

Asianumero: 244Dno-2021-59
vanha asianumero 1688/10.02.03/2018
Vireilletulo khall 5.11.2018 § 342
Rakennustapaohje
vaihepvm 21.8.2024
Hyväksyntä kvalt x.x.2024 § xx



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue, rakennustapaohje

Keskusta 101 / Ollakka 006

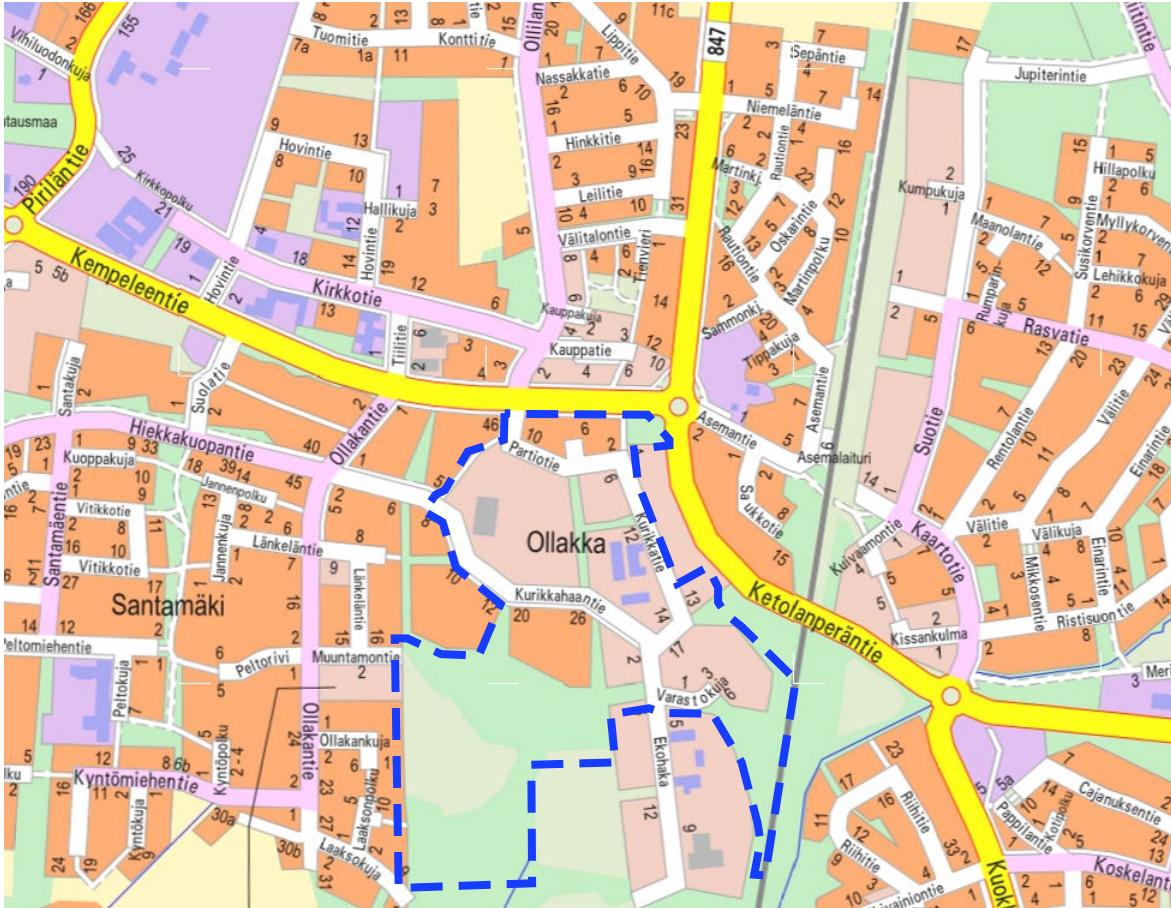
Sisällys

1. Yleistä	3
1.1 Alueen rajaus	3
1.2 Ohjeen tarkoitus	3
2. Ohjeen soveltaminen	4
2.1 Rakennusten suunnittelu	4
2.2 Sitovuus ja poikkeaminen	4
3. Lisätietoa asemakaavamääräyksistä	5
4. Alueen yleiset ohjeet	7
4.1 Perustaminen	7
4.2 Hulevedet ja pohjavesien suojelu	7
4.3 Tärinä	8
4.4 Melu	9
4.5. Kestävät valinnat	9
4.6 Autopaikoitus	10
5. Tonttien rakentamisen ohjeet	11
5.1 Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu	11
5.2 Materiaalit ja värit	12
5.3. Taidevaatimus	13
6. Yleisten alueiden ohjeet	13
6.1 Puistot	13
6.2 Liikennealueiden vaiheistus	16
7. Yhteystiedot ja lisätietoja	16

1. Yleistä

1.1 Alueen rajaus

Ohje koskee Kempeleen Keskustan tilastoalueen (101) pinalueella Ollakka (006) sijoittuvaa asemakaavan muutosta ja laajennusta. Asemakaava muuttaa kortteleita 6003–6006 ja 6009–6012 ja muodostaa korttelit 6031–6033 sekä niihin liittyviä viher- ja liikennealueita.



Kuva 1 Alue opaskartalla

1.2 Ohjeen tarkoitus

Velvoittava rakennustapaohje (kvalt xx.xx.xxxx §xx) täydentää Ollakan alueen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen (lv xx.xx.xxxx) määräyksiä.

Alue kuuluu asuinkorttelien suhteen Kempeleen kunnan ydinkeskustaan. Kunnan imagon kannalta alueen kehittämisellä on suuri merkitys. Ollakalla on paikallisesti historiallista merkittävyyttä, sillä alueella on sijainnut tiilitehdas ja myöhemmin muutakin teollisuustoimintaa.

Rakennustapaohjeen tarkoitus on edistää alueen rakentamista korkealaatuiseksi, vihreäksi keskusta-alueen asuinalueeksi, jossa sijaitsee merkittäviä virkistysalueita. Viheralueita on tarkoitus kehittää paikallisia luontoarvoja arvostaen ja säilyttäen. Ohje sitouttaa rakennushankkeeseen ryhtyvät panostamaan tasapuolisesti alueen viihtyvyyteen ja laadukkaaseen toteutukseen.

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

2. Ohjeen soveltaminen

2.1 Rakennusten suunnittelu

Rakentajaa velvoittavat Suomen rakentamismääräyskokoelma sekä maankäyttö- ja rakennuslaki. Suunnittelijoiden tulee olla päteviä sekä esittää pyydettyä riittävät referenssit rakennusvalvontaviranomaiselle. Pohjavesialueella 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 ja kunnan hulevesiohje sekä kestävän liikkumisen ohje kiinteistöille.

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.

Tontin käytön suunnittelu

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

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä tarvittaessa pelastustiet.
- Kevyen liikenteen sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet, taloyhtiössä pyöräpaikat sekä oleskelualueet.
- Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenlajitys 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.

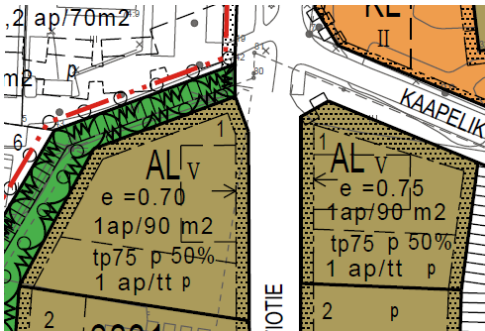
2.2 Sitovuus ja poikkeaminen

Rakennustapaohje 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 viranhaltija, joka sen hetkisen lain mukaan on vastuussa vähäisten poikkeamisten myöntämisestä.

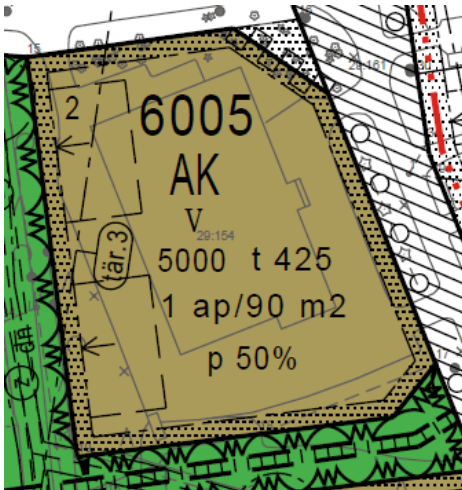
3. Lisätietoa asemakaavamääräyksistä

Partiotien AL-tontit



Partiotien pohjoisosan kaksi ylintä tonttia on tarkoitettu asuin-, liike-, ja toimistojen korttelialueeksi. Kyseisille tonteille suositellaan sijoitettavaksi vähintään 75 kerrosneliometriä toimitiloja. Toimitilat voidaan toteuttaa siten, että tyhjänä ne voivat olla taloyhtiön käytössä esimerkiksi asukastupana tai pyöräsäilytyksessä. Jos toimitilaa käytetään esimerkiksi pyörien säilytykseen, pitää rakennuslupavaiheessa osoittaa miten pyöräpaikat saadaan sijoitettua tontille tilan käytön muuttuessa. Jokaiselle rakennuksessa sijaitsevalle toimitilalle on osoitettava vähintään yksi autopaikka toimitilan käyttöön. Toimitilalle osoitettua parkkipaikkaa ei saa laskea taloyhtiön vieraspaikaksi, eikä niitä saa sijoittaa Partiotien eteläpäässä sijaitsevalle LPA-alueelle.

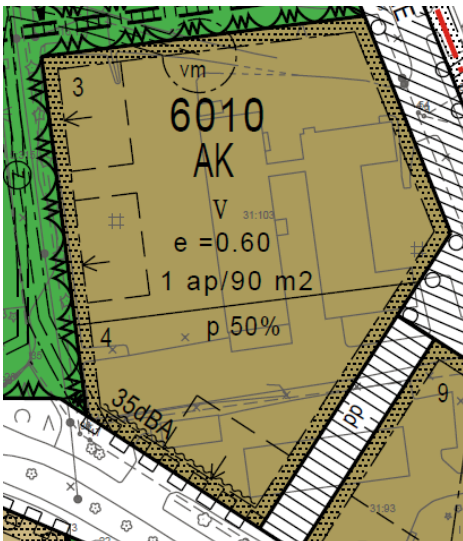
Kortteli 6005 -asuinkerrostalojen tontti



Korttelin kerrostalon pyöräpaikoituksesta vähintään 40 % on sijaittava lämpimässä sisätilassa. Lämpimien pyöräpaikkojen ei ole sijoitettava asuinrakennukseen. Sisätilassa sijaitsevat pyöräpaikat on oltava helposti saavutettavat asuinrakennuksen sisäänkäynnistä katsottuna.

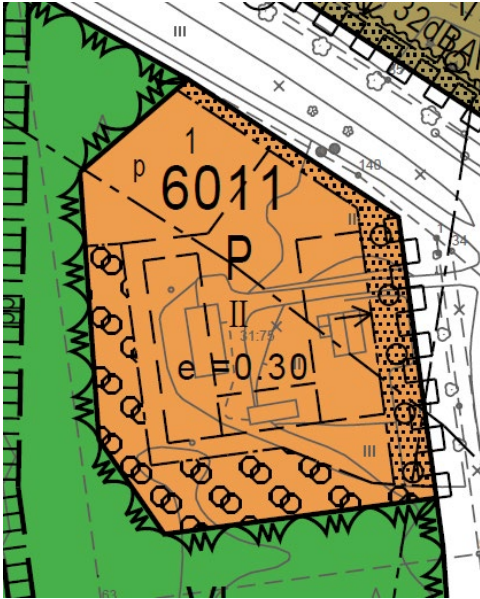
Jos korttelin kokonaistehokkuus on suurempi kuin 0,8, kaavamääräyksestä poiketen vettäläpäisevän pinnan määrä on oltava vähintään 30 % tontin pinta-alasta. Likaisia hulevesiä, kuten autopaikoituksesta syntyviä hulevesiä, ei saa imeyttää tontilla.

Kortteli 6010 – asuinkerrostalojen kortteli



Korttelista 6010 on toteutettava koko korttelia koskeva korttelisuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä ensimmäiselle rakennukselle. Korttelisuunnitelma on sitova. Korttelin rakentaminen aloitetaan sen pohjoisosasta.

Korttelissa tonteille tai asuinrakennuksille voidaan esittää yhteisiä pihatoimintoja ja autopaikoitusta. Yhteisistä pihatoiminnoista on sovittava ennen niiden toteuttamista yhteisjärjestelysopimuksella.

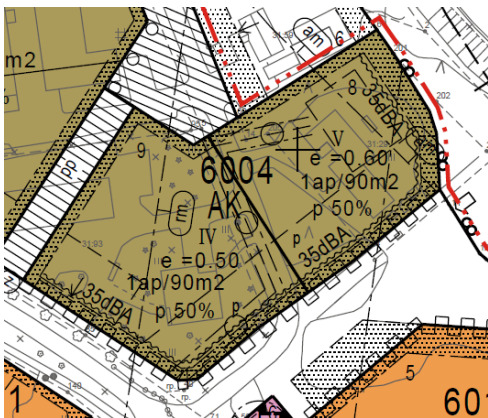


Kortteli 6011 - palvelurakentamisen tontti

Palvelurakentamisen tontilla sijaitsevan säilytettävän puuston alueesta voidaan pienissä määrin poiketa, jos se on tarpeellista tontin rakentamisen tai turvallisuuden kannalta. Kuitenkin siten, että tontin eteläosan yhtenäinen puusto säilytetään tontin rajoista mitattuna 10 metriä leveän vyöhykkeen alueella. Alueelta kaadettavista yksittäisistä puista on konsultoitava kunnanpuutarhuria ja kaikki kaadetut puut pitää korvata uusilla, joko samalle paikalle tai muualle kyseisellä tontilla. Rakentamisessa säilytettävä puusto ja sen juuristo on suojattava vaurioitumiselta.

Rakennus sijaitsee C-tärinäalueella. Jos rakennus toteutetaan kaavan mukaisesti kaksikerroksisena, täytyy rakennukseen aiheutuvaa tärinää hallita rakenteellisesti tai muuten todentaa rakennustapaohjeen kohdan 4.3. mukaan tärinän vaikutus rakenteisiin. Rakennus pitää rakentaa tontin itäreunan istutusalueeseen kiinni.

Kortteli 6004



Rakennuksen sivujen, jotka avautuvat korttelissa 35dBA-kaavamerkinnän suuntaan, on eristettävä ääntä vähintään 35dBA liikennemelua vastaan. Mikäli parvekkeita osoitetaan julkisivuille, on parvekkeet lasitettava.

Korttelissa suositellaan olemassa olevan puuston säilyttämistä, siltä osin kuin mahdollista, maisemallisen mielekkyyden takaamiseksi.

Tontin 9 rakennus sijaitsee C-tärinäalueella. Jos rakennus toteutetaan kaavan mukaisesti nelikerroksisena, täytyy rakennukseen aiheutuvaa tärinää hallita rakenteellisesti tai muuten todentaa rakennustapaohjeen kohdan 4.3. mukaan tärinän vaikutus rakenteisiin.

4. Alueen yleiset ohjeet

4.1 Perustaminen

Alue on pääosin hyvin rakennettavaa, mutta hankkeiden koko ja tärinäolosuhteet voivat aiheuttaa omat haasteensa. C-tärinäalueella (kaavamerkintä tär3) sijaitsevilla 2–4 kerroksisissa rakennushankkeissa (korttelit 6004 ja 6011) on huomioitava erityisesti tärinän vaikutus rakenteisiin ja asumiseen.

Happamat sulfaattimaat ja pilaantuneet maat

Korttelien 6004, 6031 ja 6032 alueella sekä Tiilitehtaanpuistossa on tehty pilaantuneiden maiden tutkimuksia, joiden perusteella kortteleissa 6031 ja 6032 on riskitarkastelun perusteella olemassa matala riski haitta-aineille altistumiselle suoran ihokosketuksen tai suun kautta, mikäli kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävällä alueella toteutetaan maanrakennustöitä. Tämän takia tulee tehdä lisätutkimuksia ja tarvittaessa maanvaihtoa ennen rakentamisen aloittamista.

Maa-ainekset, jotka tarkempien tutkimustulosten valossa ylittävät VNa 214/22007 mukaiset haitta-aineiden kynnysarvot, on tarpeen poistaa. Mikäli kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia kuljetetaan pois kiinteistöltä, vaatii öljyisten maa-ainesten käsittely ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisia toimenpiteitä.

Korttelin 6004 alueella tai Tiilitehtaanpuistossa sijaitsevalla lumenkaatopaikalla ei todettu haitta-aineita.

4.2 Hulevedet ja pohjavesien suojeleminen

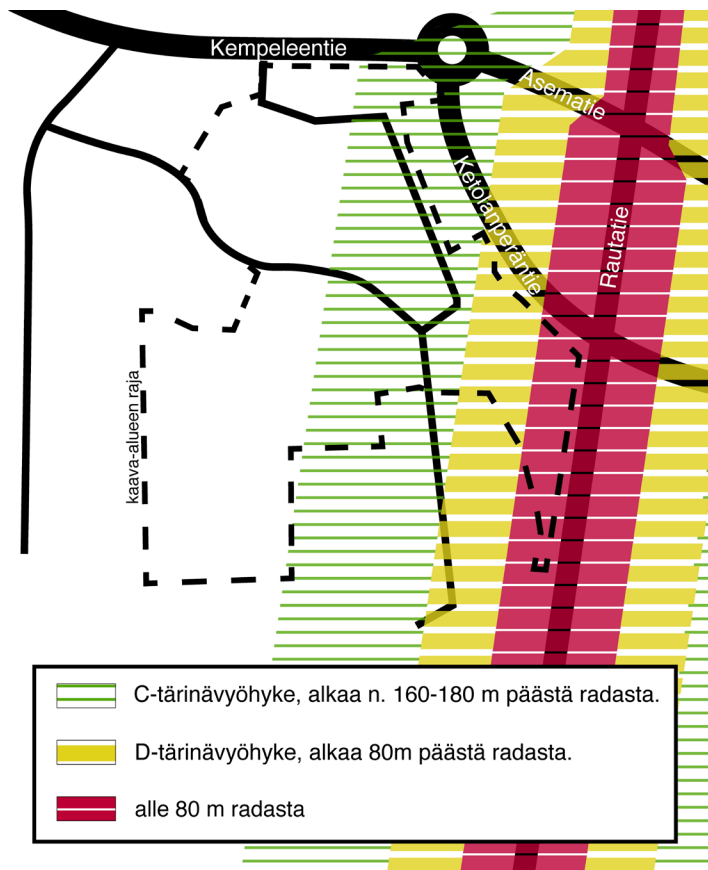
Kaava sijoittuu suurimmaksi osaksi veden hankinnan kannalta tärkeälle Kempeleenharjun pohjavesialueelle. Merkintä pv-1 tarkoittaa, että *Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.*

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan hulevesiohjeita kiinteistöille. Ohjeen yleiset pääperiaatteet ovat hulevesien syntymisen ehkäisy, vesien imeyttäminen, vesien viivyttäminen ja viimeisenä johtaminen kunnan hulevesiverkkoon. Ollakan alueella hulevesien syntymistä tulee ehkäistä, puhtaita hulevesiä tulee imeyttää ja likaisia hulevesiä tulee viivyttää ennen johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Asuinrakentamisen sallivilla tonteilla läpäisevän pinnan osuus tulee olla vähintään 25 %, mikäli rakentamistehokkuus on vähintään 0,8 ja vähintään 50 % tehokkuusluvun ollessa alle 0,8. Tällä turvataan pohjaveden muodostumista sekä vähennetään hulevesien syntymistä.

Pohjaveden suojelemiseksi alueelle ei tule rakentaa maanalaisia tiloja. Maalämpöjärjestelmät edellyttävät vesilain mukaista lupaa aluehallintovirastolta, eikä niitä suositella alueelle.

4.3 Tärinä



Kuva 2 junaliikenteen aiheuttama tärinän tärinäalueet merkitty yksinkertaistettuun karttaan. Suurin osa asuinrakentamisesta sijoittuu A- ja B-vyöhykkeelle. Korttelissa 6004 yksi tontti sijoittuu osittain D-vyöhykkeelle, mikä on huomioitava tontin rakentamista suunniteltaessa. A-vyöhykkeen alueella ei tarvitse tehdä mitään erityistoimenpiteitä rakentamisen suhteen.

Alueella koetaan rautatiestä johtuvaa tärinää. Suuri osa alueesta kuuluu tärinävyöhykkeeseen B tai C, lähempänä rataa on rakennettavia alueita, joilla on huomioitava tärinän vaikutus rakentamiseen. Vyöhykkeet on osoitettu kaavassa rataa lähimmästä rajasta alkaen numeroiduilla tär-merkinnöillä.

B-luokan ylärajan (n. 390 m) ulkopuolella tärinä ei aiheuta rajoituksia rakentamiselle.

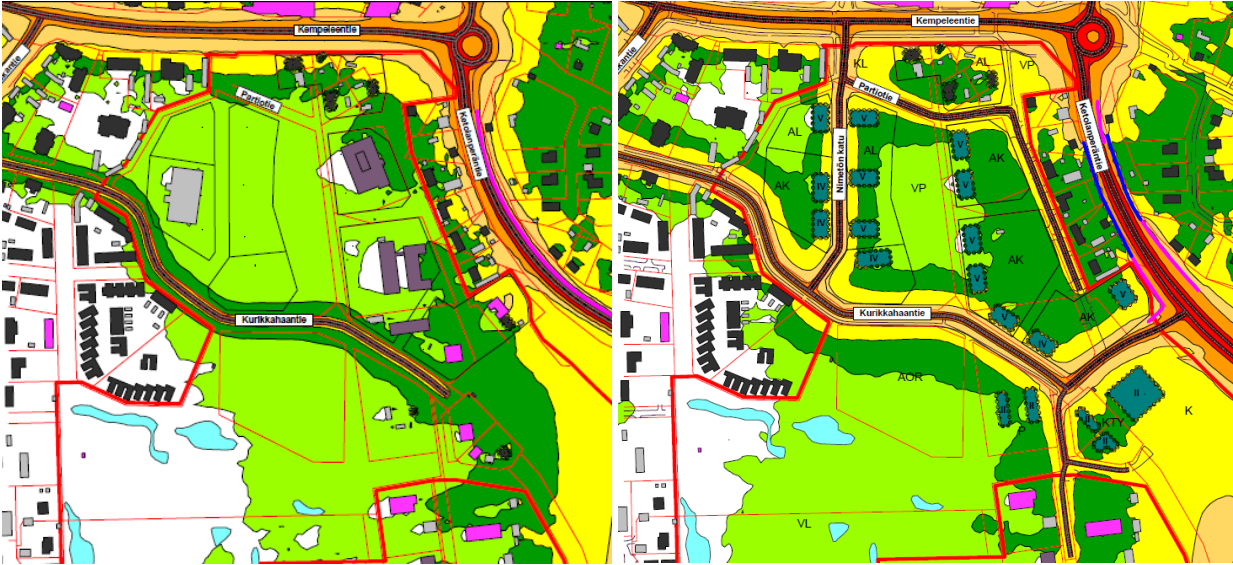
Tärinäalueella C (kaavassa merkintä tär.3) rakennettaessa tulee noudattaa seuraavia suosituksia tai tehdä tarkempia yksittäistä aluetta tai tonttia koskevia arvioita ja huomioida niiden tulokset rakennuksen suunnittelussa:

- rakennus on yksikerroksinen tai rakennus on vähintään 5-kerroksinen
- tärinää hallitaan välipohjien resonanssimitoituksella ja rakennusten korkeudella

Suunniteltaessa C-luokan alueelle 2–4-kerroksisia rakennuksia tulee rakennuspaikkakohtaisella selvityksellä varmistaa kohteen osalta merkittävä taajuussisältö, arvioida mahdollinen tärinän voimistuminen sekä tarvittaessa mitoittaa rakenteet niin, ettei liiallista voimistumista tapahdu.

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

4.4 Melu



Kuva 3 Vasemmalla Ollakan asemakaavamuutosalueen tämänhetkinen melutilanne, oikealla ennustetilanne vuodelta 2040. Vihreät sävyt kuvaavat alle 55 dB äänen voimakkuuksia (vaaleanvihreä 45–50 dB, tummanvihreä 50–55 dB).

Alueen itäosassa raideliikenteen melu on merkittävää. Raidemelulle ominaista on hetkellinen voimakas ääni junan ohittaessa alueen. Autoliikenteen aiheuttamaa melua kantautuu erityisesti Kempeleentieltä ja Ketolanperäntieltä.

Kaavassa on osoitettu kortteliin 6004 rakennusalueiden reunat, joihin kohdistuu julkisivun erityinen meluntorjuntavaatimus. Kaavamerkintää tulkitaan rakennusten sijainnin ja muodon mukaan ymmärtäen, että osoitetut sivut ovat pääasialliset melun tulosuunnat tontilla. Sivuilla, joille ei ole osoitettu vaatimusta, riittää ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 mukainen 30 dB:n ääneneristävyys.

Parvekelasitukseen kohdistuu ääneneristysvaatimuksia. Tuuletusikkunoiden ja ovien suunnittelussa tulee pyrkiä vähentämään aukotuksen kautta asuntoihin kulkeutuvaa melua. Raide- ja liikennemelualueille sijoittuvissa asuinkortteleissa parvekkeet on toteutettava lasitettuna.

Asuinkorttelien oleskelualueet tulee suunnitella siten, että 55 desibelin keskiäänitason ohjearvo ei ylitä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päiväsaikaan (ks. oheinen melukartta). Melulta suojaavat rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien toimintojen käyttöönottoa. Autokatokset suositellaan sijoittamaan siten, että ne suojaavat piha-alueita melulta.

4.5. Kestävät valinnat

Lämmitys ja viilennys

Lämmitysmuoto tulee valita siten, että saavutetaan vähintään kaukolämpöä vastaava hyötysuhde.

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.

Rakennusten ja tontinkäytön suunnittelussa tulee esittää rakennuksen lämmönsäätelyyn liittyviä passiivisia keinoja. Kerrostaloissa voidaan esimerkiksi ikkunoiden suuntaamisella ja varjostuksella tai toisaalta parvekkeiden muodostamalla puskurivyöhykkeellä vähentää lämmitykseen ja viilennykseen kuluvaa energiaa.

Asemakaava-alueelle tulee mahdollisuus liittyä kaukolämpöön.

Energia

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja. Paneelien suuntauksessa tulee ottaa huomioon ilmansuunnat sekä se, että yleisten alueiden puusto säilyy asemakaavan ja puistosuunnitelmien mukaisena.

Yli 2-kerroksisten rakennusten kohdalla aurinkopaneelien myöhempi sijoittaminen pitää huomioida kattorakenteita suunniteltaessa muun muassa kuormitusten suhteen. Mahdollinen myöhempi sijainti on esitettävä rakennuslupavaiheessa tilavarauksena.

Aurinkopaneeleja saa esittää sijoitettavaksi rakennusten seinäpinnoille pihan puoleisilla julkisivuilla huomioiden voimassa olevat palomääräykset.

Kestävä liikkuminen

Kerros- ja rivitalotonttien sisäiset yhteydet tulee suunnitella siten, että jalan tai pyörällä liikkuminen on sujuvin vaihtoehto. Suunnittelussa käytetään ohjenuorana helppoa kulkuyhteyttä jokaiselta ulko-ovelta pyörätielle keskeisiin kulkusuuntiin. Tonttien sisäiset kulkuyhteydet on ensisijaisesti suunniteltava esteettömiksi.

Pyöräpaikoituksen minimitaso on esitetty Kempeleen kunnan kestävän liikkumisen ohjekorteissa, joita alueella tulee noudattaa, jos kaavamääräyksissä ei tosin määritetä. Pyöräpaikoitus tulee toteuttaa siten, että pyörän luokse pääsy on katualueelta saakka sujuva, ja pyöräsäilytyksen tulee sijaita helposti saavutettavasti sisäänkäynteihin nähden.

Alueen yleiset pyörätiet ja jalkakäytävät tulee toteuttaa etupainotteisesti siten, että kultakin käyttöön valmistuvalta alueelta on sujuva ja turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys palveluihin sekä lähimmille bussipysäkeille. Puistojen ja muiden ulko-oleskelualueiden yhteyteen tulee toteuttaa pyöräpysäköintiä yleisellä alueella.

4.6 Autopaikoitus

Kaavasta määritellystä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan tapauskohtaisesti rakennusvalvonnan harkinnalla joustaa, jos rakentamisen yhteydessä vähennettävää parkkipaikkoja korvataan seuraavilla toimilla:

1. Tontin omistaja tai haltija osoittaa rakennuslupavaiheessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla tarkasti määritelty yhtiöjärjestyksessä ja autot on oltava käytössä viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa. Yhteiskäyttöauto on sijoitettava vähintään lämpötilapalliselle paikalle. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat vähimmäisautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualle. Yhdellä yhteiskäyttöautolla voidaan korvata enintään 3 autopaikkaa.
2. Rakennukseen sijoitetaan vaadittua suurempi määrä laadukasta pyöräpysäköintiä. Lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Lisäksi vähintään 75 % kaikista pyöräpaikoista on sijaittava sisätiloissa ja ulkotiloissa on oltava pyörien runkolukitusmahdollisuus. 5 ylimääräistä laadukasta pyöräpaikkaa korvaa yhden (1) autopaikan.

Joustolla voidaan vähentää enintään 20 % vaadittavasta vähimmäispaikkamäärästä. Joustolla ei voi vähentää taloyhtiöiden vieraspaikkojen tai toimitiloille varattujen autopaikkojen määrää.

Vakituisen auton säilytykseen tarkoitetuille paikoille tulee toteuttaa sähköauton latausmahdollisuus tai varaus myöhempiä toteutusta varten.

Rakennettaville kiinteistöille on sijoitettava vähintään 1 vieraspaikka jokaista alkavaa rakennettavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohden.



5. Tonttien rakentamisen ohjeet

5.1 Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu

Kaavassa osoitetut kerrostalorakentamisen rakennusalat on tarkasteltu kokonaisuutena sekä sijainnin että kerrosluvun suhteen, eikä niistä tule poiketa muutoin kuin perustelluista syistä.

Yli 2 kerroksisen asuinrakennuksen varatie järjestelyt tulee ensisijaisesti toteuttaa omatoimisella poistumisella. Mikäli varatien käyttö edellyttää palokunnan toimenpiteitä, sen järjestämisestä tulee aina rakennuslupavaiheessa kuulla paikallista pelastusviranomaista. Kaavan merkinnästä, joka ohjaa sijoittamaan rakennuksen tietyn rakennusalansivuun kiinni, voidaan tapauskohtaisesti poiketa, jos se on välttämätöntä paloturvallisuuden varmistamiseksi.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Jos tontille on osoitettu säilytettävää puustoa, sen säilymisestä tulee huolehtia kaikkien toimenpiteiden yhteydessä. Myös puiden juuristoalueen koskemattomuus on turvattava suojauksilla eri työvaiheiden aikana.

Osalla tonteista on sallittu rakentaminen alle 4 m päähän tonttien välisestä rajasta. Tämä mahdollisuus tulee ottaa suunnittelussa huomioon esim. ikkunoiden tai ulokkeiden sijoittelussa. Palosuojauksesta vastaa se taho, jonka rakentamisen sijoittaminen aiheuttaa palosuojausvaatimuksen. Kortteleissa 6031 ja 6032 voidaan mahdollisuuksien mukaan sijoittaa autokatokset tontin rajalle siten, että katos voidaan toteuttaa yhdessä viereisen tontin kanssa, jolloin tontin pinta-alasta jää suurempi osa muuhun käyttöön.

Rakennukset toteutetaan harjakattoisina. Harjakatto voidaan toteuttaa joko symmetrisenä tai epäsymmetrisenä. Harjan kaltevuutta ei ole määritelty, mutta harjan muodon on oltava selvästi erottuva. Räystäättömyyttä ei hyväksytä. Räystään on oltava vähintään 400 mm pitkä ja sen mitoituksessa on otettava huomioon rakennusten arkkitehtoninen ilme, sekä kosteustekninen kestävyys. Autokatokset voidaan toteuttaa yksilappeisina.

Julkisivun pinta voi olla tiili, puu tai rapattu. Maalattua betonielementtipintaa ei sallita. Elementtirakennusten saumat pitää sulauttaa osaksi julkisivua siten, etteivät ne ole selvärajaisesti huomattavissa. Enintään 2-kerroksisten asuinrakennusten julkisivut on toteutettava tiili- tai puujulkisivuina.

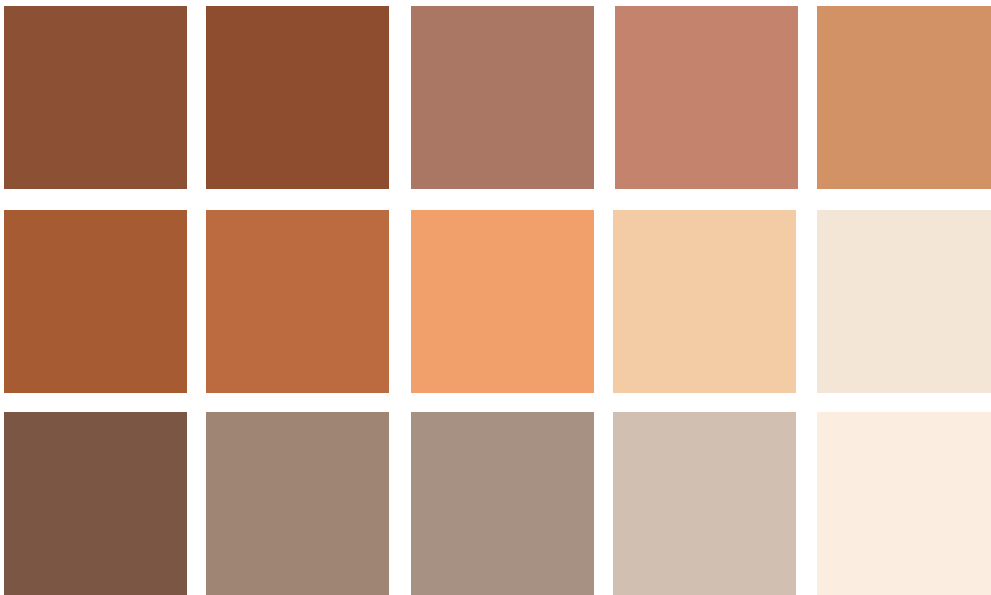
Aitarakenne ei saa olla yli 1200 mm korkea maanpinnasta mitattuna, jos kaavamääräyksellä ei toisin määrätä. Aitaamisen sijaan suositellaan pihojen jäsentämistä esimerkiksi kasvillisuudella siten, ettei aitaamista tarvita.

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihan suunnittelussa on huomioitava pihan kasviston monipuolisuus, sekä kasvillisuuden vaikutus paahteelta suojaamiseen. Kasviston on oltava eri kokoista (esimerkiksi pihalle istutetaan suureksi kasvavia puita, pensaita ja maanpeitekasveja). Pihalueiden monipuolisuutta voi huomioida esimerkiksi istuttamalla perhosten suosimia kasvilajeja ja käyttämällä pihalla myös talvivihreitä ja syysvärejä tuottavia lajeja. Pihalle sijoitetut suuremmat puut takaavat pihalle auringon paahteelta suojattuja tiloja ja voivat varjostamalla vähentää rakennuksen viilennyksen tarvetta.

Pihoille ei saa sijoittaa haitalliseksi vieraslajeiksi luokiteltavia kasveja tai kasveja, jotka leviävät helposti luontoon. Mahdolliset haitalliset vieraslajit on poistettava aktiivisesti alueelta ja niiden leviäminen estettävä lainsäädännön mukaisesti. Myös maa-ainekset, joissa on jäänteitä vieraslajien siemenistä tai kasvinosista on hävitettävä lainsäädännön mukaisesti.

Rakennusten valaiseminen on suunniteltava siten, että yöspäin suuntautuvaa kirkasta häiriövaloa ei pääse syntymään. Julkisivuihin ei saa sijoittaa kirkkaita mainostaulurakenteita ja julkisivuja ei saa käyttää jatkuvaluonteisesti esimerkiksi taiteen projisointipintana. Rakennusten valaistus tulee suunnata pääosin alaspäin julkisivussa. Maantasokerroksen toiminnalliset alueet, sisäänkäynnit, liiketilat ja liiketilojen vaikutusalue tulee valaista siten, ettei häiriövaloa muodostu.

5.2 Materiaalit ja värit



Kuva 4 esimerkkejä tiilissä esiintyvistä lämpimistä värisävyistä.

Rakennusten väryksessä on huomioitava alueen historiallinen sijainti tiilitehtaan alueella. Rakennusten ei tarvitse olla tiilirakennuksia, mutta rakennuksen värisävyyn on toistettava tiilelle ominaisia lämpimiä värisävyjä; esimerkiksi ruskea, tiilenpunainen, okra, kerma. Rakennuksen julkisivun pääväri ei voi olla sama kuin vieressä sijaitsevan päärakennuksen väri. Saman sävyinen julkisivu voi sijaita samassa korttelissa, mutta saman väriset rakennukset eivät voi sijoittua vierekkäin. Julkisivut tulee jäsenellä rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Rakennusten ja rakennusosien pääväri julkisivuissa ei saa olla räikeä, musta tai hyvän maun vastainen.

Katot ovat värykseltään harmaita tai mustia. Muun väriset kattomateriaalit voivat olla perustellusti hyväksyttäviä, jos ne merkittävästi vaikuttavat rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen. Talousrakennusten ja autokatosten katot voidaan toteuttaa viherkattona hulevesien vähentämiseksi tontilla.

Talousrakennukset ja autokatokset voivat olla eri materiaalia ja värytystä kuin päärakennus, kunhan rakennusten sävy sopii harmonisesti yhteen päärakennuksen kanssa ja valittu väri toistaa tiilelle ominaista lämmintä värisävyä. Värytys ei saa olla räikeä, musta, kirkkaan valkoinen tai hyvän maun vastainen.

Mahdollinen aita voi olla puinen tai päärakennuksen materiaalia mukaileva; esimerkiksi tiilitalon tapauksessa sallitaan tiiliaita.

Parvekerakenteiden kohdalla on pyrittävä välttämään suurien heijastavien lasipintojen syntyminen. Lasitetuissa parvekkeissa parvekekaide ei saa olla yhtenäistä läpinäkyvää pintaa. Esimerkiksi sumennettu lasipinta tai rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla teippauksilla toteutettu lasikaide on mahdollinen ratkaisu täysin läpinäkyttömän parvekekaiteen sijaan. Rakennuksen kulmissa on syytä välttää lasitusta, josta näkyy esteettömästi rakennuksen kulman läpi.

5.3. Taidevaatimus

Kempeleen keskusta-alue visiossa asuinalueen keskellä sijaitseva puisto ja sen lähiympäristö on merkitty taideteoksille soveltuvaksi alueeksi. Alueen merkittävä sijainnin takia kerrostalorakentamisen tonteilla on toteutettava prosentitaidenäköalun mukainen tontilla pysyvä teos tai teoskokonaisuus. Vaade on tontikohtainen, jos teos sijoitetaan rakennuksen ulkojulkisivuun näkyvälle paikalle tai piha-alueelle. Jos teos tai teoskokonaisuus sijoitetaan sisätiloihin, taidevaade on rakennuskohtainen.

Taideteos tai sen sijainti tulee esitellä luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle sekä kunnan kulttuuritoimen johtajalle. Jos teosta ei toteuteta muun rakentamisen yhteydessä, on rakennuslupavaiheessa esitettävä alue, johon teos toteutetaan myöhemmin, sekä esittää realistinen suunnitelma teoksen toteuttamiseksi. Näin voidaan toimia, jos teoksen toteuttamiseen haetaan tekijää kilpailun kautta.

6. Yleisten alueiden ohjeet

6.1 Puistot

Koko kaava-alueen puistoissa pyritään säilyttämään puustoa, etenkin harjualueelle ominaista mäntyä. Mikäli puita joudutaan poistamaan, tulee jokaisen täysikasvuisen puun osalta esittää painavat perusteet kunnanpuutarhurille sekä hakea lupa. 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 suositaan kotimaisia lajeja, jotka eivät leviä luontoon. 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. Viheralueille suositellaan sijoittamaan myös pienimuotoisia hoidettuja niittyjä.

6.1.1. Vilminpuisto



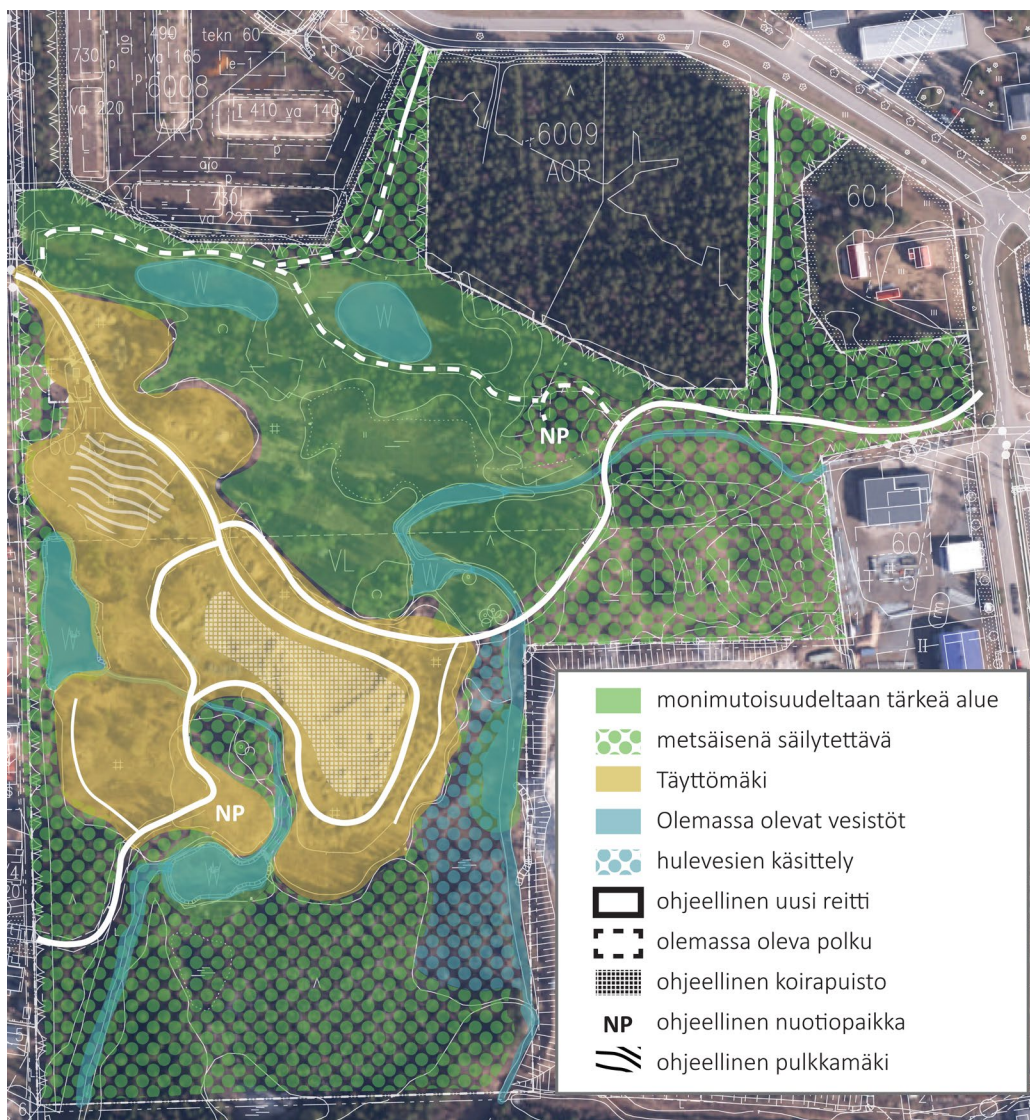
Kuva 5 Vilminpuiston eri alueiden rajaukset ohjeellisena. Tarkempi puistosuunnitelma tehdään kaavan valmistumisen jälkeen. Tarkemmasta puistosuunnitelmasta vastaa kunnanpuutarhuri.

Vilminpuistosta pyritään tekemään monipuolinen hoidettu puistoalue. Tavoitteena on tuottaa kaupunkiluonnonlaan monimuotoinen ympäristö. Kempeleen keskusta-alueen visiossa puisto ja sen lähiympäristö on merkitty taideteoksille soveltuvaksi alueeksi. Puiston alueelle pyritään tuottamaan vähintään 1 taideteos. Teoksille soveltuvat sijainnit on tarkasteltava puistosuunnitelman yhteydessä. Mahdollisuuksien mukaan toteutettava toinen teos tuotetaan yhteisötaiteena.

Puiston alueella sijaitseva vanha puusto on tarkoitus säästää niin hyvin kuin mahdollista. Perustellusta syistä puistoista saa kaataa yksittäisiä puita kunnanpuutarhurin luvalla. Kaadetun puun tilalle on istutettava uusi puu, joko samalle paikalle tai muuhun sijaintiin puistossa kunnanpuutarhurin tarkempien ohjeiden mukaan. Suunniteltava ohjeellisen ulkoilupolun tarkka sijainti pitää toteuttaa siten, että puita ei mahdollisuuksien mukaan jouduta kaatamaan.

Puistojen pinnat on oltava pääsääntöisesti vettäläpäiseviä myös leikki puiston osalta puhtaiden vesien imeyttämisen maksimoimiseksi.

6.1.2. Tiilitehtaanpuisto



Kuva 6 Tiilitehtaanpuiston eri alueiden rajaukset ohjeellisena. Tarkempi puistosuunnitelma tehdään kaavan valmistumisen jälkeen.

Tiilitehtaanpuiston rakentamisen tulee tapahtua ennen rakentamisen aloittamista laadittuun puistosuunnitelmaan. Suunnitelmia pitää tarvittaessa kaavan valmistumisen jälkeen muuttaa siten, että tehtävät muutokset eivät merkittävästi heikennä alueen luontoarvoa tai alueella tavattujen uhanalaisten tai EU direktiivilajien elinmahdollisuuksia.

Tiilitehtaanpuisto jakaantuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeisiin alueisiin (luo5), hoidettuun puistoon (täyttömäki), sekä alueisiin, joiden annetaan metsittyä tai pysyä metsäisinä, mutta joiden alueelle voi rakentaa uusia aktiivisesti huollettavia reittejä ja sijoittaa nuotiopaikkoja kaavan valmistumisen jälkeen tarkennettavan puistosuunnitelman mukaisesti.

Pienien lampareiden alueet ovat luonnonmonimuotoisuuden suhteen erityisen tärkeitä ja ne toimivat viitasammakolle elinympäristönä sekä pohjanlepakon metsästysalueena. Lampareiden vesitalouden tilaa on parannettava ohjaamalla sinne enemmän lähivaluma-alueiden valumavesiä (kaavassa merkintä luo5). Luontoarvoiltaan arvokkaiden alueiden ympäristöä ei saa muokata siten, että muutokset merkittävästi vaikeuttaisivat alueen luontoarvojen säilymistä. Lampareiden ympäristöä on hoidettava ensisijaisesti kaavan yhteydessä laaditun viitasammakkoselvityksen ohjeistuksen mukaisesti.

Turvallisuussyistä alueelta saa kunnanpuutarhurin luvalla kaataa yksittäisiä puita, mutta kaadetut puut pitää jättää lahopuuksi. Lampareiden ja niiden lähialueiden polut pidetään nykyisen kaltaisena polkuverkostona, joka yhdistyy hoidetumman alueen polkuverkkoon. Alueelle ei rakenneta uusia tai keinotekoisesti levennetä olemassa olevia polkuja. Tarvittaessa voidaan perustellusti kunnanpuutarhurin luvalla tehdä pitkospuita tai pienimuotoisia siltoja, jos selkeästi kosteana pitkiä aikoja pysyviä ylityspaikkoja on havaittavissa. Pitkospuiden ja siltojen tulee olla rakenteeltaan puisia. Alueella sijaitsevia tiiliteollisuudesta kertovia maamerkkejä (esimerkiksi savenottomontut ja ratapenkka) voidaan tuoda esiin esimerkiksi niistä kertovilla puurakenteisilla infotauluilla. Muita rakenteita ei hyväksytä ilman erityisen painavaa syytä.

Hoidettu puistoalue sijoittuu pääsääntöisesti entisen lumenkaatopaikan alueelle. Alueen on tarkoitus toimia aktiviteetteja tuottavana virkistysalueena. Reitit toteutetaan hoidettuina ja alueelle mahdollistetaan vähintään yksi esteetön kulkuyhteys. Alueelle toteutetaan koirapuisto, nuotiopaikkoja ja pulkkamäki.

Puistoon tehdään täyttömäki alueelle tuotavista puhtaista täyttömaista. Täytössä ei saa käyttää pilaantuneita maita tai sulfaattimaita, eikä maa-aineksen läjitys saa aiheuttaa riskiä pohjaveden pilaantumisesta. Aluetta ei saa käyttää ylijäämämaiden varastoimiseen. Oulun seudun ympäristötoimea on konsultoitava täytöstä ja ennen täyttämisen toteutuksen aloittamista. Tarvittaessa haetaan ympäristötoimelta tarvittavat ympäristöluvat. Täyttöalueella pyritään säilyttämään olemassa olevaa puustoa, mikäli se on mahdollista. Maamassan muotoilussa on otettava huomioon syntyvät uudet valuma-alueet suhteissa plutakoihin ja niiden säilymiseen, sekä huomioitava muut luontoselvityksen yhteydessä havaitut tarpeet ja vaateet koskien direktiivilajien säilymistä. Täyttömäki maisemoidaan ja tavoitteena on, että kokonaisuudesta syntyy yhtenäinen metsäinen koko kuntaa palveleva virkistysalue.

6.2 Liikennealueiden vaiheistus

Kaava on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että alueen toteutus voi alkaa olemassa olevaan katuverkkoon tukeutuen. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Partiotie Kempeleentieltä Kurikkahaantielle. Kurikkatien yhteys Kurikkahaantielle voidaan katkaista vasta, kun Partiotie on saatu toteutettua. Kurikkatien ja Kurikkahaantien välinen pyöräilyn ja kävelyn väylä voidaan toteuttaa vasta, kun Kempeleen vesihuolto Oy:llä ei ole tarvetta korttelin 6004 tontin 9 kiinteistöille.

Toisessa vaiheessa rakennetaan tieyhteys Kurikkahaantieltä Ketolanperäntielle. Tieyhteys toteutetaan Ketolanperäntien radanalituksen rakentamisen yhteydessä. Yritysalueen raskasliikenne on ohjattava ennen tieyhteyden toteutumista siten, että se ei huononna merkittävästi Partiotien kerrostalokorttelien rakentumiseen.

7. Yhteystiedot ja lisätietoja

- www.kempele.fi -> Asuminen ja ympäristö
 - Asemakaavaa koskevat lisätiedot: Kaavoitus
 - Rakennuslupaa koskevat lisätiedot: Rakennusvalvonta
- www.kempele.fi -> Yhteystiedot