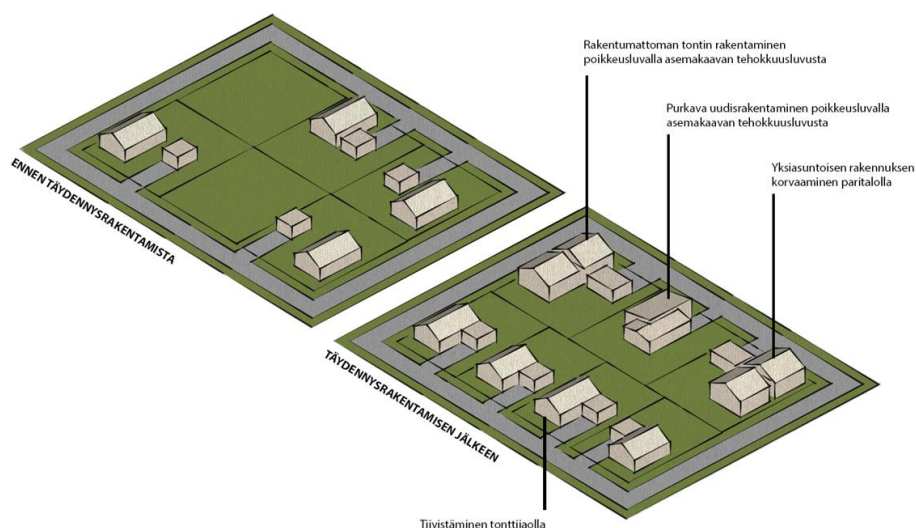




Kempeleen täydentämis- ja tiivistämisrakentamisen opas asemakaava-alueille, selostus

Sisällys

1. Perustiedot.....	3
1.1 Tarve ja tarkoitus	3
1.2 Tarkastelualue.....	3
1.3 Työn aikataulu.....	4
1.4 Tekijät.....	4
2 Vuorovaikutus	5
3. Hankkeen vaiheet	6
3.1 Tarpeen tunnistaminen.....	6
3.2 Taustoitus.....	6
3.2 Toimintapa nyt	8
3.3 Nykytilanteen haasteet	9
3.4 Asiakirjan luonteen määrittely.....	10
3.5 Tarkastelualueelle kohdistuva selvitystyö	11
3.6 Luonnos.....	27
3.7 Viimeistelyvaihe	31
3.8 Hyväksyminen	35
3.9 Jatkotoimenpiteet.....	35

1. Perustiedot

1.1 Tarve ja tarkoitus

Tavoitteena on laatia kunnan asemakaava-aluetta koskevat täydennysrakentamisen linjaukset, joissa täydentämisen ja tiivistämisen välineet sekä periaatteet kohdentuvat oikeisiin alueisiin. Työssä siis linjataan, millä ehdoilla tiivistämistä ja täydennysrakentamista voidaan toteuttaa milläkin alueella. Yhteisesti laaditut periaatteet lisäävät päätöksenteon näkyvyyttä, joka lisää myös kuntalaisten tasavertaista kohtelua sekä tiivistämisen ja täydennysrakentamisen hyväksyttävyyttä.

Työn tarkoituksena on tunnistaa täydennysrakentamisen alueet ja mahdollisuudet. Selvitystyö kattaa kunnan ennen vuotta 2010 lainvoiman saaneet asemakaavat. Työssä tunnistetaan selvitysalueelta asemakaavalla kehitettävät, alueellisella poikkeamisella tai pienemmillä toimilla kehitettävät alueet.

Kempeleen kuntakeskustan täydennysrakentamista ohjaa Kavio.

Mitä täydennysrakentamisella tarkoitetaan ja mitä sillä saavutetaan

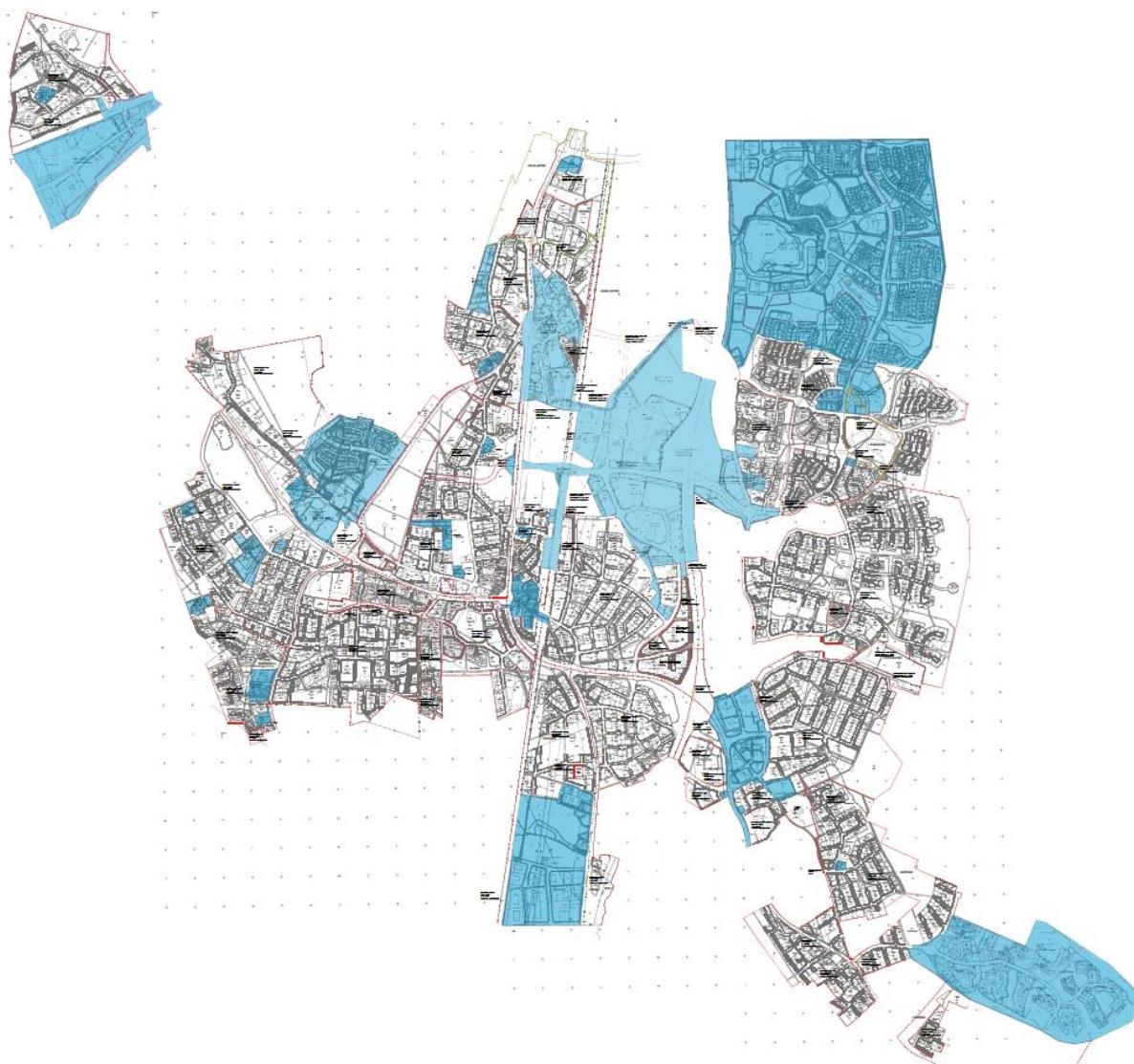
Täydennysrakentaminen käsitteenä sisältää käytännössä kaiken kaupunkiuudistuskohteista omakotitaloalueiden pienimuotoiseen täydennysrakentamiseen. Täydennysrakentamisella tarkoitetaan tässä työssä olemassa olevan fyysisen kaupunkirakenteen sisällä tapahtuvaa rakentamista. Täydennysrakentaminen voi käsittää laajemman alueen tai vain yksittäisen tontin. Tavoitteena on tehostaa olevan rakenteen sisällä olevien alueiden maankäyttöä. Kertaalleen rakentuneille alueille voidaan tehdä asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksen muutos ja jo rakentuneita tontteja voidaan tiivistää lisärakentamisella poikkeamisin ja tonttijaon muutoksin. Työssä tunnistetaan myös muut muuttuvan maankäytön alueet.

Tiivistämisellä ja täydennysrakentamisella saavutetaan etuja luonnonympäristön, palveluiden, liikenteen ja saavutettavuuden, ympäristön viihtyvyyden ja infrastruktuurin suhteen. Olemassa olevan rakenteen täydentäminen ja tiivistäminen säästää parhaimmillaan olevaa luonnonympäristöä ja toisaalta tuo olevaan puistoverkkoon lisää käyttäjiä. Täydennysrakentamisella saavutetaan myös kaupunkikuvallisia hyötyjä, kun vajaakäytöllä sekä muuttuvan maankäytön alueet saadaan tarvetta vastaavan rakentamisen piiriin. Täydennysrakentamisella voidaan vastata kestävästä kehityksen tavoitteisiin.

1.2 Tarkastelualue

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, jossa yli 13 vuotta vanhoja kaavoja voidaan pitää vanhentuneina tietyiltä osin. Työn lähtökodissa laaditun tarkastelun perusteella kunnassa myönnetty poikkeamiset ja tonttijaon muutokset kohdistuvat ennen vuotta 2010 lainvoiman saaneisiin kaavoihin.

Tässä työssä tiivistämis- ja täydennysrakentamisen tarkastelu kohdistuu Kempeleen asemakaavoitetulle alueelle, ennen vuotta 2010 lainvoiman saaneisiin asemakaavoihin. Vuonna 2010 tai sen jälkeen lainvoiman saaneita kaavoja voidaan pitää ajantasaisina. Tarkastelussa on kaikki asumisen asemakaavatontit (AO, AP, AKR, AK, AL).



Vuonna 2010 tai sen jälkeen lainvoiman saaneet asemakaavat on korostettu sinisellä. Tarkastelu kohdentuu aiemmin lainvoiman saaneisiin asemakaavoihin.

1.3 Työn aikataulu

Työ on osa kunnan vuosittain päivitettävää maankäytön toteutusohjelmatyötä, jossa on valittavissa teemakohtainen selvitystyö. Vuoden 2023 teemana on tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteet. Täydennysrakentamisen periaatteet valmistuvat kevätkaudella 2023. Työ on aloitettu talvella 2022.

Seuraaville vuosille kaavoituksen yksikkö on esittänyt hajakentämisen periaatteiden laadintaa ja koko kunnan kattavaa palveluverkkosuunnitelmaa.

1.4 Tekijät

Työ on laadittu Kempeleen kunnan Teknisten palveluiden Kaavoituksen yksikössä. Työn laatijoina ovat yleiskaava-arkkitehti Laura Felin ja asemakaava-arkkitehti Suvi Jänkälä. Oppaan visualisoinnin on laatinut arkkitehti Eemeli Nurmi.

Työn paikkatietoanalyysit on tuotettu konsulttipalveluita hyödyntäen (WSP).

Yhteystiedot: kaavoituksen s-posti kaavoitus@kempele.fi, kaavoittaja Kaija Muraja p. 050 3163 769

2 Vuorovaikutus

Työhön on haettu ohjausta kuntapäätäjiltä valtuustoseminaarissa ja valiokuntakierroksella.

Seminaariohjaus

Lähtökohdat, työn tarkoitus, alustava kriteeristö ja paikkatietoanalyysit esiteltiin valtuustoseminaarissa 6.2.2023. Valtuutettuja pyydettiin tarkastelemaan laadittua paikkatietoanalyysin kriteeristöä ja arvioimaan kriteereiden painoarvoja. Lisäksi valtuutetut ottivat kantaa työn edellytyksiin sekä valmiuteen toimintatapojen muuttamiseksi.

Seminaariohjauksen perusteella kriteeristöön nostettiin hulevesijärjestelmä ja sen riittävyys. Kriteeristön painotus on laadittu valtuuston ohjauksen mukaisesti.

Valiokuntakierros

Valiokunnille esiteltiin valtuuston arvottamaan kriteeristöön perustuva paikkatietoaineiston synteesi sekä siitä johdetut alustavat tiivistämisen ja täydennysrakentamisen vyöhykkeet ja vyöhykkeisiin kohdistuvat periaatteet.

Elinvoimavaliokunta (14.3.2023):

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen maankäytön toteutusohjelman luonnokseen sekä tiivistämis- ja täydentämisrakentamisen periaatteiden luonnokseen.

Palveluvaiokunta (14.3.2023):

Palveluvaiokunta on tyytyväinen maankäytön toteutusohjelman 2023–2028 luonnokseen. Laadukkaaseen rakentamiseen tulee kiinnittää huomiota.

Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteiden luonnos on tehty laadukkaasti. Vyöhyketarkastelu vastaa valiokunnan mielestä seminaarin ohjausta. Korttelikohtaisiin kriteereihin ei ole lisättävää.

Resurssivaiokunta (28.3.2023):

Resurssivaiokunta on tyytyväinen maankäytön toteutusohjelmaan 2023–2028 ja siinä esitettyihin rakentamisen ohjelmointeihin. Lisäksi resurssivaiokunta pitää myös tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteita hyvinä ja siinä esitettyjä korttelikohtaisia kriteereitä riittävinä. Valiokunta pitää hyvänä, että keskustaan on tulossa kaupunkimaista ja tiivistä rakentamista ja keskustan ulkopuolelle väljempää. Valiokunta ohjaa, että museon viereisen tontin rakentamisessa tulee huomioida museon tontti ja sen rakennukset ja että uusi rakennus soveltuu ulkoasultaan museon ympäristöön ja siinä edellytetään puurakentamista räystäineen.

Yhteisöllisyysvaiokunta (28.3.2023):

Valiokunta pitää maankäytön toteutusohjelmaa hyvänä koska sitä voidaan päivittää vuosittain tarpeen mukaan. Kerrostalorakentamisen toteutusaikataulu koetaan hyvänä. Rakentamisessa toivotaan, että puu- ja viheralueita säilytetään mahdollisimman paljon. Keskustan alueelle toivotaan palveluja eri-ikäisille.

Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteet nähdään tarpeellisena.

3. Hankkeen vaiheet

3.1 Tarpeen tunnistaminen

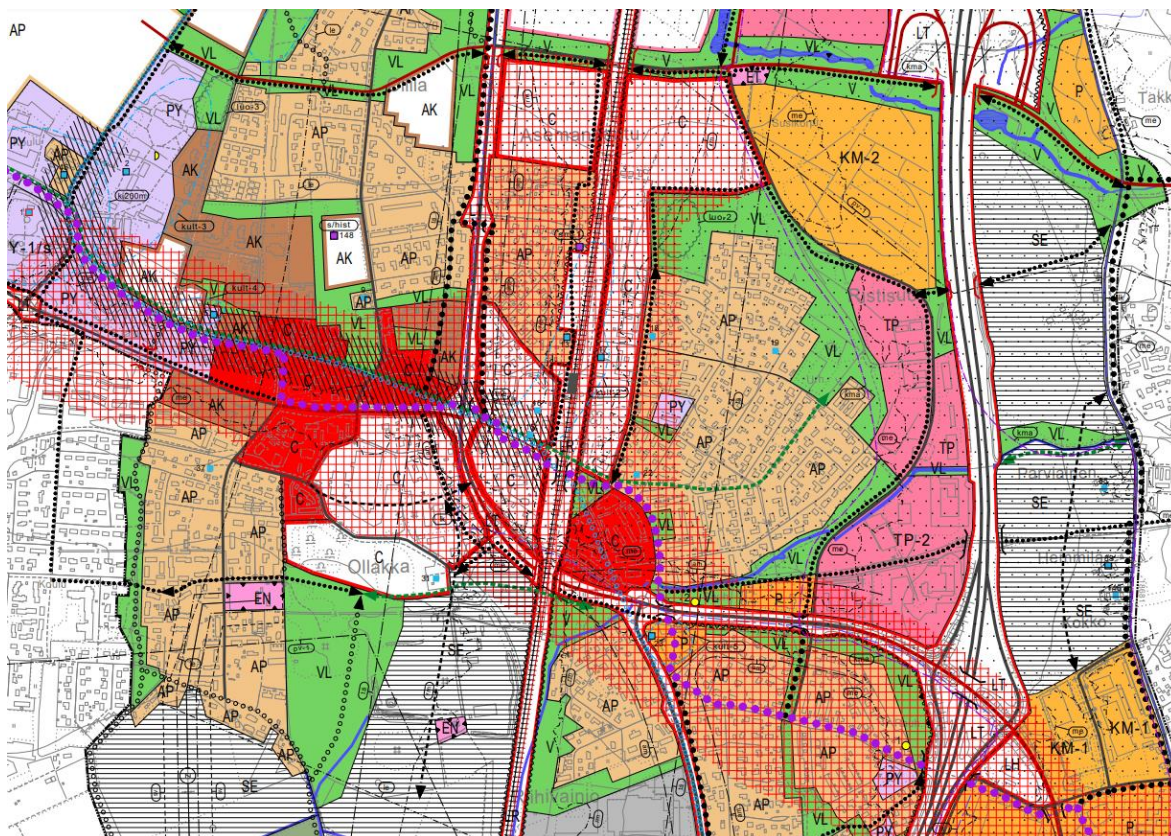
Kunta käsittelee enenemissä määrin yksityisten aloitteesta tulevia tonttijaon muutoksia ja poikkeamisia voimassa olevasta asemakaavasta. Kaikkia aloitteita ja hakemuksia käsitellään tapauskohtaisesti, joka on työlästä ja suhteellisen hidasta. Kunnassa ei ole laadittu yhteisesti hyväksyttyjä linjauksia sille, missä täydennysrakentaminen olisi erityisen suotavaa ja mitkä ovat ensisijaiset keinot milläkin alueilla käytettävissä. Hankkeita on otettu valmisteluun vanhojen totuttujen toimintatapojen mukaisesti.

3.2 Taustoitus

Periaatteiden aikaansaamiseksi ja erilaisten alueiden tunnistamiseksi työhön on tuotettu tarkasteluja ja analyyssejä, joita ei ole aiemmin laadittu.

Kaava- ja suunnittelutilanteen tarkastelu

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja yleispiirteinen tarkastelu on kohdistettu keskeisin osin myös yleiskaavatasolle. Selvitysalueen yleiskaavoista on tutkittu erityisesti keskustatoiminnoille, asumiselle ja muuttuvalle maankäytölle osoitetut merkinnät ja määräykset. Selvitysalueella on voimassa Kempeleen Taajaman osayleiskaavassa 2040 ja Oulun seudun yleiskaava 2020. Taajaman osayleiskaavassa 2040 on otettu kantaa tiivistettäviin alueisiin ja on tunnistettu laajentuvia asumisen alueita, muuttuvan maankäytön alueita sekä keskustatoiminnoille varattuja alueen osia, joita tulee tiivistää sekä vyöhyke, joka on määritelty keskustamaisena kehittäväksi alueena. Alueet on tunnistettu työssä ja ovat ohjenuorana tarkemmalle suunnittelulle.



Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavasta 2040.

Varsinaiset selvitystarpeet kohdistuvat asemakaavatasolle. Selvitysalueelle on laadittu asemakaavan tekniset tarkistukset 2005–2009.

Työtä varten tarkasteltiin kunnassa laadittuja poikkeamispäätöksiä 2008–2022, jotka koskevat indeksiä -34, kerroslukua tai rakennusoikeuden nostoa uuden yksiasuntoisen asunnon tai paritalon rakentamiseksi. Indeksi -34 kieltää paritalon rakentamisen. Poikkeamisia on edellä kuvatuista määräyksistä myönnetty 14 kpl. Lisäksi käytiin läpi tonttijaon muutoksen vuodesta 2004–2022. Tonttijakoja on laadittu 57 kpl. Tarkastelun perusteella tonttijaon muutokset ja poikkeamiset kohdistuvat ennen vuotta 2010 lainvoiman saaneisiin asemakaavoihin. Tämän perusteella vuonna 2010 tai sen jälkeen lainvoiman saaneet asemakaavat rajattiin pois tarkastelualueesta.

Hankkeen liittyminen laajempaan kontekstiin

Täydennys- ja tiivistämisen rakentamisen edistäminen nähdään yhtenä keinona vastata kestävästä kehityksen tavoitteisiin. Sitra on julkaissut vuoden 2023 alussa globaalit megatrendit, jossa tulevaisuus on mahdollista hahmottaa mahdollisuuksien kautta uhkakuvien sijaan. Luonnon kantokyky murenee ja sitä kehitystä voidaan hidastaa muun muassa korjaavalla ja uusintavalla taloudella, jossa rakennettu ympäristö otetaan tehokkaaseen käyttöön mm. täydennysrakentamalla. Kestävä arki, jossa asiointi mahdollistetaan lähipalveluiden ympärille sekä olemassa olevan luonnon- ja viherympäristön vaaliminen ovat osa täydennysrakentamisen lopputulemia.

Oulun seudun kehityskuvan 2030 + yhtenä tavoitteena on vahvistaa seudun monikeskuisuutta, jonka keskeisimpänä toimenpiteenä on täydennysrakentamisen toteuttaminen. Nyt laadittavalla oppaalla vastataan tähän tavoitteeseen. Täydennysrakentaminen tukee olevan kuntakeskuksen elävyyttä ja elinvoimaisuutta ja siten vahvistaa sen asemaa seudulla.

Kempele-sopimuksen tavoitteena on kestävä kasvu. Kasvua mitataan muun muassa väestönkasvulla, asuntotuotannolla ja asuntotuotannon sijoittumisella joukkoliikenneväylyhykkeelle. Kohdistamalla resursseja tiivistyvän maankäytön alueisiin sekä tunnistamalla muuttuvan maankäytön ja potentiaaliset täydennysrakentamisen kohteet, luodaan edellytyksiä kestäväälle kasvulle ja kunnan elinvoimaisuudelle.

Kuntakeskustan rakentamisen ohjaamiseksi on laadittu KaVio. KaVio ohjaa ja sovittaa yhteen asemakaavahankkeita ja yleisten alueiden rakennus- ja kehittämishankkeita. Se asettaa laatukriteerejä ja määrittelee huomioonotettavia asioita asemakaavan mukaisiin rakennushankkeisiin sekä antaa eväitä käsitellä kaavasta poikkeamisia ja tonttijaonmuutoksia johdonmukaisesti. Täydennys- ja tiivistämisrakentamisen oppaan tarkoituksena on täydentää laadittua ohjeistusta.

3.2 Toimintapa nyt

Aloitteet ja hakemukset ovat tapauskohtaista harkintaa niin tonttijaon muutoksissa kuin poikkeamisissa. Harkinta on perustunut pitkään käytössä olleisiin periaatteisiin ja kriteereihin, joista on muotoutunut ns. kunnan tapa. Näitä peruseriaatteita on käytetty vain vanhoilla kaava-alueilla. Uudemmat asemakaavat ovat ajantasaisia eikä tiivistämisen tai muuttuman maankäytön paine kohdistu niihin.

Tonttijaon muutokset

Periaatteena on ollut, että tiivistettäessä tonttijaon muutoksella muodostuvan tontin vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 900 m² ja rakennusoikeutta tulee jäädä vähintään 135 k-m². Lopputilanteen on myös oltava sellainen, ettei ratkaisu edellytä tonttijaon lisäksi poikkeamista asemakaavasta. Yleisenä lähtökohtana on, että tontin on oltava muodoltaan hyvin rakennettavissa. Mikäli tonttijaon muutoksella muodostuu ns. kirveenvarsi, on sen leveyden oltava vähintään 6 m. Kirveenvarsta ei lasketa mukaan pinta-alavaatimuksen täyttymiseen.

Kirveenvarsitontit ovat perinteisesti maaseutumaisissa kunnissa käytetty tiivistämisen tapa. Muodostuva kirveenvarsi voidaan mieltää asemakaava-alueella olevaksi yksityistieksi. Tämä ajoyhteytenä toimiva tontinosa näyttäytyy haastavana, koska sen hallinta ja kunnossapito on aiheuttanut asukkaille epätietoisuutta siitä, kenen vastuulla alue on. Kirveenvarsi on tontinosa ja siitä vastaa tontinomistaja itse.

Laadittujen tarkastelun perusteella tällä hetkellä kunnassa olevista rakentamattomista tonteista kirveenvarsitontit ovat ylliedustettuina, joista suurin osa sijaitsee Vihiluodon tilastoalueella.

Poikkeamiset asemakaavasta

Tiivistettäessä poikkeamalla asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, toteuttamatta jääneille tehokkuusluvun e=0,15-tonteille on myönnetty poikkeuslupa e=0,20 toteutukselle.

Tonteille, joissa rakennusoikeus on $e=0,20$ on myönnetty poikkeamia talousrakennusten rakentamiseksi. Pääsääntöisesti rakennusoikeuden ylittäessä $e=0,20$ tiivistäminen tapahtuu asemakaavoituksen keinoin.

Kunnassa on asemakaavoitettu alueita, joissa kaikki tontit ovat suurelta osin osoitettu indeksillä -34. Indeksi -34 osoittaa, että tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuintoisen asuinrakennuksen. Periaatteena on ollut, että poikkeaminen tästä indeksistä on mahdollinen alueilla, jotka ovat suotuisia tiivistämisen alueita (palvelut lähellä, joukkoliikennevyöhykkeen tuntumassa, tiiviin rakenteen sisällä) ja tontit ovat riittävän suuria. Tontin pinta-alan on oltava tällöin vähintään 1500 m².

Tiivistäminen ilman muutoksia tai poikkeamia

Alueilla, joilla ei ole indeksia -34 sallitaan paritalon rakentaminen AO-tontille, mikäli tontti on hyvin rakennettavissa. Periaatteena on myös ollut, ettei yli 13 vuotta vanhoja rakennustapaohjeita ole pakko noudattaa näissä tapauksissa (vertaa MRL 60 §).

Suosituksena kuitenkin on, että tontin tulisi olla vähintään 1200 m². Erittäin vahvana suosituksena on tontin vähimmäiskooksi ollut 1000m².

Yleisiin periaatteisiin ei ole olemassa kuitenkaan ehdotonta sääntöä. Nykyinen käytäntö ja lainsäädäntö mahdollistavat hyvin ahtaan tontin käytön ja pienet asunnot. Käytäntö ei ota huomioon alueen luonnetta tai asemakaavan alkuperäistä tavoitetta, koska yhteisesti laadittuja ja hyväksyttyjä linjauksia ei ole ollut.

Asemakaavalla tiivistäminen

Asemakaava on ensisijainen väline merkittävästi muuttuviksi todetuilla, toteutumattomilla tai tiivistyvillä alueilla. Asemakaavan muutoksella tai laajennuksella voidaan tutkia yhtä tonttia laajemmat alueet.

Asemakaavaa tiivistämisen ja täydentämisen välineenä käytetään niin kunnan kuin yksityisten hankkeissa. Tulevaisuudessa täydennysrakentamisen hankkeita laaditaan enenemissä määrin yksityisten toimijoiden aloitteesta.

Tonttien tiivistämispotentiali pinta-alaperusteisesti

Koko kunnan asemakaava-alueella on AO-tontteja yht. 3351 kpl. Näistä yli 1200 m² kokoisia tontteja on 1464 kpl:tta. Yli 1200 m² kokoisille tonteille on rakentunut yhteensä 384 paritaloa.

1800 m² tai sitä suurempia AO-tontteja on yhteensä 361 kpl:tta. Näistä noin 200 kpl:tta sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä.

3.3 Nykytilanteen haasteet

Kunnalla ei ole ollut selkeitä välineitä priorisoida asemakaavalla tiivistettäviä hankkeita. Toisaalta myös tehostamisen tavoiteltua määrää ja soveltuvuutta on ollut vaikea arvioida etukäteen. Hankkeiden valinnassa yksityisten maanomistajien ja rakennusliikkeiden taloudelliset intressit ovat olleet vahvassa asemassa. Tähän kokonaisuuteen on kaivattu selkeästi tutkittua faktapohjaista tietoa, johon tällä selvityksellä pyritään ainakin osin vastaamaan.

Tällä hetkellä alueilla, joissa asemakaava ei erikseen kiellä paritalon rakentamista (indeksi -34), on asemakaavan mukaan periaatteessa mahdollista muuttaa laajoja omakotialueita kokonaan paritaloalueiksi. Tämän seurauksena ko. alueen luonne muuttuu merkittävästi, koska kaava ei mahdollista kahden asunnon rakentamista samalle tontille. Vain toisiinsa kytketyt omakotitalot ovat sallittuja. Mikäli tiivistyminen tapahtuu näin, alueen asuntotyyppijakauma pääsee vinoutumaan painottuen paritaloasuntoihin. Näissä tapauksissa usein tonttihinnat ovat myös nousseet niin korkeiksi, etteivät ne ole enää houkuttelevia itsellerakentajille.

Nykytilanteen haasteena nähdään myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja valmistelun läpinäkyvyyden turvaaminen. Tasapuolisuusperiaatteella tarkoitetaan sitä, että samanlaisessa tilanteessa olevia tulee kohdella samalla tavalla. Tonttiajon muutoksia ja poikkeamisia on valmisteltu tasapuolisuusperiaatetta noudattaen ja ns. kunnantapaa käyttäen, mutta tämän kokonaisuuden avaamiselle laajemmin on nähty selkeä tarve. Kokonaisharkinnan ja päätöksenteon perustelut tulee avata paremmin, miten olosuhteet ja hankkeen sijainti vaikuttavat päätöksen myöntämiseen tai epäämiseen. Lisäksi on nähty tarve linjaukselle yksityisten omistuksessa olevien jo kertaalleen asemakaavoitettujen ja toteutuneiden alueiden lisärakentamiselle, joissa maankäyttömaksut on maksettu tiettyjen periaatteiden mukaisesti.

Kuten edellä on kuvattu, voimassa oleva asemakaava ja lainsäädäntö mahdollistavat tiivistämistä monella tapaa, mutta haasteena on ollut, ettei alueiden ominaispiirteitä ole voitu ottaa huomioon riittävän hyvin, koska kaikkia alueita kohdellaan samanarvoisina eli yhtä tärkeinä tiivistämisen alueina. Yhteisesti hyväksyttyjen linjausten puuttuminen on heikentänyt osaltaan maankäytön suunnitelmallisuutta.

3.4 Asiakirjan luonteen määrittely

Käyttötarkoitus

Yhteisesti hyväksytyille periaatteille ja linjauksille on kaavoituksessa tunnistettu selkeä tarve. Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen periaatteet ovat päätöksenteon tukena hankkeiden priorisoinnissa sekä toimenpiteitä valittaessa.

Lisäksi työtä varten laaditun selvitystyön tulokset ovat tukena muun muassa asemakaavahankkeiden tunnistamisessa sekä yleisesti tiivistämis- ja täydennysrakentamisen alueiden ja kohteiden priorisoinnissa.

Sisältötavoitteet

Sisältötavoitteeksi on asetettu, että työssä löydetään ja tunnistetaan ensisijaiset tiivistämisen ja täydentämisen alueet ja kohteet sekä osataan kohdentaa niihin oikeat tiivistämisen välineet. Alustavasti tavoitteena on ollut tunnistaa erityisesti asemakaavalla kehitettävät ja alueellisella poikkeamisella tai tonttikohtaisesti kehitettävät alueet. Tavoitteena oli myös määrittää yhteisesti hyväksytyt periaatteet.

Odotuksena oli, että työssä löydetään keinoja tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakenteen sisällä vajaakäytössä olevia alueita sekä edistää rakentamattomien tonttien rakentumista. Asemakaava-alueella on sekä kunnan että yksityisen omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja.

Tontit voivat olla rakentamattomia monesta syystä: käyttötarkoitus ei vastaa tarvetta, tontin muoto voi olla haastava, tonttia on voitu säästää perintönä jälkipolville. Toisaalta yhdyskuntaranteen sisällä voi olla jo kertaalleen rakentuneita alueita, joissa kaavoissa osoitettu käyttötarkoitus tai tehokkuus eivät vastaa tulevia tarpeita ympäröivän rakenteen muuttuessa.

Työllä on haluttu myös vastata vanhojen asuinalueiden uusiutumiseen, joissa väestön muutos on ollut negatiivinen ja joissa ei ole kunnan tonttitarjontaa.

Muoto

Asiakirjan muodoksi haluttiin mahdollisimman selkeä ja konkreettinen esitystapa, jossa on osoitettu tiivistämisen ja täydentämisen vyöhykkeet sekä niiden kehittämiseen kohdennetut tavoitteet ja toimenpiteet. Esitystavaksi valittiin opas, jossa on esitetty kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet ja rajoitteet sekä vyöhykkeet, joihin toimet kohdistuvat.

Vyöhyketarkastelussa kuvataan alueiden tiivistämisen ja täydennysrakentamisen vyöhykkeiden ominaispiirteet ja mitä toimenpiteillä tavoitellaan milläkin ehdoilla. Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen vyöhykkeiksi on tunnistettu kolme erilaista aluetta.

Taustatiedot ja prosessi on koottu selostukseen, josta käy ilmi, miten työ on laadittu. Selostuksen rooli on työtä taustoittava.

3.5 Tarkastelualueelle kohdistuva selvitystyö

Analyysit kohdennettiin aiemmin rajattuun selvitysalueeseen eli ennen vuotta 2010 lainvoiman saaneisiin asemakaavoihin. Tarkastelualue tunnistettiin tutkimalla mihin laaditut tonttiajon muutokset ja poikkeamislupapäätökset ovat kohdistuneet.

Täydennys- ja tiivistämisrakentamisen edellytyksiä alettiin rajaamaan eri reunaehtojen ja kriteereiden näkökulmasta, joita hankkeiden valmistelussa on otettava huomioon. Menetelmäksi valikoitui paikkatietopohjaiset saavutettavuusanalyysit, jotka todettiin läpinäkyväksi tavaksi selvittää erilaisten alueiden suhdetta toisiinsa eri kriteereistä.

Kriteeristö

Lähtötietojen osalta todettiin, että tiivistämisen ja täydennysrakentaminen halutaan tunnistaa ja kohdentaa siten, että se tukee palveluita sekä kestävän liikkumisen edellytyksiä. Tavoitteena on elinvoiman lisääminen kuntaan. Paikkatietopohjaiset saavutettavuustarkastelut nähtiin objektiivisena ja faktapohjaisena työkaluna erilaisten alueiden ja vyöhykkeiden tunnistamisessa.

Kriteeristö muodostui yleisesti tarkasteltavista teemoista sekä muista ehdottomista kriteereistä, jotka edellyttävät tarkempia tontti- tai aluekohtaisia selvityksiä. Ehdottomien kriteereiden taustalla ovat lainsäädäntö, asetukset ja suositukset terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä. Teemojen sisällä on eroteltu tarkempia määrittelyjä kriteereille, kuten maksimi etäisyyksiä palveluista. Kantavana ajatuksena on ollut palveluiden saavutettavuus kävellessä.

Alustava kriteeristö muodostui seuraavista yleisesti tarkasteltavista teemoista:

- Joukkoliikenne
 - o saavutettavuus ja tarjonta
- Kävely ja pyöräily

- Etäisyys pyöräilyn pää- tai aluereitille, talvikunnossapitoluokka, turvallinen liittyminen liikenneverkkoon
- Palveluverkko
 - kävelymatka kuntakeskuksen ja Zeppelinin palveluihin, julkisiin palveluihin sekä kaupallisiin palveluihin
- Kouluverkko
 - Saavutettavuus kävelen päiväkotiin ja kouluun, koulukuljetukset sekä koulutien vaarallisuus
- Tieliikennemelu ja raidetärinä
 - edellyttävät selvitysten laadintaa, joita ovat tarkemmat kohde kohtaiset mittaukset ja laskennat
- Voimalinjojen suoja-alue
 - noudatetaan asemakaavasta riippumatta Fingridin nykyistä suojavyöhykettä, joka on 110 kW voimajohdolla yhteensä 46 m
- Tonttien liittyminen kunnan liikenneverkkoon

Valtuustoseminaarin jälkeen kriteeristöön nostettiin hulevesijärjestelmän kapasiteetti.

Edellä listattuja kriteerejä on tarkasteltu suhteessa tarkastelualueen asumisen asemakaavatontteihin. Selvitysalueelle on laadittu kriteerikohteiset saavutettavuusanalyysit. Kriteerit on painotettu sen mukaan, miten tärkeinä niitä pidetään. Lopputuloksena saadaan painotetun kriteeristön muodostama synteesi, josta tiivistämisen ja täydennysrakentamisen vyöhykkeet ovat muodostettavissa.

Muita huomioon otettavia ja ehdottomia kriteereitä ovat kulttuuriympäristön kohteet, vedenottamoiden ja vesistöjen suoja-alueet, muut esille tulevat asumisturvallisuuteen ja terveellisyysliittävät syyt sekä tontti- ja korttelikohteiset kriteerit. Lisäksi tapauskohteisesti tarkastellaan tontin tai hankkeen turvallista liittymistä liikenneverkkoon ajoneuvolla, kävelen ja pyöräillen.

Hankkeiden valmisteluun liittyy myös muita ehdottomia ja tarkasteltavia teemoja, joita ei ole nostettu tähän tarkasteluun. Ne tulevat kuitenkin huomioiduksi tapauskohtaisessa harkinnassa. Esimerkiksi arvokkaat alueet, luonnonympäristön tai kulttuuriympäristön, voivat olla kokonaan este tiivistämiselle tai täydentämiselle.

Kriteeri ja yhteys strategiaihin ja ohjelmiin	Mittarit
Joukkoliikenne: saavutettavuus ja tarjonta	kävelymatka rautatieasemalle vähemmän kuin 2000 m tai enemmän kuin 2000 m
Kempele-sopimus: kestävästi kasvava Oulun seudun kehitys kuva 2030+: kestävän liikkumisen edellytykset	Kävelymatka linja-autopysäkillä vähemmän kuin 400 m tai vähemmän kuin 800 m tai yli 800 m joukkoliikenteen palvelutasosuunnitelma, vuoroväli 20 min tai 30 min tai yli 30 min
Pyöräily ja kävely: saavutettavuus ja tarjonta / palvelutaso	etäisyys pyöräilyn pää- tai alueille vähemmän kuin 200 m tai vähemmän kuin 500 m tai yli 500 m
Kempele-sopimus: hyvinvoiva ja aktivoiva Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030	pyöräväylien talvikunnossapito, luokat I ja II tai yksityistiet / ei tietoa kunnolta pidosta vähemmän kuin 100 m pää- tai alueilta, 100-200 m pääreitistä tai vähemmän kuin 100 m tonttikadulta, muut alueet
Palvelut: saavutettavuus	kävely- tai pyörämatka aluekeskukseen vähemmän kuin 1000 m tai vähemmän kuin 2000 m (kuntakeskus ja Zeppelin)
Kempele-sopimus: kestävästi kasvava	kävely- tai pyörämatka julkisiin palveluihin vähemmän kuin 1000 tai vähemmän kuin 2000 m kävelymatka kaupallisiin lähipalveluihin vähemmän kuin 500 m tai vähemmän kuin 1000 m tai yli 1000 m
Koulut ja päiväkodit: saavutettavuus	kävelymatka päiväkotiin ja alakouluun vähemmän kuin 1000 m ja yläkouluun 2000 m
Kempele-sopimus: hyvinvoiva ja aktivoiva	koulukuljetuksen näkökulma, etäisyys yli 3 km ja 5 km
Raideliikenteen tärinä (MRL, VTT)	tärinäluokat A ja B (ei rajoita rakentamista), C (ehtoja rakentamiselle) ja D (ehdoton ei)
Liikennemelu (MRL)	Alue ei sijaitse meluvyöhykkeellä tai alue sijaitsee meluvyöhykkeellä (vaatii lisäselvitykset)
Arvokkaat alueet (useita lakeja)	/s-merkintä tai virkistysalueen näkökulmasta säilytettävä (ehdoton)
Tonttien liittyminen kunnan liikenneverkkoon	liittyy tai ei liity (ehdoton)
Pyöräilyn liittyminen kunnan liikenneverkkoon	liittyy turvallisesti tai ei liity (ehdoton)
Voimalinjan suoja-alueella (Fingrid)	on tai ei ole (ehdoton)
Hulevesijärjestelmän kapasiteetti	riittävä hulevesijärjestelmän kapasiteetti ja imeyttäminen mahdollista, verkosti riittävä mutta imeyttäminen ei mahdollista ja hulevesijärjestelmän kapasiteetti riittämätön (vaatii lisäselvitykset)

Kriteerit ja niiden yhteys kuntastrategiaan.

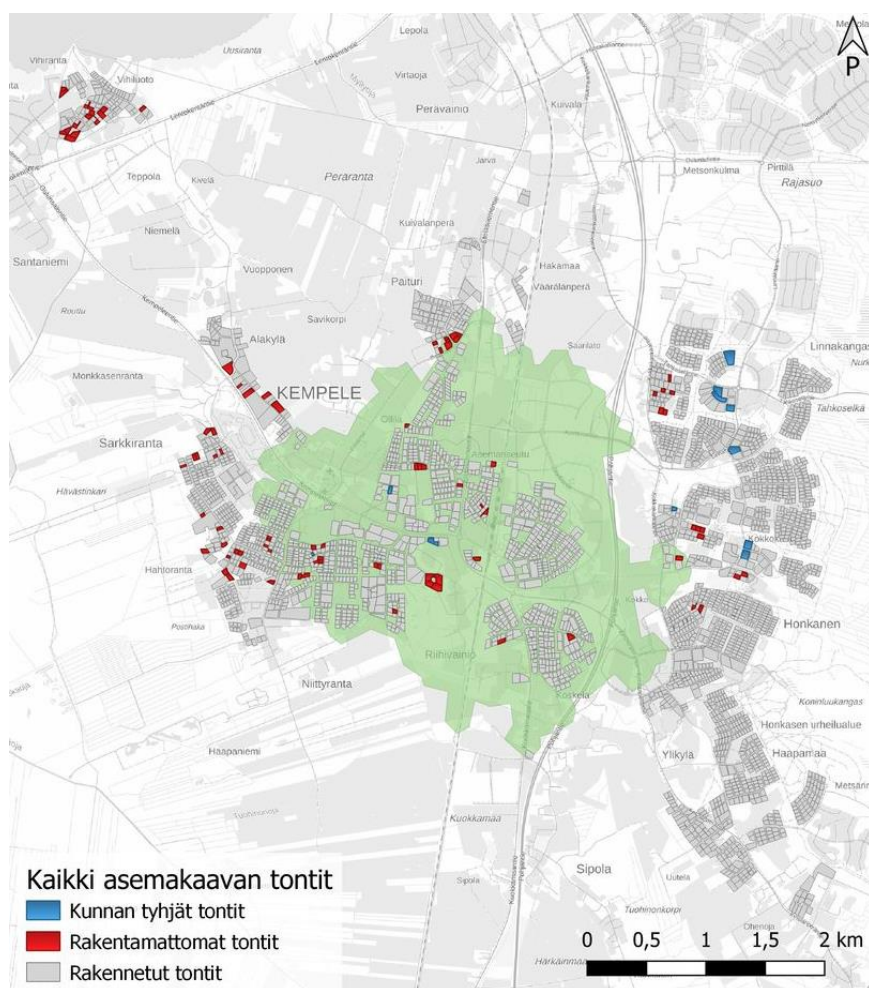
Saavutettavuusanalyysit

Tarkastelualueelle on laadittu analyysit edellä kuvatuista kriteereistä. Analyysikartoille on nostettu tarkastelualueella sijaitsevat rakentamattomat asemakaavatontit, jotta voidaan havaita niiden sijainti suhteessa valittuihin kriteereihin. Sinisellä värillä on osoitettu kunnan omistuksessa olevat asemakaavatontit. Analyysikartoilla vihreä väri kuvaa aina parhaita saavutettavuutta.

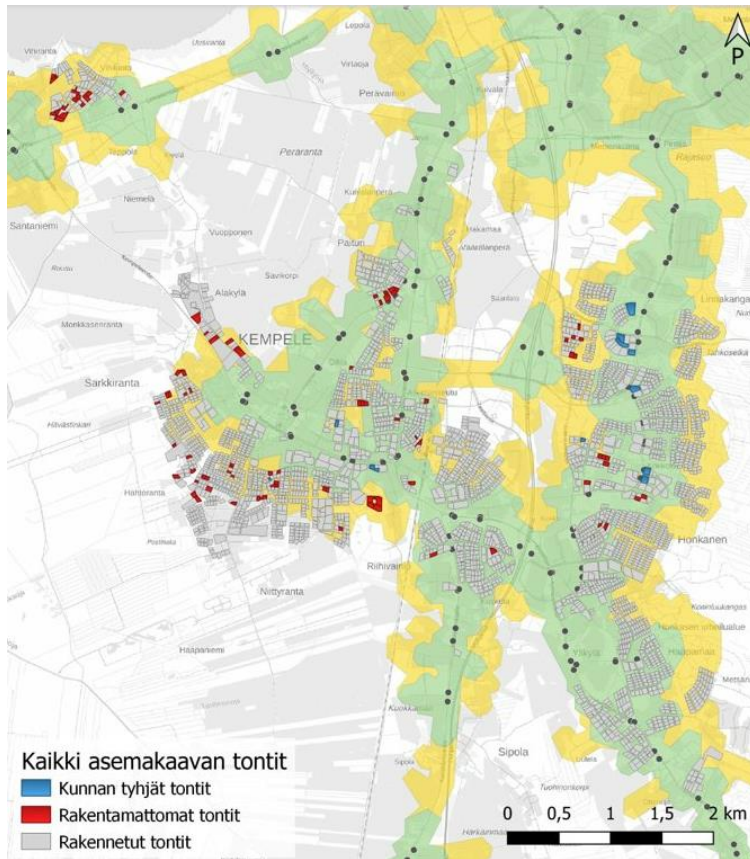
Saavutettavuusanalyysijä voidaan hyödyntää myös muussa kunnan maankäytön suunnittelutyössä.

Joukkoliikenne

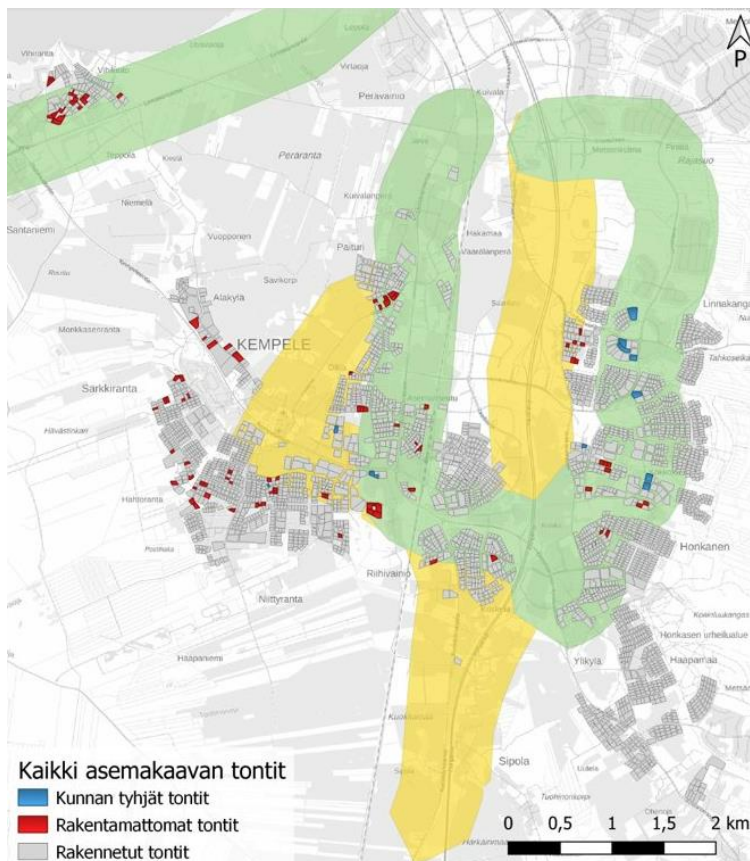
Joukkoliikenteen saavutettavuutta on mitattu kävelymatka rautatieasemalle, kävelymatka bussipysäkeille näkökulmista sekä joukkoliikenteen tarjonnan näkökulmista. Rautatieaseman saavutettavuuden rajana on < 2000 m kävelymatka. Bussipysäkin saavutettavuus on luokiteltu kolmeen luokkaan: < 400m, < 800 m ja > 800. Oulun joukkoliikenteen palvelutasosuunnitelman joukkoliikennevyöhyke on 400 m ja palvelutasoluokat on jaettu kolmeen luokkaan.



Rautatieaseman saavutettavuus kävellen. Etäisyys alle 2000 m.



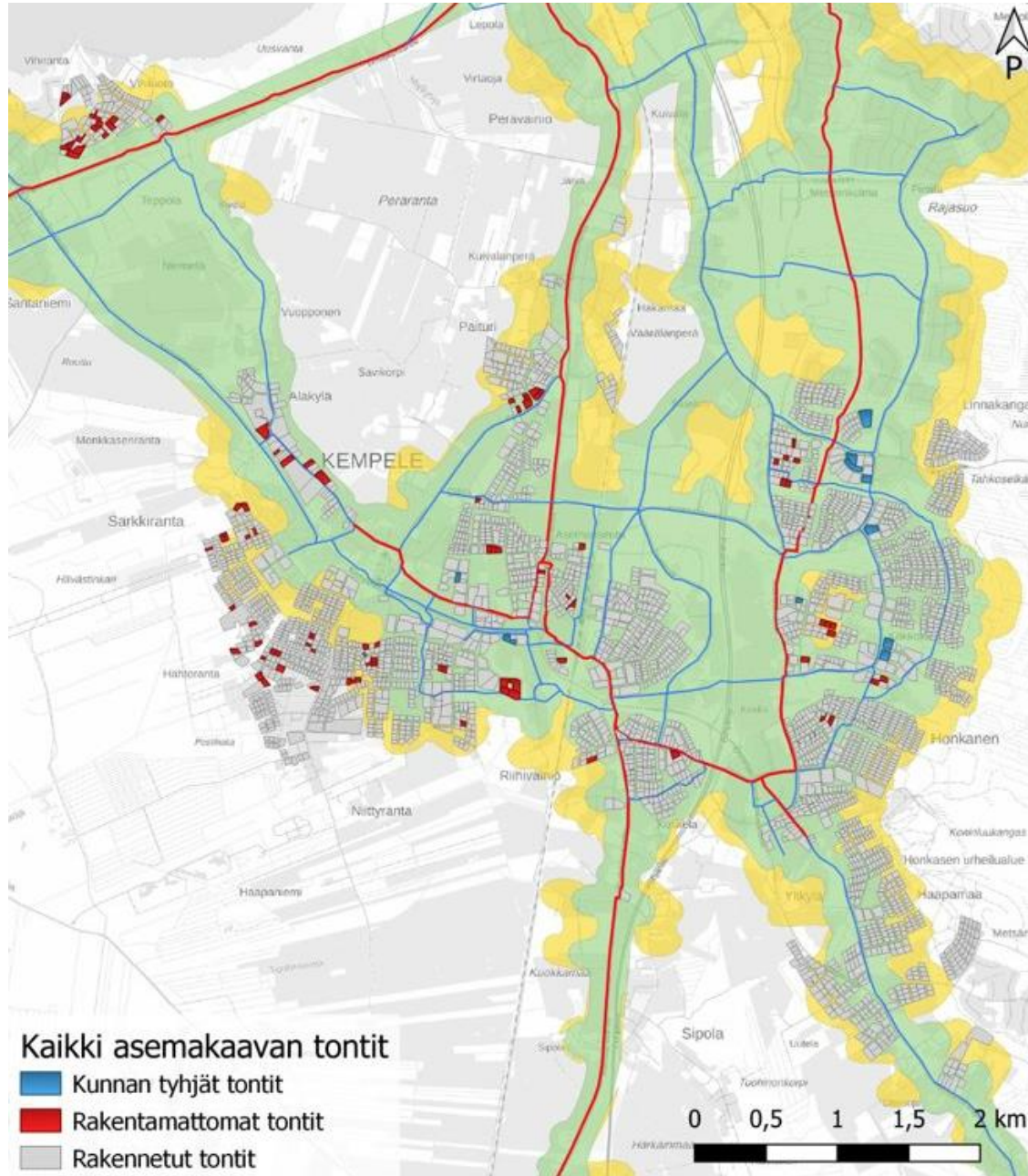
Etäisyys bussipysäkeille alle 400 m, alle 800 ja yli 800 m.



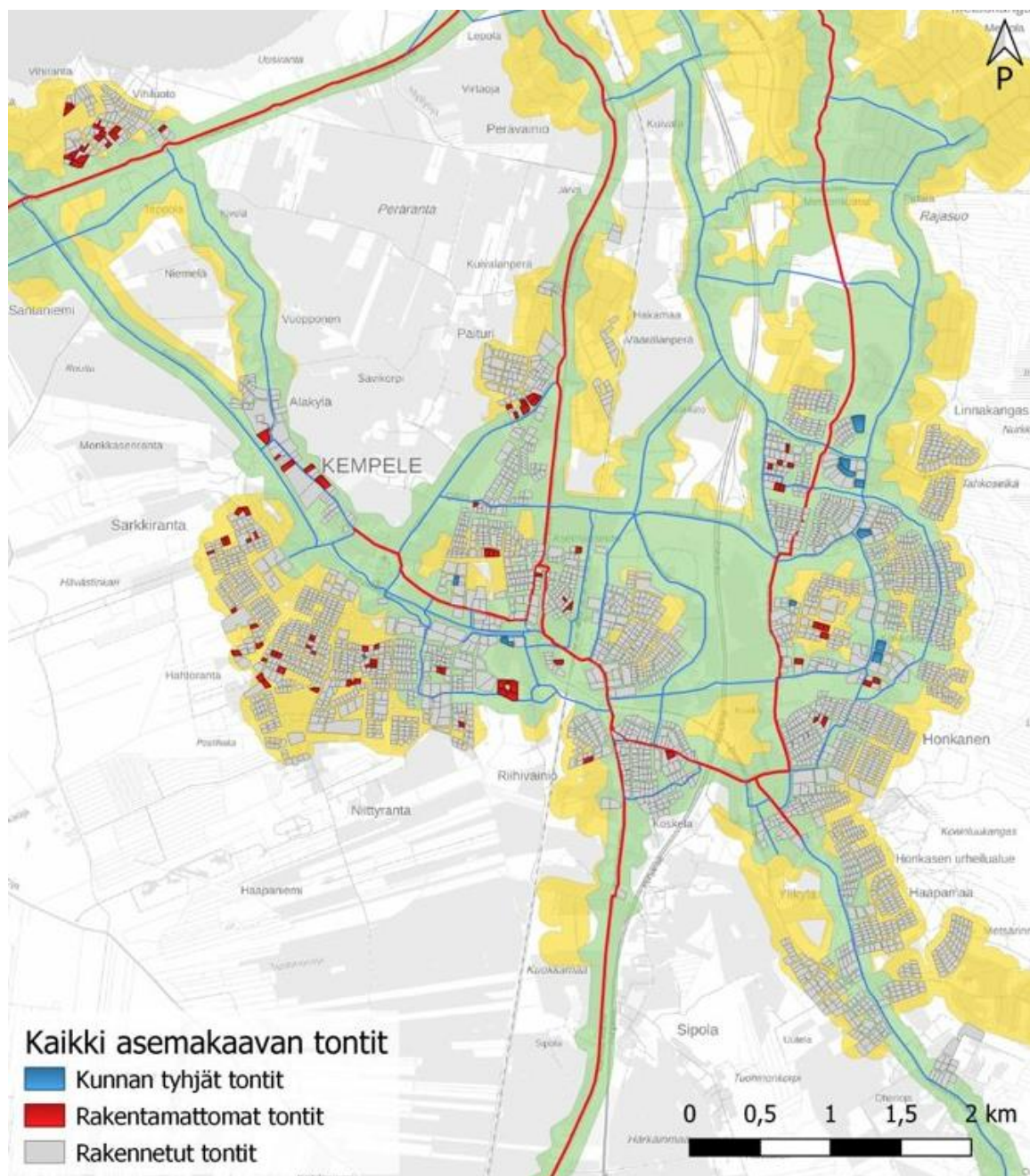
Joukkoliikenteen palvelutasoluokat: 20 min vuoroväli, 30 min vuoroväli ja yli 30 min vuoroväli.

Kävely ja pyöräily

Pyöräilyn saavutettavuutta ja helpoutta on mitattu pyörämatkaa lähimmälle pyöräilyn pää- tai alueille sekä tutkimalla pyörävylien talvikunnassapitoluokkia. Kävelyn ja pyöräilyn turvallista liittymistä yleiseen katu- tai tieverkkoon tarkastelua ei voi tuottaa automatisoituna. Turvallinen liittyminen tutkitaan hankekohtaisesti.



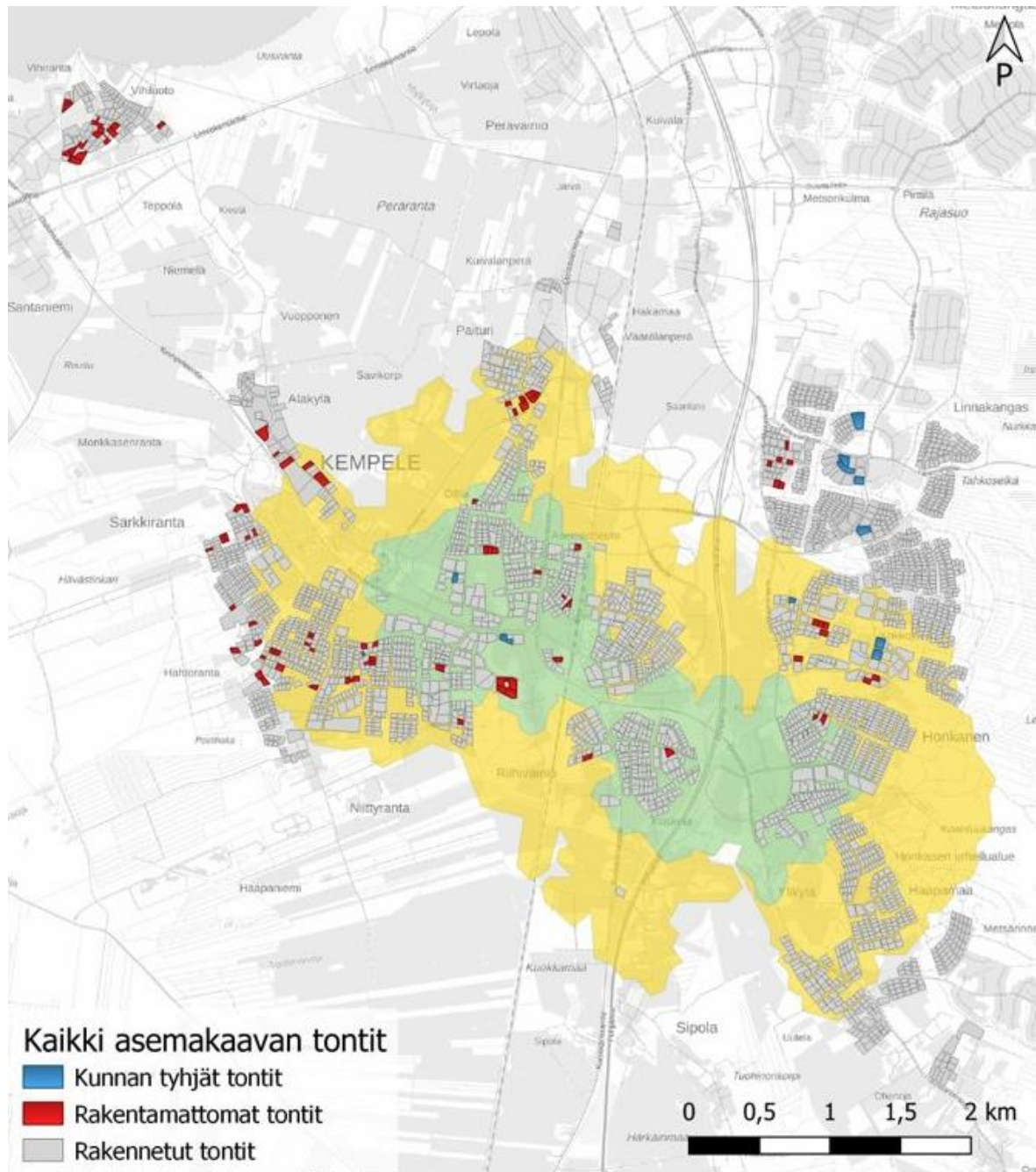
Etäisyys pyöräilyn pää- tai alueille alle 200 m, alle 500 m ja yli 500 m.



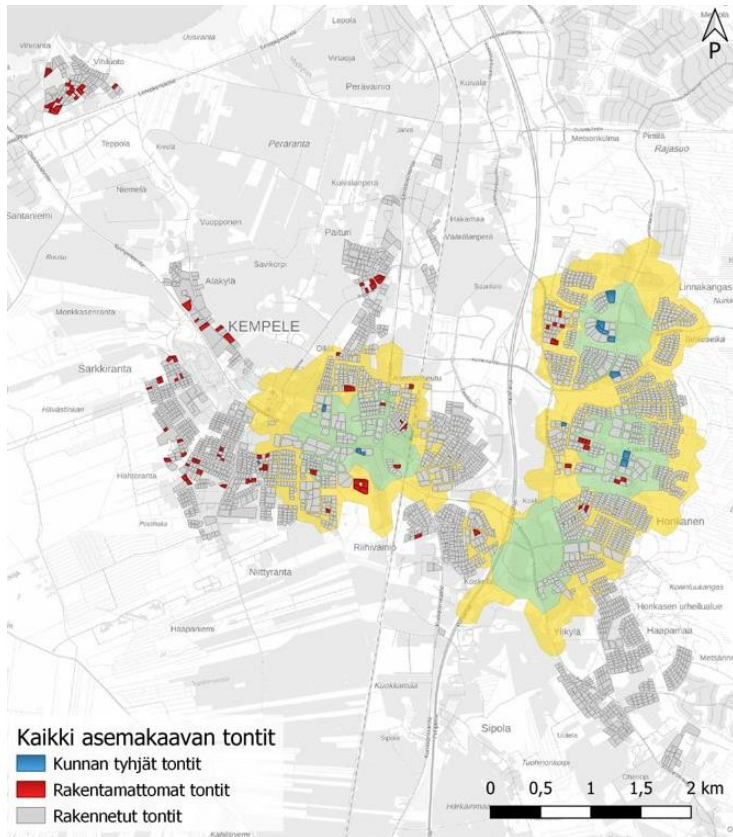
Talvikunnossapito olemassa olevan kunnossapitoluokan mukaisesti, jossa pääreitti ja alueretit ja tonttikadut.

Palvelut

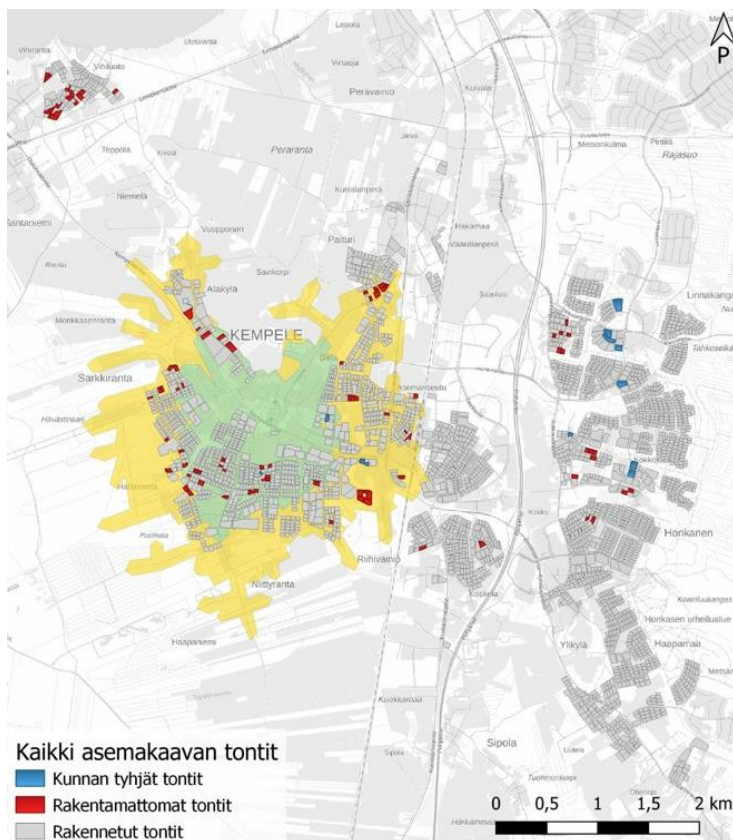
Palvelujen saavutettavuutta on tarkasteltu kävelymatka-näkökulmasta kuntakeskustaan ja Zeppeliiniin, lähipäivittäistavarakauppoihin ja julkisiin palveluihin (kirjastot, terveystalvet, liikuntapalvelut sekä lukio ja ammattiopisto).



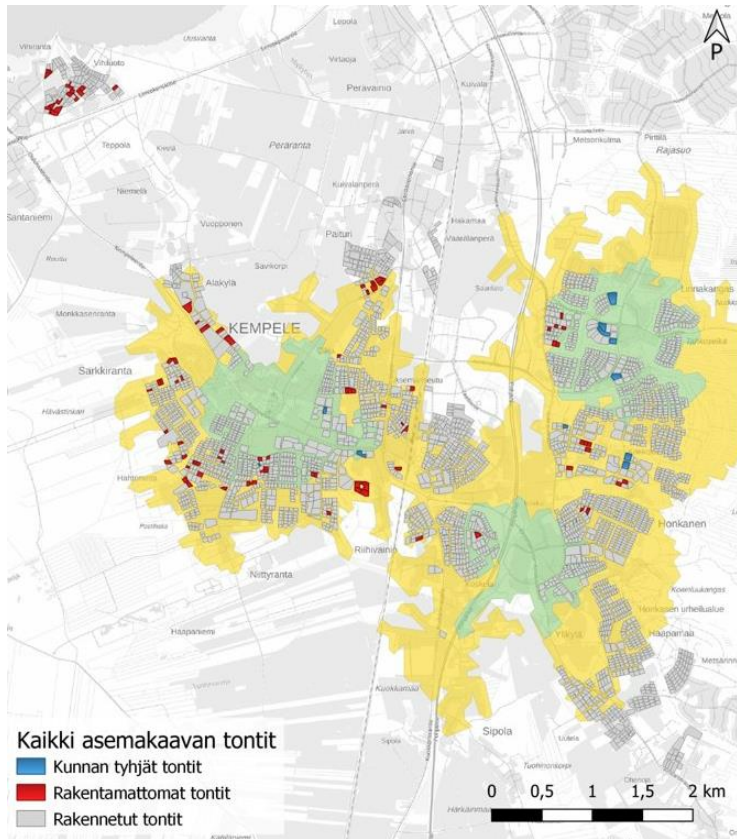
Kävelymatka kuntakeskustaan tai Zeppelinin alle 1000 m, alle 2000 m ja yli 2000 m.



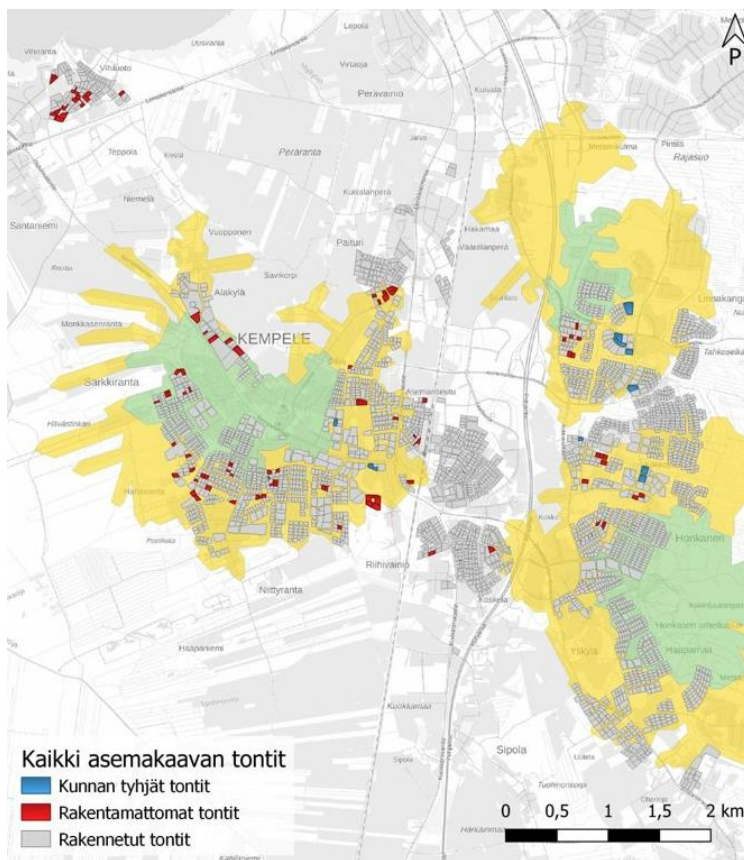
Kävelymatka lähikauppaan alle 500 m, alle 1000 m ja yli 1000 m.



Kävelymatka toisen asteen opistoihin alle 500 m, alle 1000 m ja yli 1000 m.



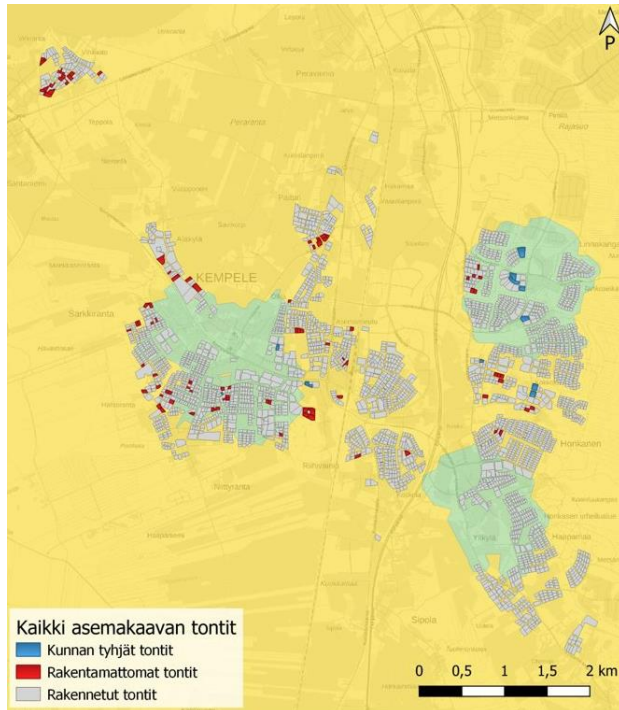
Kävelymatka kirjastoihin alle 500 m, alle 1000 m ja yli 1000 m.



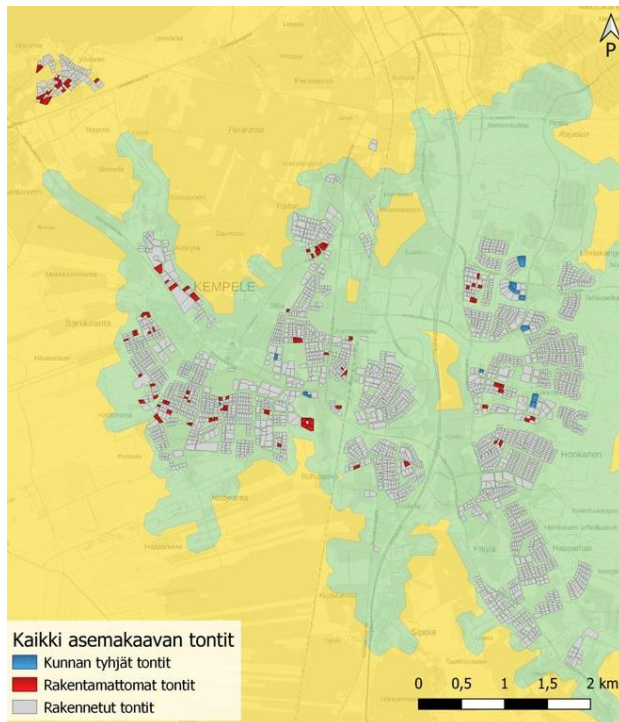
Kävelymatka liikuntapalveluihin alle 500 m, alle 1000 m ja yli 1000 m.

Päiväkotien ja koulujen saavutettavuus

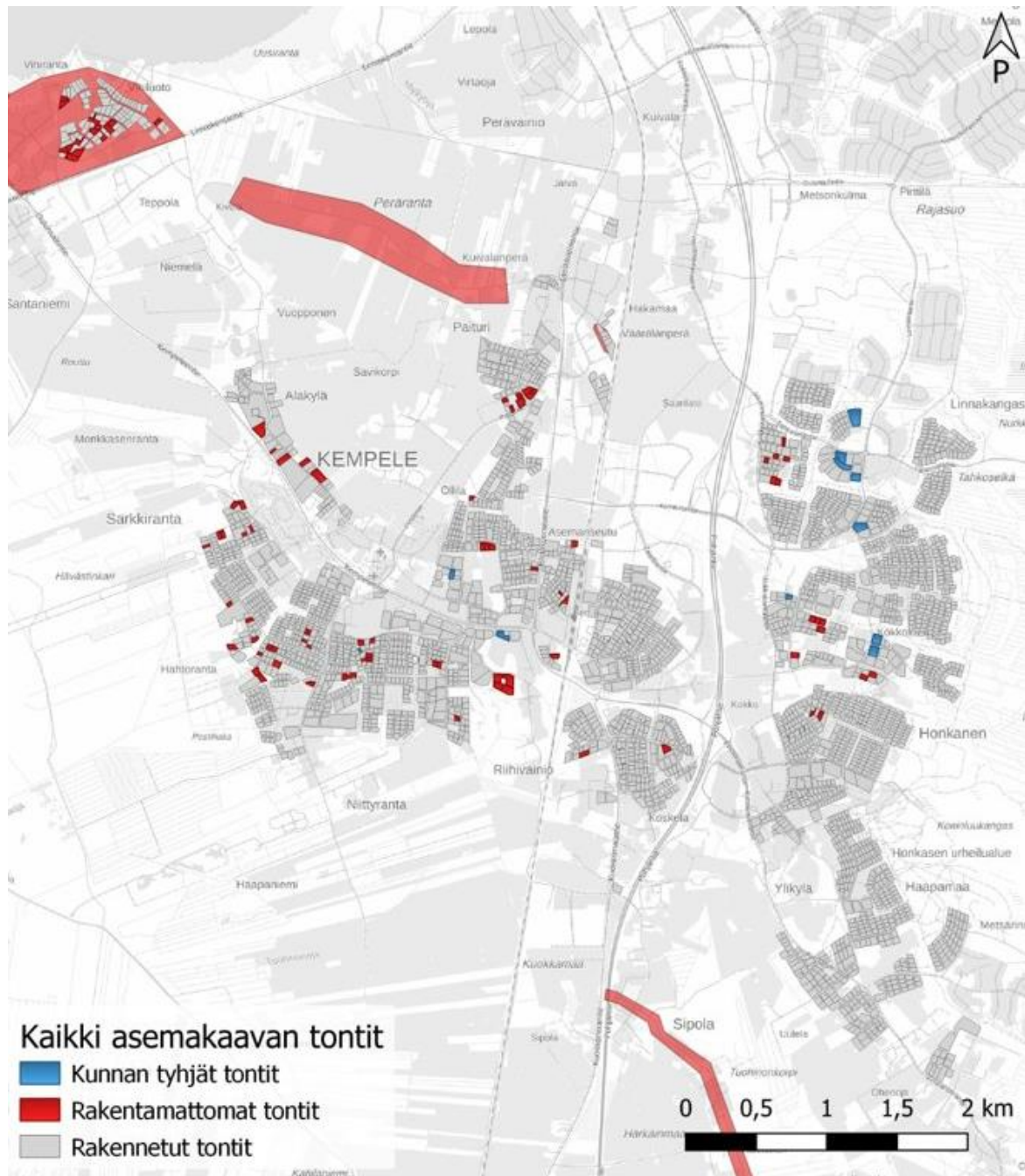
Päiväkotien ja koulujen saavuttavuudessa on huomioitu erityisesti lapsen ja vanhemman näkökulma käveltävän matkan pituudessa. Teemassa on tarkasteltu myös koulukuljetus kynnyksen ylittävät alueet sekä vaaralliset tai rasittavat koulutiet.



Kävelymatka lähimpään päiväkotiin ja alakouluun alle 1000 m ja yläkouluun alle 5000 m, alle 1000 m tai yläkouluun alle 5000 m ja yli 1000 m ja yläkouluun yli 5000 m.



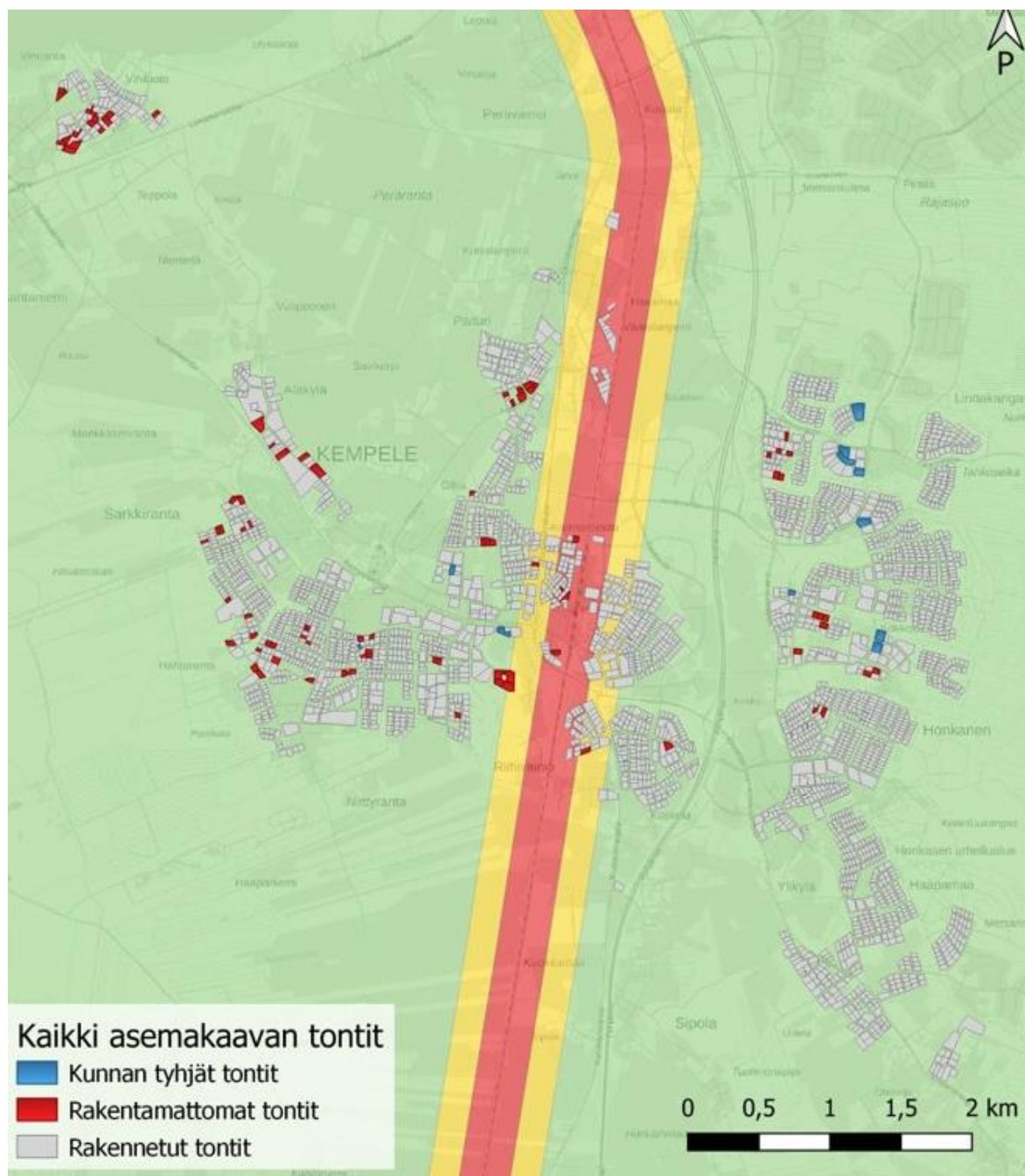
Kävelymatka päiväkotiin ja alakouluun < 3000 m ja yläkouluun < 5000 m, > 3000 m tai yläkouluun > 5000 m ja > 3000 m ja yläkouluun > 5000 m.



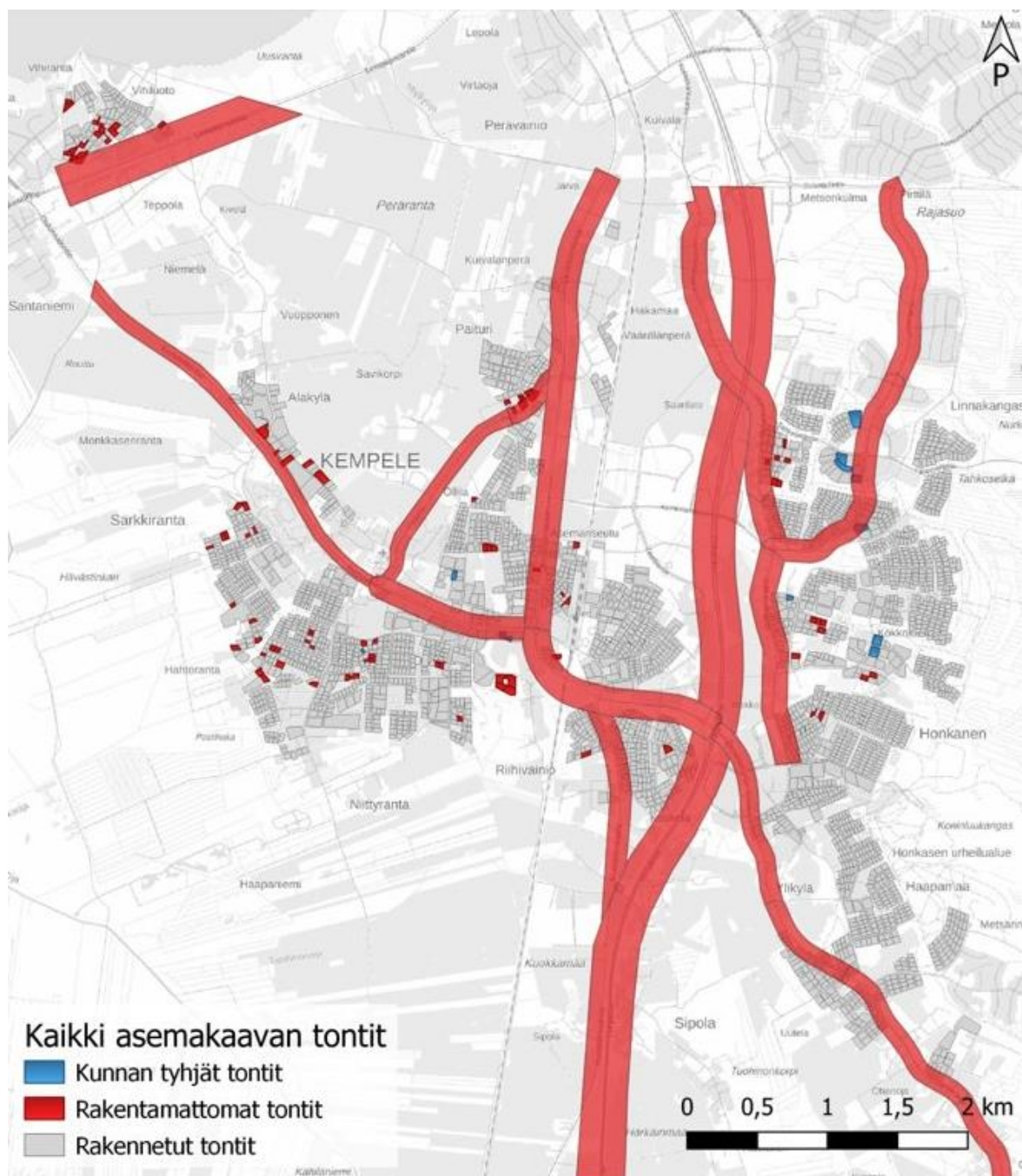
Rasittavat tai vaaralliset koulutiet.

Ehdottomat tai tarkemmin selvittävät kriteerit

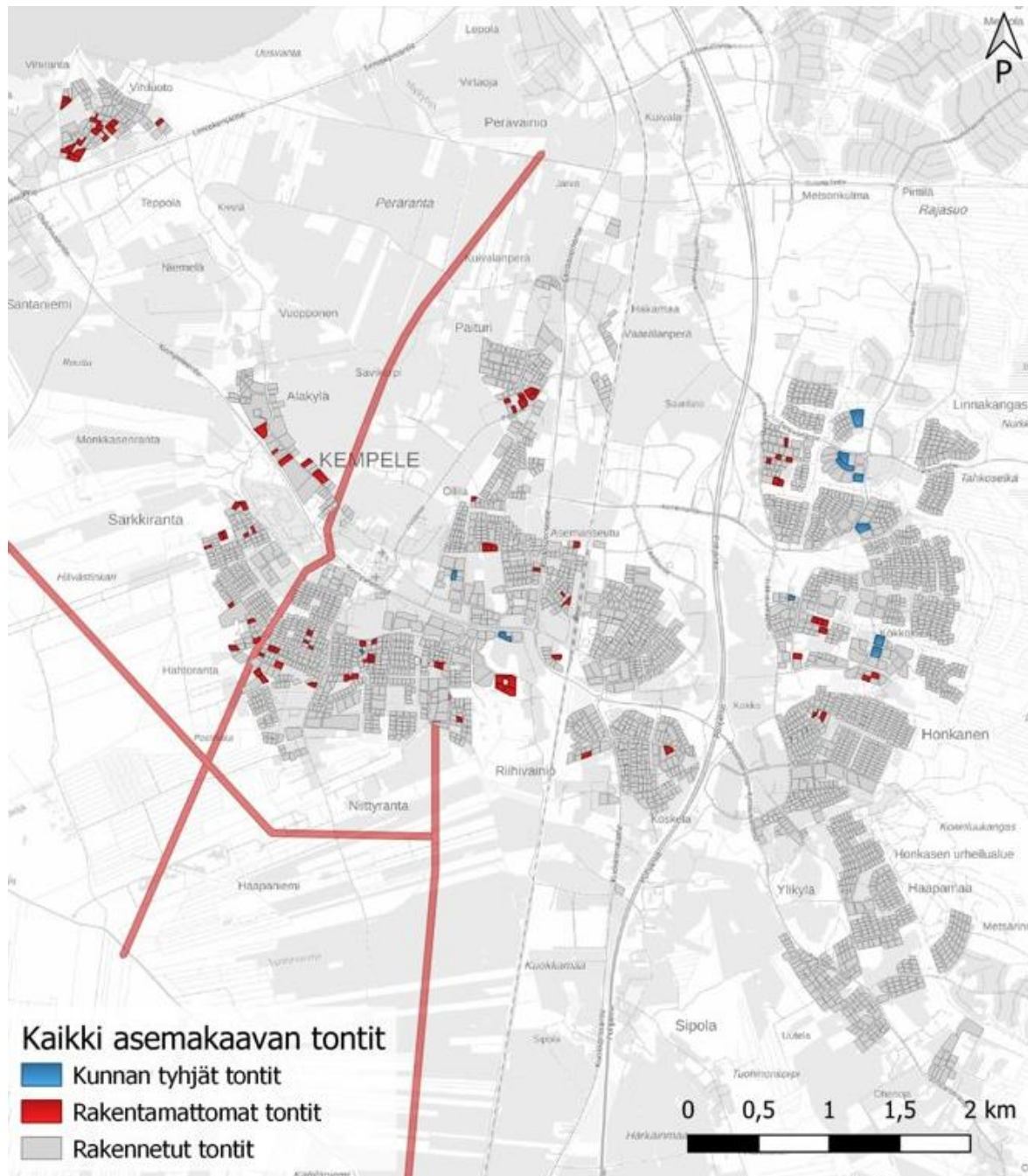
Tarkempaa tontti tai kohdekohtaista selvitystä vaativia kriteereitä ovat raideliikenteen aiheuttama tärinä, tieliikenteen melu, voimajohtojen suoja-alue sekä hulevesijärjestelmän kapasiteetti. Raideliikenteen tärinäalueet perustuvat Taajaman osayleiskaavatyössä laadittuihin selvityksiin. Ajoneuvoliikenteen melualueet ovat yleistetty koskevaan kunnan pääkatuverkkoa. 110 kW voimajohtoja koskeva suoja-alue on 46 m leveä ja on Fingridin ohjeistusten mukainen. Hulevesijärjestelmän kapasiteetti ja hulevesien imeyttämiseen liittyvät reunaehdot perustuvat kunnan hulevesienhallintasuunnitelmaan. Edellä mainitut kriteerit vaativat tapauskohtaisia lisäselvityksiä ja mahdollisia toimenpiteitä ehtojen täyttymiseksi.



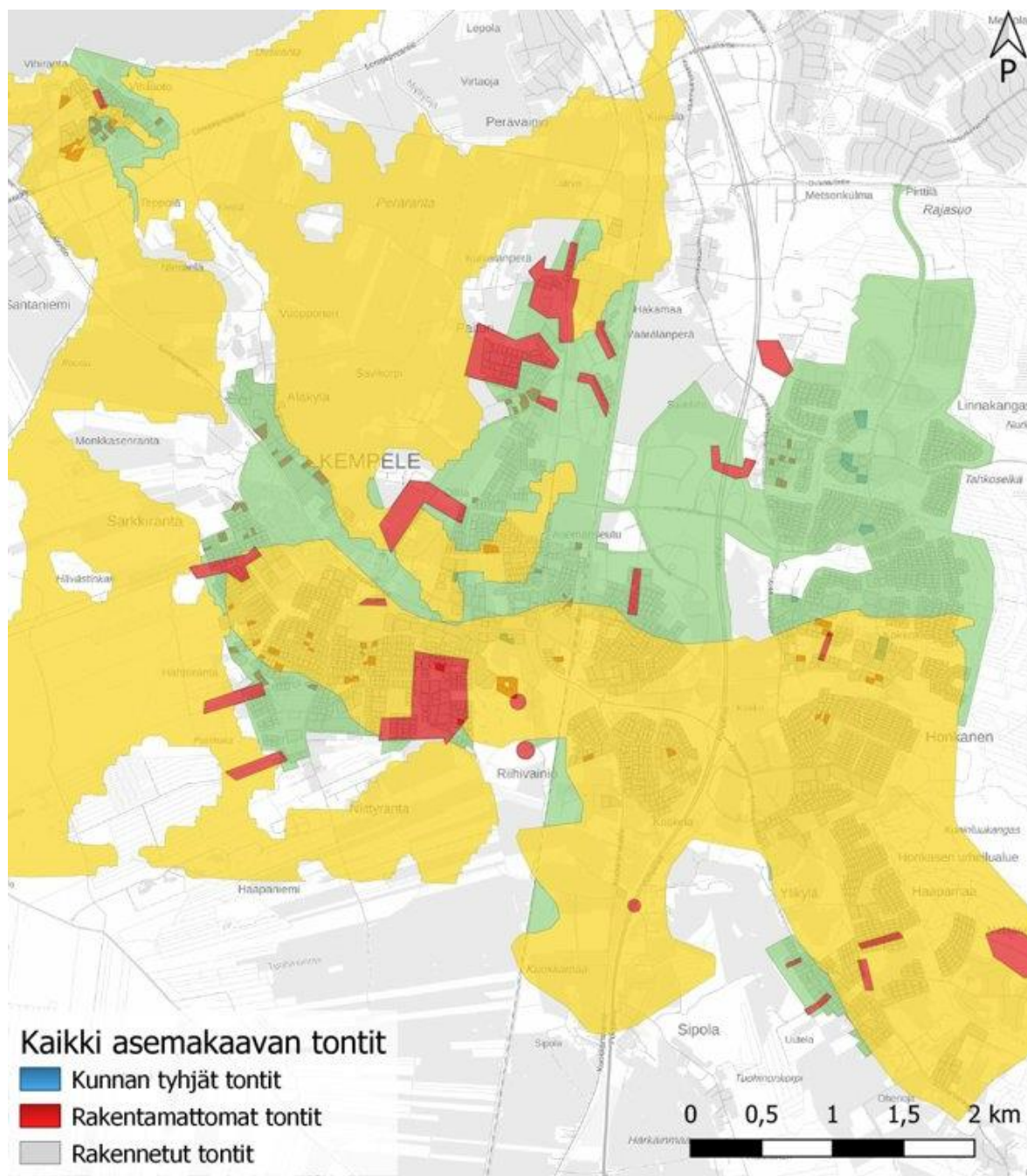
Raideliikenteen aiheuttaman tärinän osalta punaisella osoitettu vyöhyke edellyttää lisäselvityksiä, keltaisella vyöhykkeellä on tiettyjä ehtoja rakentamiselle ja vihreällä vyöhykkeellä ei ole rajoituksia rakentamiselle.



Punaisella on osoitettu ajoneuvoliikenteen meluvyöhykkeen lisäselvitystarvealueet.



Punaisella on osoitettu 110 kW voimajohtojen suoja-alue, joka rajoittaa tontinkäyttöä.



Vihreällä on kohteet, jossa hulevesiverkon kapasiteetti on nykytilassa riittävä ja puhtaita tai kaikkia hulevesiä voidaan imeyttää tontilla tai alueellisessa, toteutuneessa imeytysrakenteessa. Keltaisella o kohteet, jossa hulevesiverkon kapasiteetti on nykytilassa riittävä, mutta vesien imeytyminen tontilla ei ole maaperän tai muun syyn vuoksi mahdollista. Punaisella on kohteet, joissa hulevesijärjestelmän kapasiteetti riittämätön: tarvitaan lisäselvitystä ennen myönteinen päätös lisärakentamiselle.

3.6 Luonnos

Valtuustoseminaari

Valtuutettuja pyydettiin arvottamaan kriteerit henkilökohtaisesti, jotta saataisiin mahdollisimman kattava näkemys siitä, mitä asioita työssä pitäisi ottaa huomioon. Heitä pyydettiin myös ottamaan kantaa laadittuun kriteeristöön ja lisäämään listauksesta puuttuvat kriteerit. Saadut vastaukset käytiin läpi, pisteytettiin ja luokiteltiin. Lopputuloksena saatiin valtuutettujen näkemys kriteereiden painotuksesta. Annetuissa sanallisissa vastauksissa sekä seminaarissa käydyssä keskustelussa esille nousi hulevesiverkoston riittävyys ja huomioimisen tärkeys täydennys- ja tiivistämisrakentamisen hankkeissa. Valtuustoseminaarin ohjauksen mukaisesti kriteeristöön lisättiin hulevesiverkon kapasiteetti. Valtuutetut arvottivat joukkoliikenteen saavutettavuuden, koulujen ja palvelujen saavutettavuuden tärkeimmiksi kriteereiksi.

Valtuustoseminaarissa keskusteltiin tontti- ja korttelitason periaatteista, alueiden ominaispiirteiden huomioonottamisen tavoista sekä viherympäristön riittävyyden teemoista.

Tontti- ja korttelitason periaatteisiin liittyvän keskustelun perusteella kirveenvarsitontit nähdään edelleen osana tiivistämisen keinovaliokoimaa. Ympäristön viihtyisyyteen ja riittävän viherpinnan turvaamiseksi keskusteluun nousi mm. viherkerroin asemakaavahankkeissa.

Kriteeri ja yhteys strategioihin ja ohjelmiin	Mittarit	Erittäin tärkeä	Melko tärkeä	Ei kovin tärkeä	lainkaan tärkeä	Tai mitä muuta kriteeristön pitäisi olla? Puuttuuko jotain?
Joukkoliikenne: saavutettavuus ja tarjonta	kävelymatka rautatieasemalle vähemmän kuin 2000 m tai enemmän kuin 2000 m					
Kempele-sopimus: kestävästi kasvava Oulun seudun kehityskuva 2030+: kestävä liikumisen edellytykset	Kävelymatka linja-autopysäkillä vähemmän kuin 400 m tai vähemmän kuin 800 m tai yli joukkoliikenteen palvelutasosuunnitelma, vuoroväli 20 min tai 30 min tai yli 30 min					
Pyöräily ja kävely: saavutettavuus ja tarjonta / palvelutaso	etäisyys pyöräilyn pää- tai alueille vähemmän kuin 200 m tai vähemmän kuin 500 m tai yli					
Kempele-sopimus: hyvinvoiva ja aktivoiva Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030	pyöräilytien talvikunnossapito, luokat I ja II tai yksityistiet / ei tietoa kunnoa pidosta vähemmän kuin 100 m pää- tai alueilta, 100-200 m pääreitistä tai vähemmän kuin 100 m tonttikadulta, muut alueet					
Palvelut: saavutettavuus	1000 m tai vähemmän kuin 2000 m (kuntakeskus ja Zeppelin)					
Kempele-sopimus: kestävästi kasvava	kuin 1000 m tai vähemmän kuin 2000 m vähemmän kuin 500 m tai vähemmän kuin 1000 m tai yli 1000 m					
Koulut ja päiväkodit: saavutettavuus	kävelymatka päiväkotiin ja alakouluun vähemmän kuin 1000 m ja yläkouluun 2000 m					
Kempele-sopimus: hyvinvoiva ja aktivoiva	koulukuljetuksen näkökulma, etäisyys yli 3 km ja 5 km					
Raideliikenteen tärinä (MRL, VTI)	tärinäluokat A ja B (ei rajoita rakentamista), C (ehtoja rakentamiselle) ja D (ehdoton ei)					
Liikennemelu (MRL)	Alue ei sijaitse meluvyöhykkeellä tai alue sijaitsee meluvyöhykkeellä (ehdoton, vaatii lisäselvitykset)					
Arvokkaat alueet (useita lakeja)	/s-merkintä tai virkistysnäkökulmasta säilytettävä (ehdoton)					
Tonttien liittyminen kunnan liikenneverkkoon	liittyy tai ei liity (ehdoton)					
Pyöräilyn liittyminen kunnan liikenneverkkoon	liittyy turvallisesti tai ei liity (ehdoton)					
Voimalinjan suoja-alueella (Fingrid)	on tai ei ole (ehdoton)					

Ote valtuutetuille jaetusta kriteeristölomakkeesta.

Valiokuntakierros

Alustavaa luonnos kävi valiokuntakierroksella maaliskuussa 2023. Vyöhykejako ja periaatteisiin ei ole tullut muutoksia valiokuntien ohjauksen jälkeen. Työn edetessä hulevesikriteerin pisteytystapaa muutettiin siten, että se ottaa kriteerissä asetut ehdot suhteessa kriteerien

painotukseen paremmin huomioon. Valiokuntakierroksen jälkeen analyysyjä täydennettiin tieliikennemelun, voimalinjojen suoja-alueiden ja hulevesijärjestelmän osalta.

Tontti/korttelitason periaatteet, luonnos

Lähtökohtana asemakaava-alueella on, ettei sellaisia tonttijakoja laadita, joita kunta ei laatisi asemakaavalla omille maille. Ratkaisun on oltava kestävä, koska kunta on viime kädessä vastuussa ympäristön laadusta ja yhdyskuntarakenteesta maanomistusolosuhteista riippumatta.

Tontin tulee olla hyvin rakennettava ja riittävän kokoinen. Nykyisen käytännön mukaan perusmitoitus omakotitontille on 900 m² ja paritalotontille 1200 m². Mahdollisuutena parhaimmille tiivistämisen alueille mitoitukseksi on esitetty omakotitonteille 750 m² ja paritalotonteille 1000 m². Rakennusoikeutta omakotitontille tulee muodostua vähintään 130 k-m² ja paritalotontille vähintään 200 k-m². Esteetöntä rakennusala tontilla on oltava vähintään 20 m x 15 m.

Tonttijaon muutosta tai poikkeamista haettaessa on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma, jossa osoitetaan rakennuksen, pihatoimintojen, pysäköinnin ym. sopiminen tontille. Rakennuspaikan ja tontin käytön on noudatettava maankäyttö- ja rakentamislakia sekä kunnan rakennusjärjestystä.

Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen toimia harkittaessa, tulee arvioida rakentamisen sopiminen alueen luoteeseen.

Kriteereiden pisteytys ja painoarvot valtuuston mukaan

Kriteereille laaditun paikkatietoanalyysin jälkeen kriteerit pisteytettiin siten, että kun kohde, joka on kriteerin arvioinnin perusteella hyvin potentiaalinen se saa 2 p, melko potentiaalinen saa 1 p ja vähemmän potentiaalinen saa 0 p. Pisteytyksestä puuttui tässä vaiheessa ehdottomat tai selvitystä edellyttävät kriteerit.

Kriteerit painotettiin valtuuston ohjauksen mukaisesti. Kriteereille asetettiin painoarvot 1 ± 0,5.

Kriteeri	Painoarvo (1 ± 0,5)
Kävelymatka rautatieasemalle	0,5
Kävelymatka linja-autopysäkille	1,5
Joukkoliikenteen palvelutaso	1,5
Matka pyöräilyn pää- tai aluereitille	1
Pyöräilyliikenteen talvikunnossapito	1,5
Kävelymatka aluekeskukseen	1
Kävelymatka julkisiin palveluihin	1
Kävelymatka lähipalveluihin	0,5
Kävelymatka päiväkotiin ja kouluun	1
Koulukuljetukset	1,5
Rasittava tai vaarallinen koulutie	1
Hulevesijärjestelmän kapasiteetin riittävyys lisärakentamiselle ja maaperän vesien imeytyminen	1,5

	Painotus	Maks. painotetut pisteet
Joukkoliikenne	3,5	7 pistettä
Käpy	2,5	5 pistettä
Palvelut	2,5	5 pistettä
Koulut	3,5	7 pistettä
Hulevesi	1,5	3 pistettä
	13,5	27 pistettä

Luonnosvaiheen kriteerien painotus ja pisteytyskonsepti.

Paikkatietoanalyysin ja kriteeristön synteesi: luonnos täydennys- ja tiivistämisrakentamisen vyöhykkeistä

Laaditun analyysin ja painotetun kriteeristön synteisiin perusteella tarkastelualueelta löydettiin kolme tiivistämisen ja täydennysrakentamisen vyöhykettä:

1) Tavoitteellisen tiivistämisen alueet (20–30 p)

Tavoitteellisen tiivistämisen alueella keskeisinä kriteereinä on alueen tai tontin erittäin hyvä saavutettavuus palveluihin, rautatieasemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille. Tavoitteellisen tiivistämisen alueilla kannustetaan tiivistämistoimiin. Tällä vyöhykkeellä ryhdytään asemakaavanmuutoksiin. Poikkeamissa ja tonttijaon muutoksissa omakotitontin vähimmäispinta-ala on 750 m² ja paritalotontin vähimmäispinta-ala on 1000 m².

2) Maltillisen tiivistämisen alueet (15–20 p)

Tiivistämismyönteiset alueet ja tontit ovat hyvin saavutettavissa palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille ja ne sijaitsevat tavoitteellisen tiivistämisen alueiden välittömässä läheisyydessä. Tiivistämismyönteisillä alueilla omakotitontin vähimmäispinta-ala on 900 m² ja paritalotontin vähimmäispinta-ala on 1200 m².

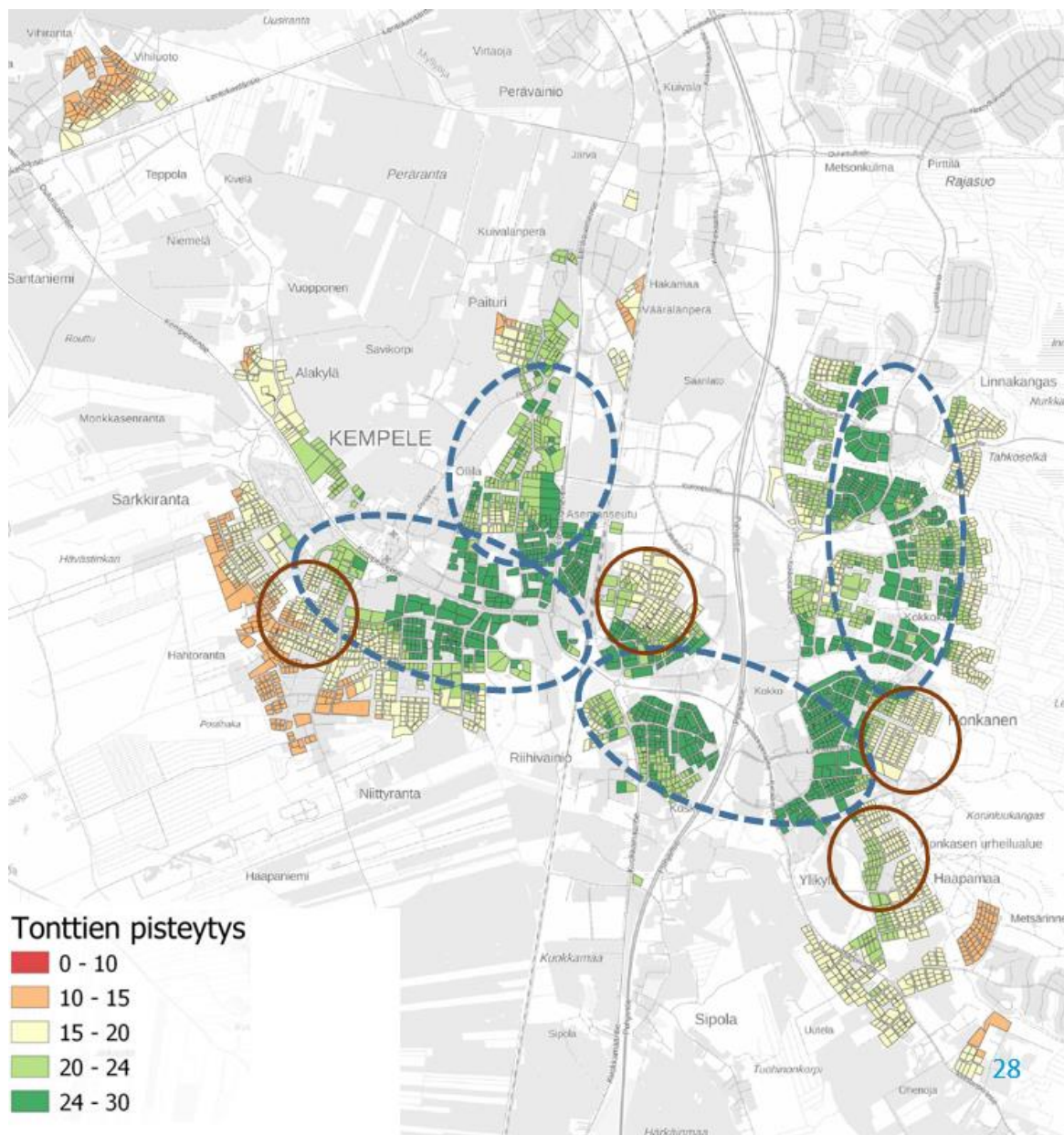
3) Väljemmän tiivistämisen alueet (0–15 p)

Väljemmän asumisen alueet eivät ole ensisijaista tiivistämis- ja täydennysrakentamisen aluetta. Tällä vyöhykkeellä on harkittava huolellisesti tiivistämistoimenpiteitä. Väljemmän asumisen alueilla tiivistäminen voi asettaa kehittämistarpeita muun muassa nykyisen infran suhteen.

Kaikilla vyöhykkeillä rakennuspaikan on oltava hyvin rakennettava. Lisäksi esteetöntä rakennusala tontilla tulee olla vähintään 20 m x 15 m riittävien pihatoimintojen järjestämiseksi ja rakennusoikeutta omakotitontille tulee muodostua vähintään 130 k-m² ja paritalotontille vähintään 200 k-m².

Erilaisten alueiden tunnistamisessa tutkittiin niiden kytkeytymistä joukkoliikennevyöhykkeelle ja lähipalveluihin, vyöhykkeen suhdetta kuntakeskuksen elinvoimaisuuden tukemiseen sekä vyöhykkeen edellytyksiä asuinalueen elinkaaren uudistamisessa.

Paikkatietoanalyysin ja synteesiin perusteella voidaan todeta, että täydennys- ja tiivistämiskäytöksen tavoitteellisen ja maltillisen tiivistämisen alueet kohdistuvat olemassa olevien palveluiden ja joukkoliikenteen palveluiden ääreen. Vihiluoto erottuu muusta tarkastelualueesta siten, että siihen kohdistuva hyvä saavutettavuus koskee ainoastaan joukkoliikenteen palveluja: bussipysäkkejä ja palvelutasosuunnitelmaa. Muita kriteeristöön nostettuja palveluja alueella ei ole.



Valiokunnille esitetty vyöhykejaotus painotetusti.

3.7 Viimeistelyvaihe

Painotusten ja kriteereiden tarkistus

Ennen selvitystyön menemistä päätöksentekoon on tarkistettu sekä kriteerit että niiden painotukset. Pisteytykseen on vaikuttanut hulevesijärjestelmä -kriteerin muista poikkeava pisteytystapa, selvitystä edellyttävien kriteereiden lisäys painotukseen sekä palvelukriteerin tarkempi jaottelu. Palveluihin lukeutuvat kunnan tarjoamat palvelut ja niiden saavutettavuus: päiväkodit, koulut, kirjastot, terveyskeskuspalvelut ja liikuntapalvelut. Koulumatkakriteeri sisältää koulukuljetusnäkökulman sekä ravittavat tai vaaralliset koulutiet. Luonnosvaiheen pisteytyksessä ei ollut mukana ns. ehdottomia tai selvitystarpeita edellyttäviä kriteereitä, koska osa analyyseistä oli vielä kesken. Viimeistelyvaiheen pisteytykseen nostettiin melu ja tärinä, voimalinjojen suoja-alueet sekä hulevesijärjestelmän kapasiteetti.

Luonnosvaiheesta poiketen hulevesikriteerin pisteytys laadittiin siten, että kunnollisesta hulevesijärjestelmän puuttumisesta seuraa miinus pisteitä. Mikäli puutteita ei ole, kohde saa 0 p. Jos puutteita on maaperän imeytymiskyvyssä, kohde saa -1 p ja mikäli kohteen järjestelmän kapasiteetti on riittämätön se saa -2 p.

Jokainen tarkastelualueen tontti (kohde) on pisteytetty kriteerien täyttymisen mukaan. Lisäksi tieliikennemelun, raidetärinän ja hulevesijärjestelmän osalta on tonttikohtaisia selvitystarpeita pisteytyksen lisäksi, mikäli tiivistettävään tonttiin tai alueeseen kohdistuu myönteistä harkintaa. Voimajohtojen vaara-alue on ehdoton kriteeri.

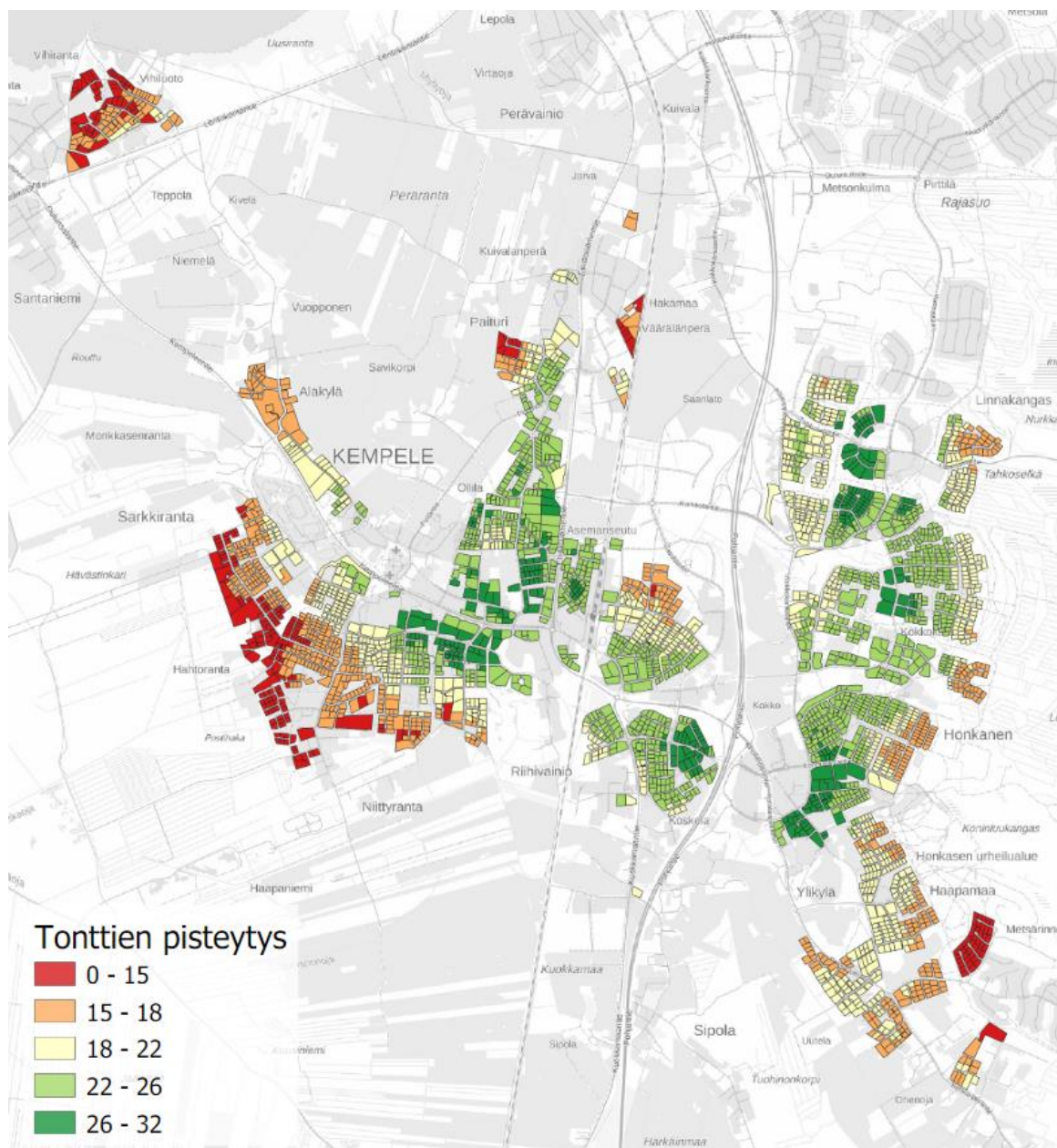
Valtuuston ohjauksen mukaiselle painotukselle ei ole nähty muutostarpeita. Pisteytyksessä tapahtuneiden muutosten seurauksesta palvelut-patteristo painottui eniten ja joukkoliikenteen saavutettavuus toiseksi eniten. Kävelyn ja pyöräilyn kriteeri sekä koulumatkakriteeri kolmanneksi eniten.

Kriteeristö on käyty läpi ja on todettu, mikäli tilanne muuttuu minkä tahansa kriteerin osalta, on analyysi ja painotettu pisteytys niiden osalta päivitettävä.

Kriteeri	Painoarvo (1 ± 0,5)
Kävelymatka rautatieasemalle	0,5
Kävelymatka linja-autopysäkille	1,5
Joukkoliikenteen palvelutaso	1,5
Matka pyöräilyn pää- tai aluereitille	1
Pyöräväylien talvikunnossapito	1,5
Kävelymatka aluekeskukseen	1
Kävelymatka julkisiin palveluihin	1
Kävelymatka lähipalveluihin	0,5
Kävelymatka päiväkotiin ja kouluun	1
Koulukuljetukset	1,5
Rasittava tai vaarallinen koulutie	1
Hulevesijärjestelmän kapasiteetin riittävyys lisärakentamiselle ja maaperän vesien imeytyminen	-1

	Painotus	Maks. painotetut pisteet
Joukkoliikenne	3,5	7 pistettä
Kävely ja pyöräily	2,5	5 pistettä
Palvelut	6,5	13 pistettä
Koulumatka	2,5	5 pistettä
Melu ja tärinä	2,0	4 pistettä
Voimalinjat	1,0	2 pistettä
Hulevesi	-1,0	-2 pistettä
	17,0	34 pistettä

Kriteerien painoarvot ja pisteytyskonsepti.



Vyöhyketarkastelu painotusten ja kriteereiden tarkastelun jälkeen.

Esitystavan ja vyöhyketarkastelun päivitys

Työn lopputuloksena on opas, jonka tarkoituksena on olla tukena täydennys- ja tiivistämiskäytön hankkeissa sekä kunnan kaavoitus ja rakennusvalvontaviranomaisille. Oppaassa esitellään tarkemmin sen tarkoitus, tiivistämis- ja täydennysrakentamisen yleiset periaatteet, kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet sekä rajoitteet, jotka on kuvattu esimerkein.

Oppaaseen on koottu tarkemmin ohjeistusta tonttikohtaiseen suunnitteluun sekä rajoitteisiin lisärakentamiselle. Rajoitteita lisärakentamiselle voivat olla tontin tai hankealueen sijainti rautatien tärinäalueella, voimalinjan suoja-alueella, muuttuvan maankäytön alueella tai melualueella. Rajoitteet voivat olla joko ehdottomia tai vaativat lisäselvityksiä ja tarkempaa tontinkäyttöä tai muita toimenpiteitä. Oppaassa on kuvattu laadittu vyöhyketarkastelu sekä sanallisesti että kartalle osoitettuna vyöhykkeinä. Visualisoinnin tavoitteena on yleistää

vyöhykkeitä ja helpottaa tuloksen luettavuutta. Vaikka työn kriteereiden pisteytys on laadittu tonttikohteisesti, niin tavoitteena on yleispiirteinen vyöhyketarkastelu, joka helpottaa erilaisten alueiden tunnistamisessa. Vyöhykkeiden rajoilla olevat alueet ja tontit tarkastellaan aina tapauskohtaisesti.

Vyöhykkeiden kuvauksia, tavoitteita ja reunaehtoja on tarkennettu luonnosvaiheesta.

Tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke

- Tonttikoko tonttijaon muutoksella muodostettavalle yksiasuntoiselle omakotitalolle vähintään 750 m², paritalolle vähintään 1000 m²
- suositus paritalona toteutettavan AO-tontin vähimmäiskooksi 1000 m²
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua useissa tapauksissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,15 sijaan enintään 0,20
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua joissakin tilanteissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,20 sijaan enintään 0,25
- Alueella voidaan ryhtyä yksityisen maanomistajan tai kunnan aloitteesta asemakaavan muutoshankkeisiin, jotka tehostavat maankäyttöä merkittävästi. Asemakaavahankkeiden tavoitteet tarkastellaan aina hankekohtaisesti Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Maltillisen tiivistämisen vyöhyke

- Tonttikoko tonttijaon muutoksella muodostettavalle yksiasuntoiselle omakotitalolle vähintään 900 m², paritalolle vähintään 1200 m²
- suositus paritalona toteutettavan AO-tontin vähimmäiskooksi 1200 m²
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua useissa tapauksissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,15 sijaan enintään 0,20
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua joissakin tilanteissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,20 sijaan enintään 0,22
- Vanhojen alueiden uudistumista ja elinvoimaisuutta voidaan edistää asema-kaavahankkeilla, jotka mahdollistavat rakenteen maltillisen täydentämisen.

Väljemmän asumisen vyöhyke

- Tonttikoko tonttijaon muutoksella muodostettavalle yksiasuntoiselle omakotitalolle vähintään 900 m² ja suositeltava 1000 m², paritalolle vähintään 1400 m²
- suositus paritalona toteutettavan AO-tontin vähimmäiskooksi 1400 m²
- Tapauskohtaista harkintaa käyttäen voidaan suhtautua joissakin tilanteissa myönteisesti poikkeamiseen, jolla AO-tontin tehokkuudeksi muodostuisi 0,20
- Aluetta ei pääsääntöisesti tiivistetä asemakaavoituksella.

Täydennys- ja tiivistämisrakentamisen vyöhykkeet kartalla

Kriteerien painotukset on otettu huomioon pisteytyksessä. Pisteytys on synteesi selostuksessa kuvatuista analyyseistä.

Pisteytyksen värit:
0p ei sovellu tiivistämiseen.
32p soveltuu erinomaisesti tiivistämiseen.



- Yhtenäiskoulu
- Kempeleen kirkonmäki
- Kempeleen kirkonmäki
- Kempeleen rautatieasema
- Bussireitti

- Tavoitteellisen tiivistämisen vyöhyke
- Maltillisen tiivistämisen vyöhyke
- Kuntaraja



Täydennys- ja tiivistämisrakentamisen vyöhykkeet kartalla.

Selostuksen koostaminen

Selostukseen on kirjattu työn vaiheet ja avattu tarkemmin työn sisältö. Selostuksen tarkoituksena on olla työn laadintaa ja opasta taustoittava asiakirja.

3.8 Hyväksyminen

Kempeleen asemakaavoitettuja alueita koskeva täydennys- ja tiivistämisrakentamisen opas on ollut khal hyväksymiskäsittelyssä 15.5.2023 § 190.

3.9 Jatkotoimenpiteet

Selvityksen hyödyntäminen

Selvitystyön tuloksia hyödynnetään muiden potentiaalisten alueiden tunnistamisessa esimerkiksi kaavoitusohjelmaa laadittaessa, maanhankinnan tai sopimuskasavoituksen priorisoinnissa, laajentuvien tai muuttuvien maankäytön alueiden tunnistamisessa. Paikkatietoperustaista analyysiä on osa tiedolla johtamisen keinovalikoimaa.

Selvityksen päivittäminen

Selvityksen päivitystarve on arvioitava, mikäli kriteereihin tai niiden painoarvoihin kohdistuu merkittäviä muutoksia tai muutospaineita.