

Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005

Yleisötilaisuus 6.2.2025



Yleisötilaisuuden aikataulu

17.00 Esittäytyminen

17.15 Yleisesti hankkeen etenemisestä

17.30 Konsultti Iikka Ranta esittelee
asemakaavaluonnoksen

18.00 Kysymykset ja keskustelua

18.30 Tapahtuma päättyy

Hanketta koskevat lausunnot ja mielipiteet
voi esittää kuulemisaikana:

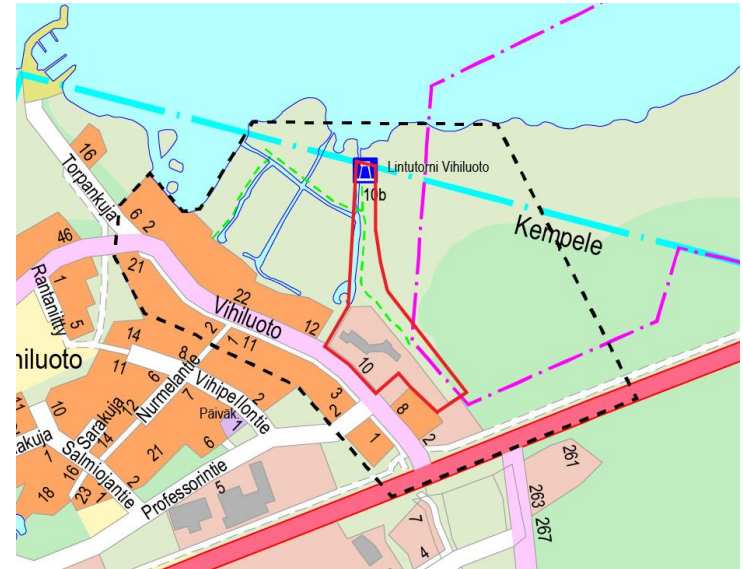
kirjallisesti osoitteeseen
Kempeleen kunta,
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12, 90441 Kempele

tai sähköpostiosoitteeseen
kirjaamo@kempele.fi

Lisätietoja voi pyytää sähköpostitse
kaavoitus@kempele.fi tai puhelimitse
kaavoituspäällikkö Kaija Muraja,
p. 050 316 3769 tai vs. asemakaava-arkkitehti
Meea Sourander, p. 040 486 0394

Suunnittelualue

- Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Vihiluodon tilastoalueen (113) pienalueella Vihiluoto (023).
- Voimassa oleva kaavavuodelta 2008 (tekninen tarkistus)
 - Asemakaavamuutos vuodelta 2002
- Tavoitteena 7000m² rakennusoikeutta nykyisen hotellin tilalle
 - Tontintehokkuus noin 0.53



Aikaisempi käsittely 1/3

- 1.9.2020 Valtuustoseminaari + yleisötilaisuus alueen tulevaisuuden suunnitelmista
- 17.9.2020 Virallinen kaavoitusaloite korttelin 23005 muuttamiseksi asuinkäyttöön
- 11.5.2021 Elinvoimavaliokunnassa kaavoitusaloitteen käsittely
- 12.4.2022 Elinvoimavaliokunnassa kaavakorvaustason asettaminen, nykyisen ja tulevan maanarvon määrittely ja kaavoitukseen ryhtyminen
- 10.10.2022 Aiesopimusluonnos ja kaavoituksen käynnistäminen
 - Palautettu valmisteluun, kaavoitettavan maanarvon uudelleen tarkastelemiseksi
- 2.11., 8.-9.11.2022 Valiokuntakierros kaavoitukseen ryhtyminen, maanarvo ja kaavakorvaustaso

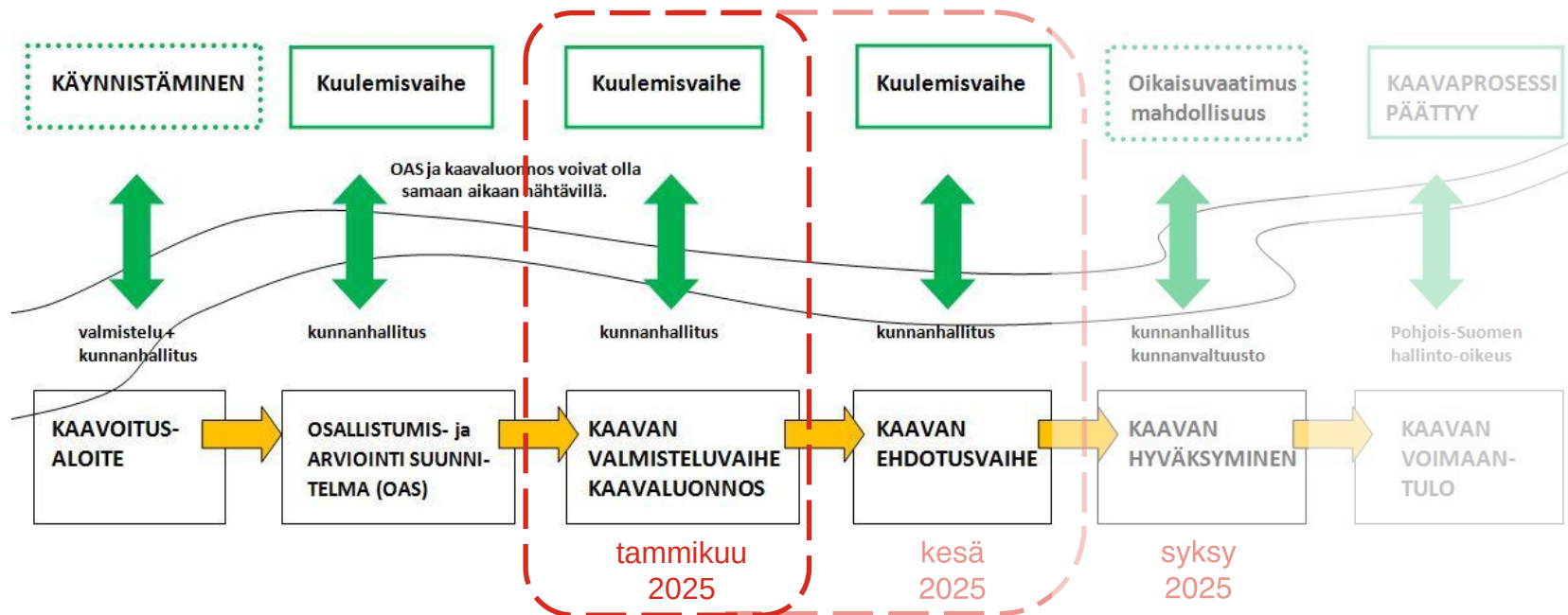
Aikaisempi käsittely 2/3

- 29.11.2022 Kunnanhallitus, aiesopimuksen hyväksyminen ja kaavoituksen käynnistäminen sekä OAS:n nähtäville asettaminen
- 8.12.2022 Kaavoitus kuulutettu vireille ja OAS asetettu nähtäville 8.12.2022-13.1.2023
- 17.1.-7.2.2023 Valiokuntakierros, pyydetty ohjausta kaavahankkeen eteenpäinviemiseen
- 20.3.2023 Kunnanhallitus, asian valmistelua jatketaan ohjausten pohjalta, jonka jälkeen tuodaan uudelleen hallituksen käsiteltäväksi
- 6.6.2023 Yleisötilaisuus, jossa esiteltä ohjauksen mukaisesti hankeaihoita.
 - Hankeaihoita edistetty kaavarunkovaihtoehtoiksi konsultin kanssa saapuneen palautteen pohjalta

Aikaisempi käsittely 3/3

- 24.9.2024 Yleisötilaisuus, jossa esiteltä konsultin laatimia kaavarunkovaihtoehtoja
- 8.10.-15.10.2024 Valiokuntakierros, pyydetty ohjausta kaavahankkeen eteenpäinviemiseen
- 13.1.2025 Kunnanhallitus, päivitetty OAS sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
- 22.1.2025 OAS ja asemakaavaluonnos asetettu nähtäville 22.1.2025-21.2.2025
- **6.2.2025 Yleisötilaisuus**

Aikataulu



Rakennemallivaihtoehdot

VER1



VER2



VER3



VER1



keltaiset samalta taloudelta

VER2



VER3



Tapahtuman aikana tullut palaute

- Huoli rakennusaikaisesta melusta, pölystä ja tärinästä
- Toiveita rakentamistapaohjeisiin
- Uusia palveluita asukkaille alueelle
- Turvallinen koulutie
- Huoli muista vaihtoehtoista



Tapahtuman jälkeen tullut palaute

- "Mielestäni paras vaihtoehto olisi, että Vihiluototien viereen ei rakennettaisi."
- "Tyylikkäitä pientaloja Vihiluoto-kadun varteen."
- "Vihiluodossa on hyvä näin. Mitään älkää rakentako tänne."
- "Mitä tapahtuisi hotellin tontille, jos hanke ei lähde toteutumaan?"
- "Kannatan Vihiluodon kehittämistä pientaloalueena."
- "Kannatan vaihtoehtoa V3, kerrostalot."
- "Yli 3-kerroksiset rakennukset eivät kuulu Vihiluodon ilmeeseen --"
- "Alas tulevat kerrostalot ovat turhan matalia"

”Pidetään Vihiluoto idyllisenä ja ainutlaatuisena pientalo alueena josta kunta ja kaikki asukkaat voivat olla ylpeitä.”

”Kerrostaloalue selkeänä tyylikkäänä toteutuksena olisi lentokentällä kulkijoille todella hyvä maamerkki ja mainos Kempeleen kehittyneestä ja kehittyvästä kunnasta”

Valiokuntien ohjaukset

- Yhteisöllisyysvaliokunta (8.10.2024) ohjaa, että kaavahanketta **edistetään kaavarunkovaihtoehdon kaksi mukaan**. Yhteisöllisyysvaliokunta ohjeistaa huomioimaan puurakentamisen ja ekologisuuden, kerrostalojen korkeudeksi toivotaan mieluiten viisikerroksisia taloja.
- Resurssivaliokunta (15.10.2024) ohjaa, että Vihiluodon korttelin 23005 **kaavarunkovaihtoehtoista edetään vaihtoehdolla 2**.
- Palveluvaliokunta (15.10.2024) ohjaa jatkamaan Vihiluodon korttelin 23005 kehittämistä **ympäristöön sulautuvalla maltillisella kerrostalorakentamisella**. Palveluvaliokunta pitää tärkeänä, että **Vihiluototien ja Lentokentäntien liikennejärjestelyt selvitetään** ennen alueen rakentumista. Palveluvaliokunta haluaa nähdä tarkempia havainnekuvia alueen suunnitelmista, ennen kuin ottaa kantaa vaihtoehtoihin.
- Elinvoimavalioikunta (15.10.2024) ohjaa, että lähdettäisiin etenemään **vaihtoehdon 2. pohjalta**.

Kuuleminen

Hanketta koskevat lausunnot ja mielipiteet voi esittää kuulemisaikana:

kirjallisesti osoitteeseen
Kempeleen kunta,
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12, 90441 Kempele

tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@kempele.fi

Lisätietoja voi pyytää sähköpostitse kaavoitus@kempele.fi tai puhelimitse
kaavoituspäällikkö Kaija Muraja, p. 050 316 3769 tai
vs. asemakaava-arkkitehti Meea Sourander, p. 040 486 0394

Kiitos!



Kempeleen kunta | PL 12, 90441 Kempele | puh. (08) 5587 2200 | www.kempele.fi

Kuuleminen

Hanketta koskevat lausunnot ja mielipiteet voi esittää kuulemisaikana:

kirjallisesti osoitteeseen
Kempeleen kunta,
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12, 90441 Kempele

tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@kempele.fi

Lisätietoja voi pyytää sähköpostitse kaavoitus@kempele.fi tai puhelimitse
kaavoituspäällikkö Kaija Muraja, p. 050 316 3769 tai
vs. asemakaava-arkkitehti Meea Sourander, p. 040 486 0394

KEMPELE, VIHILUOTO
HOTELLIN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS
YLEISÖTILAISUUS 6.2.2025



LÄHTÖKOHDAT MERELLISYYS

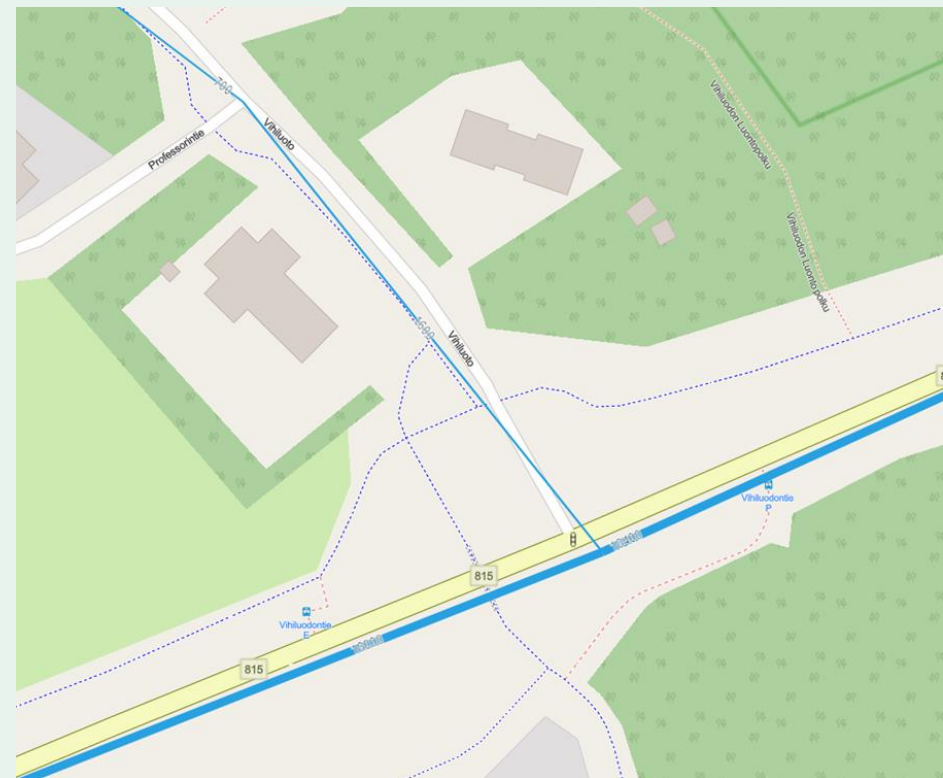
KAVALUONNOS

VIHILUODON HOTELLIN YMPÄRISTÖ

1. LAADITUT SELVITYKSET
LIIKENNESELVITYS
HULEVESISELVITYS
LUONTOSELVITYS
4. RAKENNEMALLIT VE1, VE2, VE3
5. KAVALUONNOS

LIIKENNESELVITYS

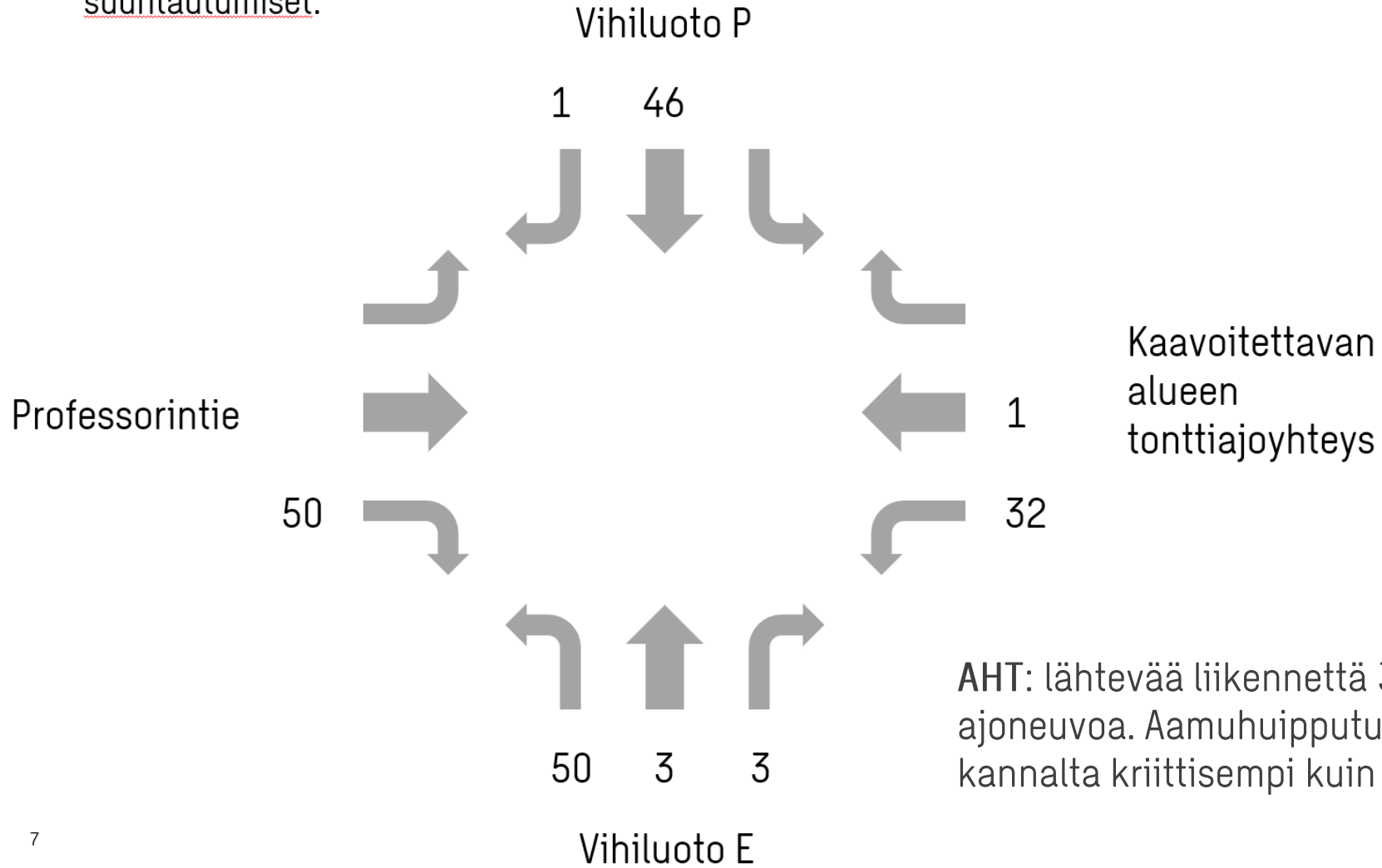
- Liikennetuotosta on arvioitu Ympäristöministeriön ohjeen “Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (YM 2008) mukaan
- SYKE:n yhdyskuntarakenteen jaottelussa Vihiluodon itäosa (suunnittelualue) kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, muu osa alueesta on autovyöhykettä
- Lentokentäntie Professorintie **1600** ajon/vrk
- Professorintiestä pohjoiseen **700** ajon/vrk
- Professorintiellä liikennemäärä **900** ajon/vrk
- Lentokentäntie n **15 000** ajon/vrk



- Malleissa rakentamisen määrä 7000 k-m² – henkilöautoliikenteen tuotos 191 henkilöautomatkaa / vrk
- Tontilta poistuvalla liikenteelle kriittisiä risteyksiä ovat liittyminen Vihiluoto-kadulle, vieressä sijaitseva Vihiluodon ja Professorintien risteys sekä Vihiluodon ja Lentokentäntien liittymä
- Liikennemäärät ovat katuverkolla uuden rakentamisen liikennelisyksestä huolimatta alhaiset. Lentokentäntien ja Professorintien liittymäväli on 150 metriä.
- Tiivistetysti liikennemäärän kasvu saattaa joissain määrin heikentää nykyisten liittymien toimivuutta, mistä syystä Professorintien ja Vihiluodon sekä Vihiluodon ja Lentokentäntien liittymissä on tehty toimivuustarkastelut.

Tonttiliittymä, liikennemäärät AHT(ajon./h)

- Liikenteen toimivuustarkastelussa käytetyt liikennemäärät ja niiden suuntautumiset:



AHT: lähtevää liikennettä 32 ajoneuvoa, saapuvaa liikennettä 3 ajoneuvoa. Aamuhuipputunnin liikenne on toimivuuden kannalta kriittisempi kuin iltahuipputunnin liikenne.



Liikenneselvitys, liittymän toimivuus

- Liittymän toimivuustarkastelut on tehty Synchro/SimTraffic –ohjelmistolla
- Toimivuustarkastelut osoittivat, että liittymän liikennemäärät ovat niin vähäiset, että liittymän palvelutaso **aamuhuipputunnin** aikana on A eli erittäin hyvä. Viivytykset jäävät alle 10 sekuntiin jokaisella tulosuunnalla ja jonoutumista ei muodostu millekään tulosuunnalle.
- Jos liikennemäärät kaksinkertaistuvat, niin tonttiliittymän palvelutaso laskee luokkaan B eli hyvä, mutta silloinkaan jonoa ei pääse muodostumaan.

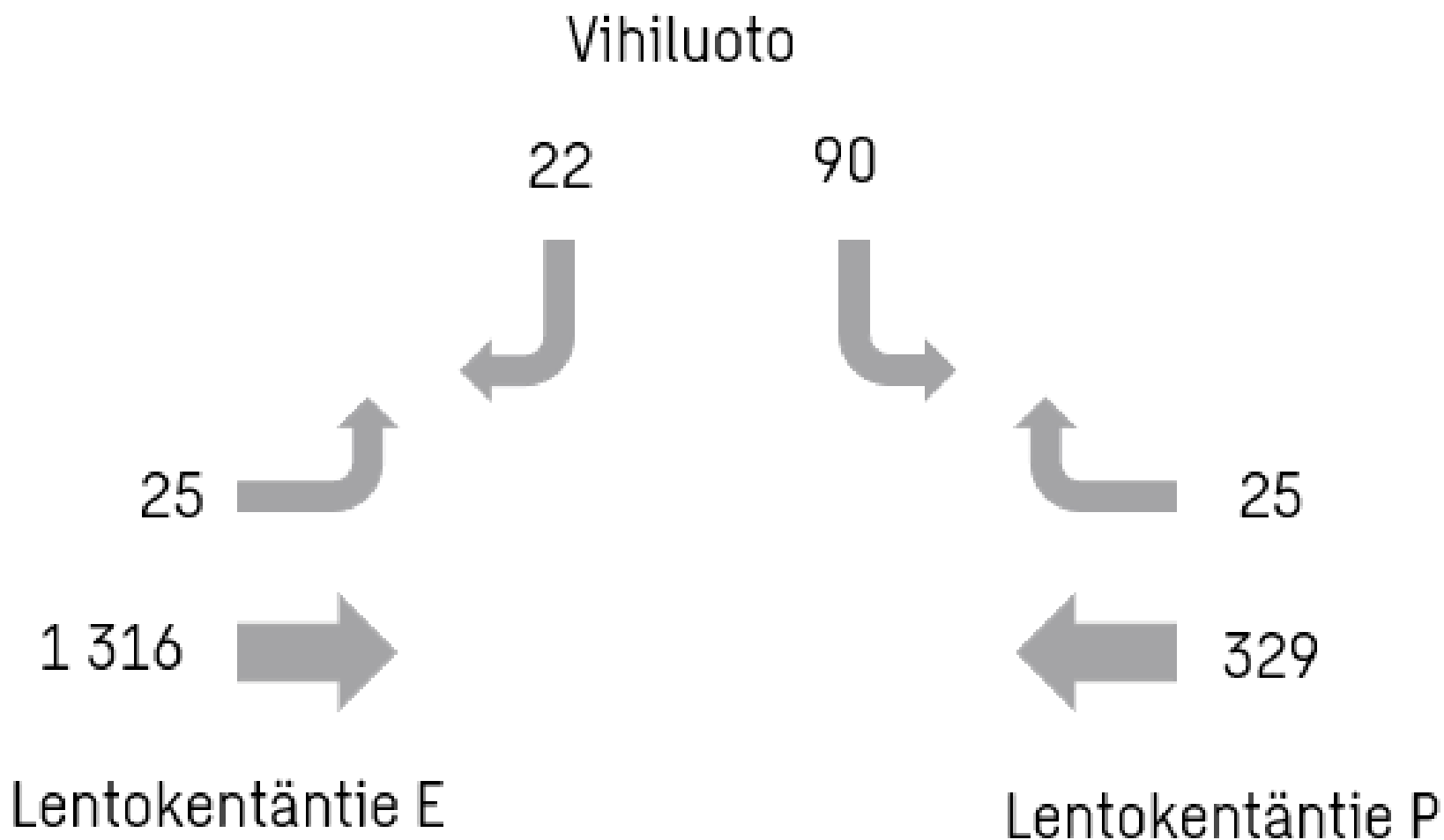


Valo-ohjaamattoman liittymän palvelutasoluokat

Palvelutaso		Ohjausviive / ajon. (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10
B	Hyvä	≤ 15
C	Tyydyttävä	≤ 25
D	Välttävä	≤ 35
E	Huono	≤ 50
F	Erittäin huono	> 50

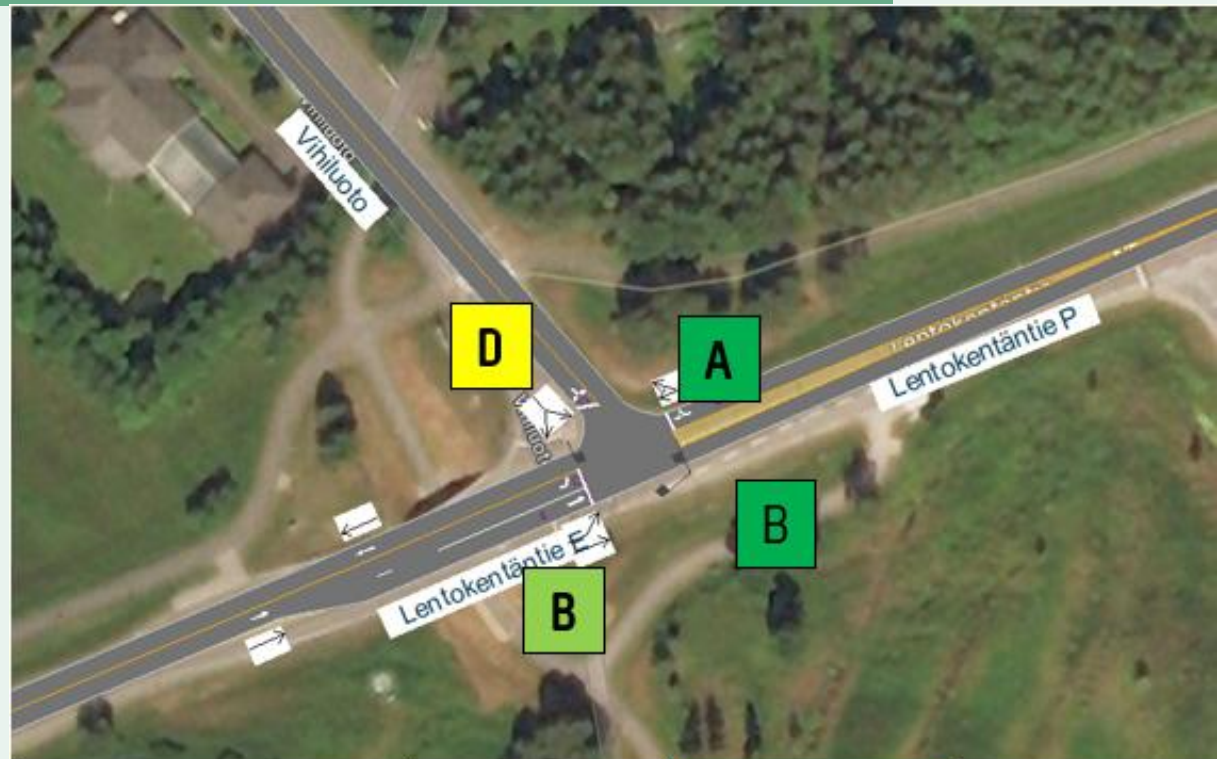
Lentokentänyien ja Vihiluodon risteys, liikennemäärät AHT(ajon./h)

AHT =Aamuhuipputunti



Liikenneselvitys, liittymän toimivuus

- Toimivuustarkastelut osoittivat, että liittymän liikennemäärän kasvu on sen verran vähäistä, että sillä ei ole vaikutusta liittymän toimivuuteen.
- Koko liittymän viive on lisäliikenteellä 9,1 sekuntia ja ilman lisäliikennettä 8,9 sekuntia, molemmat takaavat palvelutason B (hyvä).
- Toimivuuden kannalta kriittisin jonopituus on Vihiluodolta Lentokentäntielle kääntyvän liikenteen jonoutuminen.
- Lisäliikenne vaikuttaa Vihiluodolla jonoutumiseen korkeintaan yhden auton verran. Jonot eivät siten ulotu Professorintien liittymään asti.
- Lentokentäntien ajorata muuttuu 2+2 ajorataiseksi. Tälle parannukselle ei kuitenkaan ole vielä rahoitusta. Tässä työssä Lentokentäntien risteyksen toimivuutta onkin mallinnettu nykyisten järjestelyiden pohjalta



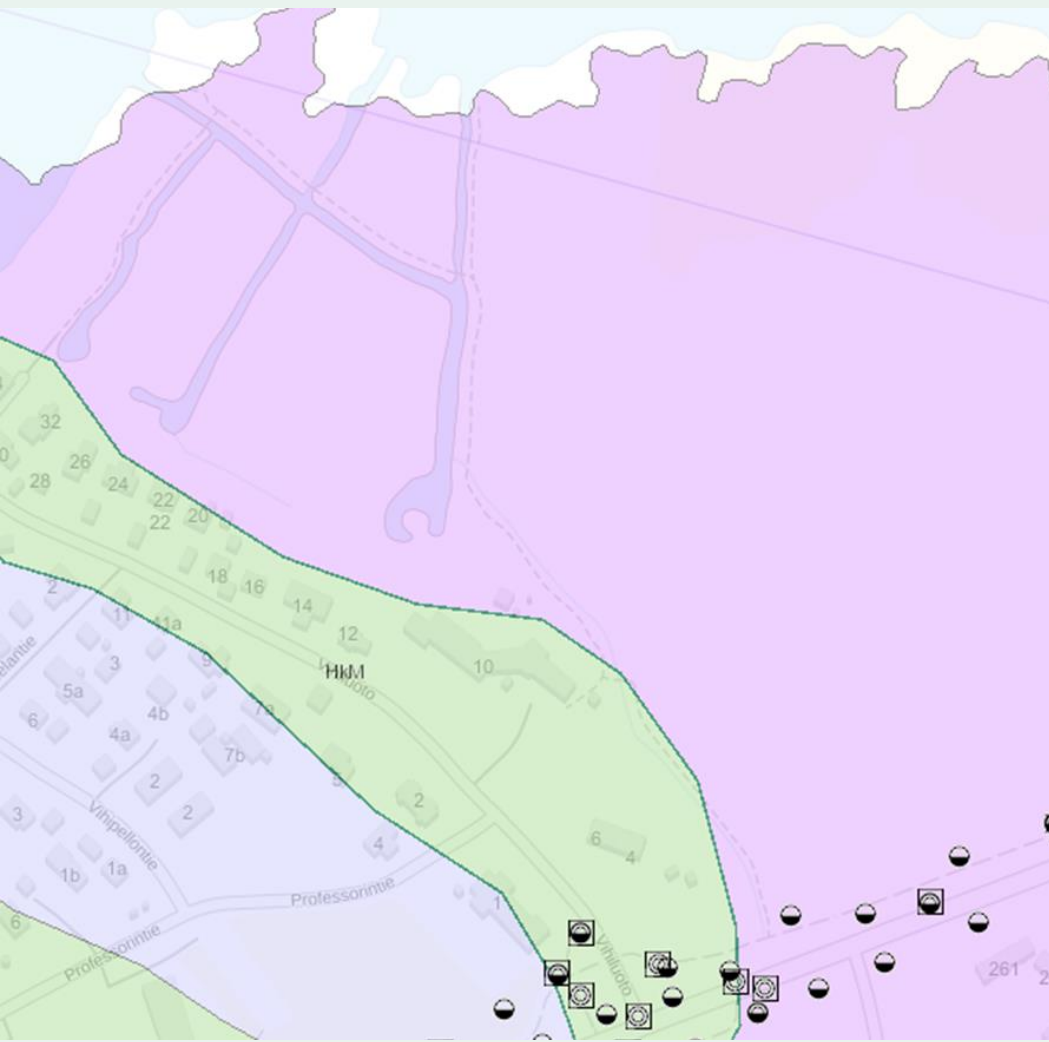
Palvelutaso		Liittymä, jossa ei liikennevalo-ohjausta, viivytys (s)	Liikennevalo-ohjattu liittymä, viivytys (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10	≤ 5
B	Hyvä	≤ 15	≤ 15
C	Tyydyttävä	≤ 25	≤ 25
D	Välttävä	≤ 35	≤ 40
E	Huono	≤ 50	≤ 60
F	Erittäin huono	> 50	> 60

HULEVESISELVITYS

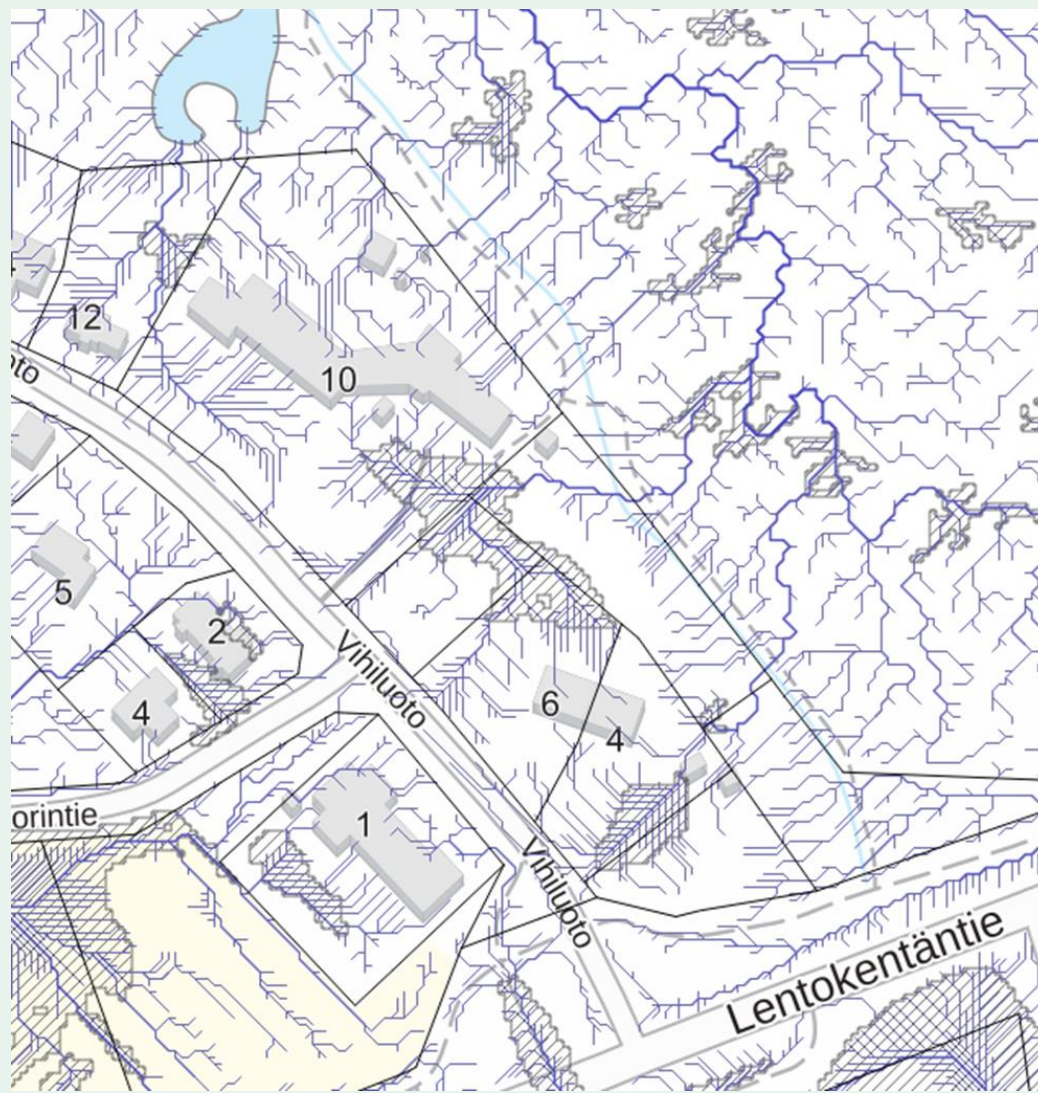
- Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia korttelin 23005 tontin 12 käyttötarkoituksen muuttamista matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta (RM) asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista.
- Suunnitelman tavoitteena on määrittää muodostuvat hulevesimäärät nykytilanteessa ja tulevan maankäytön mukaisessa tilanteessa sekä esittää toimenpiteet hulevesien hallitsemiseksi (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Vihiluoto-kadun kohdalla on pääsääntöisesti hiekkaa, hienoa hiekkaa, silttistä hiekkaa ja soraa, ja joissakin tutkimuksissa on havaittu myös siltti- ja savikerroksia hiekan välissä.

Hulevesiselvitys

Suunnittelualue sijoittuu **pääosin hiekkamoreenin** alueelle (vihreä). Suunnittelukohteen itäisimmät osat sijoittuvat hienon hiedan alueelle (lila).



Virtausreitit painanteineen maanpintoja pitkin



- Tulevan maankäytön myötä hulevesimäärät kasvavat hieman, mutta eivät muutu merkittävästi nykyisestä. Kohde sijoittuu merenrannalle ja alueella muodostuvat ja käsitellyt **hulevedet johdetaan suoraan mereen**. Suunnittelualueella muodostuvia hulevesiä voidaan hulevesiviemärien sijasta johtaa myös kouruja pitkin hulevesiuomaan.

Hulevesille esitetään seuraavaa kaavamääräystä:

- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.
- Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

LUONTOSELVITYS

Kaavaa varten tehtiin vuoden 2024 aikana kasvillisuus- ja pesimälinnustoselvitys.

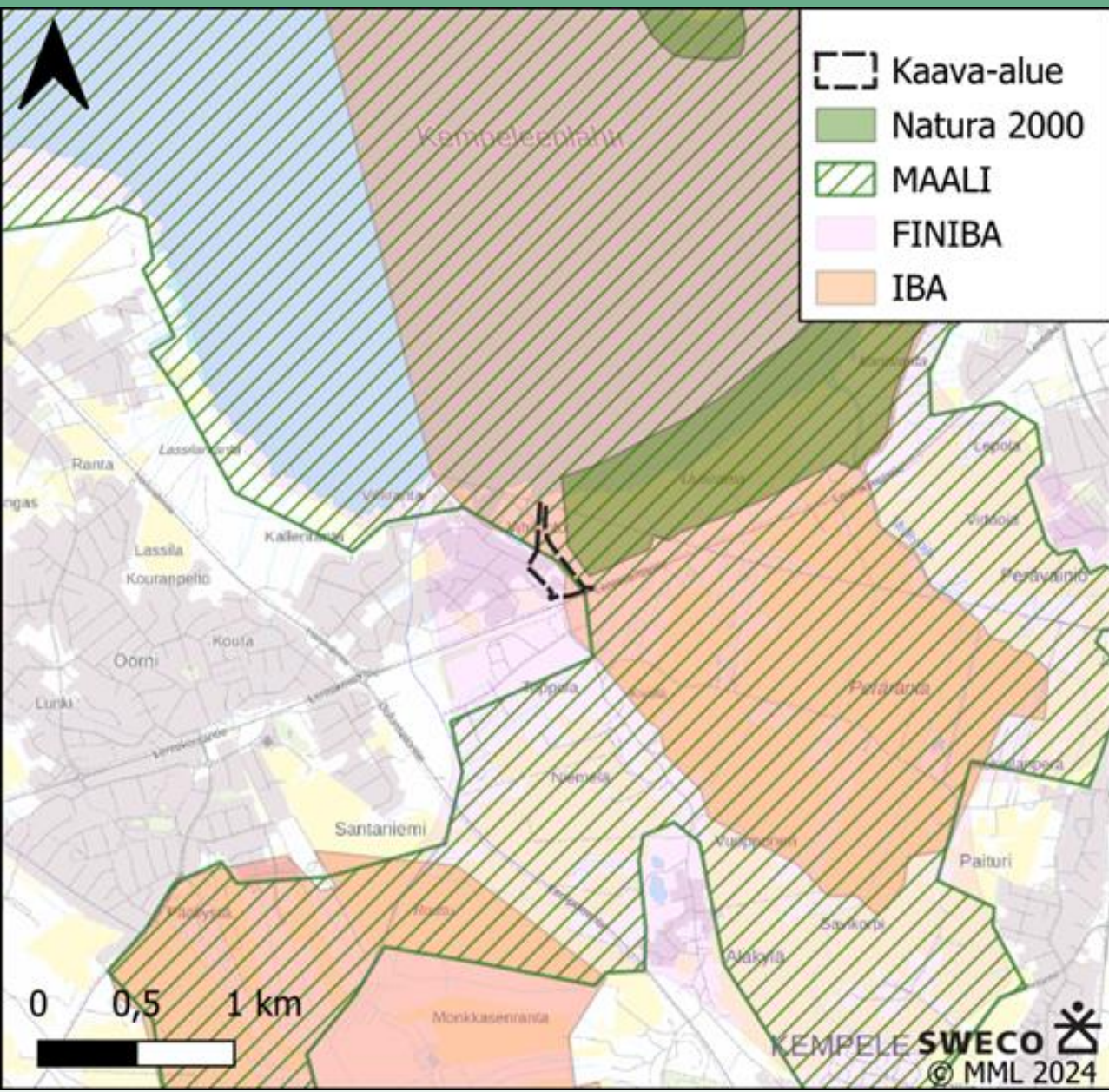
Erityisesti kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin:

- luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset luontotyytit
- metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt
- vesilain 2. luvun 11 §:n vesiluontotyytit
- uhanalaisten luontotyyppien luonnontilaiset tai niiden kaltaiset kohteet
- uhanalaisten, harvinaisten ja direktiivilajien esiintymät

Luontoselvitys, kasvillisuus

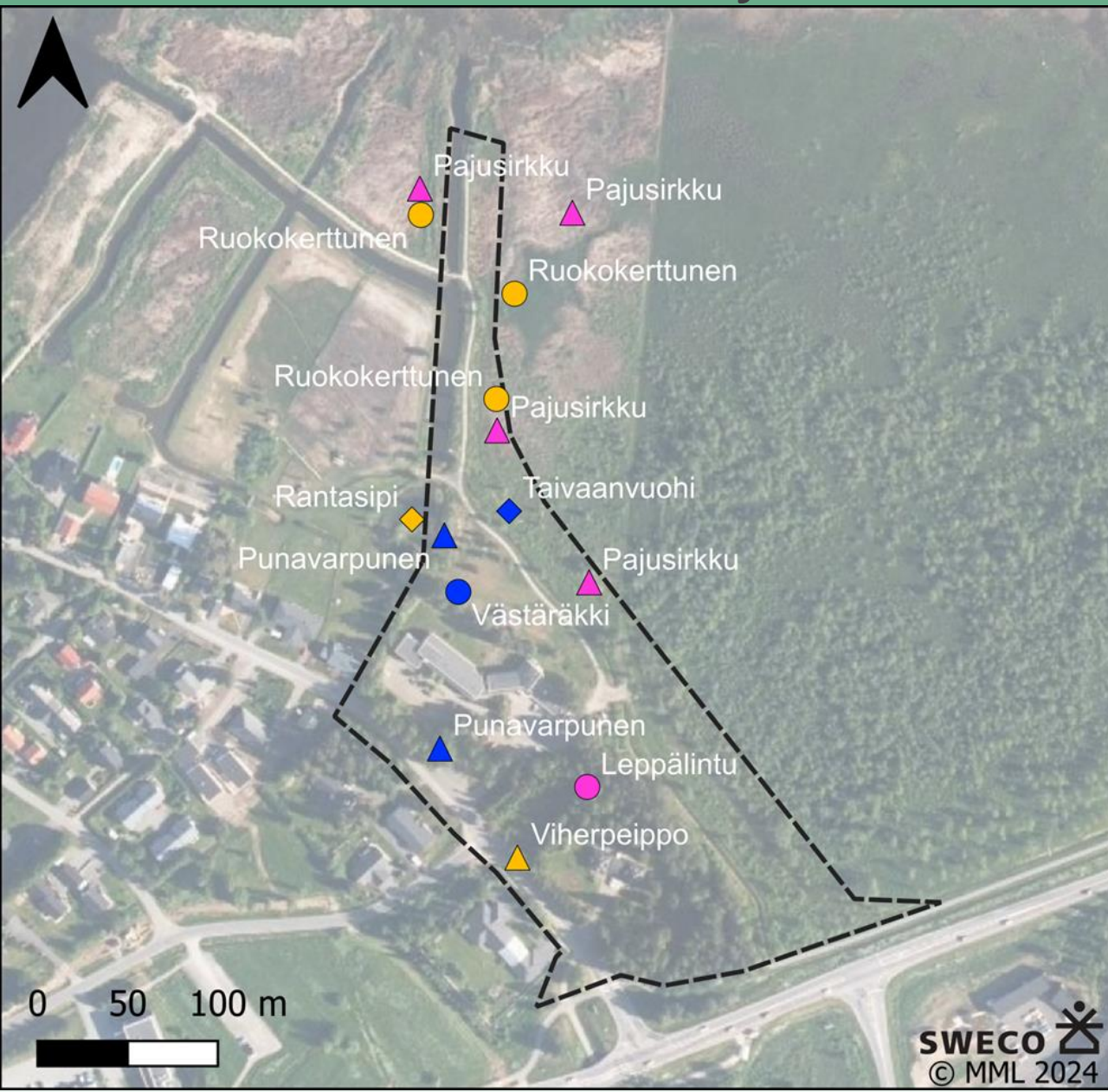
- Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jossa ihmistoiminnan jälki näkyy selvästi, eikä alueella ole täysin luonnontilaisia ympäristöjä.
- Meren läheisyys, maankohoamisilmiö ja maanpinnan sekä merenpohjan tasaisuus, rantakerrostumat.
- Puusto on pääosin nuorta, alle 45-vuotta vanhaa, mutta alueen eteläosassa on vähäisissä määrin jopa 88–108-vuotiasta puustoa. Puusto on myös pääosin matalaa, alle 8,5 metrin korkuista, pois lukien edellä mainitut iäkkäämmän puuston alueet, joilla korkeus voi yltää jopa 20 metriin. Alueella kasvaa sekä havu- että lehtipuustoa ja matalampaa kasvillisuutta.
- Suunnittelualueen sisällä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai muita esimerkiksi laeilla suojeltuja elinympäristöjä.
- 65 metrin etäisyydellä, sijaitsee Natura-alue, Kempeleenlahden ranta (SAC/SPA).

Luontoselvitys, linnusto



- Kaava-alue suhteessa arvokkaisiin lintualueisiin. Alueen itäpuolelle sijoittuu Kempeleenlahden rannan Natura 2000 alue, mutta alue kuuluu kaikkien kolmen linnustollisesti määritellyn alueen (IBA, FINIBA, MAALI) sisälle ainakin osittain.
- Alueella esiintyy säännöllisesti vaateliata lintuvesille ominaisia lajeja. Alueen rantaniittyjä ja -luhtia on hoidettu 2010-luvulta alkaen laiduntamalla. Hoitotoimenpiteet ovat vaikuttaneet myönteisesti alueen suojelun perusteena oleviin lintulajeihin ja osaan luontotyypeistä.

Luontoselvitys, linnusto



- Kaava-alueella havaittujen suojelullisesti huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat.
- Alueella havaittiin yksi vaarantunut (VU, pajusirkku), sekä kolme silmälläpidettävää lajia (taivaanvuohi, västäräkki, punavarpuen). Suomen kansainvälisiä vastuulajeja havaittiin kaksi (rantasipi ja leppälintu).

- Kaava-alue on ihmisen muokkaamaa ympäristöä, eikä alueella tehty havaintoja suojelullisesti huomionarvoisista lajeista, tai luontotyypeistä lintuja lukuun ottamatta.
- Pesimälinnustoselvityksessä havaittiin melko tavanomaisia ruovikoiden ja kulttuuriympäristöjen lajeja, joista osa on suojelullisesti huomionarvoisia.
- Kaava-alueen rakentaminen ei todennäköisesti vaikuta suojeluperusteena oleviin lintulajeihin merkittävän heikentävästi, sillä alue on käytännössä täysin ihmisen muokkaamaa, eikä luonnonympäristöön tai Natura-alueen välittömään läheisyyteen suunnitella uutta rakentamista.
- Alueella ei havaittu lain nojalla suojeltavien lajien esiintymiä, jotka vaikuttaisivat alueen rakentamiseen.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyvyyden ja alueen virkistyskäytön kannalta suunnittelualueelle suositellaan jätettävän mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja rakentamatonta ympäristöä. Kaava-alueella, sekä sen vaikutusalueella pesivien lintujen vuoksi suunniteltujen kiinteistöjen **lasipinnat tulisi toteuttaa lintuturvallisin ratkaisuin**, kuten erilaisilla merkinnöillä tai estämällä maiseman heijastumista lasipinnoista.

RAKENNEMALLIT



- Asemakaavatyö aloitettiin laatimalla useita rakennemalleja aiemmin laadittujen viitesuunnitelmien ja Kempeleen kunnan ohjeistuksen pohjalta.
- Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerrostalo- sekä pientalorakentamiseen (AKR) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m2:stä 7000 k-m2:n.
- Alueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista rakennemallia, joiden ratkaisusta keskusteltiin useassa työneuvotteluissa kunnan ja hanketoimijan kanssa ja malleja esiteltiin **yleisötilaisuudessa 26.9.2024.**
- Alkuvaiheessa myös tontit 13–16 olivat tarkastelussa mukana, mutta ne jätettiin lopulta kaavaratkaisun ulkopuolelle.

VE1



- Lähtökohta, **kytketyt pientalot 2 krs.**
- Vihiluototien varsi: **kerrostalot** 4-5 krs.
- Lentokentätien varteen vihersuojavyöhyke
- Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
- Pääkatu alueelle nykyisen hotellin liittymän paikalla, pääsy myös yleiselle P-alueelle
- Maaston korkeus: Vihiluototie-tulvavyöhyke: n. 6.8m-n.2m

- **Kytkeytyt pientalot**
- 2krs. 182x22 → 4000 k-m²
- Kaikilla asunnoilla asuntokohtainen pysäköinti

- **Kerrostalot**
- 4-5 krs. → 3000 k-m² (3x1000)
- 1 ap/ 90 k-m² → 33 ap.

- **Yht. n. 7000 k-m² → e= 0,52**

Rakennemalli VE1, alueleikkaus



VE2 Rakennemalli



- Vihiluototien varsi: **kytketyt pientalot** 2-2,5 krs. → asuntokohtainen pysäköinti
- **Kerrostalot** 6 krs. Meren puolelle
- Lentokentätien varteen vihersuojavyöhyke
- Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
- Maaston korkeus: Vihiluototie-tulvavyöhyke: n. 6.8m-n.2m
- **Kytketyt pientalot**
 - 2-3krs. 7x160 → 1120k-m²
 - Kaikilla asunnoilla asuntokohtainen pysäköinti
- **Pistetalot**
 - 6 krs. → 5880 k-m² (3x1960)
 - 1 ap/ 70 k-m² → 84 ap.
- **Yht. n. 7000 k-m² → e= 0,52**

Rakennemalli VE1, alueleikkaus



VE3 Rakennemalli



- Vihiluototien varsi: **Ei rakentamista**
 - **Kerrostalot** 6-7 krs. Meren puolelle
 - Lentokentäntien varteen vihersuojavyöhyke
 - Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
 - Maaston korkeus: Vihiluototie-tulvavyöhyke: n. 6.8m-n.2m
 - 2 tonttiliittymää Vihiluotokadulle
-
- **Kerrostalot**
 - 6-7krs. → 7000 k-m²
 - 1 ap/ 80 k-m² → 87 ap.
-
- **Yht. n. 7000 k-m² → e= 0,52**

VE1, VE2, VE3

Rakennettavuus



VE1, VE2, VE3

Asukasmäärät



VE1

Uusia asuntoja 46
Asukkaita 84



VE2

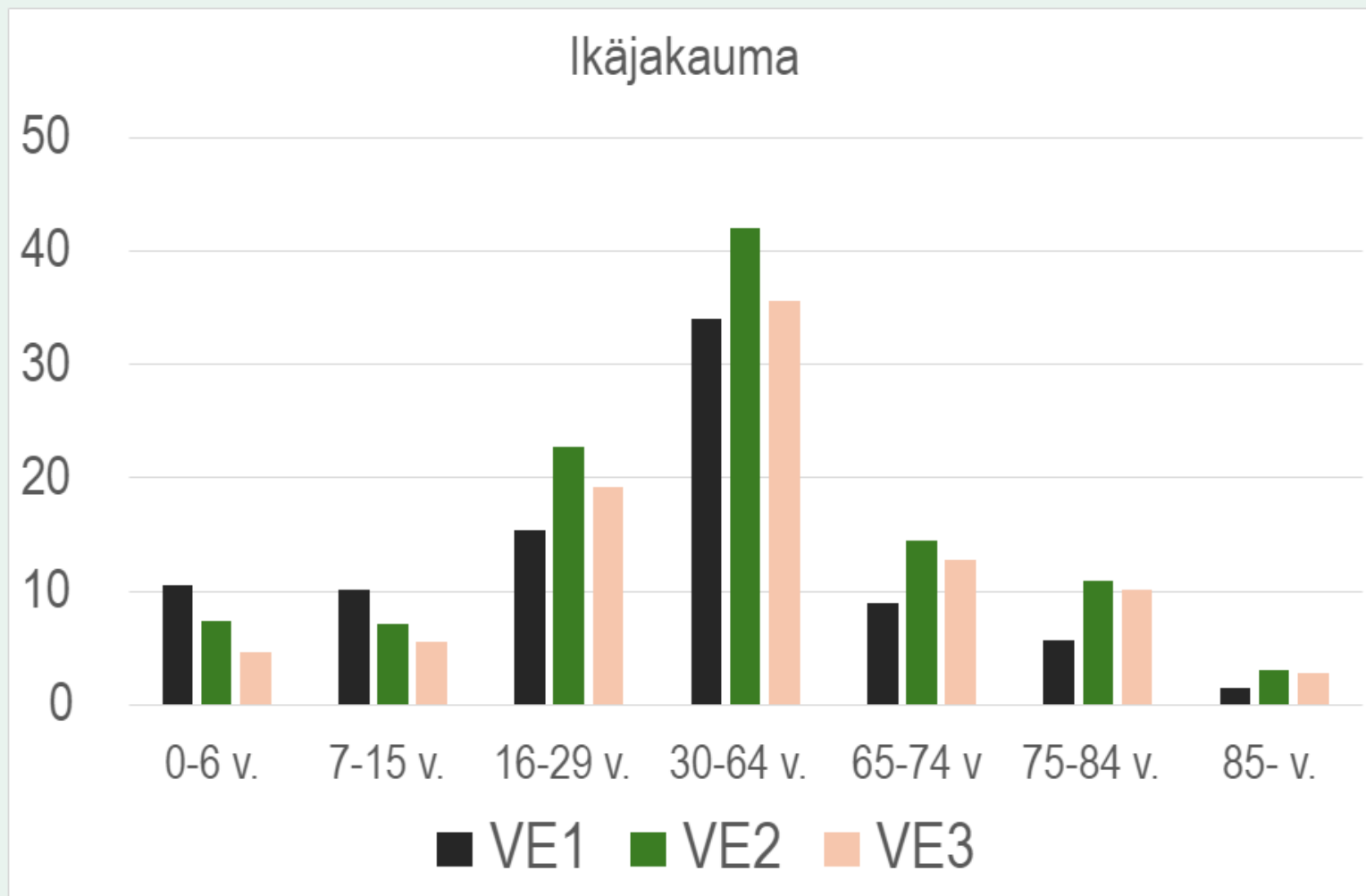
Uusia asuntoja 79
Asukkaita 108



VE1

Uusia asuntoja 70
Asukkaita 91

Uusien asuntojen ja asukkaiden likimääräinen lisäys esitetyillä asuntotyyppijakaumilla



VE2 Valittu rakennemalli

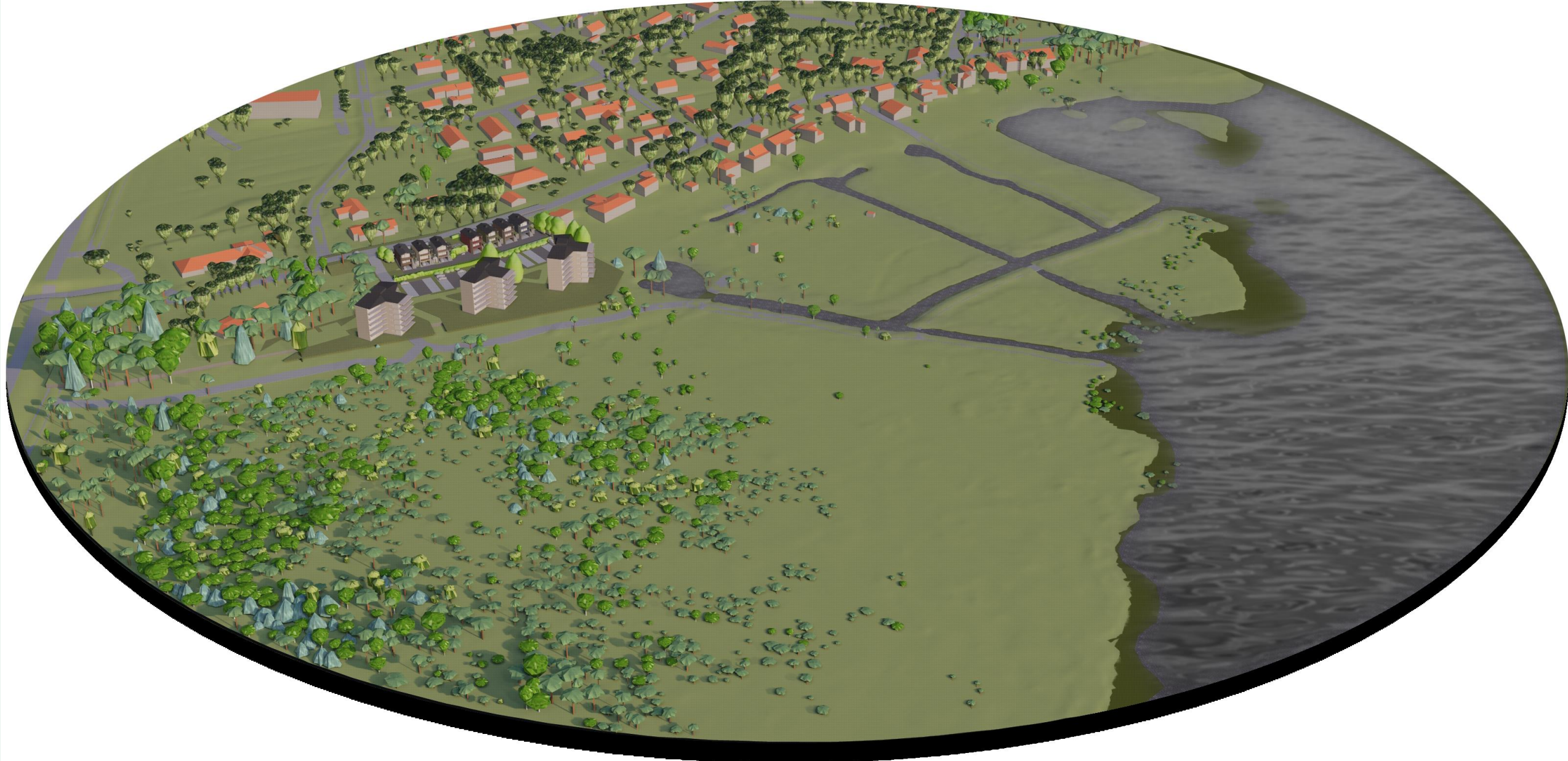
- Yleisötilaisuudesta saatu palaute ja rakennemallit esiteltiin Kempeleen kunnan valiokunnille. Valiokunnat ohjeistivat jatkamaan asemakaavatyötä rakennemalli VE2:n pohjalta kuitenkin siten, että maksimi-kerroskorkeus on 5 kerrosta.





- Olevan ja uuden rakenteen väliin jätetään vihervyöhyke
- Vihiluodontien varteen 7 kpl kytkettyjä pientaloja kahteen ryhmään. Rakennukset ovat Vihiluodontielle 2-kerroksisia ja meren puolelle 3-kerroksisia siten, että alin kerros on osittain maanalainen. Asuntokohtainen pysäköinti on alimman kerroksen tasossa.
- Alueen keskellä on viherkaistale.
- Kerrostalot sijaitsevat tontin alimmalla osalla ja niiden pysäköinti on porrastetusti pientalojen ja kerrostalojen välissä. Autokatokset suositellaan rakennettavaksi viherkatteisina.
- Alueelle on ajoyhteys nykyisen hotelliliittymän kohdalla ja liittymästä on myös yleinen pääsy luontopolulle.
- Rakennemallissa on tutkittu viitteellisesti myös naapuritonttien (harmaa) mahdollinen tuleva rakenne

VE2 Rakeisuusmalli



VE2

Havainnekuvia

(09/klo 08)



VE2

Havainnekuvia

(09/klo 08)



VE2

Havainnekuvia



VE2

Havainnekuvia



VE2

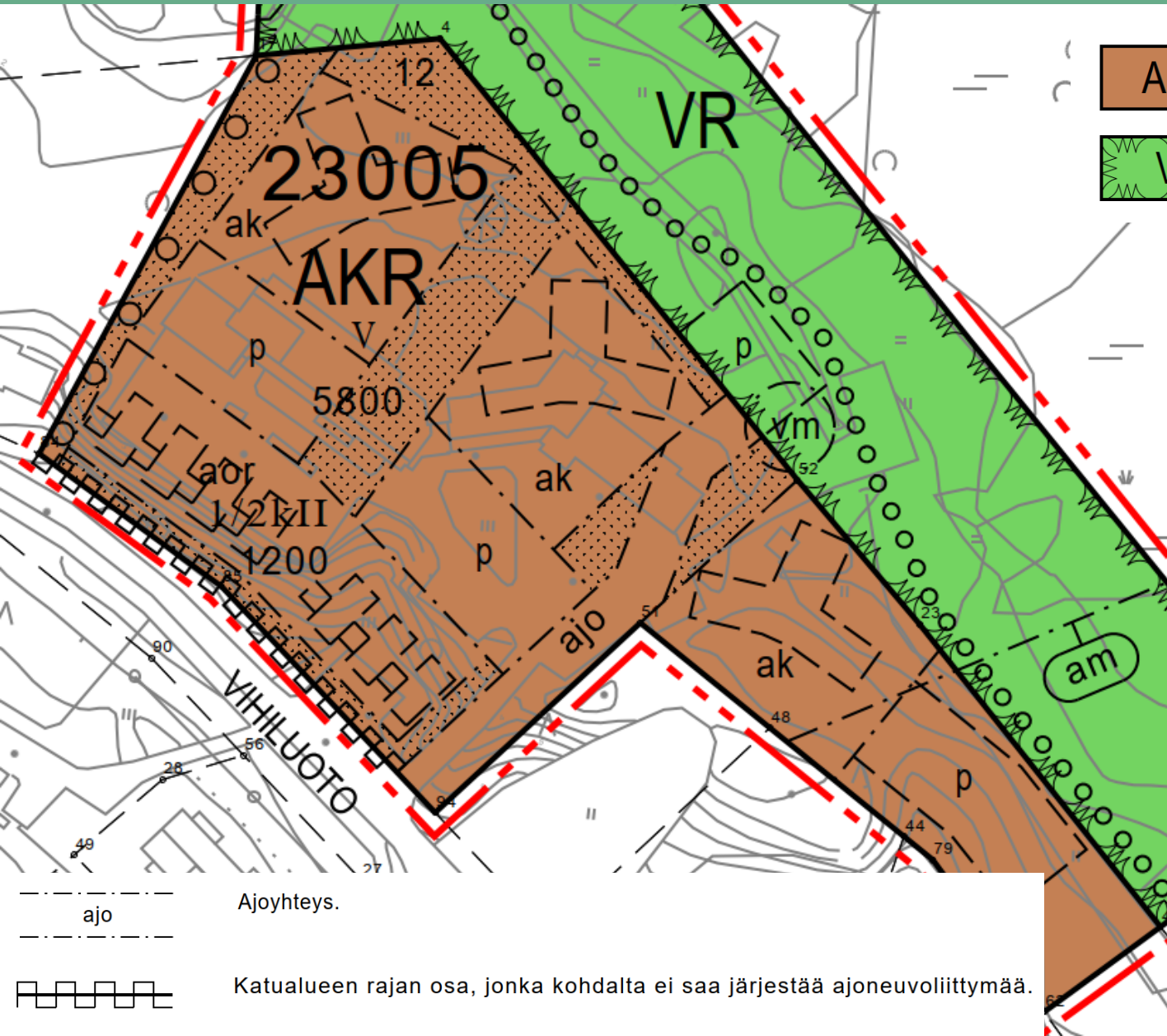
Havainnekuvia



Asemakaava



Asemakaava



AKR

Asuinkerros- sekä rivi- ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue.

Alue on hoidettava niittymäisenä ja näkymän on säilyttävä avoimena.

aor

Rakennusala, jolle saa rakentaa rivi- ja kytkettyjä asuinrakennuksia sekä niitä palvelevia huoltotiloja.

ak

Rakennusala, jolle saa rakentaa kerrostaloja sekä niitä palvelevia huoltotiloja.

Ohjeellinen rakennusala.

vm

Muuntajan vaara-alue.

am

Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.

Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

ajo

Ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavan yleismääräykset:

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet.

AKR-korttelialueella saa olla ns. kovia vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja enintään 1/2 tontin pinta-alasta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.

Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Kattopintoja saa käyttää viherkattona.

Rakennuksia tonteille sijoittaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

AKR-korttelialueella tulee osoittaa yksi autopaikka/asunto.

AKR-korttelialueilla tulee osoittaa vähintään yksi polkupyörän säilytyspaikka 40 asuinkerrosneliömetriä kohti tai 2 polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti.

Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +2,75 N2000-järjestelmässä.

