

KEMPELEEN KUNTA

LINNAKAARRON ITÄPUOLEN ASUINALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	26.8.2019 kh § 235
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	30.12.2020-29.1.2021
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti Nähtäville (MRA 27 §)	17.3 -16.4.2021
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.....	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3	Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	21
4.5	Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe).....	27
4.6	Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus)	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29

5.1	Kaavan vaikutukset	36
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	36
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus.....	37
5.1.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan.....	37
5.1.4	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	38
6	Asemakaavan toteutus	39
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3	Toteutuksen seuranta.....	39

Liitteet:

Seurantalomake

Rakennemalli

Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Ajantasa-asemakaavaote

Rekisterikartta

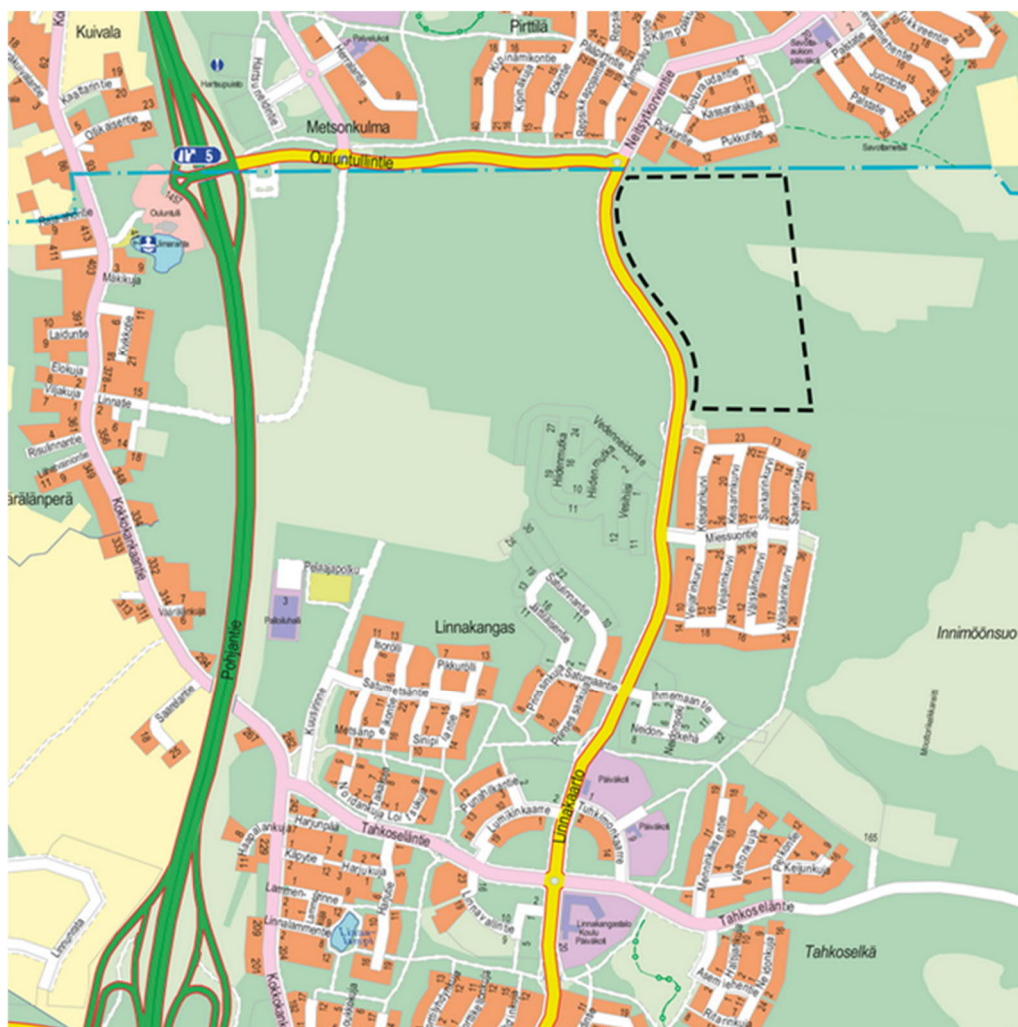
Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 3.3.2021

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 244-401-4-634 osaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 ha. Alue rajautuu pohjoisosastaan Kempeleen kunnan ja Oulun kaupungin väliseen kuntarajaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



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

2 TIIVISTELMÄ

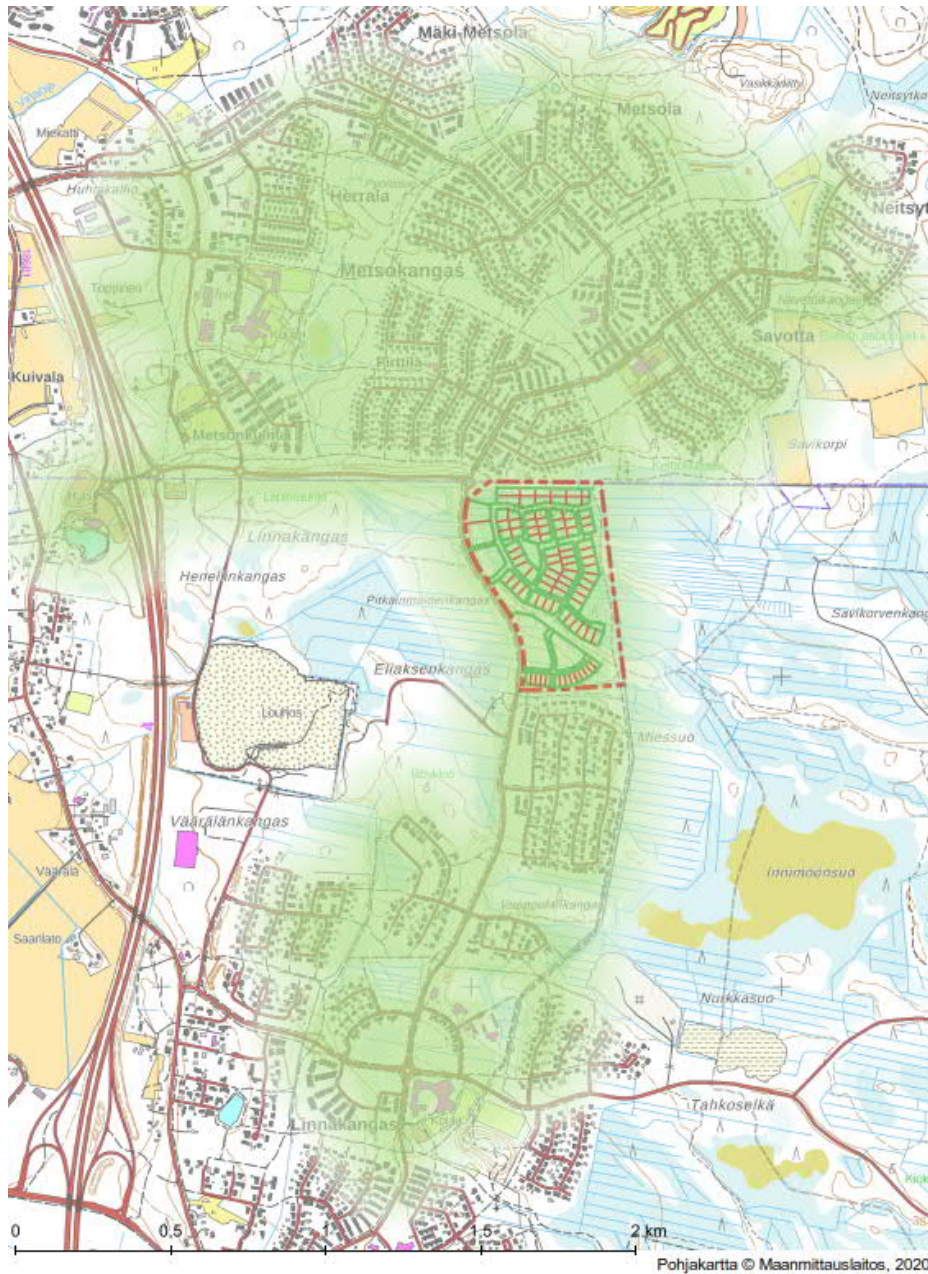
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 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 30.12.2020-29.1.2021 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisölle etäyhteydellä (teams) 13.1.2021.
- Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saapuneet palautteet ja niihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 8.3.2021.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.3.-16.4.2021 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 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-, -paritalo ja omakotitalotonttitarjontaa alueella. Suunnittelualueelta n. kahden kilometrin etäisyydellä on Linnakankaan koulu.



Kuva 3. Suunnittelualueen 2 km:n saavutettavuus nykyisellä katuverkolla. Linnankankaan 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 metsätalouskäytössä 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 virkistytymiseen.

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):

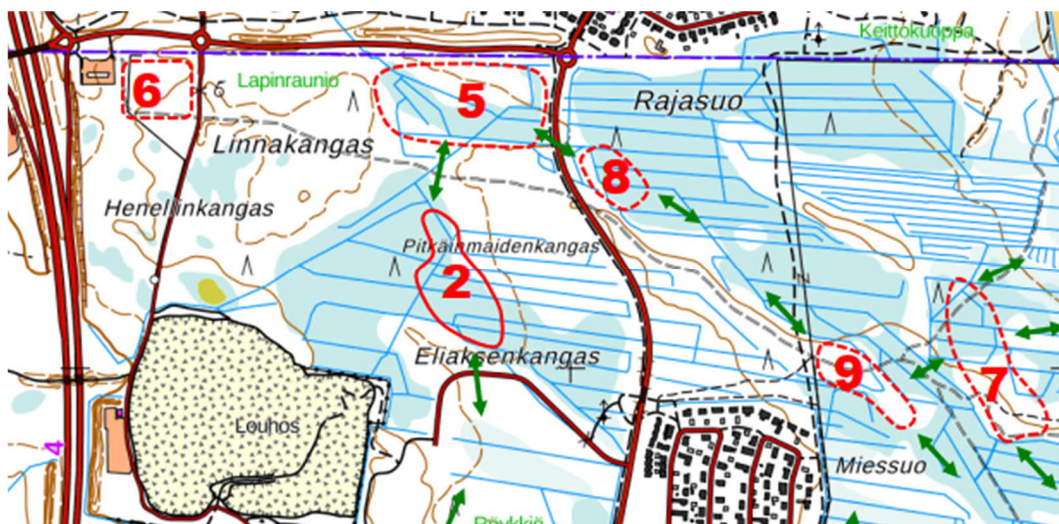
- EU:n lintudirektiivin liitteen 1 laji: pyy
- Suomen kansainvälinen vastuulaji: tavi ja leppälintu.
- UHEX, erittäin uhanalainen (EN): hömötiainen
- UHEX, vaarantunut (VU): töyhtötiainen
- UHEX, silmälläpidettävä (NT): närhi, harakka, punavarpuksen ja pohjansirkku

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-
jelu-
luokituksen 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 suunnittelualueetta 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

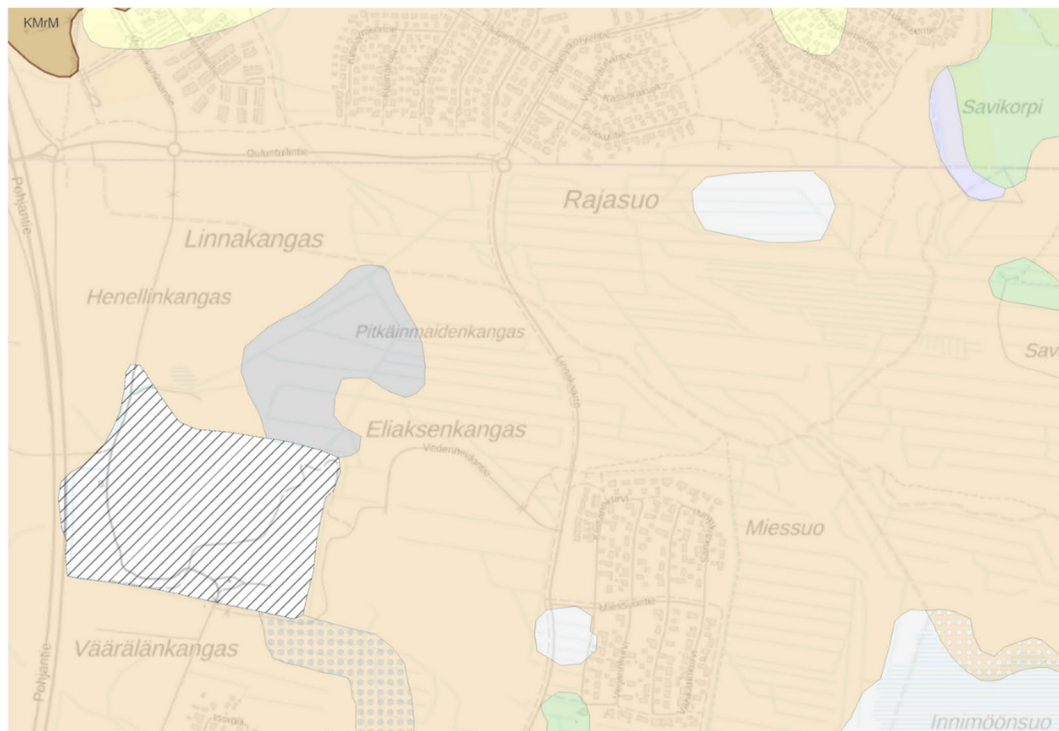
Suunnittelualue sijaitsee Linnakankaan länteen laskevan rinnealueen itäosassa osin laki-alueella, missä korkeuserot ovat vähäiset.



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

Maaperä

Suunnittelualan 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.

3.1.4 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 alue-rakennetta, 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-, liikkumis- 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 riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.

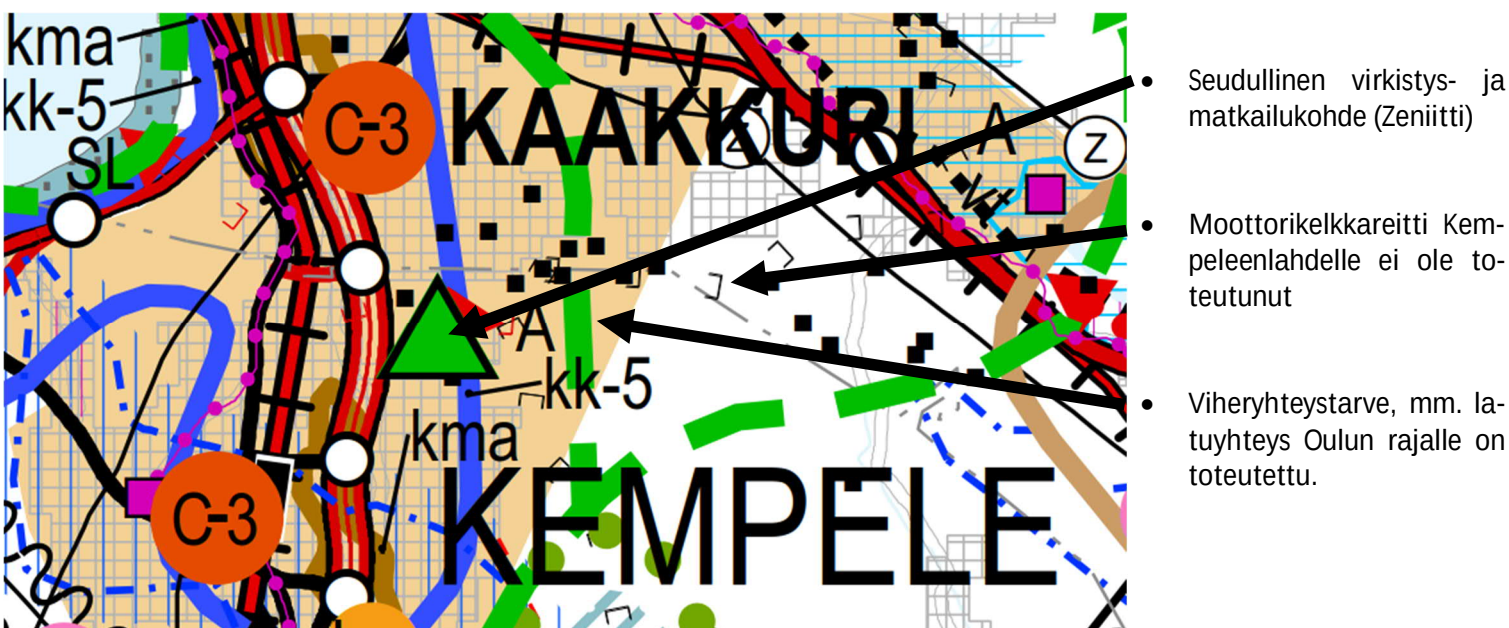
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

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).

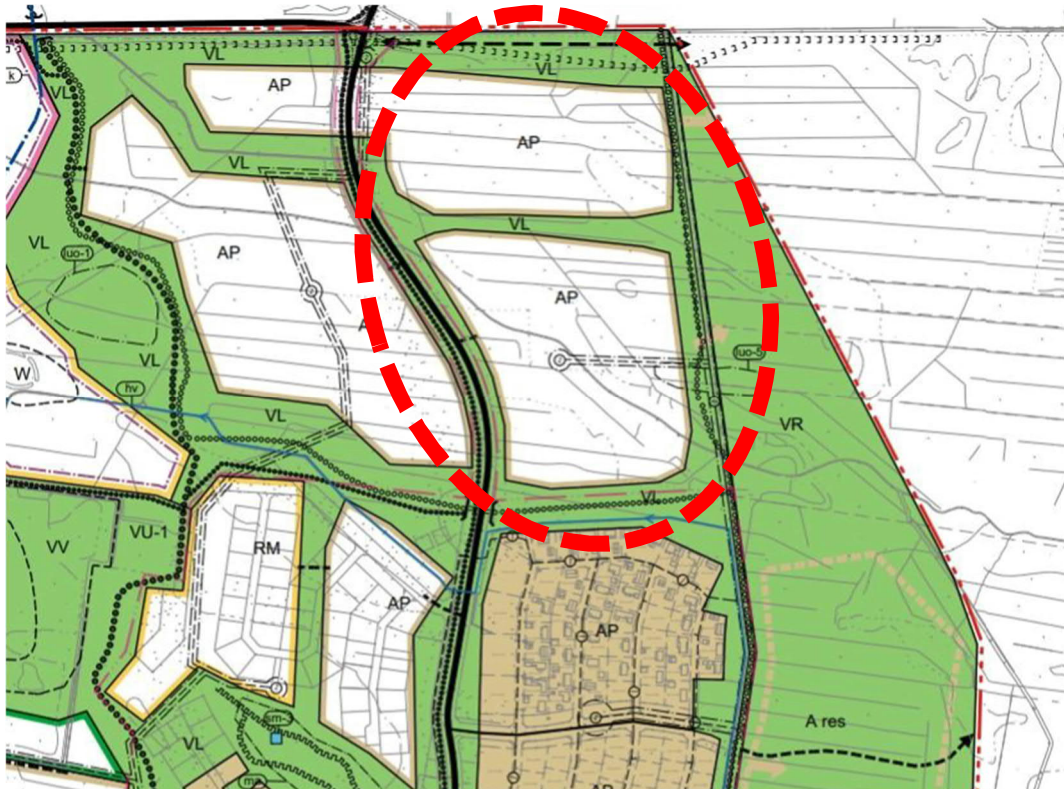
3.2.3 Yleiskaava

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 (39)

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)

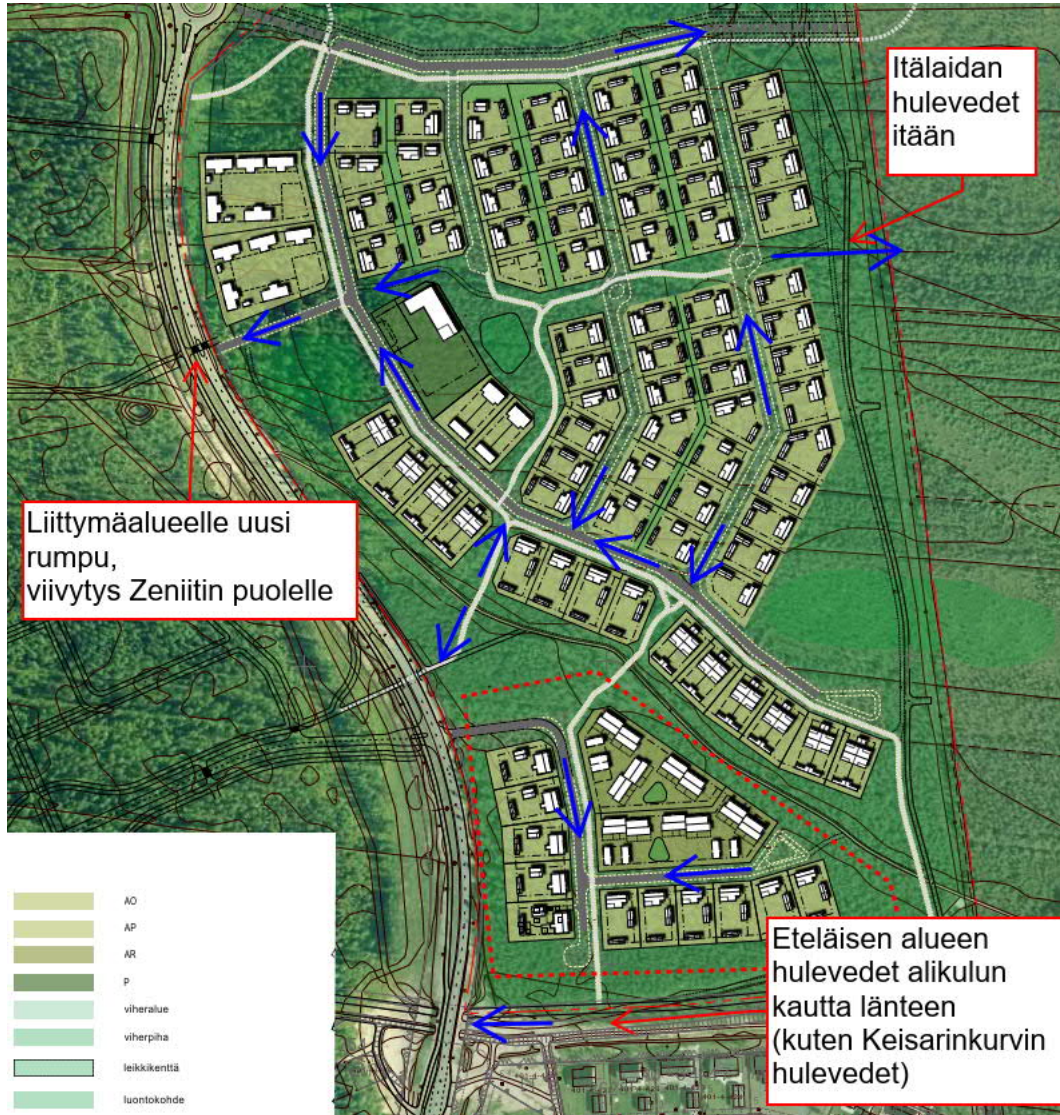
Lisäksi kaavatyön aikana on laadittu ja laaditaan seuraavat selvitykset:

- Kempeleen Linnakankaan asemakaavalaajennuksia koskeva linnustonselvitys 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.

Alueella syntyvät hulevedet on huomioitu aluerakenteessa siten, että ne saadaan johdettua luontevasti viheralueiden kautta ja hyödyntäen alueen pieniäkin korkeuseroja. Kun kaava saadaan päätökseen viimeistellään hulevesisuunnitelma. Suunnittelualueelle laaditaan erillinen hulevesisuunnitelma ja rakennetaan myös erillinen hulevesiviemäröinti.



Kuva 10. Hulevesien luontevat reitit on huomioitu kaavaehdotuksessa ja Hulevesisuunnitelma vii-
meistellään, kun kaava on hyväksytty.

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 tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaFinland Oy
- 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 katurakenteeseen 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.

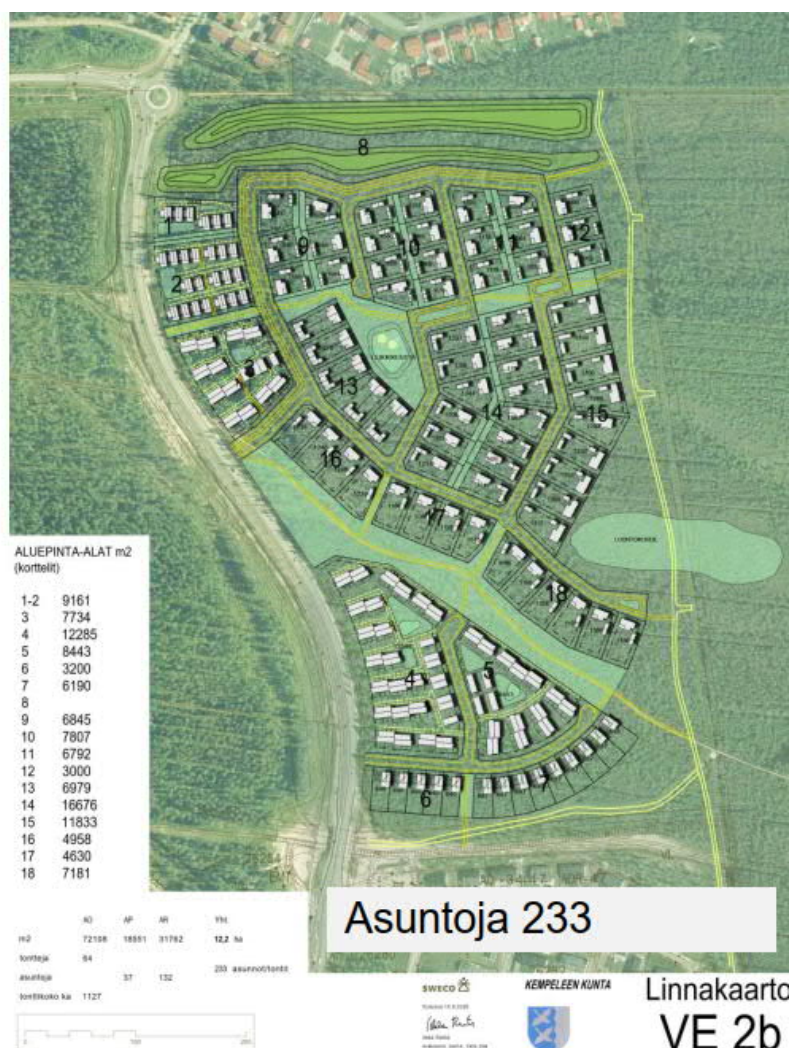
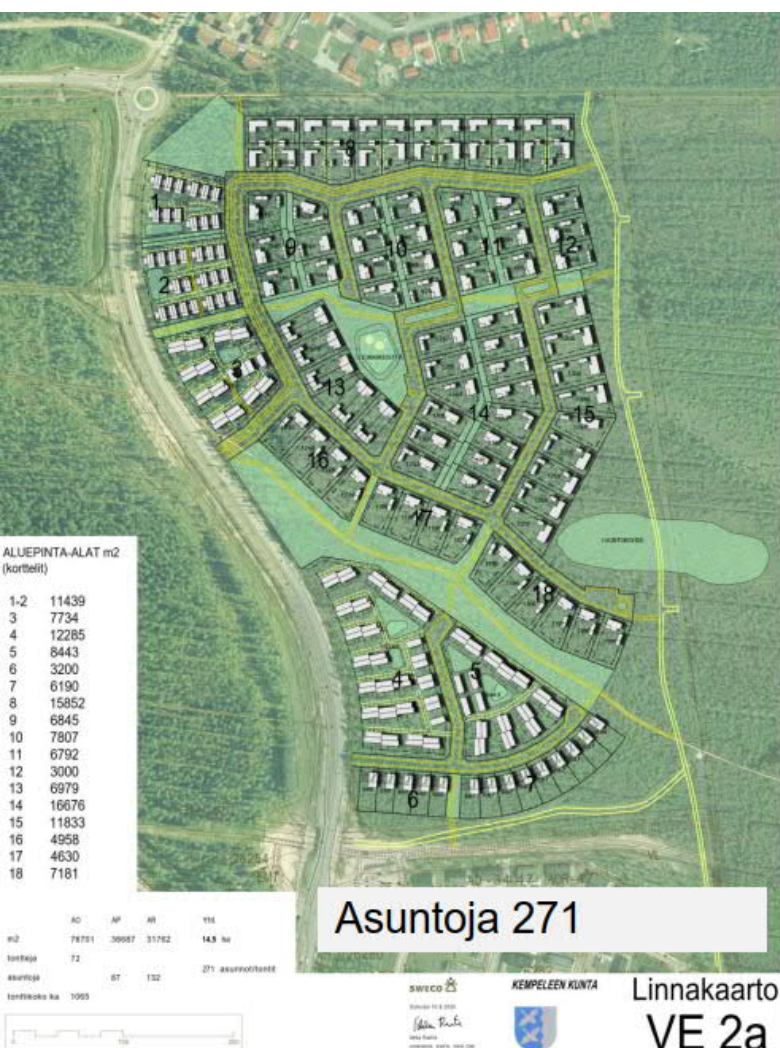
Rakennemalli VE1

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 oli kaavailtu sijoitet-
tavaksi myös bussipysäkki. Kokoojakadun jatkeeksi osoitettiin alueen halki kulkeva viher-
vyöhyke jalankulkuyhteyksineen. Linnakaarron varteen tulee mallissa tiiviimpää rakenta-
mista ja alueen sisäosan katuverkko on pääosin pohjois-eteläsuuntainen, jolloin kadun
varteen rakennettaessa saadaan takapihoille muodostumaan yhtenäinen edullisen pienil-
maston vihervyöhyke. Pohjoisosan poikittaiskadun varteen Oulun rajan tuntumaan on
osoitettu ryhmärakentamista ja ”harjun” suuntaisen kadun varteen erillispientaloja, joi-
den piha-alueet avautuvat viheralueelle. Eteläisen kaarevan kadun varteen osoitettiin tiiv-
vistä pientalorakentamista. Myös nämä rakennuspaikat rajautuvat eteläpuoleiselle viher-
alueelle. Suunnittelualueelta varataan mahdollisuus liittyä Oulun ja Kempeleen rajalla si-
jaitsevalle kiertoliittymälle. Alueen itäpuolella sijaitsevan hiihtoladun yhteyteen/viereen
osoitettiin jalankulku- ja pyöräilyreitti, mistä on yhteys mm. Linnakankaan koululle sekä
pohjoiseen Metsokankaalle.



Kuva 11. Kaavarunkomalli VE1.

Alueen käyttötavoitteita tutkittiin pidetyissä seurantapalavereissa 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 moottorikelkkareittivarauksen 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 12. 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 (päiväkoti/koulu).

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 päiväkotij- ja korttelikouluvarausten eroina. Mallissa VE3b on varaus päiväkodille ja mallissa VE3c korttelikoululle.



Kuva 13. Kaavarunkomallissa VE3c on mm. varaus korttelikoululle.

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

Kunnassa todettiin, että koulun sijoituksen tueksi tarvitaan koko kuntaa koskeva koulutiilojen tarveselvityksen päivitys ja tässä vaiheessa korttelikoulun tilavaraus osoitetaan Zeniitin asemakaava-alueelle Linnakaarron länsipuolelle. Itäpuolelle osoitetaan varaus pienelle 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 14. 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 15. Kaavaluonnoksen pohjaksi tarkentunut rakennemalli.

Alla on esitetty yhteenveto alueen tonttien/asuntojen määristä kaavaluonnosvaiheessa.
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)

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta ja suunnittelutyön edetessä tarkistettiin ja tarkennettiin ulkoilu-, jalankulku- ja pyöräilyreitistöä. Merkittävin muutos on Lemmin-käinen kadun pohjoispuolelle osoitettu Linnakaarron alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys Zeniitin puolelle osoitetun korttelikouluvarauksen vuoksi. Ilmatar kadun varteen osoitettiin koko matkalle jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka jatkuu Ilmatar kadun päätteeltä latupohjan vieressä etelään mahdollistaen jatkossa sujuvan yhteyden Linnakankaan koululle. Ilmatar kadun päätteeltä pohjoiseen osoitettiin ohjeellinen ulkoilupolku. Alueen pohjoisosaan kiertoliittymän eteläpuolelle bussipysäkkien yhteyteen osoitettiin Linnakaarron ohjeellinen alikulkuvaraus. Linnakaarron alitusvaraukset osoitetaan Zeniitin asemakaavakartalla.

Kaava-alueen pohjoisosaan Oulun ja Kempeleen kuntarajan tuntumaan osoitettu moottorikelkkareittivaraus ja sen yhteyteen osoitettu meluvalli poistettiin, koska reitti suoja-alueineen vaatii n. 50+50 metrin aluevarauksen ja aluevaraus on aiheuttanut laajaa vastustusta mm. meluhaittojen vuoksi. Moottorikelkkareitille ja moottorikelkkojen lähtöpäikälle tutkitaan vaihtoehtoisia sijainteja tämän kaava-alueen ulkopuolelta riittävän etäällä asutuksesta. Samalla tarkistettiin pohjoisosan Otavainen kadun linjausta ja sen varren korttelirakenteita. Otavainen katu yhdistettiin kaava-alueen luoteiskulman kiertoliittymään ja jatkettiin kaava-alueen itärajaan asti. Otavainen kadun rakentamisen vaiheistamista tutkitaan siten, että katu toimisi aluksi Linnakaarron liittymän kautta ja katu liitetäisiin kiertoliittymään asti vasta sitten, kun Linnakankaan asuinalueet Linnakaarron itä- ja länsipuolella on toteutettu ja asuinalueita on tarve laajentaa itään. Kempeleen kunnan

maankäytön kehityskuvan 2050 mukaan Kempele-strategian mukainen väestönkasvu ei kuitenkaan vaadi lähivuosina itäisten alueiden kaavoittamista.

Kaavamerkintöjä tarkastettiin mm. luontokohteiden ja sulfaattimaiden osalta.

Lemminkäinen ja Ainikki katujen varren korttelirakenteita tarkistettiin siten, että rivitalojen korttelia AR 26288 laajennettiin Ainikki kadun varteen ja Ainikin eteläpuolen AO-alueen tontteja levennettiin hieman. AP-kortteli 26289 poistettiin esitetyn Linnakaarron jalankulun ja pyöräilyn alitustarpeen tilavarauksen vuoksi. Korttelin 26286 AP-ryhmärakentamiseen tarkoitettu kortteli muutettiin erillispientalojen korttelialueeksi AO, siten ettei ratkaisusta aiheudu vesihuollolle tarpeetonta haittaa. Kempeleen Vesihuolto katsoi, että kaavaluonnosvaiheessa Kortteleihin 26286 ja 26289 luonnostellut tontit ovat vesihuollon toteutuksen kannalta hankalia ja yhtiön toive oli että näiden tonttijakoa harkittaisiin uudelleen. Kaavakartalle lisättiin laaditun vesihuollon yleissuunitelman mukaisesti myös varaus (ET) jätevesipumppaamolle alueen pohjoisosaan.

Yleisesti tarkistettiin koko alueelta tonttijakoa siten, että tonttien rajat osuisivat mahdollisuuksien mukaan vastakkain, minkä katsotaan helpottavan infran rakentamista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Rakennemallin rungon muodostaa luode-kaakko-suuntainen, viheralueeksi osoitettu, hieman ympäristöään korkeammalla oleva ”harju”, joka on toiminut mm. moottorikelkka- ja ulkoilureittinä. Kaavaehdotuksessa harjulla oleva polku osoitetaan ulkoilureitiksi. Linnakaarrolta alueen pääkokoojakatu on Lystikki- Ilmatar alueen keskivaiheilla. Alueen pohjoisosaan on osoitettu yhteys myös Oulun ja Kempeleen rajalla olevalle kiertoliittymälle.

Linnakaarrolta Lystikki liittymäkadun jatkeeksi on osoitettu alueen halki kulkeva vihervyöhyke jalankulku- ja osittain pyöräily-yhteyksineen. Alueen sisäosan katuverkko on pääosin pohjois-eteläsuuntainen, jolloin kadun varteen rakennettaessa saadaan takapihoille muodostumaan yhtenäinen edullisen pienilmaston vihervyöhyke. Pohjoisosan Otavainen poikkitaikadun pohjoispuolelle Oulun rajan tuntumaan on osoitettu viheralue puskuri-vyöhykkeeksi Metsokankaan asuntoaluetta vasten. Luode-kaakko-suuntaisen harjanteen pohjoispuolelle osoitettiin pari- ja erillispientaloja, joiden piha-alueet avautuvat viheralueelle. Alueen eteläosaan Ainikki kadun varteen osoitettiin pohjoispuolelle rivitalokortteli ja eteläpuolelle pientalorakentamista. Pientalojen rakennuspaikat rajautuvat eteläpuolelleselle viheralueelle. Alueen itäpuolella sijaitsevan hiihtoladun yhteyteen/viereen osoitettiin Ilmatar kadun päätteeltä ulkoilureitti pohjoiseen ja etelään jalankulku- ja pyöräilyreitti, mistä on yhteys mm. Linnakankaan koululle.



Kuva 16. Aluerakenne, missä on korostettu liikenteen pääreitit, kokoojajadut ja pyöräilyreitit.



Kuva 17. Kaavaratkaisu sovitettuna ilmapuuvaa, mistä hahmottuu hyvin mm. viheralueet ja ulkoi-
lun (musta katkoviiva), jalankulun ja pyöräilyn (valkoinen viiva) sekä liikenteen pääreitit (harmaa
viiva). Keltaisella nuolella on osoitettu ekologisen käytävän jatkuvuustarve, mikä tuli ilmi mm. lin-
nustaselvityksessä. Kuvassa näkyy himmeällä keltaisella myös Linnakaarron länsipuolen, Zeniitin
luonnosvaiheessa oleva asemakaava. Kaavaprosessin aikana on tehty yhteistyötä Zeniitin asema-
kaavan laatijoiden kanssa. Kaavaratkaisussa on huomioitu Zeniitin puolen suunnittelun tarpeet ja
tavoitteet mm. ekologisten yhteyksien ja katuverkon osalta.

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

Linnakaarto kaavaehdotus						
Linnakaarto AO-korttelit						
Kortteli 26287	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	6180,0	0,25	1545	6	1030	258
Kortteli 26286	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	5727	0,25	1431,75	5	1145	286
Kortteli 26291	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	4400	0,25	1100	4	1100	275
Kortteli 26293	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	9135	0,25	2283,75	9	1015	253,75
Kortteli 26294	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	13456	0,25	3364	13	1035	259
Kortteli 26295	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	5198	0,25	1300	6	866	217
Kortteli 26298	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m2/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	8583	0,25	2146	8	1073	268

Kortteli 26299						
	m²	e=x	k-m² (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m²/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	10176	0,25	2544	10	1018	254
Kortteli 26300						
	m²	e=x	k-m² (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m²/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	9902	0,25	2476	10	990	248
Kortteli 26301						
	m²	e=x	k-m² (rak.oik.)	tontteja	tonttikoko ka	k-m²/tontti (rak.oik.)
AO-korttelit	4280	0,25	1070	4	1070	268
YHTEENSÄ	77037		19259	75	10342	2586
					tonttikoko ka	rak oik keskiarvo
					1027	257

Erillispientalojen (AO) tontteja alueelle muodostuu 75 kpl. Taulukossa on esitetty tonttien keskimääräinen koko ja rakennusoikeudet kortteleittain. Tonttikoko vaihtelee 1000 m² molemmin puolin, pienin tontti on 849 ja suurin 1361 m². Kaikilla AO-tonteilla on rakennustehokkuus e=0.25, jolloin vaihteluväli on 212-340 k-m². Keskimäärin rakennusoikeus on 257 k-m² ja tonttikoko keskimäärin 1027 m².

Linnakaarto kaavaehdotus						
Linnakaarto AP-korttelit						
Kortteli 26290						
	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	asunto k-m2	asuntoja	
AP-korttelit	6941,0	0,25	1735,3		12,0	
			0,0			
			1735,3	144,6	14,5	asunto 120 m2
					1156,8	tontti pa (ka)
Kortteli 26292						
	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	asunto k-m2	asuntoja	
AP-korttelit	5160,0	0,25	1290,0		8,0	
			0,0			
			1290,0	161,3	10,8	asunto 120 m2
					1290,0	tontti pa (ka)
Kortteli 26296						
	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	asunto k-m2	asuntoja	
AP-korttelit	2315,0	0,25	578,8		4,0	
			0,0			
			578,8	144,7	4,8	asunto 120 m2
					1157,5	tontti pa (ka)
Kortteli 26297						
	m2	e=x	k-m2 (rak.oik.)	asunto k-m2	asuntoja	
AP-korttelit	7610,0	0,30	2283,0		20,0	
			0,0			
			2283,0	114,2	19,0	asunto 120 m2
				#VIITTAUS!		
			k-m2 (rak.oik.)		asuntoja	
Yhteensä	22026		5887		44	
					134	k-m2/asunto

Mitoituksen yhteenvedotaulukko:

	AO	AP	AR	Yht.	P-kortteli
m ²	77037	22026	8662		3704
tontteja	75	14	2		
asuntoja	75	44	33	152 asuntoa	
tonttikoko keskiarvo	1027				

Asemakaavan yleismääräykset:

AO- ja AP-korttelialueilla saa olla ns. kovia vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja enintään 1/2 tontin pinta-alasta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille. Viivytysrakenteiden tulee olla mitoitukseltaan 1 m³ jokaista sataa (100 m²) vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Vettä läpäisemättömiä pintoja ovat paitsi rakennusten ja rakenteiden vaatimat alat niin myös. mm. asfaltit ja yleensä myös laatoitukset. Kasvillisuus, puut ja pensaat sitovat hyvin kosteutta.

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

Istutksissa tulisi suosia kotimaisia ja tälle ilmastovyöhykkeelle (keskiboreaalinen) soveltuvia lajeja.

Rakennuksia tonteille sijoittaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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

Alueelle rakennettavien asuintilojen rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, ettei sisätilojen melutaso ylitä päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB.

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

Paritaloille on osoitettu kaavassa AP-alueet

Ajoneuvoliittymän leveys asuntokaduilla saa olla enintään 6 metriä. Tonttiliittymän paikka tulee hyväksyttää kunnalla ennen rakentamisen aloittamista rakennusluvassa.

Kaavassa on osoitettu asuinrakennusten ja mm. autokatosten/-tallien paikat ohjeellisina. Ohjeellisia sijainteja tulisi pääsääntöisesti noudattaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden vuoksi. Katutilaan asennettava infra vaatii tilansa. Mm. Oulun Seudun Sähkö asenataa Kaavateiden varsiin 0,4 kV:n johtoreittejä ja jakokaappeja, joiden sijoittamiseen on varattava tila. Tämän varmistamiseksi tonttikaduille, tonttien kohdalle tulisi varata alue (esim. 1/3 tontin rajasta) johon ei voi sijoittaa tonttiliittymää.

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

5.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kempeleen Linnakankaan aluerakenne on toimiva ja melko tiivis. Uusi kaava-alue on osoitettu olevien väliin ja viereen mikä eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan ja asetettujen tavoitteiden mukainen. Yhdyskuntarakenne eheytyy ja kaava edistää alueen kehittämistä. Asemakaava-alue on kohtuullisen etäisyyden (n. 3-4 km) päässä Kempeleen ydinkeskustasta ja Zeppelinin palveluista. Lähi-

alueella sijaitsee mm. Linnakankaan koulukeskus ja päivittäistavarakauppa. Uusi asema-kaavoitettava alue on pyöräilymatkan päässä em. alueista, mikä mahdollistaa tarvittaessa täysin autottoman elämäntavan.

Asemakaavan maankäyttö tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenteen yhteyksiin ja katuverkkoon. Tehostuva maankäyttö parantaa edellytyksiä kehittää joukkoliikenteen palvelutasoa sekä pyöräilyn ja virkistykseen reittejä. Alueen toiminnot ja reitit liittävät Linnakankaan rakenteen ja Oulun puolen yhdyskuntarakenteen vahvemmin toisiinsa.

5.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisvaiheessa paikan olosuhteet muuttuvat täysin kun puustoa kaadetaan ja maata kaivetaan ja tasoitetaan. Alueen keskellä on pyritty säilyttämään osia alkuperäisestä luonnosta. Arvokkaat kohteet ja alueet on kartoitettu ja huomioitu kaavassa niin, että ne voivat säilyä.

Kaava-alueen sisälle jää harkitusti luontoalueita ja korttelialueille sijoittuu istutettavia alueita. Kaavassa on huomioitu linnustoselvityksen keskeisimmät tulokset ja viheralueiden jatkuvuus. Olemassa olevaa metsäistä aluetta ohjataan kaavassa säilyttämään myös virkistykseen tarpeisiin.

5.1.3 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

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

5.1.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan

Uudet rakennukset tulee sovittaa keskenään mittakaavaltaan, väritykseltään ja massoiteltultaan, jolloin syntyy harmonista ympäristöä. Myös pihojen ja pysäköintialueiden jäsennöintiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää huomiota. Tonttialueet tulee rajata katutilasta selkeästi esim. laadukkailla rakenteilla ja istutuksilla. Alueen rakentamista ohjaavat kaavamääräykset ja -ohjeet sekä laadittavat rakentamistapaohjeet.

5.1.5 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueelta tulee alkuvaiheessa kaksi liittymää Linnakaarrolle; Lemminkäinen- ja Lystikki kadut. Tarvittaessa alue liitetään myös Oulun ja Kempeleen rajalla olevaan kiertoliittymään Otavainen kadulla. Alueelle on mahdollista toteuttaa 152 asuntoa, mikä vastannee autojen määrää. Liikenne tulee lisääntymään erityisesti Linnakaarrolla. Linnakaarrolla suunnittelualueen kohdalla on tällä hetkellä yksi bussipysäkki alueen pohjoisosassa etelään menevälle liikenteelle, Oulun suuntaan pysäkki on heti pohjoisen kiertoliittymän

läheisyydessä Oulutullintien varressa. Uudet etelän ja pohjoisen bussipysäkit on suunniteltu toteutettavaksi Linnakaarrolle Lystikki kadun pohjoispuolelle Zeniitin koulualuevarauksen kohdalle. Pysäkkien toteutuessa alueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Pysäkkien toteutuessa jokaiselta rakennuspaikalta on etäisyyttä pysäkille alle 500 m. Alueen jalankulku- ja pyöräilyreitistö on kattava ja liittyy oleviin reitistöihin.

5.1.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Alueella on kattavat ulkoilu-, jalankulun ja pyöräilyn reitistöt ja alle 2 km:n etäisyydellä mm. Linnakankaan koulualueen pelikentät. Lähellä sijaitsevat myös Linnakankaan laajat metsäalueet ja Zeniitin alueelle kaavaillut virkistys- ja vapaa-ajan alueet.

5.1.7 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistyksen ja vapaa-ajan toiminnot alueella, virkistyksen reitit sekä mm. päiväkotipalveluita lähialueen asukkaille.

Alue liittyy Linnakaarron länsipuolella sekä etelästä ja pohjoisesta ympäröiviin olemassa oleviin sekä parhaillaan kaavoitettaviin asumisen alueisiin. Näkymät ympäröiviltä alueilta muuttuvat monin paikoin rakentamisen myötä. Pohjoisessa Oulun rajalla alue rajautuu Metsokankaan asuinalueeseen. Oulun rajan tuntumaan on kaavassa osoitettu vihervyöhyke, missä on olevalta kiertoliittymältä itään kokoojakatuvaraus. Kaavaluonnosvaiheessa osoitettu moottorikelkkareittivaraus poistettiin kaavaehdotuksesta. Myös kaava-alueen eteläosaan on osoitettu vihervyöhyke olevaa asuinuutta vasten. Idässä alue rajautuu laajaan suo- ja metsäalueeseen ja lännessä Linnakaartokatuun, minkä länsipuolelle kaavoitetaan parhaillaan Zeniitin monipuolista asuin- ja palvelualueutta.

5.1.8 Vaikutukset talouteen

Kaavoitettava alue on kokonaan kunnan omistuksessa. Kaava mahdollistaa uusien asumisen alueiden sekä päiväkodin sijoittamisen kaava-alueelle. Näistä saatavien tontinmyyntitulojen sekä vetovoimaisuuden lisäksi kunnan on mahdollista saada uusia asukkaita. Rakennettavat uudet reitit ja muu infrarakentaminen toteutetaan kunnan omistamille alueille, jolloin kunta vastaa niiden toteuttamisesta.

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 3.3.2021



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy