

Asianumero: 244Dno-2022-535

Asemakaavaselostusluonnos

Vireilletulo khall 14.11.2022 § 335

Ehdotusvaihe khall 20.3.2023 § 100

Kempeleen asemakaavan  
muutos,  
Linnakangastalon ympäristö  
Asemakaavaselostus  
EHDOTUSVAIHE  
Linnakankaan tilasto- ja pienalue (112/026)



**KEMPELE**

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

## Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2.	Tiivistelmä .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	10
4.5	Kaavaluonnos .....	10
4.6	Kaavaehdotus.....	11
5.	Asemakaavan kuvaus.....	12
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset .....	12
5.2	Yleiset määräykset .....	13
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi .....	13
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	14
6.2	Vaikutukset talouteen.....	14
6.3	Maisemavaikutukset.....	14
6.4	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin .....	15
7.	Asemakaavan toteutus .....	15
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	15
7.2	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	15
7.3	Toteutuksen seuranta.....	15

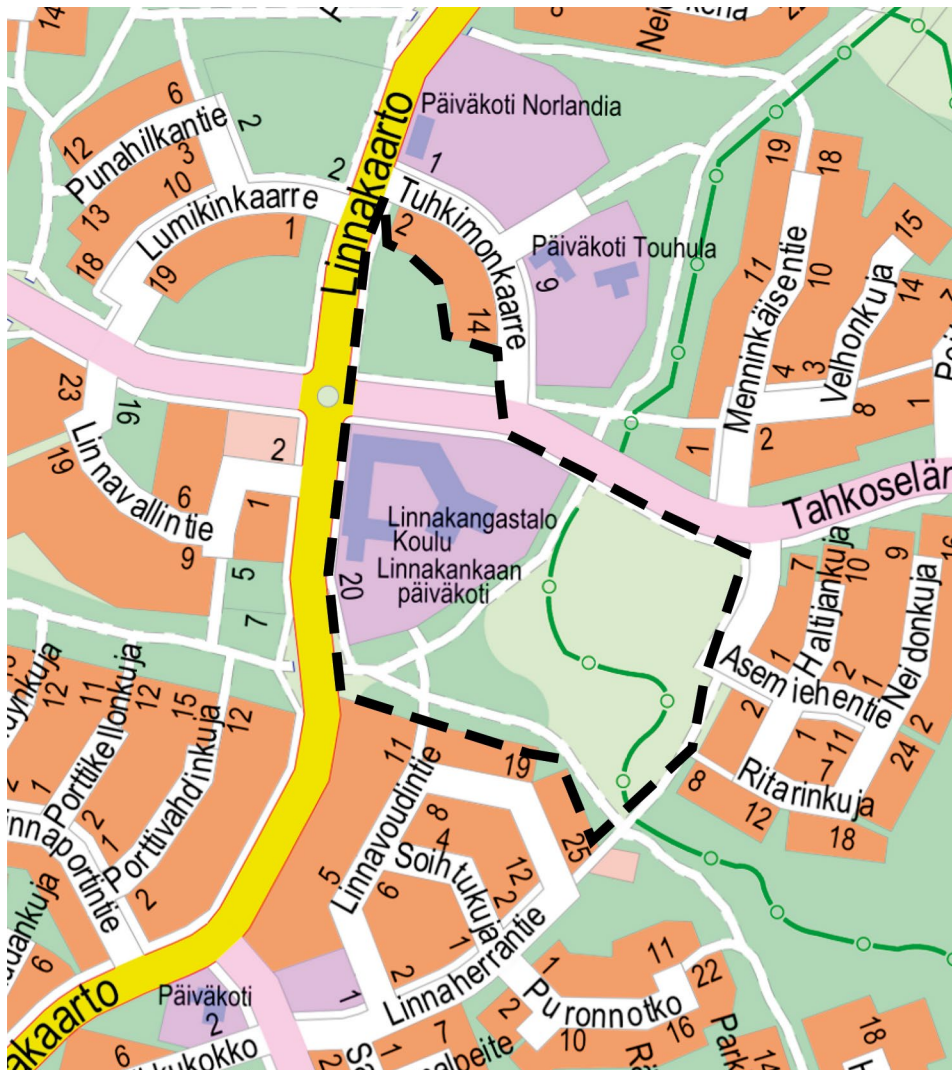
## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Hanke koskee korttelia 26136 ja korttelin 26216 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita: kiinteistö 244-401-4-158 ja osa kiinteistöstä 244-401-634.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Linnakankaan tilasto- ja pienalueella (112/026). Alue rajautuu Linnakaartoon, Tuhkimonkaarteeseen ja sen varren tontteihin, Tahkoseläntiehen, Asemiehentiehen ja siihen liittyvään pyörätiehen sekä Linnavoudintien tontteihin. Suunnittelualueen laajuus on n. 13 ha.



*Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan arkistonimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Linnakangastalon ympäristö ja hankkeen työnimi on Linnakangastalon ympäristön asemakaavamuutos.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulu- ja päiväkotipalvelujen laajentuminen. Linnakangastalon toimintojen laajentamisen edellytykset tontilla ja sen ympäristössä tutkitaan.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Asemakaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 6: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 7: Asemakaavan luontoselvitys

#### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kempeleen kunnan palveluverkkoselvitys 2022
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2022-2025 (kvalt 7.6.2021 §45)
- Kempeleen kestävän liikkumisen ohjekortit (Sitowise 2020)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry 2016)
- Hulevesien hallinnan ohjekortit kiinteistöille (Pöyry 2019)
- Kempeleen maapoliittinen ohjelma, kvalt 8.4.2019 § 31
- Kempele-sopimus 2022, kvalt 5.9.2022 § 51
- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, kvalt 1.6.2020 § 33
- Kempeleen maankäytön toteutusohjelma 2022-2027, kvalt 20.6.2022 § 40
- Linnakangastalon ympäristön asemakaavamuutoksen luontoselvitys (Kosteikkomaailma 2023)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan aloitteesta. Asemakaava on kuulutettu vireille 30.11.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 30.11.-30.12.2022 (khall 14.11.2022 § 335). Kaavaluonnos on asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 8.2.-10.3.2023 (khall 30.1.2023 § 27). Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten 29.3.-28.4.2023 (khall 20.3.2023 § 100). **Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen xx.xx.xxxx ja kunnanvaltuustoon xx.xx.xxxx.**

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava muuttaa korttelin 26136 Y-tontin (yleisten rakennusten korttelialue) tehokkuuslukua 0,3:sta 0,5:een. Asemakaava mahdollistaa 300 kerrosneliometriä urheilukentän toimintaa tukevaa rakentamista Linnalähteen puistoon osoitettavalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Kaavassa poistuvat korttelin 26216 tontit 1 ja 2 ja muodostuu kortteli 26217, johon osoitetaan pysäköintialue LPA. Lisäksi muodostuu kortteleihin 26216 ja 26217 liittyvää puistoaluetta.



## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on määrä aloittaa pikimmiten tarpeen ollessa jo hyvin ajankohtainen. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2024. Pysäköintialueen LPA pohjoisosa on laajennusvaraus, joka toteutuu tarvittaessa myöhemmin.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Linnakangastalo korttelissa 26136 on ylittänyt nykyisen kaavan mukaisen rakennusoikeuden, ja tontti on ääriään myöten rakentunut koulun, varhaiskasvatuksen sekä näiden pysäköinnin tarpeisiin. Kortteliin liittyvässä Linnalähteen puistossa on pyöreitä, urheilukenttä, hiihtolatu, mäki sekä leikkipaikka. Puisto on kauttaaltaan aktiivisessa käytössä. Korttelin 26126 tontit 1 ja 2 ovat toteuttamattomia.

#### Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on hiekkamoreenia, lukuun ottamatta täyttömaamäkeä (MML Paikkatietoikkuna 19.1.2023).



Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys alueella on hyvin pieni (GTK 19.1.2023). Suunnittelukohte merkitty keltaisella rasteroidulla ympyrällä. Lähellä sijaitsee yksi mittauspiste, josta on löytynyt sulfaattimaita.

#### Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Korttelin 26126 tonttien 1 ja 2 päällä on lehti- ja havupuustoa, jota on paikoitellen kaadettu ojien ja maanalaisten johtojen alueelta. Kyse on vanhasta maa- ja metsätalousalueesta. Kadunvarsien kasvillisuus on matalampaa pusikkoa. Linnalähteen puisto on ihmisen muokkaama viherympäristöä, jossa on säilynyt muutamia pieniä laikkuja täysikasvuisia mäntyjä. Luontotyytit ovat korttelissa 26126 tuore ja kuivahko kangas sekä Linnalähteen puistossa tuore niitty ja tuore kangas.

Suunnittelualueelle on tehty asemakaavan luontoselvitys (Kosteikkomaailma 2023).

Luontoselvityksen maankäytön suosituksissa todetaan ” Luontoarvojen perusteella tarkasteltuna



selvitysalueelta ei ole todettu sellaisia tekijöitä, jotka vaikuttaisivat maankäytön suunnittelua rajoittavasti tai muuten ohjaavasti.” Selvityksessä on tunnistettu Linnalähteen puistosta lähimaisemalle ja viihtyisyydelle merkittäviä metsäkaistaleita, joilla kasvaa täysikasvuisia komeita mäntyjä.

Lajitieto tarkistettu laji.fi-palvelusta 23.1.2023, eikä alueella ole sen mukaan havaittu vaarantuneita, uhanalaisia tai direktiivilajeja. Jatkuvasti märkänä pysyviä kosteikkoja ei esiinny. Alueen metsät eivät ole merkittävä lisääntymis- tai levähdysalue linnuille, sillä ne ovat heikkojen rakennepiirteidensä ohella pienialaisia, jossain määrin eristyneitä (Linnakangastalon ympäristön asemakaavan luontoselvitys 2023).



*Luontoselvityksessä esitetyt luontotyypit alueella.*

#### Pohja- ja pintavedet

Alueella ei sijaitse vesistöjä. Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Alueella on oja ja merkittävä määrä läpäisevää pintaa.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Linnakangaan keskuksessa joukkoliikennevyöhykkeellä, tiheän taajamarakenteen alueella (YKR 2021).

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue sijaitsee modernissa rakennetussa ympäristössä. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. (kyppi.fi 19.1.2023).

### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee Linnakangastalo, jossa toimii yhtenäiskoulu ja päiväkot. Rakennuksessa on päivittäin noin 1000 lasta ja 150 työntekijää.

### Liikenne

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu Linnakaartoon ja Tahkoseläntiehen. Linnakankaan pyörätie- ja latuverkot liittyvät alueeseen. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Alueen rajalla kulkevan Tuhkimonkaarten liikennejärjestelyissä on tunnistettu haasteita. Alueen liikenne on vilkkaimmillaan arkisin aamuisin ja iltapäivisin. Erityispiirteinä lapsia liikkuu paljon.

### Tekninen huolto

Vesi-, viemäri-, hulevesi-, sähkö- ja kaukolämpöverkko on toteutettu.

### Maanomistus

Kempeleen kunta omistaa koko suunnittelualueen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyon osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
  - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
  - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**
  - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Kaavatilanne

Kaavatilanne on kuvattu OAS:ssa, ja voimassaoleva asemakaavaote on selostuksen liitteenä.

## 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. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Kunta on ryhtynyt asemakaavahankkeeseen Linnakankaan alueen opetus- ja varhaiskasvatuspalvelujen järjestämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla. Kunnan voimakkaan kasvun painottuminen Linnakankaalle on johtanut palveluille varattujen tilojen riittämättömyyteen.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 14.11.2022 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamuutoksesta. Samaan aikaan on meneillään Linnakangastalon laajennuksen hankesuunnittelu. Asemakaavaa ja rakennushanketta edistetään päätöksenteossa rinnakkain.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla ([www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

#### Yleisötilaisuudet

OAS-vaiheessa järjestettiin asukastilaisuus pysäköintialueen ja liikenneratkaisujen suunnittelun lähtökohdista. Tilaisuuteen kutsuttiin Tuhkimonkaarten sekä Linnavallintie 1:n asukkaat, joille näistä suunnittelun osa-alueista on merkittävimmät vaikutukset.

Tilaisuuteen osallistui kymmenkunta alueen asukasta. Asukkaat esittivät huolia nykytilanteesta sekä toiveita suunnitteluun.

- Nykyinen koulun paikoitusalue on levoton öisin: melua aiheutuu oleskelusta, etenkin moporallista.
- Tuhkimonkaarten liikenne on lisääntynyt viime vuosina merkittävästi. Liikenteestä osa on läpiajoa, jonka tulisi ohjautua liikenneympyrään. Nopeuksia ei soviteta turvallisiksi.
- Tuhkimonkaarteessa ei ole katuvaloja.
- LPA-alueen liikennettä ei toivota Tuhkimonkaarteeseen (ks. nykytila).
- LPA-aluetta vasten tulee säilyttää suojaustoa.
- LPA-alueen suunnittelussa tulee ehkäistä yöaikaista häiriötä.

Luonnosvaiheessa järjestettiin avoin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnoksen ratkaisuja. Tilaisuudessa keskusteltiin pitkälti samoista teemoista, kuin OAS-vaiheen tilaisuudessa. Nykytilanteen häiriöt sekä niiden leviämisen estäminen uudelle LPA-alueelle nousi vahvasti esille, samoin kuin Tuhkimonkaarten liikennetilanne.

#### Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kempeleen kunnan valiokunnat

*Palveluvaliokunta 9.1.2023:*

Alustavan luonnoksen ja suunnitelman pohjalta on hyvä edetä. On tärkeää, että käyttäjiä ja asukkaita kuunnellaan aktiivisesti jo kaavamuutoksen alusta asti.





### Resurssivaliokunta 9.1.2023

Resurssivaliokunta ohjaa etenemään Linnakangastalon ympäristön asemakaavamuutoksessa esitetyn mukaisesti ja huomioimaan toteutuksessa asukastilaisuudessa esille nousseita asukkaiden toiveita.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:sta saapui 2 lausuntoa - Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologiaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat lausunnot - ja 4 mielipidettä naapuruston asukkailta. Lisäksi Oulun seudun ympäristötoimen Ympäristönsuojeluyksikkö, Digita ja Telia Finland Oy ilmoittivat, ettei hankkeeseen ole lausuttavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnoissa todetaan, ettei ole huomautettavaa arkeologisen tai rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

### Mielipiteiden tiivistelmät

#### Osallinen 1

Tuhkimonkaarteessa vaarallista läpiajoa. Parkkialueen liittymä Tuhkimonkaarteeseen huolettaa. Pysäköintialueessa otettava huomioon: Näkösuoja päätielle, äänisuoja päätielle, parkkipaikalla nuorisoa ja mopoja. Toivotaan Tuhkimonkaarten läpiajon katkaisua.

#### Osallinen 2

Paikoitusalue aiheuttaa häiriötä; erit. mopoilu. Toivotaan, että oleskelu paikoitusalueella yöaikaan kielletään. Tuhkimonkaarteessa oikomisliikennettä, joka aiheuttaa vaaratilanteita. Tuhkimonkaarteesta puuttuvat katuvalot. Puustoa jätettävä tonttien ympärille. Uusi ajoliittymä mahdollisimman lähelle Tahkoseläntietä.

#### Osallinen 3

Paikoitusalue aiheuttaa häiriötä; mopoilu ja autot, musiikin soitto yöllä. Toivotaan, että yöaikaan oleskelu kielletään: puomit, aidat ja kyltti. Rajoille korkea puustoa. Liittymä Tahkoseläntien lähelle. Liittymä myös Linnakaarrolle, jotta läpiajoa Tuhkimonkaarteeseen vähemmän. Alueen lohkominen istutuksin, jottei synny vauhtisuoria. Maisemointiin panostettava. Meluvallia ehdotetaan. Tuhkimonkaarten läpiajoa on hillittävä. Voisiko paikoitusta tulla Asemiehentien varteen?

#### Osallinen 4

Uusi parkkipaikka olisi takapihojen lähellä. Viheraluetta tarvitaan suojaksi. Parkkipaikalle ei saisi olla pääsyä öisin. Tuhkimonkaarten läpiajoa pitäisi rauhoittaa. Katuvalot puuttuvat.

Saapunut palaute on otettu huomioon suunnitelmassa siten, että uudella pysäköintialueella vähennetään häiritsevän käyttäytymisen houkuttelevuutta jäsentelemällä alue, asumisen ja pysäköinnin väliin jätetään leveä vihervyöhyke ja pysäköintialueen liikennettä ei ohjata Tuhkimonkaarten kautta. Lisäksi kaavan yhteydessä tehtäviin liikennealueen parannustöihin kuuluu väistämisvelvollisuuden osoittaminen Tuhkimonkaarten suunnasta Tahkoseläntielle liittyville, mikä vähentää oikomisen houkuttelevuutta.

### Asemakaavaluonnoksen palautteet

Kaavaluonnoksesta saapui 6 lausuntoa, joista Pohjois-Pohjanmaan museon rakennetun kulttuuriympäristön, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia aineistoon. Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologiaa koskevan lausunnon johdosta tarkennettiin selostuksen sanavalintoja. Ympäristötoimen lausunnon johdosta tilattiin luontoselvitys sekä tarkennettiin happamia sulfaattimaita koskevaa arviota ja ohjetta selostukseen. Oulun seudun ympäristötoimen terveydensuojeluviranomaisen lausunnon johdosta arvioitiin koulun laajentamisen liikennevaikutuksia. Kempeleen Vesihuolto Oy:n lausunnossa pyydetty johtovaraus lisättiin kaavakarttaan.

Kaavaluonnoksesta saapui neljä mielipidettä.

Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat liitteessä 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kempeleen Linnakankaan alueen koulu- ja päiväkotipalvelut ovat hyvin kuormittuneet ja tilojensa puolesta ahtaalla alueen kiivaan kasvun myötä. Linnakangastaloa on laajennettu useaan otteeseen. Koulutontin pinta-ala on 36855 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 11057 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä tontin käytetty rakennusoikeus on 14780 k-m<sup>2</sup>. Linnakangastalon viimeisimmät laajennukset on luvitettu kaavoittajan poikkeamispäätöksin 12.4.2017 § 1, 17.5.2019 § 1 ja 20.4.2020 § 2. Talon tilatarpeet ovat vielä tätä suuremmat alueen lapsimäärän yhä kasvaessa. Palveluverkkoselvitys on laadittu ja sen perusteella Linnakangastalon toimintaa tulee yhä laajentaa. Kaavahankkeessa on tarve varautua noin 3000 k-m<sup>2</sup> lisärakentamiseen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulu- ja päiväkotipalvelujen laajentuminen. Koulutontin käyttöä ja toimintojen tarkempaa sijoittumista suunnitellaan rinnakkain kaavatyön kanssa. Kouluun liittyvien toimintojen, kuten paikoitusalueen, sijoittumista tontin ulkopuolelle tutkitaan.

Kaavan yhteydessä tarkastellaan myös koulutonttiin rajautuvan puistoalueen toiminnot ja osoitetaan rakennusoikeutta liikuntapalveluiden kehittämistä varten.

### 4.5 Kaavaluonnos

Asemakaava on luonnoksena nähtävillä 8.2.-10.3.2023 (khall 30.1.2023 §27). Kuulemisaikana järjestettiin avoin yleisötilaisuus alueen kehittämistä kiinnostuneille.

Suunnittelun aikana on tehty tiivistä yhteistyötä Kunnallistekniikan kanssa. Pysäköintialueen tilan riittävyttä ja liikennejärjestelyjen kehittämistä on tarkasteltu alustavin luonnoksien.



*Alustava tarkastelu pysäköintitilan riittävydestä (noin 145+50 paikkaa) sekä liikenneturvallisuustoimenpiteistä.*

#### 4.6 Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on nähtävillä 29.3.-28.4.2023. Asemakaava-aineistoon on tehty vähäisiä muutoksia saapuneen palautteen johdosta.

- Korttelin 26216 rajalle on lisätty johtovarausaluetta toteutetun mukaan.
- Korttelin 26136 istutettavaa alueenosaa on muokattu.
- Selostusta on täydennetty.

KUVA TÄHÄN

*Asemakaavaehdotus.*

Ehdotusvaiheen palautteet

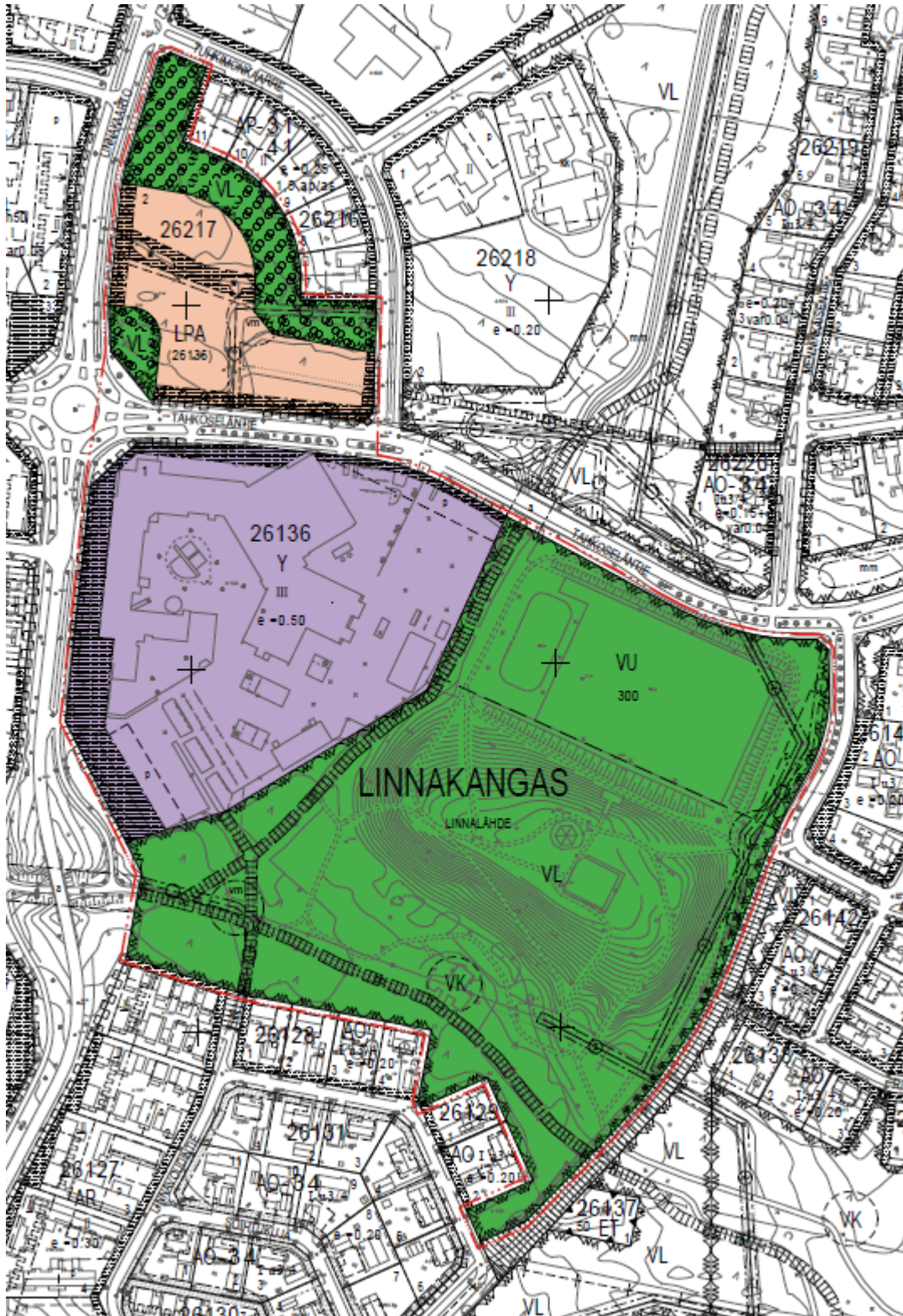
**Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.**



## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavakartta



### Kortteli 26136

Korttelin 26136 raja säilyy ennallaan. Kortteli koostuu pinta-alaltaan 3,6854 ha kokoisesta yleisten rakennusten tontista Y. Tehokkuusluvun 0,5 mukainen rakennusoikeus on 18427 m<sup>2</sup> ja korkein sallittu kerrosluku on III. Tontin pysäköinti on mahdollista järjestää Tahkoseläntien pohjoispuolella.

### Kortteli 26217

Kaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialue LPA. Tontin pinta-ala on 1,0111 ha ja siitä osa on osoitettu istutettavaksi alueeksi sekä hulevesien viivytykseen. Pysäköintialue jäsenellään viherrakentein ja kiveyksin ja rajataan katua vasten puurivein.

### Yleiset alueet

Kaava-alueeseen kuuluu 7,427 ha kokoinen Linnalähteen puisto, johon osoitetaan ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle voidaan rakentaa 300 k-m<sup>2</sup> toimintaa tukevia rakennuksia. Kaavalla muodostuu 6961 m<sup>2</sup> uutta puistoaluetta korttelin 26217 ympärille. Nämä alueet säilytetään puustoisina pysäköintialueen maisemoimiseksi. Lisäksi kaavaan sisältyy 3862 m<sup>2</sup> Tahkoseläntien katualuetta.

## 5.2 Yleiset määräykset

Kaavan yhteydessä ei laadita rakennustapaohjetta, vaan rakentamista ohjataan seuraavin yleismääräyksiin:

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.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

Pyöräpaikoituksessa noudatetaan Kempeleen kunnan Kestävän liikkumisen suosituksia.

LPA-alueen käytöstä ei saa aiheutua melua klo 22-6 välisenä aikana. Alueen suunnittelussa tulee osoittaa riittävät toimenpiteet asumiselle koituvien häiriöiden rajoittamiseksi. Pysäköintialue tulee jäsenellä viherrakentein ja kiveyksin siten, että jäsentely ehkäisee pitkien ajosuorien muodostumista. LPA-alueesta vähintään 18% tulee olla läpäisevää viherpintaa.

## 6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

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



## 6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

### Palvelut

Kaava mahdollistaa opetus- ja varhaiskasvatuspalvelujen laajentamisen vastaamaan alueen tarpeita vuoteen 2030 saakka. Uusien tilojen suunnittelussa panostetaan monikäyttöisyyteen. Lisäksi uusi pysäköintialue palvelee liikuntapalveluiden ilta- ja viikonloppukäyttöä.

### Liikenne ja kunnallistekniikka

Linnakangastalon liikenne Tahkoseläntien liittymästä vähenee. Vastaavasti liikenne ohjautuu tien toisella puolella olevalle parkkialueelle. Liittymät pysäköintialueelle otetaan Tahkoseläntieltä ja Linnakaarrolta Tuhkimonkaarre-tonttikadun läpiajon vähentämiseksi. Kaavatyön aikana tarkastellaan ja rakennushankkeen yhteydessä toteutetaan tarpeelliset muutokset liikennejärjestelyihin olevilla katualueilla.

Liikennemäärän lisäys on hyvin vähäinen suhteessa katuverkon nykyiseen liikenteeseen, ja koostuu pääasiassa koululaisliikenteestä ympäröivillä pyöräteillä sekä varhaiskasvatuksen saattoliikenteestä Linnakaarrolla.

### Ympäristöhäiriöt

Uusi paikoitusalue voi aiheuttaa epäviihtyisyyttä verrattuna metsäympäristöön. Kaavassa on annettu suunnittelua ohjaavat määräykset häiriön minimoimiseksi. Kaavassa ei osoiteta asumista melualueille. Kaavassa ei osoiteta uusia liikenneyhteyksiä. Kaavassa ei osoiteta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa työpaikka- tai teollisuustoimintaa.

## 6.2 Vaikutukset talouteen

Kaavan mahdollistama lisärakentaminen ja pysäköintialueen toteutus vaatii kunnalta mittavaa panostusta. Toiminnan laajentamisen alta poistuu myytävää asuintonttivarantoa, jota ei kuitenkaan ole suunnitteluhetkellä ohjelmoitu myytäväksi tulevina vuosina.

## 6.3 Maisemavaikutukset

Koulutontin lisärakentaminen muuttaa tontin näkymää Linnalähteen puiston suuntaan rakennetummaksi. Samalla parkkialueet poistuvat ja korvautuvat pihatoiminnoilla.

Uuden pysäköintialueen paikalta poistuva puusto muuttaa näkymiä Linnakaarron ja Tahkoseläntien suuntaan avoimemmiksi. Säilytettävä puusto ja istutettavat puurivit rajaavat liikenneympyrää ja katutiloja.

## 6.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Pysäköintialueen toteuttaminen aiheuttaa vaikutuksia puuston ja viherpinnan määrään alueella. Suunnitelmassa on osoitettu keinoja vaikutusten vähentämiseksi. Aiemmassa kaavassa täysin rakentamiseen osoitetusta korttelialueesta 1-2/26126 41% osoitetaan VL-alueeksi, jonka puusto säilytetään ja vähintään 11% muuksi läpäiseväksi viherpinnaksi (18% LPA-alueesta).

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa hulevesien viivytykseen sopivan kosteikon tai viivytysojarakenteen toteuttamisen. Pitkään tai jatkuvasti kosteana pysyvä vesiaihe täydentää alueen taajamaluontoa.

## 6.5 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin. Läpäisevän pinnan väheneminen tuottaa hulevesiä, joiden viivyttämisen- ja imeyttämisen ratkaisu toteutetaan pysäköintialueen yhteydessä.

## 7. Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaava määräyksineen. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

### 7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen tapahtuu vuosina 2023-2024.

Pysäköintialueen pohjoisosa jää laajennusvaraukseksi, jolla ei ole määrättyä toteutusvuotta.

#### Toteuttamisessa huomioon otettavat seikat

Asemakaavan toteutus tulee sovittaa yhteen koulutyön ja päivähoidon kanssa. Opetus- ja varhaiskasvatus tulee ottaa huomioon toteutuksen tiedottamisessa, aikataulussa ja vaiheistuksessa.

Alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita, joiden esiintyminen tulee selvittää, kun toteutetaan rakentamista, joka edellyttää maaperän kuivattamista.

Korttelin 26216 eteläpuolisen johtoalueen ympäristön maisemointi istutuksin tulee ajoittua LPA-alueen toteutuksen yhteyteen.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 23.3.2023

Kaavasuunnittelija, Suvi Jänkälä