

Vireilletulo: khal 25.9.2017, § 309 (kuulutus 4.10.2017)

Hyväksytty: kvalt: xx.2018, § xx (Lainvoimaisuus)

Voimaantulopäivä: xx.xx.2018



Kempeleen asemakaavan muutos / Kuovitien ympäristö

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)

Asemakaavan muutos koskee Sarkkirannan kortteleita 8037–8038 ja korttelia 8039 ja niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat uudet Sarkkirannan korttelit 8099–8100 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Kannen kuva: 24.4.2017, Kempeleen kunta



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SUAJINTI	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
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	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.5 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET.....	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1 KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1. Mitoitus	22
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	23
5.3.1.Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue)	23
5.3.2 Katualueet	23
5.3.3 Lähivirkistysalue	23
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.4.3 Vaikutukset talouteen	29
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	30
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	30

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan tilastoalueen (102) pienalueella Sarkkiranta (008). Asemakaavan muutos sijoittuu Kuovinpuiston ja Metsäniityntien väliselle alueelle Niityrannantien varteen.



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kuovtien ympäristön asemakaavamuutosalue on asemakaavoitettu vuonna 2004 rivitalojen korttelialueiksi, josta on toteutunut vain korttelin 8039 tontti 1. Tontti 8039-2 on ollut useita vuosia varauksessa ja painopenkoilla.

Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos on esitetty ensimmäisen kerran syksyllä 2016 kunnan kaavoituskatsauksessa tulevana kaavahankkeena (kohde 11, Sarkkiranta, asuinalue). Kuovinpuiston ympäristöä koskeva kuntalaisaloitteessa 6.5.2016 ehdotettiin alueen siistimistä rotta- ja punkki ongelmien ehkäisemiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi Niityrannantiellä. Keskustan valtuustoryhmä teki aloitteen asemakaavoituksen aloittamisesta alueelle 5.9.2016 ja Kempeleen kunnan hallitus käsitteli aloitteen 31.10.2016 § 293, jolloin päätettiin tonttien kaavoittamista pientaloalueeksi siten, että yksi kortteleista jätetään rivitaloalueeksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden asuinrakennusten korttelialueista (AR) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP), jotta kunnan yhdyskuntarakenteen sisällä vajaalla käytöllä oleva alue saadaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan, onko alueen nykytilanteessa tarvetta päiväkodille.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.9.2017
LIITE 5	Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot, vastineet ja osallisten mielipiteet (khal 27.11.2017, § 374)
LIITE 6	Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal x.x.2017, § xxx).
LIITE 7	Asemakaavan muutos hyväksymiskäsittely (khal x.x.2017, § xx ja kvalt x.x.2017, § xx)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

Kuovitian ympäristön asemakaavamuutoksen taustaselvitykset perustuvat osittain 14.6.2004 hyväksytyn alueen asemakaavan selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Asemakaavan muutoksella ei olla osoittamassa alueelle voimassa olevasta kaavasta merkittävästi erilaisia toimintoja, vaan alue varataan edelleen asuinrakennusten kortteli-alueiksi.

- Kontiokarin alueen rakennettavuusselvitys, Geobotnia Oy, 17.1.2001
- Kempeleen varhaiskasvatuksen tilatarveselvitys 29.5.2015
- Kempeleen asunto-ohjelma 2014–2020
- Kunnan omat katusuunnitelmat
- Niittyrannantien liikenneturvallisuusselvitys, Sito Oy 3.4.2017

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 6.5.2016, kuntalaisaloite Kuovitian ympäristön siistimiseksi
- 5.9.2016, aloite kaavanlaatimiseen (KVALT § 61, 1282/00.02.06/2016)
- 14.9.2016, tieto kaavoituksen aloittamisesta kunnan kaavoituskatsauksessa
- 31.10.2016, Kempeleen kunnanhallitus on käsitellyt valtuustoryhmän tekemän aloitteen (KHALL § 293, 1282/00.02.06/2016)
- 25.9.2017, kunnanhallituksen päätös kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- 4.10.2017, asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutetaan, asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 4.10.–3.11.2017
- 1.11.2017, liikenneturvallisuuspalaveri, jossa olivat mukana kunta, OSAO ja Lakeuden keskuspuhdistamo
- 7.11.2017, luonnosvaiheessa saadun palautteen esittely elinvoima-, resurssi- ja yhteisöllisyysvaliokunnille
- 21.11.2017, luonnosvaiheessa saadun palautteen esittely palveluvaliokunnalle
- 27.11.2017 (§ 374), kunnanhallitus käsitteli kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 13.12.2017, asemakaavan ehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan Rantalakeudessa ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville 13.12.2017–19.1.2018

- xx.x (§ xx), kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan hyväksymistä valtuustolle
- xx.x (§ xx), kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
- asemakaava kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa ilmoituslehdessä ja ilmoitustaululla

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita sekä yleisten palvelujen korttelialue muutetaan erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi. Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsipuolella, missä omakotitalotonteista on ollut puutetta jo useamman vuoden ajan.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8037 tontit 1, 3 ja 4, korttelin 8038 tontit 3–11 ja korttelin 8039 tontit 3–5 sekä uudet korttelit 8099–8100 ja katu- ja lähivirkistysaluetta. Erillispientalojen tonttitehokkuudeksi osoitetaan 0,20 ja asuinpientalotonttien sekä rivitalotonttien tehokkuudeksi osoitetaan 0,25. Laskennallisesti rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu noin 7800 k-m². Suunnittelualueelle arvioidaan sijoittuvan noin 150 asukasta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,1 ha.

Alueelle muodostuu 16 uutta omakotitalotonttia (AO), yksi uusi asuinpientalojen korttelialue (AP) ja yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Kunnan asuntotonttien luovutussuunnitelman mukaan tontit on tarkoitus luovuttaa keväällä 2018.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sarkkiranta on Kempeleen keskustan länsipuolelle sijoittuva asuinalue, joka on Oulun seudun yleiskaavassa 2020 osoitettu asuinalueeksi. Muutosalueen pohjoispuolella on asuinalueita palveleva Kuovinpuisto, joka on viimeistelty vuonna 2011. Asemakaavamuutos sijoittuu Niittyrannantien pääkokoojakadun länsipuolelle.

Suunnittelualueella on kaavan mukaan toteutunutta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta korttelin osissa 8037 ja 8039 sekä katualuetta. Korttelin 8037 tontti on lähtenyt rakentumaan kesällä 2017. Muilta osin kaavamuutosalue ei ole toteutunut. Kaavamuutosalueen ulkopuolella oleva korttelin 8039 tontti 1 on rakennettu kaavan mukaisesti vuonna 2006.

Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet lähipalveluihin ja lähivirkistysalueen verkostoihin.



Lähtökohdat suunnittelulle.



Näkymä Kuovinpuistoon, suunnittelualueelta pohjoiseen päin.



Näkymä Kuovinpuistosta kortteliin 8037. Y-korttelialue on rakentamaton.



Näkymä Niittyrannantieltä Kuovitielle.



Näkymä VL-alueelta kortteliin 8039. Korttelin eteläosassa on painopenkat.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Korttelin 8037 tontille 1 ja kortteliin 8038 toteutumatta jääneille rivitalotonteille on kasvanut osittain pensaikkoa ja luonnontilaista niittyä/heinikkoa, jolla kasvaa tienvarsiympäristölle ja joutomaille tyypillisiä heinäkasveja, kuten timoteitä ja maitohorsmaa. Korttelin 8039 tontti 2 on ollut noin kymmenen vuoden ajan painopenkoilla. Maasto viettää loivasti länteen.

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue sijaitsee selänteen eteläpuolella, laaksomaisessa kohtaa maisemarakennetta. Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun ympäristön keskellä. Korttelin 8038 keskiosassa on maisemallisena kiintopisteenä mäntyriivi.

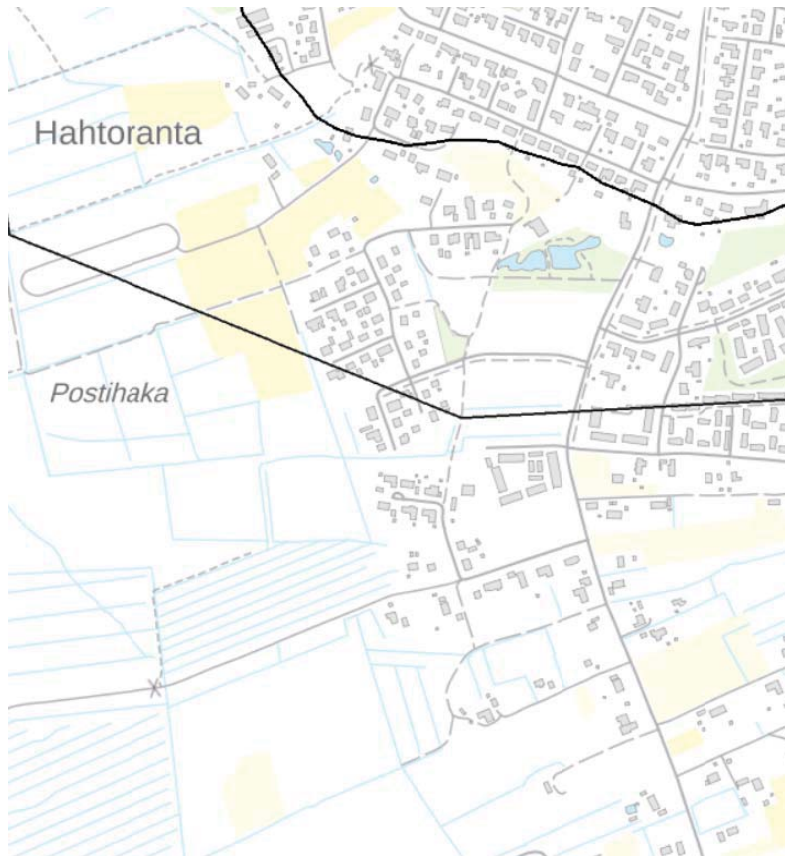
Maaperä ja rakennettavuus

Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä alueen rakennettavuutta on tutkittu ja maakerroksen pinnassa on todettu olevan ohut löyhä hiekkakerros, joka vaihtelee routivasta routimattomaan. Hiekan alla on routiva siltti/laita savi –kerros. Vuonna 2001 laaditun rakennettavuusselvityksen (Geobotnia Oy, 17.1.2001) perusteella alueen on todettu soveltuvan pientalorakentamiseen. Selvityksen mukaan rakennuksia ei kuitenkaan voida pääsääntöisesti perustaa maanvaraisesti ilman pohjavahvistustoimenpideä, kuten esikuormitusta maapenkereellä. Selvityksen mukaan esikuormitusajaksi on noin kuusi kuukautta, kun käytetään liuskapystyöjitystä maakerrosten painumiseen.

Esikuormitusajan jälkeen rakennusten perustamistavaksi ehdotetaan matalaan perustettua maanvaraista seinäanturaa ja alapohja tulisi perustaa maanvaraisesti. Rakennusten keskimääräinen painuma tarkastelualueella on pientaloilla, kun lattiataso on maanpinnasta +0,8 m, 130–160 mm ja lattiatason ollessa +1,5 m maanpinnasta painuma on 170–210 mm.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä, josta selviää tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu pohjavesialueeseen. Pohjaveden korkeus oli tutkimusajankohtana (8.-10.1.2001) tasovälillä +2,6...+4,1 ja pohjaveden virtaussuunta maanpinnassa olevassa hiekkakerroksessa pääosin luoteeseen eli maanpinnan viettosuuntaan. Syvemmillä tiiviissä hiekkakerroksessa pohjaveden virtaussuunta on todennäköisesti pohjoiseen, kohti vedenottamoita.



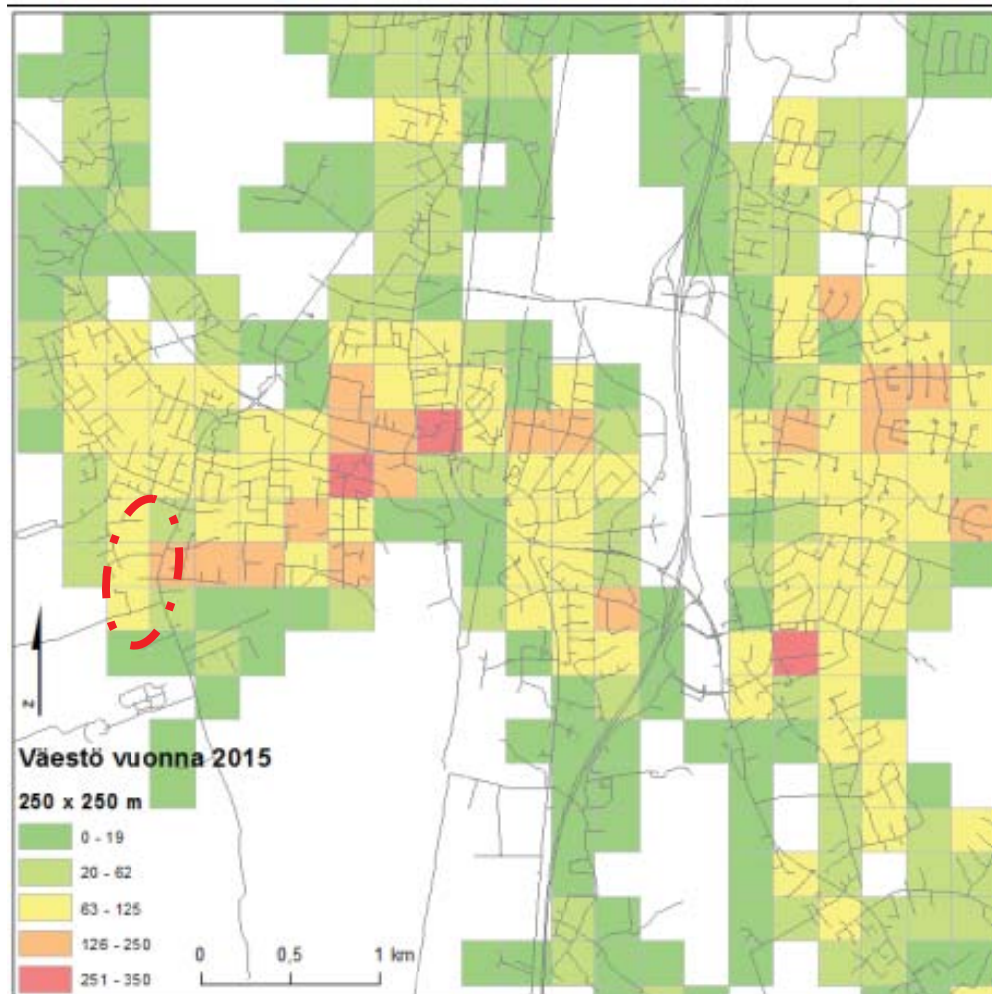
Pohjavesialueen aluerajaus (mustalla rajauksella).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunutta asumisen aluetta ja se sijaitsee asemakaavan reunalla. Asemakaavamuutos ei muuta merkittävästi yhdyskuntarakennetta nykyisestä.

Muutoksessa alueelta poistuu yleisten rakennusten korttelialue, joka on osoitettu päiväkotitoiminnalle. Päiväkotirakentamisen tontille ei ole ollut kysyntää. Varhaiskasvatuksen tilatarpeet kohdistuvat peruskoulujen läheisyyteen. Suunnittelualueen lähimmät päiväkodit sijaitsevat Peltomiehentiellä noin 600 metrin päässä, Alangontiellä noin 1,3 km päässä sekä Kirkkotiellä noin 1,5 km päässä suunnittelualueesta. Alangontiellä sijaitseva Sarkkirannan päiväkotikattaa suunnittelualueen päiväkotirakentamisen tarpeen.



Kempeleen väestö vuonna 2015 esitetty ruututietokannassa. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2015, YKR-aineiston käsittely A. Nivala, Oulun yliopisto, maantieteen laitos).

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 1 km päässä suunnittelualueesta. Suurin osa lähipalveluista sijaitsee Kempeleentien varressa. Palvelut, jotka ovat kuntakeskuksessa: terveyskeskuspalvelut (1 km), Kirkonkylän yhtenäiskoulu ja lukio (1km), Oulun seudun ammattiopisto OSAO (1-1,5 km), lähikaupat, kunnantalo sekä pankki- ja postipalvelut (1-2 km).

Liikenne

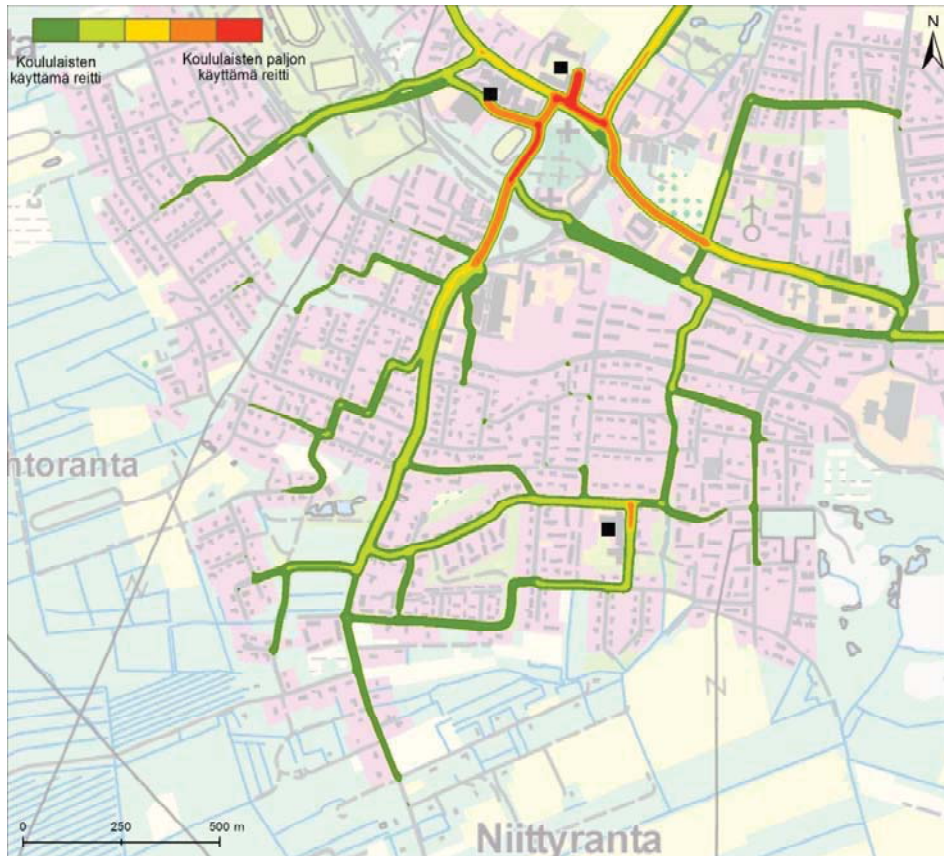
Suunnittelualueetta rajaa sen itäpuolella Niittyrannantie, joka toimii alueen sisäisenä pääkokoojakatuna. Niittyrannantielle on laadittu liikenneturvallisuusselvitys (Sito Oy, 2017), jossa on tarkasteltu kadun liikennemääriä ja arvioitu kadun liikenneturvallisuutta.

Selvityksen mukaan katuyhteyttä käyttävät alueella asuvien lisäksi Oulun seudun ammattiopisto (OSAO) sekä Lakeuden keskuspuhdistamo Oy. Tehdyn liikennemäärälasennan mukaan (13.–18.3.2017) Niittyrannantien liikennemäärä oli noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä oli keskimäärin 146 ajoneuvoa vuorokaudessa. OSAO:lta ja Lakeuden keskuspuhdistamolta saatujen tietojen perusteella 95 % raskaasta ajoneuvoliikenteestä oli OSAO:n liikennettä. Selvityksen mukaan raskaan liikenteen kokonaismäärän arvioidaan kasvavan lähivuosien aikana noin 20 % nykyisestä Lakeuden keskuspuhdistamon toiminnan kasvun seurauksesta (Liikenneturvallisuusselvitys, Sito Oy, 2017).

Selvityksen mukaan Niittyrannantiellä on tapahtunut edellisten viiden vuoden aikana 15 poliisin tietoon tullutta liikenneonnettomuutta, joista 40 % on johtanut henkilövahinkoihin (Sito Oy, 2017). Onnettomuuksista seitsemän on tapahtunut kaavamuutosalueen lähiympäristössä. Selvityksen perusteella on laadittu toimenpidesuunnitelma, jossa on esitetty toimenpiteet, kiireellisyysluokat ja alustavat kustannukset liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Toimenpiteitä Niittyrannantien liikenneturvallisuuden parantamiseksi aletaan toteuttaa asemakaavamuutosalueen katujen rakentamisen yhteydessä.

Paikallisen liikenteen katsaus löytyy Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelmasta (ELY-keskus, raportteja 36 / 2013, Ramboll Finland Oy), jossa on esitetty Kempeleen liikenteen nykytila, tavoitteet ja toimenpideohjelma.



Koululaisten käyttämät reitit. (Liikenneturvallisuusselvitys, Sito Oy 2017.)

Tekninen huolto

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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty seuraavassa kuvassa, kunnan omistus on vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa. Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla. (tilanne 5.7.2017).

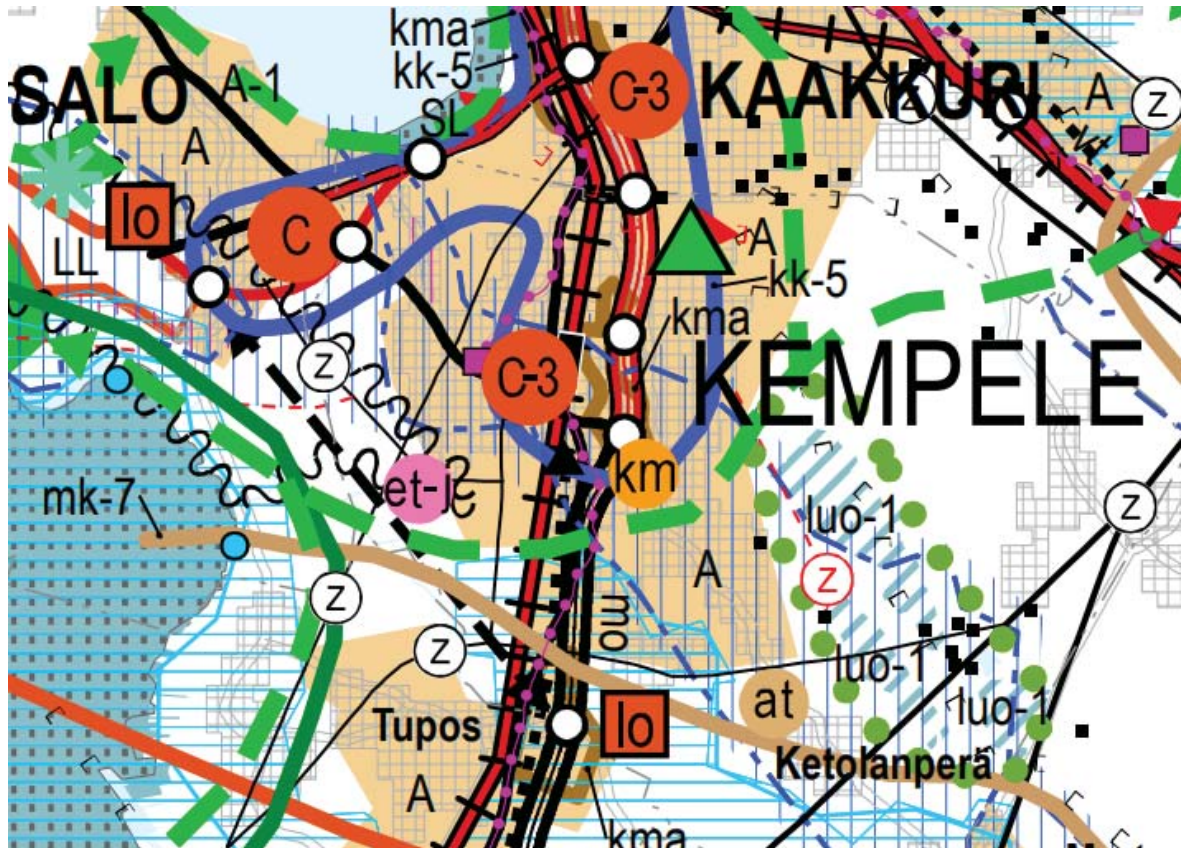
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa, joista suunnittelualuetta koskevat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.
- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015

- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.
- 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 12.5.2017 saakka. Ehdotusvaiheen aineisto on ollut viranomaisille nähtävillä 20.10–25.11.2017. Keväällä 2018 kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: Pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.

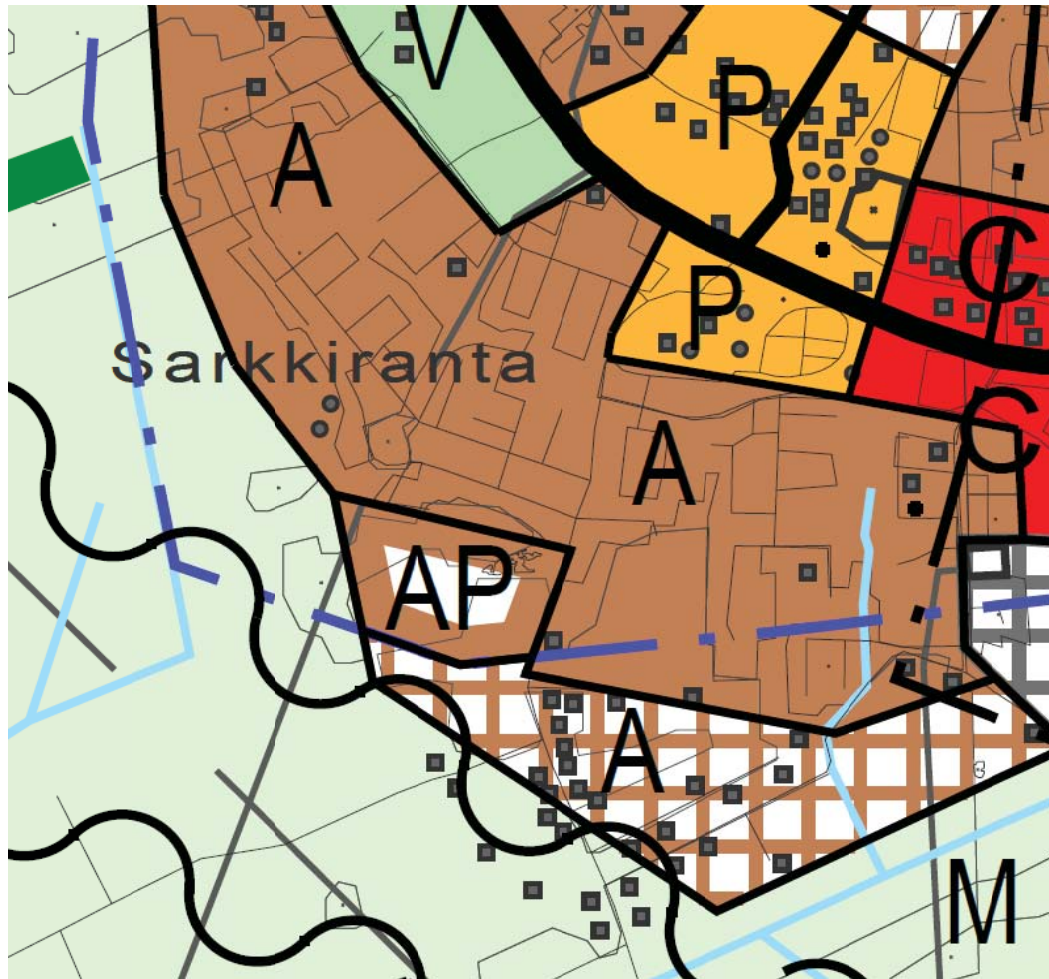


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 3.vaihemaakuntakaavaluonoksen yhdistelmäkartasta.

Asemakaavamuutos sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle sekä tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle. Oulun lentoaseman 55dB lentomelualue sijaitsee käsillä olevan asemakaavamuutosalueen länsipuolella. Suunnittelualueen eteläpuolella on Lakeuden Keskuspuhdistamo, joka on merkitty maakuntakaavaan merkinnällä "et-j".

Yleiskaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020. Osayleiskaavassa alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi asumiseen (A ja AP). Asemakaavan muutosalueen pohjoisosa sijoittuu yleiskaavaan merkitylle pohjavesialueelle (pv).



Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).

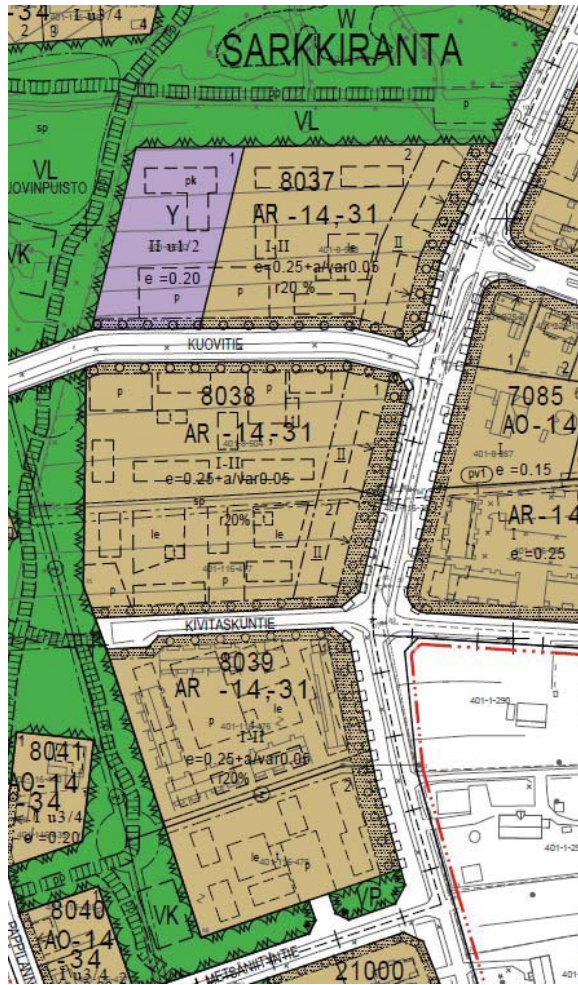
Asemakaava

Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on hyväksytty 14.6.2004 ja kaavaan on tehty tekninen tarkistus 11.9.2006. Asemakaavassa korttelit 8038 ja 8039 sekä korttelin 8037 tontti 2 ovat AR-merkinnällä osoitettuja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Rakennusalat ovat ohjeelliset. Kortteliin 8037 tontille 1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä pk-merkinnällä ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin. Suunnittelualueella on viheralueita (VP ja VL) sekä katualuetta.

AR-korttelialueilla rakennuspaikan tehokkuusluvaksi on osoitettu 0,25 ja auto/varastotilan osuudeksi on osoitettu 0,05. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 20 prosenttia (r20 %). Yleisten alueiden korttelialueilla tehokkuusluvaksi on määrätty 0,20.

Korttelissa 8038 on osoitettu alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Korttelialueita reunustavat istutettavat alueen osat, joissa on säilytettävän/istutettavan puurivin osoitettavat merkinnät.

Indeksillä 14 on osoitettu, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Indeksillä 31 on määrätty, että korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.



Ote ajantasaisesta asemakaavasta.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.2.2002. Rakennusjärjestyksen tarkistus on käynnissä (khal 12.12.2011, 388 §).

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 20.11.2017.

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 aiheuttaa keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaakäytölle. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sarkkirannan rivitaloalueen muuttamista pientalokortteleiden alueeksi on syytä tutkia kaavamuuoksella, koska kunnan omistuksessa oleville rivitalotonteille ja yleisten rakennusten tontille ei ole ollut kysyntää.

Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan kunnan ”länsipuolen kerrosta-
lojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle ja rivitalojen keskustan ja Sarkkirannan
alueelle. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan.
Rakentamattomia omakotitontteja on eri puolilla kunnan länsiosaa vähäinen määrä ja
ne ovat ainoastaan yksityisten omistuksessa.” Asemakaavamuutos täydentää toteutu-

essaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsiosassa.

Korttelissa 8037 on syksyllä 2017 käynnistynyt hanke kuuden ketjutalon rakentamiseksi. Kortteliin on tehty tonttijaonmuutos 5.9.2017 § 7. Korttelin 8037 Y-tontti, kortteli 8038 ja korttelin 8039 tontti 2 ovat rakentamattomat. Tontti 8039-2 on ollut useamman vuoden painopenkoilla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on käsitellyt Kuovtien ympäristön asemakaavamuutoksen vireilletulon 25.9.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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.

- 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 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alue 8038 muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi sekä korttelin 8039 tontti 2 muuttuu erillispientalojen ja asuinpienalojen korttelialueeksi. Kuovtien pohjoispuolella korttelin 8037 tontilla 1 sijaitseva yleisten rakennusten korttelialue muuttuu rivitalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueelle syntyy asuinrakennustyypiltään sekoittunut rakenne.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista (AR) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP). Kaavamuutoksen tarkoituksena on saada kunnan yhdyskuntarakenteen sisällä vajaalla käytöllä oleva alue tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsipuolella, missä omakotitalotonteista on ollut puutetta jo useamman vuoden ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireilletulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Kaavoitus ja maankäyttö> Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Kuovtien ympäristö) 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 ilmoitustau-

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kanssa järjestetään palavereita tarvittaessa (MRL 66 §, MRA 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet on esitetty kohdassa 4.3.2.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavahankkeen lähtökohtaiset tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavaprosessin aikana.

Prosessin aikana saadun palautteen perusteella on kiinnitetty erityistä huomioita Niittyrannantien liikenneturvallisuuden parantamiseen (palaveri OSAO:n ja Lakeuden Keskuspuhdistamon kanssa), huomioitu suunnittelualueen maaperän haasteet tonttien luovutuksen ajoittamisessa sekä syvennetty lentomelualueen ja Lakeuden Keskuspuhdistamon läheisyyden vaikutusten arviointia suunnittelualueeseen.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen tavoitteet ovat olleet selkeät. Erilaisia vaihtoehtoja on tutkittu vetovoimaisten omakotitalotonttien sekä kadunrakentamisen ja muun infrastruktuurin rakentamisen näkökulmista. Kaavoituksessa on kiinnitetty huomioita liikenneturvallisuuteen.

Reunaehdot hankkeelle on asettanut olemassa oleva tilanne siten, että suunnittelussa on otettava huomioon alueelle jo rakennettu infrastruktuuri kuten vesi- ja viemärijohtot sekä rakennetut katualueet. Lisäksi olemassa olevien kortteleiden muoto on asettanut omat haasteensa omakotitalotonttien tarkoituksenmukaiselle muodostamiselle. Korttelissa 8038 on haluttu myös säilyttää alueen maisemallisena kiintopisteenä olevaa mäntyriiviä. Mäntyryhmät ovat osa alueelle ominaista maisemaa.

Luonnosvaihtoehdoissa on tutkittu erilaisten katuvaihtoehtojen vaikutusta omakotitalotonttien sijoitteluun, kokoon, liikenteen järjestämiseen alueella sekä mäntyryhmän säilyttämiseen.



A

B

C

D

Alustavia luonnosversioita.

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto B tehokkaimman katurakenteen, liikenneturvallisuuden, lähivirkistysyhteyden sekä soveltuvimman tonttirakenteen vuoksi. Tehokkaan katurakenteen lisäksi suunnittelussa haluttiin kiinnittää huomioita jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuuteen sekä kevyen liikenteen verkoston jatkuvuuteen. Kuovitien eteläreunassa on kävely- ja pyörätie. Valitussa vaihtoehdossa Kuovitieltä on osoitettu vain yksi tonttikatuliittymä erillispientalojen korttelialueille, jolloin ajoneuvojen ja kevyen liikenteen risteyskohdat on minimoitu. Tonttikadun läpikuljettavuus haluttiin kuitenkin mahdollistaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä osoittaa yhteys muuhun virkistysalueella olevaan puistokäytäväverkostoon. Suunnittelussa haluttiin myös säilyttää olemassa olevaa mäntyrivistöä mahdollisimman paljon. Olemassa olevan puuston säilyttäminen vaatii kuitenkin leveän viherkaistaleen, jotta puiden juuret eivät vahingoitu aluetta rakennettaessa. Kaavaan osoitettiin noin 20 metriä leveä kaistale, jossa on säilytettävää mäntyriiviä sekä ohjeellinen aluevaraus jalankululle ja pyöräilylle.

Ehdotusvaiheessa luonnosta on tarkennettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Lisäksi kaavaselostusta ja kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty suunnittelualueen maaperän, liikenneturvallisuuden sekä ympäristöhäiriöiden osalta (lentomelualue, Lakeuden keskuspuhdistamo).

Kaavakarttaan on tarkistettu katujen liittymäkohdat näkemäasetusten mukaiseksi. Sipikujan kadun linjausta on hieman muutettu, erillispientalotonttien kokoa sekä erillispientalotonttien ohjeellisia rakennusaloja on tarkistettu ja johtovaraus lisätty korttelin 8039 tonttien 4 ja 5 rajalle. Lisäksi kaavakartan pohjakartta on päivitetty.

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kohdassa 5.4.



Ote nähtäville asetettavasta kaavaehdotuksesta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo sekä kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

Kunnanhallitus on käsitellyt kaavan vireilletulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavan valmisteluvaiheen nähtäville asettamisen 25.9.2017 (§ 309). OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä kunnan teknisissä palveluissa (Asemantie 1) ja kunnan nettisivuilla 4.10.–3.11.2017.

Kaavahankkeessa esitetään osa rivitalotonteista muutettavaksi omakotitalotonteiksi ja asuinpientalotonteiksi. Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitettu Y-korttelialue esitetään poistettavaksi. Sarkkirannan päiväkotia (Alangontie) kattaa muutosalueen varhaiskasvatuksen tilatarpeen sisäisissä palaverissa käytyjen keskustelun perusteella 28.11.2016 ja 10.10.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyttä ei kyseenalaistettu kuulemisen aikana.



Kaavaluonnoksen kuulemisaikana viranomaisilta saapui kuusi lausuntoa. Kuulemisajan jälkeen saapuivat lausunnot Oulun Seudun Sähköltä (sähköverkko ja kaukolämpö).

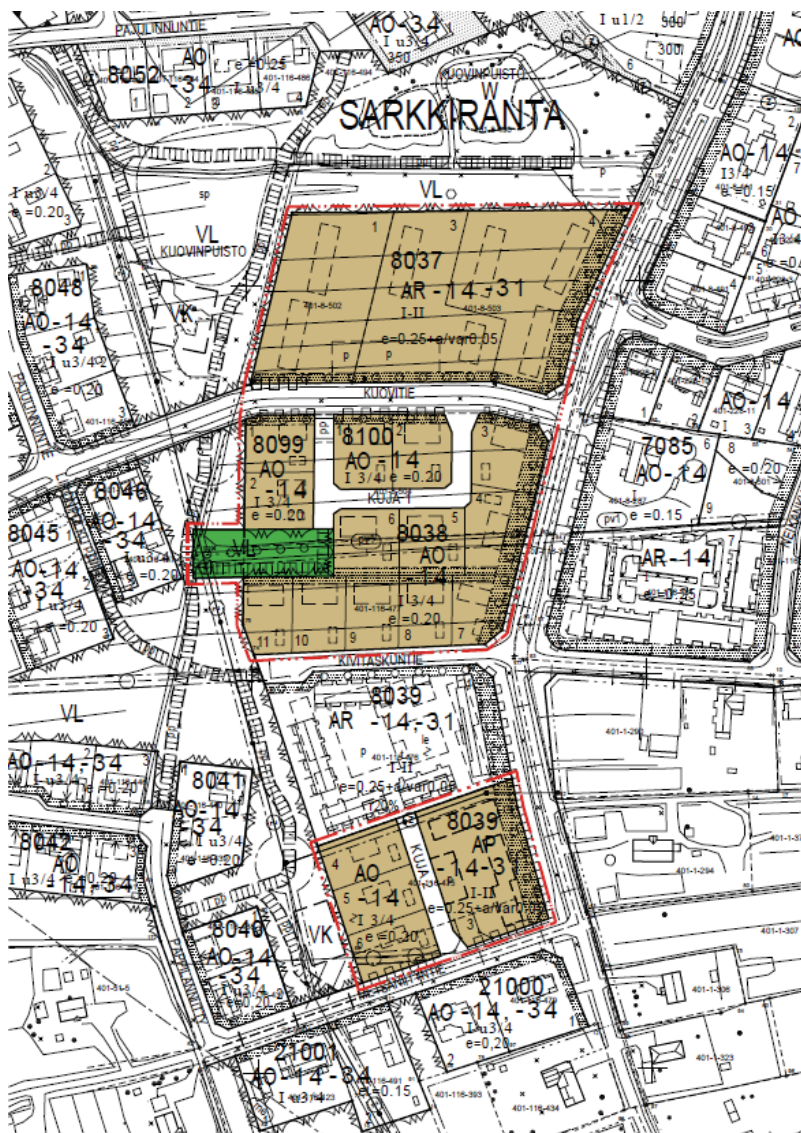
Ennen kuulemista muilta osallisilta ja asukkailta saapui kaksi yhteydenottoa sähköpostitse ja kuulemisen aikana saapui yksi mielipide.

Lausunnot saatiin Oulun seudun ympäristötoimelta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Elisa Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä ja Kempeleen Vesi- huolto Oy:ltä.

Kempeleen Vesihuollolta ja Oulun Seudun Sähköltä saatiin tarkistettua tietoa verkoston nykyisestä sijainnista sekä vesi- ja viemäriverkoston rakentamisesta kaavamuutosalueelle ja sähköverkoston kaapelointitarpeista 10–15 vuoden päästä.

Nimistötoimikunta kokoontui 11.10.2017 ja kaavamuutosalueelle rakennettavien katujen nimiksi ehdotettiin Sipikujaa ja Niittokujaa.

Kuulemisajan jälkeen vireillä olevaa kaavamuutosta ja valmisteluvaiheen kuulemisessa saapunutta palautetta esiteltiin Kempeleen kunnan valiokunnille.



Ote luonnosvaihtoehdosta, joka on ollut nähtävänä 4.10.–3.11.2017.

Luonnosvaiheessa nähtävänä olleessa kaavaluonnoksessa pohjoisin korttelialue 8037 osoitettiin kokonaisuudessaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Korttelin tontti 4 on lähtenyt rakentumaan kesällä 2017. Korttelialueelle osoitetaan ohjeellinen pysäköintiin varattu alue.

Korttelin 8038 pohjoisosan tontteja sekä kortteleita 8099–8100 palveleva uusi katualue mahdollistaa turvallisen kulun Kuovitieltä korttelin pohjoisosan tonteille. Uudelta tonttikadulta on yhteys olemassa olevalle lähivirkistysalueelle ja kevyen liikenteen poluille lähivirkistysalueen kautta. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Kaavassa uusi lähivirkistysaluekaistale mahdollistaa maisemallisena kiintopisteenä olevan mäntyryhmän säilymisen alueella. Korttelin 8038 eteläosan omakotitalotonteille on ajoyhteys Kivitaskuntieltä.

Eteläisimmälle korttelialueelle (korttelin 8039 tontit 3-5) osoitetaan sekä omakotiasumista että asuinpientaloasumista. Korttelinosien väliin rakennetaan tonttikatu, jota pitkin on pääsy tonteille. Lähivirkistysalueeseen rajautuvat tontit ovat houkuttelevammat omakotirakentamiseen kuin Niittyrannantielle rajautuva korttelinosa.

Kaikille Niittyrannantielle rajautuville tonteille on osoitettu istutettavat alueen osat, jolloin katualue näyttäytyy yhtenäisenä. Istutettava alueen osa toimii näköesteenä kadulta tonteille ja lisää asumisen viihtyvyyttä kadun puoleisilla tonteilla.

Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Kunnanhallitus käsittelee kokouksessaan 27.11.2017 valmisteluvaiheen kuulemisen vastineet sekä asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

- Kaavaehdotuksen palaute käsitellään Kempeleen kunnanhallituksessa ja asemakaavamuutos hyväksytään kunnanvaltuustossa keväällä 2018.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutosalue sijaitsee jo rakentuneella asuinalueella, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 4,1 ha. Asuminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksella Sarkkirannan kunnanosaan tulee 16 uutta erillispientalotonttia, yksi uusi asuinpientalotontti ja yksi uusi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Erillispientalotonttien tonttitehokkuus on 0,20 ja tonttien koot vaihtelevat 996–1297 m². Asuinpientalotontin ja rivitalotonttien tehokkuus on 0,25. Rivitalotonttien pinta-alat on 4413–5330 m² ja asuinpientalotontti on 3591 m².

Uusia asukkaita alueelle odotetaan noin 150.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatutavoitteet perustuvat viihtyisän, turvallisen ja laadukkaan asuntorakentamisen toteuttamiseen. Suunnitteluala tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja kaavamuutos tukee liikenneturvallisuutta edistäviä toimenpiteitä Niittyrannantiellä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 8099–8100 sekä uutta lähivirkistysaluetta ja uusia katualueita. Asemakaavamuutos koskee kortteleita 8037, 8038 ja 8039 (osa), katu- ja viheralueita.

5.3.1. Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue)

Kaava-alueen pohjoisosan kortteli on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonttien tehokkuutena on 0,25 ja lisäksi tehokkuudella 0,05 tonteille on järjestettävä pysäköinti ja varastotiloja. Tontit 3 ja 4 ovat lähteneet rakentumaan kesällä 2017 voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavamuutoksessa tontteja 3 ja 4 koskeviin keskeisiin kaavamääräyksiin ei tule muutosta. Muutokset ko. tonttien kohdalla koskevat ohjeellisia rakennusaloja.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsevalle korttelialueelle on osoitettu 13 omakotitalotonttia. Tonttien koot vaihtelevat 996–1300 m². Suurimmat omakotitalotontit 3 ja 4 sijaitsevat korttelissa 8038. Ko. tontit rajautuvat Niittyrannantiealueeseen. Keskimäärin tontit ovat 1000 m² kokoisia. Kuovitielle ja Niittyrannantielle rajautuvat tonttienosat on määrätty istutettaviksi alueen osiksi, joihin on osoitettu istutettava puurivi. Lisäksi korttelin 8038 tonttien 7–11 pohjoisosaan sekä tonttien 4–6 eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa. Aluevarausten tarkoituksena on luoda viihtyisää piha-aluetta omakotitalotonteille. Korttelialueen keskellä on myös pohjavesialueen raja, alueen pohjoisosa on pohjavesialueella.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva korttelialue 8039 muodostuu asuinpientalojen korttelialueen tontista ja erillispientalojen korttelialueesta. Asuinpientalotontin 3 tehokkuusmääräykset ovat samat kuin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella 8037 ($e=0,25 + a/var0,05$). Asuinpientalotontti on 3591 m². Ko. tontti 8039 rajautuu Niittyrannantien katualueeseen. Tontin pohjoisosassa on sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Korttelissa 8039 erillispientalotontit 4,5, ja 6 rajautuvat suunnittelualueen länsipuolella olevaan lähivirkistysalueeseen. Erillispientalotonttien tehokkuus on 0,20. Tontit 4 ja 5 ovat 1008 m² ja tontti 6 on 1022 m². Tontin 4 pohjoisosassa on sähkölinjalle varattu alueen osa ja tontin 6 eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

5.3.2 Katualueet

Suunnittelualueen toteuttaminen edellyttää kahden tonttikadun rakentamista. Kuovitieltä liikenne ohjataan kortteille 8099–8100 ja korttelin 8038 tonteille 3–6 yhden tonttikatu-liittymän, Sipikujan, kautta, jolloin ajoneuvoliikenteen ja jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kohtaaminen minimoidaan. Kuovtien eteläreunassa on kevyenliikenteen väylä. Sipikuja muodostaa lenkin, josta ei ole ajoneuvoliikenteelle läpikulkua. Läpikulkumahdollisuus koskee jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

Toinen rakennettava katualue sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa. Kulku korttelialueen 8039 tonteille 3-6 järjestyy Niittokuja nimiseltä tonttikadulta. Liittyminen Niittokujalle on Metsäniityn tieltä.

Liittymä rivitalojen ja muiden kytkettävien asuinrakennusten korttelialueelle on Kuovitieltä ja erillispientalojen korttelialueen 8038 tonteille 7-11 kulku on Kivitaskuntieltä.

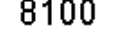
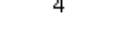
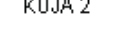
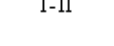
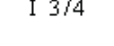
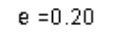
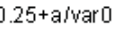
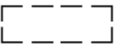
5.3.3 Lähivirkistysalue



Suunnittelualueen länsiosa rajautuu kokonaisuudessaan olemassa olevaan lähivirkistysalueeseen. Kaavamuutoksessa uutta lähivirkistysaluetta osoitetaan keskimmaiseen korttelialueeseen. Lähivirkistysalueen tarkoituksena on yhdistää erillispientalokorttelit virkistysalueverkostoon. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen aluevaraus jalankululle ja pyöräilylle. Reitin on tarkoitus palvella kaavamuutosalueen asujien lisäksi lähiympäristön liikkuja. Lisäksi lähivirkistysalue mahdollistaa olevan mäntyrevin säilyttämisen osittain, mäntyrevin länsipäässä.

Kaavamääräykset:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	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.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku pysäköinti-/varastotilojen osuuden.
	Ohjeellinen rakennusala.



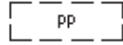
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



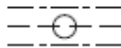
Katu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



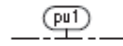
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä.
Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää paikallisen ympäristöviranomaisen lausunto.
Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja
maanalaisten öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan
vahvistumisesta.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

- 31

Indeksi osoittaa, että korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

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

Sähköjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta kortteleiden sisäinen sähköjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.

AR-korttelissa on osoitettava jokaista 85 k-m² kohti vähintään yksi (1) autopaikka.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Lähtökohtana Kuovitien ympäristön asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa olevaan kaavaan tehdyt selvitykset sekä muut aiemmat selvitykset ja suunnitelmat, joita ovat muun muassa suunnittelualueelle tehty rakennettavuusselvitys ja Niittyrannantien liikenneturvallisuusselvitys.

Vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella sekä asuminen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen väestön rakenteeseen tai kehitykseen kaava-alueella, koska suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asumisen alueeksi. Kaavamuutoksella alueen suunniteltu asukastiheys laskee hieman rivitalokortteleiden vaihtuessa omakotirakentamisen korttelialueiksi. Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan kunnan taajaman länsipuolella on ollut omakotitalontonteista puutetta useamman vuoden ajan ja tällä asemakaavamuutoksella lisätään tonttitarjontaa. Asemakaavahankkeella ei muodostu uusia asuinalueita, joten hanke ei olennaisesti vaikuta alueen palvelujen tarpeeseen.

Asemakaavamuutosalueelle muodostuu sekoittunutta asuinrakennusten rakennetta (omakotitaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä taloja), joka houkuttelee alueelle erilaisia väestöryhmiä. Uusi asuinrakennusten rakenne on monipuolisempaa kuin voimassa oleva asemakaava olisi mahdollistanut.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa yleisten rakennusten korttelialue (Y), jossa on päiväkotirakentamisen salliva kaavamerkintä, muutetaan rivitalojen- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Muutoksen vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittävät alueen yhdyskuntarakenteeseen. Muutoksessa alueelle odotettava asukasmäärä supistuu, kun kaksi AR-korttelia osoitetaan omakoti- ja pientaloasumiselle. Sarkkirannan päiväkotia on laajennettu vuonna 2014 ja sen on todettu kattavan suunnittelualueen päiväkotirakentamisen tarpeet. Varhaiskasvatuksen palvelut pyritään sijoittamaan peruskoulujen läheisyyteen.

Kaavamuutos toteuttaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaavamuutos toteutuessaan parantaa taajamakuva, kun pusikoituneet korttelit rakennetaan ja katunäkymät siistiytyvät. Katualueisiin rajautuviin tontteihin on määrätty istutettavat alueen osat, joihin on osoitettu istutettavat puurivit. Kyseiset alueen osat parantavat tonttien viihtyvyyttä sekä luovat yhtenäistä katukuvaa.

Alueelle laaditaan erillinen ohjeellinen rakennustapaohje.

Palvelut ja työpaikat sekä elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksella alueelta poistuu yksi päiväkotirakentamisen salliva alue. Muutoksella ei kuitenkaan merkittävästi heikennetä päiväkotipalveluiden saavutettavuutta, koska muutosalueen lähiympäristössä on riittävästi varhaiskasvatuksen palveluita alueen tarpeisiin.

Hankkeen vaikutukset ovat vähäiset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan, koska muutosalue tukeutuu keskustan palveluihin ja alue on osoitettu asumisen alueeksi jo edellisessä kaavassa.

Virkistys

Kaavamuutosalueen pohjois- ja länsipuolella on kaavan mukaisesti toteutunutta lähivirkistysaluetta ja puistoa. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet lähivirkistysalueille. Kaavamuutoksessa on huomioitu yhteys omakotitalojen korttelialueelta (korttelit 8099–8100 ja 8038) lähivirkistysalueelle. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka yhdistyy olemassa olevaan verkostoon. Kaavamuutoksella parannetaan alueen asukkaiden lähivirkistysalueelle pääsyä.

Kaavamuutoksessa korttelin 8039 eteläosaan osoitetut puistoaluemerkinnät poistetaan ja alueet osoitetaan AO- ja AP-korttelialueiksi. Puistomerkinnän poistaminen mahdollistaa korttelinosan paremman hyödyntämisen omakotitalojen- ja asuinpientalojen rakentamiseen, koska rakennuspaikkojen pinta-ala kasvaa. Samalla hoidettavan puistoalueen määrä vähenee. Puistomerkintöjen poistaminen ei kuitenkaan heikennä merkittävästi asuinalueen viihtyisyyttä, koska suunnittelualueen länsipuoli rajautuu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeseen.

Liikennejärjestelmä ja kevyen liikenteen verkostot

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun asuinalueen sisällä. Kaavamuutoksen mukaisesti rakennettavat tonttikadut liittyvät alueen muuhun liikennejärjestelmään. Suunnittelu työssä on kiinnitetty huomiota erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuuksiin. Kuovitietä rakennetaan yksi uusi tonttikatu (Sipikuja) erillispientalojen korttelialueelle. Sipikuja palvelee kahdeksan erillispientalotontin asukkaita. Katu muodostaa lenkin, mutta se ei kuitenkaan ole läpikuljettava moottoriajoneuvolla, jotta kävely- ja pyörätietä ei katkaise kaksi tonttikatuliittymää. Kadun päähän ei varata tilaa ajoneuvojen kääntöpaikalle ja huoltoajoneuvoliikenteen (mm. jätekuljetus, posti, tien kunnossapito) on peruutettava noin 40 metriä päästäkseen pois alueelta. Tonttikadulla ajoneuvojen liikennenopeudet ovat matalat, jolloin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuus ei vaarannu. Sipikujan toinen pää yhdistyy Kuovitian eteläreunassa olevaan kävely- ja pyöräkatuun jalankululle ja pyöräilylle varatulla alueen osalla. Muodostuvalle lähivirkistysalueelle osoitetaan myös jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joka liittyy olevaan puistokäytävään. Kaavamuutoksella kevyen liikenteen verkostot ja yhteydet lähivirkistysalueille paranevat, kun osoitetaan uusia yhteyksiä. Toinen rakennettava tonttikatu (Niittokatu) palvelee korttelin 8039 tonttien 3–6 asukkaita. Niittokadulle on yhteys Metsäniityntieltä.

Suunnittelualue rajautuu Niityrannantielle, joka on vilkasliikenteinen pääkokoojakatu Sarkkirannan pientilastoalueella. Niityrannantien liikenneturvallisuukselvityksen mukaan (Sito Oy, 2017) kadulla on keskimäärin 900 ajoneuvoliikenteen suoritetta vuorokaudessa, josta OSAO:lta ja Lakeuden Keskuspuhdistamolta saatujen tietojen mukaan noin 146 suoritetta vuorokaudessa on raskasta ajoneuvoliikennettä. Suurin osa (95 %) raskaasta liikenteestä on OSAO:n liikennettä. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi selvityksessä on esitetty toimenpiteitä, joita toteutetaan kun kaava-alue aletaan rakentaa.

1.11.2017 pidetyssä palaverissa kunnan, OSAO:n ja Lakeuden Keskuspuhdistamon kanssa esitettiin toimenpiteitä raskaan ajoneuvoliikenteen vähentämiseksi Niityrannantiellä. Lakeuden Keskuspuhdistamon raskaan ajoneuvoliikenteen suoritteita ei nähty niin merkittävänä kuin OSAO:n. Toimenpiteet kohdistuvat lähinnä OSAO:n suoritteiden vä-

hentämiseen. Raskasta kalustoa säilytetään Niittyrannan eteläosassa sijaitsevalla ajoharjoitteluradalla. Tämä aiheuttaa ylimääräistä liikennettä Niittyrannantiellä, OSAO:n toimipisteen ja ajoharjoitteluradan välillä. Esitetyt toimenpiteet liittyvät toisen ajoharjoitteluradan käyttöön Swanlinen piha-alueella Ollakassa. Alue on vuokrattu. Tällä toimenpiteellä Niittyrannantien raskas ajoneuvoliikenne vähenee noin 6 prosenttiyksikköä. Mikäli OSAO saa vuokrattua tiloja Senaatin tukikohdasta Aurinkokujan päästä kalustonsa säilyttämiseen, raskas liikenne vähenisi Niittyrannantiellä 50–70 prosentilla. Neovottelut ovat tämän osalta kesken. Esitetyt toimenpiteet tuovat ratkaisuja välittömästi ja lyhyellä aikavälillä. Pidemmän aikavälin ratkaisuja ei ole mahdollista tutkia käsillä olevassa kaavassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hankealueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Tekninen huolto ja eritystoiminnot

Suunnittelualueella on rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa sekä sähköverkkoa. Kaavan toteutuessa kunnallistekniikka rakennetaan tontinluovutuksen määrittämässä aikataulussa. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää uutta vesi- ja viemäriverkoston rakentamista sekä katujen rakentamista, joilla on kustannusvaikutuksia. Suunnittelualueella ei ole jo rakennetun kunnallistekniikan lisäksi erityisalueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialueella, joka on huomioitava aluetta rakentaessa. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä ympäristöön.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä, alueen lounaispuolella, on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu lentomelualue. Merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman 55 dBA lentomelualue. Lentomelulla saattaa olla heikentäviä vaikutuksia koettuun asumisen viihtyvyyteen vaikka lentomelumerkintä ei ole kaavamuutosalueella. Haitallisen melun vaikutuksia voi vähentää muun muassa rakennusteknisillä ratkaisuilla.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella noin 1 km päässä suunnittelualueesta on Lakeuden Keskuspuhdistamo, jossa puhdistetaan jätevettä. Lisäksi alueella on kompostointilaitos. Toiminta saattaa aiheuttaa hajuhaittoja suunnittelualueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavahanke edistää alueen liikenneturvallisuuden kehittämistä sekä alueen kehittymisen laadukkaana asumisen ympäristönä. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan rivitalo-, omakoti- ja pientaloasumista, jolloin alueelle syntyy asuinrakennustyyppiltään sekoittunutta rakennetta. Laadukkaan asuinympäristön syntymistä kaavamuutosalueelle tukee lisäksi olemassa olevat lähivirkistysalueet, puistot ja palvelujen läheisyys.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutoksessa muutetaan merkintää, joka osoittaa alueen osan, jossa puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Määräys muutetaan säilytettävä/istutettava puurivi -määräykseksi ja aluetta supistetaan. Tehdyn maastokäynnin (23.8.2017) ja karttatarkastelun perusteella säilytettävä/istutettava puurivi -määräys osoitetaan mäntyrevin länsiosaan, koska puusto on siellä

maisemankuvan kannalta keskeisin. Kaavamuutoksessa mäntyriivi osoitetaan lähivirkistysalueelle, jolloin puusto sijoittuu mahdollisimman kauas rakentamisesta ja juurakko ei vahingoitu. Kaavamuutoksen vaikutukset alueen maisemakuvaan eivät ole merkittävät.

Kaavamuutoksessa osoitettavat asuinrakentamisen korttelit sijoittuvat olemassa olevaan rakenteeseen. Alue varataan edelleen asuinrakentamisen korttelialueiksi, kuten voimassa olevassa kaavassa. Maaperäselvityksen perusteella alue soveltuu pientalorakentamiseen. Maapohjan heikon kantavuuden johdosta kuitenkin edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu sekä pienilmasto

Suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja, joten asemakaavalaajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojeluun. Suunnittelualueella ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta. Kaavan toteuttaminen ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Kuovinpuisto toimii muun muassa hulevesien viivytysaltaana. Uusilta erillispientalojen korttelialueilta hulevedet ohjataan lähivirkistysalueen ojiin. Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella, jonka seurauksesta hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kempeleen kunta on teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry, 2016), jossa määritellyjä periaatteita noudatetaan aluetta rakentaessa. Kaavamuutosalueen asuinrakentamisen korttelialueiden tehokkuus on kohtuullinen, jolloin alueelle jää läpäisevää pinta-alaa.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle, kun tonttien myynti voidaan aloittaa suunnittelualueella.

Ennen tonttien luovutusta kunnalle tulee kustannuksia rakennettavien katualueiden ja muun infrastruktuurin rakentamisesta. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä virkistysalueen hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia.

Talousarviossa 2018 katualueiden rakentamiseen ja Niittyrannantien liikenneturvallisuuden parantamiseen on **varattu x euroa**.

Tonttien lopullinen hinnoittelu määritellään kunnanvaltuustossa. Ehdotetun hinnoittelun perusteella tonttien yhteenlasketuiksi myyntituloiksi saadaan noin **xxx euroa**.

- alueen maaperän vaikutus tonttien hinnoitteluun

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella suurimmat häiriötekijät aiheutuvat liikenteen melusta. Suunnittelualueen lounaispuolella on lentomeluvyöhykkeen raja ja suunnittelualue rajautuu Niittyrannantielle, jossa on raskasta ajoneuvoliikennettä. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa melua voidaan vähentää alentamalla nopeuksia. Liikenneturvallisuus parantuu kaavan toteutuessa, kun

pyörätietä jatketaan Niittyrannantiellä, näkemäalueet siistiytyvät, rakennetaan uudet suojatiesaarekkeet ja Niittyrannantien katualueelle tehdään perusparannus.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

Kaavaluonnoksen merkinnot ja määräykset:

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle muodostuu kaksi uutta katualuetta. Uusien tonttikatujen nimistöstä päättää kunnanvaltuusto. Nimistötoimikunta on esittänyt katujen nimiksi Sipikuja ja Niitokuja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaavat laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus sekä rakennustapaohje. 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*. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista.

Alueen toteuttamista ohjaavat myös katusuunnitelmat. Katujen ja vesi- ja viemäriverkostojen rakentaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Kaava-alueen katujen rakentamisen yhteydessä toteutetaan Niittyrannantien liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

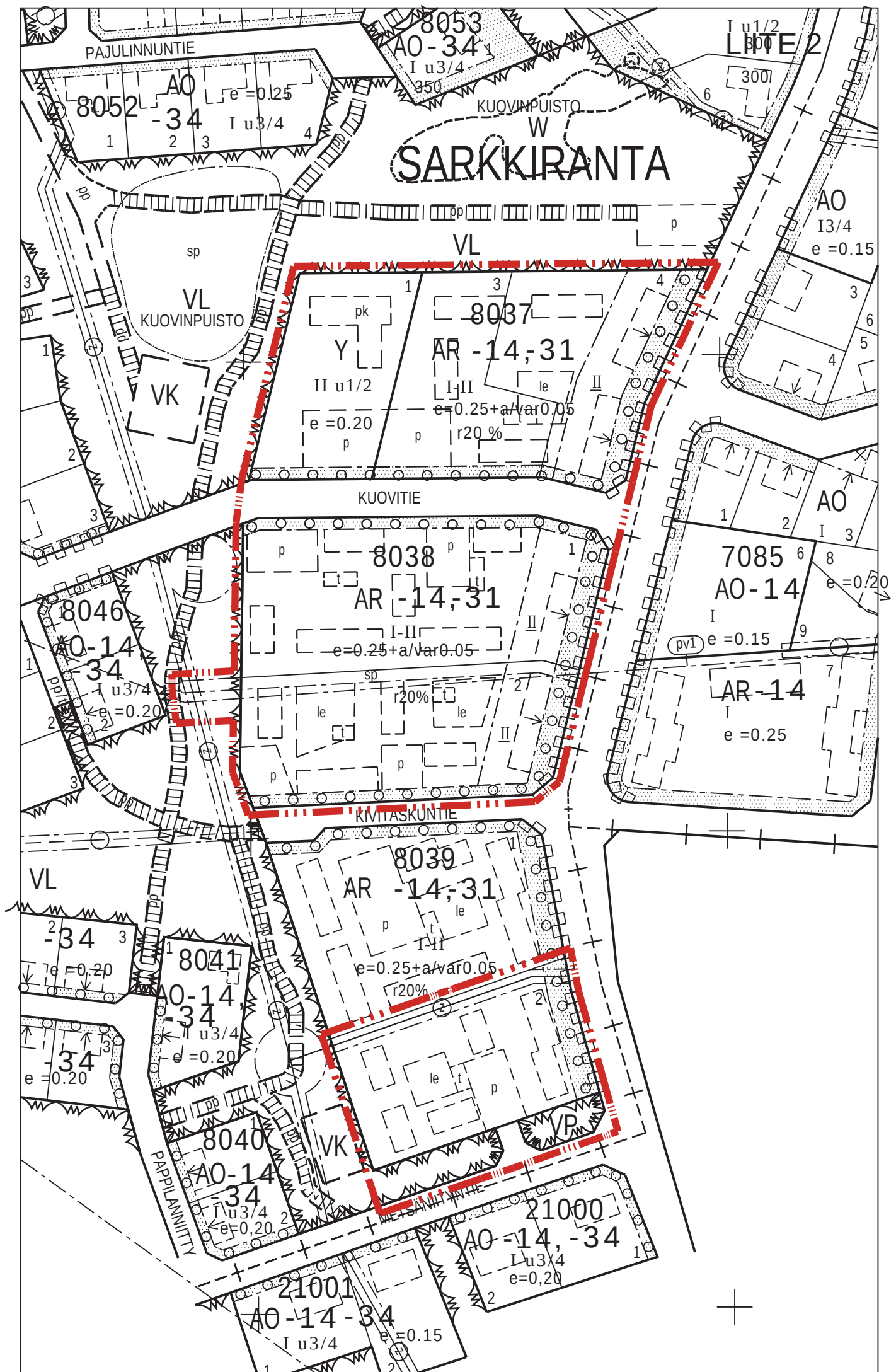
Tonttien myyminen ja alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada tontit myyntiin keväällä 2018.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan ympäristöpalvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä x.x.201x,

(Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen)

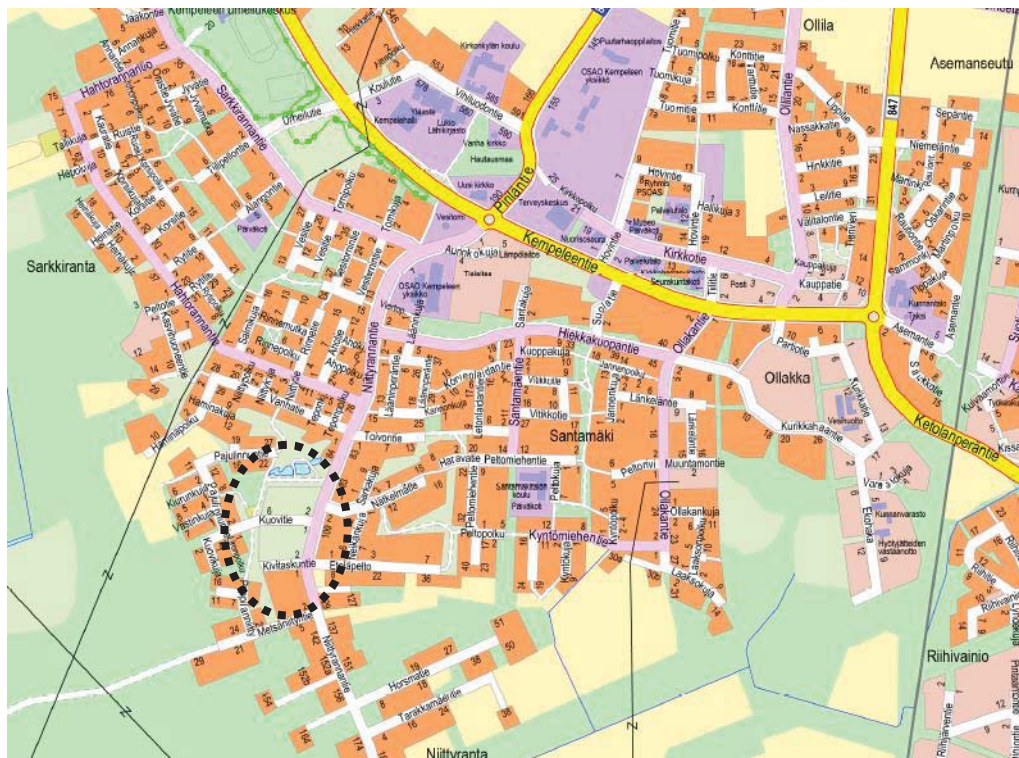


LITE 3

ASIANUMERO 129/10.02.03/2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

27.9.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KUOVITIEN YMPÄRISTÖ

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)


Asemakaavan muutos koskee Särkkirannan kortteleita 8037–8038 ja korttelia 8039 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat Särkkirannan korttelit 8099–8100 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja suunnitelmaa voidaan tarkistaa ja päivittää kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan tilastoalueen (102) pienalueella Sarkkiranta (008). Asemakaavan muutos sijoittuu Kuovinpuiston ja Metsäniityntien väliselle alueelle pääkokoojakatuna toimivan Niittyrauantien länsipuolelle.



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kuovtien ympäristön kaavamuutos on esitetty kunnan kaavoituskatsauksessa 2016 (kh 29.8.2016 § 241) tulevana kaavahankkeena (kohde 11, Sarkkiranta, asuinalue). Kaavoituskatsauksessa on esitetty alueen muuttamista erillispientalojen (AO) tai asuinpientalojen (AP) korttelialueeksi.

Kempeleen kunnan hallitus on käsitellyt 31.10.2016 § 293 valtuustoaloitteen asemakaavamuutoksen aloittamisesta alueella.

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.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista (AR) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP), jotta kunnan yhdyskuntarakenteen sisällä vajaalla käytöllä oleva alue saadaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

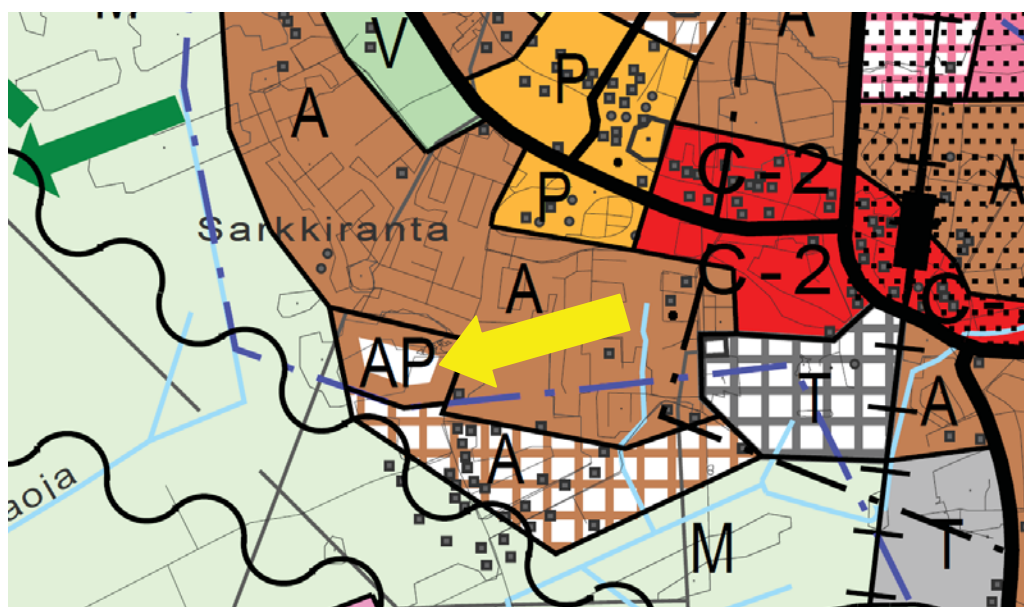
Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan kunnan ”länsipuolen kerrostalojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle ja rivitalojen keskustan ja Sarkkirannan alueelle. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan. Rakentamattomia omakotitontteja on eri puolilla kunnan länsiosaa vähäinen määrä ja ne ovat ainoastaan yksityisten omistuksessa.” Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsiosassa.

Kuovtien ympäristön raivaamiseksi ja maisemoimiseksi on tehty kuntalaisaloite 17.5.2015. Aloitteeseen on vastattu, että alueelle on mahdollisesti suunnitteilla kaavamuutos rivitalotonttien muuttamiseksi omakotitalotonteiksi, jolloin alueen rakentuessa ympäristö myös siistiytyy (kunnallistekniikan päällikkö 31.3.2016).

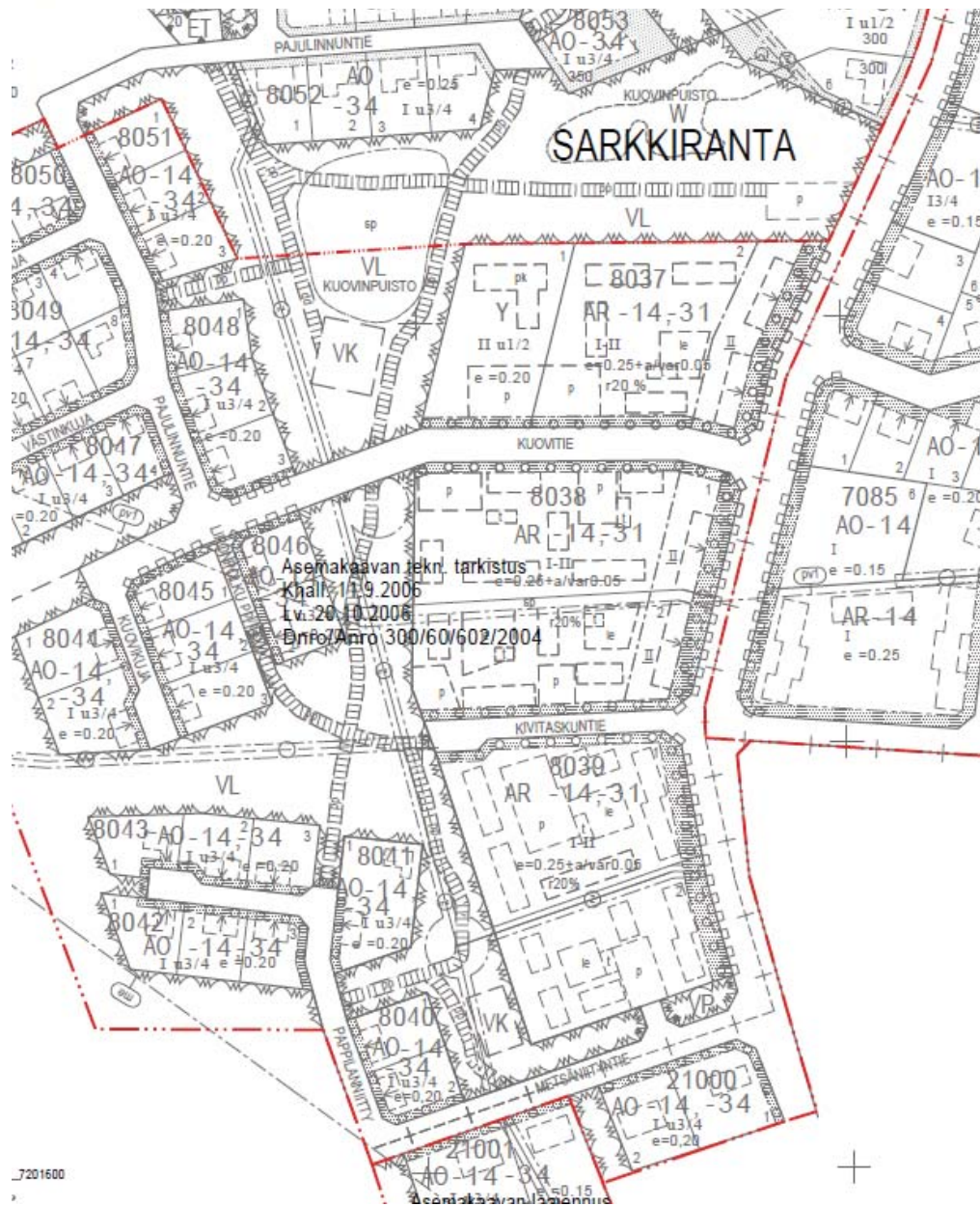
Korttelissa 8037 on syksyllä 2017 käynnistynyt hanke kuuden ketjutalon rakentamiseksi (rakennuslupa 17-0157-R). Kortteliin on tehty tonttijaonmuutos 5.9.2017 § 7. Korttelin 8037 Y-tontti, kortteli 8038 ja korttelin 8039 tontti 2 ovat rakentamattomat. Tontti 8039-2 on ollut useamman vuoden painopenkoilla.

Kaavatilanne

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Sarkkirannan alue on osoitettu AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi, joka on tarkoitettu määräyksen mukaan pääasiassa tiivistä ja matalaa sekä rivitalo- ja omakotitalorakentamista varten. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle.



Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualan ensimmäinen asemakaava on hyväksytty 14.6.2004 ja kaavaan on tehty tekninen tarkistus 11.9.2006. Asemakaavassa korttelit 8038 ja 8039 sekä korttelin 8037 tontti 2 ovat AR-merkinnällä osoitettuja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

Kortteliin 8037 tontille 1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä pk-merkinnällä ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin. Indeksillä 14 on osoitettu, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Indeksillä 31 on määrätty, että korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan omistus on vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 7.2.2017).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan alueen rakentaminen asuinkäyttöön.

5. 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.

- 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

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 25.9.2017
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä lokakuussa 2017

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo loka-marraskuussa 2017
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely marraskuussa 2017, Kempeleen kunnanhallitus

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen tammi-helmikuussa 2018
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely helmikuussa 2017, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Maaliskuussa 2018, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

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 Sarkkirannan Kuovitien ympäristön asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa oleva asemakaavassa esitetyt tavoitteet sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus
Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Asemantie 1,
Kempele. Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti:
[kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Kaavasuunnittelija Laura Felin, puhelin: 040 486 0394
Sähköposti: [laura.felin\(at\)kempele.fi](mailto:laura.felin(at)kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769
Sähköposti: [kaija.muraja\(at\)kempele.fi](mailto:kaija.muraja(at)kempele.fi)

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan
nettisivuilta www.kempele.fi > [Asuminen ja ympäristö](#) >
[Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Sarkkiranta, Kuovitien
ympäristö](#).