

Asianumero: 244Dno-2021-46

Rakentamistapaohje EHDOTUS

vaihepvm 11.10.2022

khall 10.10.2022 §299

Pirilän alue

Rakennustapaohje

Keskusta / Ollila (101/001)



Sisällys

1.	Yleistä	3
1.1	Alueen rajausta	3
1.2	Ohjeen tarkoitus	3
2.	Ohjeen soveltaminen	3
2.1	Suunnittelu	3
2.2	Sitovuus ja poikkeaminen	4
3.	Alueen yleiset ohjeet	4
3.1	Maaperä ja perustaminen	4
3.2	Hulevedet ja pohjavesien suojelu	4
3.3	Melu	5
3.4	Kestävät valinnat	5
4.	Asuintonttien rakentaminen	7
4.1	Eteläosan AK- ja AKR-tontit, korttelit 1070, 1071 ja 1073-1076	7
4.2	Korttelit 1054-1067 (Pohjoisosan AO-, AP- ja AKR-tontit)	9
5.	Muiden kuin asuintonttien rakentaminen	10
5.1	Kulttuuri- ja virkistyskorttelit YY/s, RP ja PV	10
5.2	Pirilätalo Y	13
6.	Yleisten alueiden rakentaminen	14
6.1	Puistot VP ja VL	14
6.2	Katualueet	17
6.3	Muu kunnallistekniikka	18
7.	Yhteystiedot ja lisätietoja	18

1. Yleistä

1.1 Alueen rajaus

Rakennustapaohje koskee Keskustan tilastoalueen Ollilan pienalueen asemakaavan kortteleita 1054-1076, niihin liittyviä katu- ja puistoalueita sekä Komeetantietä välillä Eteläsuomentie-Piriläntie.

1.2 Ohjeen tarkoitus

Rakennustapaohjeen tavoite on varmistaa kaava-alueen toteutuminen korkealaatuisena ja vehreänä asumisen, kulttuurin, virkistys- ja viihtymisen alueena.

Velvoittava rakennustapaohje täydentää Pirilän alueen asemakaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Alueeseen kuuluvat osittain purkaen täydennysrakennettava vanha puutarhaoppilaitoksen alue ympäristöineen sekä asumiseen osoitetut nk. Pirilän pellot. Lisäksi ohjataan Komeetantien jatkeen toteuttamista.

Alueen eteläosa on kulttuurihistoriallisesti, taajamaluonnoltaan sekä identiteetiltään omalaatuinen ja arvokas osa Kempeleen keskustaa. Alueen arvojen säilyminen, vanhan ja uuden ympäristön yhteen sovittaminen sekä keskustan korkealaatuinen kehittäminen edellyttävät toteutuksen tarkempaa ohjausta. Komeetantien jatkeen eli nk. poikkiyhteyden jatkosuunnittelua ohjataan siten, että olemassa oleva rakentaminen tulee otetuksi huomioon.

2. Ohjeen soveltaminen

2.1 Suunnittelu

Rakentajaa velvoittavat Suomen rakentamismääräyskokoelma sekä maankäyttö- ja rakennuslaki. Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon pohjavesien suojeluun liittyvät säädökset. Lisäksi edellytetään, että suunnitelmat ovat Rakennusten yleisten laatuvaatimusten (RYL) sekä Rakennustietokortiston (RT) esittämän hyvän rakennustavan mukaisia.

Kunnan verkkosivuilla on yleiset ohjeet mm. tonttiliittymän rakentamiseen ja kunnan hulevesiohje.

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.

Korttelien 1070-1072 suunnittelijoilta edellytetään huolellista alueen kulttuuriympäristöön perehtymistä.

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 lumenlajitus tontilla.
- Rakennusten sijoittuminen ja käyttötarkoitus.
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto.
- Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit.
- Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat.
- Läpäisevän pinnan määrä prosentteina.

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä.

2.2 Sitovuus ja poikkeaminen

Rakentamistapaohje on kunnanvaltuuston kaavan yhteydessä vahvistama ja sitova.

Mikäli ohjeesta haetaan poikkeamista, tulee hakijan osoittaa muut keinot, joilla saavutetaan ohjeessa esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos. Rakennustapaohjeesta poikkeamisen käsittelee ja esityksen riittävyyden määrittää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3. Alueen yleiset ohjeet

3.1 Maaperä ja perustaminen

Rakennuspaikkakohtaisella perustamisselvityksellä määritellään tontille soveltuva perustamistapa. Alueen maaperä on pääosin kohtalaisesti rakentamiseen soveltuvaa.

Happamat sulfaattimaat ja pilaantuneet maat

Korttelien 1051, 1054 ja 1055 sekä Komeetantien Ollilantien ja Eteläsuomentien välisen osuuden rakentamisen yhteydessä tulee selvittää hankealueen happamat sulfaattimaat, ja löydettyä käsitellä ne asianmukaisesti.

Korttelin 1069 länsinurkalla on havaittu kohonnut torjunta-ainepitoisuus. Tämän vuoksi tulee tehdä lisätutkimuksia ja tarvittaessa maanvaihtoa, mikäli tontinkäyttöä muutetaan lähiruokatuotantoa suosivaksi asumiseksi.

3.2 Hulevedet ja pohjavesien suojelu

Suunnittelualue sijoittuu osittain pohjavesialueelle pv-1.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan hulevesiohjetta. Ohjeen pääperiaatteet ovat hulevesien syntymisen ehkäisy, vesien imeyttäminen, vesien viivyttäminen ja viimeisenä johtaminen kunnan hulevesiverkkoon.

Pohjavesialueella puhtaita hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttää, ja likaisia hulevesiä tulee viivyttää ennen johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Pohjaveden suojelemiseksi pohjavesialueella ei tule rakentaa maanalaisia tiloja.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty läpäisevän pinnan osuus tonteilla. Läpäisevän pinnan tulee olla pääasiassa viherpintaa.

3.3 Melu

Piriläntiehen rajautuvilla tonteilla asuinrakentaminen edellyttää melun huomioon ottamista suunnittelussa. Oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee suunnitella siten, että rakennukset tai tontille rakennettavat melusteet suojaavat oleskelupihoja liikenteen melulta Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten yleisen melutason ohjearvojen mukaisesti. Piriläntien varrella tien suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit tulee lasittaa melun torjumiseksi. Yöajan keskimelutaso on enintään 60 dB ja päiväajan enintään 65 dB rakennusalojen reunoilla, joten rakennusmääräysten mukainen 30 dB ääneneristävyys asuinrakennusten julkisivuilla riittää. Mukavuussyistä voidaan suosia parempaa ääneneristävyyttä.

Edellistä sovelletaan myös Y-tontilla siinä tapauksessa, että tontille toteutetaan melulle herkkiä toimintoja.

Komeetantien jatkeen liikennemelu ei asemakaavatasoisen meluselvityksen mukaan aiheuta olemassa olevalla asuinalueella ohjearvojen ylittymistä, kun nopeusrajoitus on enintään 40km/h. Osuudelle ei tule osoittaa tätä korkeampaa nopeusrajoitusta ja liikenneympäristö tulee suunnitella nopeusrajoitusta tukevaksi.

Katusuunnitelman mukaisesta ratkaisusta tulee tehdä erillinen melutarkastelu ja ajoneuvoliikennealueen sijoituessa lähelle asuintontteja, tulee selvittää melu- ja/tai näkösuojauksen tarve. Suojausta suositellaan pihojen yksityisyyden säilyttämiseksi. Poikkikatu tulee suunnitella siten, että vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta toteutettuihin asuinrakennuksiin riittää tavanomainen ääneneristävyys. Kaikilla olemassa olevilla tonteilla täytyy olla mahdollisuus toteuttaa oleskelualue Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten vanhoilla asuinalueilla sovellettavien yleisen melutason ohjearvojen ylittymättä. Mahdollisuuksien mukaan tulee pyrkiä myös vanhoilla alueilla uusien alueiden melun ohjearvoihin.

3.4 Kestävät valinnat

Lämmitys ja viilennys

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

Pohjavesialueen ulkopuolella voidaan toteuttaa maalämpöjärjestelmiä sillä edellytyksellä, että ne mahtuvat tontille. Tiiviillä alueella on syytä ottaa huomioon, että naapuritontin maalämpökaivo voi olla este lämpökaivon rakentamiselle.

Rakennusten ja tontinkäytön suunnittelussa tulee esittää rakennuksen lämmönsäätelyyn liittyviä passiivisia keinoja. Pientaloissa esimerkiksi sisätilojen ylälämpenemistä voidaan estää varjostamalla aurinkoiseen ilmansuuntaan suunnatut ikkunat siten, että auringonsäteily ei pääse sisätiloihin kesän kuumimpaan aikaan, mutta matalalta paistavan auringon lämpöenergia saadaan hyödynnettyä keväällä ja syksyllä. Myös kerrostaloissa voidaan ikkunoiden suuntaamisella ja varjostuksella tai toisaalta parvekkeiden muodostamalla puskurivyöhykkeellä vähentää lämmitykseen ja viilennykseen kuluva energiaa.

Puun pienpoltto (takka, leivinuuni, kiuas) tulee ottaa huomioon varaamalla polttopuiden säilyttämiseen asuintiloista erillään kuivaa, siistiä säilytystilaa esimerkiksi talousrakennuksesta. Tulisijan tulee olla vähäpäästöinen.

Asemakaava-alueelle tulee mahdollisuus liittyä kaukolämpöön.

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

Energia

Rakennusten katoille, sr-10-merkinnällä suojeltuja rakennuksia lukuun ottamatta, saa sijoittaa aurinkopaneeleja. Sr-30-merkinnällä suojeltujen rakennusten osalta aurinkoenergia ratkaisut vaativat erityisen huolellista kohteeseen sovittamista, ne tulee olla poistettavissa tai uusittavissa kohdetta vaurioittamatta ja vaativat museoviranomaisen lausunnon.

Paneelien suuntauksessa tulee ottaa huomioon ilmansuunnat sekä se, että yleisten alueiden puusto säilyy asemakaavan ja puistosuunnitelmien mukaisena.

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.

Pyöräpaikoituksen minimitaso on esitetty Kestävän liikkumisen ohjekorteissa, joita alueella tulee noudattaa. Pyöräpaikotus tulee toteuttaa siten, että sen 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.

Kierrätys ja jätehuolto

AK- ja AKR-tonttien jätteiden lajittelu järjestetään tonteilla.

AO- ja AP-tonttien keskitetyille lajittelupisteille varataan tilaa yleisiltä alueilta. Kunta päällystää kierrätysastioiden paikan kadunrakentamisen yhteydessä. Kierrätyspistettä hyödyntävät asukkaat sopivat astioiden tyhjennyksestä sekä vastaavat pisteen kustannuksista, kunnossapidosta ja siisteydestä. Kierrätyspisteen perustamisesta ja lakkauttamisesta sille osoitetulla yleisellä alueella tulee ilmoittaa kuntaan. Ratkaisun on tarkoitus tarjota halukkaille pientalojen asukkaille edullinen tapa järjestää jätehuolto heinäkuusta 2024 alkaen sovellettavan jätelain mukaisesti.

Viherrakentaminen

Tontit

Pihoilla tulee olla nurmen lisäksi puita tai pensaita. Pensasaitaa suositellaan tontin tai tontin osien rajaamiseen. Pensaiden alla suositellaan käytettävän peitteenä biohiiltä.

Kaikkien tonttien viherrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen profiloituminen puutarhakeskustaksi.



Yleiset alueet

Puistot rakennetaan erillisen puistosuunnitelman mukaan. Puistosuunnittelussa tunnistetaan, säilytetään ja ennallistetaan mahdollisuuksien mukaan Pirilän puutarhaoppilaitoksen aikaiset puutarha-aiheet. Yleisten alueiden suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa kiinnitetään erityistä huomiota Kiiesmetsän, metsän viereisen ojan, Pirläntien ja Komeetantien pientareiden, Pirlänlammen ja Ruusutarhan välisiin ekologisten käytävien verkostoihin sekä puistoalueiden luontoarvojen säilyttämiseen.

Puistoalueilta etsitään luontevat kohdat alueella muodostuvien hulevesien viivytykseen ja imeytykseen sekä alueella muodostuvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Mikäli rakennettavan alueen pinnasta kuorittua multaa hyödynnetään viheralueiden täyttöihin, tulee mullan haitta-ainepitoisuus (torjunta-aineet) erikseen tutkia kasoista otetuista kokoomanäytteistä.

Luonnon monimuotoisuus

Kiiesmetsän reunan ojaympäristön rakentamisessa tulee noudattaa hienovaraisuutta. Suositellaan, että olemassa oleva polku jätetään sellaisenaan ulkoilukäyttöön. Mikäli rakennetaan uusi, rakennetumpi polku, tulee se sijoittaa erilleen ojasta siten, että pohjois-eteläsuuntainen ojayhteys säilyy katkeamattomana. Metsänreunan kaikki kaivamista edellyttävät työt tulee suorittaa äärimmäistä huolellisuutta noudattaen siten, että metsän reunaa ei vahingoiteta. Puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta määrätään tarkemmin ohjeen kohdassa 6.1 Puistot.

Komeetantien suunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa ajantasalle alueelta tavattujen viitasammakon, pohjanlepakon sekä muiden direktiivi-, vaarantuneiden tai uhanalaisten lajien esiintyminen ja mahdollistaa eläinten kulkeminen Kiiesmetsän, metsän reunan ojan ja Pirlänlammen välillä lajityypillistä reittiä.

Komeetantien reunoille on osoitettu Pirlän kohdalla puurivit ja keskelle istutettava puustoinen alue, jonka molemmiin puolin liikenne ohjataan kapeampia väyliä myöten. Tämä lyhentää eläinten yhdellä kertaa suojatta ylitettävää katuosuutta, ja puusto nostaa lintujen ja lepakoiden lentokorkeutta siten, etteivät ne ajautuisi ajoneuvojen eteen ylittäessään Komeetantietä Kiiesmetsän ja Pirlänlammen välillä. Säilytettävä puusto tulee valita ja suojata etukäteen, ja muilta osin uusi puusto tulee istuttaa mahdollisimman suurena taimena. Puuston joukkoon jätetään tai istutetaan pieniä eläimiä suojaavaa aluskasvillisuutta. Komeetantien pintareiden viherympäristö suunnitellaan istutuksineen ja ojineen ekologisiksi käytäviksi, joita pitkin eläimillä on mahdollisuus siirtyä. Kasvillisuudella myös maisemoidaan katu ympäristö viihtyisyyden lisäämiseksi.

4. Asuintonttien rakentaminen

Tontinkäytön ja piha-alueiden suunnittelussa noudatetaan sitä, mitä asemakaavassa ja muualla tässä ohjeessa on määrätty. Viherrakentamisen tulee olla korkealaatuista.

4.1 Eteläosan AK-, AKR- ja AP-tontit, korttelit 1070, 1071 ja 1073-1076

Alueen eteläosan asuinrakentamista rajaavat puistoalueet. Tonttien suunnittelussa täytyy ottaa huomioon puistoympäristö toisaalta sovittaen rakentaminen paikkaansa, toisaalta hyödyntäen puistojen virkistys- ja näköalamahdollisuudet täysimääräisesti.

Pääpyörätien puoleisten näkymien korkealaatuisuuteen ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota.



Kortteleissa 1070 ja 1071 rakennusten päämateriaali on puu. Rakennusten tulee olla harjakattoisia lukuun ottamatta runkosyvyydeltään enintään 3-metrisiä rakennuksia tai rakennuksen osia. Julkisivuväreissä sovelletaan perinnevärikarttoja.

Kortteleissa 1074 ja 1076 rakennusten julkisivumateriaali on puu. Puunkäytön tulee näkyä rakennusten ulko- ja sisätilojen suunnittelussa.

Kortteleissa 1073 ja 1075 rakennusten runko- ja julkisivumateriaali on puu. Puunkäytön tulee näkyä rakennusten ulko- ja sisätilojen suunnittelussa.



4.2 Korttelit 1054-1067 (Pohjoisosan AO-, AP- ja AKR-tontit)



AO-tontit on tarkoitettu omakotitalojen ja AP-tontit tontin koosta ja käytettävyydestä riippuen paritalojen tai erillispientalojen tai pienten rivitalojen rakentamiseen. AKR-tontit on tarkoitettu kerrostalojen, luhtitalojen tai rivitalojen rakentamiseen.

Rakentamisen tehokkuuden vuoksi täysimääräinen rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää AO- ja AP-tonteilla kaksikerroksista rakentamista ja AKR-tonteilla vähintään kaksikerroksista rakentamista.



Tontinkäytön suunnittelussa tulee noudattaa ohjeellisten rakennusalojen osoittamia periaatteita, jotta tiivis alue voi toteutua kaikkien rakennuspaikkojen osalta viihtyisinä. Viheralueet ovat yleisessä virkistyskäytössä, mikä on hyvä tiedostaa tontinkäyttöä suunniteltaessa.

AO- ja AP-tonttien rakennusten päämateriaali on puu. AKR-tonttien rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu.

5. Muiden kuin asuintonttien rakentaminen



5.1 Kulttuuri- ja virkistyskorttelit YY/s, RP ja PV

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu keskeiselle paikalle korttelialueita viihtymistä varten (YY, RP ja PV). Nämä kuntalaisia sekä matkailijoita palvelevat toiminnot sijaitsevat Vanhan Pirilän ja Pirilä-lavan ympäristöissä. Ne voivat olla kunnan, yhdistyksen tai yksityisen sektorin toimijan

järjestämiä, mutta luonteeltaan kuntalaisille avoimia, puistojen ja reittien kokonaisuuteen kytkeytyviä.



Vanha Pirilä YY/s

Vanhan Pirilän alue on osoitettu asemakaavassa kulttuuripalvelujen korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä YY/s. Lisäksi pihapiirin rakennukset on suojeltu merkinnöillä sr-10 ja sr-30. Tontille on osoitettu pieni määrä rakennusoikeutta rajatulle alueelle täydennysrakentamiseen. Täydennysrakentamisen tulee sopia vanhan pihapiirin miljööseen ja tukea tontin kulttuuritoimintaa. Tällaista voisi olla esimerkiksi pieni toimisto, kioskki tai WC-tilat.

Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava sen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Täydennysrakentamisen tulee mittakaavan, sijoittelun, rakennuksen hahmon ja materiaalien osalta tukea alueen kulttuuriperinnön ja luonnon arvojen säilymistä. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää koko aluetta koskevaa suunnitelmaa, jossa esitetään rakennukset sekä istutukset. Säilytettävät istutukset, puut ja rakennukset tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suojelurakennuksia voidaan korjata monentyyppiseen käyttöön niiden arvot säilyttäen. Käyttötarkoitus voi korjaustavasta riippuen mm. tukea viereisen siirtolapuutarha-alueen käyttöä (viljelyyn liittyvä varastointi, vesipiste, taukotilat) tai olla muuten alueen asukkaita palvelevia tiloja (tavaralainaamo, varastointi, kerhotilat) tai liittyä alueella tuotettaviin kulttuuri- ja tapahtumapalveluihin (tapahtumatila, pienimuotoinen myymälä, taide- ja käsityötuotanto tai majoitus- ja elämystoiminta).



*Piirros vanhan Pirilän pihapiiristä ja istutusryhmistä 2010, Jaana Tiikkajan diplomityö:
Pirilän tila - Kempeleen kaunotar*

Kempeleen Kaavoitus antaa suunnittelun tueksi käyttöön alueen historiaa koskevaa kuva- ja selvitysaineistoa.

Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue RP

Vanhan Pirilän yhteyteen on osoitettu RP-merkinnällä pienimuotoiseen lähiviljelyyn sopiva alue, jolle voidaan sijoittaa vuokrattavia tai yleisessä käytössä olevia viljelypalstoja, laatikoita yms. Alueen tarkemmasta suunnittelusta ja toiminnasta vastaavat Kempeleen kunnan viherpalvelut.

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue PV

Pirilälavan ympäristöön on osoitettu kaksi tonttia huvi- ja viihdepalveluja varten. Tonteille saa rakentaa enintään kolmekerroksisia rakennuksia. Rakennukset tulee sovittaa Vanhan Pirilän kulttuuriympäristöön. Tonttien toiminta voi olla myös ulkoilmaelämään painottuvaa. Toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä klo 22-7 välisenä aikana, eikä kohtuutonta tai jatkuvaa häiriötä muina aikoina. Tilapäistä häiritsevää melua aiheuttavat tapahtumat järjestetään melu-ilmoitusmenettelyn kautta.



Pirilälava ja liikuntapaikka kesällä 2019.

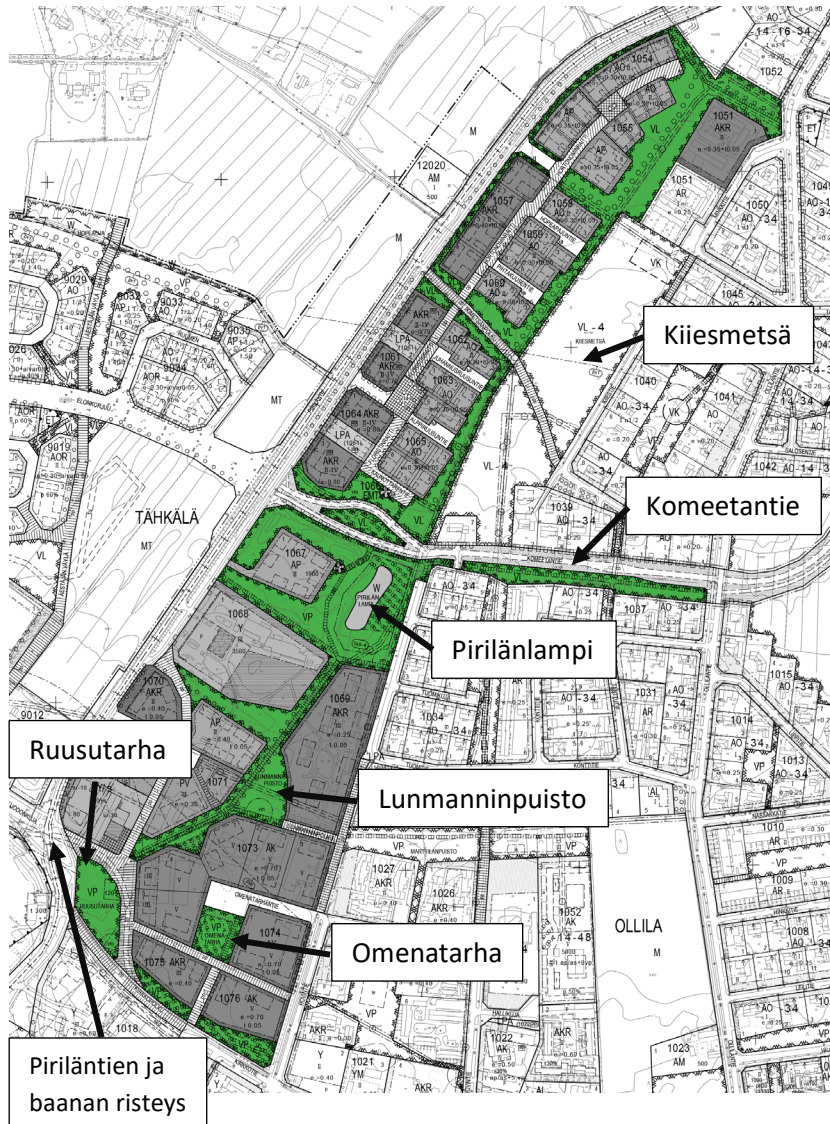
5.2 Pirilätalo Y

Pirilätalon käyttötarkoitusta on asemakaavassa laajennettu opetustoiminnasta yleisten rakennusten korttelialueeksi. Talon omaleimainen arkkitehtuuri on vakiintunut osaksi Pirilän ympäristöä. Maamerkkirakennus on palvellut opetus- ja tapahtumakäytössä.

Pirilätalon tontti on rajattu siten, että siihen kuuluu talon lisäksi pysäköintialuetta sekä puutarhamaista viherympäristöä, josta suurin osa on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi. Viherympäristön hoitaminen ja kehittäminen tulee tehdä olemassa olevaa vaalien. Tontille on osoitettu jo toteutuneen lisäksi rakennusoikeutta. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa arkkitehtuuriltaan ja väreiltään Pirilätaloon.

Käyttötarkoituksen muutoksessa mahdollisia toimintoja olisivat erilaisten opetus- ja koulutustoimien lisäksi esimerkiksi päivähoito- tai hoivapalvelut, tapahtuma- ja kulttuuritila, yhteisötila, julkisen tai kolmannen sektorin toimitilat tai kirjastopalvelut. Muun toiminnan yhteyteen voidaan liittää talon palveluja täydentävää kahvila-, ravintola- tai majoitustoimintaa.

6. Yleisten alueiden rakentaminen



6.1 Puistot VP ja VL

Alue on määritetty keskusta-alueen visiossa kuuluvaksi puutarhakeskustaan. Alueen kehittämistavoitteissa on keskeinen rooli erityyppisillä oleskeluun, liikkumiseen ja virkistymiseen sekä luonnonympäristön säilyttämiseen soveltuvilla puistoilla. Asemakaavassa on osoitettu pyöräteitse toisiinsa yhdistyvien puistojen sarja, joka palvelee myös alueen ulkopuolella asuvia.

Pirilänlampi

Pirilänlampi on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde. Lampi on viitasammakon (luontodirektiivi, liite IV) lisääntymis- ja levähdysalue, mustakurkku-uikun (lintudirektiivi liite I) pesimäalue sekä pohjanlepakon (luontodirektiivi, liite IV) ruokailualue. Myös muut Pirilän ja Kiiesmetsän eläinlajit hyödyntävät lampea. Lampi on ihmisen rakentamana, nyt luonnollisen kaltaisena vesiaiheena myös poikkeuksellinen taajaman kulttuuriympäristökohde.

Lammen välitöntä ympäristöä kasvillisuuksineen ei tule muuttaa. Vesitalouden säilymisestä tulee esittää ympäröivien alueiden kuivatuksen suunnittelussa erillinen suunnitelma. Lampi voi

tulvehtia ympäristöönsä, mutta veden korkeutta tulee hallita ylivuoto-øjalla tai -putkella siten, että ylivuodon korko asettuu noin 8,5 metriin merenpinnasta. Lampeen voidaan johtaa maltillisesti puhtaita hulevesiä puistoon rajautuvilta tonteilta. Hulevesien johtaminen edellyttää suunnittelua ja yhteistyötä Kempeleen kunnan Kunnallistekniikan yksikön kanssa, ja se tulee sovittaa lammen vesitalouteen.

Lampea hoidetaan tarvittaessa umpeen kasvamisen ehkäisemiseksi, mutta kaikki toimenpiteet tulee suorittaa luontoarvot ja alueen ominaiset lajit säilyttäen. Lammen tai sen ympäristön teknisten laitteiden huolto, korjaus tai asennus suoritetaan erityistä huolellisuutta noudattaen, eikä se saa vaarantaa lammen luontoympäristöä.

Pirilänlampea ympäröivät polut säilytetään ulkoilupolkuina. Lammen länsipuolelle toteutetaan pyörätie, joka vähentää kulkutarvetta lammen välittömästä läheisyydestä ja tulvehtimisalueelta.

Puistoalueen maastonmuotoilut puuistutuksineen ovat osa puutarhaoppilaitoksen rakennettua ympäristöä. Ne tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja niistä voidaan ottaa mallia alueen läjitys- ja meluvallisuunnittelussa.

Lammen ympäristön viheralueelle luo-alueen ulkopuolelle voidaan osoittaa hulevesien viivytystä, joka toteutetaan erillisen puistosuunnitelman mukaan.

Lunmanninpuisto

Lunmanninpuiston koivukuja säilytetään pyörätienä. Kujaa reunustava punakoivu on Pirilän alueella jalostettu ja siksi alueen kulttuurihistorialle tärkeä laji.



Koivujen ja punakoivujen reunustama pyörätie Lunmanninpuistossa.

Lunmannipuistoon voidaan osoittaa alueella muodostuvien puhtaiden ylijäämämaiden läjitystä ja hulevesien viivytystä. Läjityksen muotoilut ja vesien viivytysaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan ja ne tulee maisemoida osaksi puistoa.

Ruusutarha

Ruusutarha on Pirilän vanhan puutarhaoppilaitoksen osa, jolla sijaitsee eri ruusulajien lisäksi puustoa ja muita pensaita. Puutarha on kaavassa osoitettu yleiseksi puistoksi. Ruusupuiston suunnittelussa vaalitaan olemassa olevia istutuksia ja puita sekä pyritään palauttamaan myös menetettyjä puutarhan lajeja niille ominaisiin kasvuympäristöihin. Puisto hoidetaan viihtyisänä puutarhamaisena virkistysympäristönä.



Ruusutarha kesällä 2019.

Omenatarha

Kerrostalo kortteleiden 1073-1076 keskellä oleva omenapuiden alue on osoitettu puistoksi. Omenatarhan omenapuut tulee säilyttää ja hoitaa. Täysikasvuiset, satoiset omenapuut tarjoavat kuntalaisille poimittavaa ja syötävää. Puisto ei ole tarkoitettu kaupalliseen toimintaan.

Asuinalueen puistot

Alueen pohjoisosan asumista rajaavat puistokaistaleet. Kiiesmetsää reunustava VL-alue on samalla metsän suojavyöhyke, eikä alueelle tule osoittaa polkua ja hulevesien viivytystä ja imeytystä lukuun ottamatta muita toimintoja tai muutoksia. Katualueiden lumenlajitus puistoalueella tulee suorittaa varoen lumikuormien päätymistä Kiiesmetsään, ja tarvittaessa voidaan rakentaa paikallinen aita tai este metsän suojelemiseksi.

Kirkkotien ja -polun varsi

Kempeleenharjun ominainen vanha männikkö tulee säilyttää Kirkkotien ja Kirkkopolun pohjoispuolen puistoalueella. Männiköllä on merkitystä myös tulevan kerrostalorakentamisen maisemaan istuttamisessa.

6.2 Katualueet

Pohjoinen alue

Floristinraitti ja Hortonominraitti toteutetaan pihakatuina, joilla liikenne sovitetaan hitaampien liikkumismuotojen vauhtiin. Näihin liittyvät tonttikadut toteutetaan mittakaavaltaan pienipiirtoisina ja viihtyisinä kujina. Hulevesien viivytysrakenteita voidaan sijoittaa raittien alle tai viheralueille.

Raitit ja pyörätiet suunnitellaan toiminnallisena kokonaisuutena, ja toteutuksen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon saavutettavuus sekä auto- että pyöräliikenteen kannalta.

Korttelien 1058-1067 rakentamisesta osa on määrä toteuttaa oppilaitostyönä, mikä vaatii tavanomaista enemmän tukitoimintoja työmaa-alueen ympärille. Katujen aukioita voidaan käyttää alueen rakentamisen aikaiseen väliaikaiseen varastointiin ja oppilaitosrakentamisen tukitoimintoihin, mistä tulee sopia erikseen Kunnallistekniikan yksikön kanssa. Toiminta ei saa estää kulkua, ja toiminnan päätyttyä tulee alue palauttaa siistiin kuntoon siten, että katusuunnitelman mukainen rakentaminen voidaan suorittaa loppuun.

Piriläntien ja Ikimetsänpolun varteen on osoitettu säilytettäviä puurivejä. Lisäksi raittien alueelle on osoitettu istutettavaa puustoa, joka tarkentuu katusuunnitelmassa.

Komeetantien jatke

Komeetantien jatkeen liikenteellinen merkitys on vähentää keskustan läpikulkuliikennettä sekä tarjota suora pyörätieyhteys. Pyörätien sijainti autotien eteläpuolella tukee parhaiten yhteyden jatkuvuutta rautatien itäpuolelta Piriläntielle saakka.

Komeetantien ympäristö tulee suunnitella puistomaiseksi. Ympäristösuunnitelmassa kiinnitetään huomiota asuinalueen viihtyisyyteen ja häiriön minimointiin. Ajourataa lähempää asuinaluetta vasten suositellaan 150cm korkeaa melu- ja/tai näkösuoja-aitaa tai vallia ja istutuksia.

Katu voidaan toteuttaa vaiheistetusti siten, että pyörätieyhteys rakennetaan ensin. Rakentaminen edellyttää yhteistyötä verkkotoimijoiden kanssa ja etenkin mahdollisista vesi- ja viemärilinjojen siirroista, ylityksistä ja suojauksista tulee sopia hyvissä ajoin vesihuolto-yhtiön kanssa.

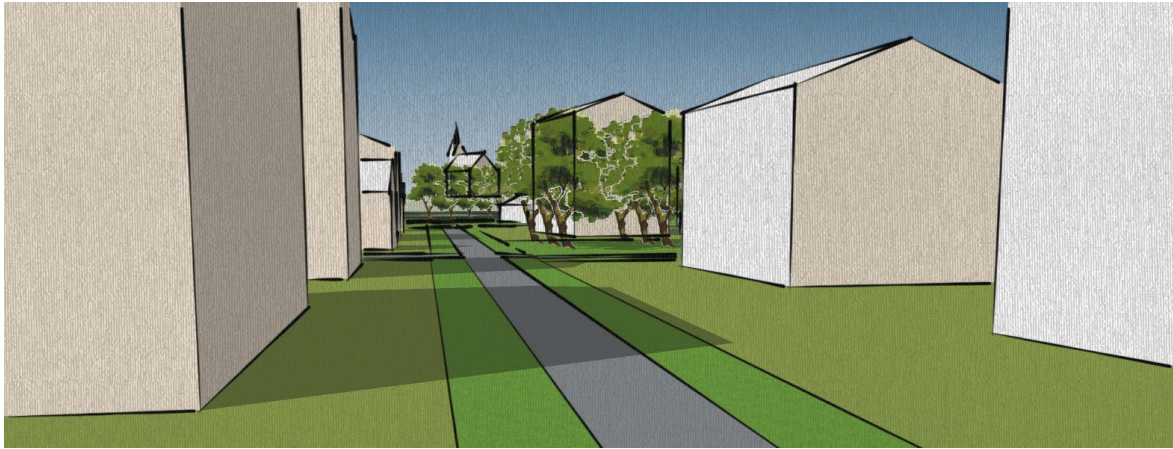
Komeetantiestä on ohjattu myös kohdissa 3.3 Melu ja 3.4 Kestävät valinnat.

Eteläinen alue

Suunnittelualueen eteläosan pyörätieverkko tulee toteuttaa ja vaiheistaa siten, että käytössä olevista kortteleista varmistetaan aina sujuva ja turvallinen yhteys palveluihin ja bussipysäkeille. Lunmanninpolulle on toteutustarve jo nykyisen maankäytön johdosta.

Piriläntien alikulun ja ylityksen yhdistelmäratkaisu on kunnan keskeisimpiä kouluteitä. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi risteys muutetaan pyöräilyn pääreittitasoiseksi tasoylitykseksi. Suunnitellaan ja toteutetaan älykkäät liikennevalot tai muu sellainen liikennelratkaisu, joka riittää rauhoittamaan ajoneuvoliikenteen ja takaamaan jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuden koulun alku- ja loppumisaikoina. Pohjois-eteläsuuntainen Piriläntien varren pyörätieyhteys on määrä siirtää osin Piriläntien varresta rakenteen sisään liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Omenatarhantien päähän voidaan toteuttaa muutama pysäköintipaikka puistojen käyttäjiä varten. Vähintään yhden em. autopaikan tulee olla invapysäköintiin osoitettu.



6.3 Muu kunnallistekniikka

Alueelle on osoitettu johtoaluevarauksin maanalaisia johtoja, putkia ja kaapeleita varten alueita puistoista ja tonteilta. Näitä aluevarauksia tulee pyrkiä noudattamaan. Mikäli linjoja toteutetaan toisin, tulee suunnitelmat sovittaa puistosuunnitelmiin. Lisäksi kunnallistekniikkaa voidaan toteuttaa katualueille.

Alueella on kaavan voimaantulon aikaan vanhoja tonttijohtoja ja muuta poistuvaa rakennuskantaa palvelevaa tekniikkaa. Nämä poistetaan käytöstä rakennusten poistumisen myötä. Uudet rakennukset liittyvät olemassa olevaan tai uuteen infraan verkkotoimijoiden osoittamalla tavalla. Alueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon vanhan rakennuskannan vaiheittainen poistuminen.

7. Yhteystiedot ja lisätietoja

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