

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Metsärinteen asuinalueen laajennus

Rakentamistapaohje

Ylikylä/Haapamaa (105/017)

Ketolanperä/Ketolanperä (206/018)

Asianumero: 244Dno-2024-599

Vaihepvm. 3.9.2026





1.	Yleistä	3
1.1.	Alueen rajausta.....	3
1.2.	Ohjeen tarkoitus	4
2.	Ohjeen soveltaminen.....	4
2.1.	Rakennusten suunnittelu	4
	Tontin käytön suunnittelu	5
2.2.	Sitovuus ja poikkeaminen.....	5
3.	Alueen yleiset ohjeet	6
3.1.	Hulevedet ja pohjavesien suojele	6
3.2.	Valaistus.....	6
3.3.	Energia- ja ratkaisut.....	6
3.4.	Korkeusasemat	7
3.5.	Pihojen pienet rakennelmat ja aitaaminen	7
3.6.	Tontin rakentamisen aikana huomioitavaa	7
3.7.	Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu	7
3.8.	Materiaalit ja värit	8
3.9.	Pihat.....	8
3.10.	Pelastustiet.....	8
3.11.	Verkostot.....	8
4.	Kokelin alueen täydentävät ohjeet.....	9
4.1.	Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu	9
4.2.	Materiaalit ja värit	10
5.	Yleisten alueiden ohjeet.....	11
5.1.	Puistot.....	11
5.2.	Kadut	11
6.	Yhteystiedot ja lisätietoja	12



1. Yleistä

1.1. Alueen rajaus



Kuva 1 Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella viivalla.

Ohje koskee Kempeleen Ylikylän Haapamaan (105/017) ja Ketolanperän (206/018) tilasto- ja pienalueille sijoittuvaa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Metsärinteen asuinalueen ja Ketolanperäntien väliselle alueelle.

Alue koostuu olemassa olevan asemakaavoitetun ja maatalouskeskuksen ympärille syntyneestä alueesta Kokelinojan/Keinonojan länsipuolella, sekä nykyisellään metsäisestä Kokelinojan/Keinonojan itäpuolesta, jossa asutus on keskittynyt Ketolanperäntien varteen. Rakentamistapaohjeessa itäpuolen uudelle Kokelin asuinalueelle on osittain erilliset rakentamistapaohjeet.



1.2. Ohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjetta tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Velvoittava rakennustapaohje (kvalt xx.xx.2026) täydentää ja tarkentaa Metsärinteen asemakaavanmuutoksen ja laajennuksen, (lv xx.xx.202x) määräyksiä.

Ohjeilla voidaan varmistaa, että uusi rakentaminen tukee alueelle eheän taajamakuullisen ilmeen syntymistä. Rakentamistapaohjeilla ohjataan materiaalien, värien ja muotojen käyttöä niin, että uusi rakentaminen istuu luontevasti ympäristöön.

Ohjeilla voidaan varmistaa, että rakennukset ja piha-alueet sijoittuvat turvallisesti ja tukevat sujuvaa ja kestävästä liikkumista. Lisäksi ohjeilla edistetään hulevesien hallintaa, energiatehokasta rakentamista, sekä viherrakentamista. Tavoitteena on tukea kunnan ilmastotavoitteita ja parantaa alueen ekologista kestävyyttä.

Ennen suunnittelutyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaisen kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

2. Ohjeen soveltaminen

2.1. Rakennusten suunnittelu

Rakentajaa velvoittavat Suomen rakentamismääräyskokoelma sekä alueidenkäyttölaki, rakentamislaki tai muut rakentamisen aikana voimassa olevat rakentamista velvoittavat lait. Suunnittelijoiden tulee olla päteviä sekä esittää pyydettäessä riittävät referenssit rakennusvalvontaviranomaiselle. Metsärinteen asemakaavan laajennus ja muutos sijaitsee tehokkaalla pohjaveden valuma-alueella. Alueella tulee ottaa huomioon pohjavesien suojeluun liittyvät säädökset. Lisäksi edellytetään, että suunnitelmat ovat toteutettu laadukkaasti ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Kunnan verkkosivuilla on yleiset ohjeet mm. tonttiliittymän rakentamiseen, kunnan hulevesiohje sekä kestävästä liikkumisen ohje kiinteistöille. Ohjeistusta on noudatettava sellaisenaan. Tarvittaessa tarkempaa ohjausta on pyydettävä kunnan rakennusvalvonnalta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ensisijainen rakentamisen ohjaaja ja valvoja. Rakennuslupa-asiat sekä neuvontapyynnöt rakennusvalvonnalle toimitetaan rakennusvalvonnan sähköisen asiointipalvelun kautta. Ennen suunnittelutyön aloittamista selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakennustapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Suunnittelijoiden valinnassa on noudatettava Rakentamislain 83 § (751/2023) asettamia suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia, joiden soveltamista ohjaa Valtioneuvoston asetus



rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista (1063/2024).

Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle tontinkäyttösuunnitelma. Tontinkäyttösuunnitelma voidaan esittää asemapiirustuksen yhteydessä tai erillisenä asiakirjana. Suunnitelmasta on käytävä ilmi:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä tarvittaessa pelastustiet.
- Kevyen liikenteen sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet, pyöräpaikat sekä oleskelualueet.
- Hulevesien syntyminen ja käsittely, sekä lumenläjitys tontilla.
- Rakennusten sijoittuminen ja käyttötarkoitus.
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto.
- Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit.
- Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat.
- Läpäisevän pinnan määrä prosentteina.

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä.

2.2. Sitovuus ja poikkeaminen

Rakentamistapaohje on kunnanvaltuuston kaavan yhteydessä vahvistama ja sitova. Mikäli ohjeesta haetaan vähäistä poikkeamista, tulee osoittaa muut keinot, joilla saavutetaan ohjeessa esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos. Poikkeamisen käsittelee ja esityksen riittävyyden määrittää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvonta pyytää tarvittaessa asiasta lausunnon kunnan kaavoituksesta.



3. Alueen yleiset ohjeet

3.1. Hulevedet ja pohjavesien suojelu

Kaikki alueen rakentaminen sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesien huomioonottamisesta määrätään asemakaavassa sekä laissa (pohjaveden pilaamiskielto; YSL § 17, ja vesitaloushankkeiden luvanvaraisuus, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää; VL 3:2 §). Pohjavesialueella maaperän kuivumisen välttäminen on tärkeää. Lisäksi kunnan hulevesiviemärien kapasiteetti on rajallinen. Syntyvät puhtaat hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti omalla tontilla.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan hulevesiohjetta. Mahdollisista ohjeesta poikkeamisesta on neuvoteltava kunnan rakennuslupaviranomaisen kanssa.

Ohjeiden pääperiaatteina on hulevesien syntymisen ehkäisy, vesien imeyttäminen, vesien viivyttäminen ja viimeisenä johtaminen kunnan hulevesiverkkoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää. Likaiset hulevedet tulee viivyttää ennen johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Tonteilla läpäisevän pinnan osuus tulee olla vähintään 50 %. Tällä turvataan pohjaveden muodostumista sekä vähennetään hulevesien syntymistä.

Lämmitysmuodoksi tulee ensisijaisesti valita pohjaveden laatua vaarantamaton järjestelmä, kuten ilma-vesilämpöpumppu. Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa (maalämpökaivot) tai lausuntoa (maalämpöpiirit) Lupa- ja valvontavirastolta.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

3.2. Valaistus

Pihojen valaistuksen tulee olla suunniteltu siten, että se ei aiheuta häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa käytetään ensisijaisesti lämpimän valkoista valoa, ja kaikissa ulkovalaisimissa on oltava samanvärinen sävy. Värillisiä valoja ei saa käyttää. Ajastettuja tai sensorilla toimivia valoja suositetaan. Kunnan valaistusperiaatteiden mukaan tonttikadut valaistaan.

Pihoilla valaistaan sisäänkäyntialueet, portaat, kulkureitit ja tarvittavat oleskelualueet. Rakennusten valaistus tulee suunnata alaspäin julkisivussa ja sisätiloissa sisäänpäin.

3.3. Energiaratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllimmämmön ehkäisemiseksi. Varjostusta voidaan toteuttaa joko rakenteellisesti tai kasvillisuuden, kuten suureksi kasvavien puiden sijoittamisella.



Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisille energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja -keräämille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakentamislupa-asiakirjoissa. Aurinkopaneeleita ja -keräämiä harkitessa tulee kuitenkin ottaa huomioon puuston varjostava vaikutus metsäisellä asuinalueella VL-alueiden säilyessä metsinä.

3.4. Korkeusasemat

Tontti on rakennettava katusuunnitelmassa annettujen nurkkapistekorkojen mukaisesti ja kaikki luiskaukset tulee tehdä tontilla. Katusuunnitelma tulee nähtäväksi kunnan verkkosivuille.

3.5. Pihojen pienet rakennelmat ja aitaaminen

Jätekatoksen, postilaatikkojen ynnä muiden rakennelmien tulee noudattaa muiden rakennusten tyyliä. Jätekatos voidaan sijoittaa tontin etuosan istutettavalle vyöhykkeelle seuraavin edellytyksin: Jätekatoksen suurin sallittu koko on 2000x1200 mm, korkeus enintään 230 cm. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 800 mm, ja katoksen tulee sijaita mahdollisen raja-aidan sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalueet.

Raja-aitaamisen on tapahduttava ensisijaisesti kasvillisuudella; esimerkiksi pensasaidalla. Pensasaidan tulee täysikasvuisena mahtua tontin puolelle haittaamatta liikenteen näkemiä ja viemättä lumitilaa katualueelta. Aita sijoitetaan yleisiä alueita vasten tontin puolelle ja tonttien välisellä rajalla naapurin suostumuksella rajalle. Aita voi olla enintään 1200 mm korkea ja sen on väriykseltään sovittava rakennuskokonaisuuteen.

3.6. Tontin rakentamisen aikana huomioitavaa

Rakennusaikainen varastointi ja liikkuminen tulee tapahtua omalla tontilla.

Asianmukainen hulevesien johtaminen on huolehdittava myös työmaa-aikana, eivätkä työmaan järjestelyt saa aiheuttaa ongelmia naapuritonteilla tai yleisillä alueilla.

3.7. Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu

Katto- ja seinämaailmojen on oltava yhtenäisiä selkeitä kokonaisuuksia. Tontin toiminnot on suunniteltava ensisijaisesti siten, että tontille ei synny tarvetta aitaamiselle. Jos jokin osa tontista on aidattava, on aidattava alue pidettävä mahdollisimman pienenä alueen käytettävyyden huomioiden. Mahdollisessa aitaustarpeessa suositetaan ensisijaisesti viherrakentein toteutettavaa kulun estämistä.

Mikäli rakennukseen suunnitellaan tulisija tai sellaisen varaus, tulee polttopuiden asianmukaiseen säilyttämiseen osoittaa riittävästi varastointitilaa erilleen asuintiloista.



3.8. Materiaalit ja värit

Rakennusten pääväri ei saa olla räikeä tai epätavallinen.

Lintuturvallisuus tulee huomioida kaikissa ikkunoissa ja muissa lasirakenteissa. Heijastavan, erityisesti peililasin, käyttöä julkisivuissa tulee välttää. Rakennusten kulmissa tulee välttää lasitusta, josta näkyy esteettömästi kulman läpi. Rakennusmassoissa on vältettävä kapeita molemmin puolin lasitettuja käytäviä, jotka saattavat näyttää linnuista läpikuljettavilta reiteiltä. Lasin lintuturvallisuutta voidaan tarvittaessa parantaa teippauksilla tai uudentlaisilla lasiratkaisuilla, ja heijastusta voidaan vähentää esimerkiksi varjostamalla lasia säleiköillä, räystäillä, lipoilla tai muilla vastaavilla ratkaisuilla. Lasin ulkopuolelle asennetut säleiköt ja ritilät estävät törmäyksiä tehokkaimmin.

3.9. Pihat

Kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana on pihan tavoiteltu luonne ja olemassa oleva kasvillisuus. Rakennuspaikoilla kannattaa säilyttää tervettä ja elinvoimaista puustoa ja metsänpohjaa, jotka liittyvät rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää myös puita ja pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta.

Pihan istutuksissa tulee käyttää pääasiassa kotimaisia perinne- ja hyötykasveja ja puulajeja, jotka menestyvät alueella ja sopivat alueen luonteeseen. Istutuksissa on huomioitava perhosten suosimat lajit ja suositellaan käytettäväksi myös talvivihreitä ja syysvärejä tuottavia lajeja. Istutuksissa on hyvä käyttää eri kokoisiksi kasvavia puita, pensaita, maanpeitekasveja sekä talvivihreitä lajeja. Mahdollisuuksien mukaan piha-alueelle suositellaan sijoittamaan pienimuotoisia hoidettuja niittyjä.

3.10. Pelastustiet

Pelastusteinä käytettävät ajoyhteydet ja tontin sisäiset yhteydet rakennettava ja ylläpidettävä siten, että ne kestävät erityistilanteissa raskaan liikenteen painon.

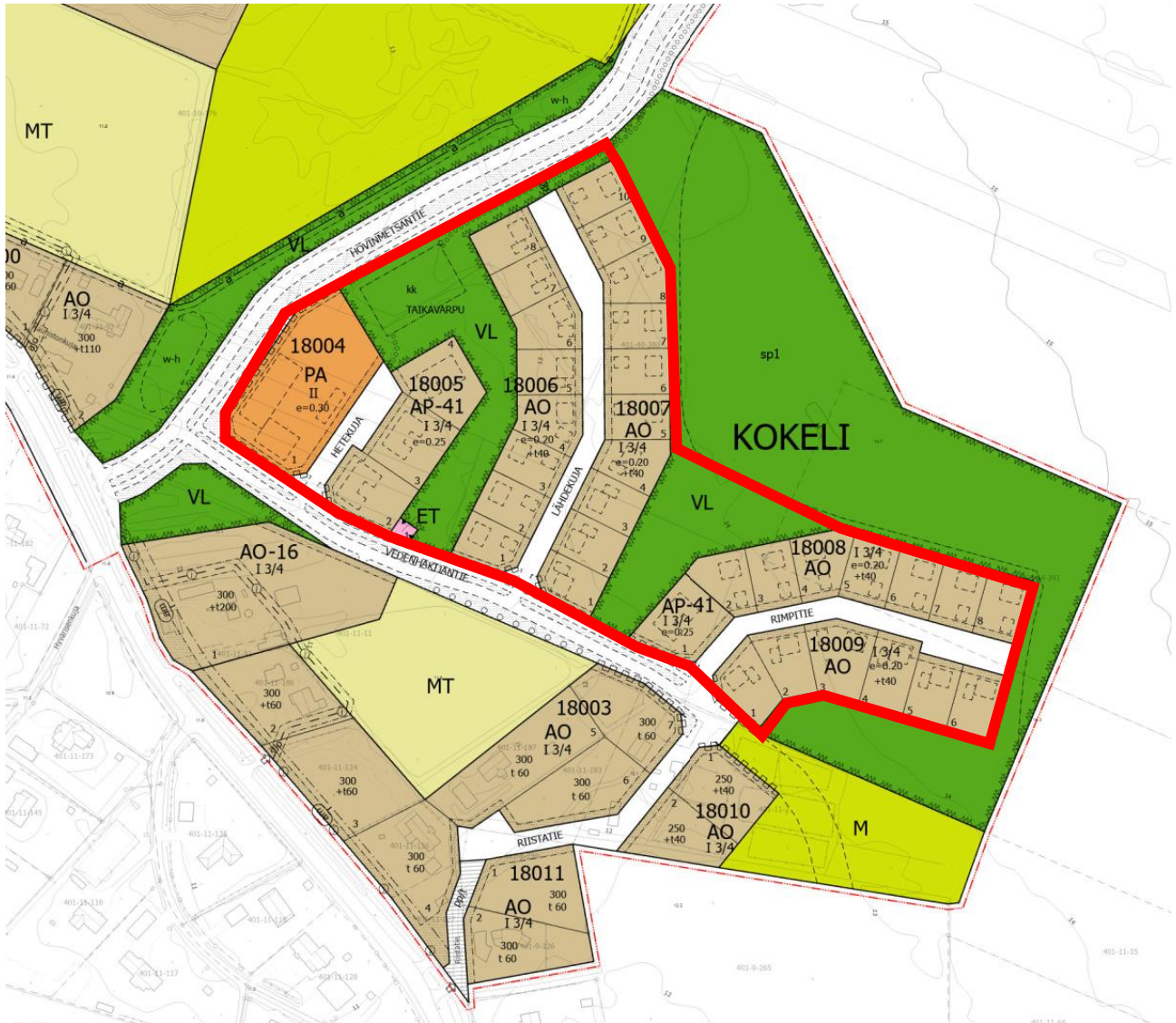
3.11. Verkostot

Kortteleissa 17073-17080, 18000 ja 18003 voi sijaita yksityisiä vesiputkia. Yksityiset vesiputket on katselmoitava ennen rakentamislupaa. Rakennuksia ei saa rakentaa käytössä olevien vesi- tai sähköjohtojen päälle tai alle 3 metrin päähän johdosta.



4. Kokelin alueen täydentävät ohjeet

Tämä osa koskee asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kortteleita 18004-18009. Ohjeet täydentävät alueella muutoin noudatettavia yleisiä ohjeita.



Kuva 2 Ote kaavakartasta, johon on merkitty punaisella rajauksella korttelit joita ohjeen osa 4. koskee.

4.1 Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu

Päärakennuksen tulee olla piharakennusta suurempi ja piharakennuksen selkeästi alisteinen päärakennukseen nähden. Autosuoja voidaan rakentaa myös samaan rakennusmassaan päärakennuksen kanssa. Myös tässä tapauksessa massoittelemisen tulee noudattaa mainittua hierarkiaa. Rakennusten ympärille tulevien rakenteiden tulee sopia oman tontin puolelle. Katto- ja seinämaailmojen on oltava yhtenäisiä selkeitä kokonaisuuksia.



4.2. Materiaalit ja värit

Julkisivuväritys tulee valita ympäröivään metsäluontoon sointuvaksi. Väri ja materiaali on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle. Rakennusten pääväri ei saa olla räikeä tai epätavallinen. Julkisivujen pääväri ei saa olla kylmän harmaa, valkoinen tai sävy, joka on aistinvaraisesti luettavissa näitä värejä vastaaviksi. Talousrakennusten värin on oltava yhtenäinen, mutta se voi harkitusti poiketa päärakennuksen väristä.

Julkisivun päävärin lisäksi rakennuksiin voidaan esittää yksi tehosteväri. Tehosteväri ei saa olla räikeä tai epätavallinen, eikä se saa muodostaa merkittävän suurta osaa julkisivuista. Mahdollisten tehostevärien on sovittava päävärin kanssa yhteen. Tehosteväriä suositellaan käyttämään toiminnan tai korostamiseen; esimerkiksi sisäänkäynnin korostamiseen.



Kuva 3 Esimerkkejä alueelle sopivista pääväreistä.

Katemateriaali on vapaa, eikä katon kaltevuutta tai kattomuotoa ole määrätty. Asuinrakennuksen päämassan katonharjan tai pulpettikaton lappeen tulee kuitenkin olla pidemmän seinälinjan suuntainen. Talousrakennuksen katemateriaali tulee olla sama kuin päärakennuksessa pl. viherkatot, joita saa rakentaa talousrakennuksiin. Katon räystäiden tulee olla vähintään 40 cm leveät joka puolella rakennusta. Katon väri ei saa olla räikeä tai epätavallinen ja se tulee niin ikään esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Aidan tulee olla kadun puolella yleisväriltään vaalea ja sointua ilmeeltään tontin muuhun rakentamiseen. Metsän puolella valitaan metsän värimaailmaan sointuva tumma, hillityn värinen aita. Metsään rajautuva pihamaa suositellaan erottamaan yleisestä metsäalueesta maltillisella raja-aidalla selkeyden vuoksi.



5. Yleisten alueiden ohjeet

5.1. Puistot

Koko kaava-alueen puistoissa pyritään säilyttämään puustoa. Mikäli puita joudutaan poistamaan, tulee jokaisen täysikasvuisen puun osalta esittää painavat perusteet kunnanpuutarhurille sekä hakea tarvittava lupa. Kaadettavat puut on ensisijaisesti korvattava vastaavilla puuistutuksilla saman tontin tai kaavamääräys alueella. Mahdolliset haitalliset vieraslajit poistetaan aktiivisesti alueelta ja niiden leviäminen estetään lainsäädännön mukaisesti. Myös maa-ainekset, joissa on jäänteitä vieraslajien siemenistä tai kasvinosista hävitetään lainsäädännön mukaisesti.

Puistojen istutuksissa suositetaan kotimaisia lajeja, jotka eivät leviä luontoon. Kasvilajien valitsemisessa suositetaan paikallista kasvillisuutta. Istutuksissa huomioidaan perhosten suosimat lajit ja käytetään myös talvivihreitä ja syysvärejä tuottavia lajeja. Istutuksissa tulee käyttää myös suureksi kasvavia runkopuita, pensaita, maanpeitekasveja ja myös talvivihreitä lajeja. Viheralueilla suositellaan sijoittamaan myös pienimuotoisia hoidettuja niittyjä.

Puistojen pinnat on oltava pääsääntöisesti vettäläpäiseviä myös mahdollisten rakenteiden osalta puhtaiden vesien imeyttämisen maksimoimiseksi. Puistoon saa sijoittaa pienissä määrin oleskelulle tai muulle käytölle tarpeellisia rakenteita kuten katoksia. Rakenteet on suunniteltava puiston lähiympäristö huomioiden ja ensisijaisesti puurakenteisina. Mahdolliset katokset on syytä toteuttaa kasvikatteinä. Puiston tarkemmassa suunnittelussa on syytä osallistaa lapsia ja nuoria, sekä yleisesti alueen asukkaita.

Kokelinojan itäpuolen metsäiset lähivirkistysalueet (VL) pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisina. Alueelle ei saa toteuttaa suuria hoidettuja puistoalueita. Kyseisille lähivirkistysalueille voidaan rakentaa paikallisten käyttöön luontopolkumaisia kulkureittejä ja esimerkiksi yksittäisiä nuotiopaikkoja. Reittejä suunniteltaessa ja toteutettaessa on pyrittävä välttämään erityisen suurien puiden kaataminen. Mahdollisten reittien tieltä poistetut puut on jätettävä alueelle maapuiksi tai käytettävä alueen virkistyskäytön tukemiseen, esimerkiksi tasapainoilupukkeina tai penkkeinä.

5.2. Kadut

Kadut ja muut eri liikkumismuotojen reitit on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueesta muotoutuu etenkin kävelijän ja pyöräilijän näkökannasta turvallinen ja helposti lähestyttävä kokonaisuus, mikä tukee myös kyseisten liikuntamuotojen käyttämistä.

Suorat katuosuudet, joille on tonttiliittymiä, tulee suunnitella siten että moottoriajoneuvojen ajonopeudet pysyvät maltillisina. Tarvittaessa ajonopeuksia on hillittävä rakenteellisin keinoin.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.



6. Yhteystiedot ja lisätietoja

- www.kempele.fi
 - Asemakaavaa koskevat lisätiedot: Kaavoitus
 - Rakentamislupaa koskevat lisätiedot: Rakennusvalvonta
- www.kempele.fi/yhteystiedot



Kempeleen kunta

Vihikari 10, 90440 Kempele

PL 12, 90441 Kempele

kempele@kempele.fi

08 5587 2200

