

KEMPELEEN KUNTA

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 26116

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)



SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	kh 17.12.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	9.1.-8.2.2019
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti Nähtäville (MRA 27 §)	2019/03
Hyväksyminen, kunnanhallitus	2019/04
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	2019/05

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Luonnonympäristö	4
3.1.2	Maisemarakenne ja maisemakuva	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2	Maakuntakaava	9
3.2.3	Yleiskaava	10
3.2.4	Asemakaava	12
3.2.5	Maapoliittinen ohjelma	12
3.2.6	Rakennusjärjestys	13
3.2.7	Asemakaavan perusselvitykset	13
3.2.8	Pohjakartta	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4.5	Asemakaavaratkaisu	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20

5.1	Kaavan vaikutukset.....	26
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	26
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	26
5.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	26
5.1.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan	26
5.1.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön	26
6	Asemakaavan toteutus	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta	27

Liitteet:

Seurantalomake

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 11.12.2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Linnakankaan tilasto- ja pientilastoalueella (112/026) rajautuen idässä Kokkokankaantielle ja pohjoisessa Loukkotielle. Alue sijaitsee pääosin toteutu-neella omakotitaloalueella.

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä koilliseen Kempeleen kuntakeskuksesta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Elinvoimavaliokunnalta on pyydetty ohjausta (13.11.2018) kaavaluonnoksekai työstettävän kaavarungon valintaan
- Kunnanhallitus päätti käynnistää 17.12.2018 asemakaavan laatimisen vireille tulosta sekä asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 9.1.-8.2.2019 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla Kaavaluonnoksesta annettiin x lausuntoa ja x mielipidettä.
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx välisen ajan.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.

3 LÄHTÖKOHDAT

Kunta on ostanut Linnakankaan tilasto- ja pientilastoalueella sijaitsevan 1,5 ha suuruisen maa-alan, joka on Kempeleen asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM) (khall 14.8.2018 § 237). Aluetta koskee asemakaavan laajennus (lv 9.10.2007), jonka tarkoituksena on ollut pientalovaltaisen asutuksen laajentaminen Kokkokankaantien itäpuolelle. Kaavaa laadittaessa AM-korttelialue on ollut käyttötarkoituksen mukaisessa toiminnassa. Loukkotörmän ja Loukkotien alueen kadut on rakennettu vuonna 2016.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1989 rakennettu asuinrakennus sekä inventoituina kohteina aittarakennus 1800–1900-luvun vaihteesta, kuivaamo-riihirakennus 1900-luvun alusta ja navetta vuodelta 1954. Aitta ja riihi 1900-luvun alusta sekä 1950-luvun sementtitiilinavetta edustavat aikansa talousrakennuksia. Alue on muuttuvan maankäytön aluetta ja nykyinen asemakaavamerkintä estää rakentamisen, joka ei liity maatilojen talouskeskusten toimintaan. Suunnittelualueen osoittaminen asumiseen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Linnakangas on vetovoimaista asumisen aluetta ja kaavamuutoksella lisätään pientalo- ja omakotitalotonttitarjontaa alueella. Suunnittelualueelta on päiväkotij- ja koulupalveluihin noin 1 km. MRL 51 § mukaan asemakaavoja on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaus sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 ha.

3.1.1 Luonnonympäristö

Ilmakuva- ja peruskarttatarkastelun sekä alueelta otettujen valokuvien mukaan alueella on viljelykäytöstä poistunutta umpeen kasvavaa peltoa, jonka reunoilla on lehtipuustoa ja pensaikkoa; koivua ja kiiltopajua. Kokkokankaantien varressa kasvaa kuusta, haapaa ja koivua. Ympäröivillä alueilla on mäntypuustoista kangasmetsää. Maaperä alueella on karkeaa hietaa. Alue on pinnanmuodoiltaan tasainen.

Kaava-alueen lähistöllä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Lähin pohjavesialue Kempeleenharju (11244001) sijaitsee noin 400 m kaava-alueen eteläpuolella.

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.

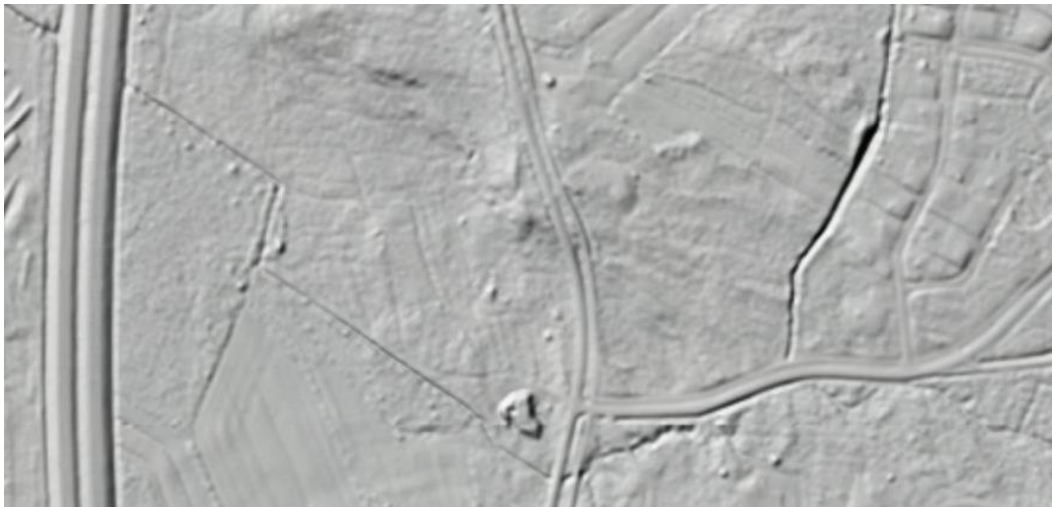
Kempeleen keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä paikallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi on arvioitu suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Kokkokankaantien länsipuoleinen rinnealue.



Kuva 2. Sinisellä on osoitettu paikallisesti merkittävä maisema-alue. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Topografia

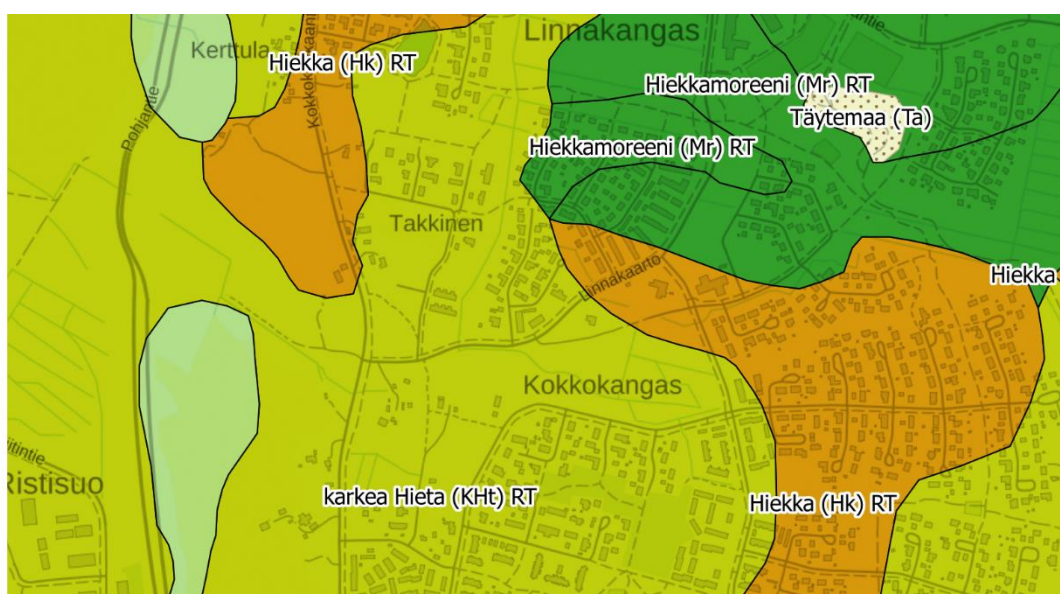
Suunnittelualue on alavaa alueenosaa Linnakankaan länteen laskevalla rinnealueella, missä korkeuserot eivät ole jyrkkiä.



Kuva 3. (MML Paikkatietoikkuna. Vinalovarjoste. Haettu 4.12.2018)

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääosin karkeaa hietaa (keltavihreä) sekä osin hiekkaa (oranssi). Maaperän kannalta alue soveltuu pääosin hyvin rakentamiselle. Rakennettavuudeltaan parhaita alueita ovat moreeni, sora sekä hiekka-alueet. Hietamaat soveltuvat kohtalaisesti rakentamiselle.



Kuva 4. (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.

Kaavamuutosalueen rakennukset ovat eriaikaisia maatilarakennuksia. Vanhimmat säilyneet ovat aitta 1800-/1900-lukujen vaihteesta, kuivaamo-riihi 1900-luvulta, jälleenrakennuskauden navetta v.1954. Päärakennus ajoittuu 1980-luvulle, sauna 1960-luvulle, maa-kellari on rakennettu v.1957. Pirtin ja kamarin käsittävä vanhempi asuinrakennus, hirsimökki purettiin uuden rakennuksen paikalta. Kiinteistön vanhimmat rakennukset on inventoitu, ne ovat tyypillisiä aikansa talousrakennuksia, jotka ovat nykyisin varastokäytössä. Tila ei toimi enää kaavamukaisena maatilana.

Alueen rakennuskanta ja ympäristö ovat muuttuneet omakotivaltaiseksi alueeksi, joka on rakentunut suurelta osin 2010-luvulla. Olevan rakennuskannan huomioiminen asemakaavamuutoksessa ei olevien rakennusten osalta ole erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.



Kuva 5. Kaavamuutosalueella sijaitsevia piharakennuksia

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 riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.

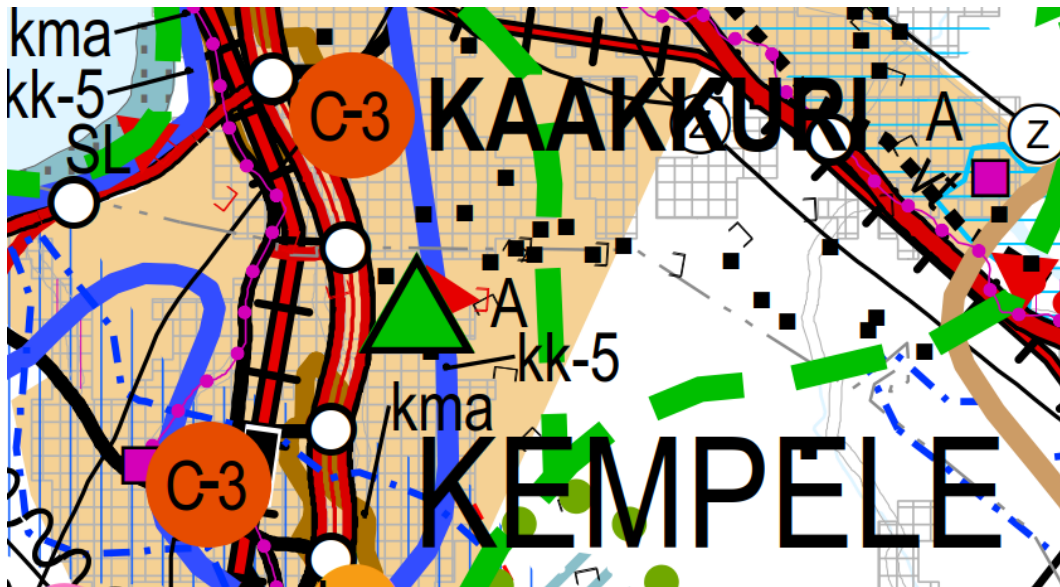
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa 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.



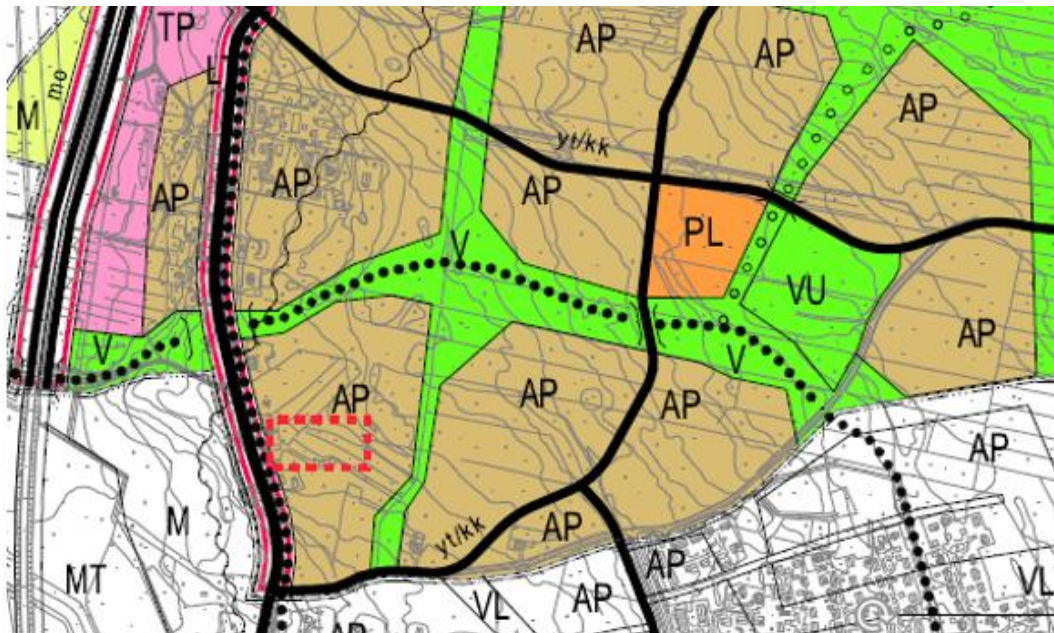
Kuva 6. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (5.11.2018). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

3.2.3 Yleiskaava

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

Linnakankaan osayleiskaavassa (6.2.2002) suunnittelualue on pientalovaltaisella asuinalueella (AP).

Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus on käynnissä ja nähtävillä olleessa (23.5.–25.6.2012) kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu myös asuntoalueeksi (A). Ehdotusvaiheeseen asuntoalueen kaavamääräystä tarkennetaan siten, että alueen täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja lisärakentamisen tulee perustua yksityiskoh- taiseen suoraan rakentamista ohjaavaan kaavaan.



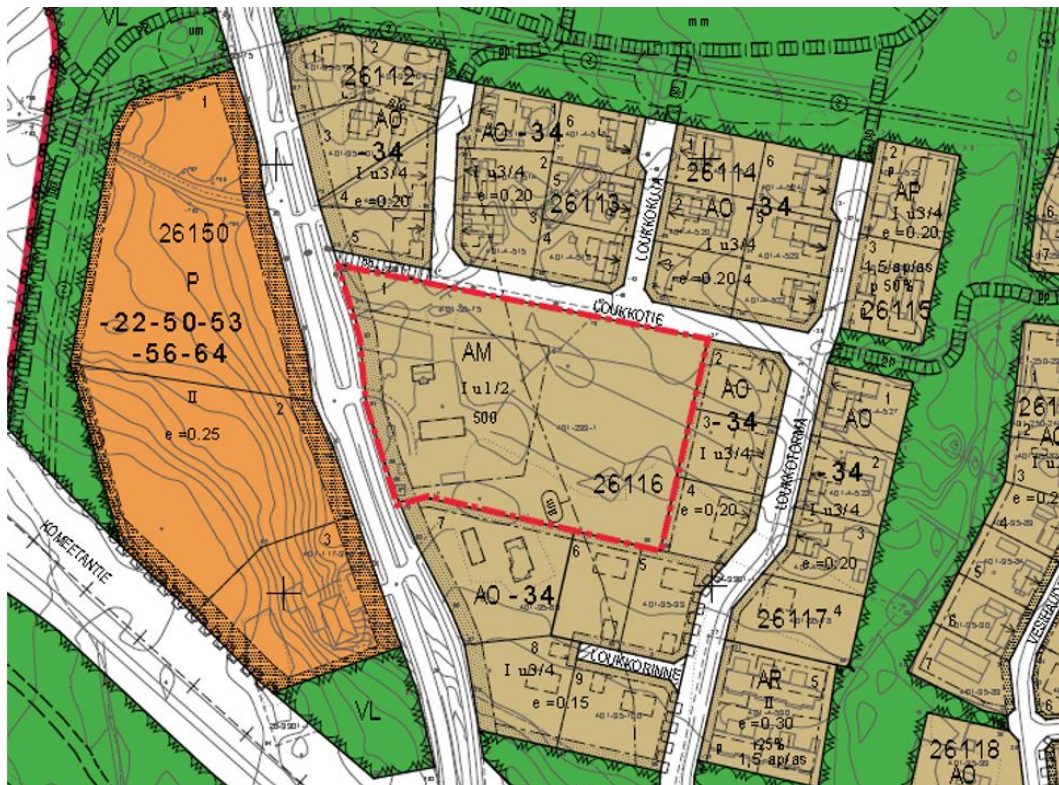
Kuva 7. Ote voimassa olevassa Linnakankaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu punaisella katkoviivalla.



Kuva 8. Ote vireillä olevasta Linnakankaan osayleiskaavan tarkistuksesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu punaisella katkoviivalla.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Kempeleen asemakaavan laajennus (9.10.2007). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu maatalojen talouskeskuksen alueeksi (AM). Alue sijaitsee ajo-neuvoliikenteen meluvaikutusalueella.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta Asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Maapoliittinen ohjelma

Kempeleen maapoliittinen ohjelman on hyväksytty vuonna 2006. 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 tonttejakunta vastaa eri elämänvaiheissa olevien rakentajien tarpeisiin

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. Asemakaavatyössä hyödynnetään mm. Linnakankaan osayleiskaavaa laadittaessa tehdyt perusselvitykset. Suunnittelutyön edetessä uusia selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan. Laadittavat selvitykset:

- Kokkokankaantien melumallinnus
- Katu- ja hulevesisuunnitelmat

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
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

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 on tutkittu rakennemallein. Asemakaavatyössä on hyödynnetty alueella aiemmin tehtyjä selvityksiä ja yleispiirteisiä rakennemalleja. Aluksi tutkittiin mallia, missä alue jakaantuu selkeästi kahteen osaan; Kytkeytyihin ja erillispientalojen alueeseen. Mallissa osoitettiin molemmille osa-alueille ns. yhteispiha-alueita, missä voisi olla mm. yhteisalueita ympäröivän korttelialueen rakennuspaikoille. Erillispientalojen kadun päättelyn kääntöpaikan sijainti määräytyi olevan suuren kuusen ympärille. Kääntöpaikan yhteyteen esitettiin myös yhteiskäyttöalue. Kytkeytyjen pientalojen yhteiskäyttöalue sijoittuu luontevasti alueen pihakadun yhteyteen. Kaikissa malleissa Kokkokankaantien varteen on esitetty säilytettävää puustoa ja tiiviimpää rakentamista melun ja pölyn leviämisen vähentämiseksi.



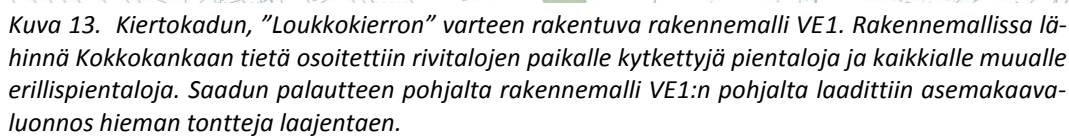
Kuva 10. Kahden kadun varteen rakentuva rakennemalli VE4.



Kuva 11. Kiertokadun, "Loukkokierron" varteen rakentuva rakennemalli VE4. Rakennemallissa lähinnä Kokkokankaan tietä osoitettiin rivitaloja ja alueen eteläosaan kytkettyjä pientaloja. Myös tässä mallissa alueella sijaitseva kuusi on esitetty säilytettäväksi ja kevyen liikenteen pääsy Kokkokankaantielle alueen lounaisnurkasta.

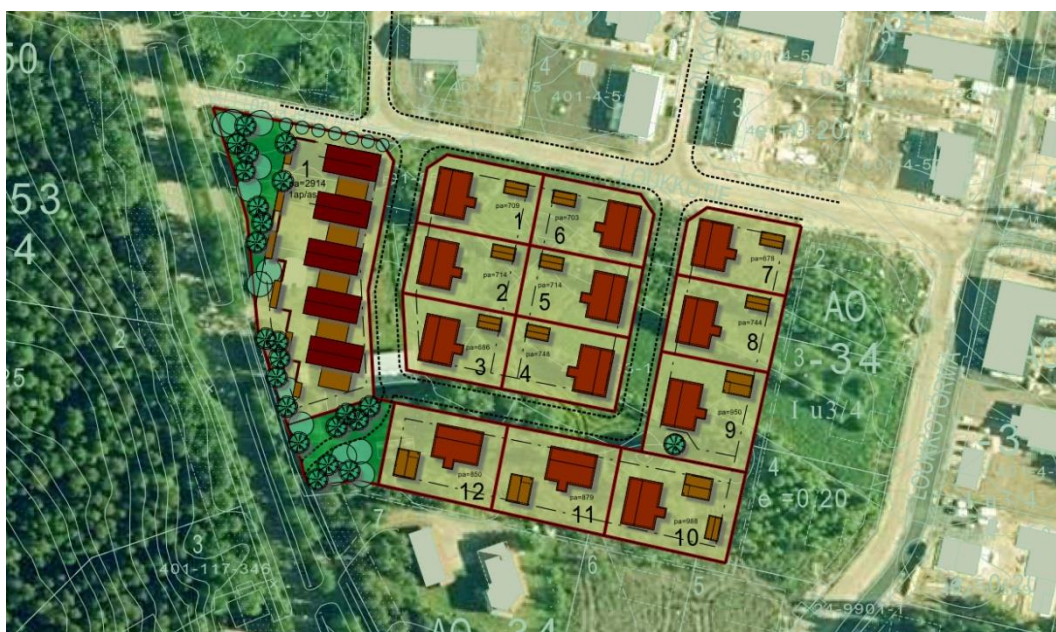


Kuva 12. Kiertokadun, "Loukkokierron" varteen rakentuva rakennemalli VE3. Rakennemallissa lähinnä Kokkokankaan tietä osoitettiin rivitalojen paikalle kytkettyjä pientaloja. Muuten malli on, kuten rakennemalli VE4.



4.5 Asemakaavaratkaisu

Elinvoimavaliokunnan suosituksen (13.11.2018) mukaisesti kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin rakennemalli VE1. Mallia tarkennettiin mm. Loukkotien ja "Loukkokierron" läntisen risteysalueen osalta siirtämällä "loukkokierron" pohjoispäätä hieman itään. Lisäksi alueen lounaisnurkan viheraluetta laajennettiin hieman ja alueen eteläosan tonttikokoja suurennettiin poistamalla yksi tontti. Kaikissa malleissa Kokkokankaantien varteen on esitetty säilytettävää puustoa ja tiiviimpää rakentamista melun ja pölyn leviämisen vähentämiseksi.



Kuva 14. Kaavaluonnoksen pohjaksi tarkentunut rakennemalli.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaluonnos tukeutuu kiertokadun varteen siten, että lähinnä Kokkokankaankatua ja sen suuntaisesti on kytkettyjä pientaloja ohjeellisesti mitoitettuna 5 kpl, siten että kunkin rakennuksen runkosyvyys on 8 metriä ja aputilojen 6 metriä (autokatos, varastot). Kokkokankaantie varteen rakennusten pihan perälle on osoitettu myös varastorakennuksia ja niitä yhdistävä aitarakenne melun- ja pölyn suojaksi. Erillispientaloja on alueelle osoitettu 12 kpl.

Erillispientalojen tonttikoot ovat 686 m²-950m²

Asemakaavalla muodostuu 12 pientalotonttia tonttikoon vaihdellessa 686-950m². Alla alueiden tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ja -tehokkuudet.

Kytkeytyt_2krs	m2	e	k-m2	ap: 1/60 m2	ap:1/85
tontti 1	2914,00	0,40	1165,60	19,43	13,71
		0,40	0,00	0,00	0,00
	2914,00		1165,60	19,43	13,71
				48,57	34,28
Okt 1	m2	e	k-m2	ap: 1/100 m2	ap:1/80
tontti 1	709,00	0,30	212,70		
tontti 2	714,00	0,30	214,20		
tontti 3	686,00	0,30	205,80		
tontti 4	748,00	0,30	224,40		
tontti 5	714,00	0,30	214,20		
tontti 6	703,00	0,30	210,90		
	4274,00		1282,20		
Okt 2	m2	e	k-m2	ap: 1/100 m2	ap:1/80
tontti 7	678,00	0,30	203,40		
tontti 8	744,00	0,30	223,20		
tontti 9	950,00	0,30	285,00		
tontti 10	988,00	0,30	296,40		
tontti 11	879,00	0,30	263,70		
tontti 12	850,00	0,30	255,00		
	5089,00		1526,70		
				0,00	0,00
Yhteensä	12277,00		3974,50		

Mikäli kaava-alueelle halutaan myös yhteiskäyttöalue olisi sille luonteva paikka alueen lounaisnurkassa oleva puistoalue. Puistoalueen halki on osoitettu kevyenliikenteen yhteys Kokkokankaantielle ja puistoaluetta voidaan hyödyntää myös hulevesien imeytyskenttänä.

Yhteisalueelle voisi osoittaa esim. yhteisiä välinevarastoja, mahdollisten sähköautojen ja -polkupyörien latauspisteitä, hulevesilampia ja muuta vastaavaa toimintaa. Yhteisalueet voidaan tarkentaa kaavakartalle esim. kaavamerkinnällä ka: Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu ympäröivän korttelialueen yhteiskäyttöalueeksi. Alueelle saa rakentaa vähäisessä määrin ympäröivän korttelialueen yhteiskäyttöön tarkoitettuja pieniä varastorakennuksia ja rakennelmia. Alueelle voidaan myös johtaa hallitusti ympäröivien rakennuspaikkojen hulevesiä.



Kuva 15. Aluerakenne nähtynä yläviistosta kaakosta. Piha-alueita olisi hyvä jäsentää piharakennuksilla ja -rakennelmilla, joilla saadaan rajattua omaa yksityisyyttä muuten melko pienille ja toisiaan lähellä sijaitseville rakennuspaikoille.



Kuva 16. Aluerakenne nähtynä yläviistosta kaakosta. Punaisina viivoina näkyvät kortteli-, tontti- ja rakennusalueiden rajat. Rakennukset pakotetaan rakennettaviksi kadun varteen nuolimerkinnoin, jotta alueelle saadaan muodostumaan riittävän yhtenäisiä viherpiha-alueita, eikä tarpeettomasti varjosteta naapuritontteja. Rakennusten sijoittelulla kadun varteen saadaan myös katutilan rakenne ehyeksi.



Kuva 17. Aluerakenne nähtynä yläviistosta lounaasta. Etualalla sijaitseva pieni puistoalue sopii korkeusasemansa puolesta luontevasti hulevesien vara-alueeksi.



Kuva 18. Katunäkymä Loukkotieltä "Loukkokierrolle". Oikealla kytkettyjä rakennuksia ja vasemmalla erillispientaloja.

Näkymiä alueelta (seuraava sivu)



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. 2-3 km) päässä ydinkeskustasta ja Zeppelinin palveluista. Lähialueella sijaitsee mm. Linnakankaan koulukeskus.

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. Alue sijaitsee uuden Zateelliitin poikkikadun ja alueen läheisyydessä, mistä on sujuvat yhteydet mm. Kempeleen palvelukeskuksiin sekä Oulun keskustaan.

5.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Rakentaminen lisää liikennettä Linnakankaan alueella.

5.1.4 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.

5.1.5 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Alueella on kattavat kevyenliikenteen reitistöt ja 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 kaavamerkinnöin. Alueen mahdollista toteutusta on havainnollistettu tässä selostuksessa olevissa havainneku-
vissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos vastaa vuonna 2020 rakennettavaan omakotitalotarjontaan (haku 2019). Alueen kadut ja muut verkostot rakennetaan kesällä 2019.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Oulussa 10.12.2018



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy