

Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alue

Rakentamistapaohje

Hakamaa/Hakamaa (103/011)

Hakamaa/Kuivalanperä (103/013)

Asianumero: 244Dno-2021-1043

Vaihepvm: 23.02.2026





Rakentamistapaohje	1
1. Yleistä	3
1.1. Alueen rajausta	3
1.2. Ohjeen tarkoitus	3
2. Ohjeen soveltaminen	4
2.1. Rakennusten suunnittelu	4
Tontin käytön suunnittelu	4
2.2. Sitovuus ja poikkeaminen	4
3. Lisätietoa kaavamääräyksistä	5
4. Alueen yleiset ohjeet	5
3.1. Perustaminen	5
3.2. Happamat sulfaattimaat	5
3.3. Hulevedet ja pohjavesien suojele	5
3.4. Tärinä	6
3.5. Liikennejärjestely sekä pysäköinti	6
4. Tonttien rakentaminen	7
5. Yleisten alueiden ohjeet	10
5.1. Viheralueet	10
5.2. Katualueet	10
6. Yhteystiedot ja lisätietoja	10



1. Yleistä

1.1. Alueen raja



Kartta 1 ote opaskartasta, johon on merkitty asemakaava, jota rakentamistapaohje koskee (punainen yhtenäinen viiva).

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät kunnanvaltuuston 00.00.0000 § 0 hyväksymää Kempeleen asemakaavan muutosta ja laajennusta Hakamaan ja Kuivalanperän alueella.

1.2. Ohjeen tarkoitus

Sitova rakentamistapaohje täydentää Hakamaan ja Kuivalanperän asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen määräyksiä. Tavoitteena on tuottaa kaavamuutosalueelle yhtenäinen ilme, sekä tarkemmin huomioida viherverkon vaatimukset alueella.

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 rakentamislaki. Suunnittelijoiden tulee osoittaa pätevyytensä sekä esittää pyydettäessä riittävät referenssit rakennusvalvontaviranomaiselle. Lisäksi edellytetään, että suunnitelmat ovat toteutettu laadukkaasti ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Kunnan verkkosivuilla on yleiset ohjeet mm. tonttiliittymän rakentamiseen ja kunnan hulevesiohje sekä kestävän liikkumisen ohje kiinteistöille. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ensisijainen rakentamisen ohjaaja ja valvoja. Rakentamislupa-asiat sekä neuvontapyynnöt rakennusvalvonnalle toimitetaan rakennusvalvonnan sähköisen asiointipalvelun kautta.

Ennen suunnittelutyön aloittamista selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakennustapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Tontin käytön suunnittelu

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

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä raskaanliikenteen ajourat ja pelastustiet.
- Kevyen liikenteen sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet, sekä oleskelualueet
- Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenlajitus 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. Vähäisen poikkeamisen käsittelee ja esityksen riittävyyden määrittää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.



3. Lisätietoa kaavamääräyksistä

Kohta tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

4. Alueen yleiset ohjeet

3.1. Perustaminen

Tontille on teetettävä rakennuspaikkakohtainen perustamisselvitys, sillä maakerrosten paikallinen vaihtelu on huomattavaa. Alueen maaperä on painumille altista ja routivaa. Kevyetkin rakennukset edellyttävät esirakennustoimenpiteitä, ja raskaammat rakennukset paalutusta. Matalaperustuksen kanssa routaeristys on tarpeen.

3.2. Happamat sulfaattimaat

Hakamaan ja Kuivalanperän alueelle on tehty sulfaattimaaselvitys vuonna 2022. (A fry, 2022) Alueella suoritettujen tutkimusten perusteella pohjamaassa esiintyy kohtalaista tai suurta happamoitumista.

Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin maaperätutkimuksen perusteella. Tulevissa maanmuokkaustoimissa on seurattava maan rikkipitoisuutta ja tarvittaessa tehtävä lisämittauksia rikkipitoisuuden selvittämiseksi. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Massanvaihdon kohdalla on huolehdittava happamien läjitysmassojen peittämisestä ja hapettumisen estämisestä. Jos maamassojen rikkipitoisuus on kohtuullinen, voidaan maata myös neutraloida esimerkiksi kalkilla. Sulfaattimaat voivat hapettuessaan aiheuttaa happamia valumia, riski kasvaa esim. rakennushankkeiden aikana, jolloin pohjavesipintaa lasketaan.

3.3. Hulevedet ja pohjavesien suoje lu

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan hulevesiohjetta. Ohjeen pääperiaatteet ovat hulevesien syntymisen ehkäisy, vesien imeyttäminen, vesien viivyttäminen ja viimeisenä johtaminen kunnan hulevesiverkkoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää ja likaisia hulevesiä tulee viivyttää ennen johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Puhtaat hulevedet pyritään koko alueella imeyttämään tai viivyttämään paikallisesti. Tämä tarkoittaa kattovesiä ja kevyen liikenteen liikennealueen vesiä sekä rakentamatonta tai istutettua aluetta. Hulevesien imeyttämiseen tontilla sopivat mm. ruoho- ja niittykentät, kasvikatot ja istutusalueet sekä vettä läpäisevät piharakenteet. Tarvittaessa voidaan käyttää hulevesikasetteja tai muita rakennettuja imeytys- ja viivytysjärjestelmiä.



Piharakentamisessa suositetaan mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä, kuten erilaisia reikäkiviä ja soraa. Runsas kasvillisuus, etenkin puusto, sitoo pintavesiä tehokkaasti. Kaavassa osoitetut kosteikkoalueet Vääräojan varressa toimivat alueellisina huleveden viivytysratkaisuina.

Tontille osoitetaan riittävät paikat aurattavan piha-alueen lumenläjitykseen. Lumenläjityspaikat on sijoitettava siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaantumista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistöille.

3.4. Tärinä

Alueella koetaan rautatiestä johtuvaa tärinää. Osa alueesta kuuluu tärinävyöhykkeeseen C tai D. Tärinän vaikutus rakentamiseen on huomioitava. Vyöhykkeet on osoitettu kaavassa rataa lähimmästä rajasta alkaen numeroiduilla tär-merkinnöillä.

D-tärinävyöhykkeelle (80–180) voidaan sijoittaa toimistoja, liiketiloja, liikuntatiloja sekä teollisuutta. Alle 80 metrin etäisyydelle radasta ei voi sijoittaa rakentamista. Poikkeuksena ovat ei-tärinäherkät toiminnot, jos varmistetaan ettei rakenteiden vaurioitumistaso ylity.

Tärinäalueet on määritelty vuoden 2019 tilanteen mukaan. Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä voi osoittaa olosuhteiden merkittävästi parantuneen, voidaan kaavan tär-rajauksista poiketa rakennusvalvontaviranomaisen myöntämällä luvalla.

3.5. Liikennejärjestely sekä pysäköinti

Yleiset ohjeet

Tontilla on yksi tonttiliittymä, jonka leveys on 6-10 metriä.

Liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että eri liikennetyypit eivät sekoitu tarpeettomasti. Asiakasliikenne ja yrityksen logistiikkaan liittyvä, esimerkiksi tavaraliikenne, tulee eriyttää toisistaan mahdollisimman läheltä tonttiliittymää. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen tarpeetonta risteämistä tai lomittumista tulee välttää.

Jalankulkureitit rakennuksen luokse, myös pysäköintialueella, tulee osoittaa selkeästi esimerkiksi erottuvin pintamateriaalein ja opastein. Tiealueelta saakka tulee varmistaa turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Kevyen liikenteen liikennealue tulee koko tontilla erottaa näkyvästi ajoneuvoliikenteestä. Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa riittävän paljon teline- tai katospaikkoja siten, ettei säilytyksestä aiheudu haittaa kulkureiteille.

Tarvittava vähäinen asiakasparkitus (enintään 20 autopaikkaa) voidaan osoittaa edustuspihalle, ei kuitenkaan alle 1 m etäisyydelle julkisivusta. Suurempi asiakaspysäköintitarve tulee jäsentää istutusaluein tai -altain. Katettujen pysäköintipaikkojen rakentaminen on suositeltavaa.

Raskaan kaluston pysäköinnille on osoitettava erillinen sijainti asiakas ja työntekijäpaikoitukseen nähden. Mahdollisuuksien mukaan raskas kalusto on sijoitettava katokseen.



Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne

Alueella on oltava turvalliset, yhtenäiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit. Tontille tulee tehdä liittymä pyörä- ja kävelytielle. Kulkuväylien on oltava helposti havaittavia, tasaisia, pinnaltaan kovia ja luistamattomia. Julkinen liikenne tulee huomioida rakentamalla tontille kevyen liikenteen yhteys kävelytielle, joka johtaa Etelä-Suomentien bussipysäkeille.

Pyöräpysäköinnin tulee olla kilpailukykyinen autopysäköinnin kanssa. Työpäivän pituinen pyöräpysäköinti on hyvä järjestää mahdollisuuksien mukaan lämpimään ja valvottuun sisätilaan. Työntekijöiden ulkona olevan pyöräpysäköinnin laatuvaatimuksena on vähintään runkolukitus, valaistus, esteetön saavutettavuus ja sijainti työntekijöiden sisäänkäynnin lähellä. Asiakkaiden pyöräpysäköinti toteutetaan mahdollisimman lähelle sisäänkäyntiä. Heille on hyvä varata katoksellista ja runkolukittavaa pysäköintitilaa.

Pyöräpaikkoja on osoitettava tontille vähintään seuraavasti:

Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1 pp / 150 k-m²

Toimistot ja teolliset kiinteistöt 1 pp / 50 k-m² tai 0,4 pp / työntekijää

Henkilöautoliikenne

Autoliikenteen reitti erotetaan muista kulkutavoista. Risteämiskohdat tulee rakentaa hyvin havaittaviksi ja kevyelle liikenteelle turvalliseksi. Liikenteenohjaus tulee piha-alueella olla selkeää ja väistämismahdollisuudet tulee osoittaa merkeillä tai hoitaa rakenteellisesti. Pysäköintialueen suunnittelussa noudatetaan alan ohjeistusta ja yleisiä hyviä suunnitteluperiaatteita.

Pysäköintialueen kokoojaväylät sijoitetaan etäälle sisäänkäynneistä. Pysäköintialue tulee jäsentää viherrakentein ja lumenlajitykselle varataan riittävä tila. Istutukset ja lumivarastointi tulee suunnitella siten, etteivät ne haittaa näkemiä.

4. Tonttien rakentaminen

Jos tontilla sijaitsee puustoa, on puusto ja metsäpohja säilytettävä, mikäli se ei estä tontin senhetkistä suunniteltua rakentamista tai käyttöä, kuten tontin logistiikkaa, hulevesien hallintaa tai lumen läjitystä. Määrittämättömässä tulevaisuudessa tapahtuva rakentamisen laajentaminen ei ole hyväksyttävä syy kaataa ennakoivasti puustoa.

Hulevesien imeyttämiseksi, sekä yleisen viihtyisyyden takia tonteille suositellaan istutettavaksi vähintään 3 keskikasvuista puuta kuten pihlaja tai Terijoen salava. Rakentamatta jäävien tontin osat on ensisijaisesti niitytettävä. Tonteilla, joille 6-indeksin mukaan sijoitetaan asuinrakentamista, on oleskelupiha sijoitettava siten että syntyy viihtyisä ja turvallinen oleskelupiha. Oleskelupihalle on rajattava muusta pihasta istutuksin.



Materiaalit ja värit



Kuva 1 Esimerkkejä kaava-alueelle soveltuvista rakennuksen pääväreistä. Aksenttiväri on hyvä olla merkittävästi pääväriä vaaleampi.

Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, jotka takaavat alueen siistin yleisilmeen.

Päämateriaalin tulee olla ulkonäöltään sekä kestävyydeltään liike- tai teollisuusrakentamiseen sopiva. Sopivia materiaaleja ovat esimerkiksi ulkokäyttöön tarkoitettut levytuotteet, siisti ja detaljoitu profiilipeltijulkisivu sekä useat julkisivujärjestelmät. Julkisivun päävärin tulee olla tumma sävy ja ensisijaisesti tässä ohjeessa esitettyä värikarttaa mukaileva. Vaaleita sävyjä kuten valkoista ja vaalean harmaata ei sallita. Väriin sävyn on oltava aistinvaraisesti tummaksi mielletty. Tontin kaikilla rakennuksilla on oltava sama pääväri.

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi yhtä aksenttiväriä päävärin lisäksi. Käytettävän aksenttiväri on erotuttava selkeästi pääväristä esimerkiksi kontrastierolla, mutta sen on sovitettava julkisivun pääväriin. Aksenttivärejä saa olla enintään yksi. Aksenttiväriin osuus pääjulkisivuilla voi olla 15–40 % seinäpinta-alasta. Sisääntulojen ympäristöjä voidaan korostaa käyttämällä muusta julkisivusta poikkeavaa materiaalia tai aksenttiväritystä.

Julkisivu tulee jäsentää harkitusti niin, että pääväristä muodostuu yhtenäisiä pintoja. Julkisivussa on mahdollisuuksien mukaan vältettävä pitkiä yksitoikkoisia jaksoja. Julkisivujen yksitoikkoisuutta voidaan estää esimerkiksi väriyksen vaihtelulla ja julkisivun aukotuksen rytmittämällä.

Häikäiseviä tai suuria yhtenäisiä peilaavia lasi- tai muita pintoja ei saa käyttää rakennuksessa.

Jos tontille on mahdollista rakentaa teollisuustoiminnan yhteyteen asuinrakennus 6-indeksin mukaisesti, voi asunnon sijoittaa teollisuusrakennuksen yhteyteen tai omaksi rakennukseksi. Asuinrakennuksen on ilmeeltään ja julkisivun väriykseltään sovitettava tontin muihin rakennuksiin. Tällöin julkisivun materiaalina voi kaikissa rakennuksissa käyttää aikaisemmasta poiketen puuta.

Katto

Katto on muodoltaan ensisijaisesti harja- tai lapekatto. Tasakatto voidaan hyväksyä, jos se mahdollistaa esimerkiksi aurinkopaneelien sujuvan sijoittamisen, tai monipuolisen ja lajistorikkaan kasvikatton rakentamisen.

Kattomateriaalia tai -kaltevuutta ei ole rajoitettu. Katon on väriykseltään sovitettava rakennuksen julkisivun värisävyyn, jos kyseessä ei ole tasakatto. Tontin rakennusten vesikattomateriaalin on oltava yhtenäinen, pois lukien kasvikatot, joita voidaan rakentaa samalla tontilla yhdessä muun



katemateriaalin kanssa. Kattopinnoille on esitettävä vähintään 400 mm pitkät räystäät. Poikkeuksena tasakatto, jonka voi toteuttaa myös räystäättä.

Aitaaminen

Tontin käyttöalueiden rajausta pyritään ensisijaisesti tekemään rakennusten sijoittelun, pihan pintamateriaalien käytön sekä istutusten keinoin. Tonttia rajaavaksi elementiksi suositellaan istutettua puu-, pensasriviä tai pensasryhmiä lajityypillisin välimatkoin.

Aitaamisessa on huomioitava liikenneväylien näkymäalueet ja suunniteltava se niin, ettei synny epäturvallisia katvealueita.

Alueelle sallitaan kahden tyyppistä aitaamista: tonttia tai tontin osaa reunustava raja-aita sekä ei-toivottua näkymää peittävä näkösuoja-aita. Aitatyyppejä on valittava sen rajaamien toimintojen mukaan. Aidan tulee olla viimeistelty, pelkistetty ja yhtenäinen. Pääasiallinen materiaali voi olla puu, metalli tai näiden yhdistelmä. Aita tulee perustaa maaperän vaatimalla tavalla kallistumisen välttämiseksi. Harmaan eri sävyt ja musta hyväksytään aidan väriksi. Arkkitehtuurisista syistä aita voidaan toteuttaa rakennuksen pää- tai aksenttivärin mukaisena.

Kadun tai muun julkisen tilan rajalle suunniteltu aita rakennetaan aina kokonaan tontin puolelle.

Raja-aidan korkeus on 120 cm. Rakennusvalvonta voi myöntää luvan korkeammalle raja-aidalle, jos se on teollisuustoiminnan turvallisuuden tai toiminnan kannalta välttämätöntä. Raja-aidan korkeus ei tällöinkään voi olla yli 250 cm. Raja-aita on toteutettava siististi ja kestävästä materiaalista, esimerkiksi aitaelementeistä rakennettavaa metallista kolmilanka-aitaa.

Näkösuoja-aitaa vaativia toimintoja voivat olla esimerkiksi varastointi ja useat rakennus-, valmistus- ja huoltotyöt sekä jätehuollon astiat. Näkösuoja-aidan korkeus tulee olla 180–200 cm ja aitapaneelin peittävyys vähintään 80 %. Yrityksen toiminnan edellyttäessä, kuten tuotteiden siisti esillepano tontilla tai rakennuksen julkisivussa, pienempi peittävyys voidaan hyväksyä.

Valaistus ja mainokset

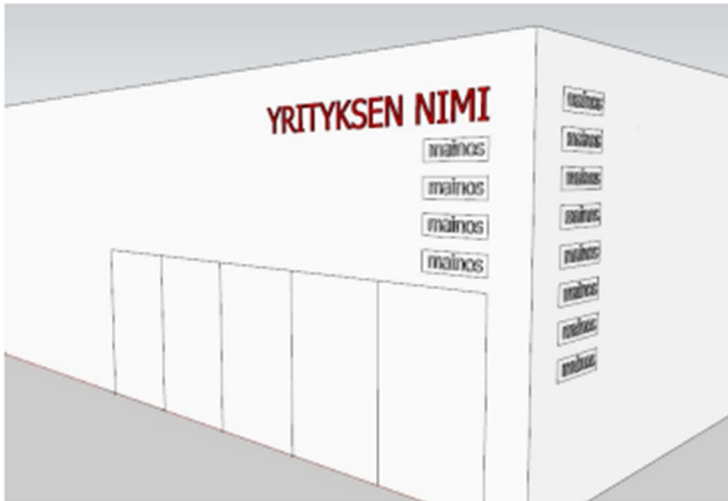
Rakennusten valaiseminen on suunniteltava siten, että ylöspäin suuntautuvaa kirkasta häiriövaloa ei pääse syntymään. Alueen viihtyvyyden ja turvallisuuden vuoksi piha valaistaan riittävästi, mutta ei ympäristöä häiritsevästi.

Rakennusten valaistus tulee suunnata pääosin alaspäin julkisivussa. Maantasokerroksen toiminnalliset alueet, sisäänkäynnit ja rakennukset tulee valaista siten, ettei häiriövaloa muodostu. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyn vaaraa, eikä häiritä liikennettä tai muita kiinteistöjä. Häikäisyä voidaan vähentää sopivalla valaisimen korkeudella ja koteloidulla valonlähteellä.

Julkisivuihin ei saa sijoittaa kirkkaasti valaistuja mainostaulurakenteita. Yrityksen tai yritysten logot tai muut tunnistekuvat saa sijoittaa julkisivuun. Logojen sijoittelu on tehtävä selkeänä kokonaisuutena ja niiden on tuettava julkisivun jäsentelyä. Logojen tai mainostaulurakenteiden valaistus ei saa olla kirkkaampia kuin kulkureittien valaistus.



Mikäli näkyvyys kadun puolelle vaatii, voidaan tontille sijoittaa myös aitaan liittyvä tai muulla tavoin, esimerkiksi istutuksin, paikkaan maisemoitu enintään 10 m korkea mainosrakennelma tai -laite yrityksen logolle. Lakanatyyppejä ratkaisuja ei sallita. Logon ja rakennuksen käyttötarkoitusta varten toteutettavan mainosrakenteen värin on oltava tontin muiden rakennusten mukainen.



Katokset ja varastointi

Tontilla tapahtuva varastointi ei saa rumentaa ympäristöä. Varastoitaville tuotteille tulee rakentaa vähintään näkösuoja. Ulkona varastoitaville tavaroille on suositeltavaa tehdä katos, joka toimii samalla näkösuojana.

Jätehuolto

Jätteiden keräyspisteet tulisi sijoittaa tontille niin, ettei niihin ole suoraa näköyhteyttä kadulta. Lisäksi keräyspisteille tulee rakentaa aitaus ja katos. Ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennusten ja rakennelmien muodostamaa kokonaisuutta.

5. Yleisten alueiden ohjeet

5.1. Viheralueet

Tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

5.2. Katualueet

Tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

6. Yhteystiedot ja lisätietoja

- www.kempele.fi -> Asuminen ja ympäristö
 - 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

