

Vireilletulo: khall 29.4.2019, § 145
Hyväksytty: kvalt 1.3.2021, § 10
Voimaantulopäivämäärä: 21.4.2021

244Dno-2021-41
1751/10.02.03/2018
Asemakaavaselostus

23.4.2021

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / KORTTELI 2009, NIEMELÄNTIE

KESKUSTA / ASEMANSEUTU (101/002)



Kuva: Ortoilmakuva suunnittelualueesta

Asemakaavan muutos koskee Asemanseudun korttelin 2009 tonttia 1 sekä siihen liittyvää viheraluetta VP.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 2009 tontit 5 – 7 sekä siihen liittyvää viheraluetta.

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	12
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Osallisilta saapuneet huomautukset ja palauteet	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 KAAVAN RAKENNE	17
5.1.1. Mitoitus	17
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3 ALUEVARAUKSET	17
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	20
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	20

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Asemanseutu (002). Asemakaavanmuutos sijoittuu Eteläsuomentien, Niemeläntien, Rautiontien ja Martinkujan väliselle korttelialueelle, jolla sijaitsee erillispientalojen (AO) kortteli 2009 sekä puisto (VP). Asemakaavanmuutos koskee korttelin 2009 tonttia 1 sekä VP-alueita, joiden pinta-ala on yhteensä 4663 m².



Kuva: Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaava muutos / Kortteli 2009, Niemeläntie. Asemakaavanmuutokseen on ryhdytty yhteistyössä kunnan ja maanomistajan kanssa. Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että suunnittelualueen viheralueelle osoitetaan kaavoitusaloitteessa esitetyn mukaisesti asuinrakentamista soveltuva määrä. Lisäksi viereisen AO-alueen tontista muodostetaan kaksi tonttia sekä osoitetaan pyöräpysäköintiä viheralueelle ELY-keskuksen määrittämän tarpeen mukaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavaselostuksen liiteluettelo

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta
LIITE 3	Ote rekisterikartasta
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdema- teriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

- Perustamistapaselvitys/maaperätutkimusraportti, RMP-Service Oy, 7.11.2019
- Kempeleen keskusta-alueen Visio, KAVio, 5.5.2020
- Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 selvitykset: <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/yleiskaavahankkeet/taajaman-osayleiskaava-2040.html>
- Raideliikennemeluselvitys 16.6.2017, Promethor
- Tärinätutkimus, Pylkkään alue Kempele, 31.5.2004, Jaakko Pöyry Infra
- Tärinäselvitys 1.6.2017, A-insinöörit
- Kunnantalon ja Ollakan asemakaavan tärinäselvitys 29.7.2019, A-insinöörit
- (Kunnantalon asemakaava, tärinäntorjunta 20.12.2019, A-insinöörit)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (12.4.2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (29.6.2016, rev 20.6.2019 Pöyry)
- Kiinteistöjen hulevesiohje: Omakoti- ja paritalot, 10.5.2019 Pöyry
Kempeleen kunta https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/kempele_hulevesiohje_ok_10052019.pdf

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Elinvoimavaliokunta (9.4.2019): Valiokunta ohjaa, että kaava-aloitteeseen ryhdytään yhteistyössä maanomistajan kanssa.
- Kempeleen kunnanhallitus päätti elinvoimavaliokunnan ohjauksen mukaisesti kaavamuu-
toksen käynnistämisestä 29.4.2019 § 145 perustuen kunnan ja maanomistajan kesken
aiemmin maakauppojen yhteydessä tehtyyn suulliseen sopimukseen.
- Vireille tulo, OAS ja kaavan valmisteluaineisto kunnanhallituksessa 09/2020
- Kunnanhallitus asettaa OAS:n ja valmisteluaineiston nähtäville 09/2020
- Valmisteluaineisto nähtävillä 16.9. – 16.10.2020
- Elinvoimavaliokunta (20.10.2020): Valiokunta ohjaa, että kaavahanketta voidaan jatkaa
suunnitellusti.
- Ehdotusvaiheen aineisto kunnanhallituksessa 16.11.2020
- Kunnanhallitus asettaa ehdotuksen nähtäville 11/2020
- Ehdotus nähtävillä 25.11. – 28.12.2020
- Ehdotusvaiheen vastineet kunnanhallituksen käsittelyssä 8.2.2021
- Kunnanvaltuuston käsittelyssä 1.3.2021
- Lainvoimainen 21.4.2021

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että suunnittelualueen viheralueelle osoitetaan kaavoitusaloitteessa esitetyn mukaisesti asuinrakentamista soveltuva määrä, viereinen AO - tontti muutetaan kahdeksi tontiksi sekä varataan viheralueen yhteyteen pyöräpysäköinnille alue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa välittömästi, kun kaava on saanut lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

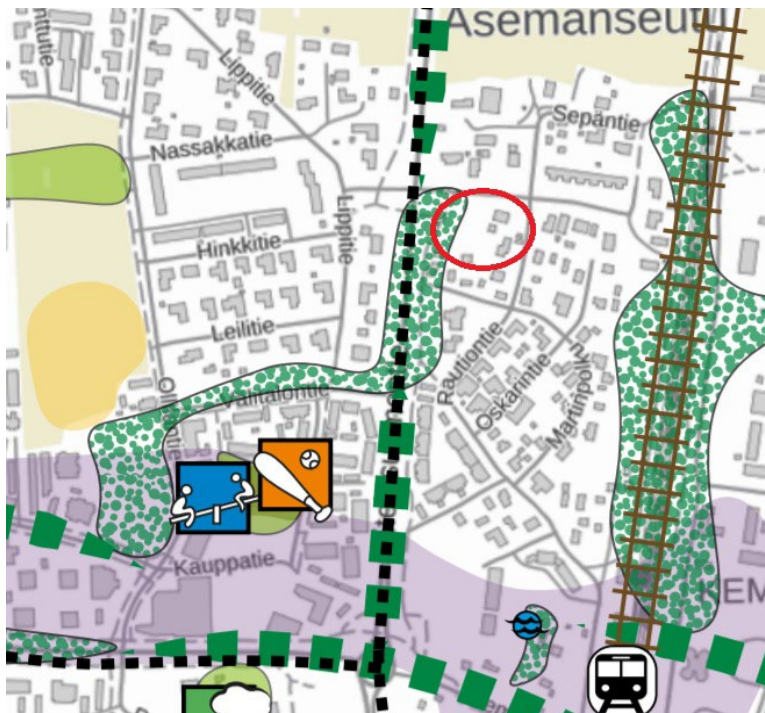
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on vanhaa, rakentunutta asemakaava-aluetta. Alue sijoittuu Eteläsuomentien, Niemeläntien, Rautiontien ja Martinkujan väliseen kortteliin.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu Kempeleen Keskusta-alueen visiossa (KAVio) esitetyn Keskuspuistometsikön taajamametsä alueeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kempeleenharjun pohjavesialueella.



Kuva: Kempeleen Keskusta-alueen visio (KAVio), viherympäristön tavoitetilaa kartalla.

Maaperä, rakennettavuus ja tärinä

Suunnittelualueelle laaditun perustamistapaselvityksen/maaperätutkimusraportin (RMP-Service, 2019) mukaan suunnittelualue on vanha hiekanottoaika ja täytetty vuosikymmeniä sitten. Pintamaakerrokset ovat pintamultaa/humusmaata 0,2 - 0,3 metrin paksuna kerroksena. Täyttömaa on kivistä hiekkaista silttiä tai siltistä hiekkaa. Pinnasta keskitiiviissä tilassa noin 1,0 - 1,5 metrin syvyyteen, jonka alla löytyy jonkin verran. 5,0 – 6,0 metrin syvyydessä perusmaa tiiviissä tilassa kairattuun syvyyteen saakka. Maaperä on routivaa. Puurunkoiset rakennukset esitetään perustetavaksi perusmaan varaan normaallilla matalaperustuksella.

Eteläsuomentie ja rautatie aiheuttavat meluhaittaa alueelle. Meluolosuhteet ovat kaupunkiympäristölle melko tyypilliset ja tavanomaisin keinoin hallittavissa.

Rautatie aiheuttaa myös tärinähaittaa. VTT:n tärinäluokituksen mukaisesti uutta asumista kaavoitettaessa tärinäluokka C on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa ja tärinäluokka B tarjoaa suhteellisen hyvät asuinolosuhteet.

Suunnittelualan pohjoispuolelle tehdyn tärinätutkimuksen (Pöyry 2004) mukaan perinteisesti rakennetuissa asuinrakennuksissa esiintyy tärinähaittoja Eteläsuomentien ja radan välisellä alueella. Taajaman osayleiskaavan tärinäselvityksen mukaisesti uutta asuinrakentamista ei suositella 180 m lähemmäs rataa (luokan C yläraja) yksittäisiä täydennysrakentamiskohteita lukuun ottamatta. C-luokan alueelle eli 180-390 metrin etäisyydelle radasta voidaan toteuttaa yksikerroksisia tai vähintään viisikerroksisia rakennuksia. Suunnittelualue sijaitsee 180 – 270 m päässä radasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan lähiympäristö on väljäksi rakentunutta asumisen aluetta. Asemakaavan muutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta.

Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan ohjelman laatimisajankohdan aikaan tonttireservi kunnan länsipuolella on täyttänyt viiden vuoden tavoitteen kerros- ja rivitalojen osalta, toisaalta ilman lisäkaavoitusta kerrostalojen reservitavoite tulee alittumaan lähivuosina. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan. Asunto-ohjelman päivityksessä tullaan Kempele-sopimuksen mukaiseen väestötaavoitteeseen vastaamaan määrittelemällä ohjelmassa asuntotyyppijakauma nykyistä tiiviimpään suuntaan.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat Kempeleen keskustassa n. 1 km päässä suunnittelualueesta.

Liikenne

Kempeleen Keskusta-alueen visiossa (KAVio) Asemanseutu nähdään lähijunaliikennettä tukevan tiiviin täydennysrakentamisen alueena. Eteläsuomentietä pitkin kulkee Oulun seudun joukkoliikenteen vuorot, joiden pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan uudistustyö on päättynyt vuoden 2018 aikana. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueelle (C-3), Oulun seudun laatukäytävä alueelle (kk-5) sekä pohjavesialueelle.

C-3

OULUN KAUPUNKISEUDUN ALUEKESKUKSEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemarkinnalla osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

kk-5

OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Suunnittelumääräykset:

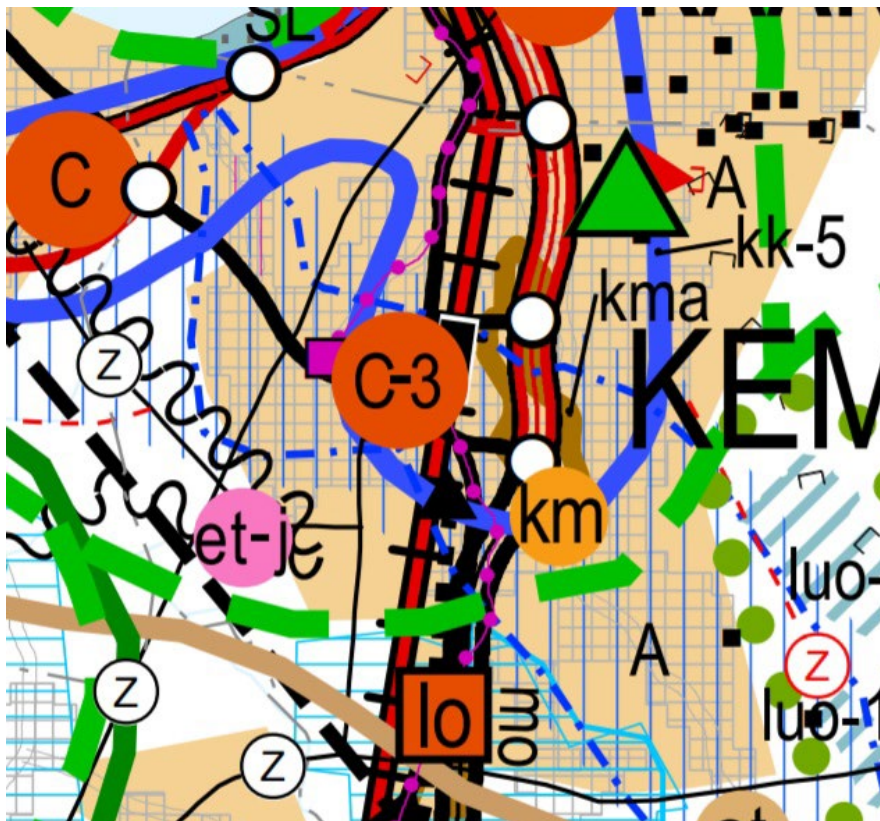
Alueelle tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämis edellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiselle.

**POHJAVESIALUE (3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräykset:

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävän vesien suojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

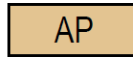


Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

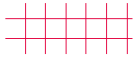


Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040

Kempeleen Taajaman osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi alue sijoittuu keskustamaiselle kehitettävälle alueelle, Oulun seudun laatukäytävä alueelle, ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueelle sekä raideliikenteen tärinävaikutusalueelle.

**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue varataan tiiviille ja monipuoliselle keskustan läheisyyteen soveltuvalla pientaloasumisella, kuten erillispientaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

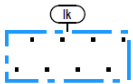
**KESKUSTAMAISENA KEHITETTÄVÄ ALUE.**

Ympäristöltään keskustamaisena kehitettävä vyöhyke, jolla tulee arvioida asemakaavojen ajantasaisuus.

Merkintä kuvaa joukkoliikennepalveluiden piirissä olevaa vyöhykettä, joka sisältää myös rakentamattomia tai osittain vajaakäyttöisiä alueita, joita tulee pitkällä aikavälillä kehittää monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen.

Asumiseen käytettävillä alueen osilla tulee tarkentuvassa suunnittelussa osoittaa riittävästi joukkoliikennettä tukeva rakentamistehokkuus.

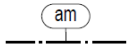
Asemakaavasunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, ja pyöräpysäköinnin riittävyyteen, sekä kehittää vetovoimaista, jalankulkupainotteista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista ympäristöä. Tarkentavassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat meluhaitat.

**OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ.**

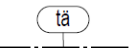
Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kuntien välinen yhteistyö ja hankkeiden yhteensovittaminen. Kehittämiskäytävän varteen sijoitettava yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Suunnittelusuositus:

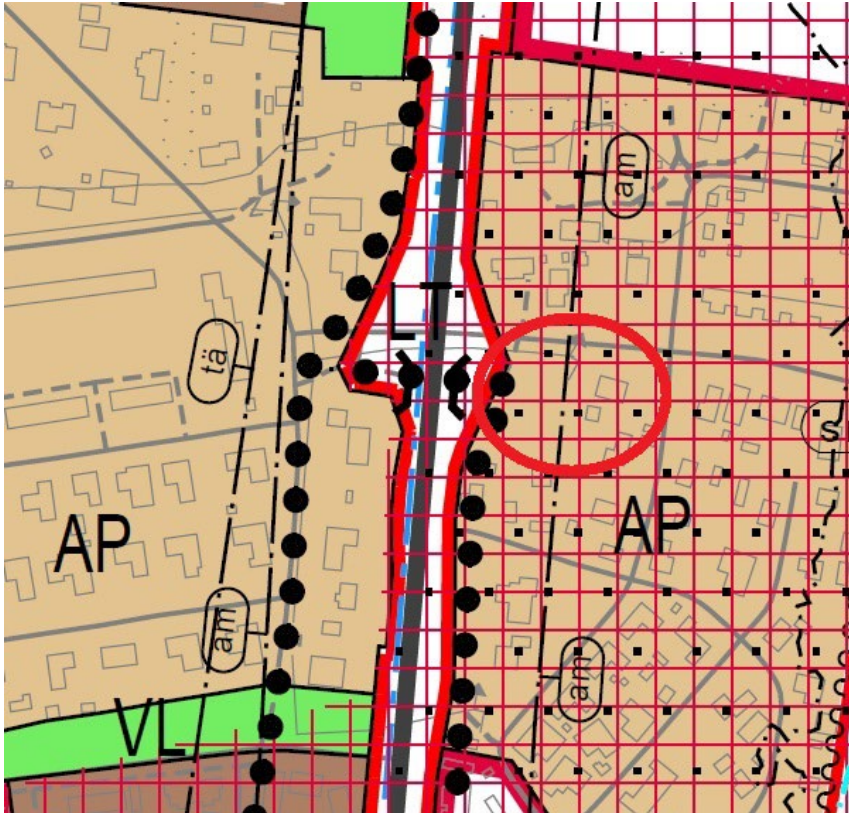
Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.

**AJONEUVOLIIKENTEEN MELUVAIKUTUSALUE.**

Vyöhyke, jolla tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota meluntorjuntaan. Asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä, niin että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot alitetaan sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuissa ulkotiloissa.

**RAIDELIIKENTEEN TÄRINÄVAIKUTUSALUE.**

Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta.

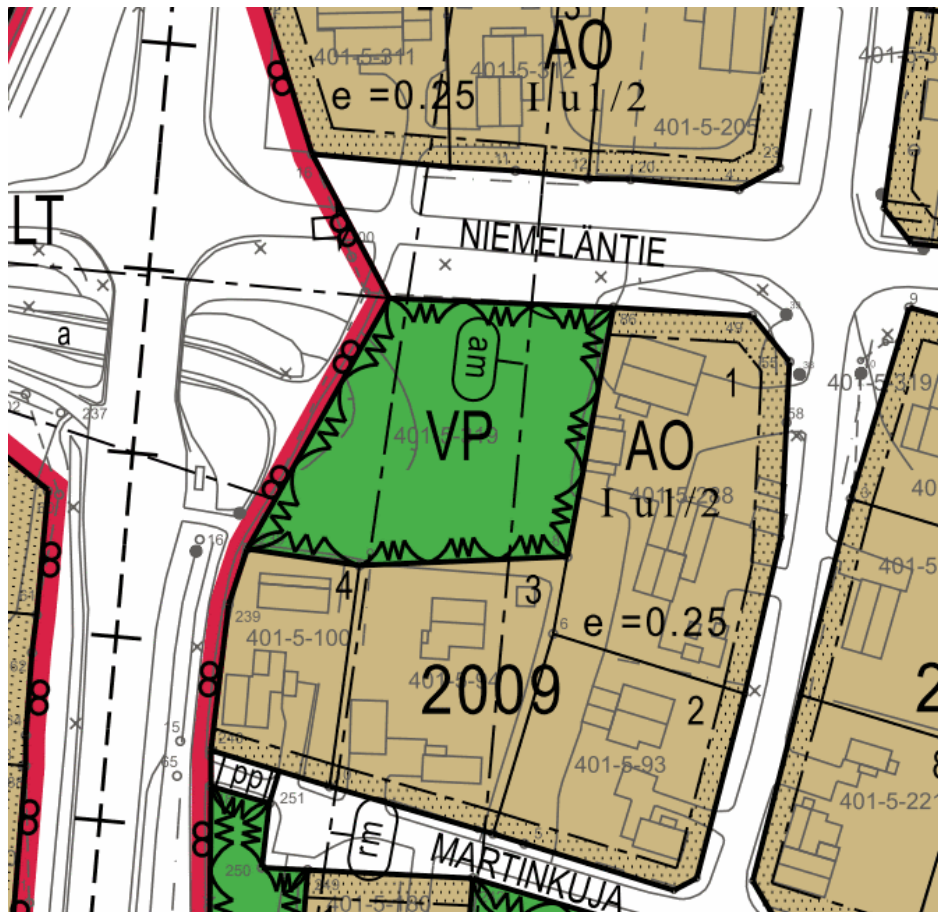


Kuva: Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavasta 2040.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Kempeleen kunnanhallituksessa 17.1.2005 teknisenä tarkistuksena ja saanut lainvoiman 9.3.2005 (Dnro/anro 204/60/602/2004). Tekninen tarkistus tehtiin Kempeleen rakennuskaavan muutokseen 73 (vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 30.12.1988), jota ennen alueella oli voimassa Kempeleen ensimmäinen rakennuskaava n:o 1 (lääninhallitus 8.8.1966).

Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Viheralueen länsipuoli on ajoneuvomelualue (am) ja itäpuoli raidemelualue (rm).



Kuva: Ote Kempeleen kunnan ajantasa-asetmakaavasta (tilanne 15.5.2020).

Rakennusjärjestys

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.2.2002.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu 23.6.2020.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kempeleen kunta on käynnistänyt asemakaavanmuutoksen kunnan ja maanomistajan kesken tehdyllä sopimuksella. Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että alueelle muodostetaan kaavoitusaloitteessa esitetyn mukaisesti asuinrakentamista soveltuva määrä, muutetaan viereinen tontti kahdeksi tontiksi sekä osoitetaan viheralueelle ELY-keskuksen määrittämän tarpeen mukaan pyöräpysäköintiä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus päätti elinvoimavaliokunnan ohjauksen mukaisesti kaavamuu-
toksen käynnistämisestä 29.4.2019 § 145 perustuen kunnan ja maanomistajan kesken
aiemmin maakauppojen yhteydessä tehtyyn suulliseen sopimukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan elinvoimavaliokunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja Telia Finland Oy

4.3.1 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että suunnittelualueen viheralueelle osoitetaan kaavoitusaloitteessa esitetyn mukaisesti asuinrakentamista soveltuva määrä, viereinen AO - tontti muutetaan kahdeksi tontiksi sekä varataan viheralueen yhteyteen pyöräpysäköinnille alue.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä kuulutuksella. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Kaavoitus > Käynnissä olevat kaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:

- Vireilletulo (MRL 63 §), valmisteluvaiheen (MRL 62 § ja MRA 30 §) ja Kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa ja niistä ilmoitetaan virallisessa lehdessä, nettisivuilla ja kunnan ilmoitustaululla. Ulkopäikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.
- Kaavaluonnos- ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan teknisissä palveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.

- Työpalavereita eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa.
- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).
- Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja Oulun maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa työpalavereita ja viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

4.3.4 Osallisilta saapuneet huomautukset ja palautteet

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 16.9. – 16.10.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana saatiin 4 kpl lausuntoja sekä yksi mielipide. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun seudun ympäristötoimi ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavasta. Telia Finland Oyj ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa. Kempeleen vesihuolto esitti liitekartan avulla tulevien tonttien vesihuoltolinjojen sijaintitiedot.

Mielipiteen jättäneet esittivät, että kaavamuutosta ei tällaisenaan tulisi hyväksyä. Mielipide ja siihen annettu vastine löytyvät tämän selostuksen kohdasta **4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että alueelle muodostetaan kaavoitusaloitteessa esitetyn mukaisesti asuinrakentamista soveltuva määrä, muutetaan viereinen AO - tontti kahdeksi tontiksi sekä osoitetaan viheralueelle ELY-keskuksen määrittämän tarpeen mukaan pyöräpysäköintiä.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Asemakaavaa ei muuteta tai laadita.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavaan tehdään tavoitteiden mukaiset muutokset.

Vaihtoehto 2:

Kaavoitusprosessin aikana esiin tuleva jokin muu mahdollinen muutos.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

Kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavahankkeen vireille tulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen 7.9.2020 (khal § 214). Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 16.9.– 16.10.2020 kunnan teknisissä palveluissa (Vihikari 10), Kempeleen pääkirjastolla (Zeppeliintie 1) sekä kunnan nettisivuilla.

Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 16.9. – 16.10.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana saatiin 4 kpl lausuntoja sekä yksi mielipide. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun seudun ympäristötoimi ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavasta. Telia Finland Oyj ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa. Kempeleen Vesihuolto esitti liitekartan avulla tulevien tonttien vesihuoltolinjojen sijaintitiedot.

Mielipide; ”Mielipide rajoittuu pääasiassa rakentamattomaan viheralueen (VP) osaan. Jo rakennetun (AO) tontin osalta kaavamuuotos toteutuessaan ja tontti rakennettuna, nähdään alueen yleisilmettä siistivänä, mutta siltäkin osalla otettava huomioon rakennustyylin sovittaminen alueella vallitsevaan rakennuskantaan, sekä huomioitava rakentamisesta aiheutuva tärinä ja melu naapurustoon. Mahdollisen tontin noston vaikutus vesien kertymiseen on arvioitava. Viheralueen pois jäänti yksittäisenä tonttina kaavamuutoksesta, ei voi olla merkittävä alueen tontti tarjonnan kannalta. Viheralueita on tärkeä olla, alueen ihmisten luontosuhteen ylläpitämiseksi.

Viheralueen puuston merkitys katsotaan ajoneuvoliikenteestä johtuvan melun ja tiepölyn kantautumisen kannalta tärkeäksi estäväksi elementiksi. Nyt ehdotuksessa jäävä viheralueen osa on merkityksetön tämän suhteen. Lisääntynyt liikenne eteläsuomentiellä aiheuttaa voimakasta melua piha-alueella ja varsinkin raskaampi yhdistelmäajoneuvoliikenne alikulun ylittäessään aiheuttaa tärinää. Junaliikenteestä aiheutuu voimakastakin tärinää aistinvaraisesti havaittuna, eikä raiteiden kunnostus ole asiaa muuttanut, tilanteeseen, joka oli kymmenen vuotta sitten alueelle muuttaessa. Viheralueen olemassaolo myös vaikutti kiinteistön ostopäätökseen ja kun asemakaava on ollut voimassa, ei pelkoa alueen rakentamisesta ole ollut. Puistoon rajoittuva tontti on yleensä myyntiin ja kiinteistön arvoon vaikuttava tekijä.

Mielestämme avointa vuorovaikutusta ei ole käyty kaavahankkeen aikana meidän kanssa, joihin kaavamuuotoksella toteutuessaan on voimakasta vaikutusta.

Kaavamuutosta ei tällaisenaan, miten se on esitetty, miestämme voida hyväksyä.”

Vastine; Kaavoitusprosessissa ei oteta kantaa rakentamisvaiheessa tapahtuviin mahdollisiin melu ja tärinä ongelmiin. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesiin liittyvä määräys.

Kaavassa pienentyvällä puistoalueella ei ole merkittävää vaikutusta melun ja pölyn estämisessä. Viheralueen rakentamisella ei ole vaikutusta tie- ja junaliikenteestä aiheutuvaan tärinään. Kiinteistökaupoista ei ole tiedossa, että puistoon rajoittuva tontti olisi merkittävästi arvokkaampi.

Kaavoitusprosessi on edennyt MRL:n mukaisesti. Kaava-alueen lähimmille naapureille on mm. lähetetty kirje, jossa on kerrottu kaavahankkeen käynnistämisestä ja sen etenemisestä.

Elinvoimavaliokunta kokouksessaan 20.10.2020 ohjasi, että kaavahanketta voidaan jatkaa suunnitellusti.

Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen vastine ja ehdotusvaiheen aineisto ovat kunnan hallituksen käsittelyssä 16.11.2020.

Kaavan hyväksymiskäsittely ja voimaantulo

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 25.11. – 28.12.2020 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana saatiin 3 kpl lausuntoja sekä yksi muistutus. Elisa ja Telia Finland Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa. Kempeleen Vesihuolto Oy:lla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeeseen, mutta esittivät liitekartan avulla tulevien tonttien vesihuoltolinjojen sijaintitiedot.



Muistutus:

"Palautteessa on virheellinen maininta, ettei alue olisi tärinäalueella. A-insinöörien 2017 tehdystä tärinäselvityksestä näkyy, että alue sijoittuu tärinä alueiden B ja C väliin. Ja omasta kokemuksesta tärinää esiintyy paikoin voimakkaastikin. Vuorovaikutus kunnan suorittaman ilmoittelun perusteella lienee pykälät täyttävää.

Se missä katson, ettei ole onnistuttu, on maanomistajan toiminta eri naapureita kohtaan. Se ettei ole samalla tavalla kerrottu esim. maaperätutkimusten yhteydessä kysyttäessä, että mitä tässä suunnitellaan, suostunut kertomaan asiaa. Toista naapuria on pidetty ajan tasalla kaavaprosessin ajan. Olisi varmaan ollut hyvä järjestää niitä ns. kahvipöytäkeskusteluja, joista kaavasuunnittelija J.Auno puhelinkeskustelussa mainitsi. Nyt ei oikein sellainen hyvä naapuritapa, ottaa asiat etukäteen keskusteluun, ole toteutunut millään tavalla.

Rakennusaikaisen melun asiassa voisitte kertoa missä vaiheessa ja miten siihen voi ottaa kantaa. Vuorotyöläisenä tämä asia on suuri huoli. Minun täytyy olla tietoinen, milloin melua aiheuttavia töitä tehdään, jotta omasta asumisesta ja olemisesta ei tulisi liian hankalaa.

Rakennusvalvontaan infoa, ettei millekään toimille aloituslupaa antaa, ennen kuin asianmukaiset luvat on kunnossa ja käyty esittelemässä naapureille.

Mitään ennakkoitoimia alueella ei aloiteta ennen kuin kaavamuutosmenettely on päätösten muutos hakuprosessit mukaan lukien asianmukaisesti hoidettu.

Toivotaan, että tonttia (VP) ympäröivä istutettava viheralue olisi suurempi, jolloin maiseman muuttaminen ei olisi niin mittava. Ja ettei kaikkea suurempaa puustoa raivata. Eteläsuomentien aiheuttamaan meluun olisi toivottu sitä vähentävää ratkaisua.

Pyöräpysäköintipaikka on jo rakennettu, siitä asiasta ei ole mainintaa aineistossa. Vai tarkoitetaanko tällä jotain laajempaa aluetta.

Vastine:

Muistutuksen mukaan suunnittelualue sijaitsee tosiaan tärinävaikutusalueella. Kuitenkaan alueella *voimassa olevassa asemakaavassa esiintyvä rautatieliikenteen tärinävaikutusalueen tä-merkintä*, joka perustuu 2004 tärinä tutkimuksiin ja osoittaa alueen, jolle ei voi rakentaa asuinrakennuksia, ei ulotu suunnittelualueelle. Silti myös vanhan selvityksen mukaan tärinä vaikuttaa Eteläsuomentien ja radan välisen alueen pientalorakentamiseen. Tärinävaikutuksiin lisätietoa tuoneen Taajaman osayleiskaavan tärinäselvityksen (A-insinöörit 2017, rev. 2019) mukaan suunnittelualue sijaitsee C-tärinäluokan ylärajan ulkopuolella, jolle voi rakentaa uusia asuinrakennuksia tietyin ehdoin.

Muistutuksen johdosta tärinäolosuhteiden kuvausta ja vaikutusta rakentamiseen tarkennetaan kaavaselostukseen sivulle 6 kohtaan "maaperä, rakennettavuus ja tärinä".

Kaavakartan merkinnöissä ja määräyksissä on kaavaprosessin alusta asti huomioitu alueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen melualueilla:

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

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

Kaavamääräys: Mikäli korttelialueella tehdään uudisrakennuksia, on niiden perustamistavassa ja rakenteiden jäykkyydessä otettava huomioon rautatieliikenteen aiheuttama tärinä.

Rakennuslupavaiheen asiat ja rakentamisen aikaisten mahdollisten melu- ja värinähtöjen hallinta kuuluvat toteuttamis- ja rakentamisvaiheeseen, johon kaavaprosessilla ei voida vaikuttaa.

Tällä kaavoituksella osoitetaan pyöräpysäköinnille varattu, jo toteutettu alue.

Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen vastineet ovat kunnanhallituksen käsittelyssä 8.2.2021.

Kunnanvaltuusto on 1.3.2021 pitämässään kokouksessa hyväksynyt kaavan. Rantala-keus – lehdessä on kuulutettu kaava lainvoimaiseksi 21.4.2021.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutosalue sijaitsee jo rakentuneella asuinalueella, hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualan pinta-ala on 4663 m².

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksella muodostetaan 3 uutta erillispientalotonttia sekä viheralue. Tonttitehokkuus on $e=0,25$ ja tonttien koot vaihtelevat 1075 – 1607 m² välillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän asuinalueen rakentamiseen.

5.3 Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavamuutoksella muodostuu 3 kpl erillispientalotontteja, joiden tonttitehokkuus on $e=0,25$. Omakotitalotonttien koot vaihtelevat 1075 – 1607 m² välillä.

Puisto (VP)

Viheralue toimii suoja-alueena liikennealueen ja asuintonttien välillä. Viheralueelle varataan alueet pyöräpysäköinnille sekä sähkömuuntamolle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan uuden kaavan ja kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja kaavan laadinnan yhteydessä asetettuihin tavoitteisiin. Vaikutuksia tarkastellaan siltä osin ja siltä alueelta, jolla kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutoksessa muodostuu 3 uutta erillispientalotonttia, joilla yhdellä on jo omakotitalo. Kaavamuutos mahdollistaa kaksi uutta omakotitaloa, jotka voivat olla yksi- tai kaksi-asuntoisia. Uuden asunto-ohjelman mukaan mitoitusluku omakotitaloasunnolle on 3.6 asukasta/AO-asunto, joten laskennallinen väestönlisäys kaavamuutosalueella on 14 (tai 18, jos oleva omakotitalokin korvautuisi paritalolla).

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta.

Taajamakuva

Kaavamuutos toteutuessaan parantaa taajamakuva, kun hoitamaton luonnostilassa oleva viheralue rakentuu.

Palvelut

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Kempeleen alueen palveluihin. Alueelle ei ole tulossa työpaikkoja eikä palveluja, vaan muutosalue tukeutuu olemassa oleviin keskustan palveluihin.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen: liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Suunnittelualueelta on erinomaiset yhteydet pyörätie- ja jalankulkuverkkoon. Oulun seudun joukkoliikenteen yhteydet kulkevat viereisellä Eteläsuomentiellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavalla on myönteisiä työpaikkavaikutuksia yleisten palvelujen osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja (Muinaismuistorekisteri 27.7.2020).

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle täytyy rakentaa uutta vesi- ja viemäriverkkoa sekä sähköverkkoa. Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Olemassa oleva pylväsmuuntamo korvataan puistomuuntamolla ja siirretään Niemeläntien varresta puistoalueelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavahankkeella ei aiheuteta vähäistä suurempaa ympäristöhäiriötä.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen sijainti kevyen liikenteen verkoston läheisyydessä kannustaa kävelyyn ja pyöräilyyn.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Tontteja rakennettaessa on huolehdittava asianmukaisesta hulevesien hallinnasta. Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille, liikenteelle tai yleisten alueen käytölle.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia, kun alueen infrastruktuurin rakentaminen aloitetaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen äänet muodostavat keskeisen osan suunnittelualueen äänimaisemasta. Melusta aiheutuvaa ja koettua haittaa voidaan vähentää uuden rakennuksen sijoittamisella siten, että tontille muodostuu suojaisa pihapiiri. Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydellä voidaan varmistaa asuintilojen häiriöttömyys liikennemelua vastaan.

Rautatieliikenteen aiheuttama tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten perustamisavassa ja rakenteiden jäykkyudessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta olevaan nimistöön.



6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Kempeleessä 21.4.2021

Kaija Muraja
Kaavoittaja

Juha Auno
Kaavasuunnittelija