

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 §)	3.4.-3.5.2019
Hyväksyminen, kunnanhallitus	13.5.2019
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	3.6.2019

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	5
3.1.2	Maisemarakenne ja maisemakuva	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Maapoliittinen ohjelma ja Kempele-sopimus	14
3.2.6	Rakennusjärjestys	15
3.2.7	Asemakaavan perusselvitykset	15
3.2.8	Pohjakartta	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5	Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)	21
4.6	Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus)	21

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan vaikutukset.....	29
5.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
5.1.2	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	29
5.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	29
5.1.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöihin ja taajamakuvaan	29
5.1.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön	29
6	Asemakaavan toteutus	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

Liitteet:

Seurantalomake

Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Ajantasa-asemakaavaote

Rekisterikartta

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000 19.3.2019

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 6 lausuntoa. Kaavaluonnosta esiteltiin yleisölle Linnakangastalolla 16.1.2019.
- Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheessa saapuneet palautteet ja niihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 25.3.2019.
- **Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.4.-3.5.2019 välisen ajan.**
- **Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.**
- **Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.**

3 LÄHTÖKOHDAT

Kunta on ostanut Linnakankaan tilasto- ja pientilastoalueella (112/026) 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 käyttö-tarkoituksen mukaisessa toiminnassa. Loukkotörmän ja Loukkotien alueen kadut on rakennettu vuonna 2016.

3.1 Selvitys suunnittelualan 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. Suunnittelualan 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.



Kuva 2. Yleisnäkymä asemakaavamuutoksen toteutuessa.

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 arvotettu suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Kokkokankaantien länsipuoleinen rinnealue.



Kuva 3. Sinisellä on osoitettu paikallisesti merkittävä maisema-alue. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Topografia

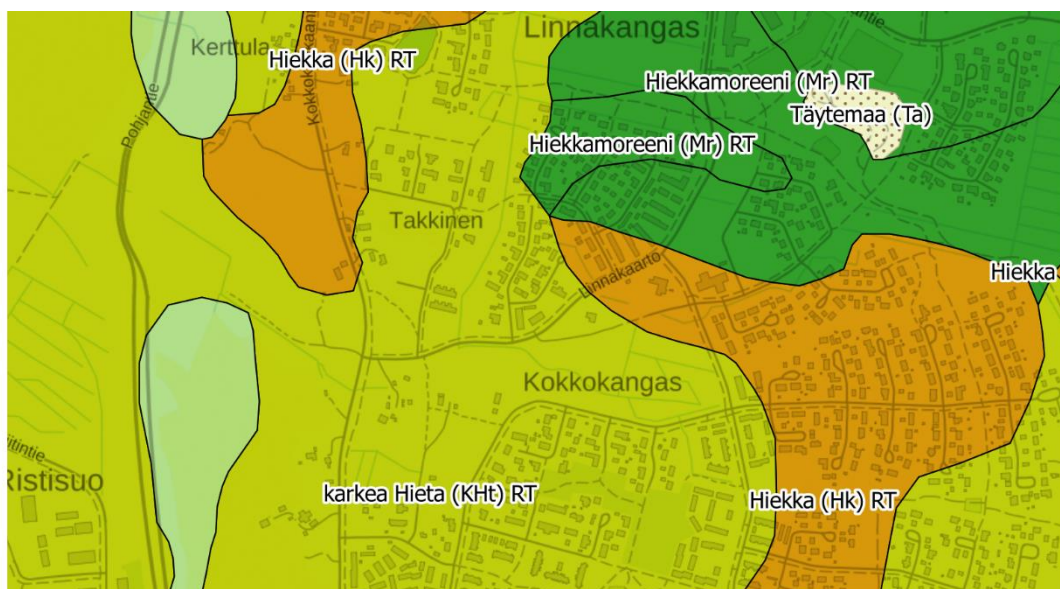
Suunnittelualue on alavaa alueenosaa Linnakankaan länteen laskevalla rinnealueella, missä korkeuserot eivät ole jyrkkiä.



Kuva 4. (MML Paikkatietoikkuna. Vinalovarjoste. Haettu 4.12.2018). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Maaperä

Suunnittelualueen 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 5. (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 maatarakennuksia. 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 6. Kaavamuutosalueella sijaitsevia piharakennuksia

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-, 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.

Ekäistään 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.

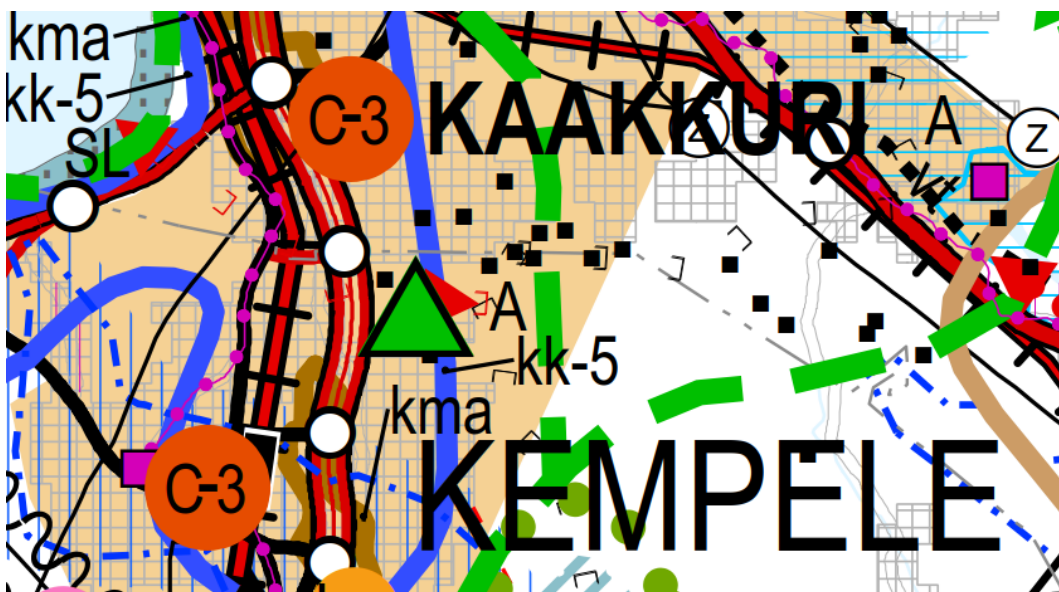
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

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.



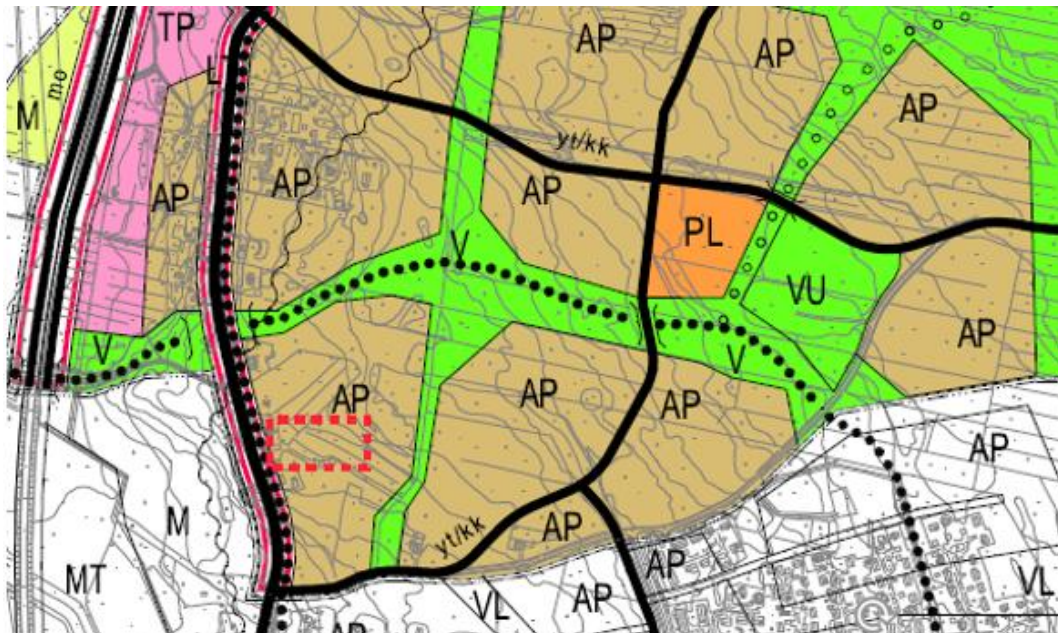
Kuva 8. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (5.11.2018). (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

3.2.3 Yleiskaava

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 (lv 5.6.2007) suunnittelualue on uutta pientalovaltaista asumisen aluetta (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 (20.2.-22.3.2019) kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu myös asuntoalueeksi (A). Ehdotusvaiheeseen asuntoalueen kaavamääräystä on tarkennettu siten, että alueen täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja lisärakentamisen tulee perustua yksityiskoh- taiseen suoraan rakentamista ohjaavaan kaavaan.



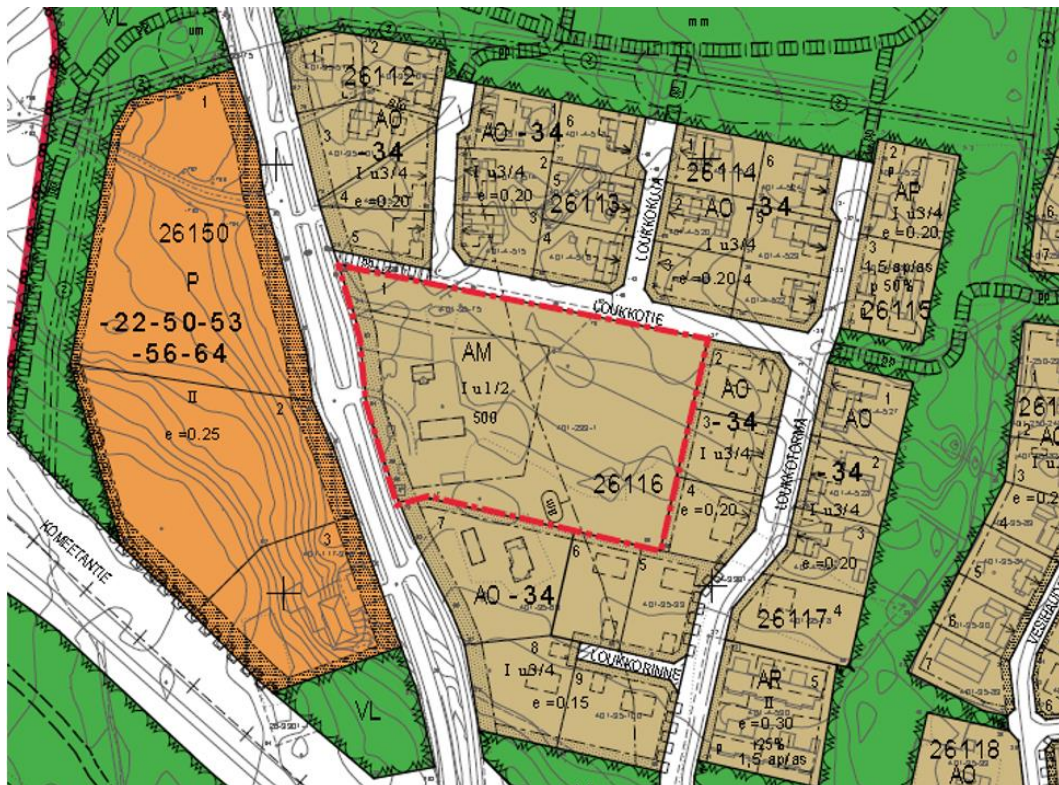
Kuva 9. Ote voimassa olevassa Linnakankaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu punaisella katkoviivalla.



Kuva 10. 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 maatilojen talouskeskuksen alueeksi (AM). Alue sijaitsee ajo-neuvoliikenteen meluvaikutusalueella.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta Asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Maapoliittinen ohjelma ja Kempele-sopimus

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 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. Asemakaavatyössä hyödynnetään mm. Linnakankaan osayleiskaavaa laadittaessa tehdyt perusselvitykset. Suunnittelutyön edetessä uusia selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan. Laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia ovat:

- Kokkokankaantien melumallinnus (Sweco Ympäristö 16.1.2019)
- 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, työntekoon, 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.



Kuva 13. Kiertokadun, "Loukkokierron" varteen rakentuva rakennemalli VE2. 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.



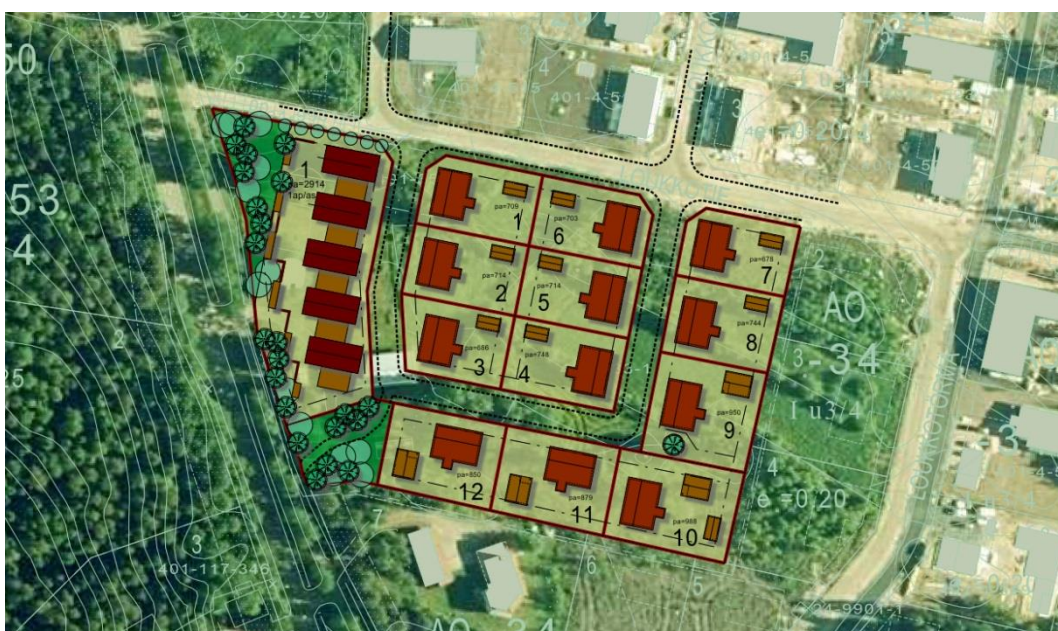
Kuva 14. Kiertokadun, "Loukkokierron" varteen rakentuva rakennemalli VE3. Rakennemallissa lähinnä Kokkokankaan tietä osoitettiin rivitalojen paikalle kytkettyjä pientaloja. Muuten malli on, kuten rakennemalli VE2.



Kuva 15. Kiertokadun, "Loukkokierron" varteen rakentuva rakennemalli VE1. Rakennemallissa lähinnä Kokkokankaan tietä osoitettiin rivitalojen paikalle kytkettyjä pientaloja ja kaikkialle muualle erillispientaloja. Saadun palautteen pohjalta rakennemalli VE1:n pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos hieman tontteja laajentaen.

4.5 Asemakaavaratkaisu (kaavaluonnosvaihe)

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 16. Kaavaluonnoksen pohjaksi tarkentunut rakennemalli.

4.6 Asemakaavaratkaisu (kaavaehdotus)

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta ja suunnittelutyön edetessä tarkistettiin kytkettyjen talojen rakennusmassat pohjois-eteläsuuntaisiksi ja autokatokset osoitettiin lähemmäs katulinjaa. Loukkotien ja siitä erkanevan kevyenliikenteen väylän risteysalueelle osoitettiin varaus yhteiskäyttöjätepisteelle, minne voi rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitetun jätteenkeräyspisteen. Alueen lounaisnurkassa sijaitsevaa viheraluetta laajennettiin hieman ja myös sinne osoitettiin ohjeellisenä varauksena yhteiskäyttöalue kaavamerkinnällä ka. Tonttien rajauksia tarkistettiin tarkentuneen katusuunnitelman pohjalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaehdotus 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. Erillispientaloja koskevat periaatteet on esitetty kuvissa 18 ja 19. Uusi katu nimitään Loukkokierroksi.

Erillispientalojen tonttikoot ovat 645 m²-1020m²



Kuva 17. Kaavaehdotuksen havainnekuva

Asemakaavalla muodostuu 12 pientalotonttia tonttikoon vaihdellessa 645 m²-1020m².
Alla alueiden tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ja -tehokkuudet.

Kempele Linnakangas, 18.03.2019					
Kaavaehdotus					
Kytkeytyt_2krs					
	m2	e	k-m2	ap: 1/60 m2	ap:1/85
tontti 1	2460,00	0,40	984,00		
		0,40	0,00		
	2460,00		984,00		
kortteli 26152					
	m2	e	k-m2	ap: 1/100 m2	ap:1/80
tontti 1	707,00	0,30	212,10		
tontti 2	714,00	0,30	214,20		
tontti 3	674,00	0,30	202,20		
tontti 4	735,00	0,30	220,50		
tontti 5	714,00	0,30	214,20		
tontti 6	701,00	0,30	210,30		
	4245,00		1273,50		
Kortteli 26116					
	m2	e	k-m2	ap: 1/100 m2	ap:1/80
tontti 10	800,00	0,30	240,00		
tontti 11	800,00	0,30	240,00		
tontti 12	1020,00	0,30	306,00		
tontti 13	812,00	0,30	243,60		
tontti 14	780,00	0,30	234,00		
tontti 15	780,00	0,30	234,00		
	4992,00		1497,60		
				0,00	0,00
Yhteensä	11697,00		3755,10		

Kaava-alueelle on osoitettu ohjeellinen yhteiskäyttöalue alueen lounaisnurkassa olevalle puistoalueelle. Puistoalueen halki on osoitettu kevyenliikenteen yhteys Kokkokankaantielle ja puistoaluetta voidaan hyödyntää myös hulevesien imeytyskenttänä sekä lumien keräykseen.

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.



Kuva 18. 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 19. Aluerakenne nähtynä yläviistosta koillisesta. Punaisina viivoina näkyvät kortteli-, tontti- ja rakennusalueiden rajat. Rakennukset pakotetaan rakennettaviksi kadun varteen nuolimerkin-
nön, jotta alueelle saadaan muodostumaan riittävän yhtenäisiä viherpiha-alueita, eikä tarpeetto-
masti varjosteta naapuritontteja. Rakennusten sijoittelulla kadun varteen saadaan myös katutilan
rakenne ehyeksi.*



Kuva 20. Alerakenne nähtynä yläviistosta lounaasta. Etualalla sijaitseva pieni puistoalue sopii korkeusasemansa puolesta luontevasti hulevesien vara-alueeksi.



Kuva 21. Katunäkymä Loukkotieltä "Loukkokierrolle". Oikealla kytkettyjä rakennuksia ja vasemmalla erillispientaloja. Havainnekuvasta puuttuu kytkettyjen talojen ja kadun väliin rakennettavat autokatokset.

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 kaavamerkinnoin. Alueen mahdollista toteutusta on havainnollistettu tässä selostuksessa olevissa havainneku-
vissa sekä tähän kaavahankkeeseen laadituissa rakentamistapaohjeissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos vastaa vuonna 2020/2021 rakennettavaan omakotitalotarjontaan. 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 19.3.2019



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

Sweco Ympäristö Oy