

Kempeleen asemakaavan muutos,
Loukkotie kortteli 26116, tontti 1
Linnakangas 112/026



1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä (=tontinhaltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen suunnitteluun pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin varaajan/haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, missä selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Nämä rakentamistapaohjeet ovat ohjeelliset ja täydentävät Linnakankaan Loukkokierron ympäristön asemakaavan muutoksen (kv x.x.2019) asemakaavamääräyksiä ja -merkin-
töjä.



Havainnekuva koko alueesta

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista kaava-alueella siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on helpottaa sekä yksittäisen tontin että kokonaisuuden kannalta hyvän asuinalueen rakentamista. Talomallia valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille. Luonnosvaiheessa pääsuunnittelijan on esiteltävä luonnokset rakennusvalvonnassa.

Alueen kuvaus

Kaava-alueen ympäristö on kokonaisuudessaan Linnakankaan rakennettua pientalovaltaista aluetta. Loukkotien ja Loukkotörmän alue on rakentunut omakotitalovaltaiseksi alueeksi suurelta osin 2010-luvulla. Suunnittelualueen osoittaminen asumiseen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella lisätään pientalo- ja omakotitalotonttitarjon-

taa alueella. Asemakaava tukeutuu kiertokadun varteen siten, että lähinnä Kokkokankaan-
katua ja sen suuntaisesti on kytkettyjä pientaloja ohjeellisesti mitoitettuna 5 kpl. Kokkokan-
kaantie varteen rakennusten pihan perälle on osoitettu myös varastorakennuksia ja niitä
yhdistävä aitarakenne melun- ja pölyn suojaksi. Erillispientaloja on alueelle osoitettu 12 kpl.

2. Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma, josta käyvät ilmi:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti
- Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenläjitys tontilla
- Rakennusten sijoitus tontille
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto
- Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit
- Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä. Tontinkäyttösuunnitelma
voidaan esittää asemapiirustuksen yhteydessä tai erillisenä asiakirjana.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla katu- ja viheralu-
eisiin sekä muuhun ympäristöönsä. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja
niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuun-
nitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukumia on noudatettava.

Päärakennuksen lattia sijoitetaan suunniteltua kadun korkeusasemaa korkeammalle. Au-
totallin lattian on syytä sijoittaa päärakennuksen lattiatasoa alemmas, erityisesti autotallin
sijaitessa lähellä katua. Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasemat tulee esittää
luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Pihan kallistusten tulee täyttää rakennusmääräyskokoelman asettamat ehdot. Sadevesiä
ei saa johtaa naapurin tontille. Pihojen suunnittelussa on vältettävä tarpeetonta maanpin-
nan tason nostamista. Puistoon rajoittuvilla tonteilla pihan korko tulee sovittaa puiston kor-
koon tontin puolella.

Kadun reunassa on istutettavan alueen osa, jonka leveys on pääsääntöisesti 4 m. Istutet-
tava alue voi olla puutarhamainen pihan osa. Puiden ja pensaiden on mahdollista täysi-
kasvuisena omalle tontille. Tonteilla ei sallita avovarastointia.

Sisäänkäyntien ja ajoväylien rakentaminen tontille sekä niiden hoito kuuluu kiinteistölle.
Tontinomistajan velvollisuutena on pitää katu puhtaana roskista tontin rajasta keskiviivaan
saakka. Tontinomistajan on lisäksi huolehdittava roskien poistamisesta ja kasvillisuuden
siistimisestä enintään kolmen metrin etäisyydelle tontin rajasta ulottuvan viherkaistan ja
ojan alueella.

Tonttiliittymät

Kullekin tontille sallitaan yksi liittymä, jonka leveys on korkeintaan 6 metriä. Liittymän ra-
kentamisen yhteydessä on huomioitava katualueella olevat kaivot ja muu kunnallistek-
niikka. Kunta asfaltoi kadun asfaltoinnin yhteydessä tontin liittymään 50 cm lipan.

Hulevesien käsittely ja lumenläjitys tontilla

Vaikka tontin rajalla on liittymä kunnan hulevesiverkostoon, ei ole tarkoitus johtaa sade- ja
sulamisvesiä suoraan putkia pitkin hulevesiviemäriin vaan hidastaa virtaamaa tontilla. Jo-

kaisen tontinomistajan tehtävä on kantaa oma vastuunsa sadevesien käsittelystä esimerkiksi imeyttämällä vesiä tontin maaperään tai viivyttämällä niitä viivytyssäiliöissä, painanteissa tai ojissa. Tontilla tehtävän viivytyksen jälkeen sadevedet ohjataan kaupungin hulevesiviemäriin.

Tällä kaava-alueella hulevesiä ei imeytetä vaan niitä viivytetään tontilla. Vettä voidaan viivyttää tontilla mm. sadevesipuutarhalla, viherpainanteilla tai maanalaisilla viivytysrakenteilla ennen vesien johtamista hulevesijärjestelmään.

Hulevesia voidaan viivyttää tontilla myös käyttämällä vettäläpäiseviä materiaaleja ja viherkatteita. Viivytyskaivo voidaan sijoittaa tontin ajotielle tai viher- alueelle ja painanne tontin viheralueelle.

Korttelin 26152 tonttien 1-6 takaosassa on istutettava alueen osa, jota voidaan hyödyntää painanteena hulevesien viivyttämisessä.

Kaivon ja painanteen reunan etäisyys rakennusten seinälinjoista ja ympäröivien tonttien rajoista on oltava vähintään 3 metriä. Pihalla tulee lisäksi olla tulvareitti kovien sateiden ja putkivaurioiden varalta. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle. Salaojat liitetään järjestelmään padotusventtiiliin kautta. Viivytyskaivoon voidaan halutessa lisätä myös vettä varastoivaa säiliötilaa, jolloin kaivon vettä voidaan käyttää esimerkiksi kasteluvetenä.

Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa ja järjestelyt esitetään rakennuslupaa haettaessa.

AO- ja AP-Korttelialueilla saa olla ns. kovia vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja enintään 1/2 tontin pinta-alasta.

Tontille on osoitettava riittävä tila aurattavan piha-alueen lumenlajitykseen. Lumenlajitys ei saa aiheuttaa haittaa naapureille. Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 10 § velvoittaa sijoittamaan lumenlajityspaikan siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaamista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistölle.

Rakennusten sijoitus tontille

Talo ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus ja/tai rakennukset määräävät perusjäsenyyksen. Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava oleskelu-, leikki- ja huolto- sekä autopaikkojen sijoitus. Lisäksi tulee huomioida rakennukseen johtavat tai sitä sivuavat tiet ja kunnallistekniikka, jotka voivat rajoittaa pihan suunnittelua.

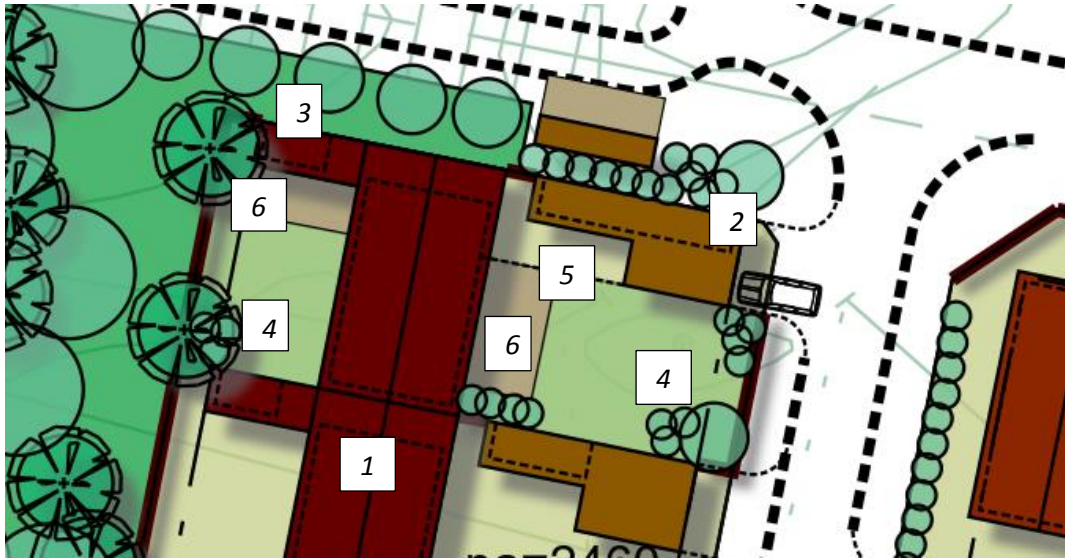
Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten katon tulee em. päärakennuksen kallistussuhteen mukaisesti loivempi kattomuoto. Autotalli voidaan rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Autotallien enimmäisleveys on 7,5 metriä. Autosuojan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

Kortteli 26151 tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan tontille suojaisaa ja rajattua pihatilaa. Alueen yhtenäisen ilmeen ja suotuisan pienilmaston saavuttamiseksi kaavassa on määrätty rakennukset rakennettavaksi nuolimerkinnällä katualueen puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Esitettyä rakennusten ohjeellista sijoittamista ja rakennusaloja tulee noudattaa.

Rakennusten sijoituksesta tontille on ennen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ryhtymistä sovittava rakennusvalvonnan kanssa.

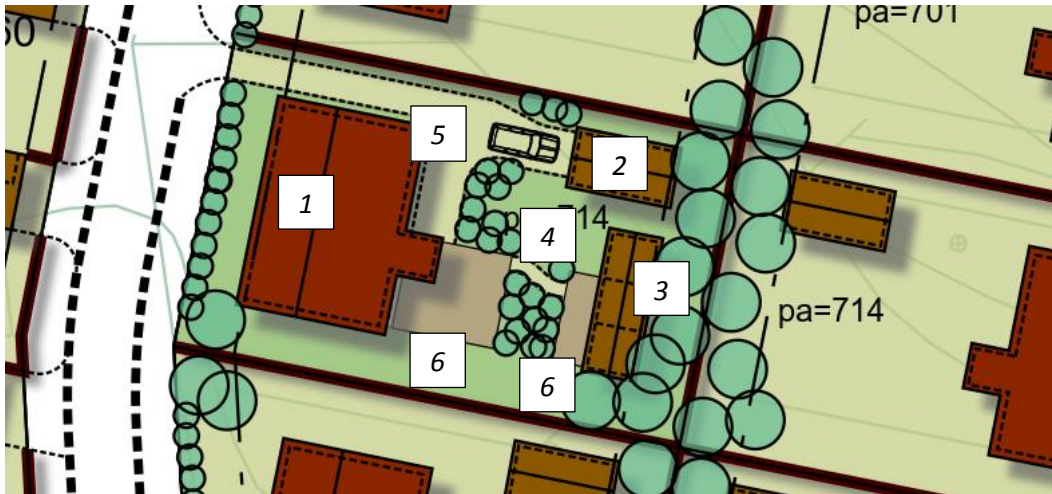
Tonttijärjestelyt AP-korttelissa



Havainnekuva korttelin 26151 tontin toiminnoista, pohjoinen ylhäällä.

1. päärakennus
2. varasto, autokatos
3. varasto/sauna
4. nurmi, vettä imevä pinta (vähintään puolet tontin pinta-alasta)
5. kulkutie: vettä läpäisevä asfaltti, pihakivi, kivituhka
6. terassirakenne

Tonttijärjestelyt AO-kortteleissa



Havainnekuva korttelin 26152 tontin toiminnoista, pohjoinen ylhäällä.

1. päärakennus
2. varasto, autokatos
3. varasto/sauna
4. nurmi, vettä imevä pinta (vähintään puolet tontin pinta-alasta)
5. kulkutie: vettä läpäisevä asfaltti, pihakivi, kivituhka
6. terassirakenne

Jätekatos

Jätekatoksen ulkonäön on noudatettava muiden rakennusten tyyliä ja väriä. Jätekatoksen suurin sallittu koko on 2000x1200 mm, korkeus max. 2300 mm. Jätekatos voidaan sijoittaa tontin etuosan istutettavalle vyöhykkeelle, mutta sen tulee sijaita tonttia mahdollisesti rajaavien aitojen sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalue.

Istutukset, puut, aitaaminen

Tontin säilytettävät ja istutettavat puut ja pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa. Nykyistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Istutusten avulla tuetaan tontin toiminnallisia järjestelyjä ja suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpisteeltä. Istutettavat puut, pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista.

Voimakkaasti varjostavia, suureksi kasvavia puita ei saa istuttaa 4 metriä lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista. Koko piha-aluetta ei tulisi nurmettaa.

Jos kadun ja tonttien väliin istutetaan pensasaita, tulee se istuttaa tontin puolelle niin, ettei se täysikasvuksena vie lumitilaa katualueelta.

Tontin välisillä rajoilla puurakenteinen aita suositellaan sijoittamaan rajalle, mutta tähän tarvitaan naapurin suostumus. Katualuetta vasten oleva aita on oltava kokonaan tontin puolella, puistoaluetta vasten rajalla. Aidan tulee olla maisemaan soveltuva, umpiosan kokonaiskorkeus on 1200 mm. Korkeampi aita vaatii rakennusluvan. Aidan värisävy tulee olla julkisivun pääväriin tai täydentäviin osiin soveltuva. Taitettu valkoinen on aina sallittu väri sävy aidoissa. *Aitarakenteissa tulee huomioida routiminen.*

Valaistus

Ulkovalaistusta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon kunnan valaistusperiaatteet, jonka mukaan kokoojakadut, tonttikadut ja kevyenliikenteen väylät valaistaan. Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Värikkäiden valojen käyttö ei ole suositeltavaa. Piholla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, portaita, reittejä ja oleskelualueita.

Energia- ja ratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämainittujen ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisille energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja –käräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt suositellaan sijoitettavan rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilemaan rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla.



Aluerakenne nähtynä yläviistosta kaakosta. Piha-alueita olisi hyvä jäsentää piharakennuksilla ja -rakennelmilla, joilla saadaan rajattua omaa yksityisyyttä muuten melko pienille ja toisiaan lähellä sijaitseville rakennuspaikoille.



Aluerakenne nähtynä yläviistosta koillisesta. Punaisina viivoina näkyvät kortteli-, tontti- ja rakennusalueiden rajat. Rakennukset pakotetaan rakennettaviksi kadun varteen nuolimerkinnoin, jotta alueelle saadaan muodostumaan riittävän yhtenäisiä viherpiha-alueita, eikä tarpeettomasti varjosteta naapuritontteja. Rakennusten sijoittelulla kadun varteen saadaan myös katutilan rakenne ehyeksi.



Esimerkki tummien julkisivuvärien käytöstä Loukkokierron kytkeytyissä taloissa

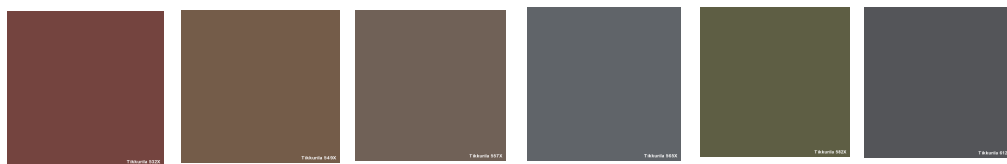
3. Julkisivut

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, kaltevuus 1:3-1:1,5. Katteen tulee olla väriltään musta tai grafiitin harmaa. Talousrakennuksen katemateriaalin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Piharakennuksia voidaan toteuttaa myös viherkatteisina.

Rakennukseen valitun julkisivumateriaalin ja värin tulee hahmottua selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi.

Piharakennuksen julkisivun tulisi yleensä olla samaa materiaalia ja samanvärisen kuin asuinrakennus. Julkisivuvärytyksessä ei sallita räikeitä värejä kuten lila, vaaleanpunainen, merenvihreä, turkoosi.

Esimerkkejä tummista julkisivuväreistä (Tikkurila, värikartta: 532X, 549X, 557X, 565X, 582X ja 612X)



Esimerkkejä vaaleista julkisivuväreistä (Tikkurila, värikartta: 555X, 571X, 579X, 618X ja 619X)



Julkisivujen väri on valittavissa siten, että Loukkokierron sisäpuolella korttelissa 26152 tulisi käyttää vaaleita värisävyjä ja kortteleissa 26116 ja 26151 tummia sävyjä. Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksen rungosta ulos työntyvät tai sisäänvedetyt vähäiset rakennusosat, kuten erkkerit ja kuistit voivat poiketa julkisivun päämateriaalista ja väristä.

Rakennukseen valitun julkisivumateriaalin ja värin tulee hahmottua selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi.

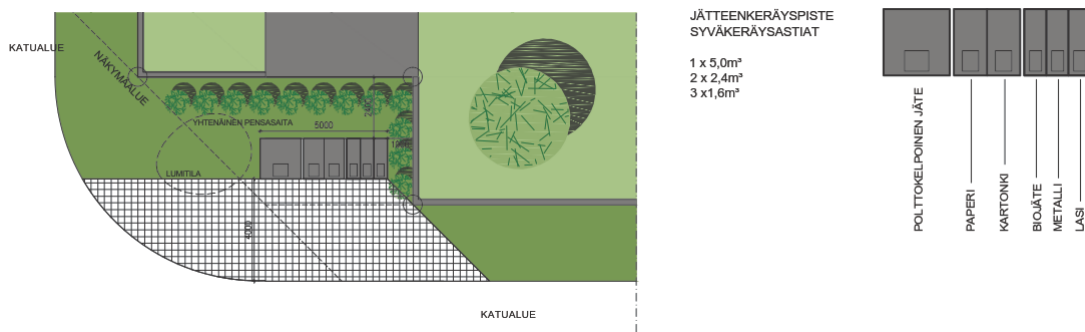
Julkisivuväritys on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

4. Keskitetyt jätteenkeräyspisteet

Loukkokierron ja Loukkotieltä erkanevan kevyenliikenteen väylän risteysalueen varrelle katualueelle on osoitettu tilavaraus keskitetylle jätteenkeräyspisteelle. Tällä alueella jätehuolto voidaan järjestää keskitetysti. Keskitetyllä jätteenkeräyspisteellä käytetään syväkeräysastioita. Keskitettyä jätteenkeräyspistettä käyttävät kiinteistöt rakentavat jätteenkeräyspisteen kustannuksellaan.

Keskitetyn jätteenkeräyspisteen rakentaminen edellyttää toimenpideluvan, sijoitusluvan ja kaivuluvan katualueella tehtäviä töitä varten. Luvat myöntää tekniset palvelut.

Jätteenkeräyspisteen rakenteissa on huolehdittava riittävästä palosuojauksesta. Jätteenkeräyspisteen tontin puoleiset reunat on erotettava naapuritontin raja-aidasta yhtenäisellä pensasaidalla. Jätteenkeräyspisteen pintarakenteet tulee rakentaa helposti puhtaana pidettävistä materiaaleista. Syväkeräysastiat voidaan tarvittaessa toteuttaa lukittavina. Jätteenkeräyspisteen suunnittelussa tulee käyttää asiantuntijaa, joka varmistaa, että jätteenkeräyspisteen mitoitus on toimiva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös jätehuoltomääräysten keräysvälineitä ja jätteen keräyspaikkaa koskevat säännökset. Vaihtoehtoisesti keskitetty jätteenkeräyspiste voidaan sijoittaa alueen lounaisosan puistoalueelle. Em. Puistoalueelle voidaan kaavamääräyksen mukaisesti rakentaa vähäisessä määrin ympäröivien korttelialueiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja pieniä varastorakennuksia ja rakennelmia.



Periaatekuva jätteiden yhteiskeräyspaikan järjestelyistä (Lähde: Oulun kaupunki, Hiukkavaaran keskus, Soittajankangas, Rakentamistapaohje omakotirakentajille, 2015).