

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/Kaija Muraja



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SJAINTI	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	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	18
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 KAAVAN RAKENNE	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
5.3 ALUEVARAUKSET	20
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.3 Vaikutukset talouteen	23
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	24
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	24

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 länsipuolelle.



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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 punkkiongelmien ehkäisemiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. 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 kytkettyjen 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	Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khal xxx, § xxx)
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)
LIITE 8	Asemakaavaluonnos 25.9.2017

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Käsillä oleva Kuovitien ympäristön asemakaavamuutos perustuu voimassa olevan asemakaavan yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Asemakaavan muutoksella ei olla osoittamassa alueelle voimassa olevasta kaavasta merkittävästi erilaisia toimintoja, vaan alue varataan edelleen asuinrakennusten korttelialueiksi.

- 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 Kuovitien 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
- x.xx (§ xx), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- x.xx, asemakaavan ehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan kuntatiedotteessa ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville xx.xx.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 asuntotonttiohjelman mukaan tontteja on tarkoitus luovuttaa vuonna 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 mukaan vuonna 2006.

Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet lähipalveluihin ja lähivirkistysalueen verkostoihin.



Lähtökohdat suunnittelulle.



Näkymä Kuovinpuistoon.



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

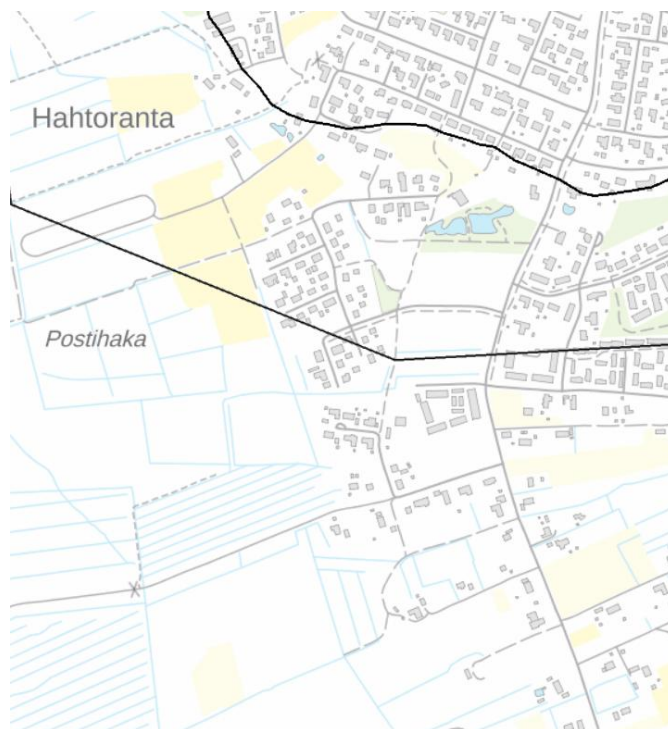
Korttelin 8037 tontille 1 ja kortteliin 8038 toteutumatta jääneille rivitalotonteille on kasvanut osittain pensaikkoa ja luonnontilaista niittyä/heinikkkoa, jolla kasvaa tienvarsiympäristölle ja joutomaille tyypillisiä heinäkasveja, kuten timoteitä ja maitohorsmaa. Korttelin 8039 tontti 2 on ollut jo 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 pohjavahvistustoimenpidettä, kuten esikuormitusta maapenkereellä. 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.

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. Syvemmällä tiiviissä hiekkakerroksessa pohjaveden virtaussuunta on todennäköisesti pohjoiseen, kohti vedenottamoa.

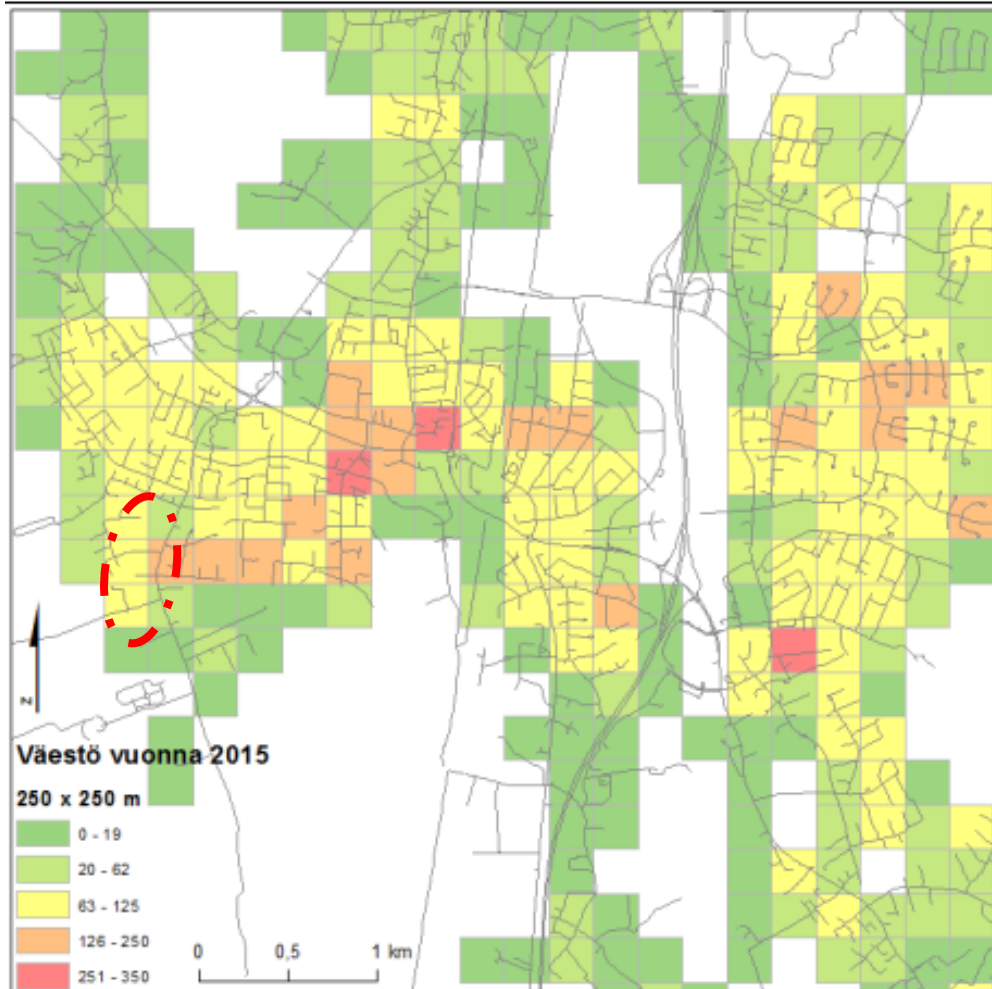


Pohjavesialueen aluerajaus (mustalla rajauksella).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan 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. Yleisten rakennusten tontille ei ole ollut kysyntää. 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 päiväkoti kattaa suunnittelualan 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

Suunnittelualueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Kuntakeskus sijaitsee noin 500 metrin päässä, joka tarjoaa suunnittelualan lähipalvelut. Kuntakeskuksessa on terveyskeskuspalvelut, koulu- ja varhaiskasvatuksen palveluita, lähikaupat, pankki- ja postipalvelut.

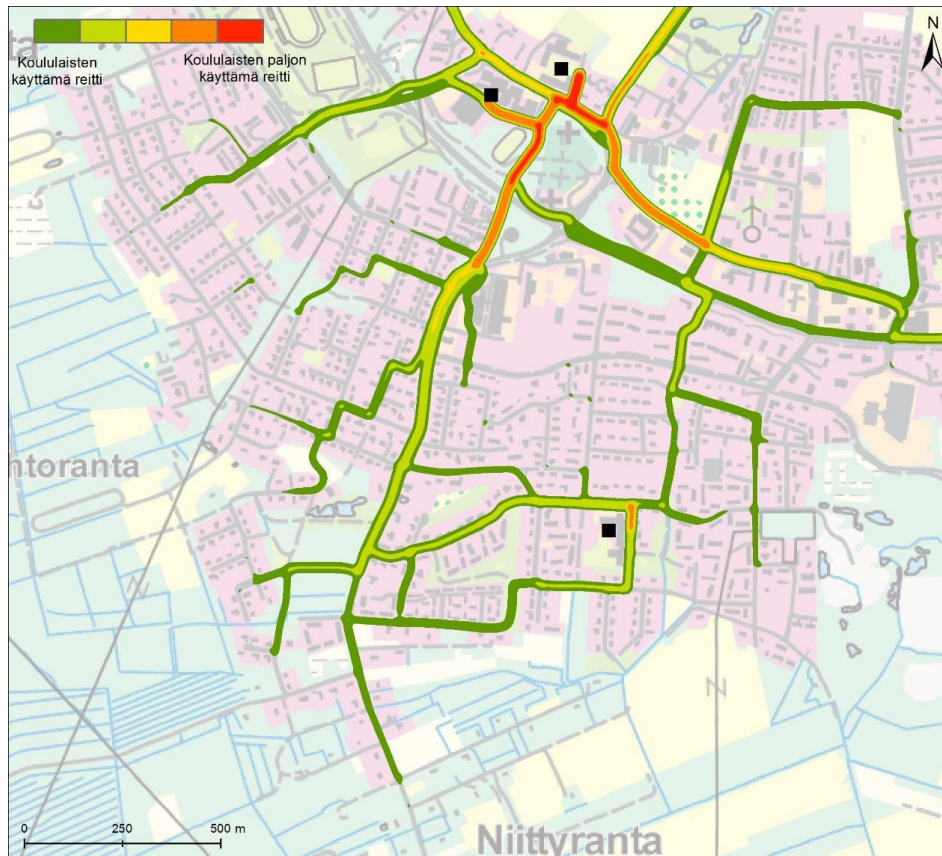
Liikenne

Suunnittelualuetta rajaa sen itäpuolella Niityrannantie, joka toimii alueen sisäisenä pääkokoojakatuna. Niityrannantielle 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 liikennemäärälaskennan mukaan (13.–18.3.2017) Niityrannantien liikennemäärä oli 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä oli keskimäärin 146 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laskenta-ajankohdan perusteella 95 % raskaasta ajoneuvoliikenteestä oli OSAO:n liikennettä. Raskaan liikenteen kokonaismäärän arvioidaan kasvavan lähivuosien aikana noin 20 % nykyisestä Lakeuden keskuspuhdistamon toiminnan kasvun seurauksesta (Liikenneturvallisuusselvitys, Sito Oy, 2017).

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

Lisäksi 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 Vesi- ja viemäriverkostoa. **Valmisteluvaiheessa toimijoilta saatava tieto teknisistä verkostoista viedään kaavan pohjakartalle.**

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

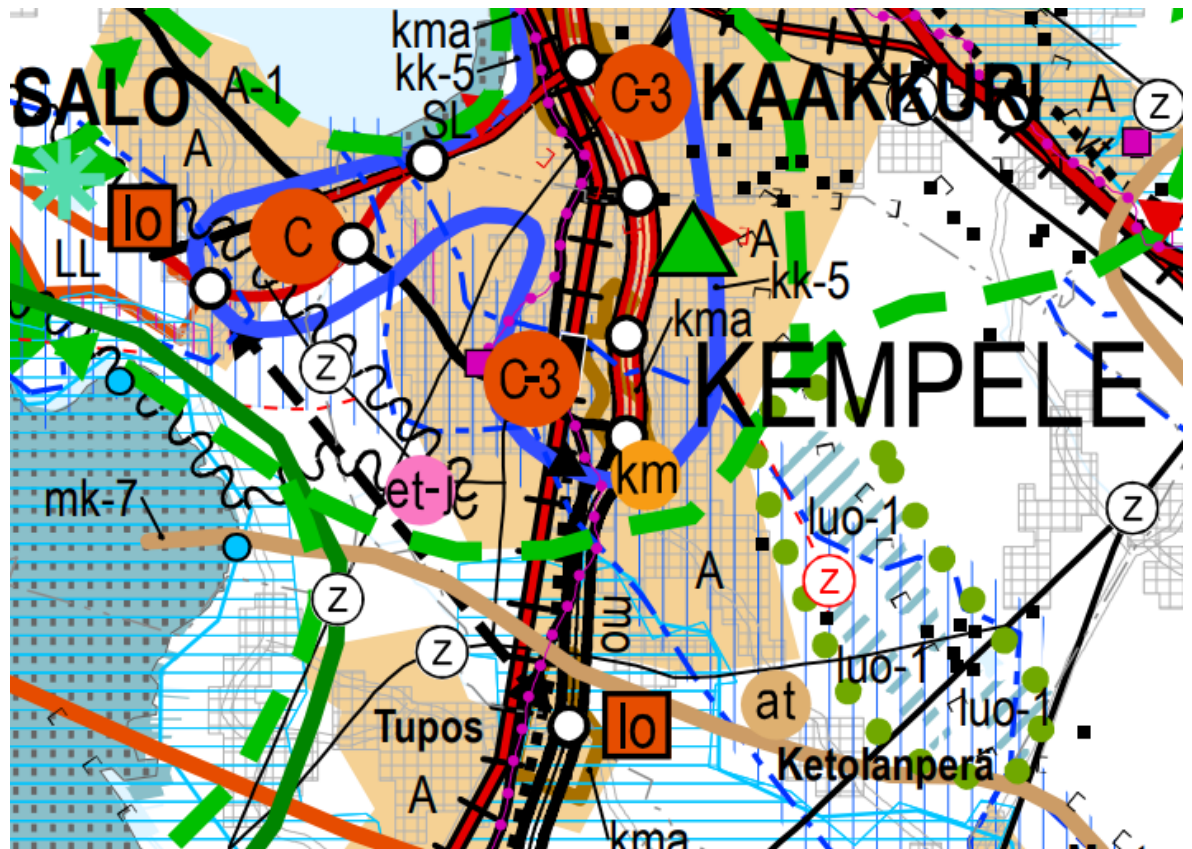
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa, joista suunnittelualuetta koskevat:

- 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.

Käsillä olevaa asemakaavan muutosta valmistellessa 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 12.5.2017 saakka. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta: Pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset ja muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.

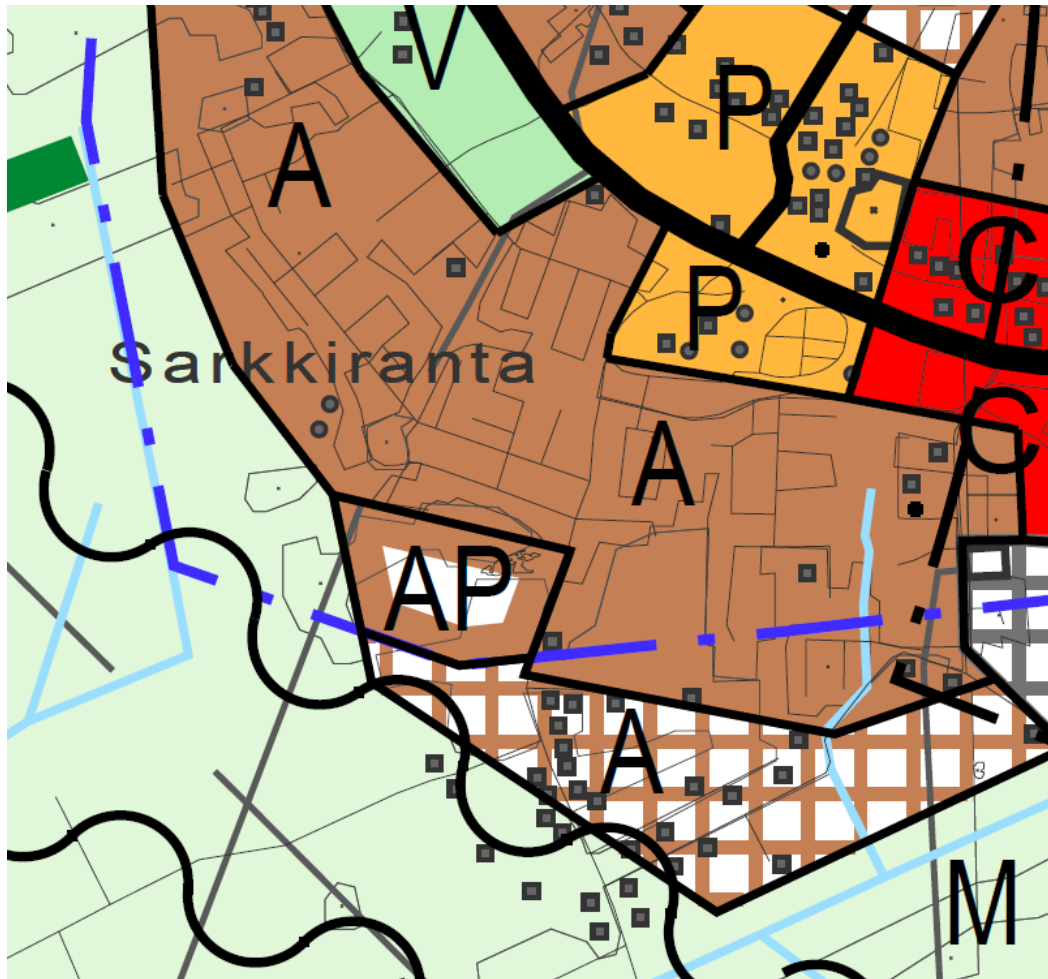


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 3.vaihemaakuntakaavaluonoksen yhdistelmäkartasta.

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).

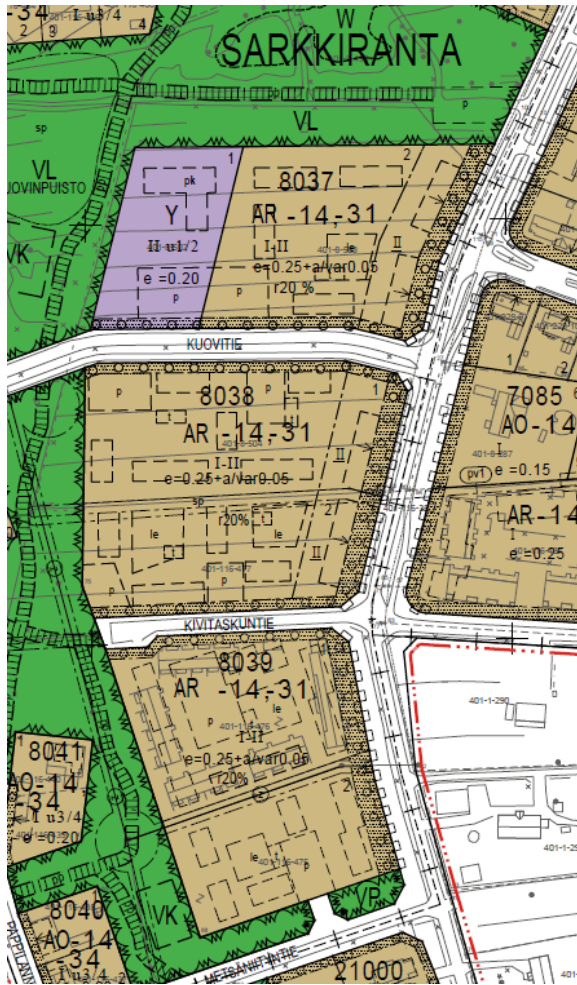
Asemakaava

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 osoittavat 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 §).

Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu 8.9.2017.

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

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.

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 käsittelee asemakaavamuutoksen vireille tulon 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 korttelialue 8038 muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi sekä korttelin 8039 tontti 2 muuttuu erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi. Kuovtien pohjoispuolella korttelin 8037 tontilla 1 sijaitseva yleisten rakennusten korttelialue muuttuu rivitalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueelle syntyy asuinrakennustyyppiltään sekoittunut rakenne.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista (AR) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP), jotta kunnan yhdyskuntarakenteen sisällä vajaan käytöllä oleva alue saadaan 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 vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi) > Kaavoitus > Käynnissä olevat kaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:

- Vireilletulo (MRL 63 §), valmisteluvaiheen (MRL 62 § ja MRA 30 §) ja kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa ja niistä ilmoitetaan virallisessa lehdessä, nettisivuilla ja



kunnan ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.

- OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan teknisissä palveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.
- Työpalavereita eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa.
- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).
- Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja 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.

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.

Reunaehdoja 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. Muutettavassa korttelissa 8038 on haluttu myös säilyttää alueen maisemallisena kiintopisteenä olevaa mäntyriviä. Mäntyryhmät ovat osa alueelle ominaista maisemaa.

Luonnosvaihtoehtoissa on tutkittu erilaisten katuvalintojen vaikutusta omakotitalotonttien sijoitteluun, liikenteen järjestämiseen alueella sekä mäntyryhmän säilyttämiseen.



Alustavia luonnosversioita.

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

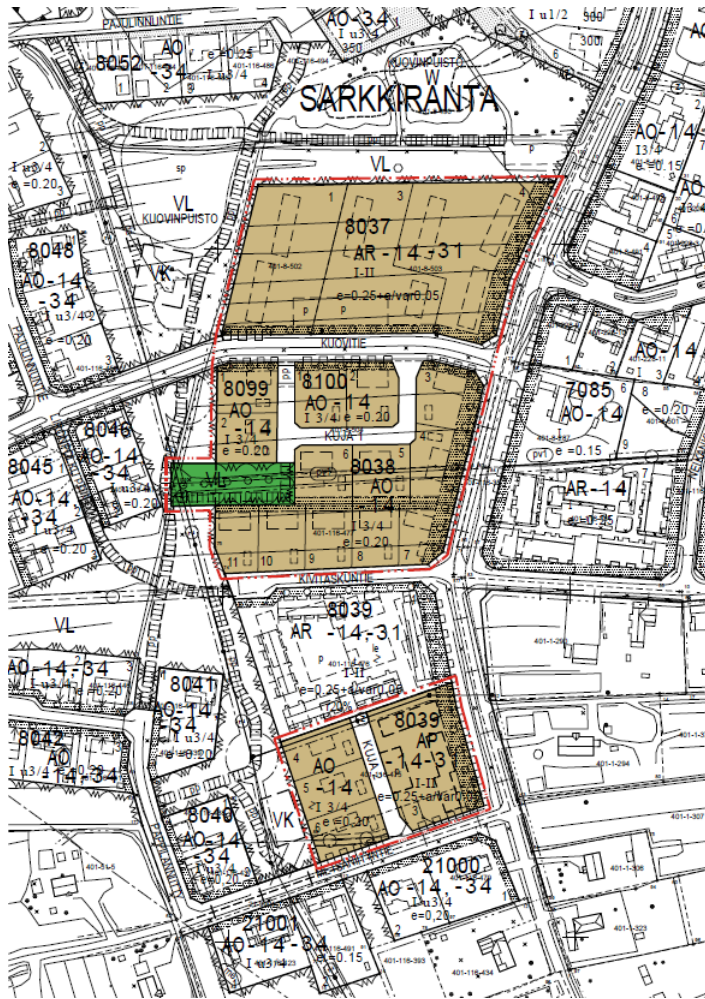
Täydentyä kaavaprosessin edetessä.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Kunnanhallitus käsittelee kaavan vireilletulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavan valmisteluvaiheen nähtäville asettamisen 25.9.2017. OAS ja kaavaluonnos ovat 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-korttelialuetta esitetään poistettavaksi. Sarkkirannan päiväkoti (Alangontie) kattaa muutosalueen varhaiskasvatuksen tilatarpeen.



Ote luonnosvaihtoehdosta, joka asetetaan nähtäville.

Nähtäville laitettavassa kaavaluonnoksessa pohjoisin korttelialue 8037 osoitetaan kokonaisuudessaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Korttelin tontti 4 on lähtenyt rakentumaan kesällä 2017. Korttelialueelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

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 asuinpienaloasumista. 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

- kunnanhallituksen käsittely

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 938–1314 m². Asuinpientalotontin ja rivitalotonttien tehokkuus on 0,25.

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 kaavamuutoksella mahdollistetaan liikenneturvallisuutta edistävät toimenpiteet alueella.

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.

- AO, AP, AR, VL, katualue

- kaavamääräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Lähtökohtana Kuovtien 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 täydennetään kaavaluonnoksesta saadun palautteen jälkeen.

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. Asemakaavahankkeella ei muodostu uusia asuinalueita, joten hanke ei olennaisesti vaikuta alueen palvelujen tarpeeseen.

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.

Kaavamuutos toteuttaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaavamuutos toteutuessaan parantaa taajamakuva, kun pusikoituneet korttelit rakennetaan ja katunäkymät siistiytyvät.

- laaditaan erillinen ohjeellinen rakennustapaohje

Palvelut ja työpaikat sekä elinkeinotoiminta

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

Hankkeen vaikutukset ovat vähäiset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan, koska muutosalue tukeutuu keskustan palveluihin.

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) 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 asuinpienalojen rakentamiseen, koska rakennuspaikkojen pinta-ala kasvaa. Puistomerkintöjen poistaminen ei kuitenkaan heikennä merkittävästi asuinalueen viihtyisyyttä, koska suunnittelualueen länsipuoli rajautuu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeseen.

Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Suunnittelussa otetaan huomioon tonttikatujen sijoittelu siten, että kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne kohtaavat mahdollisimman vähän. Kaavamuutoksen toteuttaminen mahdollistaa Niittyrannantien liikenneturvallisuukselvityksen toimenpideohjelmassa esitetyt hankkeet alueen kevyen liikenteen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

- Niittyrannantien raskas liikenne
- joukkoliikenteen yhteydet

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

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä.

- kaavamuutosalueeseen vaikuttavat ympäristöhäiriöt: liikenteen aiheuttama melu ja liikenneturvallisuus (raskas liikenne, lentomelualueen läheisyys), jäteveden puhdistamo

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavahanke mahdollistaa alueen liikenneturvallisuuden kehittämisen sekä alueen kehittymisen laadukkaana asumisen ympäristönä. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan rivitalo-, omakoti- ja pientaloasumista, jolloin alueelle syntyy asuinrakennustyypiltään sekoittunutta rakennetta. Erityyppiset asumisen ratkaisut mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan muuttumisen alueelle. Laadukkaan asuin ympäristön syntymistä kaavamuutosalueelle tukee lisäksi olemassa olevat lähivirkistysalueet, puistot ja palvelujen läheisyys.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöönMaisemarakenne ja maisemakuva

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu alueen osa, jossa puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, muutetaan kaavamuutoksessa. Määräys muutetaan säilytettävä/istutettava puurivi -määräykseksi ja aluetta supistetaan. Tehdyn maastokäynnin (23.8.2017) ja karttatarkastelun perusteella aluetta säilytettävä/istutettava puurivi -määräys osoitetaan mäntyriivin 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 ei ole merkittävät.

Kaavamuutoksessa osoitettavat asuinrakentamisen korttelit sijoittuvat olemassa olevaan rakenteeseen. Alue varataan edelleen asuinrakentamisen korttelialueiksi, kuten



voimassa olevassa kaavassa. Maaperäselvityksen perusteella alue soveltuu pientalorakentamiseen.

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 erillispienitalojen korttelialueilta hulevedet ohjataan lähivirkistysalueen ojiin. Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella, jonka seurauksesta hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

- ojat, viemärit
- hulevesiselvitys

Maa- ja metsätalous

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

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

Kunnalle tulee kustannuksia rakennettavien katualueiden ja muun infrastruktuurin rakentamisesta. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä virkistysalueen hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia.

Arvio kaavan toteutumisen taloudellisista vaikutuksista

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

- talousarvioissa on varattu alueen kunnallistekniikan rakentamiseen noin 80 000 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 Niittyrannantiella, näkemäalueet siistiytyvät 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 nimistötoimikunta.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa 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.

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 luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten jälkeen)

PAJULINNUNTIE

SARKKIRANTA

KUOVINPUISTO

KUOVINPUISTO

KUOVITIE

KIVITASKUNTIE

PAJULINNUNTIE

METSÄMÄNTTENTIE

8052
AO-34
I u3/4
e=0.25

8053
AO-34
I u3/4
e=0.25

AO
I3/4
e=0.15

8037
AR-14,31
I-II
e=0.25+a/var0.05
r20 %

8038
AR-14,31
I-II
e=0.25+a/var0.05

7085
AO-14
I
e=0.15
pv1

AR-14
I
e=0.25

8046
AO-14
-34
I u3/4
e=0.20

8039
AR-14,31
I
e=0.25+a/var0.05
r20 %

8041
AO-14
-34
I u3/4
e=0.20

8040
AO-14
-34
I u3/4
e=0.20

21000
AO-14,-34
I u3/4
e=0.20

21001
AO-14-34
I u3/4
e=0.15



