

Asianumero: 224Dno-2021-60
(ent. 1320/10.02.03/2018)
Vireilletulo khall 21.5.2018. § 164
Rakennustapaohje
Hyväksyntä kvalt 7.6.2021 § 46



Kunnantalon kaavamuutosalueen rakennustapaohje

KESKUSTA / ASEMANSEUTU (101 / 002)

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

KESKUSTA / OLLAKKA (101 / 006)

Sisällys

1. Yleistä	3
1.1 Alueen rajausta	3
1.2 Ohjeen tarkoitus	3
2. Ohjeen soveltaminen	3
2.1 Rakennusten suunnittelu	3
2.2 Sitovuus ja poikkeaminen	4
3. Lisätietoa asemakaavamääräyksistä	4
t/yk ja kaksoisnuoli	4
Katkoviivalla rajattu, vinoviivalla ja p:llä merkitty alue	5
rp50%	5
t	5
t 425	5
tp-75	6
4. Alueen yleiset ohjeet	6
4.1 Perustaminen	6
4.2 Hulevedet ja pohjavesien suojelu	6
4.3 Tärinä	6
4.4 Melu	7
5. Tonttien rakentamisen ohjeet	9
5.1 Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu	9
5.2 Materiaalit ja värit	9
5.3 Yhteiskäyttöaluevaraukset	10
6. Yleisten alueiden ohjeet	10
6.1 Puistot	10
6.2 Liikennealueiden vaiheistus	10
7. Yhteystiedot ja lisätietoja	11
Havainnekuvia alueesta	11

1. Yleistä

1.1 Alueen raja

Ohje koskee Kempeleen Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Asemanseutu (002) kortteleita 2002, 2013, 2014 sekä korttelin 2001 tonttia 1 ja korttelin 2003 tontteja 6-8.



Alue opaskartalla

1.2 Ohjeen tarkoitus

Velvoittava rakennustapaohje (kvalt xx.xx.xxxx §xx) täydentää kunnantalon korttelin asemakaavamuutoksen (lv xx.xx.xxxx) määräyksiä.

Alue kuuluu Kempeleen kunnan ydinkeskustaan. Sijainti on hyvin näkyvä useista suunnista sekä eri kulkutavoilla saapuville sekä myös ohikulkuliikenteelle, minkä vuoksi paikalla on suuri merkitys kunnan imagolle.

Rakennustapaohjeen tarkoitus on edistää alueen rakentumista laadukkaaksi ja vetovoimaiseksi keskusta-alueeksi. 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

Alueen rakennusten suunnittelu on paikallisista olosuhteista, hankkeiden mittavuudesta sekä laatuvaatimuksista johtuen vaativaa. Suunnittelijoiden tulee olla päteviä sekä esittää pyydettyä riittävät referenssit rakennusvalvontaviranomaiselle. Alueen rakennuksilta edellytetään korkeaa arkkitehtonista tasoa sekä myönteisiä vaikutuksia ympäristön laatuun. Rakennuspaikan

näkyvyyden ja tärkeyden vuoksi hankkeiden toteutuksen ohjaukseen voivat osallistua rakennusvalvontaviranomaisen lisäksi muut viranhaltijat sekä luottamushenkilöistä koostuvat toimielimet.

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 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

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 rakennusvalvontaviranomainen.

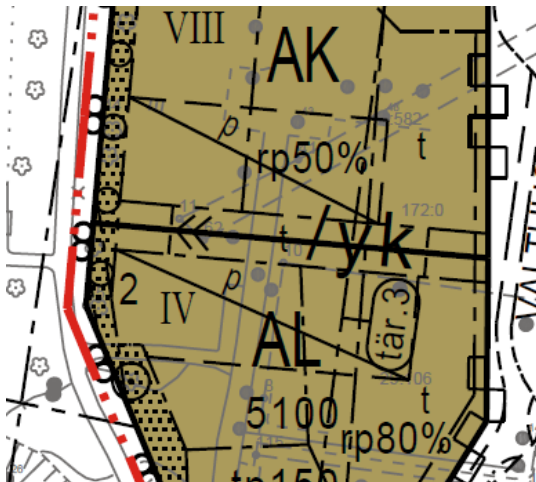
3. Lisätietoa asemakaavamääräyksistä

t/yk ja kaksoisnuoli



Merkintä osoittaa ohjeellisen maanpäällisen ajoluiskan sijainnin sekä yhteiskäyttöalueen. Aluetta voidaan käyttää kahden tontin yhteisen ajoluiskan järjestämiseen, jotta rakenteellisen pysäköinnin ratkaisut voidaan toteuttaa tehokkaasti.

Mikäli aluetta ei hyödynnetä ajoluiskana, voidaan /yk-alueelle toteuttaa myös molempia tontteja palveleva ajoyhteys tai pysäköintialueen tai -laitoksen osa. Tontinosan käyttö on suunniteltava ottaen riittävällä tavalla huomioon molempien tonttien rakentaminen.

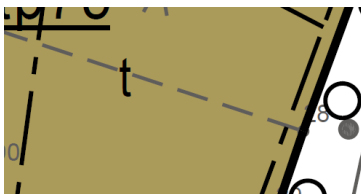


Katkoviivalla rajattu, vinoviivalla ja p:llä merkitty alue

Merkintä osoittaa ohjeellisen alan rakenteelliselle pysäköinnille. Kaavassa suositellun toteutustavan mukaisessa ratkaisussa pysäköintikannet toteutetaan Eteläsuomentien varteen suojaamaan aluetta melulta ja toisaalta muodostamaan valoaukon kerrostalorakentamisen keskelle, jotta iltaurinko tavoittaa myös alueen keskiosan. Mikäli alueenosa rakennetaan toisin, tulee huolehtia kuitenkin Eteläsuomentien ajoneuvomelun vaimentamisesta muilla tavoin.

rp50%

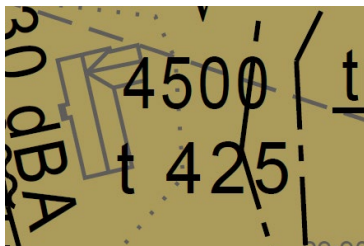
Merkintä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuspaikan pysäköinnistä tulee toteuttaa rakenteellisenä pysäköintinä. Määräyksen tavoite on laskea autopaikoitukseksi asfaltoidun alueen määrää hyvin tehokkaasti rakennetuilla tonteilla. Tavoitteen saavuttamiseksi saa pysäköintikansiratkaisuihin tai rakennuksen sisään pysäköintikerrokseen sijoitettuun tilaan käyttää kerrosalaa niin paljon, kuin saman rakennuspaikan paikoituksen järjestäminen vaatii. On syytä ottaa huomioon, että maanpäällinen pysäköintikerros lasketaan silti mukaan rakennuksen kerroslukuun.



t

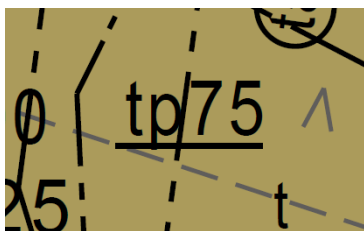
Merkintä rakennusalan sisällä osoittaa tontinosan, jolle saa sijoittaa vain talousrakennuksia.

Talousrakennukselle osoitetulla alueella korkein sallittu kerrosluku on I. Alueelle voidaan rakentaa erillisiä talousrakennuksia tai ne voivat olla liitettynä pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Talousrakennuksiksi luetaan autosuojat, pyörävarastot, pyörähuoltohuoneet, jätehuollon rakennukset ja talovarastot sekä näihin verrattavat tilat, sekä päärakennuksesta erillisinä rakennuksina myös pihasaunat, kesäkeittiöt ja kasvihuoneet tai muut harrastustoimintaan liittyvät yhteiset tilat.



t 425

Luku osoittaa rakennusoikeuden, joka voidaan käyttää talousrakennuksen rakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty. Talousrakennuksen käyttötarkoituksen määrittely on yhdenmukainen edellisen kohdan t-rakennusalan yhteydessä sanotun kanssa.



tp-75

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden liike- ja työpaikkarakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.

Alleviivattu tp-merkintä tarkoittaa, että mainittu kerrosneliömäärä tulee käyttää. Kortteleissa 2013 ja 2003 tulee vähintään 75% tp-alasta sijaita katutasossa huoneistoissa, joihin on oma sisäänkäynti. Muilta osin kaava-alueella määrättyä tp-alaa voidaan sijoittaa myös asuinrakennusten yhteisten tilojen kautta kuljettavaksi.

Jos osoitetaan yksiselitteisesti tilojen käyttötarkoitus työpaikka- ja palvelurakentamiseen, voidaan tilat kytkeä myös asunnon yhteyteen. Tällöin tulee ottaa huomioon esimerkiksi tilavarauksin asuin- ja yritystilojen mahdollinen erottaminen toisistaan tulevaisuudessa.

Toiminta ei saa olla ristiriidassa asumisen kanssa. Myös palvelujen aukioloaikojen tulee noudattaa asuintalojen hiljaista aikaa klo 22-06. Tämä tulee ottaa huomioon siinä, millaisia yritystiloja toteutetaan asuinrakennusten yhteyteen.

4. Alueen yleiset ohjeet

4.1 Perustaminen

Alue on pääosin hyvin rakennettavaa, mutta hankkeiden mittava koko ja tärinäolosuhteet voivat aiheuttaa omat haasteensa. Rakennushankkeisiin tulee siksi tehdä rakennuspaikkakohtainen perustamisselvitys.

4.2 Hulevedet ja pohjavesien suojelu

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.

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

4.3 Tärinä

Koko alueella koetaan rautatiestä johtuvaa tärinää. Vyöhykkeet on osoitettu kaavassa rataa lähimmästä rajasta alkaen numeroiduilla tär-merkinnöillä.

D-alueen ylärajaa lähemmäksi ei suositella rakentamista (kaavassa merkintä tär.1). Mikäli alueelle rakennetaan, tulee varmistua, ettei rakenteiden vaurioitumisriskitaso ylity. Toiminnot eivät voi olla tärinälle herkkiä, kuten asuminen.

Tärinäalueelle D (kaavassa merkintä tär.2) ei suositella uutta asuinrakentamista. Tärinälle vähemmän herkkiä toimintoja (esim. toimistot, kaupat, kahvilat) voidaan sijoittaa alueelle. Mikäli asuinrakentamista tälle alueelle toteutetaan, rakentajan tulee osoittaa riittävät toimenpiteet tärinävaikutusten hallitsemiseksi.

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

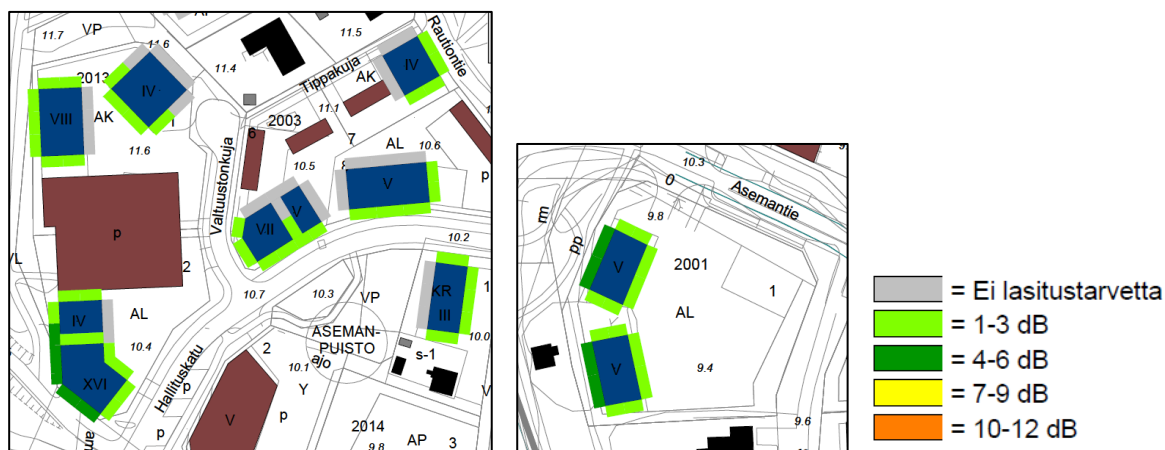
Tärinäalueella B ei ole tärinästä johtuvia rakentamisrajoituksia.

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

Alueen itäosassa raideliikenteen melu on merkittävää. Raidemelulle ominaista on hetkellinen voimakas ääni junan ohittaessa alueen. Autoliikenteen aiheuttamaa melua kantautuu Eteläsuomentieltä, Ketolanperäntieltä, Asemantieltä sekä uudelta Hallituskadulta. Kaavassa on osoitettu rakennusalueen 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.

Parvekelasituksiin kohdistuu ääneneristysvaatimuksia.



Kuvissa (vasemmalla korttelit 2003, 2013 ja 2014, oikealla kortteli 2001) on esitetty parvekelasituksen tarpeet ja ääneneristysvaatimukset ohjeellisia rakennusaloja mukailevin rakennusmassoin. Näitä periaatteita sovelletaan rakennussuunnittelussa. Tuuletusikkunoiden ja ovien suunnittelussa tulee pyrkiä vähentämään aukotuksen kautta asuntoihin kulkeutuvaa melua.

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.



Tie- ja raideliikenteen aiheuttama keskiäänitaso päiväaikaan (7-22). (Liikennemeluselvitys, Asemanseudun kaava, Promethor 2021).

5. Tonttien rakentamisen ohjeet

5.1 Rakennusten muoto ja toimintojen sijoittelu

Kaavassa osoitetut kerrostalorakentamisen rakennusalat on tarkasteltu varjovaikutusten näkökulmasta kokonaisuutena sekä sijainnin että kerrosluvun suhteen, eikä niistä tule poiketa.

Koko alue on ydinkeskustaa, jonka alueella rakentamiseen kohdistuu erityinen laatuvaatimus. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Korttelin 2013 tontille 1 tulee toteuttaa vähintään 8-kerroksinen maamerkkirakennus, jonka ulkohahmon tulee olla erottuva ja edustava. Samaiselle tontille on osoitettu säilytettävän puun merkinnällä vanha ja korkea mänty, jonka säilymisestä tulee huolehtia kaikkien toimenpiteiden yhteydessä.

Korttelin 2013 ohjeellinen pysäköintikansien sijoitus on suositus. Mikäli toteutetaan muun tyyppinen ratkaisu, tulee suunnitelmissa esittää sen toimivuus molempien tonttien osalta.

Korttelin 2001 tontin 1 pääasiallinen ajoyhteys tulee osoittaa Asemantieltä. Saukkotieltä voidaan osoittaa huolto- ja pelastusliikennettä sekä vähäistä autoliikennettä.

Osalla tonteista on sallittu rakentaminen alle 4m päähän tonttien välisestä rajasta. Tämä mahdollisuus tulee ottaa suunnittelussa huomioon esim. ikkunoiden tai ulokkeiden sijoittelussa. Palosuojauksesta vastaa se taho, jonka rakentamisen sijoittaminen aiheuttaa palosuojausvaatimuksen.

Vakituiseen auton säilytykseen tarkoitetuille paikoille tulee toteuttaa sähköauton latausmahdollisuus tai varaus myöhempää toteutusta varten.

5.2 Materiaalit ja värit

Vähintään 5-kerroksisten rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita, jotta alueen vaikutelma on valoisa. Enintään 4-kerroksisten rakennusten ja rakennusosien pääväriä ei ole määrätty, mutta se ei saa olla räikeä, musta tai hyvän maun vastainen. Lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaisissa rakennuksissa tulee käyttää vähintään yhtä pääväristä selvästi poikkeavaa aksenttiväriä. Julkisivut tulee jäsenellä rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Talusrakennukset voivat olla eri materiaalia, mutta niiden tulee mukailla päärakennusmassan väritystä tontilla.

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

Taidevaatimus

Korttelissa 2013 tulee kullakin tontilla osalle Eteläsuomentien puoleisista julkisivuista sijoittaa taidetta. Esimerkiksi muraalit, kuvioitunut julkisivumateriaalit tai hyvin hoidetut viherseinät täyttävät vaatimuksen. Pysäköintilaitosten seinien tulee olla ilmeeltään eläväpintaisia, ja niiden seinäpintoja hyödyntämällä voidaan täyttää em. vaatimus taidejulkisivusta.

Korttelissa 2014 tontilla 2 tulee Hallituskadun ja Asemantien nurkalle sijoittuvan rakennusosan sisältää taide-elementti. Se voi olla osa julkisivua tai rakennuksesta erillinen.

Taideteokset tulee esitellä luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle sekä kunnan kulttuuritoimen johtajalle.

5.3 Yhteiskäyttöaluevaraukset

Korttelin 2003 tonttien 6, 7 ja 8 keskelle on osoitettu istutettava alueenosa ja leikkipaikka. Alue tulee suunnitella siten, että sen käyttäminen kolmen tontin yhteisenä leikki- ja oleskelualueena on mahdollista. Suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon vaiheistus. Alueella sijaitsee mänty, joka on merkitty kaavassa säilytettäväksi. Puun säilymisestä tulee huolehtia kaikkien alueen toimenpiteiden yhteydessä.

Korttelin 2013 tonteilla 1 ja 2 on osoitettu ohjeellisen luiskan merkinnällä sekä /yk-tekstillä alue, jolle voidaan sijoittaa maanpäälliseen kansipysäköintiin johtava luiska. Ohjeen kohdassa 3.2 on tarkennettu merkinnän soveltamista.

Korttelin 2014 tontin 2 läpi on osoitettu ajoyhteys tontille 1. Ajoyhteys palvelee suojeltavaksi osoitetun rakennusalan toimintaa sekä viheralueella sijaitsevan muuntamon huoltoajoa. LPA-tontille voidaan osoittaa tontin 2 paikoitusta sekä lisäksi aseman alueen toimintaa palvelevaa paikoitusta ja tarvittaessa odotusruutu taksille.

Hallituskadun katualueelle on varattu kaavassa tilaa paikoitukselle, joka palvelee korttelin 2014 tontin 2 asiakaspaikoituksena.

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.

Asemanpuiston toteutuksessa tulee ottaa huomioon puiston läsinurkalla sijaitseva tietoliikennemasto. Masto poistuu alueelta kun sille on löydetty uusi sijainti, mihin saakka maston toiminnan tulee olla mahdollista nykyisellä paikallaan.

Sammonkujan puistoon on osoitettu muuntamon paikka. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota em. kohdan vaatimukseen puuston suojelemisesta alueella. Asemanpuistoon varattu muuntamo tulee toteuttaa näkyvä ja keskeinen sijainti huomioon ottaen esimerkiksi taidemuuntamona.

6.2 Liikennealueiden vaiheistus

Kaava on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että alueen toteutus voi alkaa Hallituskadun alkupään ja Valtuustonkujan ympäristöstä. Nämä katuosuudet rakentuvat vaiheessa 1. Toteutuksessa tulee ottaa huomioon maston sijainti Asemanpuistossa, kunnes sille on osoitettu uusi paikka. Ensimmäisen vaiheen aikana Asemantien liikenne säilyy nykyisellä sijainnillaan.

Toisessa vaiheessa Hallituskadun loppuosa rakennetaan. Henkilöautoliikenne ohjautuu kaavassa osoitetun joukkoliikennealueen osalta Hallituskadulle. Korttelin 2003 tonttien 5 ja 6 ajoyhteys voi

siirtyä Valtuustonkujalle. Olevien kerrostalojen paikoitusta voidaan osoittaa maankäytön siirtymävaiheessa Tippakujan katualueesta vapauteenne alueelle.

Kolmannessa vaiheessa toteutetaan joukkoliikennealikulku, linja-autopysäkit yhteyksineen ja baanan siirto kadun pohjoispuolelle.

7. Yhteystiedot ja lisätietoja

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

Havainnekuvia alueesta



