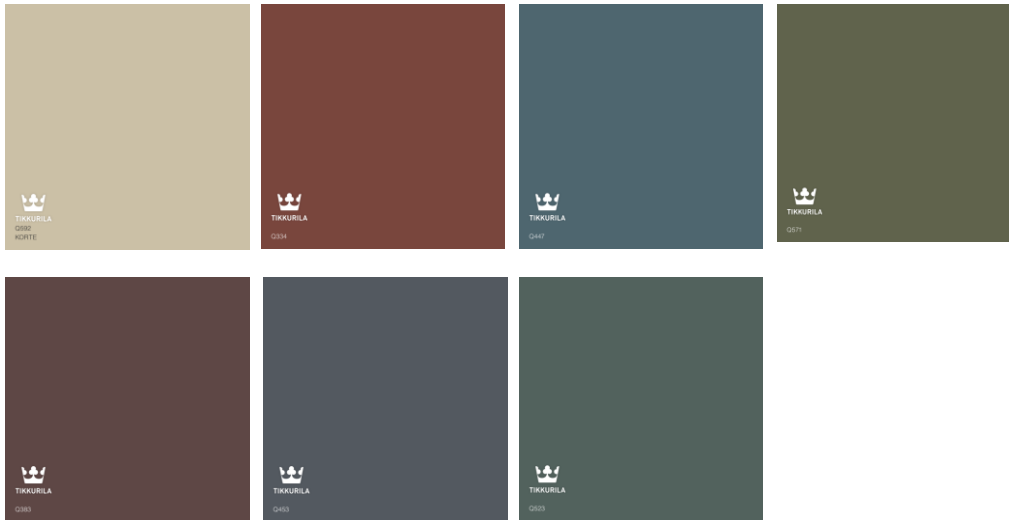
Kytettyjen pientalojen korttelialue ap

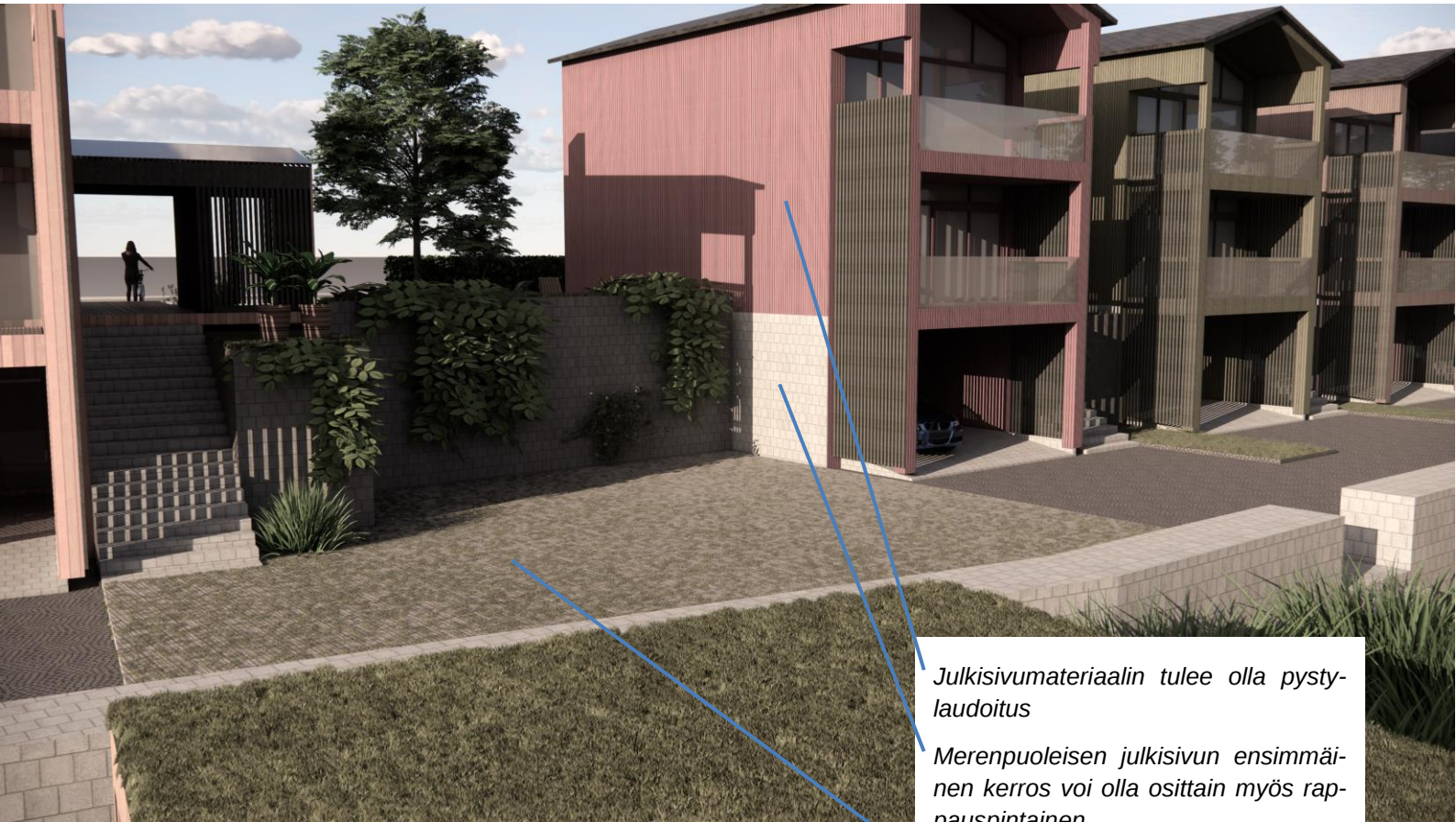
Rakennuksissa tulee olla harjakatto, kaltevuus 1:3-1:1,5. Katteen tulee olla väriltään tumman harmaa. Teräsohutlevystä tehdyn katon tulee olla sileä (ei tiili- tms kuviointia). Katon täydentävät rakennusosat sovitetaan vesikaton väriin. Räystäsrakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja alta avoin. Rakennuksia yhdistävien varasto- ja sisään tulokatosten katemateriaalina voidaan käyttää valoa läpäisevää kennokatetta. Piharakennuksia voidaan toteuttaa myös viherkatteisina.

Aidan, joka rajaa katualuetta, tulee olla soveltuva lähiympäristön rakenteisiin ja maisemaan. Umpiosa aidasta tulee olla kokonaiskorkeudeltaan 1200 mm. Aidan voi toteuttaa pensasaitana, puu- tai teräsrakenteisena tai näiden yhdistelmänä.

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pysty laudoitus ja värin tulee erottua selvästi päävärinä. Verhouksen päälle kiinnitettäviä tai julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Merenpuoleisen julkisivun ensimmäinen kerros voi olla osittain myös rappauspintainen ja värisävyltään harmaa. Jokaiselle rakennukselle valitaan eri pääväri alla olevien esimerkkivärien mukaan.

Esimerkkejä julkisivuväreistä. Tikkurila Facade 760 värikokoelma: Q592 Korte, Q334, Q447, Q571, Q383, Q453, Q523.





*Julkisivumateriaalin tulee olla pysty-
laudoitus*

*Merenpuoleisen julkisivun ensimmäi-
nen kerros voi olla osittain myös rap-
pauspintainen*

*Osalla kulkuväylistä tulisi suosia vettä-
läpäiseviä pintoja esim. nurmikiveystä.*

Kerrostalojen korttelialue ak

Kerrostalojen rakennusalojen ja ympäröivien alueiden maanpinnan korkeuseroista johtuen kerrostalojen rakentaminen edellyttää maatyttöjä ja tukimuurirakenteita. Tukimuurit tulee toteuttaa kiviaineisina yhtenäisellä tavalla, kuten uritetulla väribetonilla, luonnonkivellä tai tiiliverhouksella.

Heijastava lasi on erityisen vaarallinen linnuille, joten heijastavan lasin – erityisesti peililasin – käyttöä julkisivuissa tulisi välttää. Rakennuksen kulmissa tulisi välttää lasitusta, josta näkyy esteettömästi rakennuksen kulman läpi.

Katoille tulevat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin sopiviksi ja ne tulisi koota rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Katteen tulee olla väriltään tumman harmaa.

Kerrostalojen julkisivut voivat olla vaaleanharmaat, mutta jokaiselle rakennukselle tulee valita eri tehosteväri alla olevien esimerkkivärien mukaan. Tehostamistapojen tulee olla yhdenmukaiset. Julkisivuissa suositellaan käytettäväksi tehostemateriaalina puuverhoilua esimerkiksi parvekkeiden taustoissa ja sisäänkäyntien yhteydessä. Materiaalivalinnoissa tulee huomioida säänkestävyys sekä huollettavuus meren läheisyydessä.

Esimerkkejä julkisivuväreistä. Tikkurila Facade 760 värikokoelma: Q334, Q447, Q571



Kerrostalojen julkisivut voivat vaaleat, mutta jokaiselle rakennukselle tulee valita eri tehosteväri yllä olevien esimerkkivärien mukaan. Tehostamistapojen tulee olla yhdenmukaiset. Tavoitteena pidetään yhtenäisiä ja laajoja julkisivupintoja, joissa pienemmät yksityiskohdat (ikkunat, pellitykset, räystäät jne.) sävytetään julkisivun pääväriin sopeutuvaksi.

Julkisivuissa suositellaan käytettäväksi tehostemateriaalina puuverhoilua esimerkiksi parvekkeiden taustoissa ja sisäänkäyntien yhteydessä.

Kerrostalojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

4 Yleisten alueiden ohjeet

Yleisillä alueilla tulee huomioida alueen merellisyys sekä lähi- ja kaukomaiseman luonne. Tavoitteena on säilyttää luonnonsuojelualueiden läheisyydessä sijaitseva luonnonympäristö alueelle tyypillisenä.

Maastonmuotoiluja suunniteltaessa tulee varmistaa, että korkomaailma pysyy loivana ja näkymät avoimina.

Alueelle voidaan toteuttaa virkistys- ja ulkoilupalveluita tukevia rakennelmia ja rakennuksia. Näiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen luonteeseen, ja rakennelmat sekä rakennukset on toteutettava ympäristöön sopivan suunnitelman mukaisesti. Rakennelmien ja rakennusten ulkonäkö sekä niiden soveltuvat sijainnit tulee tarkistaa ja hyväksyttää viranomaisilla ennen rakentamista, jotta ne eivät häiritse maisemaa tai riko alueen luonteenomaisia piirteitä.

VR-alueella sijaitseva puistomuuntamo tulee liittää osaksi alueen muuta ilmettä, ja sen sopeutumiseen ympäristöönsä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Muuntamorakennuksen pääväri julkisivuissa ei saa olla räikeä, liian tumma tai hyvän maun vastainen. Materiaalivalinnoissa tulee huomioida säänkestävyys sekä huollettavuus meren läheisyydessä. Puistomuuntamon julkisivut voidaan käsitellä värisävyiltään ympäristöön sopivan taiteen keinoin. Verhoilussa voidaan käyttää metalliritilää tai vastaavaa keventävää ja ilkivaltakestävää materiaalia.

Opasteet:

Alueelle voidaan sijoittaa opasteita retkeily- ja ulkoilureittien sisään tulopaikoille sekä muille keskeisille kulkureiteille. Opasteisiin voidaan merkitä muun muassa alueen reitit, tärkeät kohteet, luonnonsuojelualueiden rajat, yksityisomistuksessa olevien tonttien sijainnit sekä yleisiä ohjeita luonnossa liikkumiseen. Opasteissa voidaan korostaa luonnon kunnioittamista, erityisesti lintujen pesimäaikaan rauhan turvaamista, sekä antaa ohjeita lemmikkien kanssa kulkemisesta alueella. Lisäksi opasteisiin voidaan lisätä QR-koodeja, joiden avulla voidaan jakaa tarkempaa tietoa.

Kiinteistöjen hulevesiohje: rivi- ja kerrostalot

https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/kempele_hulevesiohje_kt_28052019.pdf

Kestävän liikkumisen ohjekortit

https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/liite1_kestava_liikkuminen_suosituks_kortit.pdf

Lintuturvallinen rakentaminen – ohje

<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Lintuturvallinen-rakentaminen.pdf>

Lintujen pesimärauhan huomioiminen

<https://www.birdlife.fi/suojelu/vaikuttaminen/lintujen-pesimarauha/>