

Kempeleen asemakaavan muutos, Kuovtien ympäristö rakennustapaohje

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102/008)



SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä
 - 1.1 Alueen raja
 - 1.2 Alueen luonnehdinta
 - 1.3 Tontin käytön suunnittelu
2. Asemakaavamääräykset
 - 2.1 Korttelikohtaiset määräykset ja indeksit
 - 2.2 Yleiset määräykset
3. Rakennusten sijoitus tontille
4. Tontin ja pihan rakentaminen
 - 4.1 Hulevedet
 - 4.2 Asemapiirustus
5. Julkisivut
6. Katot
7. Istutukset, puut ja aitaaminen
8. Lähdeluettelo ja lisätietoa
 - 6.1 Lisätietoa
 - 6.2 Lähteet

LIITTEENÄ ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

1. Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet ovat ohjeelliset ja täydentävät Kuovtien ympäristön asemakaavan muutoksen (kv 12.3.2018) ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

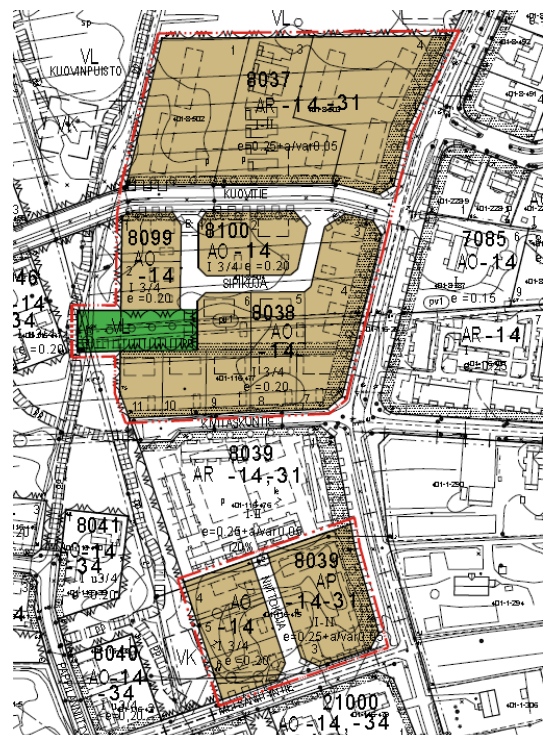
Ennen suunnitteluun ryhtymistä on tutustuttava tonttia koskeviin asemakaavamääräyksiin ja tähän rakentamistapaohjeeseen.

Kuovtien ympäristön asemakaavalla ja rakentamistapaohjeilla tavoitellaan viihtyisän pientaloalueen rakentumista valmiiseen ympäristöön. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on helpottaa sekä yksittäisen tontin että kokonaisuuden kannalta hyvän asuinalueen rakentamista. Ohjeessa ei ole esitetty sitovia vaatimuksia, vaan kuvataan toimenpiteet ja keinot, joita noudattamalla saavutetaan kaavamääräyksissä esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos.

Talomallia valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille. Luonnosvaiheessa pääsuunnittelijan on esiteltävä luonnokset rakennusvalvonnassa.

1.1 Alueen rajaus

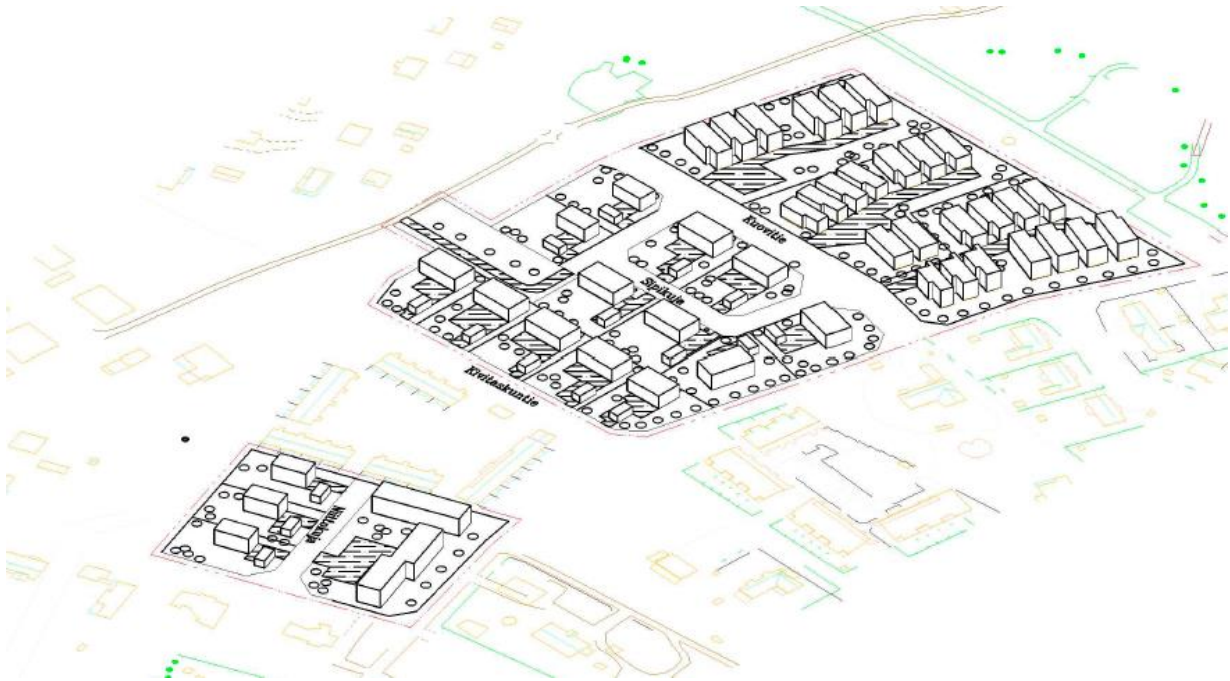
Kempeleen Sarkkirannan tilasto- ja pientilastoalueella alueella (102/008) sijaitseva asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 8037–8039, katualuetta ja puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 8099–8100 sekä lähi-virkistys- ja katualuetta.



Opaskartta ja asemakaavaote. Aluerajaus on punaisella.

1.2 Alueen luonnehdinta

Asemakaava-alue sijaitsee Sarkkirannan asuinalueella, Niittyrannantien länsipuolella. Kuovtien ympäristö on rakentunut pääosin vuoden 2006 jälkeen. Asemakaava mahdollistaa rivitalojen, omakotitalojen ja paritalojen rakentamisen.



Havainnekuva Kuovtien ympäristön asemakaava-alueesta.

1.3 Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma, joka voidaan esittää asemapiirustuksen yhteydessä tai erillisenä asiakirjana. Tontinkäyttösuunnitelmasta käyvät ilmi:

1. Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä tarvittaessa pelastustiet
2. Kevyen liikenteen turvalliset kulkuyhteydet, taloyhtiössä pyöräpaikat sekä oleskelualueet
3. Hulevesien johtaminen ja käsittely sekä lumenlajitus tontilla
4. Rakennusten sijoittuminen ja käyttötarkoitus
5. Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto
6. Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit
7. Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat

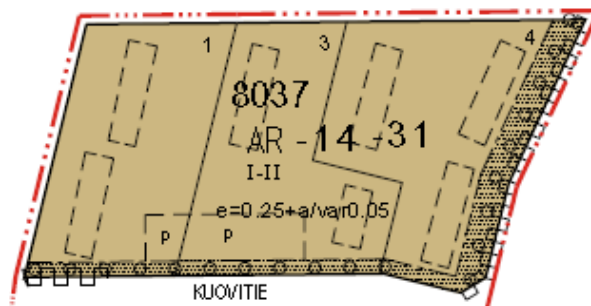
2. Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa määrätään kaava-alueen rakentamisesta. Kaavassa esitetyt yleismääräykset ovat voimassa koko asemakaavan alueella. Käyttötarkoitus ja tarkentavat indeksit on määrätty kortteli- tai korttelinosakohtaisesti.

2.1 Korttelikohtaiset määräykset ja indeksit

Kortteli 8037 ja korttelin 8039 tontti 3

AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
I-II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.25+a/var0.05$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku pysäköinti-/varastotilojen osuuden.



Kortteli 8037 muodostuu kolmesta tontista, joihin voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoja toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Korttelin 8039 tontille 3 voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä yhtiömuotoisia pientaloja. Kortteleihin

rakennettavat rakennukset voivat olla yksi- tai kaksikerroksisia. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna $0,25 + a/var 0,05$. Rakennusten rakennusalat sekä korttelia koskevat pysäköimispaikka ovat esitetty ohjeellisina. Ohjeellisista rakennusaloista voidaan poiketa, mikäli hyvällä suunnittelulla tontinkäyttö voidaan järjestää toisin.

AR-korttelia reunustaa istutettava alueen osa, johon istutetaan puurivi. Puurivi suojaa kaatuun rajautuvia korttelin osia sekä luo viihtyisän ja yhtenäisen ilmeen kortteliin. Istutettaviksi puiksi suositellaan pääasiassa kotimaisia puulajeja.

Yleisissä määräyksissä on esitetty AR-korttelia koskeva autopaikkamitoitus ”jokaista 85 k-m² kohti on osoitettava vähintään yksi autopaikka”. Autopaikkamitoitusta voidaan soveltaa myös AP-kortteliin.

Lisäksi korttelia 8037 koskevat indeksit 14 ja 31.

- 14	Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
-------------	---

Alueen maapohjan kantavuus vaihtelee tonttikohtaisesti, jonka takia edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, jonka mukaan alue soveltuu pientalorakentamiseen (Geobotnia Oy 2001). Selvityksen mukaan rakennusten perustaminen edellyttää pääsääntöisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä, esimerkiksi esikuormituksen maapenkereellä.

-31

Indeksi osoittaa, että korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Laatimalla yhtenäinen korttelisuunnitelma pystytään suunnittelemaan muun muassa korttelin sisäiset yhteydet, mahdollinen vieraspysäköinnin tarve sekä varautumaan hulevesien hallintaan.

Korttelit 8099,8100, 8038 ja korttelin 8039 tontit 4-6

AO

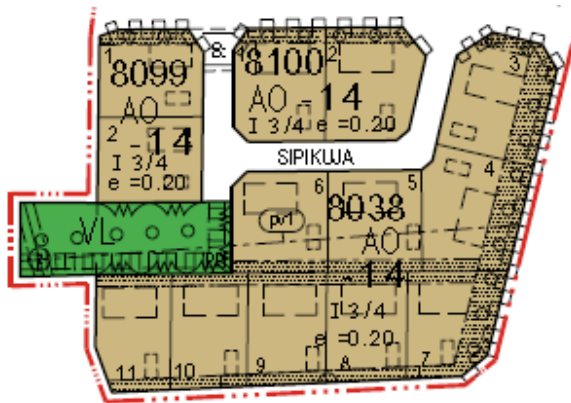
Erillispientalojen korttelialue.

I 3/4

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e =0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Erillispientalojen korttelialueet on tarkoitettu pääosin yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamiseen. Korttelin 8100 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 8038 tontit 3 ja 4 soveltuvat myös paritalojen rakentamiseen. Ko. tontit ovat riittävän suuria sekä tonttien muoto mahdollistaa paritalojen rakentamisen, edellyttäen kuitenkin hyvää suunnittelua tontinkäytön osalta. Rakennettavat erillispientalot voivat olla kerrosluvultaan $1\frac{3}{4}$ ja tonttien rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluku $0,20$, johon sisältyy kaikkien tontille rakennettavien rakennusten kerrosala (asuinrakennus, autotalli, varistorakennus). Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäisiä ja kevyt-rakenteisia rakennelmia.

Asuinrakennukset ja autotallin/varistorakennuksen paikat on osoitettu kaavassa ohjeellisille rakennusaloille. Ohjeellisia rakennusaloja tulee pääsääntöisesti noudattaa, jotta rakennuksista muodostuu jokaiselle tontille suojaisa piha sekä katutilaa rajaava yhtenäinen linja.

Niittyranantielle rajautuville sekä Kuovitielle rajautuville tonteille on osoitettu istutettavat alueen osat, joihin istutetaan puurivi. Tarkoituksena on luoda viihtyisä piha ja yhtenäinen ilme katualueeseen päin. Lisäksi korttelin 8038 tonttien 4 ja 7, 5 ja 8, 6 ja 9 väliin sekä tonttien 10–11 pohjoisosaan on osoitettu istutettavat alueen osat. Tämän tarkoituksena on saada aikaiseksi viihtyisät ja suojaiset pihat vastakkain oleville tonteille.

Korttelit 8099, 8100 sekä korttelin 8038 tontit 3-6 ovat tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

AO-kortteleita koskee indeksi 14, kuten kaikkia kaava-alueen kortteleita.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

2.1 Yleiset määräykset

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Sähköjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta korttelien sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

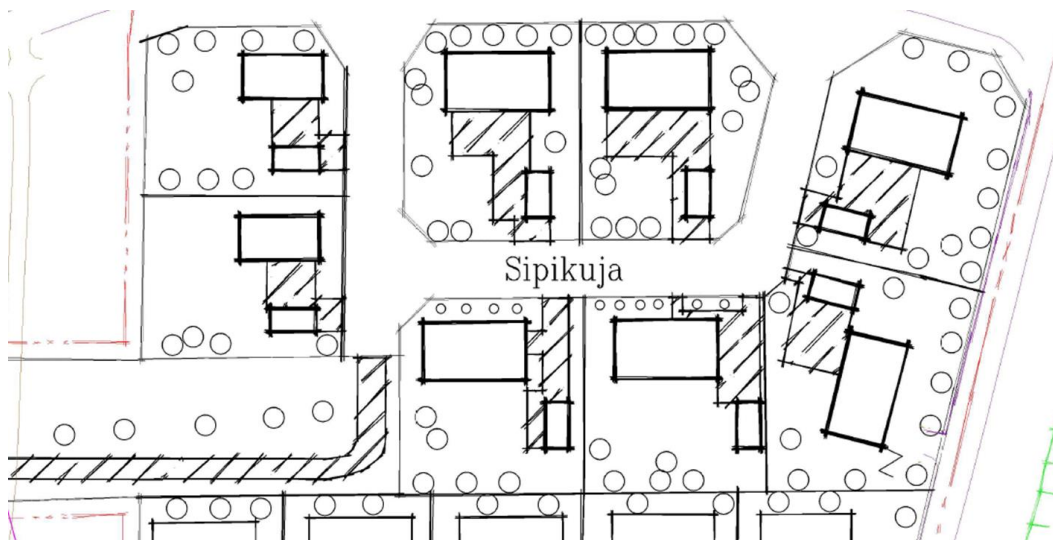
Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälepohjavesialueelle. alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.

AR-korttelissa on osoitettava jokaista 85 k-m² kohti vähintään yksi (1) autopaikka.

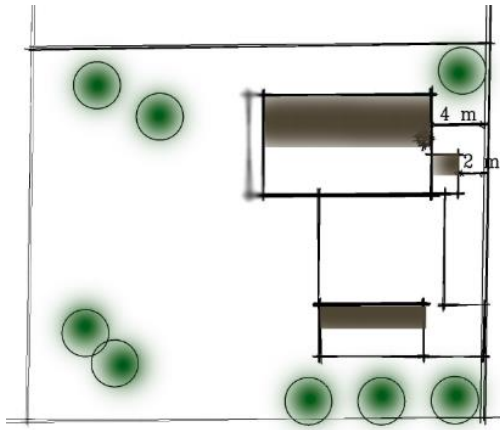
3. Rakennusten sijoitus tontille

Talo ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus tai rakennukset määräävät perusjäsenyyksen. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan tontille suojaisa ja rajattu pihatila sekä katutilaa rajaava yhtenäinen linja.

Päärakennuksen tulee olla massaltaan piharakennusta suurempi. Alueen yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi kaavassa esitettyä rakennusten ohjeellista sijoittamista ja rakennusaloja tulee pääsääntöisesti noudattaa.

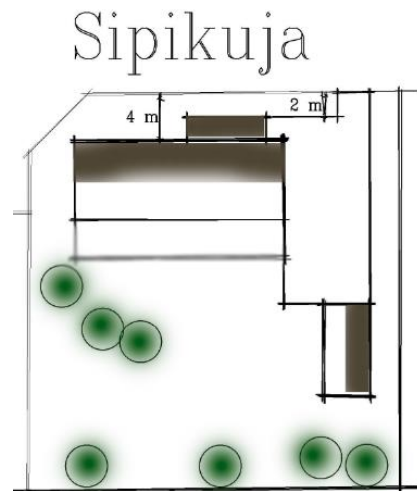


Havainnekuva asuntokadusta. Rakennuksista muodostuu katutilaa rajaava yhtenäinen linja.

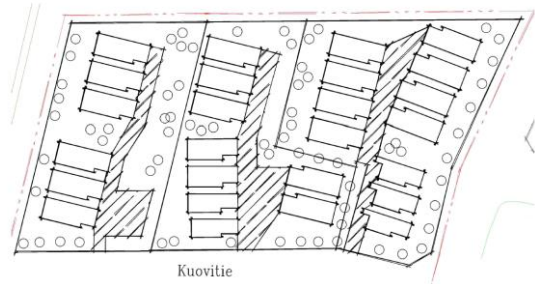
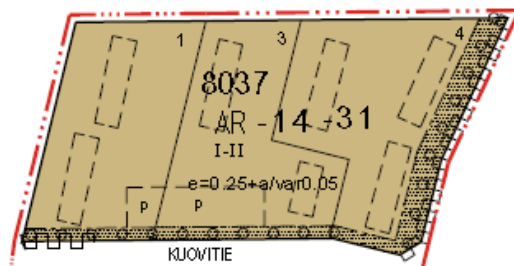


Kadun puolelle rakennettaessa kuistit, erkerit ja katokset tulee rakentaa ohjeellisen rakennusalan ulkopuolelle siten, että ulkonema ulottuu kadulle päin enintään 2 metriä rakennusalan rajasta.

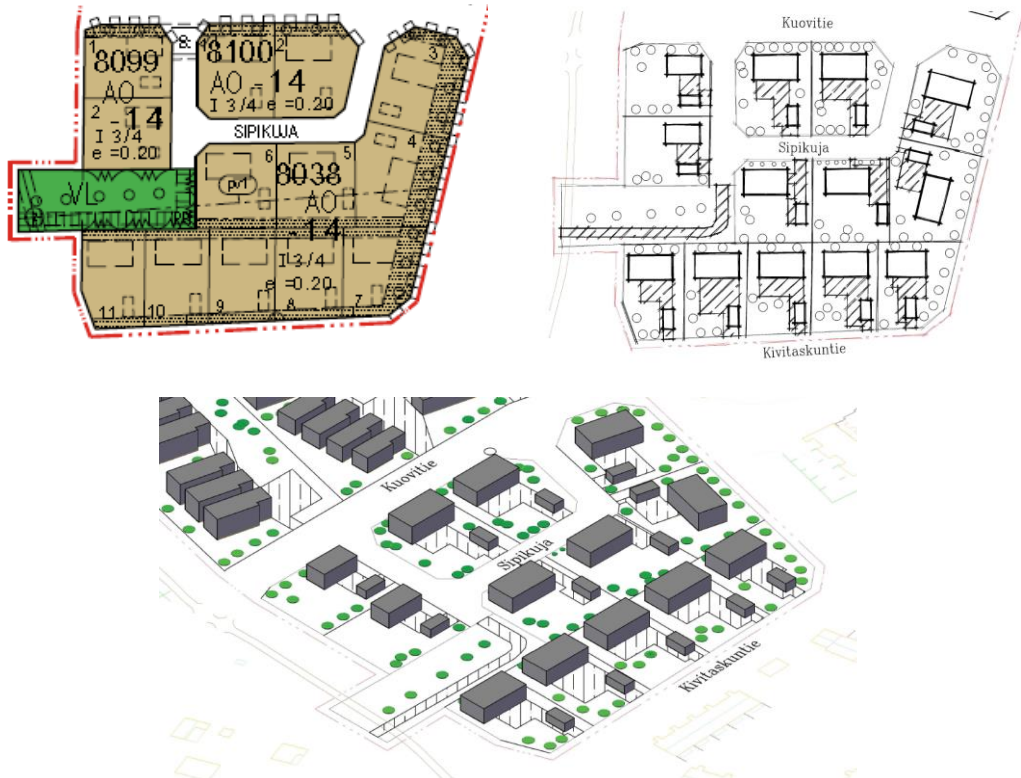
Rakennuksen/rakennusten sijoituksesta tontille on ennen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ryhtymistä sovittava rakennusvalvonnan kanssa.



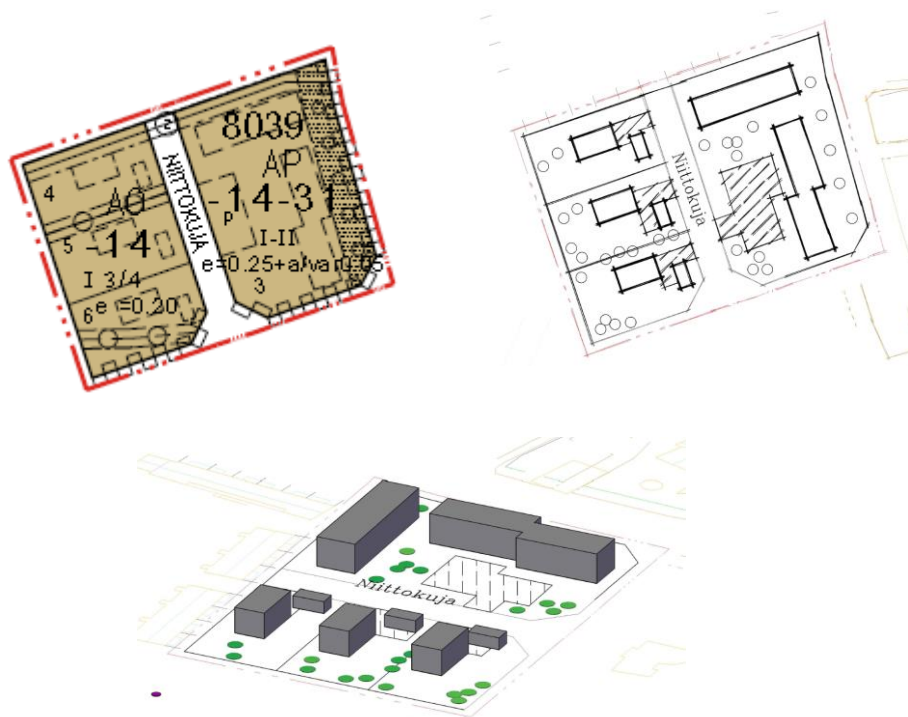
AR- ja AP-korttelialueilla/yhtiömuotoisille tonteille on laadittava indeksin 31 mukaisesti yhtenäinen korttelisuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonassa ennen rakennusluvan hakemista.



Asemakaavaote ja havainnekuvat AR-korttelista 8037.



Asemakaava- ja havainnekuvat AO-kortteleista 8099–8100 ja 8038.



Asemakaava- ja havainnekuvat AO-korttelista ja AP-korttelista 8039.

4. Tontin ja pihan rakentaminen

Katualueen reunassa tontti on rakennettava katusuunnitelmissa esitettyihin korkeuksiin sovittaen. Päärakennuksen lattia sijoitetaan kadun korkeusasemaa korkeammalle. Päärakennuksen lattiakorko määräytyy lopullisesti rakennuksen paikan ja sen korkeusase-
man merkitsemisen yhteydessä ja aloituskokouksessa. Tontin nurkkapisteiden tulevat ko-
rot annetaan ja niitä on noudatettava.

Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasemat tulee esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Kaavassa osoitettu kadun reunassa oleva istutettava alueen osa voi olla puutarhamainen pihan osa tai sitä voidaan käyttää leikkeihin tai muihin pihatoimintoihin. Puiden ja pensai-
den on mahdollista täysikasvuisena omalle tontille. Istutettavalle alueen osalle ei saa ra-
kentaa muuta kuin jätekatoksen. Tonteilla ei sallita avovarastointia.

- Jätekatoksen ulkonäön on noudatettava muiden rakennusten tyyliä ja väriä. Jäteka-
toksen suurin sallittu koko on 2000x1200 mm, korkeus max. 2300 mm. Vähim-
mäisetäisyys tontin rajasta 800 mm. Jätekatokseen voidaan sijoittaa tontin etuosan istu-
tettavalle vyöhykkeelle, mutta sen tulee sijaita tonttia mahdollisesti rajaavien aitojen
sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalue.

Liittymän rakentamisen yhteydessä on huomioitava katualueella olevat kaivot ja muu kun-
nallistekniikka. Kunta asfaltoi kadun asfaltoinnin yhteydessä tontin liittymään 50 cm lipan.
Tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa.

- Kullekin tontille sallitaan yksi liittymä, jonka leveys on 3–6 metriä. Liittymän ulom-
man reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 metriä
(kaivot). Paritalotonttien liittymän leveys max. 8 m.

Pihaa voidaan valaista, mutta ei ympäristöä häiritsevästi. Valaistuksen ensisijaisena koh-
teena ovat kulkureitit. Valaistus ei saa häikäistä, häiritä liikennettä tai muita kiinteistöjä.
Ulkovalaistusta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon kunnan valaistusperiaatteet, jonka
mukaan kokoojakadut, tonttikadut ja kevyenliikenteen väylät valaistaan. Valaistuksen
pääperiaatteet esitetään rakennuslupaa hakiessa.

4.1 Hulevedet

Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Pihojen suunnittelussa on vältettävä tarpee-
tonta maanpinnan tason nostamista. Puistoon rajoittuvilla tonteilla pihan korko tulee so-
vittaa puiston korkoon tontin puolella eli luiskaukset tulee tehdä tontilla.

Sipikujan varren AO-tontit sekä Kuovtien pohjoispuolen AR-tontit ovat pohjavesialueella.
Pohjaveden syntymisen kannalta on tärkeää imeyttää mahdollisimman paljon puhtaita
hulevesiä. Pohjaveden saastumisen estämiseksi epäpuhtaat hulevedet eivät saa päätyä
käsittelemättöminä maastoon. Epäpuhtaat hulevedet johdetaan pois pohjavesialueelta si-
ten, ettei likaisia hulevesiä pääse imeytymään maahan.

Puhtaat hulevedet pyritään imeyttämään tai viivyttämään paikallisesti. Tämä tarkoittaa
kattovesiä sekä rakentamatonta tai istutettua aluetta. Hulevesien imeyttämiseen tontilla
sopivat mm. ruohokentät ja istutusalueet sekä vettä läpäisevät piharakenteet. Piharaken-
tamisessa suositaan mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä, kuten erilai-
set reikäkivet ja sorat. Runsas kasvillisuus, etenkin puusto, sitoo pintavesiä tehokkaasti.

Tontille osoitetaan riittävä paikka aurattavan piha-alueen lumenläjitykseen. *Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 10 §* velvoittaa sijoittamaan lumenläjityspaikan siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaantumista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistölle.

4.3 Asemapiirustus

Asemapiirustuksessa tulee näkyä tontin korot ja ne tulee sovittaa ympäröivään maastoon. Asemapiirustukseen merkitään tonttiliittymä, sadevesikaivot, vesi- ja viemäri liittymät, grillikatot, leikkimökki, puuvarasto, jätekatot yms. rakennelmat sekä aita, pihan toiminnot ja lumenläjityspaikat. Piharakennusten luvanvaraisuus tulee tarkistaa rakennusvalvonnasta.

5. Julkisivut

Julkisivumateriaalien on oltava ympäristöön sopivia ja materiaalien sekä värin tulisi olla samanlaiset päärakennuksen ja piharakennuksen kanssa. Päärakennusten ja piharakennusten materiaalina ei sallita pyöröhirsiä. Rakennusten yksityiskohtien kuten nurkkalautojen ja liitoskohtien on oltava ilmeeltään moderneja ja pelkistettyjä.

Julkisivujen väri on vapaasti valittavissa. 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.

Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita. Kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Julkisivuvärit on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

6. Katot

Katemateriaali on vapaa. Katon kaltevuutta ja kattomuotoa ei ole rajoitettu. Lappeen suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen. Talousrakennuksen katemateriaali tulee olla sama kuin päärakennuksessa, kuitenkin viherkatto sallitaan talousrakennukseen. Katon räystäiden tulee olla vähintään 40 cm leveät. Katon väri on vaaleilla julkisivuilla tummanharmaa tai musta ja tummilla julkisivuilla musta. Katolle saa sijoittaa aurinkopaneeleja. **Suunnitelmat on esitettävä luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.**

7. Istutukset, puut ja aitaaminen

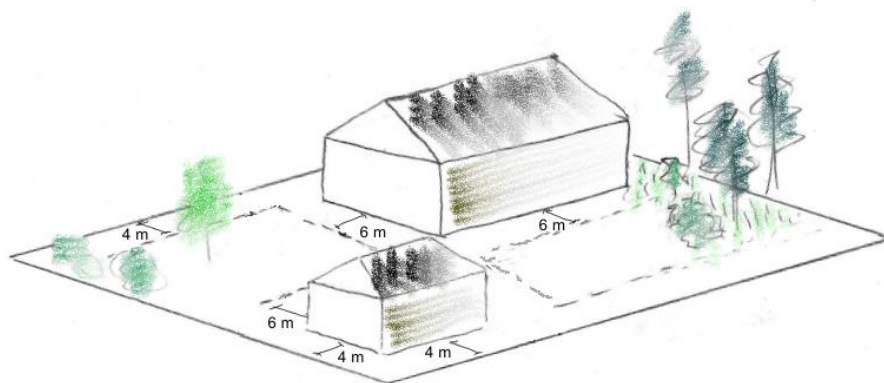
Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava eri toiminnot, kuten oleskelu, leikki, huolto sekä autopaikkojen sijoitus tontilla.

Rakennuspaikoilla suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan tervettä ja elinvoimaista kasvillisuutta, puustoa ja muita luonnonelementtejä, jotka liittyvät rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Pihapuiksi suositellaan pääasiassa vähän tilaa vaativia kotimaisia puu- ja pensaslajeja.

Voimakkaasti varjostavia, suureksi kasvavia havupuita ei saa istuttaa 4 metriä lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa. Koko piha-aluetta ei pidä nurmettaa. Pihojen päällyttäminen asfaltilla tai kiveyksillä tulisi olla maltillista.

Jos kadun ja tonttien väliin istutetaan pensasaita, tulee se istuttaa tontin puolelle niin, että se täysikasvuisenakin mahtuu omalle tontille.

Tontin välisillä rajoilla puuaita suositellaan sijoittamaan rajalle, mutta tähän tarvitaan naapurin suostumus. Katualuetta vasten oleva aita on oltava kokonaan tontin puolella, puis-toaluetta vasten rajalla. Aidan tulee olla maisemaan soveltuva, umpiosan maksimikorkeus 1200 mm. Korkeampi aita vaatii toimenpideluvan. Aidan värisävy tulee olla julkisivun pääväriin tai täydentäviin osiin soveltuva. Taitettu valkoinen on aina sallittu värisävy aidoissa.



Puiden istutusetäisyydet rakennuksista ja tontin rajasta.

8. Lähdeluettelo ja lisätietoa:

6.1 Lisätietoa

Tietoa maankäytöstä, tonteista ja rakentamisesta Kempeleessä: www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto

Tietoa katusuunnitelmista: <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/tie-ja-katusuunnitelmat.html>

Kuntaliiton Hulevesiopas: www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/hulevesiopas

Kempeleen kunnan tekniset palvelut: kaavasuunnittelija Laura Felin p. 040 4860 394 / rakennustarkastaja Hannu Paasovaara p. 050 4636 520

6.2 Lähteet

Kempeleen asemakaavan muutos, Kuovitie ympäristö
Maankäyttö ja -rakennuslaki
Kempeleen kunnan rakennusjärjestys 2002
Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräys 2014
Rakennettavuusselvitys, Geobotnia Oy 2001
Hulevesiraportti, Pöyry 2016

