

KEMPELEEN KUNTA

LINNAKAARRON ITÄPUOLEN ASUINALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	26.8.2019 kh § 235
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	9.1.-8.2.2019
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti Nähtäville (MRA 27 §)	3.4.-3.5.2019
Hyväksyminen, kunnanhallitus	13.5.2019 156 §
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	3.6.2019 46 §

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1.1	Luonnonympäristö	6
3.1.2	Maisemarakenne ja maisemakuva	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Asemakaava	17
3.2.5	Maapoliittinen ohjelma ja Kempele-sopimus	17
3.2.6	Rakennusjärjestys	17
3.2.7	Asemakaavan perusselvitykset	17
3.2.8	Pohjakartta	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5	Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)	26
4.6	Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus)	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	33

5.1	Kaavan vaikutukset.....	33
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	33
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	33
5.1.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan	33
5.1.4	Vaikutukset virkistyskäyttöön	33
6	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

Liitteet:

Seurantalomake
 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
 Ajantasa-asemakaavaote
 Rekisterikartta

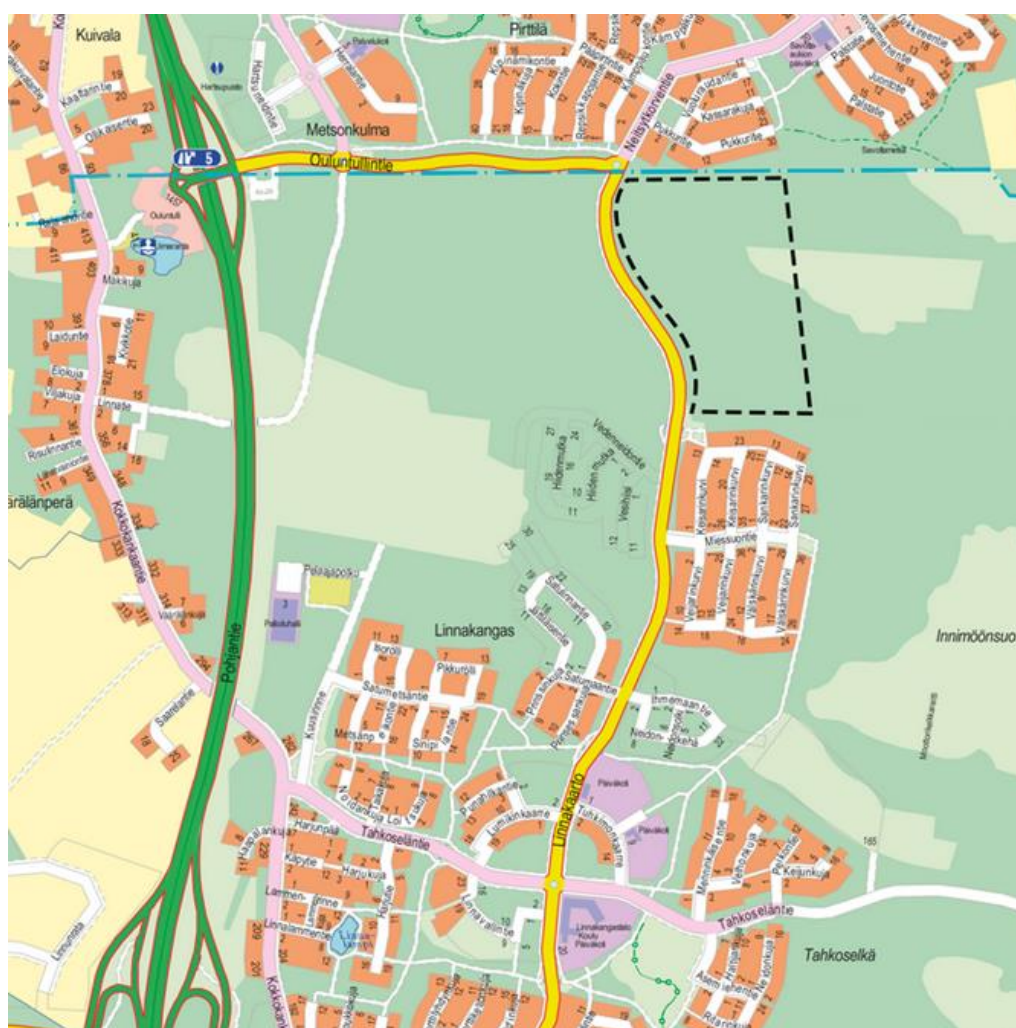
Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 10.12.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Linnakankaan tilasto- ja pientilastoalueella (112/026) Linnakaarto-kadun itäpuolella. Asemakaavan laajennus koskee kunnan omistaman kiinteistön 244-401-4-572 osaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 ha. Alue rajautuu pohjoisosastaan Kempeleen kunnan ja Oulun kaupungin väliseen kuntarajaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



Kuva 2. Suunnittelualan sijoittuminen kaupunkirakenteessa, kuvaan merkitty 2 km:n etäisyys suunnittelualueelta.

2 TIIVISTELMÄ

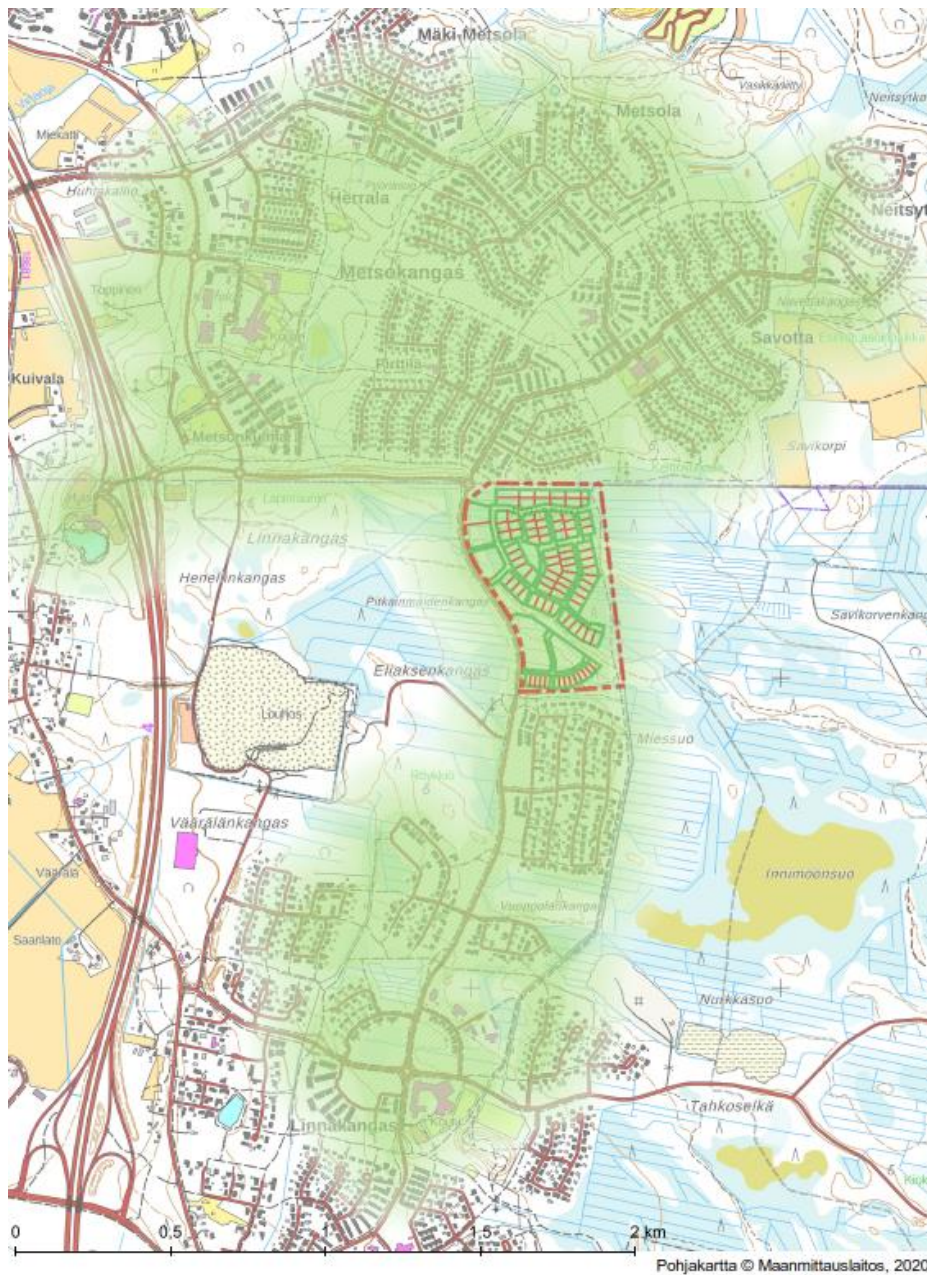
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti käynnistää 26.8.2019 (§ 235) asemakaavan laatimisen ja kuullutti vireille tulosta sekä asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.9.-4.10.2019 välisen ajan.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 9.1.-8.2.2019 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisölle Linnakangastalolla 16.1.2019.
- Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saapuneet palautteet ja niihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 25.3.2019.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.4.-3.5.2019 välisen ajan.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen 13.5.2019 156 §.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 3.6.2019 46 §

3 LÄHTÖKOHDAT

Kempele-sopimuksessa (kvalt 3.9.2018) on määritetty kestävästi kasvavan kunnan tavoitteet, joita mitataan mm. vuotuisella väestön kasvun tavoitteella (1,7 %), pientalotonttivarannolla sekä asuntojen uustuotannon sijoittumisella joukkoliikennevyöhykkeelle (>80 %). Tasaisen väestön kasvun ylläpitäminen edellyttää riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa. Suunnittelualue on rakentamaton, mutta se liittyy olemassa oleviin asuinalueisiin, Kempeleen Linnakankaaseen ja Oulun Metsokankaaseen. Suunnittelualueella on moottorikelkkailureitti, virkistysreittejä sekä arvokas luontokohde. Luontokohde on pienialainen pallosararäme, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Suunnittelualueen osoittaminen asumiseen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Linnakangas on vetovoimaista asumisen aluetta ja kaavalla lisätään rivitalo- ja omakotitalotonttitarjontaa alueella. Suunnittelualueelta n. kahden kilometrin etäisyydellä on Linnakankaan koulu.



Kuva 3. Suunnittelualueen 2 km:n saavutettavuus nykyisellä katuverkolla. Linnakankaan koulu sijaitsee alle kahden kilometrin saavutettavuusalueella.

3.1.1 Luonnonympäristö

Alueella on tehty Linnakankaan luontoselvitys (Pöyry 4.9.2018, täydennetty 28.1.2019). Selvityksessä todetaan:

Linnakankaan laajennusalue koostuu monimuotoisista metsätaloustaloudessa olevista metsistä. Alueen kangasmaat ovat pääosin taimikkovaiheessa olevia mäntyvaltaisia kuivahkoja kankaita. Ojitetut kosteikot ovat turvekankaiksi muuttuneita puustoltaan vaihtelevia metsiä. Selvitysalueen poikki kulkee moottorikelkkareitti, jota käytetään myös muuhun virkistämiseen.

Selvitysalueen merkittävimmät luontoarvot ovat metsälain (10§) erityisen tärkeisiin elinympäristöihin luettavat pienialaiset suot. Nämä kohteet suositellaan huomioitavan maankäytön suunnittelussa.

Luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää kaava-alueen luonnon yleispiirteet ja maankäytön suunnittelussa huomioon otettavat arvokkaat luontokohteet. Kaava-alue tutkittiin ensin kartta- ja ilmakuvatarkasteluna, jonka perusteella valittiin maastossa tarkastettavat luonnonarvojen kannalta potentiaaliset kohteet. Maastotyön ulkopuolelle jätettiin luonnontilaltaan selvimmin muuttuneet alueet, kuten hakkuuaukeat.

Luontoselvityksessä todettiin mm. huomioitavan lajiston osalta (s. 9), että:

”Uhanalaisten lajien esiintymät tarkastettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen tiedoista (Eliölajit-tietokanta 16.5.2018). Tietojen mukaan hankealueella tai sen läheisyydessä ei ole havaintoja uhanalaisista tai huomioitavista lajeista (Rassi ym. 2010). Myöskään maastokäynnillä alueelta ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV mukaisia, erityisesti suojeltavia, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä kasvi- tai eläinlajeja. Laji.fi tietopalvelun mukaan selvitysalueelta ei ole havaintoja uhanalaisista tai huomioitavista kasvilajeista. Sen sijaan havaintoja on uhanalaisista (VU, vaarantunut) punatulkusta ja törmäpääskystä.”

Selvitysalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu Natura-alueita tai luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on noin 3 km etäisyydellä sijaitseva Kempeleenlahden ranta Natura-alue (FI1103000 SPA/SAC).

Kaava-alueen lähistöllä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Lähin pohjavesialue Kempeleenharju (11244001) sijaitsee runsaan 3km:n etäisyydellä kaava-alueen eteläpuolella.

Lisäksi Linnakankaan pohjoisosaan laadittiin erillinen linnustoselvitys syksyllä 2020. (Kosteikkomaailma 22.9.2020, Kempeleen Linnakankaan asemakaavalaajennuksia koskeva linnustoselvitys). Selvityksessä todetaan mm.:

*”Linnakankaan linnustoselvityksessä havaittiin sopivissa pesimäympäristöissä suojelu-
luokituksen perusteella yhdeksän lajia (taulukko 1):*

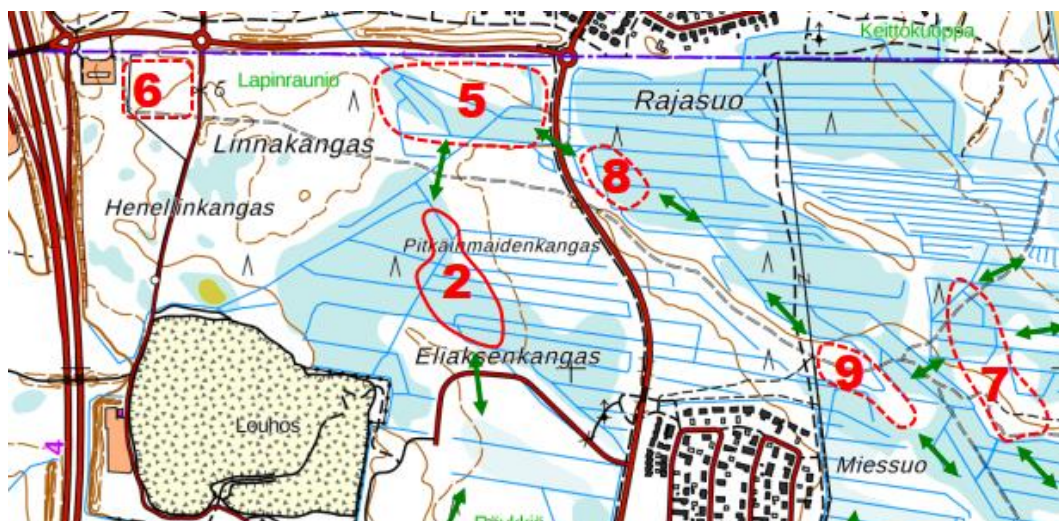
- EU:n lintudirektiivin liitteen 1 laji: pyy
- Suomen kansainvälinen vastuulaji: tavi ja leppälintu.
- UHEX, erittäin uhanalainen (EN): hömötiainen
- UHEX, vaarantunut (VU): töyhtötiainen
- UHEX, silmälläpidettävä (NT): närhi, harakka, punavarpuen ja pohjansirkku

*Linnuston kannalta paikallisesti arvokkaiksi elinympäristöiksi on arvioitu ne havupuuval-
taiset metsät, joissa ei ole tehty hakkuita kohtalaisen pitkään aikaan ja/tai ovat varttu-
neita sekä niissä voi olla nuorta tai varttunutta lehtipuustoa. Osalla näistä havaittiin suo-
jeluokituksen mukaisia lajeja tai niillä tavattiin muuten tyypillisiä metsälajeja, jotka vaa-
tivat elinympäristöiltään tiettyjä rakennepiirteitä. Nämä muodostavat myös metsälintu-
lajiston kannalta arvokkaita ekologisia käytäviä. Nämä alueet on merkitty tärkeysjärjes-
tyksen mukaan alla olevaan kuvaan, joiden ominaispiirteet ja perustelut on selostettu ku-
van jälkeen.*

*Linnustokartoitukset tehtiin kevätmuuton aikaisena levähdysaluekartoituksena 28.4.2020
sekä kahdella*

*pesimälinnuston laskentakerralla, joista ensimmäinen 25.-31.5.2020 ja toinen 5.-7.6.2020
välisenä aikana.*

*Merkittävimmät alueet on rajattu punaisilla viivoilla, joista yhtenäisellä viivalla on rajattu
arvokkaimmiksi arvoidut ympäristöt. Alueilla tavattavien lintulajien suojaisen liikkumisen
kannalta tärkeitä metsäpeitteisiä ekologisia yhteyksiä on merkitty viitteenomaisesti nuo-
lilla”.*



Kuva 4. Merkittävimmät alueet linnuston kannalta. (Kosteikkomaailma)

Linnakaarron itäpuolen suunnittelualuetta koskevat lähinnä alueet 8 ja 9 sekä niiden välille muodostuva ekologinen yhteys.

ALUE 8. Havaittiin 1 suojeluluokituksen mukainen laji (töyhtötiainen VU) sekä kirjosiippo ja talitiainen, jotka kaikki ovat kolopesijöitä. Rajauksen alueella on useita läpimitaltaan 15–25 cm haapoja ja alle 15 cm koivua, jotka ovat mm. kolopesijöille tärkeitä puita laho- tessaan. Metsä on muutoin monijaksoista, paikoin tiheä ja paikoin aukkoinen. Alue, jossa nämä 3 kolopesijää tavattiin, oli pienialainen ja siellä oli melko varmasti kirjosiipolle ja talitiaiselle sopivat pesäkolot. Töyhtötiaisella saattaa olla laskenta-aikana jo lentopoikue, mikä on epävarmuustekijä esiintymiselle.

ALUE 9. Havaittiin 1 suojeluluokituksen mukainen laji (pohjansirkku NT), joka lauloi pyörätien itäpuolella olevassa kuusivyöhykkeessä. Metsäalue jatkuu samantyyppisenä kaak- koon ja on ekologinen käytävä.

Näiden alueiden ulkopuolelle jää pääosin hoidettuja, harvennettuja talousmetsiä, jotka ovat tyypillisesti tasaikäisiä, puusto kasvaa tasavälein, lahoppuuta ei ole ollenkaan tai enin- tään hyvin vähän ja sekin yleensä pienikokoista koivulahoa pysty- ja maapuuna. Rajattujen alueiden ulkopuolella kasvaa siellä täällä haapaa, jopa useiden puiden ryhminä ja läpimi-

taltaan 20–30 cm runkoina, jotka olisi tärkeä säästää metsien monimuotoisuuden lisäämiseksi ja etenkin kolopesijöiden mahdollisiksi pesäpuiksi. Selvitysalueella on runsaasti ojitettuja turvemaita, joiden luonnontila on muuttunut selvästi (*Kosteikkomaailma*).

3.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Yleiskuvaus

Kempele kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja tarkemmin Pohjois-Pohjanmaan joki- ja rannikkoseutuun. Kallioperä ja maaperä muodostavat maisemarakenteen perustan.

Kunnan maisemarakenne on kaksijakoinen, selkeät laaksot ja selänteet voimakkailla reunavyöhykkeillä. Rakentaminen on keskittynyt kapeasti Vihiluotoon suuntautuvan harjanteen päälle ja reunoille. Harjanne jatkuu laakeana muodostumana etelä-pohjoinen-suuntaiseen selänteen reunaan. Selänteen reunavyöhyke on tarjonnut hienoja rakennuspaikkoja peltolaaksojen äärellä.

Linnakankaan alue kuuluu enimmäkseen laakson ja selänteen väliseen ns. inhimilliseen vyöhykkeeseen, joka tarjoaa parhaat olosuhteet ihmisen toimintaa ajatellen. Suunnittelualueen korkeuserot ovat pienet.

Maakunnallisesti arvokkaat maisemat

Maakunnallisesti arvokkaita maisemia ovat ne alueet, jotka on mainittu voimassa olevassa maakuntakaavassa tai erillisissä selvityksissä maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaana. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Topografia

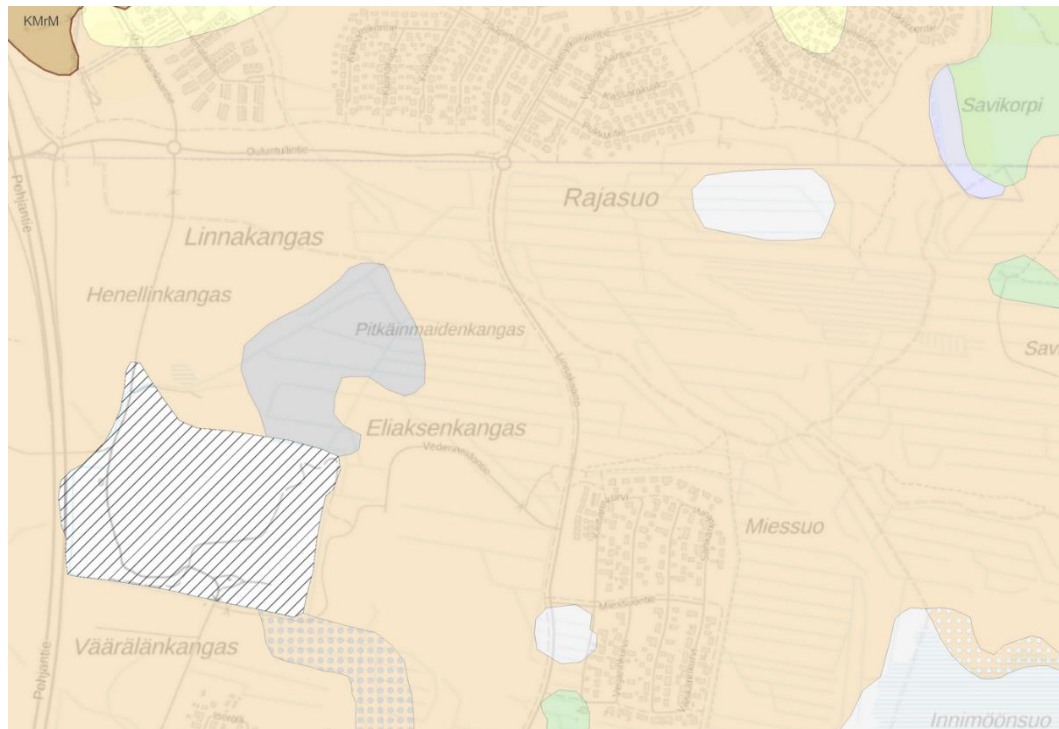
Suunnittelualue sijaitsee Linnakankaan länteen laskevan rinnealueen itäosassa osin laki-alueella, missä korkeuserot ovat vähäiset.



Kuva 5. (MML Paikkatietoikkuna. Vinovalovarjoste. Haettu 1.9.2020). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin karkeaa hiekkamoreenia (vaalean ruskea) sekä soisilla alueilla pieneltä osin rahkatuevetta (harmaa). Maaperän kannalta alue soveltuu pääosin hyvin rakentamiselle. Rakennettavuudeltaan parhaita alueita ovat moreeni, sora sekä hiekka-alueet.



Kuva 6. (MML.pohjakartta, GTK Maaperä 1:20000.)

Maisemakuva

Maisemakuvan muodostavat maiseman fyysiset, havaittavat elementit. Maisematilat, näkymät, maisemapuut, maamerkit, reunavyöhykkeet sekä mahdolliset maisemavauriot. Maisemakuvaan vaikuttaa myös vahvasti ihmisvaikutus, eli rakennettu ympäristö ja liikenneverkosto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristö on kokonaisuudessaan Linnakankaan rakennettua pientalovaltaista aluetta. Lisäksi alue rajautuu pohjoisessa Oulun Metsokankaan pientaloalueeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

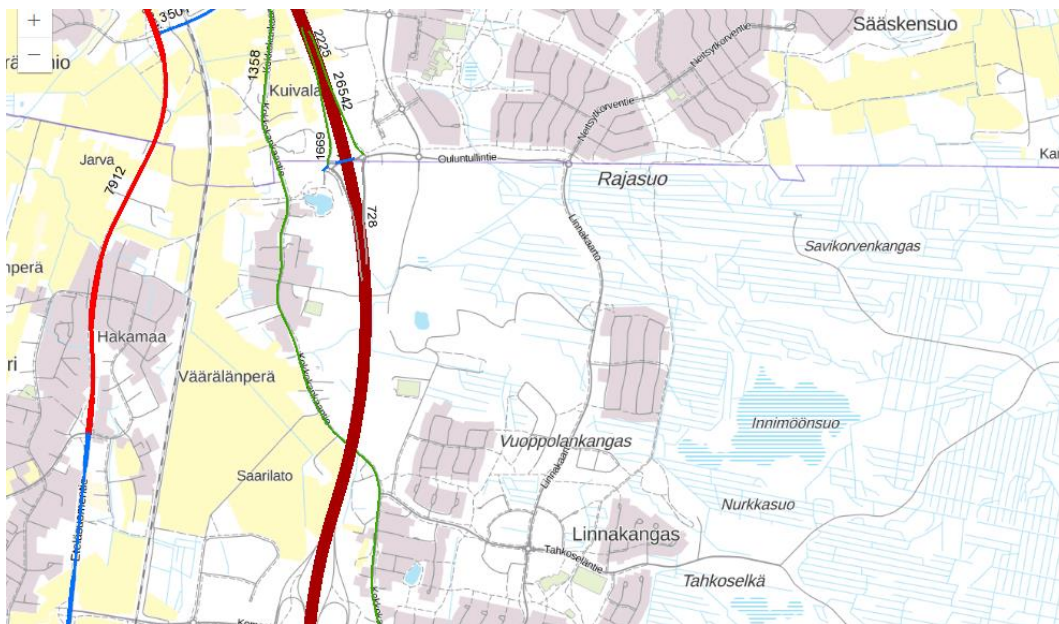
Rakennettua kulttuuriympäristöä eli rakennusperintöä ovat rakennukset ja rakennetut alueet sekä erilaiset rakenteet, kuten tiet, sillat tai vaikkapa kanavat. Kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä.

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, arvokkaita kohteita tai kiinteitä muinaismuistoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on keskitetyn vesihuollon vaikutuspiirissä. asemakaava-alue saadaan liitettyä hyvin olemassa olevaan katuverkkoon.

Suunnittelualue sijaitsee Linnakaarron itäpuolella ja runsaan kilometrin etäisyydellä moottoritiestä.



Kuva 7. Liikennemäärätiedot haettu 2020/12. (<https://vayla.fi/vaylista/aineistot/kartat/liikennemaaarakartat>)

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Kempeleen kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

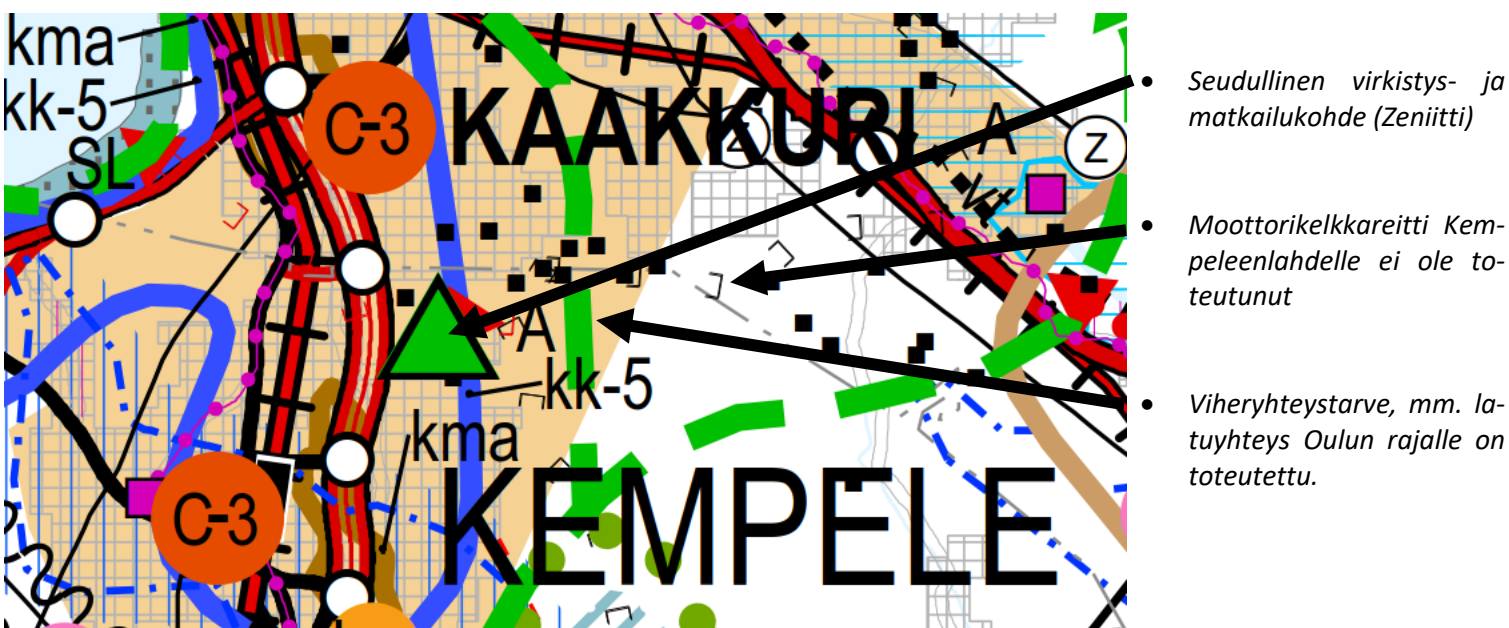
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavaa on uudistettu kolmessa vaiheessa, joista ensimmäisen vaiheen on ympäristöministeriö vahvistanut 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaavan Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016. 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia.

Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Vahvistetussa maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla (5.11.2018) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla ja alueiden käytön suunnittelussa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuriarvot säilyvät.



Kuva 8. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (5.11.2018). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

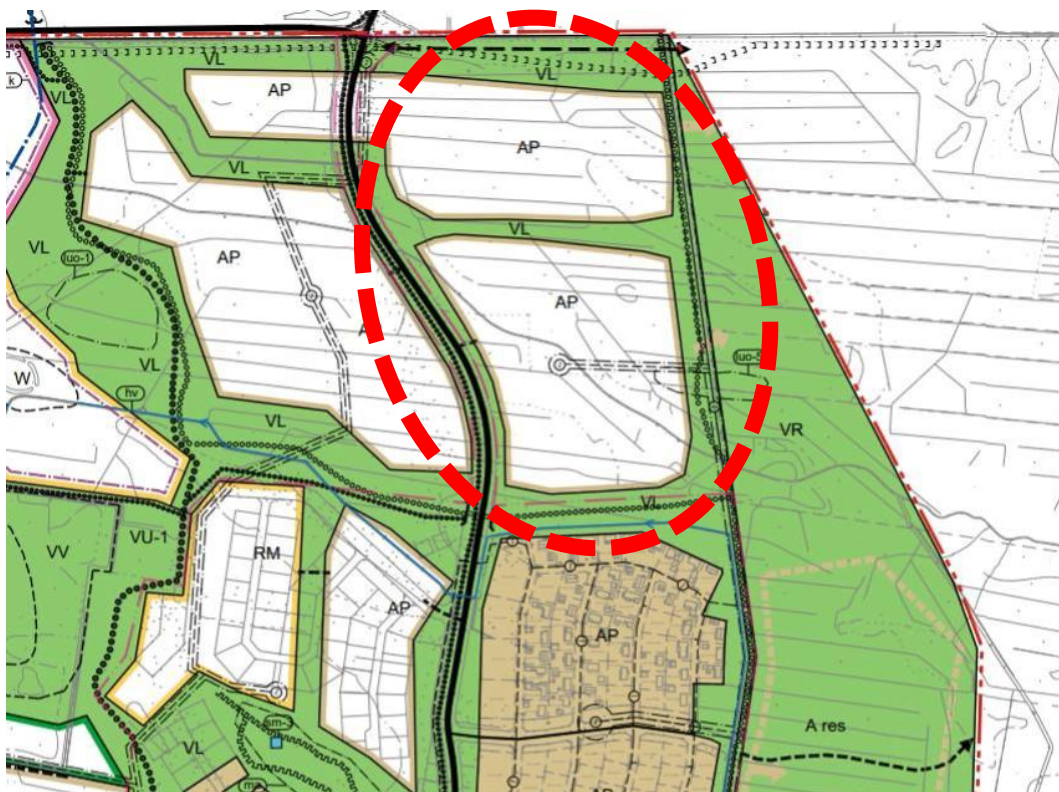
3.2.3 Yleiskaava

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 (lv 5.6.2007) suunnittelualue on uutta pientalovaltaista asumisen aluetta (A). Alue on tarkoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa sekä rivitalo- ja

15 (34)

omakotirakentamista varten. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Alueen ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa on pyrittävä yhtenäiseen ja kunnan ominaispiirteitä tukevaan ympäristökuvaan. Alueen asuinrakennukset on sijoitettava siten, että niistä on sujuvat kevytliikenneyhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

Suunnittelualan asemakaavoittamista ohjaa Linnakankaan osayleiskaava 2030 (lv 26.6.2019), jossa suunnittelualue on osoitettu uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, jonka käyttötarkoitus tulee olemaan pientalovaltainen asuinalue (AP). Osayleiskaavassa on suunnittelualan pohjoisosassa tieliikenteen yhteystarve ja moottorikelkkareitti. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu ulkoilureittejä ja pienialainen suokohde (luo-5).



Kuva 9. Ote voimassa olevassa Linnakankaan osayleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on korostettu punaisella katkoviivalla.

3.2.4 Asemakaava

Kaavan laajennus liittyy Kempeleen asemakaavan muutokseen ja laajennukseen Dnro/Anro 65/60/602/2013 (kvalt 9.12.2013, lv 29.1.2014).

3.2.5 Maapoliittinen ohjelma ja Kempele-sopimus

Kempeleen maapoliittinen ohjelma on hyväksytty vuonna 2019. Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään kunnan maanhankinnan ja -luovutuksen päälinjat, maankäytösopimusten ja muiden maanhankintakeinojen käyttö sekä maaomaisuuden hallinnan periaatteet. Kunnan tavoitteena on jatkossakin myydä n.40 tonttia vuosittain. Riittävällä tontinmyynnillä varmistetaan kunnalle tasaiset, vuosittaiset tulot, joilla katetaan uusien asukkaiden tarvitseman kunnallistekniikan ja palveluiden vuosittaiset investointikustannukset. Pitämällä kunnan tonttitarjonta tasaisena ja riittävänä sekä tarjoamalla eri kokoisia tontteja kunta vastaa eri elämänvaiheissa olevien rakentajien tarpeisiin. Kempele-sopimuksessa (2.9.2018) kunnan yhdeksi päämääräksi on asetettu kestävästi kasvava kunta. Kestävää kasvua edistää monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta sekä sellaiset maankäytön, rakentamisen ja liikenteen ratkaisut, jotka tukevat ekologisia valintoja. Kestävää kasvua mitataan muun muassa sillä, että yli 80% asuntojen uustuotannosta sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.2.2002.

3.2.7 Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan pääosin Kempeleen kunnalta. Suunnittelutyön edetessä uusia selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan. Laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia ovat:

- Linnakankaan osayleiskaava 2030, kaavakartta ja selostus (kvalt 6.5.2019, lv 26.6.2019)
- Uuden Oulun yleiskaava
- Linnakallion master plan (FCG 2015)
- Zeniitin viitesuunnitelma (MUUAN Oy, 2019)
- Luontoselvitys - Linnakankaan asuinalueen laajennus (Pöyry 4.9.2018, täydennetty 28.1.2019)
- Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys, Linnakaarto itä-länsi (Pöyry 19.12.2019)

- Linnakankaan alueen ympäristöselvitys (Airix Ympäristö Oy 2000) Kempeleen Taa-jaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen (Ramboll 2.6.2017)
- Linnakaarron liikenneselvitys (Liidea 21.3.2011)
- Kempeleen pyöräilyverkko – strategiasta konkrettiaan (Ramboll 4/2016)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry 22.4.2016)

Lisäksi kaavatyön aikana on laadittu ja laaditaan seuraavat selvitykset:

- Kempeleen Linnakankaan asemakaavalaajennuksia koskeva linnustoselvitys v 2020 (Kosteikkomaailma 22.9.2020).
- Katu- ja hulevesisuunnitelmat

Hulevesiselvitys

Kempeleen kuntaan on laadittu erillinen hulevesien hallintasuunnitelma vuonna 2016. Tämän asemakaavan yhteydessä on jo arvioitu hulevesien hallintaa. Olemassa olevat avo-ojat ja pintavesien valuntareitit on pystytty huomioimaan riittävässä määrin asemakaavaratkaisuissa.

3.2.8 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on ajantasainen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa asuinrakentamisen Linnakankaalle.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavanmuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Naapurikunnat: Oulun kaupunki
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Fingrid Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaFinland Oyj
- Suomen turvallisuusverkko

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.9.-4.10.2019 välisen ajan.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä -ehdotuksesta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksessa yhdessä asiaan liittyvien viranomaistahojen kanssa. Lisäksi tarvittaessa järjestetään kaavaneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Asemakaavamuutoksella lisätään pientalotonttitarjontaa vetovoimaisella Linnakankaan alueella. Rakentuessaan alue liittyy olevaan kaaturakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen käyttötavoitteita ja -mahdollisuuksia on tutkittu rakennemallien avulla. Aluksi alueen mahdollisuuksia kartoitettiin tutkimalla ilmakuvia ja karttoja sekä mm. maastokäynnillä.

Luontoselvityksissä kartoitetut arvokkaat luontokohteet jätettiin rakentamisen ulkopuolelle. Arvokkaat luontokohteet on osoitettu osana virkistysaluekokonaisuutta.

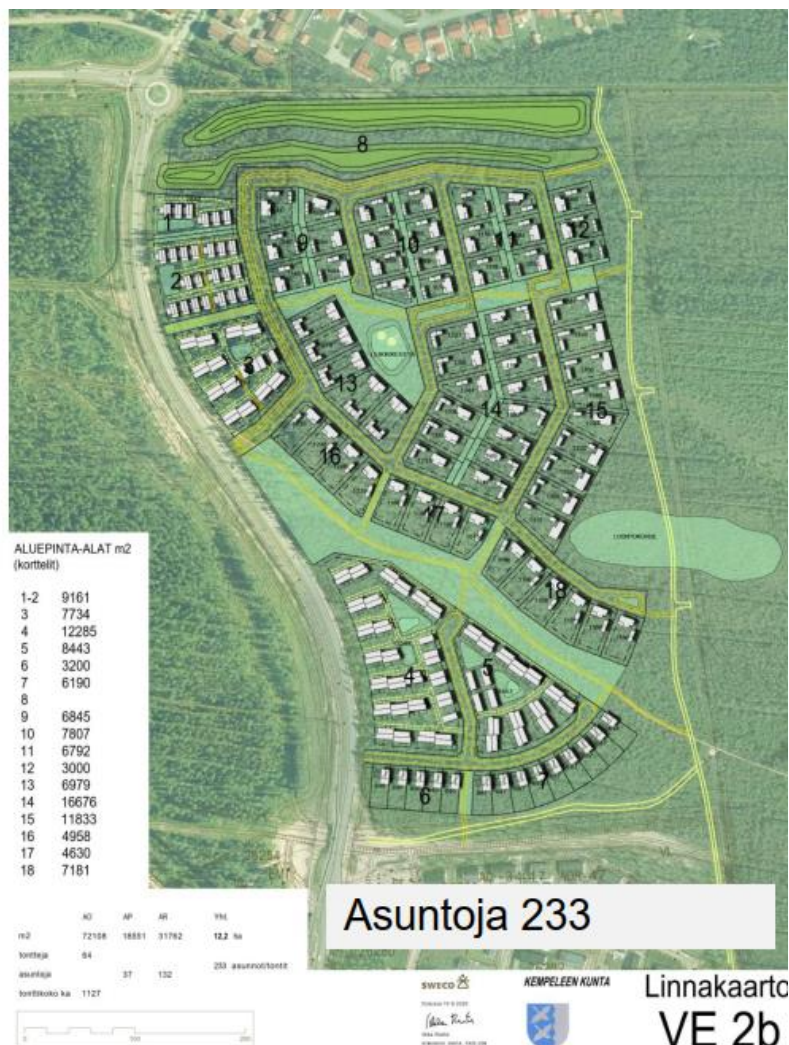
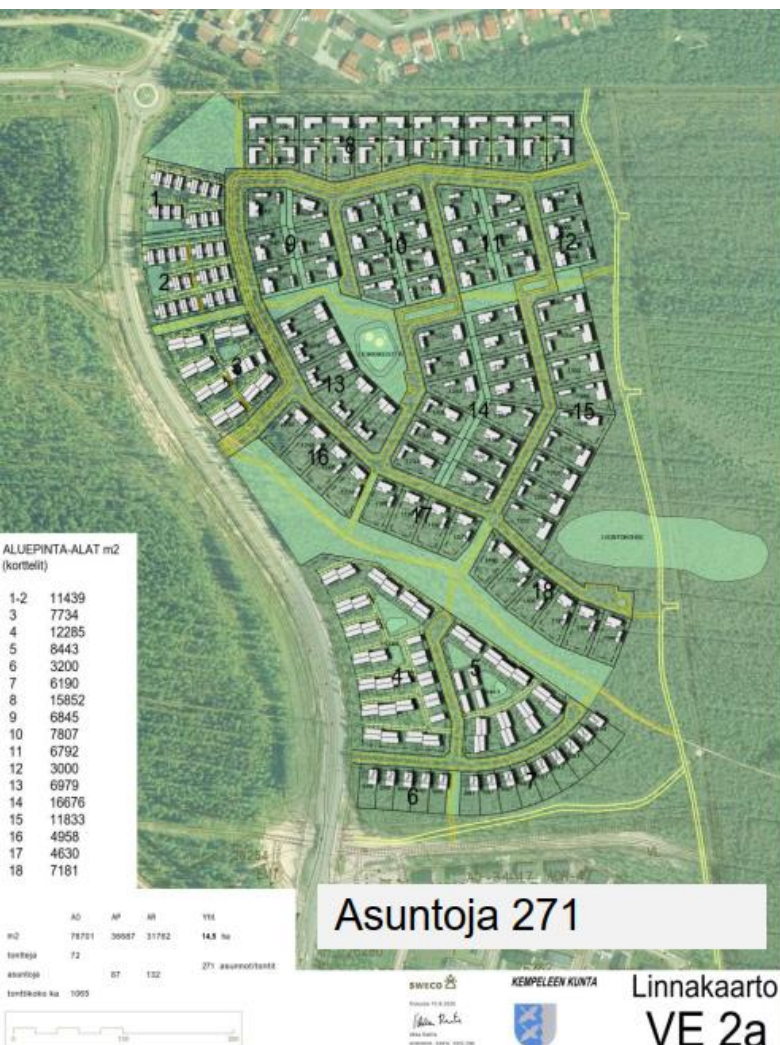
Rakennemalli VE1

Rakennemallin rungon muodostaa luode-kaakko-suuntainen, viheralueeksi osoitettu, hie-
man ympäristöään korkeammalla oleva ”harju”, joka on toiminut mm. moottorikelkka- ja
ulkoilureittinä. Linnakaarrolta alueen pääkokoojakatu sovitettiin Zeniitiin viitesuunnitel-
massa esitetyn kokoojakadun kohdalle, mihin kohtaan Linnakaarrolle on kaavailtu sijoit-
tettavaksi myös bussipysäkki. Kokoojakadun jatkeeksi osoitettiin alueen halki kulkeva vi-
hervyöhyke kevyen liikenteen yhteyksineen. Linnakaarron varteen tulee mallissa tiiviim-
pää rakentamista ja alueen sisäosan katuverkko on pääosin pohjois-eteläsuuntainen, jol-
loin kadun varteen rakennettaessa saadaan takapihoille muodostumaan yhtenäinen edul-
lisen pienilmaston vihervyöhyke. Pohjoisosan poikittaiskadun varteen Oulun rajan tuntu-
maan on osoitettu ryhmärakentamista ja ”harjun” suuntaisen kadun varteen erillispienta-
loja, joiden piha-alueet avautuvat viheralueelle. Eteläisen kaarevan kadun varteen osoi-
tettiin tiivistä pientalorakentamista. Myös nämä rakennuspaikat rajautuvat eteläpuolei-
selle viheralueelle. Suunnittelualueelta varataan mahdollisuus liittyä Oulun ja Kempeleen
rajalla sijaitsevalle kiertoliittymälle. Alueen itäpuolella sijaitsevan hiihtoladun yhtey-
teen/viereen osoitettiin kevyenliikenteen reitti, mistä on kulku mm. Linnakankaan kou-
lulle sekä pohjoiseen Metsokankaalle.



Kuva 10. Kaavarunkomalli VE1.

Alueen käyttötavoitteita tutkittiin pidetyissä seurantapalaverissa ja rakennemallia tarkennettiin saadun palautteen pohjalta. Rakennemallissa tutkittiin mm. mahdollisuutta siirtää moottorikelkkareittivaraus Oulun ja Kempeleen rajalle, kuten se on Linnakankaan yleiskaavassa. Laadittiin kaksi rakennemallia VE2a ja VE2b, jotka eroavat toisistaan pohjoisen moottorikelkkareittivaruksen osalta; Mallissa ve2a on reittivaraus Oulun ja Kempeleen rajalla ja mallissa VE2b sitä ei ole. Mallit esiteltiin Elinvoima-, Palvelu- ja Resurssi- valiokunnille 18.8.2020 ja Yhteisöllisyysvaliokunnalle 25.8.2020.



Kuva 11. Valiokunnille esitellyt kaavarunkomallit VE2a ja VE2b.

Valiokunnilta saatu palaute:

Elinvoimavaliokunta (18.8.2020):

Elinvoimavaliokunta ohjaa, että asemakaavaluonnoksen laadinnassa edetään vaihtoehdon Ve2a mukaisesti. Moottorikelkkareitin yhteys Zeniittiin pitää säilyttää.

Palveluvaliokunta (18.8.2020):

Palveluvaliokunta kannattaa VE 2A suunnitelmaa siten, että moottorikelkkareitti säilyy nykyisellä paikallaan Ouluntullista ja kaava-alueelle varataan paikka Y-tontille.

Resurssivaliokunta (18.8.2020):

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn tiedoksi. Valiokunta ohjaa etenemään Ve2a:ta väljemmän kaavarunkovaihtoehdon mukaisesti asemakaavaluonnoksen laatimista varten. Keskustelussa nousi esiin, että moottorikelkkoja ei toivota alueelle.

Yhteisöllisyysvaliokunta (25.8.2020):

Valiokunnan mielestä ehdotetuista kaavarunkovaihtoehdoista mieluisampi on VE2a. Moottorikelkkareitin sijoittuminen kaavaratkaisuun tulee harkita tarkkaan asukkaat huomioiden. Valiokunta pohti myös mahdollisen korttelikoulun ja päiväkodin tarvetta alueelle. Valiokunta otti ohjauksessaan huomioon myös kaavaratkaisun länsipuolen alueen kehittämisen.

Linnustoselvitys

Syyskuussa 2020 valmistui myös Linnakankaan Zeniitin ja Linnakaarron itäpuolen asemakaavalaajennuksia koskeva linnustoselvitys. Linnakaarron itäpuolen osalta linnuston kanalta huomioitavaksi alueeksi osoittautui rakennemalleihin alunalkaenkin viheralueeksi jätetty ja vielä viime vuosina moottorikelkkareittinä käytetty luode-kaakko-suuntainen pieni harjanne.

Valiokunnilta sekä linnustoselvityksestä saadun palautteen pohjalta muokattiin vielä kolme rakennemallia VE3a, VE3b sekä VE3c. Kaikissa rakennemalleissa mahdollistetaan moottorikelkkareittivaraus Oulun ja Kempeleen rajalle. Pohjoinen rajan suuntainen katu on siirretty hieman pohjoisemmaksi ja moottorikelkkareitti osoitetaan rakentamisesta syntyvillä ylijäämämailla muokattavaan ”kanjoniin”. Muokattava maasto toimii paitsi melua vaimentavana kelkkareittinä niin myös kesäisin mm. maastopyöräilyalueena. Muuten erot vaihtoehtojen välillä syntyvät lähinnä pääviherväylän laajuuden vaihteluna sekä päiväkotijä ja korttelikouluvarausten eroina. Mallissa VE3b on varaus päiväkodille ja mallissa VE3c korttelikoululle.



Kuva 12. Kaavarunkomallissa VE3c on mm. varaus korttelikoululle.

Alueen käyttötavoitteita tutkittiin edelleen kunnassa virkamiestyönä sekä konsultin ja kunnan kesken pidetyissä seurantalpalavereissa. Rakennemallia tarkennettiin saadun palautteen pohjalta ja laadittiin rakennemalli VE4. Rakennemallissa huomioitiin myös Zeniitin puolen suunnittelun tarpeet ja tavoitteet sekä ELY-keskuksen palaute linnustovai-
kutuksista.

Kunnassa todettiin, että koulun sijoituksen tueksi tarvitaan koko kuntaa koskeva kouluti-
lojen tarveselvityksen päivitys ja tässä vaiheessa korttelikoulun tilavaraus osoitetaan Ze-
niitin asemakaava-alueelle Linnakaarron länsipuolelle. Itäpuolelle osoitetaan varaus pie-
nelle päiväkodille. Lisäksi kunnasta tulleen palautteen pohjalta tarkistettiin tonttikokoja,
jolloin myös aluerakennetta tiivistettiin. Myös Linnakaarron varren korttelirakennetta
tarkistettiin vastaamaan enemmän Zeniitin viitesuunnitelman rakennetta tavoitteena
saada muodostumaan Linnakaarron varteen tien molemmin puolin tunnistettava tälle
alueelle ominainen kokonaisrakenne.



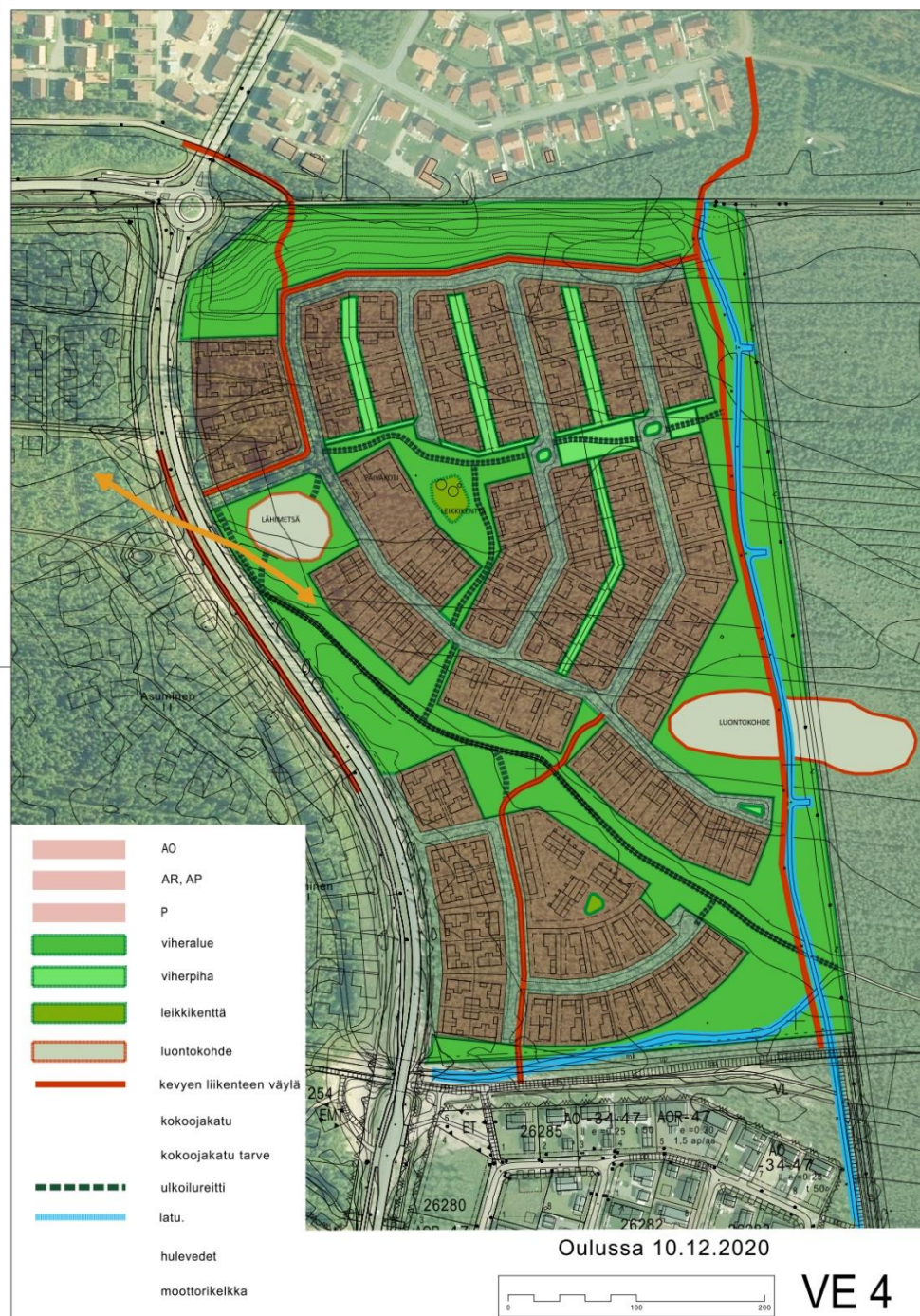
Kuva 13. Linnakaarron varren korttelirakennetta tarkistettiin vastaamaan Zeniitin viitesuunnitelman rakennetta. Korttelimallissa alue jaettiin 50x50 m yksiköihin, mikä mahdollistaa toteutuksen joko erillispientaloina, paritaloina tai pienkerrostaloina. Kaavarunkomallissa on esitetty paritaloratkaisu.

4.5 Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)

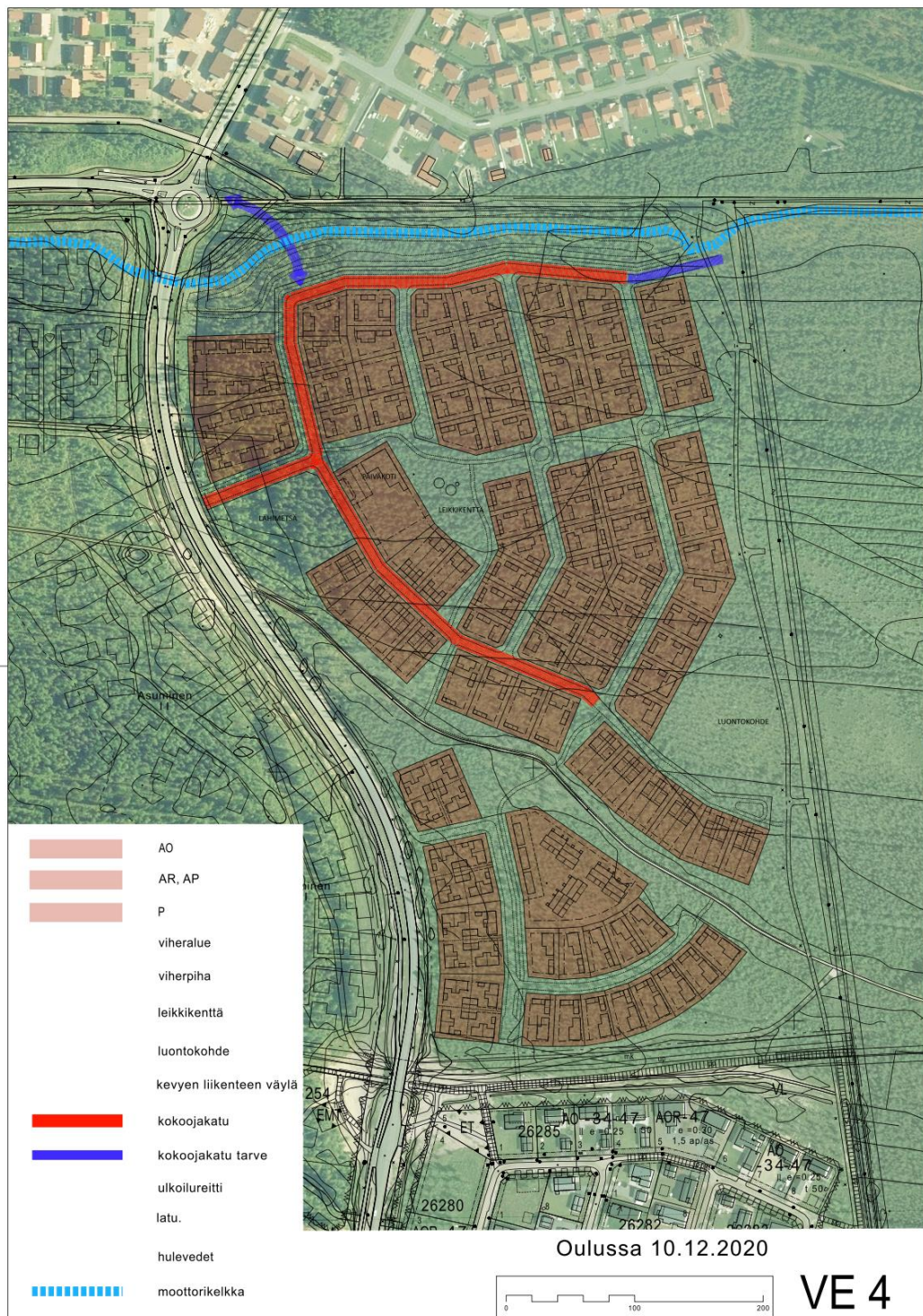
Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin kaavarunkomalli VE4 (ks. yllä kuvattu kehityspolku).



Kuva 14. Kaavaluonnoksen pohjaksi tarkentunut rakennemalli.



Kuva 15. Viheralueet ja kevyen liikenteen reitit. Keltaisella nuolella on osoitettu ekologisen käytävän jatkuvuustarve, mikä tuli ilmi mm. linnustoselvityksessä.



Kuva 16. Liikenteen pääreitit.



Kuva 17. Korttelialueet ja niiden mitoitus (alla olevat taulukot)

Alla olevissa taulukoissa on esitetty alueen mitoitus ja yhteenveto tonttien/asuntojen määristä.

VE4						
AO-korttelit						
Alue 5	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	4343,0	0,25	1086	5	869	217
Alue 6	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	7154	0,25	1788,5	8	894	224
Alue 11	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	8350	0,25	2088	8	1044	261
Alue 12	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	9768	0,25	2442	10	976,8	244,2
Alue 13	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	8797	0,25	2199	8	1100	275
Alue 14	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	4000	0,25	1000	4	1000	250
Alue 15	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	5216	0,25	1304	6	869	217
Alue 16	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	13466	0,25	3367	15	898	224
Alue 17	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	9232	0,25	2308	9	1026	256
YHTEENSÄ	70326		17582	73	8676	2169
					tonttikoko ka	rak oik keskiarvo
					963	241

VE4					
AP-korttelit					
Alue 1					
	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	asuntoja
AP-korttelit	7612,0	0,35	2664,2		22,0
			0,0	0,0	
			2664,2	0,0	22,2 asunto 120 m2
				0	
Alue 2					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	asuntoja
AP-korttelit	2743,0	0,35	960,1		8,0
			0,0	0,0	0,0
			960,1	0,0	8,0 asunto 120 m2
				0	20
Alue3					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	tontteja
AP-korttelit	7886,0	0,35	2760,1		24,0
			0,0	0,0	0,0
			2760,1	0,0	24,0 asunto 115 m2
				0	
Alue 7					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	tontteja
AP-korttelit	7597,0	0,25	1899,3		12,0
			0,0	0,0	0,0
			1899,3	0,0	158,3 k-m2/tontti (paritalot)
				0	
Alue 8					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	tontteja
AP-korttelit	4784,0	0,25	1196,0		8,0
			0,0	0,0	0,0
			1196,0	0,0	149,5 k-m2/tontti
				0	
Alue 9					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	tontteja
AP-korttelit	5097,0	0,25	1274,3		8,0
			0,0	0,0	0,0
			1274,3	0,0	159,3 k-m2/tontti
				0	
Alue 10					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	ap: 1/60 m2	tontteja
AP-korttelit	2474,0	0,25	618,5		4,0
			0,0	0,0	0,0
			618,5	0,0	154,6 k-m2/tontti
				0	
			k-m2 (rak.oik.)		asuntoja
Yhteensä	38193		10754		86
					125 k-m2/asunto

VE4					
AR-korttelit					
Alue 4					
	m2	e	k-m2 (rak.oik.)	asunto m2	autopaikat
AR-korttelit	6410,0	0,25	1602,5	65	1 ap/asunto
			0,0	25	asunnon koko m2
				0,0	asuntoja kpl
					62 autopaikat metreinä
					616 autopaikat m2 tarve
			k-m2 (rak.oik.)		asuntoja
Yhteensä	6410		1603		25

VE4					
P-kortteli					
	m2	e	k-m2 (rak. asunto m2	autopaikat	
				60	
	3722,0	0,25	930,5	16	
			0,0	0,0	
			930,5		asuntoja
Yhteensä	3722		#####		#VIITTAUS!

Mitoituksen yhteenvetotaulukko

	AO	AP	AR	Yht.	P.
m2	70326	38193	6410	11,7 ha	0,37 ha
tontteja	73				
asuntoja		86	25	188 asunnot/tontit	
tonttikoko ka	963				

4.6 Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan vaikutukset

5.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos on asetettujen tavoitteiden mukainen. Yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaava edistää alueen kehittämistä. Asemakaava-alue on kohtuullisen etäisyyden (n. 3-4 km) päässä ydinkeskustasta ja Zeppelinin palveluista. Lähialueella sijaitsee mm. Linnakankaan koulukeskus ja päivittäistavarakauppa.

Uusi asemakaavoitettava alue on pyöräilymatkan päässä em. alueista, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan.

5.1.2 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Linnakankaalla koulukeskuksessa on esiopetus ja ala- ja yläkoulut sekä nuorisotilat. Alueelta on sujuvat yhteydet mm. Kempeleen palvelukeskuksiin sekä Oulun keskusta.

5.1.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan

Uudet rakennukset tulee sovittaa keskenään mittakaavaltaan, väriykseltään ja massoitelultaan, jolloin syntyy harmonista ympäristöä.

Myös pihojen ja pysäköintialueiden jäsennöintiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää huomiota.

Tonttialueet tulee rajata katutilasta selkeästi esim. laadukkailla rakenteilla ja istutuksilla.

5.1.4 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Alueella on kattavat kevyenliikenteen reitistöt ja alle 2 km:n etäisyydellä mm. Linnakankaan koulualueen pelikentät. Lähellä sijaitsevat myös Linnakankaan laajat metsäalueet.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset. Kaavassa uudet rakennukset ja muiden toimintojen sijoittuminen on esitetty pääosin ohjeellisin kaavamerkinnoin. Alueen toteutusta ohjataan laadittavissa rakentamistapaohjeissa.

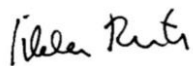
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos vastaa vuonna 2021/2022 rakennettavaan omakotitalotarjontaan. Alueen kadut ja muut verkostot rakennetaan pääosin kesällä 2021.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 10.12.2020



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy