

*Rakennustapaohje
Asian tunnus 224Dno-2021-1
kvalt 8.11.2021 §xx
khall 1.11.2021*



Zeniitin alueen rakennustapaohje

Linnankangas/Linnankangas (112/026) ja
Linnankangas/Zeniitti (112/027)

Nämä rakennustapaohjeet täydentävät Zeniitin alueen asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

Tontin varaajan/haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.



KEMPELE

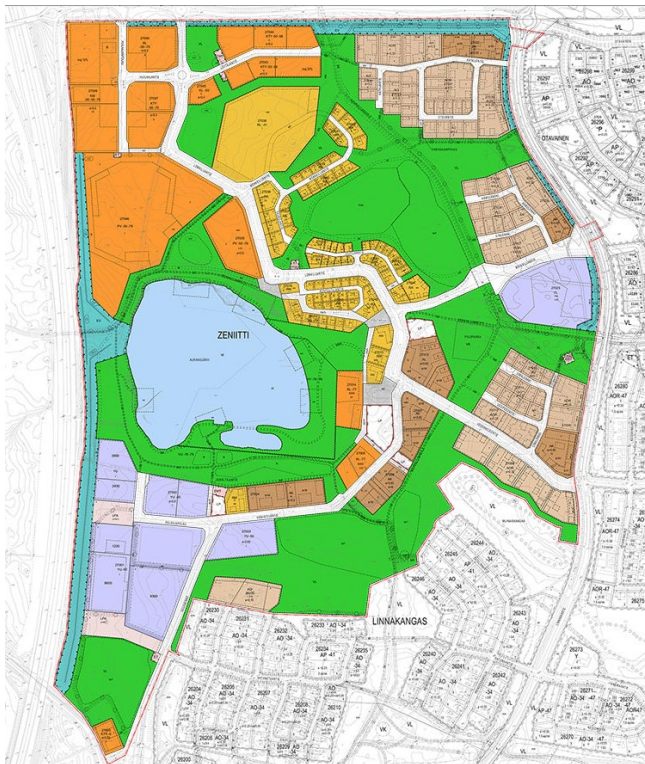
Sisällys

1.	Rakennustapaohjeen tarkoitus.....	3
2.	Alueen kuvaus	3
3.	Suunnittelun vaatimukset	4
	Suunnittelun ja rakentamisen ohjaus.....	4
	Tontin käytön suunnittelu	5
4.	Asuinkorttelit (AO, AOR, AK ja AH)	5
	Rakennusten sijoitus ja massoittelu	5
	Rakennusten julkisivut ja katto	5
	AK- ja AOR-korttelit	6
	AO-korttelit.....	6
	AH-korttelit.....	7
	Asuinrakennuksen tontin rakentaminen.....	7
	Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys.....	7
	Istutukset	8
	Tonttiliittymät ja paikoitus	8
	Pihan muut rakennelmat.....	8
	Valaistus.....	9
5.	Loma-asuntojen ja matkailun alueet (RA, RM ja RL)	9
	RA-korttelialueet	10
	RM-korttelialueet.....	10
	RL-korttelialue / leirintäalue	10
6.	Liike- ja toimitilakorttelit (KM, KL ja KTY)	11
	Rakennusten arkkitehtuuri.....	11
	Liikenne.....	11
7.	Huvi- ja viihdepalvelut (PV-50).....	12
8.	Lähikoulu ja -päiväkot (YL).....	12
9.	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)	13
10.	Viheralueet (VL, VU, VV)	13
	Aurinkojärven ympäristö (VV ja VU).....	14
	Piilopaikka (VK).....	14
11.	Pysäköinti (LP)	14
12.	Työmaa-aikana huomioitavaa	15
13.	Lisätietoja.....	15

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus

Zeniitin alueen asemakaavalla ja velvoittavilla rakennustapaohjeilla tavoitellaan yhtenäistä ja viihtyisää aluekokonaisuutta siten, että herkkä metsäluonto ja sen linnustoalueet sekä muinaismuistokohteet säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Kaikessa alueen rakentamisessa pyritään laadukkaaseen ilmeeseen sekä luonnon huomioimiseen hyödyntäen alueen olemassa olevaa puustoa, vaihtelevia metsätyppejä ja vesitaloutta (soita ja ojia).

Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on helpottaa sekä yksittäisen tontin että kokonaisuuden kannalta hyvän asuinalueen rakentamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvien ja pääsuunnittelijoiden on perehdyttävä huolella näihin ohjeisiin ennen suunnittelutyön aloittamista. Talomallia valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille.



1.1 Asemakaava-alueesta, jota tämä ohje koskee.

2. Alueen kuvaus

Zeniitin asemakaava-alue sijaitsee Linnakangas/Linnakangas (112/026) ja Linnakangas/Zeniitti (112/027) tilasto- ja pienalueilla Kempeleen ja Oulun kuntarajan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 4, Ouluntullintiehen, Linnakaarto-katuun ja Kuusirinteen asuinalueeseen. Suunnittelualueen rajausta on esitetty kuvassa 1.1.

Alue on pääosin rakentumatonta metsämaastoa, mutta sen ympäristössä on valmiiksi rakentunutta pientalovoittoista asuinaluetta. Pääosa alueen metsistä on ojitettuja soita, jotka ovat muuttuneet turvekankaiksi. Luonnontilaisia pienialaisia soita on muutamia.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha louhosalue, jossa on louhittu maa-ainesta vuosina 1988–2017. Alue on siirtynyt Kempeleen kunnan hallintaan ja alueen maastoa on alettu muokkaamaan louhoksen ympärillä. Louhoksen rannaympäristöä suunnitellaan erillisellä yleissuunnitelmalla.

Alueella risteilee säilyviä polkuja ja metsäteitä. Alue liittyy laajoihin ulkoilureitistöihin sekä Oulun seudun jalankulun ja pyöräilyn pääreittiin. Lisäksi alueella kulkee moottorikelkkareitti, joka on ohjattu kaavassa kulkemaan alueen pohjois- ja itäreunalle.



1.2 Havainnekuva Zeniitin ympäristön yleissuunnitelmasta (Ramboll 2018)

3. Suunnittelun vaatimukset

Suunnittelun ja rakentamisen ohjaus

Alueella ovat voimassa asemakaavamääräykset sekä kaavan yhteydessä hyväksytty sitova rakennustapaohje (tämä asiakirja). Kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamisesta siltä osin, kuin ei asemakaavassa toisin määrätä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ensisijainen rakentamisen valvoja. Rakennuslupa-asiat sekä neuvontapyynnöt rakennusvalvonnalle toimitetaan sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta.

Rakentajaa velvoittavat Suomen rakentamismääräyskokoelma sekä maankäyttö- ja rakennuslaki. Lisäksi edellytetään, että suunnitelmat ovat Rakennusten yleisten laatuvaatimusten (RYL) sekä Rakennustietokortiston (RT) esittämän hyvän rakennustavan mukaisia.

Kunnan nettisivuilla on yleiset ohjeet mm. tonttiliittymän rakentamiseen, pihan viherrakentamiseen sekä kunnan hulevesiohje:

www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/rakentamisen-ohjaus

Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma joko erillisenä asiakirjana tai asemapiirustuksen yhteydessä. Suunnitelmasta ilmenee:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät sekä pysäköinti
- Rakennusten sijoittelu sekä käyttötarkoitus
- Hulevesien käsittely ja lumen läjitys tontilla
- Piharakenteet, kuten istutusalueet, aidat ja pintamateriaalit
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto

Kaikkien rakennusten, rakenteiden, istutusten ja toimintojen tulee sopia tontin rajojen sisäpuolelle.

4. Asuinkorttelit (AO, AOR, AK ja AH)

Kaavassa on esitetty Linnakaarron varteen kolme erillistä asumisen kokonaisuutta. Lisäksi asutusta on alueen sisäisen kokoojakadun varressa. Linnakaarron varren kortteleissa on myös varauduttu asumista palvelevan yhteiskäyttöisen varastotilan (AH) tarpeeseen, joita voidaan käyttää myös muuhun asumista palvelemaan käyttöön. AK-kortteleissa on mahdollistettu liike- ja työpaikkarakentaminen vähäisessä määrin korttelille määritellyn rakennusoikeuden lisäksi. Kaikille asuinkortteleille sallitaan maalämmön hyödyntäminen.

Rakennusten sijoitus ja massoittelu

Rakennusten suurin sallittu kerrosala ja kerroshkorkeus määritellään kaavakartassa kortteleittain. Kaavan rakennusalat osoittavat pääarakennuksen rajaamaan katutilaa erityisesti kaavan keskeisimmillä alueilla, kuten Lomailijantien ja Virkistytjätien varsilla. Rakennusten sijoittelussa on pyritty muodostamaan miellyttäviä ja mielenkiintoisia katutiloja ja avaamaan rakennukset ja pihat edullisiin ilmansuuntiin.

Kullakin tontilla pääarakennuksen tulee olla piharakennusta suurempi ja piharakennusten selkeästi alisteisia pääarakennukseen nähden. Autosuoja(t) voidaan rakentaa myös samaan rakennusmassaan pääarakennuksen kanssa. Myös tässä tapauksessa massoittelun tulee noudattaa mainittua hierarkiaa.

Alueen yhtenäisen ilmeen sekä pihojen viihtyisyyden saavuttamiseksi kaavassa esitettyä ohjeellista rakennusten sijoittelua tulee noudattaa, ellei esimerkiksi paikallinen maastonmuoto tai maaperän laatu edellytä tästä poikkeamista.

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

Rakennusten julkisivut ja katto

Julkisivuväritys tulee valita ympäröivään metsäluontoon sointuvaksi. Rakennusten julkisivumateriaalina on suositeltavaa käyttää puuta. Julkisivun värin tulee hahmottua selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi. Lisäksi voidaan käyttää korostusväriä. Piharakennuksen julkisivun tulee olla asuinrakennuksen kanssa yhtenevä. Väri ja materiaali on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Katon kattomuodon tulee olla harja- tai lapekatto, mutta katon kaltevuutta ei ole määrätty. Katemateriaali on vapaa. Värinä suositellaan käytettävän harmaata (vaaleanharmaa-harmaa-tummanharmaa) ja se tulee niin ikään esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle. Vaalea kattoväri heijastaa auringon lämpösäteilyä ja vähentää rakennuksen viilennyskustannuksia. Tummaan katteeseen istuvat puolestaan luontevasti aurinkopaneelit. Talousrakennuksen katemateriaali tulee olla sama kuin pääarakennuksessa pl. viherkatot, joita saa rakentaa talousrakennuksiin.

Katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Aurinkopaneeleita harkitessa tulee kuitenkin ottaa huomioon puuston varjostava vaikutus metsäisellä asuinalueella VL- ja VR-alueiden säilyessä metsinä.



1.3 Rakennuksille ehdotettu värimaailma on poimittu luonnosta löytyneistä väriyhdistelmistä.

AK- ja AOR-korttelit

AK- ja AOR-kortteleiden rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa toistuu samat värit, materiaalit ja kattokaltevuus. Värien ja materiaalien harkitulla vaihtelulla voidaan tuoda elävyyttä ja syvyyttä kortteleiden ilmeeseen.

Rakennusten julkisivut voivat olla puuta, rappautusta tai tiiltä ja maalipinnoille suositellaan kuvan 1.4 mukaisia värejä.



1.4 Esimerkkejä AK- ja AOR-kortteleihin sopivista väreistä.

AO-korttelit

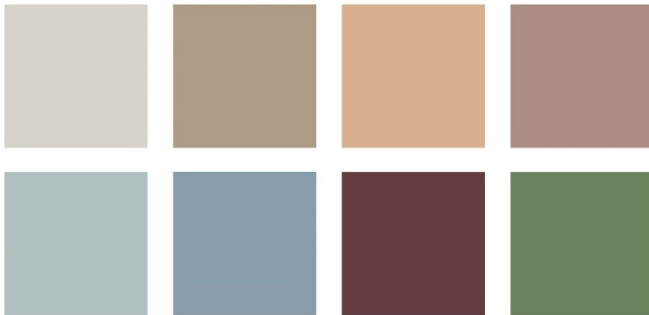
AO-tonteilla rakennusten harjasuunnan tulee olla kortteleittain tai kaavatiesivuittain yhtenäinen.

Asuinrakennuksen päämassan katonharjan tai pulpettikaton lappeen tulee olla pidemmän seinälinjan suuntainen.

AO-tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla alle 1000 m² tonteilla enintään yksi huoneisto ja yli 1000 m² tonteilla kaksi huoneistoa.

Asuinrakennus on yleisesti rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta. Osalla tonteista on sallittu kuitenkin 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. Asemakaavamääräyksen mukaisesti talousrakennusten rakentaminen 2 metrin päähän rajasta on sallittua palomääräykset huomioiden, jolloin on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien ja lumien ohjautumiseksi omalle tontille. Lähemmäs kuin 4 metriä katualuetta rakennetun autotalliin tai autokatokseen sisäänajo tapahtuu tontin puolelta.

Rakennusten julkisivujen materiaaliksi ehdotetaan pintakäsiteltyä puuta ja maalipinnoille suositellaan kuvan 1.5 mukaisia värejä. Mikäli rakennuksen runkomateriaalina käytetään hirttä, tulee salvosten olla lyhytnurkkaisia.



1.5 Esimerkkejä AO-kortteleihin sopivista väreistä.

AH-korttelit

Kortteleihin 27011, 27028 ja 27032 on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonka pääsääntöinen käyttötarkoitus on toimia alueen asukkaiden varastotilana. Käyttötarkoitus voi kuitenkin vaihdella tarpeiden mukaan ja AH-kortteleihin voi varastotoiminnan sijaan sijoittaa esimerkiksi yhteiskäyttötiloja verstaille, etätyöpisteille ja juhlatiloille. Varastotonttien tulee sopia sijoittelun ja ulkonäkönsä puolesta ympäristöönsä ja edustaa laadukasta rakennustapaa, joka sopii asuinalueelle. Rakennusten tulee kuitenkin olla selkeitä ja yleisilmeeltään moderneja.

Asuinrakennuksen tontin rakentaminen

Tontin suunnittelussa on syytä huomioida erityisesti rakennuksen sijoittelu tontille ottaen huomioon mm. ilmansuunnat, aurinko, tuuli ja suojapuusto (ks. liite Energiatalous, ekologia ja kestävä rakentaminen). Lisäksi olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Korkeusasemat, hulevedet ja lumenlajitus

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

Viheralueen vastaisen rajan voi jättää useimmilla tonteilla luonnontilaiseksi ja metsänpohjaa sekä puustoa suositellaan jätettäväksi myös tontille. Metsämaastossa on paljon paikallista vaihtelua, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasemat tulee esittää pääpiirustuksissa. Tontin korot tulee esittää asemapiirustuksessa.

Suunnittelijan on perehdyttävä maaston muotoon sekä annettuihin tavoitekorkoihin huolellisesti ennen tontin käytön suunnittelua. Mikäli tontin sisällä on huomattavia korkeuseroja, suositellaan toteutettavaksi pengerryksiä siististi tukimuurein. Näin saavutetaan käyttökelpoista piha-aluetta sekä mielenkiintoista ja viihtyisää ympäristöä. Pengerryksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että tonttien välisen rajan korot määräytyvät katusuunnitelmassa annettujen nurkkapistekorkojen perusteella ja rajan tuntumassa on siis oltava oman tontin puolella luiskaukset määrättyyn korkoon.

Hulevesien käsittely ja lumenlajitus tulee tapahtua tontilla, eikä niistä saa aiheutua haittaa naapureille. Tontin pintamateriaaleina suositellaan käytettäväksi vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, jolta sadevesi pääsee imeytymään maaperään.

Hulevesien käsittelyn osalta suunnittelijan tulee perehtyä kaavan hulevesien hallintaa koskeviin määräyksiin sekä kunnan hulevesioppaaseen ja noudattaa sen suosituksia. Vesien käsittely sekä

lumenlajituspaikat tulee esittää asemapiirustuksessa. Kaikilla tonteilla vesiä ensisijaisesti imeytetään ja toissijaisesti viivytetään. Viivytysrakenteet tulee toteuttaa siten, että ylivuoto ohjautuu kunnan hulevesiverkkoon.

Istutukset

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

Kullakin tontilla tulee olla säilytettyjä tai istutettuja puita. Alueen metsäisen luonteen ansiosta on mahdollista säilyttää tontilla metsänpohjaa sekä puustoa. Säilytettäväksi puuksi sopii parhaiten nuorehko puu, joka sopeutuu kasvuympäristön muuttumiseen paremmin kuin vanha. Istutettavaksi pihapuiksi suositellaan pääasiassa matalakasvuisia hedelmäpuita, koristepuita ja havupensaita. Nurmen sijasta helppohoitoinen kunta sopii mainiosti tämän alueen ympäristöön.

Tonteille on osoitettu asemakaavassa katu-, puisto- ja suojaviheralueita vasten istutettavat alueenosat. Istutettava alue voi olla puutarhamainen pihan osa tai sitä voidaan käyttää muihin pihatoimintoihin. Istutusalueelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia kuin kadun puolella jätekatoksen ja muualla leikkimökin tai viherhuoneen.

Alueen reitit ja polut ovat suosittuja, mikä kannattaa ottaa huomioon pihatoimintojen suunnittelussa.

Tonttiliittymät ja paikoitus

Kunnan nettisivuilla polussa ”Asuminen ja ympäristö -> Rakennusvalvonta -> Rakentamisen ohjaus” on ohjeet tonttiliittymän rakentajalle. Sisäänkäyntien ja ajoväylien rakentaminen tontille sekä niiden hoito kuuluu kiinteistölle myös katualueella olevalta osuudelta.

Tontinkäytön suunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa katusuunnitelmasta kunnallistekniikan, kuten katuvalaisinten, kaivojen ja sähköjakokaappien sijainti katualueella. Nämä tulee ottaa huomioon liittymän suunnittelussa ja rakentamisessa. Kullekin asuintontille sallitaan yksi ajoneuvoliittymä, jonka leveys on 3–5 metriä. Kunta asfaltoi kadun asfaltoinnin yhteydessä tontin liittymään 50 cm lipan.

AOR- ja AO-tontille tulee mitoittaa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Kaikilla asuintonteilla kullekin asunnolle tulee osoittaa katettu autopaikka sekä vähintään kaksi katettua, runkolukittavaa pyöränsäilytyspaikkaa.

Yhtiömuotoisissa asuntokortteleissa tulee varautua sähköautojen lataukseen.

Pihan muut rakennelmat

Jätekatoksen, postilaatikkojen ynnä muiden rakennelmien tulee noudattaa muiden rakennusten tyyliä ja väriä.

Jätekatos voidaan sijoittaa tontin etuosan istutettavalle vyöhykkeelle seuraavin edellytyksin: Jätekatoksen suurin sallittu koko on 2200x2000 mm. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 800 mm, ja katoksen tulee sijaita mahdollisen raja-aidan sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalue.

Aitaamiseen sallitaan pensasaita ja puinen tai kivinen, enintään 120 cm korkea aita. AO-tonteilla suositellaan aitaamiseen käytettäväksi pensasaitaa. Aita sijoitetaan yleisiä alueita vasten tontin puolelle ja tonttien välisellä rajalla naapurin suostumuksella rajalle. Pensasaidan tulee täysikasvuisena mahtua tontin puolelle haittaamatta liikenteen näkemiä ja viemättä lumitilaa katualueelta. Puisen aidan tulee olla kadun puolella yleisväriltään julkisivun pääväriin tai täydentäviin osiin soveltuva tai valkea ja sointua ilmeeltään

tontin muuhun rakentamiseen. Metsän puolella valitaan metsän värimaailmaan sointuva tumma, hillityn värinen aita, joka niin ikään tulee voittaa ilmeeltään tontin muuhun rakentamiseen.

Linnakaarron länsipuolelle sijoittuvat korttelit 27008, 27009, 27026, 27030 ja 27032 tulee aidata Linnakaarron vastaiselta, kortteleiden idänpuoleiselta laidalta. Aitauksen värin ja materiaalin tulee sopia kortteleiden arkkitehtuuriin ja sen tulee olla korkeudeltaan 1,8 m – 2,5 m.

Metsään rajautuva pihamaa suositellaan erottamaan yleisestä metsäalueesta maltillisella raja-aidalla tai korkeuserojen salliessa matalalla tukimuurilla selkeyden vuoksi (vertaa kohta Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys).

Valaistus

Kulkureitit ja sisäänkäynnit tulee valaista pihalla riittävästi, mutta hillitysti. Valot eivät saa aiheuttaa häikäisyä eivätkä häiriötä. Ajastettuja tai sensorilla toimivia valoja suositetaan. Kunnan valaistusperiaatteiden mukaan tonttikadut valaistetaan.



1.6 Havainnekuva Zeniitin alueen visualisoinnista (Ramboll 2021). Rakentamista Aurinkojärven eteläpuolella. Kuva viitteellinen.

5. Loma-asuntojen ja matkailun alueet (RA, RM ja RL)

Zeniitin matkailun palvelut sijoittuvat louhosjärven ympäristöön, kokoojakadun varteen sekä metsäisten alueiden länsipuolelle. Alueelle on mahdollista sijoittaa erilaisia majoituksen muotoja mökkimajoituksesta ryhmämajoitukseen. Loma-asuntojen ja matkailun alueella rakentaminen tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisesti viihtyisän ja laadukkaan ympäristön aikaansaamiseksi.

Aurinkojärven yhteydessä oleva loma-asuntoalue (korttelit 27016, 27017, 27018 ja 27019) profiloituu urbaaniksi ja aktiiviseksi alueeksi, jonka tehokkuusluvut ovat korkeampia ($e = 0.35$) kuin Lomailijantien itäpuolen loma-asuntoalueella. Lomailijantien itäpuolen loma-asuntojen alue (korttelit 27020-27024, 27036, 27037 ja 27039-27042) puolestaan profiloituu luonnonläheiseksi mökkeilyalueeksi, joka ilmenee alueen metsämäisenä yleisilmeenä sekä tonttien matalampina tehokkuuslukuina ($e = 0.15-0.20$).

RA-, RM- ja RL-kortteleiden rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa toistuu samat värit, materiaalit ja kattokaltevuus. Värien ja materiaalien harkitulla vaihtelulla voidaan tuoda elävyyttä ja syvyyttä kortteleiden ilmeeseen.

Rakennukset on yleisesti rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen tontin rajasta. Pääosalla tonteista on sallittu kuitenkin 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.

Rakennusten materiaaliksi suositellaan puuta ja maalipinnoissa suositaan murrettuja ja tummia metsäluontoon sointuvia sävyjä.

Katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Aurinkopaneeleita harkitessa tulee kuitenkin ottaa huomioon puuston varjostava vaikutus metsäisellä alueella VL-alueiden säilyessä metsinä. Katemateriaali on vapaa, mutta väriltään sen tulee olla harmaa tai musta. Katon kattomuodon tulee olla harja- tai lapekatto, mutta katon kaltevuutta ei ole määrätty.

Lomailijantien itäpuolen luonnonläheisellä mökkeilyalueella rakentamisalue tulee rajata mahdollisimman tiukasti, jotta ei vahingoiteta ympärillä oleva aluskasvillisuutta ja maapohjaa. Rakentamisen tieltä kaadetaan mahdollisimman vähän puustoa. Uudisrakennuksen asemakaavapiirroksessa tulee esittää tontilla sijaitsevat puut sekä puut, jotka tullaan poistamaan rakentamisen tieltä. Pintakivet ja kasvillisuus, kunta, asetellaan rakentamisen jälkeen rakennuksen ympärille, mikä liittyy pihan ympäröivään maastoon.

Tontit voidaan rajata pensasaidoin tai vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin.

Kulkureitit ja sisäänkäynnit tulee valaista pihalla riittävästi, mutta hillitysti. Valot eivät saa aiheuttaa häikäisyä eivätkä häiriötä.

RA-korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueille (RA) saa sijoittaa loma-asuntoja, lomaosakehuoneistoja ja tuotto-omistusasuntoja. Alueelle saa myös rakentaa rakennuksia loma-asukkaiden yhteiseen käyttöön. Kiinteistön omistaja / haltija sitoutuu tarjoamaan huoneistoa vuokralle yleisesti tunnettuun, yhteen tai useaan, vuokrausjärjestelmään silloin, kun ei itse käytä huoneistoa.

Lomailijantien varren loma-asunnot tulee sijoittaa pitkittäin katuun nähden, jotta rakennusten toiselle puolelle syntyy kokoojakadun liikennemelulta riittävän suojaisa oleskelualue. Kadunpuolelle mahdollisesti sijoitettavat terassit tulee melun takia lasittaa. Lomailijantien itäpuolella sijaitseville tonteille on osoitettu yleisiä alueita vasten istutettava alueenosa, jonka leveys on osoitettu asemakaavassa. Istutettava alue voi olla metsäinen tai puutarhamainen pihan osa tai sitä voidaan käyttää muihin pihatoimintoihin. Istutusalueelle ei saa sijoittaa piharakennuksia.

RM-korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille (RA) saa sijoittaa lomahotelleja, kylpylöitä, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia.

RL-korttelialue / leirintäalue

Tontille 27038 osoitettu leirintäalue palvelee telttailijoita, matkailuperävaunuja ja -ajoneuvoja sekä mahdollistaa lomamökkien rakentamisen alueelle. Istutettavan alueen kaavamerkinnällä osoitettu alue tulee pitää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoa tulee säästää mahdollisimman paljon koko alueen suunnittelemisessa ja rakentamisessa. Puusto luo viihtyisyyden ja maisemakuvan lisäksi sekä näkö- että äänieristettä loma-asuntojen alueelle.

Alueelle suositellaan sijoitettavan matkailijoita palveleva rakennus, jossa on myös pesu- ja wc-tilat. Lisäksi leirintäalueella tulisi olla matkailijoita palvelevat grillikatokset ja sauna.

Leirintäalueelle on mahdollista talvisin järjestää moottorikelkkailijoiden pysäköintiä.



1.7 Havainnekuva Zeniitin alueen visualisoinnista (Ramboll 2021). Etualalla säilytettävää metsää ja suoalue, joiden takana loma-asuntojen alueita.

6. Liike- ja toimitilakorttelit (KM, KL ja KTY)

Liike- ja toimitilakorttelit jakautuvat kolmeen alueeseen: Huilaaajantien yhteydessä olevaan liiketilakokonaisuuteen, Löytäjätien yhteydessä olevaan toimitila-alueeseen sekä Vedenneidentien, Virkistytien ja Lomailijantien risteyksessä sijaitsevaan kahdelle hotellille osoitettuun alueeseen. Kaikkien kolmen alueen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tähdätä laadukkaaseen rakentamiseen ja viihtyisään ympäristön luomiseen, joka liittyy luontevasti osaksi matkailun ja virkistysalueita.

Rakennusten arkkitehtuuri

Rakennukset edustavat ulkoasultaan modernia liike- ja toimitilarakentamista, joka perinteisiä rakennusmateriaaleja käyttämällä yhdistyy lomakeskusalueen rakentamiseen. Alueesta tulee muodostua yhtenäinen kokonaisuus ja tämä edellyttää, että rakennukset ovat ulkoasultaan pääpiirteittäin samanlaisia, mutta selkeästi muusta rakennuskannasta erottuvia. Rakennusten julkisivuissa on suositeltavaa käyttää puuta, tiiltä sekä muurattuja luonnonkivi- ja rappauspintoja. Erityisesti Aurinkojärven KL-kortteleissa rakentamisen tulee sointua maisemaan ja alueen luonnonläheiseen ilmeeseen.

Liikenne

Liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että eri liikennemuodot eivät sekoitu tarpeettomasti. Asiakasliikenne ja yrityksen logistiikkaan liittyvä, esimerkiksi tavaraliikenne, tulee eriyttää toisistaan mahdollisimman läheltä tonttiliittymää. Autoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeetonta risteämistä tai lomittumista tulee välttää. Jalankulkureitit rakennuksen luokse - myös pysäköintialueella - tulee osoittaa selkeästi esimerkiksi erottuvin pintamateriaalein ja opastein, ja tiealueelta saakka tulee varmistaa turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Käpy-liikenteen liikennealue tulee koko tontilla erottaa näkyvästi ajoneuvoliikenteestä. Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa riittävän paljon teline- tai katospaikkoja siten, ettei säilytyksestä aiheudu haittaa kulkureiteille.

Vähäinen asiakaspaikoitus (10–20 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 syrjäisempi sijainti pääsisäänkäyntiin nähden.

Huolto- ja varastoliikenteen alueet on suunniteltava esimerkiksi rakennusten rajaamina siten, etteivät ne hallitse tontin näkymiä ulospäin. Varastointi, liikenne ja pysäköinti pyritään järjestämään siten, että ne ovat katunäkymässä toissijaisia pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen nähden.

Kullekin tontille tehdään lähtökohtaisesti yksi tonttiliittymä, jonka leveys on 6–10 m.



1.8 Havainnekuva Zeniitin ympäristön viitesuunnitelmasta. (WSP, Nomaji & Muuan 2019)

7. Huvi- ja viihdepalvelut (PV-50)

Huvi- ja viihdepalveluiden alue sijoittuu kaava-alueen keskiöön, Aurinkojärven pohjoispuolelle. Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueelle saa sijoittaa seikkailu- tai huvipuiston rakennuksia, tanssi- ja esiintymislavoja, kesäteattereita sekä muita yleisötapahtumia, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia rakennuksia. Toiminnan aiheuttamat mahdolliset meluvaikutukset tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa esim. ulkoilmakonserttien esiintymislavojen ja kaiuttimien ominaisuuksissa, sijoittamisessa ja suuntaamisessa. Reunaehdot ulkoilmakonserteista aiheutuville meluvaikutuksille määritellään meluilmoitusmenettelyssä.

Tapahtumia palvelevat toiminnot, kuten ravintolat, suositellaan sijoittamaan Aurinkojärven tai lomailijantien läheisyyteen. Alueiden käytön on perustuttava kunnan hyväksymään alueen käyttösuunnitelmaan, josta selviävät huolto, pysäköinti, mahdollisen lavan sijoittuminen, viherratkaisut, hulevesien hallinta ynnä muut järjestelyt.

Liikenteen osalta alueella tulee noudattaa soveltuvilta osin kohdassa 6. *Liike- ja toimitilakorttelit* liikenteelle annettuja ohjeita.

8. Lähikoulu ja -päiväkoti (YL)

Lähikoulu ja -päiväkoti sijoittuu Linnakaarron ja Matkailijantien risteykseen. Rakennusmassassa on suositeltavaa erottaa päiväkodin ja koulun tilat omiksi tiloikseen, joita yhdistää yhteiset tilat. Rakennuksen päämateriaalina on suositeltavaa käyttää puuta tai tiiltä. Rakennusmassan keskelle tulee jättää tila pihalle, jonne sijoitetaan oleskelu- ja leikkitoimintoja.

Liikenteen osalta alueella tulee noudattaa soveltuvilta osin kohdassa 6. *Liike- ja toimitilakorttelit* liikenteelle annettuja ohjeita.

9. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Jo toiminnassa oleva, Virkistysjäsentien ja Pelaajapolun ympäristöön sijoittuva urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue uudistuu ja laajenee. Uudisrakennusten tulee muodostaa massoiteltultaan ja julkisivultaan yhtenäinen kokonaisuus, jonka arkkitehtuuri myös Aurinkojärven suuntaan on harkittua. Rakennusten julkisivu- ja rakennemateriaalina on suositeltavaa käyttää puuta, joka toimii erityisen hyvin palloiluhalleihin sopivien jännevälikanteiden, akustisten ominaisuuksien ja sisäilmaa parantavien ominaisuuksiensa vuoksi.

Liikenteen osalta alueella tulee noudattaa soveltuvilta osin kohdassa 6. *Liike- ja toimitilakorttelit* liikenteelle annettuja ohjeita.

10. Viheralueet (VL, VU, VV, EV)

Ehdotetut viheralueet sijoittuvat pääosin linnustoalueiden mukaisesti, muodostaen viherverkoston, joka tukee myös kävelyn ja pyöräilyn reitistöä. Polku- ja latuverkosto liittyy viheralueet aluetta ympäröivään viheralueverkostoon. Pyörä- ja jalankulun reittien sekä latujen vierustoilta on suositeltavaa harventaa puustoa ja pensaikkoa ilmavuuden ja turvallisuuden tunteen luomiseksi. Turvallisuudentunnetta ja käyttömukavuutta lisää myös hyvin suunniteltu ja laadukas valaistus. Reippailijanväylä ja Seikkailijanreitti ovat alueen tärkeimmät pyöräilyn- ja jalankulun väylät ja niiden suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



1.9 Havainnekuva Zeniitin ympäristön viitesuunnitelmasta. (WSP, Nomaji & Muuan 2019)

Aurinkojärven ympäristö (VV ja VU)

Zeniitin toiminnallinen painopiste on Aurinkojärven ympäristössä, VV- ja VU-alueilla. Alueelle saa sijoittaa erilaisia ulkoliikuntapaikkoja, kuten rantajalkapallokentän, kalliokiipeilypaikan ja skeittipuiston. Uimarannan yhteyteen saa myös sijoittaa rantasaunan, sukellus-, melonta- ja SUP-toimintoja palvelevan rakennuksen ja tapahtumateltan. Rantaa ympäröivien jalankulun ja pyöräilyn reittien laadulliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja reitit tulee valaista riittävästi. Reiteillä ja kalusteissa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon paikallisia materiaaleja: kiveä eri muodoissa, puuta ja alueella luonnostaan esiintyviä kasvilajeja. Materiaalipaletti pidetään luonnonläheisenä ja neutraalina, mutta aktiivipuistossa ja liikunta-alueilla väriä tuodaan oranssiin tai muuhun Zeniitin alueen korosteväriin sävytetyillä kalusteilla ja varusteilla.

Valtatien 4 itäreunalle osoitetun meluesteen suunnittelulla voidaan tuoda esiin Zeniitin matkailu- ja virkistysaluetta ja louhoksen historiaa käyttämällä sen muotoilussa materiaalipalettina louhoksen alueelta löytyviä materiaaleja: lohcareita, kiviä, rannan hiekkaa ja kasvillisuutta, ja samalla luoda tien käyttäjille mielikuva vallin takaa löytyvästä maailmasta.



1.10 Havainnekuva Zeniitin alueen visualisoinnista (Ramboll 2021). Aurinkojärven ympäristössä kävely- ja pyöräilyreittien sekä puisto- ja pysäköintialueiden toteutus tulee olla korkeatasoista.

Piilopaikka (VK)

Seikkailijanreitin ja Reippailijanväylän risteyksessä sijaitsevan ohjeellisen leikkipuisto Piilopaikan ilme tulee olla laadukas ja luonnonmukainen. Alueella on hyvä käyttää mahdollisuuksien mukaan samoja kalusteita kuin Aurinkojärven ympäristössä ja väreinä oranssia tai muuta Zeniitin alueen korosteväriä alueen yhtenäisen yleisilmeen luomiseksi.

11. Pysäköintialueet (LP)

Virkistysjäsentien ja lomailijantien varteen sijoittuvat yleiset pysäköintialueet palvelevat pääosin Zeniitissä vierailevia lomailijoita ja ne toteutetaan korkealaatuisina ”viherparkkeina”. Pysäköintialueen yhteyteen suositellaan pensaiden ja puiden istutusta ja materiaalina suositetaan nurmikiveä.

12. Työmaa-aikana huomioitavaa

Rakennusaikainen varastointi ja liikkuminen tulee tapahtua omalla tontilla. Puistoalueen luvattomasta käytöstä veloitetaan teknisten palveluiden taksojen mukainen maksu kaksinkertaisena.

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

13. Lisätietoja

Sivustolla <kempele.fi> sivulla *Asuminen ja ympäristö* on lisätietoja.

- *Tontit ja asuminen* –sivulla on tietoa tonttien luovutuksesta.
<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-asuminen.html>
- *Rakennusvalvonta* –sivulla on rakentamisen ohjaamiseen liittyviä linkkejä ja ohjeita rakentajille, kuten hulevesien hallinnan ohjekortit, kestävän liikkumisen ohjekortit sekä tonttiliittymän rakentamisen ohje.
<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/rakentamisen-ohjaus.html>
Rakennusvalvonnassa asioiminen tapahtuu pääasiassa sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta.
- *Kaavoituksen* sivuilta sekä Tonttipörssistä pääsee tarkastelemaan voimassa olevia asemakaavoja.
<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat.html>

Liitesivu: Energiatalous, ekologia ja kestävä rakentaminen

Hyvä ja huolellinen suunnittelu palvelee ympäristön kestävästä kehitystä. Lisäksi hyvällä suunnittelulla, oikeilla materiaalivalinnoilla ja rakennustavoilla voidaan vaikuttaa myös asumisen terveellisyyteen, hyvään sisäilmaan ja käyttöturvallisuuteen sekä energiatalouteen.

Energiatehokkaan, –taloudellisen sekä samalla ekologisen rakennuksen perustekijöitä ovat:

- *Rakennuksen sijoittelu tontille ottaen huomioon mm. ilmansuunnat, aurinko, tuuli ja suojapuusto*
- *Ilmansuuntien huomioiminen pienilmaston luomiseksi, tilasuuntauksissa ja aukotuksissa*
- *Rakennuksen pelkistetty muoto*
- *Kestävät suunnitteluratkaisut ja materiaalit*
- *Rakennusosien hyvä lämmöneristävyyttä (katto, alapohja, seinät, ikkunat, ovet)*
- *Rakennuksen ulkovaipan ilmanpitävyys*
- *Lämmön talteenotto ilmanvaihdon poistoilmasta hyvällä hyötysuhteella*
- *Energiatehokkaat kodinkoneet ja valaistus*
- *Vettä säästävät käyttövesilaitteet.*

Pientalon elinkaaren ympäristökuormituksesta 80–90 % aiheutuu käytönaikaisesta energiankulutuksesta. Ympäristökuormitus vähenee, kun tarvittava lämpöenergia hankitaan uusiutuvilla energialähteillä, kuten puu, aurinko tai maalämpö. Rakennuksen sijoittelulla ja suuntaamisella voidaan vähentää käyttökustannuksia. Sähkölaitteiden energiankulutukseen ja valaistukseen kannattaa kiinnittää myös erityistä huomiota, sillä sähkölaitteiden kulutus on noin 30 % kotitalouden energiankulutuksesta.

Rakennuksen ulkomuodon tulee olla yksinkertainen; monimuotoisuus kasvattaa ulkovaipan pinta-alaa ja ulkonurkkien ilmanvuotomäärää. Mikäli rakennus on vähänkin suurempi, on energiatehokkaampaa rakentaa se kahteen kerrokseen. Samalla säästyy tonttimaata.

Matalaenergia- tai passiivienergiatalon rakennuskustannukset saattavat olla jonkin verran korkeammat kuin tavallisen talon, mutta parannetun lämmöneristävyyden lisäkustannukset voidaan säästää esim. kevyemmässä lämmitysjärjestelmässä ja lämmitysenergian säästössä.

Rakentamisessa tulee huomioida materiaalien kestävyys, kierrätettävyyttä ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset. On käytettävä materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa. Materiaalien kestävyys ja huollettavuus sekä työn laatu ovat oleellinen osa rakennuksen ekologisuutta ja kestävästä rakentamisesta.

Louhiminen ja maansiirrot kuluttavat energiaa ja jättävät pysyvät jäljet maisemaan. Rakennus ja sen tilat tulee sovittaa maaston mukaan niin, että tarpeettomalta kaivamiselta ja louhimiselta vältytään. Turhien kuljetusten välttämiseksi tontilta louhittu tai kaivettu maa-aines tulisi käyttää tontilla niiltä osin kuin se on mahdollista.

Oleskelutilat suurempine ikkunoineen on hyvä sijoittaa talon eteläpuolelle. Auringon lämpöenergia varastoituu seinä- ja lattiamateriaaleihin ja luovuttaa sitä yöllä. Etelään suunnatut ikkunat voidaan kesällä suojata auringon paisteelta esim. kasvillisuuden, markiisien, lippojen, pitkien räystäiden tai muiden rakennusosien avulla liian lämpenemisen estämiseksi. Eteläpuolelle istutetut lehtipuut antavat kesällä suojaa liialta auringolta ja talvella lehdettöminä päästävät auringon lämmittämään. Tilat voidaan ryhmitellä auringon kierron mukaan: viileämmät tilat, joissa ei oleilla (makuuhuoneet +varastot ym.) sijoitetaan

rakennuksen pohjois- ja itäreunoille. Pohjoispuolen ikkunat ovat pienemmät kuin etelä- ja länsipuolen. Eteläseinustalle, mahdollisesti sisääntulon yhteyteen, voi sijoittaa viherhuoneen, joka voi toimia myös sisäänkäynnin puskurivyöhykkeenä. Talvella etenkin pohjoiset tuulet viilentävät rakennusta. Pohjoiseen suojaksi voidaan istuttaa havupuita, jotka suojaavat kylmiltä tuulilta myös talvisin.