

Vireilletulo: khal 8.10.2018, § 305
(kuulutus 24.10.2018, asianumerolla 1673/10.02.03/2018)

Hyväksytty: kvalt: XX.XX.2019, § xx

Voimaantulopäivä: XX.XX.2019



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Hovinmetsäntien pohjoispuoli

YLIKYLÄ / Haapamaa (105 / 017)

Asemakaavan muutos koskee Haapamaan pienalueella (017) Metsärinteen asuinalueen kortteleita 17257-17261 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus koskee em. korttelien pohjoispuolista metsäaluetta kiinteistöllä 244-401-40-257.



Kuva 1, kansi. Alueen ulkoilureittejä. (Suvi Jänkälä 2018)



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SJAINTI.....	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	5
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	14
3.2.2 Maakuntakaava	14
3.2.3 Yleiskaava	16
3.2.4 Voimassa oleva asemakaava	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	19
4.3.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet.....	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	19
4.5 KAAVARUNKOTYÖ	20
4.5.1 Kaavarunko	20
4.6 LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN.....	21
4.6.1 Asemakaavaluonnos	21
4.6.2 Palautteen käsittely	23
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 KAAVAN RAKENNE	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	23
5.3 ALUEVARAUKSET	23
5.3.1 Korttelialueet.....	23
5.3.2 Muut alueet.....	24
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	24
5.4.1 Yleismääräykset.....	24
5.4.2 Asemakaavakartan merkinnät ja määräykset.....	25
5.5 NIMISTÖ	27
5.6 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.6.3 Vaikutukset talouteen	30
5.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	30

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 30

6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	30
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	30
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	31

1. Perus- ja tunnistetiedot

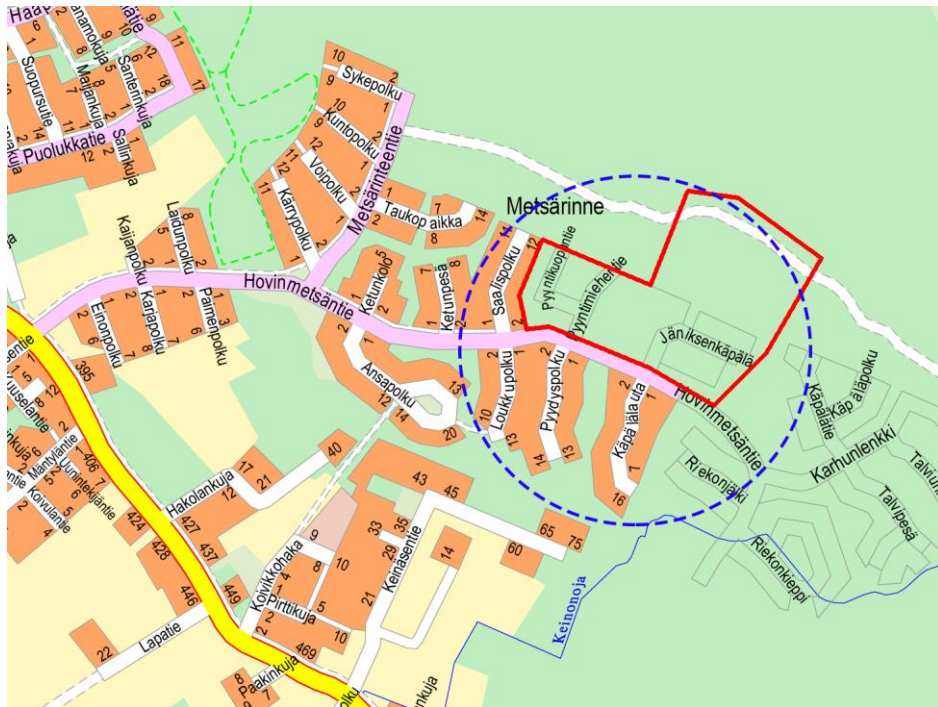
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän tilastoalueen (105) pienalueella Haapamaa (017). Asemakaavan muutos sijoittuu alueelle Pyyntimiehentien, Pyyntikuopantien ja Jäniksenkypälän ympärillä pääkokoojakatuna toimivan Hovinmetsäntien pohjoispuolelle. Asemakaava-alue laajenee maltillisesti pohjoiseen päin.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 14,3 hehtaaria, josta asemakaavan laajennusta 6,5 ha.



Kuva 2. Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla (pun. yhtenäinen viiva) ja vaikutusalue (sin. katkoviiva).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavan muutos ja laajennus on ensimmäinen vaihe Metsärinteen Hovinmetsäntien pohjoispuolen muuttamista paremmin kunnan nykyisiä ja tulevia tonttitarpeita sekä Oulun seudun yleiskaavan 2020 ja Ketolanperän osayleiskaavan henkeä vastaavaksi, Hovinmetsäntiehen tukeutuvaksi pientalovoittoiseksi alueeksi. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.2.2019.
LIITE 5	Asemakaavan muutos ja laajennus kaavaehdotus 11.2.2019
LIITE 6	Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
LIITE 7	Asemakaavan muutos ja laajennus / hyväksymiskäsittely (khal x.x.xxxx, § xx ja kvalt x.x.xxxx, § xx)
LIITE 8	Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal x.x.xxxx, § xxx).
LIITE 9	Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khal XX.XX.XXXX, § XXX)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Käsillä oleva Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavan muutos ja laajennus perustuu koko kuntaa koskeviin suunnitelmiin ja selvityksiin, sekä muutoksen kohteena olevan asemakaavan ja Ketolanperän yleiskaavan yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja lähteisiin, joita täydennetään tarpeen mukaan kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmistelussa on huomioitu taustaselvityksinä ja lähdemateriaalina:

- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Luontoselvitys – Metsärinteen asemakaavan laajennusalue (Pöyry, 2018)
- Ketolanperän osayleiskaavan 2020 selvitysaineisto (Air-lx suunnittelu ympäristötaito Oy, 2005- 2006): luontoselvitys, maa- ja kallioperä, maisemarakenneanalyysi, suositukset jatkotoimenpiteiksi
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. (Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty kunnan toimesta. Ohessa on esitetty kaavan aikataulu.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 8.10.2018
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä 23.10.-24.11.2018

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito:

- Luonnosvaiheessa tarvittaessa asukastilaisuuden järjestäminen lähialueen asukkaille.
- Luonnoksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 4.12.2018.
- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo 12.12.2018 - 18.1.2019.
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely helmikuussa 2019, Kempeleen kunnanhallitus

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito:

- Ehdotuksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 11.2.2019
- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävillä olo 20.2.22.3.2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely huhtikuussa 2019, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Toukokuussa 2019, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella

2.2 Asemakaava

Kaavassa muodostuu 30 erillispientalotonttia (AO), yksi rivitalotontti (AR) ja 4 asuinpientalojen (AP) tonttia Metsärinteen entuudestaan pientalovoittoiselle asuinalueelle. Viheralueiden sijoittelua ja leikkipuiston paikkaa muutetaan paremmin Metsärinteen asuinalueella palvelevaksi. Kumoutuvan kaavan myötä poistuu 4 AO-tonttia, 6 AP-tonttia, 4 AR-tonttia sekä yleisten rakennusten korttelialue ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava-aluetta rajaava kokoojakatu on rakennettu. Asemakaava-alueen ulkopuolella tonttikatuihin kohdistuvat, Hovinmetsäntien eteläpuoliset tonttikadut on rakennettu. Liittymäalueet on käsitelty siten, että niihin on valmius liittää uudet tonttikadut. Alueella sijaitsee entuudestaan ulkoilureitiksi sopiva metsätie, joka on kaavassa osoitettu kevyenliikenteenreitiksi. Toteutunut vanha osa Pertinlenkki-ulkoilureittiä säilyy paikallaan.

Tonttikadut ja leikkipaikka voidaan rakentaa kaavan saatua lainvoiman 2019 alkaen. Tontteja on tarkoitus luovuttaa vuosina 2019-2023 ja asemakaavan alue olisi rakentunut vuonna 2025.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Metsärinteeksi kutsutulla pääosin 2010-luvulla rakennetulla pientaloalueella. Asuinalue on luonteeltaan väljää ja vehreää taajamaa. Metsäiset viherkaistaleet erottavat tonttikatujen ympärille muodostuneita asuinkortteleita toisistaan. Idässä levittäytyy metsäinen ja paikoin soinen maasto, jolla on luontoarvoja ja joka palvelee nykyisin ulkoilumaastona.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

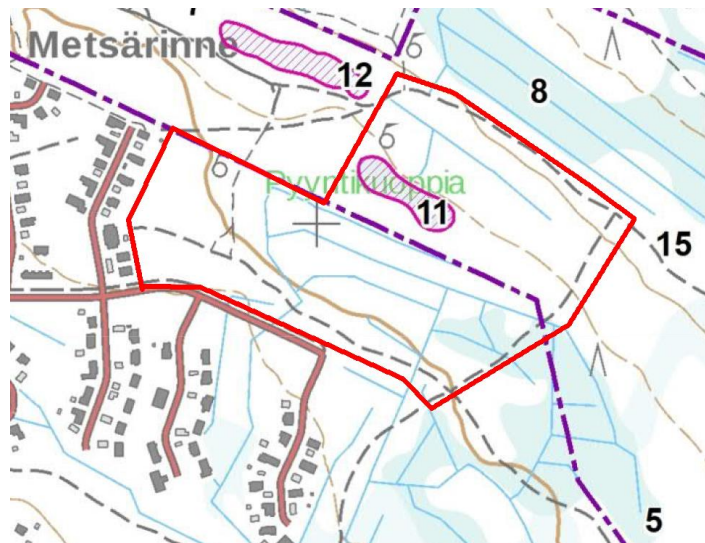
Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alueelle on tehty luontoselvitys Ketolanperän osayleiskaavahankkeen yhteydessä. Lisäksi asemakaavan laajennusalueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2018.

Luonnonympäristö on pääosin ojitettua metsätalouskäytössä olevaa metsämaata, enimmäkseen mäntymetsää, jonka lomassa lehtipuiden saarekkeita. Metsässä risteilee joitakin polkuja. Metsä on nuorta ja melko pusikoitunutta. Osa metsästä on hoidettu kulkukelpoiseksi kesällä 2018. Peurakuoppien ympäristössä on harvennettua ja iäkkäämpää männikköä ja ympäristö on yleisilmeeltään valmis ja helppokulkuinen.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee luontoselvityksen (Pöyry, 2018) mukaan mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen arvokas elinympäristö, pieni saraneva.

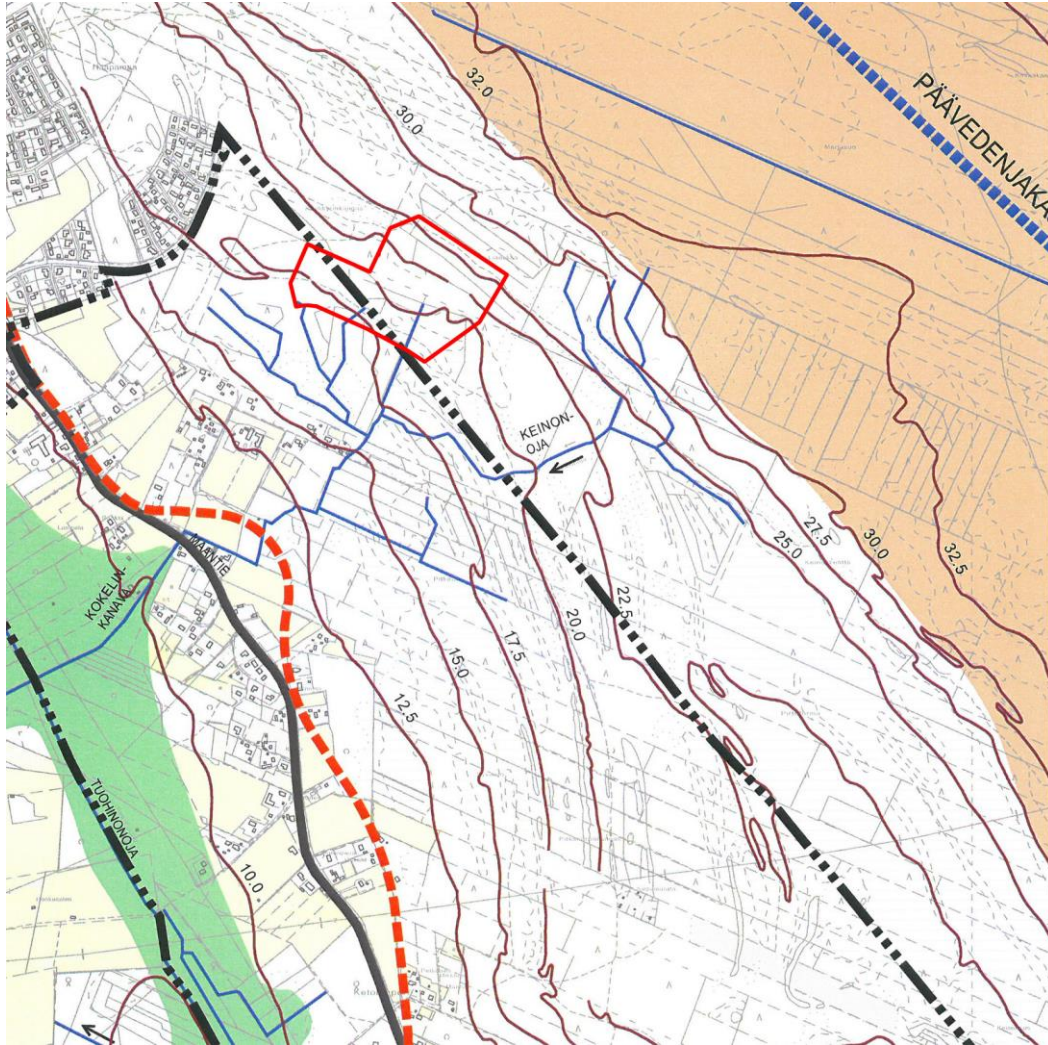
Alueen linnusto ja muu eläimistö vastaa seudulle tyypillistä lajistoa. Lähin IBA-alue (Important Bird Area) sijaitsee Ketolanperäntien länsipuolella. Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-kohteita.



Kuva 3. Ote luontoselvityksen kartasta 2018. Vinoviivarasterilla merkitty mahdolliset metsälain mukaiset kohteet.

Maisemarakenne

Ketolanperän osayleiskaavan yhteydessä tehdyn maisema-analyysin mukaan suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti selänteen reunavyöhykkeellä. Selänteen reunavyöhykettä pidetään yleensä maisemallisesti luontevana rakentamisen alueena.

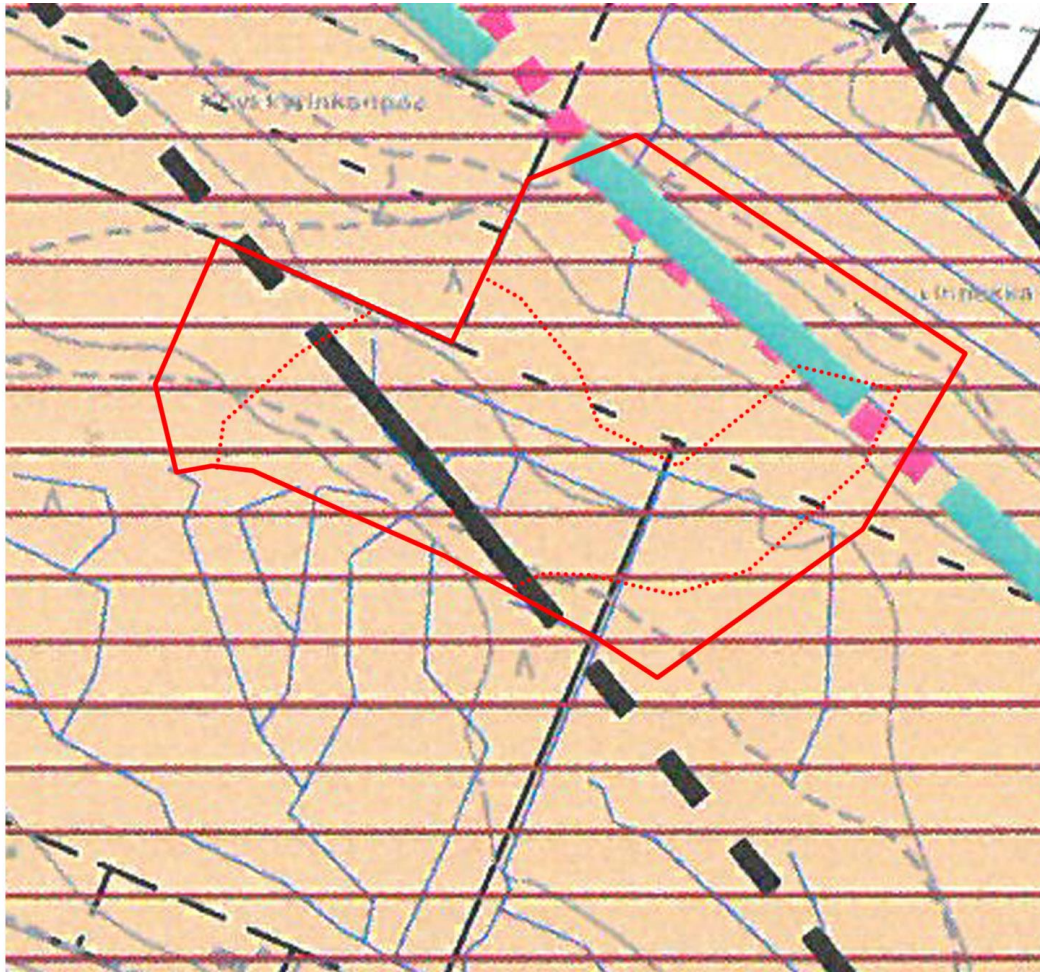


Kuva 4. Ote maisemarakenneanalyysistä (AIR-IX 2005). Oranssi väri merkitsee selännettä ja vihreä väri laaksoa. Punainen katkoviiva on laakson reunavyöhykkeen ja selänteen reunavyöhykkeen raja. Suunnittelualue on merkitty yhtenäisellä punaisella viivalla.

Maaperä ja rakennettavuus

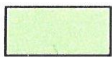
Ketolanperän osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn maa- ja kallioperäkartan mukaan suunnittelualue sijaitsee Muhoksen muodostuman kallioperäalueella, jonka pääkilajit ovat savikivi ja hiekkakivi. Maaperä on hiekkaluettua, pääosin hienoa hiekkaa ja keskihiekkaa. Maa viettää loivasti lounaaseen. Maastossa paikallisesti alavammat alueet ovat soistuneet.

Rakennettavuusolosuhteet vastaavat todennäköisesti Hovinmetsäntien varteen jo rakentuneiden korttelien pääosin hyviä olosuhteita. Perustamistapa tulee kuitenkin selvittää rakennuspaikkakohtaisesti.



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

MAAPERÄ



PEHMEIKKÖ

- pintakerros hieno hiekka/siltti
- alla SaSi



HIEKKA-ALUE

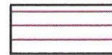
- pääosin hienoa hiekkaa ja keskihiekkaa
- maasto länsilounaaseen laskeva, n. 1:100
- alueella viettosuuntaa vastaan kohtisuoria rantavöimien muotoilemia hiekkavalleja, joiden välit ovat soistuneet



HARJUMUODOSTUMA

- tarkka sijainti ei tiedossa
- peittynyt länsireunaltaan pehmeikön alle
- rantavöimät ovat hajoittaneet harjumuodostumaa ja levittäneet maa-aineksia harjun ympäristöön

KALLIOPERÄ



NK. MUHOKSEN MUODOSTUMA

- pääkivilaji savikivi, osin hiekkakivi
- syntyneet vanhoista savi- ja hiekkakerrostumista kiveytymällä



SYVÄKIVIALUE

- kivilajit graniittia ja pegmatiittigraniittia, jotka ovat sulasta magmasta kiteytyneitä kivilajeja

SUUNNITTELUALUE KUULUU KOKONAAN KEMPELEENHARJUN POHJAVESIALUEESEEN (11 244 001)



VEDENOTTAMO JA SEN SUOJA-ALUE



POHJAVEDEN VARSINAISEN MUODOSTUMISALUEEN RAJA



VEDENOTTAMON TEHOKAS VALUMA-ALUE

Kuva 5. Ote maa- ja kallioperäkartasta (AIR-IX 2005). Maaperä, kallioperä ja pohjavesialue.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Kempeleenharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle, Tuohinon vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle. Aluetta koskee pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulain 17 §) ja muuttamiskielto (vesilain 3. luvun 2 §).



Kuva 6. Pohjavesialueen rajat, suunnittelualueen sijainti punainen ympyrä. Ote ELY-keskuksen pohjavesialuekartasta 2017..

Alueella ei synny rakentamattomassa nykytilanteessa hulevesiä. Alue kuuluu Peräojan valuma-alueeseen. Alueen pintavesiä ohjautuu ojaverkostoa pitkin Tuohinonojan kautta Peräojaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman kaakkoispuolella. Kaava-alue sijaitsee Metsärinteen taajama-alueen yhteydessä ja on kaupunki-maaseutu-luokituksessa kaupungin kehysaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

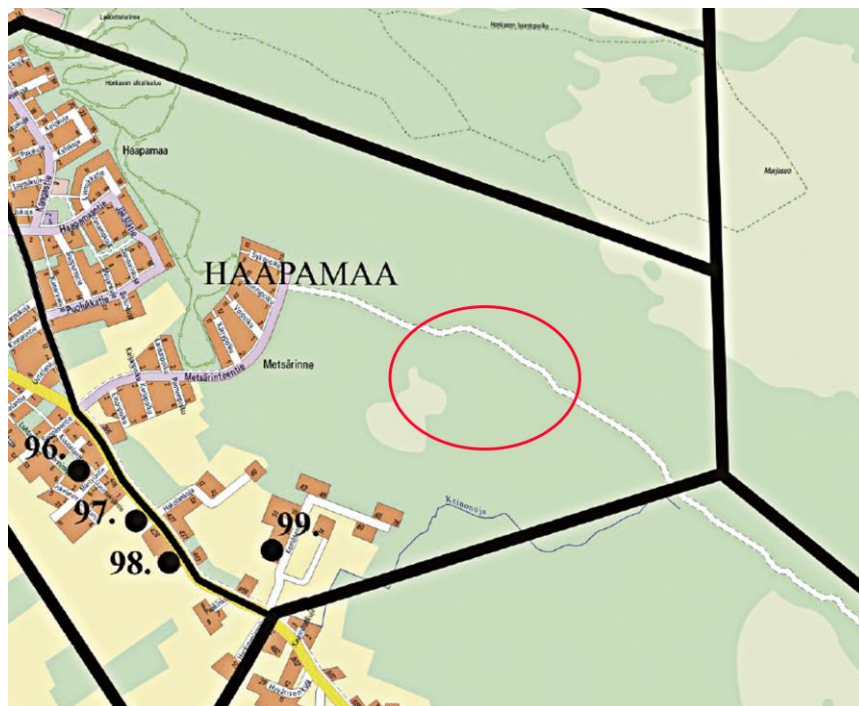
Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueella sijaitsee pyyntikuoppien inventoitu muinaismuistolaila suojeltu aluekohde (Metsärinne (mjtunnus 1000011000) pyyntikuoppia). Tarkemmat kohdetiedot löytyvät Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (www.kyppi.fi / arkeologiset kohteet).



Kuva 7. Pyyntikuoppien muinaismuistokohde kartalla (Museoviraston internet-sivu 8.11.2018).

Lähimmät rakennushistoriallisesti arvokkaat paikalliset kohteet ovat Ketolanperäntien varressa Ylikylän alueen agraarimaiseman maatilat. Kohteet oheisella kartalla:

- 96. Nurkkala, Mäntyläntie 6
- 97. Eskelinen, Ketolanperäntie 424
- 98. Pyykkölä, Ketolanperäntie 446
- 99. Keinälä, Keinäsentie 21



Kuva 8. Kempeleen kulttuuriympäristöohjelman laatimisen yhteydessä vuonna 2005 inventoidut kohteet ja alueet. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella soikiolla.

Kohdassa 3.2.3 on esitetty Oulun seudun yleiskaavassa 2020 osoitetut maakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet suunnittelualueen lähistöltä, Ketolanperäntien varrelta.

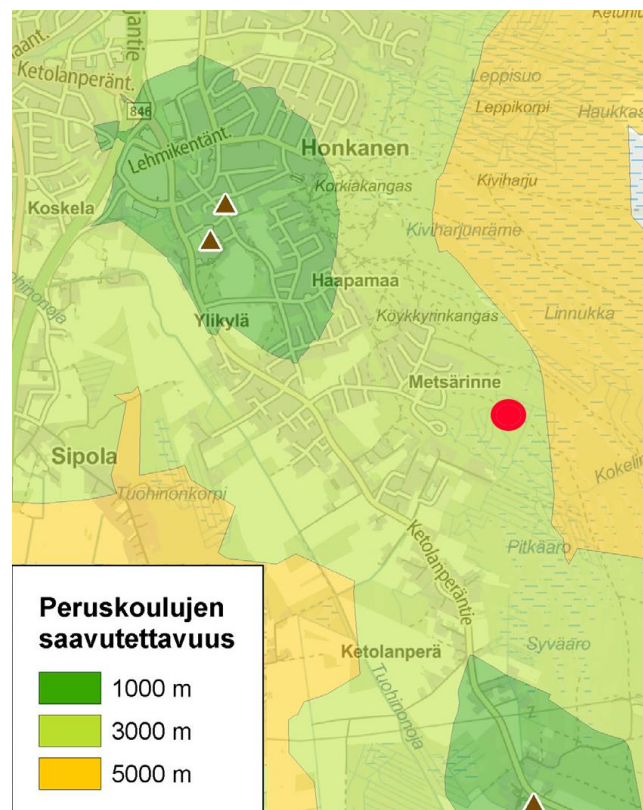
Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee väljänä ja metsäisenä toteutuneen Metsärinteen pientalovoittoisen asuintaajaman yhteydessä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse toteutuneita palveluita tai työpaikkoja. Alue on kunnan omistamaa metsätalousmetsää sekä suota.

Suunnittelualueen etäisyys luoteen suuntaan Zeppelinin palveluihin, Ylikylän kouluun, Zimmariin, Zemppiin, Köykkyriin ja etelässä Ketolanperän kouluun on noin 2,5 km.

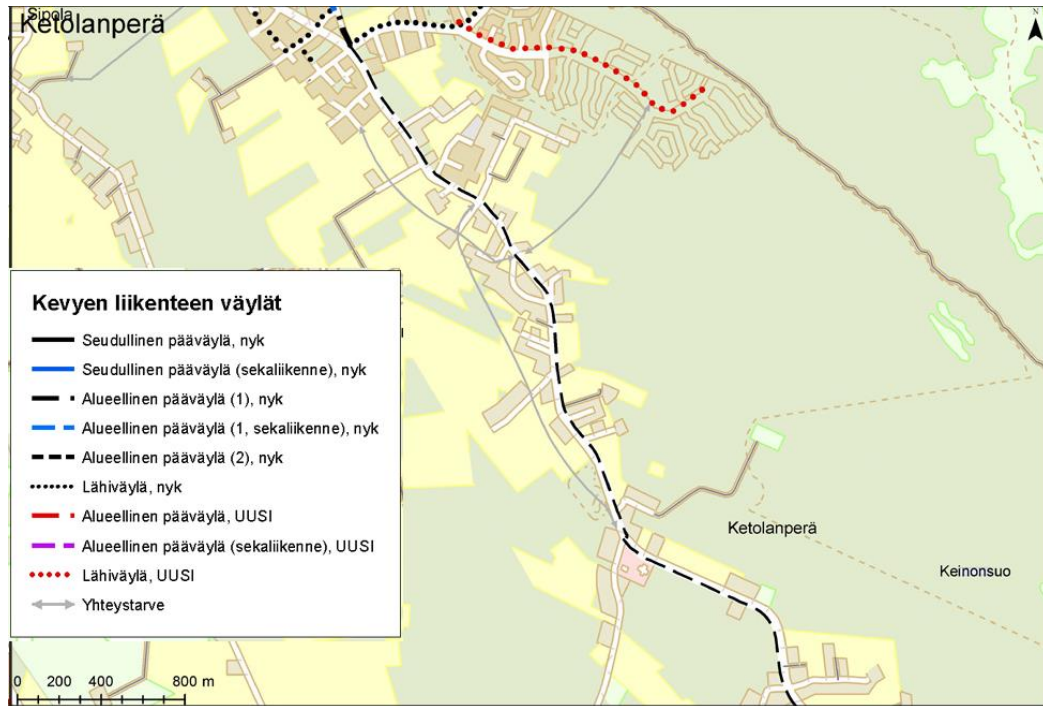


Kuva 9. Ote Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2013): peruskoulujen saavutettavuus. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella pisteellä.

Liikenne

Liikenneviraston liikennemääräkartan 2012-2017 mukaan Ketolanperäntien (yhdystie) liikennemäärä on ollut Metsärinteen kohdalla 5403 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Metsärinteen eteläpuolella 2311 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Hovinmetsäntien liikenne on vain Metsärinteen asuinalueesta johtuvaa kokoojakadun liikennettä.



Kuva 10. Ote Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2013): Ketolanperän alueen kevyenliikenteenreittien nyky- sekä tavoitetila.

Tekninen huolto

Kempeleen Vesihuolto Oy:n vesijohto- ja viemäriverkko ulottuvat alueelle etelästä ja lännestä. Oulun seudun sähkön sähkö- ja kaukolämpöverkko kulkevat kokoojakadun mukaisesti, ja uusi alue voidaan liittää niihin.

3.1.4 Maanomistus

Kempeleen kunta omistaa koko suunnittelualueen.



Kuva 11. Suunnittelualueen maanomistus. Kunnan omistamat maat korostettu vihreällä, suunnittelualueen rajausta pisteviivalla ja vanha asemakaava-alueen raja yhtenäisellä viivalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
 - o Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
 - o Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
 - o Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**
 - o Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - o Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

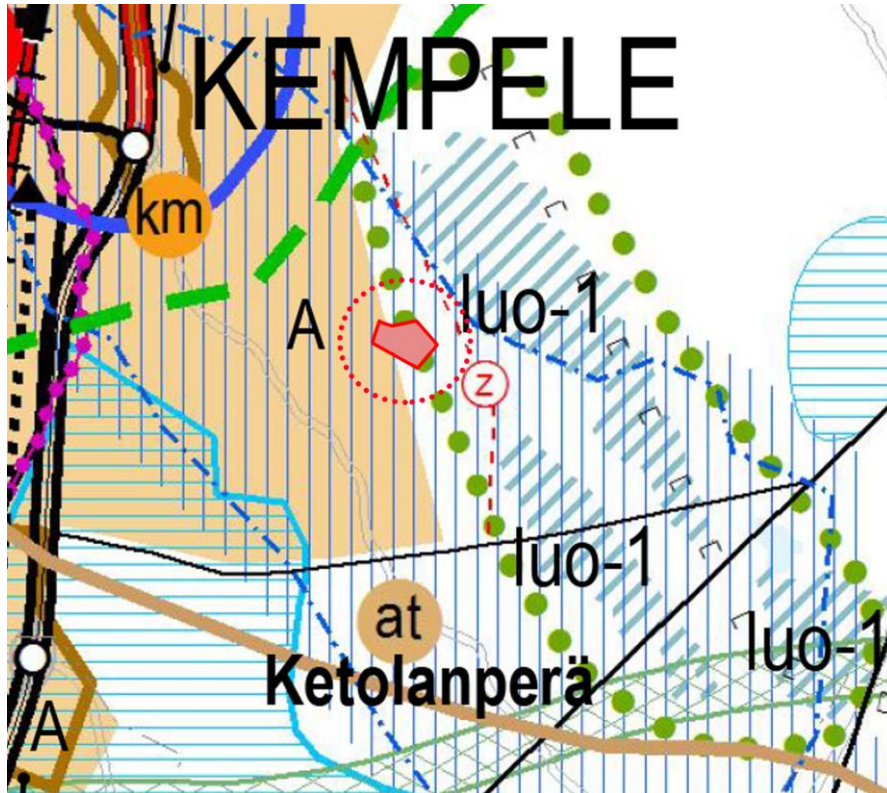
Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

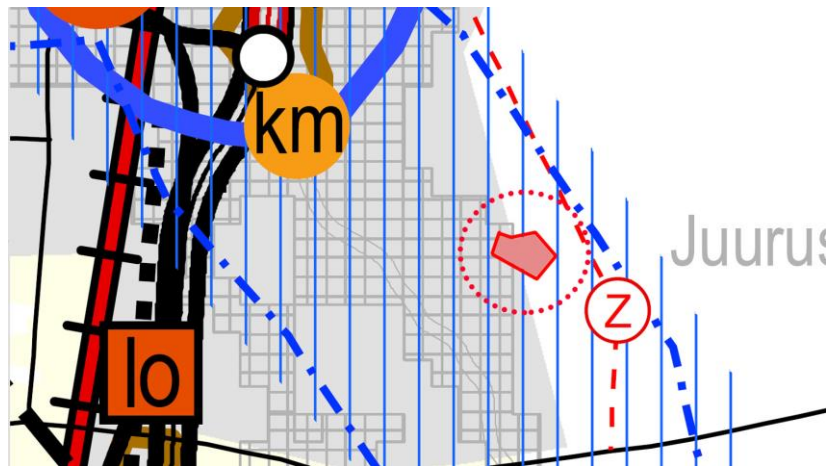
1. ja 2. vaihemaakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen rajalle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. ja koulujen läheisyydessä. Alue sijaitsee pohjavesialueella ja luontokohteiden äärellä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun (YSL pohjaveden pilaamiskielto). Pohjaveden määrään tai korkeustasoon vaikuttavaa rakentamista tai muuta toimintaa saattaa rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (VL 1:18). Tarvittaessa asiasta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

3. vaihemaakuntakaavassa käsitellään muun muassa Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä. 3. vaihemaakuntakaava ei sisällä lisää suunnittelualuetta koskevaa ohjeistusta 1. ja 2. vaihemaakuntakaavoihin nähden: pohjavesialue ja sijainti olevan taajamarakenteen yhteydessä.



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa esitetty lainvoimaiset Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue merkitty punaisena monikulmiona ja vaikutusalue punaisella pisteviivalla.



Kuva 13. Ote Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisena monikulmiona ja vaikutusalue punaisella pisteviivalla.

3.2.3 Yleiskaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavan muutosta ja laajennusta ohjaa kokonaan oikeusvaikutteinen Oulun seudun yleiskaava 2020, joka on saanut lainvoiman 25.8.2006.

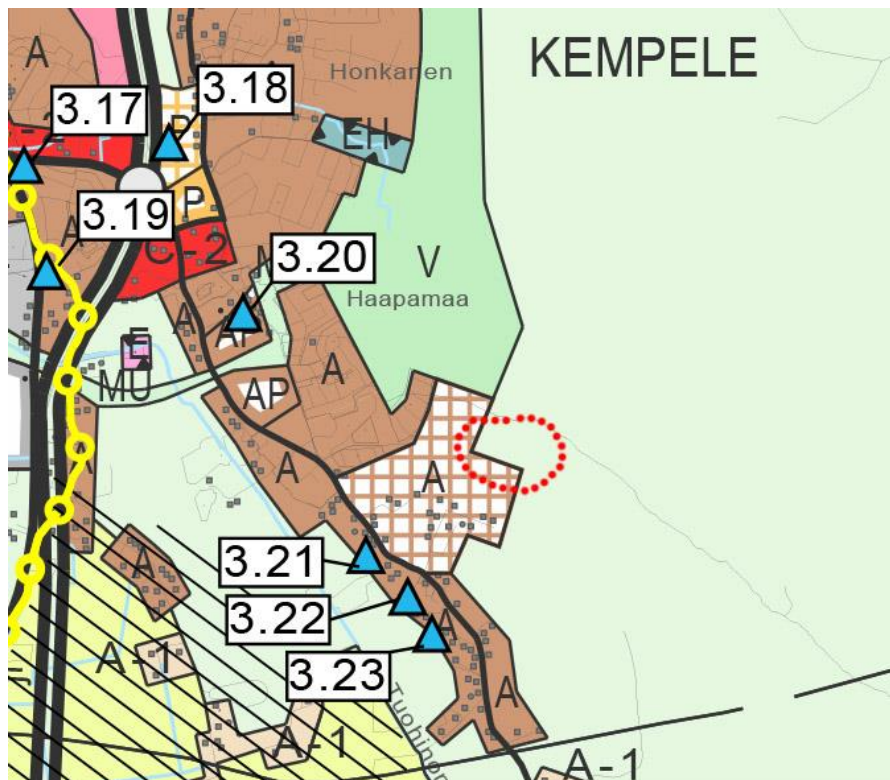
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijaitsee kehitettävän asumisen alueen rajalla. Virkistytymisen kannalta tärkeät reitit ja kohteet esittävällä teemakartalla suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty viheryhteystarve.

Yleiskaavassa suunnittelualueutta lähimpänä, kuitenkin vaikutusalueen ulkopuolella, ovat kolme maakunnallista kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta, jotka nähdään kuvassa 14. *Kohdetta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä.*

3.21 Eskelinen

3.22 Räisänen, Ketolanperä

3.23 Mäen aitta, Ketolanperä

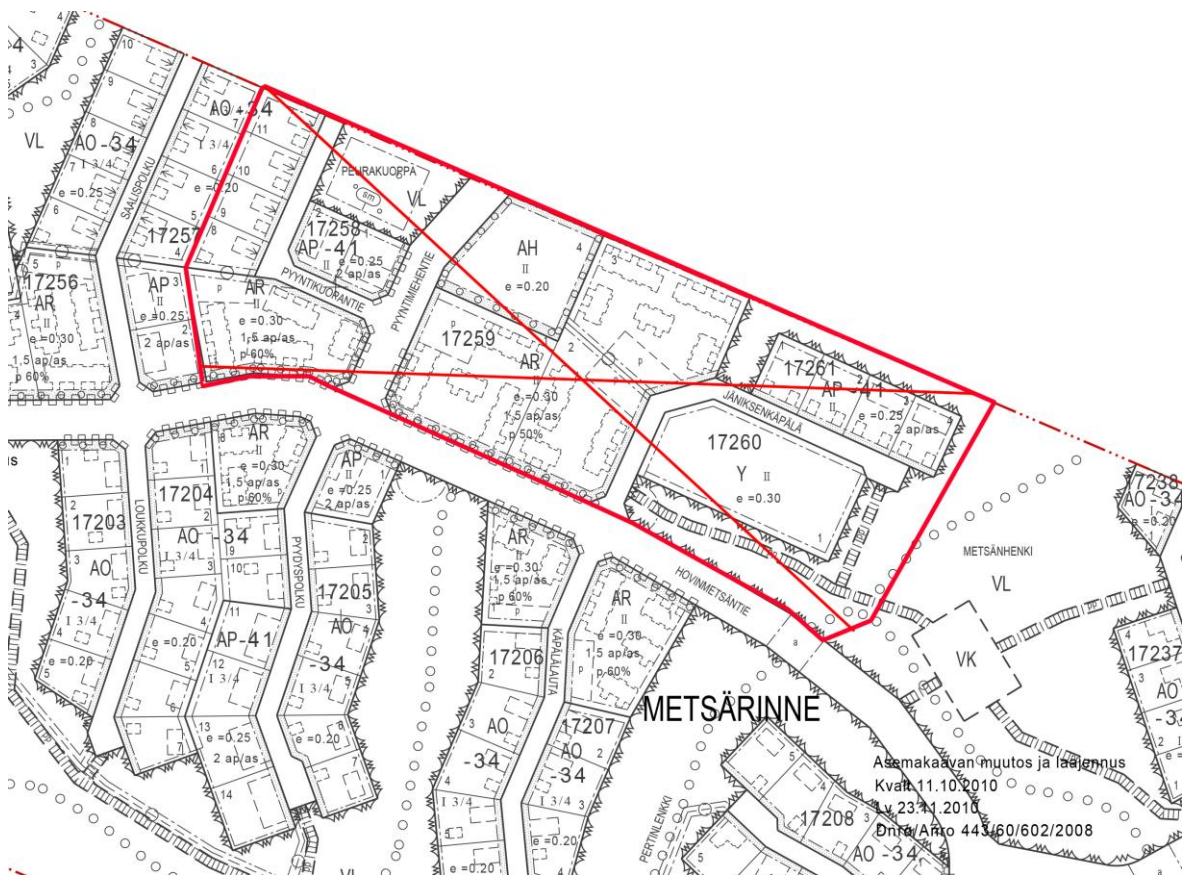


Kuva 14. Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteviivalla.

Ketolanperän osayleiskaava ei ulotu, mutta sen selvitystyö on ulottunut kaavamuutosalueelle. Yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen toimenpidesuosittelusten mukaan osaa tämän asemakaavamuutoksen ja laajennuksen suunnittelualueesta ei suositella rakentamiselle, sillä se sijaitsi tuolloin yli 500 m etäisyydellä tiestä (Ketolanperäntie). Lisäksi olevan ulkoilureitin alueelle ei suositella rakentamista. Hovinmetsäntien rakentamisen myötä ensiksi mainittu tilanne on muuttunut tällä alueella rakentamista suosivaksi. Ulkoilureitin välitön ympäristö tulee yhä jättää rakentamatta.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueesta noin 7,7 ha on asemakaava-alueella. Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 11.10.2010. Asemakaavassa korttelin 17257 muutoksessa mukana olevalla osalla tontilla 1 on AR-merkintä (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja tonteilla 8-11 AO-merkintä (erillispientalojen korttelialue) sekä indeksi -34, joka rajoittaa rakentamisen yhteen huoneistoon tonttia kohden. Korttelin 17258 tontit ovat AP-tontteja (asuinpientalojen korttelialue), joilla indeksi -41 edellyttää kaksiasuntoisen pientalon rakentamista tontille, ja korttelin yhteydessä sijaitsee suojelumerkinnän saanut peurakuoppien VL-alue. Korttelissa 17259 tontit 1-3 ovat AR-merkintää ja tontti 4 AH (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Kortteli 17261 on kokonaisuudessaan AP-aluetta. Kortteli 17260 on merkintää Y (yleisten rakennusten korttelialue). Lisäksi kaavamuutosalueella on kaavassa katualuetta sekä lähivirkistysaluetta, jolle on osoitettu ohjeellisia kevyenliikenteenreittejä. Lainvoimainen asemakaava ei ota huomioon olevia ulkoilureittejä alueella.



Kuva 14. Kumoutuva ja liittyvä asemakaava.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä

toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kaavamuutokseen on ryhdytty kunnan toimesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 8.10.2018 tehnyt päätöksen kaavamuutoksesta, jonka tavoitteena on täydentää toteutumatta jäänyt asuinalueen osa ja tarjota pientalotontteja Metsärinteeltä Hovinmetsäntien pohjoispuolelta. Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavan muutos ja laajennus on kuulutettu vireille 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 24.10.–23.11.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § 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. Tarkempi kuvaus osallistumisesta ja yhteistyöstä on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 4).

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. 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. Ulkopaikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.
- OAS, kaavaluonnos- ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan teknisissä palveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.

- 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 Maanmittauslaitokselle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 4.3.1. "Osalliset".

Kempeleen kunta on tiedottanut kaavahankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon sähköpostitse tai toimijan järjestelmän kautta tehdyllä ilmoituksella edellä mainituille osallisille 19.10.2018.

4.3.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön ei kohdistunut huomautettavaa nähtävillä olon aikana. Lausunnot, joista käy ilmi suunnittelussa huomioon otettavat tekniset verkostot, ovat lähettäneet Kempeleen Vesihuolto Oy ja Oulun Seudun Sähkö. Pohjois-Pohjanmaan museo on palautteessaan todennut pyyntikuoppien muinaismuistokohteen sijaitsevan suunnittelualueella. Oulun seudun ympäristötoimi, Telia Company, Suomen turvallisuusverkko Oy ovat ilmaisseet, ettei ole erityistä lausuttavaa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen alueen maankäyttö ei ole toteutunut lainvoimaisen asemakaavan mukaisena, sillä kaava ei vastaa kunnan tarpeita, eikä kehitystavoitteita. Pientalotonttien tarjontaa on saatava lähivuosiin lisää. Tiiviin asumisen ja palvelujen alueet keskitetään lähelle keskeisiä liikennereittejä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suuri osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista (AR), yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP). Kaava mahdollistaa tonttien luovuttamisen lähivuosiin Metsärinteeseen alueelta ja edesauttaa asuinalueen täydentymistä osana toteutunutta yhdyskuntarakennetta. Kaava vastaa kunnan tarpeeseen vastata omakotitonttien suureen kysyntään muuttovoittoisessa tilanteessa. Yleisten rakennusten korttelialueen tarvetta alueella tarkastellaan jatkokaavoituksen yhteydessä.

Lisäksi asemakaavan muutoksella muokataan viheralueita siten, että alueelle muodostuu jatkuvia viheryhteyksiä sekä siirretään leikkipaikan ohjeellinen sijoitus paremmin Metsärinteeseen asuinalueella palvelemaan paikkaan. Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan luontoselvityksen mukaiset luonnonympäristökohteet. Peurakuoppien muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäännealue otetaan huomioon osana virkistysaluetta.

4.5 Kaavarunkotyö

Suunnittelun vaiheet on kuvattu tiivistetysti kohdassa 2.1. Asemakaavatyö alkoi OAS-vaiheessa selvitysten kokoamisella. Suunnittelussa hyödynnetään pääosin aiemmin tehtyjä selvityksiä. Luontoselvitys tilattiin laajennusalueen osalta. Kaavarunkotyö tehtiin OAS:n nähtävillä olon aikana.

4.5.1 Kaavarunko

Kaavarungossa on esitetty alueelle 35 tonttia erillispientalojen korttelialueelle (AO), yksi tontti rivitalojen korttelialueelle (AR) ja yksi tontti asuinpientalojen korttelialueelle (AP).

AO-tontit toteutuvat pääosin omakotitaloina, mutta paritalojen rakentaminen on myös sallittu. AO-tonttien koko vaihtelee 700-1200 neliömetrin välillä painottuen 1000 neliömetrin tontteihin. AR-tontille voi toteutua noin 10 huoneiston rivitalo. AP-tontille voi toteutua 2 huoneistoa erillisinä tai kytkettyinä. Kaavarunko mahdollistaa laskennallisesti noin 140-160 uutta asukasta.

Leikkipaikka (VK) tuodaan paremmin koko Metsärinteen aluetta palvelevaan sijaintiin toteutuneen rakentamisen tuntumaan. Leikkipaikka muodostaa uuden päätteen vanhalle metsätielle, joka säilyy kävelyreittinä alueella. Virkistysalueiden reitistö on pääosin olemassa olevaa vanhojen teiden ja polkujen verkostoa, jota voidaan hyödyntää.

Kaavarunkotyössä on huomioitu kaiken kaikkiaan alueen oleva ympäristö siten, että reittejä ja isoimpia oja täytyisi mahdollisimman vähäisesti muokata. Olevat ojat esimerkiksi rajaavat tontteja tai sijaitsevat kadun reunassa.

Asumisen pohjoispuolelle osoitettu suuri viheralue on osa Kempeleen taajaman itäpuolta kehystävää retkeilyalueiden kokonaisuutta. Viheralue pitää sisällään luontokohteen (luo), saranevatyyppisen suoalueen, joka on metsälain 10 §:n mukaisena kohteena säilytetään alueella. Muutenkin ko. viheralue vaikuttaa olevan vaihtelevan soista ympäristöä, joka metsäisenä viherympäristönä tekee alueesta viehättävän, mutta ei ole parhaiten rakentamiseen soveltuvaa maata.

Palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu siten, että tonteilta tulee matkaa Ylikylän koululle enintään 3 km, joten koulukyytejä ei tarvita. Alueelta poistuu yleisten toimintojen korttelialue (Y) syrjäisen sijaintinsa vuoksi tarpeettomana. Se voidaan korvata erillisen kaavahankkeen yhteydessä Y-tontilla lähempänä Ketolanperäntietä.



Kuva 15. Asemakaavarunko ilmakuvassa.

Asemakaavarunko ja suunnitteluprosessi esiteltiin elinvoimavaliokunnalle ja palveluvaiokunnalle 13.11.2018. Valiokunnat ohjasivat seuraavaa:

Elinvoimavaliokunta

Valiokunta ohjaa, että nykyinen kaavarunko on hyvä ja sillä voidaan edetä luonnosvaiheeseen.

Palveluvaiokunta

Palveluvaiokunta kannattaa Hovinmetsäntien asemakaavan eteenpäin viemistä esitetyllä tavalla. Palveluvaiokunta pitää tärkeänä, että edellisessä kaavassa olleelle Y-tontille osoitetaan tarkoituksenmukaisempi paikka.

4.6 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos selostuksineen oli nähtävillä 12.12.2018-18.1.2019.

4.6.1 Asemakaavaluonnos

Kaavarungon työstämisessä luonnokseksi on otettu paremmin huomioon suoalueen säilyminen sekä valittu säilyvien ojien paikat sekä linjattu viheralueet myös mahdollisten vesiaiheiden tulevaa suunnittelua ajatellen. Tonttien alue on muutettu maaston muotoa mukailevammaksi. Pyyntimiehentieltä on mahdollistettu yhteys pohjoiseen.

Asemakaavaluonnoksessa muodostuu yksi AR-tontti, 3 AP-tonttia sekä 31 AO-tonttia. Luonnoksessa on osoitettu ulkoilureiteiksi olevat reitit maastossa sekä lisätty kolme ohjeellista yhteyttä. Pohjoisosassa kulkeva, metsänhoitoa palveleva huoltotie on merkitty ohjeellisenä aluevarauksena. Huoltotietä hyödynnetään myös ulkoilureittinä. Leikkipaikka on osoitettu suunnittelualueen länsireunan viheralueelle. Saraneva säilytetään

luontokohteena retkeilyalueella. Hulevesien viivyttämismrakenteita varten on varattu ohjeellinen vesialue rakentamisen keskelle jäävältä viheralueelta.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 12.12.2018-18.1.2019.



Kuva 16. Ote 12.12.2018.-18.1.2019 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta.

Asemakaavaluonnoksen yleismääräykset:

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.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Jokaista 85 asuntokerrosalaneliometriä kohden on osoitettava yksi autopaikka.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

AO- AP-tonteilla syntyneet hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

AR-tonteilla syntyneet puhtaat hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

4.6.2 Palautteen käsittely

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana palautteen jättivät Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun Seudun Sähkö, Pohjois-Pohjanmaan museo, sekä Telia Finland Oy, jolla ei ollut lausuttavaa.

Oulun Seudun Sähkö ja Kempeleen Vesihuolto Oy esittivät, että kaavassa varaudutaan siihen, että alueen infra toteutetaan katualueidelle sekä kaavassa esitetylle johtovarasalueelle. Nämä palautteet eivät aiheuta muutoksia kaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan museo esitti arkeologista kulttuuriperintöä koskevassa lausunnossaan, että kaavassa laajennetaan muinaismuistokohteen aluerajausta, tarkennetaan muinaismuistolailla suojellun kohteen kaavamääräystä sekä selostuksessa kohteen tietoja. Aluerajausta laajennetaan ehdotusvaiheessa etelään päin ja kaavamääräystä tarkennetaan. Selostusta täydennetään muinaismuistokohteen tietojen osalta. Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa lausunnossaan Pohjois-Pohjanmaan museo piti kaavamuutosta luontevana.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Ylikylän tilastoalueella Haapamaan pienalueella (105 / 017) Metsärinteen asuinalueen kortteleita 17257-17261 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus koskee ko. alueella osaa kiinteistöstä 244-401-40-257.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 17262-17270 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet. Asemakaavarajaukseen on otettu mukaan huomattava määrä retkeilyyn soveltuvana viheralueena säilytettävää luonnonympäristöä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän asuinalueen rakentamiseen sekä luonnonympäristön hyödyntämiseen virkistyskäytössä. Asemakaavan muutoksessa on kiinnitetty huomiota kaava-alueen sijaintiin olevan asutuksen yhteydessä sekä tärkeiden ulkoilumaastojen ja luonnonympäristön äärellä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa esitettävät aluevaraukset toteuttavat maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alueelle osoitettua maankäyttöä siten, että ylemmissä kaavatasoissa osoitettujen toimintojen rajautuminen on tarkentunut asemakaavatasoisen tarkastelun myötä.

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa muodostuvat rivitalojen kortteli (AR) 17262, asuinpientalojen korttelit (AP) 17264 ja 17267, erillispientalojen korttelit (AO) 17263, 17265, 17266, 17268 ja 17270, sekä asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueita sisältävä kortteli 17269. AR-korttelin rakennusoikeuden osoittava tonttitehokkuus on 0,3 ja korkein sallittu kerrosluku II. AP-tonteilla on käytetty tehokkuuslukuja 0,2 ja 0,25 ja kerroslukuja 1¼ ja II. AO-tonteilla

tehokkuusluku on 0,2 ja kerrosluku $1\frac{3}{4}$, joka kertoo, että rakennuksen toisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään $\frac{3}{4}$ alimman kerroksen pinta-alasta.

Rakennusoikeutta kaavan alueella on yhteensä 7593 kerrosalaneliometriä, joka on kokonaisuudessaan asuinrakentamista. Tonttimaaksi on osoitettu noin 3,6 ha.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueiksi on varattu tonttikadut Pyyntimiehentie ja Jäniksenkypäla sekä kevyenliikenteenreitti Metsänhenki leikkipaikalle. Muut reitit on osoitettu ohjeellisina.

Taajamarakenteen sisään jäävä viheralue on varattu lähivirkistysalueeksi, jolle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita. Taajamarakenteeseen rajautuva suuremman metsäalueen osa on osoitettu retkeilyalueeksi. Virkistysaluetta on osoitettu kaavassa 4 ha ja retkeilyaluetta 5,6 ha. Viheralueisiin sisältyvät suojelumerkinnöin rajatut muinaismuisto- ja luontokohteet.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.4.1 Yleismääräykset

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.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

AP-korttelissa on osoitettava 1,5 autopaikkaa/asunto.

AR-korttelissa on osoitettava 1,5 autopaikkaa/asunto.

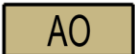
Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

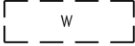
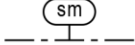
AO- AP-tonteilla syntyneet hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

AR-tonteilla syntyneet puhtaat hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

5.4.2 Asemakaavakartan merkinnät ja määräykset

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Leikkipuisto.
	Retkeily- ja ulkoilualue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
MET	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
17270	Korttelin numero.
10	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
JÄNIKSEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
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.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen vesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
-34	Indeksi osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.
-41	Indeksi osoittaa että kullekin tontille tulee rakentaa kaksiasuntoinen pientalo.



Kuva 17. Asemakaavakartta.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen nimistössä käytetään alueen edellisen asemakaavoituksen yhteydessä annettua nimistöä. Metsänhenki otetaan viheralueen nimestä myös kevyenliikenteenreitin nimeksi. Pyyntikuopantie poistuu.

5.6 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia on arvioitu asemakaavoituksen luonnosvaiheessa ja vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa luonnoksesta saadun palautteen ja sen pohjalta mahdollisesti tehtävien muutosten perusteella.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamutoksen

toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa Metsärinteen alueelta uusien tonttien luovuttamisen vuosina 2019-2023. Omakotitonttien luovutus vetää kunnassa puoleensa tavanomaisesti nuoria lapsiperheitä. Asemakaava vaikuttaa toteutuessaan väestörakenteeseen siten, että lapsiperheiden osuus Metsärinteen väestöstä on jatkossakin huomattava. Tontit tulee luovuttaa erissä, jotta väestönlisäys vuositasona pysyy alueella maltillisena. Laskennallinen uusien asukkaiden määrä alueella on 120-140.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja liittyy toteutuneeseen taajamarakenteeseen.

Yhdyskuntataloudellisesti asemakaavamuutos on perusteltu, sillä alue sijaitsee toteutetun kunnallistekniikan piirissä ja tehdyille investoinneille saadaan siten lisää käyttäjiä.

Asuminen

Asemakaavahanke edistää Metsärinteen asuinalueen toteutumista. Kaava mahdollistaa toteutuessaan noin 45 uutta asuntoa, joista 38 omakoti- ja paritaloissa. Alueen rakentaminen ei vaikuta toteutuneisiin asuinkortteleihin.

Palvelut

Alueelle ei ole toteutettu palveluita, eikä osoiteta kaavamuutoksessa palveluita asumisen lisäksi. Alueelle osoitetaan leikkipaikan uusi sijainti. Alueelta poistuva Y-tontin mahdollistamille yleisille toiminnoilla etsitään tarpeen mukaan paikka muualta Metsärinteen asuinalueelta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei osoiteta työpaikkarakentamista, joten vaikutuksia työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan ei sen osalta ole. Alueen rakentamisella on hyvin vähäisiä vaikutuksia kunnan metsätalouteen, kun talousmetsää poistuu metsätaloustaloudesta noin 7 ha.

Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Asemakaava-alueen ajoneuvoliikenne syötetään Hovinmetsäntie-kokoojakadulta kahdelle tonttikadulle. Alue liittyy kevyenliikenteenverkkoon kokoojakadun viereen toteutettavan kevyenliikenteenreitien kautta. Alueen oleva reitistö säilyy virkistyskäytössä ja Voitie metsätaloutta palvelevana huoltoajoreittinä. Alueen täydentyminen tukee joukkoliikenteen mahdollisuuksia alueella, mikäli tulevaisuudessa Hovinmetsäntie liittyy molemmista päistään Ketolanperäntiehen. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee nykyisin Ketolanperäntien varressa vajaan kilometrin päässä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutusalueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu pyyntikuoppakohde. Kohde tulee säilymään osana viheraluetta, kuten se kumoutuvassa asemakaavassakin on ollut.

Tekninen huolto

Alue on rakennettujen verkostojen äärellä ja alueen rakentumiseen asuinkäyttöön on varauduttu valmiiksi. Suunnittelualueen rajalle on tuotu vesi- ja viemäriverkko lännestä ja etelästä. Kokoojakadun myötäisesti kulkee kaukolämpöverkon linja, johon alue voi liittyä.

Erityistoiminnot

Alueelle ei tule varauksia erityistoimintoja varten.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Uuden asemakaavan mukainen käyttötapa pientalovaltaisuutena asuinalueena ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Pohjavesien suojelusuunnitelma otetaan huomioon alueen hulevesien käsittelyssä.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutos ja laajennus voi vaikuttaa positiivisesti alueen sosiaaliseen ympäristöön, sillä sen myötä alueesta tulee valmiimman oloinen. Puuttuva leikkipaikka toteutuu uuden alueen sekä sitä ympäröivän asutuksen käyttöön.

5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen. Uusi asuinrakentaminen on pienimittakaavaista ja sovitettu ympäristöön säilyvien metsikkö- ja metsäalueiden avulla. Rakentamisen alue sijoittuu maisemallisesti toteutuneen yhdyskuntarakenteen yhteyteen siihen tukeutuen.

Luonnonolot

Muutosalueelle on tehty Ketolanperän osayleiskaavatyön yhteydessä ja laajennusalueelle asemakaavatyön yhteydessä luontoselvitys. Niiden sisältöä on avattu kaavaselvityksen kohdassa 3.1.2. Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä talousmetsää muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alueella sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:n tarkoittama tärkeä elinympäristö, saraneva, ja alueen läheisyydessä sijaitsee muitakin ojittamattomia suoalueita. Kohteet, joilla on erityisiä luontoarvoja, säilytetään osana viheralueita. Suoalueiden säilymiseen kiinnitetään huomiota tonttien kuivatusta suunnitellessa sekä hulevesien käsittelyssä ja ohjaamisessa. Asemakaavan laajennuksesta merkittävä osa, lähes 6 ha, on viheraluetta, jolla turvataan luonnonympäristön säilymistä Metsärinnetien rakentuvan alueen pohjoispuolella.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen toteutuksessa toimitaan Kempeleen kunnan pohjavesien suojelusuunnitelman (Pöyry, 2018) sekä hulevesien hallintaohjelman (Pöyry, 2016) mukaisesti.

Vaikutukset pohjaveden laatuun: Suunnittelualueella kiinnitetään erityistä huomiota muiden kuin puhtaiden hulevesien johtamiseen pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella pintavedet on viemäritävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Riskit toteutuksen vaikutuksista pohjaveden laatuun ovat erittäin vähäiset.

Vaikutukset pohjaveden määrään: Suunnittelualueella edellytetään puhtaiden hulevesien imeyttämistä ja viivyttämistä tonttikohtaisesti. Lisäksi viheralueelle toteutetaan alueellista puhtaiden hulevesien imeyttämistä ja viivyttämistä. Näillä toimenpiteillä turvataan pohjaveden riittävää muodostumista sekä hulevesiviemärien kapasiteetin riittävyttä.

Ojaverkostosta osa muuttuu salaojiksi asuintonttien ja katujen alueella ja läheisyydessä. Avo-ojia linjataan paikoin uusiksi kulkemaan viheralueita myöten. Ojittamatonta suoaluetta ei kuivateta nykytilastaan.

5.6.3 Vaikutukset talouteen

Alueen infra aiheuttaa rakennuskustannuksia. Katualueet voidaan toteuttaa vaiheittain, ja tarkempi toteutusaikataulu määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä investointeina. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto merkitsee ylläpitokustannuksia. Viheralueet säilyvät metsänä olevine polkuineen, joten ne eivät laajuudestaan huolimatta aiheuta huomattavia kustannuksia kaavan toteutuksessa.

Tuottoa saadaan alueen tonttimyynnistä sekä uusien asukkaiden tuomista verotuloista.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Lievää meluhaittaa voi aiheutua alueen kokoojakadun, Hovinmetsäntien, ajoneuvoliikenteestä. Häiriö ei vähäisyytensä vuoksi vaikuta suunnittelualueen toimintoihin. Pääosin rakentaminen on kuitenkin osoitettu hieman erilleen kokoojakadusta.

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 oikean alalaidan Pikalinkin Kaavoitus alta, kohdasta Voimassa olevat kaavat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.



