# KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

## KIRKONSEUTU 101/1009
## PAITURI 103/012

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 9010 ja 9011, sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousalueita sekä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 206:1 ja 217:16 alueelle.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 9012-9029 ja 9032-9035 sekä niihin liittyviä maatalous-, katu-, paikoitus-, erityis- ja viheralueita.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP — Asuinpientalojen korttelialue.
- AO — Erillispientalojen korttelialue.
- AOR — Yhdistetty erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- ALP/s — Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue. Alue on varattu asumiselle sekä hyvinvointi-, koulutus-, kulttuuri- ja harrastustoiminnan palveluille sekä niiden toimintaan liittyville kaupallisille palveluille, jolla ympäristö on säilytettävä. Rakennusten tulee muodostaa pihapiiri. Tontilla on suojelumerkinnällä osoitettuja rakennuksia. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat paikan vanhan rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- AM — Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
- YO — Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VP — Puisto.
- VP/s — Puistoalue, jolla ympäristö on säilytettävä. Alueella on suojelumerkinnällä osoitettu rakennus ja kulttuurikerroksia, jotka tulee säilyttää. Maaperää tai ympäristöä muokkaavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- VL — Lähivirkistysalue.
- VR — Retkeily- ja ulkoilualue.
- LPA — Autopaikkojen korttelialue.
- ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- MT — Maatalousalue.
- W — Ohjeellinen vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- KIR — Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 9027 — Korttelin numero.
- 2 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- ÄESTÄJÄN — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 140 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- III/25% — Merkintä rakennusoikeuden jäljessä osoittaa, montako prosenttia rakennusoikeudesta on käytettävissä vain edeltävän kerrosluvun osoittamaan kerrokseen.
- t 50 — Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden asuinrakennuksesta erillisten autotallin ja varastotilojen rakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
- I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I 1/2 — 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.
- e=0.30+a/var0.05 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku pysäkointi-/varastotilojen osuuden.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- pk — Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- kk — Ohjeellinen korttelikentän alue.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Säilytettävää puustoa.
- Katu.
- Katuaukio/tori.
- Aukio, joka toteutetaan jaetun katutilan periaatteella.
- Ulkoilureitti.
- tu — Ohjeellinen talviulkoilureitti.
- pp — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.
- jk — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- p 60% — Merkintä osoittaa, kuinka monelle prosentille pysäköimispaikan autopaikoista pitää rakentaa katokset.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
- vm — Muuntajan vaara-alue.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- (9013) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- sr-10 — Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- sr-20 — Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pykäimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytään museoviranomaisen lausunto.
- va — Vaara-alue.
- pvt — Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.
- pvo — Vedenottamon tehokkaan valuma-alueen raja.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet.

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

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

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

Yleisille alueille osoitetut säilytettävän/istutettavan puurivin merkinnät ovat ohjeellisia ja tarkentuvat toteutussuunnitelmassa.

VL-alue on hoidettava niittymäisenä, ja näkymän on säilyttävä avoimena.

MT-aluetta ei saa metsittää.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia uusia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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

AOR-tonteilla syntyneet puhtaat hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille. AOR-tonteilla autopaikoitusalueiden pintavedet on viemäröitävä ja johdettava viivytysrakenteen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle tiiviissä putkessa.

Pohjavesialueella tulee pyytää lämpökaivojen rakentamisesta Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Korttelessa 9014-9029 ja 9032-35 edellytetään maapohjan heikon kantavuuden johdosta rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

Alle 1000 m2:n tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

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

AOR-korttelissa on osoitettava 1 autopaikka jokaista 65:tta asuinkerrosalaneliömetriä kohti.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

Alueen pohjakartta vastaa olosuhteita 22.5.2018 ja se on laadittu MRL § 54a mukaisesti.

Maankäyttöpäällikkö

Petri Joro

| | | |
|---|---|---|
| KEMPELEEN KUNTA<br>TEKNISET PALVELUT<br>90440 KEMPELE | | LIITE |
| KIRKONSEUTU 101/009<br>PAITURI 103/012<br>Asemakaavan muutos ja laajennus | | MITTAKAAVA 1:2000 |
| Kaavoittaja Kaija Muraja | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä<br>20.6.-31.8.2018 | Kunnanhallitus<br>4.6.2018<br>12.3.2019 |
| Kaavasuunnittelija Laura Felin | | Kunnanvaltuusto |
| Arkkitehti yo Suvi Jänkälä | Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä)<br>20.6.-31.8.2018 | Oulun hallinto-oikeus |
| Tekninen avustaja Kaisu Pienniemi | Julkisesti nähtävillä<br>27.3.-26.4.2019 | Korkein hallinto-oikeus |
| Päiväys<br>Korj. | | Arkistointitunnus |