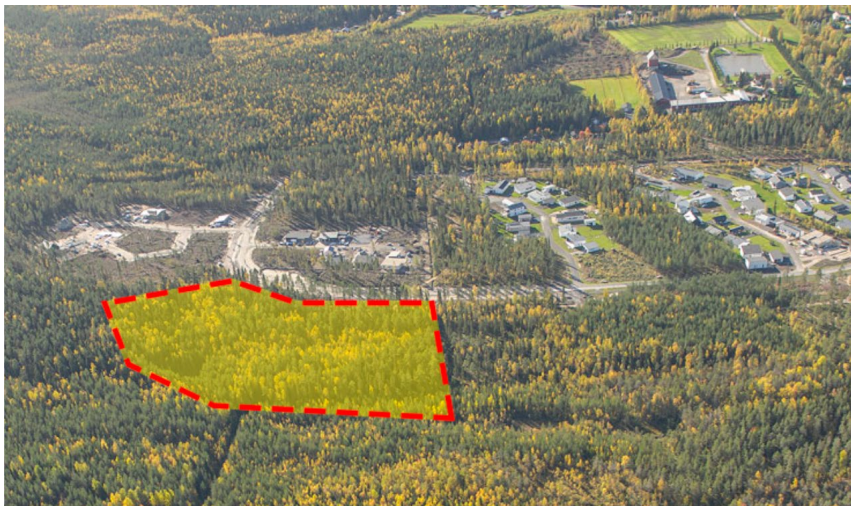


Asianumero: 224Dno-2021-1
(ent. 1638/10.02.03/2020)
Asemakaavaselostus, EHDOTUS
versiop. 16.2.2021
khal 22.2.2021

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Metsärinne, Karhunlenkki Ylikylä/Haapamaa (105/017)



Asemakaavan muutos koskee Haapamaan pienalueen Metsärinteen asuinalueen kortteleita 17230-17238 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Kaavalla muodostuvat korttelit 17230-17239 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan Rn:o 244-401-40-288 alueelle.

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	3
1.5 Luettelo muista 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	10
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Viitesuunnitelma	14
4.6 Kaavaluonnos.....	18
4.7 Muutokset kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa	20
5. Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Nimistö	21
5.4 Vaikutusten arviointi.....	21
6. Asemakaavan toteutus	24
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

LIITE 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet

LIITE 6: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Lisäksi on pyydetty luontoselvittäjän tarkentava lausunto, jossa tarkastellaan 2018 tehdyn luontoselvityksen havaintojen suhdetta nyt käsillä olevaan kaava-alueeseen. Alueesta on tehty yleissuunnitelma Oulun yliopiston arkkitehtuurin yksikössä diplomityönä.

- Metsäkylä, Pientalosuunnitelma Kempeleen Metsärinteelle (Diplomityö, arkkit.yo. Hanna Jokela)
- Luontoselvitys, Metsärinteen asemakaavan laajennusalue (Pöyry, 2018, täydennetty 2019. Täydentävä lausunto Karhunlenkin alueesta 2021)
- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Ketolanperän osayleiskaavatyön selvitykset:
 - o Palvelut ja niiden saavutettavuus (AIR-IX, 2006)
 - o Luontoselvitys (AIR-IX, 2005)
 - o Maisemarakenne (AIR-IX, 2006)
 - o Maisemakuva-analyysi (AIR-IX 2006)
 - o Maaperä ja kallioperä, pohjavesialue (AIR-IX, 2005)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan aloitteesta. Asemakaava on pantu vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville sekä kaavaluonnos asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30.12.2020-29.1.2021. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten xx.xx.-xx.xx.2021.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Kaavalla muodostuu 54 erillispientalotonttia (AO) ja 8 asuinpientalotonttia (AP). Kaava-alueelle tulevat uudet kadut Karhunlenkki, Karhuntassu, Karhunkäpälä, Talviuni ja Talvipesä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu lähivirkistysaluetta (VL) ja retkeilyaluetta (VR) polkuineen sekä leikkipaikkavaraus (VK).

Kumoutuvassa asemakaavassa poistuvat 62 AO-tonttia, lähivirkistysaluetta polkuineen, leikkipaikka ja kadut Karhunlenkki, Käpälätie, Käpäläpolku, Talviuni, Talvipesä ja Passipaikka. Lisäksi poistuu Pertinlenkin merkintä reitin toteuduttua jo toisaalle. Kadunrakennustarve vähenee n. 225m ja pyörätien tarve n. 200m.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava vastaa kunnan akuuttiin tarpeeseen luovuttaa pientalorakentamisen tontteja vuosittain eri puolilta kuntaa. Alue on rakentumaton. Kunnallistekniikka voidaan rakentaa kaavan saatua lainvoiman alkaen syksystä 2021. Tontteja on määrä luovuttaa tästä eteenpäin vuosien 2022-2024 rakentamiseen. Alueen viherympäristö on valmista ja olevat reitit säilyvät. Leikkipaikka on varaus, jonka tarvetta ei aktivoi vielä tämän kaava-alueen toteuttaminen.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

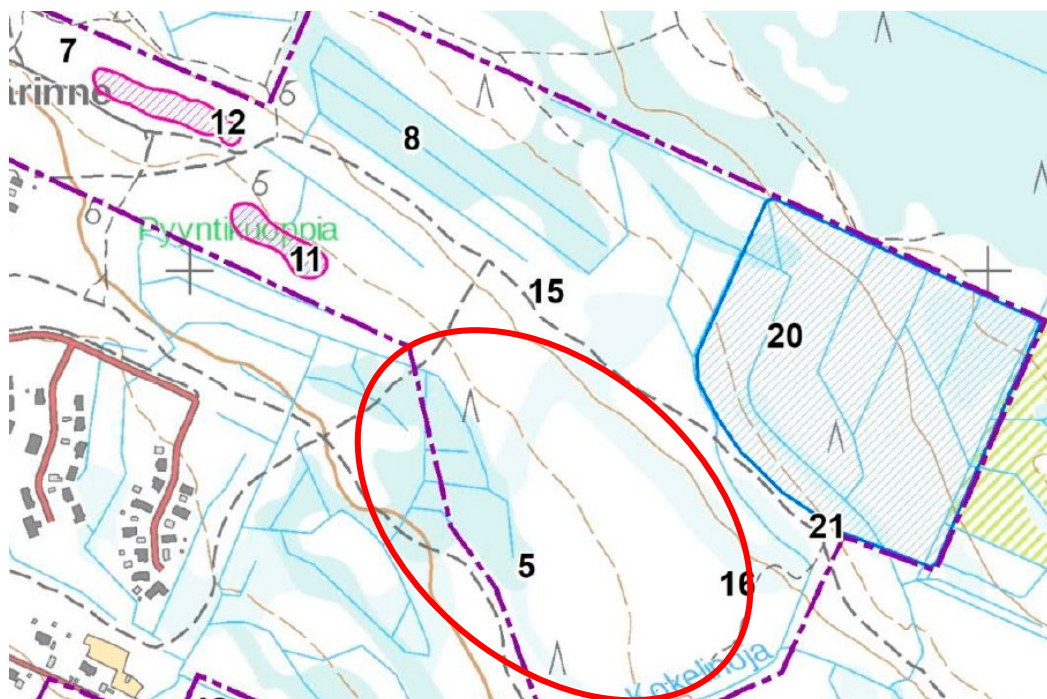
Suunnittelualue sijaitsee Metsärinteeksi kutsutulla pääosin 2010-luvulla rakennetulla pientaloalueella. Asuinalue on luonteeltaan väljää ja vehreää taajamaa. Metsäiset viherkaistaleet erottavat tonttikatujen ympärille muodostuneita asuinkortteleita toisistaan. Idässä levittäytyy metsäinen ja paikoin soinen maasto, jolla on luontoarvoja ja joka palvelee nykyisin ulkoilumaastona.

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alueelle on tehty luontoselvitys Ketolanperän osayleiskaavahankkeen yhteydessä. Lisäksi asemakaavan laajennusalueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2018 (täydennetty 2019). Luontoselvitykseen on saatu täydentävä lausunto, joka tarkentaa selvitysaineiston suhdetta kaava-alueeseen.

Luonnonympäristö on pääosin ojitettua metsätalouskäytössä olevaa metsämaata, enimmäkseen mäntymetsää, jonka lomassa lehtipuiden saarekkeita. Metsässä risteilee joitakin polkuja. Alueella on paikoitellen iäkkäämpää metsää, josta löytyy myös tiheikköjä ja lahoppuuta. Suunnittelualueen länsiosassa on vähäisesti kuusimetsää. Suunnittelualueen ulkopuolella n. 100 metrin etäisyydellä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitava korpikohde, joka on lajistoltaan monipuolinen ja elinvoimainen metsäalue, sekä n. 150 metrin etäisyydellä mahdollinen metsälain 10 §:n tarkoittama vähäpuustoinen ojittamaton suo.

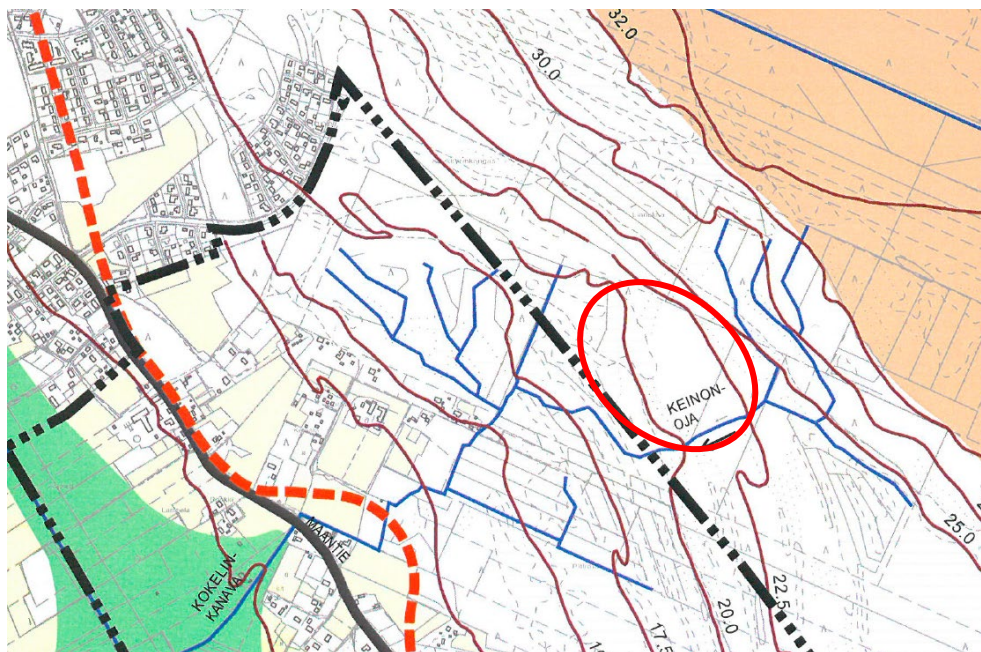
Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita. Alueen linnusto ja muu eläimistö vastaa seudulle tyypillistä lajistoa. Lähin IBA-alue (Important Bird Area) sijaitsee Ketolanperäntien länsipuolella. Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-kohteita.



Ote luontoselvityksen kartasta 2018. Kaava-alue punaisella soikiolla. Luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitava kohde sinisellä ja mahdollinen metsälain mukainen kohde punaisella vinoviivarasterilla.

Maisemarakenne

Ketolanperän osayleiskaavan yhteydessä tehdyn maisema-analyysin mukaan suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti selänteen reunavyöhykkeellä. Selänteen reunavyöhykettä pidetään yleensä maisemallisesti luontevana rakentamisen alueena.



Ote maisemarakenneanalyyysistä (AIR-IX 2005). Oranssi väri merkitsee selännettä ja vihreä väri laaksoa. Punainen katkoviiva on laakson reunavyöhykkeen ja selänteen reunavyöhykkeen raja. Suunnittelualueen sijainti on merkitty yhtenäisellä punaisella viivalla.

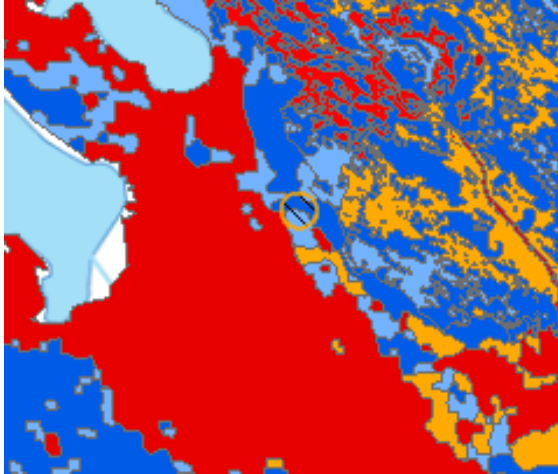
Maaperä ja rakennettavuus

Ketolanperän osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn maa- ja kallioperäkartan mukaan suunnittelualue sijaitsee Muhoksen muodostuman kallioperäalueella, jonka pääkilvilajit ovat savikivi ja hiekkakivi. Maaperä on hiekka-aluetta, pääosin hienoa hiekkaa ja keskihiekkaa. Maa viettää loivasti lounaaseen ollen matalimmillaan Hovinmetsäntien varressa 20m merenpinnasta. Maastossa paikallisesti alavimmat alueet ovat soistuneet. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys alueella on *pieni tai hyvin pieni*.

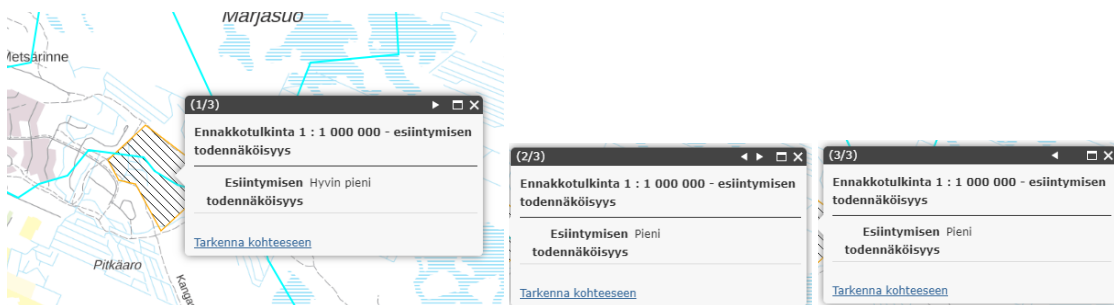
Rakennettavuusolosuhteet vastaavat todennäköisesti Hovinmetsäntien varteen jo rakentuneiden korttelien pääosin hyviä olosuhteita. Perustamistapa tulee kuitenkin selvittää rakennuspaikkakohtaisesti.



Ote maa- ja kallioperäkartasta (AIR-IX 2005). Maaperä, kallioperä ja pohjavesialue. Oranssi alue, jolle suunnittelualue sijoittuu, on hiekka-aluetta. Turkoosi katkoviiva osoittaa harjumuodostuman suurpiirteisen sijainnin. Suunnittelualueen kohdalla on vaakasuuntainen viivoitus, joka osoittaa Muhoksen muodostuman alueen, jonka pääkilvilaji on savikivi.



Suunnittelualue sekä vaikutusalue sijoittuvat oranssin ympyrän sisäpuolelle. (GTK:n karttapalvelun näkymä 1:500000, katsottu 3.2.2021)



Ennakkotulkinta happamien sulfaattimaiden esiintymisestä alueella pieni tai hyvin pieni. (GTK:n karttapalvelu, katsottu 3.2.2021)

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Kempeleenharjun vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle, Tuohinon vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle. Aluetta koskee pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulain 17 §) ja muuttamiskielto (vesilain 3. luvun 2 §).

Alueella ei synny rakentamattomassa nykytilanteessa hulevesiä. Alue kuuluu Peräojan valuma-alueeseen. Alueen pintavesiä ohjautuu ojaverkostoa pitkin Tuohinonjojan kautta Peräojaan.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman kaakkoispuolella. Kaava-alue sijaitsee Metsärinteen taajama-alueen yhteydessä ja on kaupunki-maaseutu-luokituksessa kaupungin kehysaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaismuistokohteita (muinaisjäännösrekisteri, kyppi.fi 5.2.2021).

Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee väljänä ja metsäisenä toteutuneen Metsärinteen pientalovoittoisen asuintaajaman yhteydessä.

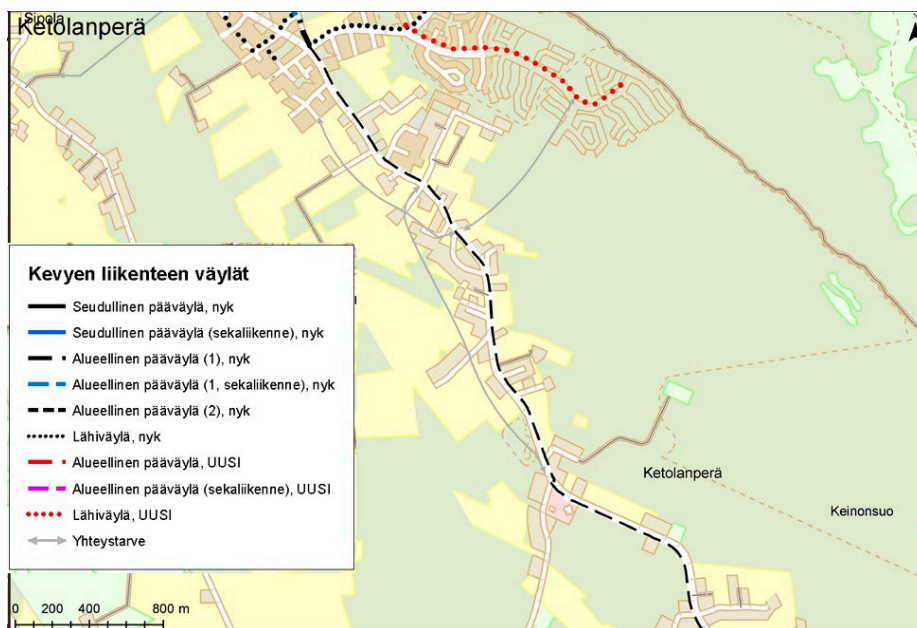
Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse toteutuneita palveluita tai työpaikkoja. Alue on kunnan omistamaa metsätalousmetsää sekä suota.

Suunnittelualueen etäisyys luoteen suuntaan Zeppelinin palveluihin, Ylikylän kouluun, Zimmariin, Zemppiin, Köykyryiin ja etelässä Ketolanperän kouluun on noin 2,5 km.

Liikenne

Liikenneviraston liikennemääräkartan 2012-2017 mukaan Ketolanperäntien (yhdystie) liikennemäärä on ollut Metsärinteen kohdalla 5403 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Metsärinteen eteläpuolella 2311 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hovinmetsäntien liikenne on vain Metsärinteen asuinalueesta johtuvaa kokoojakadun liikennettä. Uusi alue liittyy Hovinmetsäntien erillisen kevyen liikenteen väylän kautta jalankulun ja pyöräilyn liikenneverkkoon.



Ote Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2013): Ketolanperän alueen kevyenliikenteenreittien tavoitetila.

Tekninen huolto

Kempeleen Vesihuolto Oy:n vesijohto- ja viemäriverkko ulottuvat alueelle etelästä ja lännestä. Oulun seudun sähkön sähkö- ja kaukolämpöverkko kulkevat kokoojakadun mukaisesti, ja uusi alue voidaan liittää niihin.

Maanomistus

Kempeleen kunta omistaa koko suunnittelualueen.



Suunnittelualueen maanomistus. Kunnan omistamat maat korostettu vihreällä, suunnittelualueen rajausta yhtenäisellä viivalla.

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 kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
 - 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.
 - 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**
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

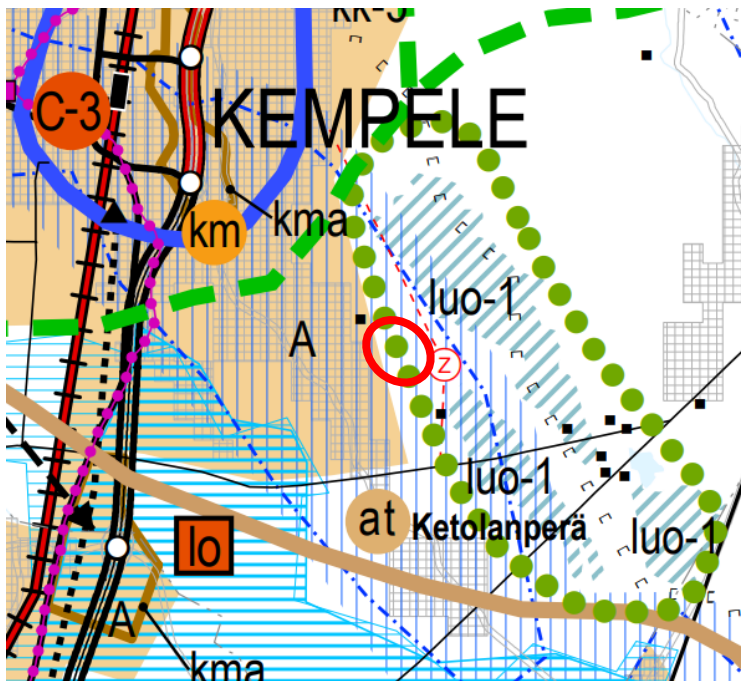
Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä

23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

1. ja 2. vaihemaakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen rajalle (A). Merkinällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. ja koulujen läheisyydessä. Alue sijaitsee pohjavesialueella ja luontokohteiden äärellä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun (YSL pohjaveden pilaamiskielto). Pohjaveden määrään tai korkeustasoon vaikuttavaa rakentamista tai muuta toimintaa saattaa rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (VL 1:18). Tarvittaessa asiasta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

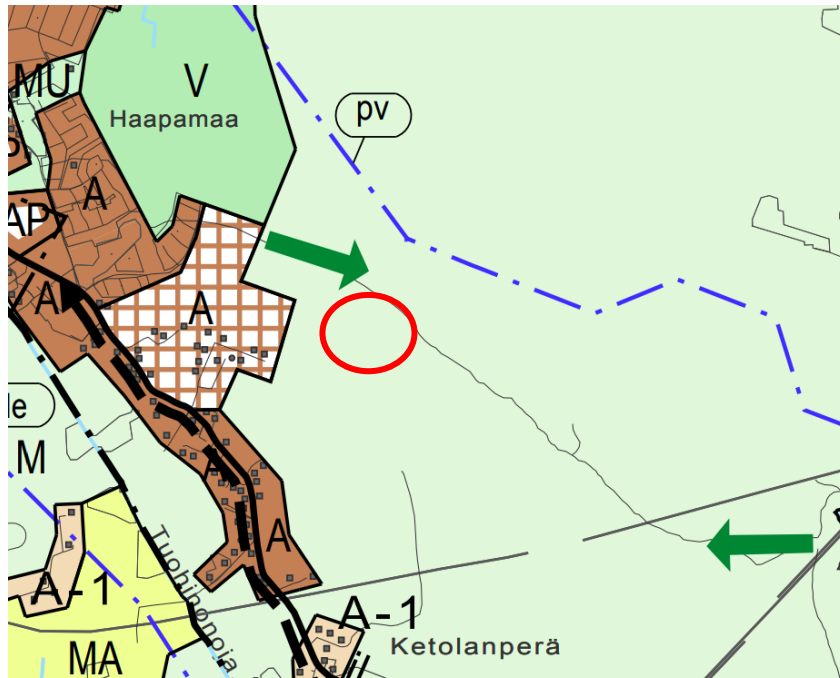
3. vaihemaakuntakaavassa käsitellään muun muassa Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä. 3. vaihemaakuntakaava ei sisällä lisää suunnittelualuetta koskevaa ohjeistusta 1. ja 2. vaihemaakuntakaavoihin nähden: pohjavesialue ja sijainti olevan taajamarakenteen yhteydessä.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue merkitty punarajaisena soikiona.

Yleiskaava

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijaitsee maa- ja metsätalousalueella (M) kehitettäväksi asumisen alueeksi (A) osoitetun alueen läheisyydessä itäpuolella. Alueen pohjoispuolelle jatkuu viheryhteystarve. Lisäksi alue on osoitettu vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).



Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella soikiolla.

Ketolanperän osayleiskaava ei ulotu, mutta sen selvitystyö on ulottunut kaavamuutosalueelle. Yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen toimenpidesuosituksen mukaan osaa tämän asemakaavamuutoksen ja laajennuksen suunnittelualueesta ei suositella rakentamiselle, sillä se sijaitisi tuolloin yli 500 m etäisyydellä tiestä (Ketolanperäntie). Lisäksi olevan ulkoilureitin alueelle ei suositella rakentamista. Hovinmetsäntien rakentamisen myötä ensiksi mainittu tilanne on muuttunut tällä alueella rakentamista suosivaksi. Ulkoilureitin välitön ympäristö tulee yhä jättää rakentamatta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueesta noin 17,3 ha on asemakaava-alueella. Suunnittelualueen asemakaava on saanut lainvoiman 23.11.2010. Ajantasa-asemakaavassa korttelit 17230-17238 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tonttitehokkuus vaihtelee välillä 0,2-0,25 ja korkein sallittu kerrosluku välillä I-II. Tontteja on kaavassa 62 kpl.

Kortteleissa 17230 ja 17231 tehokkuusluku on 0,2 ja korkein sallittu kerrosluku I $\frac{3}{4}$, kortteleissa 17232-17235 tehokkuusluku on 0,25 ja korkein sallittu kerrosluku II, kortteleissa 17236 tehokkuusluku on 0,2 ja korkein sallittu kerrosluku II ja kortteleissa 17237 ja 17238 tehokkuusluku on 0,2 ja korkein sallittu kerrosluku I.

Asemakaavassa on Karhunlenkki-kokoojan lisäksi 5 tonttikatua: Kämpälätie, Kämpäläpolku, Talvipesä, Talviuni ja Passipaikka.

Alueen lähivirkistysalueille (VL) on osoitettu ohjeellisia polkuja ja pyöräteitä sekä leikkipaikka (VK).



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 4). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kempeleen kunta on tiedottanut kaavahankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon ja valmisteluvaiheen kuulemisen sähköpostitse tai toimijan järjestelmän kautta tehdyllä ilmoituksella.

Valmistelun aikana on pidetty työpalaveri ELY-keskuksen kanssa koskien ELY:n lausunnossa esille nousseita luonnonympäristöön liittyviä asioita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:n palautteet on koottu kohdassa 6.1 olevan Valmisteluvaiheen palautteet otsikon alle, sillä OAS ja kaavaluonnos olivat samanaikaisesti nähtävillä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää Karhunlenkki-kokoojakatuun tukeutuva omakotitaloalue (AO) paremmin paikkaansa sopivaksi omakoti- ja paritalojen alueeksi (AO ja AP), jonka suunnittelussa on otettu huomioon olevat reitit, alueen metsäluonto ja maastonmuodot. Leikkikenttä on toteutettu jo alueen länsipuolelle, joten sen varausta tarkastellaan uudelleen. Tavoitteena on suunnitella alue siten, että tonttimäärä säilyy suunnilleen nykytilaa vastaavana, mutta tonttien laatuun ja alueen identiteettiin panostetaan ja rakennettavien katujen tehokkuutta parannetaan.

Kaava vastaa kunnan tarpeeseen luovuttaa tontteja pientalorakentajille vuosittain monipuolisesti ja eri osista kuntaa.

4.5 Viitesuunnitelma

Metsärinteen asuinalueen laajennus- ja kaavamuutostarpeita ajatellen Kempeleen kunta tilasi Oulun yliopistolta arkkitehdin diplomityönä viitesuunnitelman, jonka fokus on metsäluonnon ja rakentamisen yhteen sovittamisessa. Työn *Metsäkylä, Pientaloaluesuunnitelma Kempeleen Metsärinteelle* laati Hanna Jokela. Työtä on hyödynnetty Karhunlenkin kaavamuutoksen ja laajennuksen suunnittelussa tausta-aineistona.

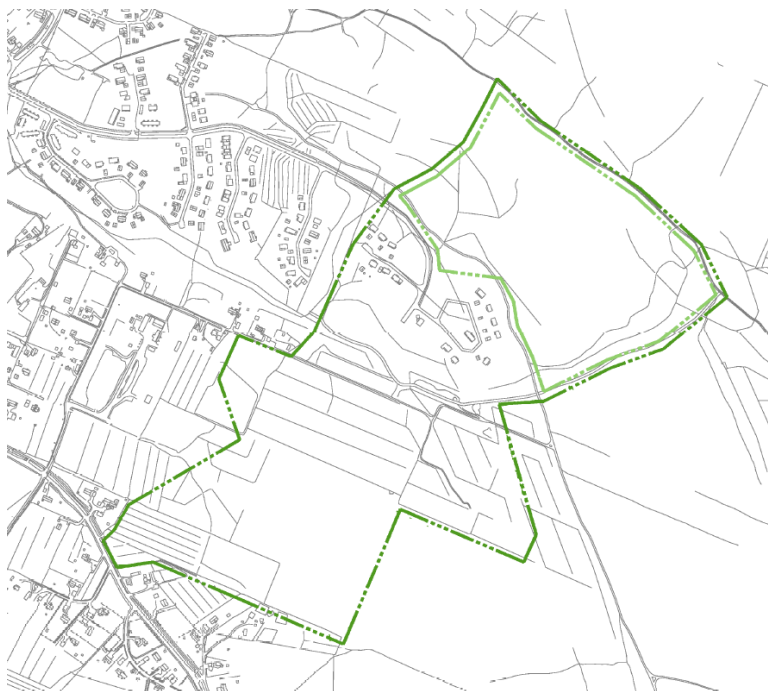
Diplomityö käsittää viitesuunnitelman lisäksi suunnitteluohjeita ja huomioon otettavia seikkoja, jotta metsä voi säilyä asuinrakentamisesta huolimatta. Työn osana on myös laadittu rakennustapaohjeet, joita voidaan hyödyntää Karhunlenkin kaava-alueella soveltuvin osin.

Otteita diplomityön kuvista ja teksteistä

Työni tärkein viesti on paikan luonnontilan hahmottaminen ja sen kunnioittaminen aluesuunnittelussa. 'Kosketa kevyesti' kuvaa minusta kauniisti



ajatusta, jossa luonto omistaa paikan ja ihminen pyytää lupaa tulla vieraaksi. Vieraana rakentaminen mukautuu luontoon, eikä valloita ja muuta kokonaan alueen alkuperäistä ympäristöä.



Diplomityön tarkastelualue on laajempi, kuin Karhunlenkin kaavamuutosalue. Tarkempi tarkastelu tehtiin Karhunlenkin alueesta.



Hanna Jokelan valokuvia suunnittelualueelta.



Ote viitesuunnitelmasta. Hanna Jokela

Metsäkylän tontit sijoittuvat kahden pyöreän lähimetsän ympärille. Tonttikatuja muodostavat asuinaluesolun sisällä on pienempiä tonttiryhmiä. Tonttiryhmien väleissä on viherkatkoja, jotka toimivat reitteinä lähimetsän ja ulkokehän ulkoilureittien välillä.

--

Polut, jotka saavat muodostua asukkaiden käytön mukaan, toimivat alueen sisäisinä yhteyksinä. Muulloin tonttikadut ovat tasa-arvoisesti kaikille liikkujille.

Tonttiryhmät muodostuvat enimmillään seitsemästä tontista, jotka sijoittuvat tonttikadun molemmiin puolin. Vierekkäin on siis kolmesta neljään tonttia. Jokaisella tontilla on vähintään yksi raja metsään. "Kulmatontteja" on enemmän viherkatkojen ansioista, jolloin tontit ovat keskenään tasa-arvoisempia. Tonttiryhmät ovat omia pikkukylä, joka helpottaa alueen hahmottamista pienemmissä osissa.

--

Lähimetsän, eli pientalotonttien keskelle jäävän luonnontilaisen alueen, muoto on pyöreä. Reunavaikutus on pienempi, ja metsän reuna muuttuu pihojen kautta katualueeksi asteittain.

--

Erilaisena asuinalueena hahmottuminen luo alueelle oman identiteetin. Identiteetin pohjana on metsän näkyminen alueella mutta ajatus vaatii myös sen omaksumisen alueen asukkailta.

--

Tonttien koko on noin 900-1000 m². Pienet tontit ovat tarkoituksenmukaisia, kun luonnonympäristöä halutaan säästää mahdollisimman paljon. Lähimetsä tuo lisää ulkotilaa oleskeluun, vaikka oma piha olisinkin pieni.



Talvinen havainnekuva. Hanna Jokela



Aksonometria viitesuunnitelmasta. Hanna Jokela

4.6 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Luonnos vastasi vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä lukuun ottamatta asemakaavaehdotusta.



Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta.

Valmisteluvaiheen palautteet

Kuulemisaikana OAS:sta ja kaavaluonnoksesta jätettiin 6 lausuntoa. Aineistosta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot ja vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

Museo pitää kaavan kartoitusta muinaismuistokohteista riittävänä ja toteaa, ettei alueella sijaitse muinaismuistokohteita. Museo pyytää lausunnossaan lisäämään selostukseen tietojen tarkistuspäivämäärän.

ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö on lausunut seuraavista asioista:

Alueidenkäyttöryhmä toteaa lausunnossaan, että Oulun seudun yleiskaavan tavoitevuosi on ohitettu, joten kunta voi harkintansa mukaan täydentää yhdyskuntarakennetta alueella. Lisäksi lausunnossa kehoitetaan ottamaan huomioon sijoittuminen pohjavesien suojelun ja vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Luonnonsuojeluryhmä pitää ongelmallisena, että luontoselvityksen luonnonympäristön kuvauksia ei ole kohdistettu siten, että kävisi ilmi sijoittuminen kaava-alueelle tai kaava-alueen ulkopuolelle. Lausunnossa esitetään uhanalaisen lintulajiston pesimäalueiden selvittämistä alueella, koska luontoselvityksessä on mainittu selvitysalueella olevan potentiaalisia elinympäristöjä lintudirektiivin liitteen 1 lajeille ja uhanalaisille lintulajeille. Lisäksi tiedustellaan luontoselvityksessä kuvatun viirupöllön pesän sijoittumisesta alueelle.

Ympäristönsuojeluyksikkö esittää lausunnossaan, että kaavamääräyksiin lisätään teksti maalämpöjärjestelmien luvanvaraisuudesta, koska alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Oulun seudun ympäristötoimi, terveydensuojeluviranomainen

Terveydensuojeluviranomainen edellyttää lausunnossaan, että kaavassa otetaan huomioon puun pienpoltto ja savuhaittojen minimointi. Lisäksi polttopuille olisi varattava varastointitilaa.

Oulun seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojeluviranomainen

Ympäristönsuojeluviranomainen on lausunut, että on syytä harkita tietojen täydentämistä pesimälinnuston osalta. Lisäksi lausunnossa edellytetään happamien sulfaattimaiden tarkastelua ja tarvittaessa huomioon ottamista kaavassa.

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

Sähköverkon toteuttaminen alueelle edellyttää verkoston tilavarauksia. OSS Verkkopalvelut esittää muuntamon sijoittamista liitekartan mukaiselle paikalle Karhunlenkin pohjoispuolelle. Lisäksi pyydetään varmistamaan jakokaappien sijoitusmahdollisuus teiden varsille rakennettaville jakokaapeille.

Kempeleen Vesihuolto Oy

Kempeleen Vesihuolto Oy pitää uutta kaavaa edeltäjäänsä parempana vesihuollon toteutuksen kannalta. Vesihuolto tarvitsee johtovarauksen Talviuni- ja Karhunkäpälä-katujen välillä itäpäähän kevyenliikenteenväylän varteen.

Valiokuntaohjaukset

Kaavaluonnosaineisto esiteltiin valmisteluvaiheen aikana Kempeleen kunnan valiokunnille.

Palveluvaliokunta (2.2.2021) on tyytyväinen esitettyyn asemakaavamuutos- ja laajennusesitykseen. Palveluvaliokunta kiittää erityisesti sitä, että alue on suunniteltu luonto ja väljyys huomioiden. Palveluvaliokunta esittää, että päivähoidon tarve huomioidaan Metsärinteen/Ketolanperän suunnittelussa.

Elinvoimavaliokunta (26.1.2021) ohjaa, että hulevesien johtamiseen tulee kiinnittää tarkempaa huomiota.

Resurssivaliokunta (19.1.2021) merkitsee saamansa esittelyn tiedoksi.

Yhteisöllisyysvaliokunta (19.1.2021): Ympäriällä oleva luonto ja ulkoreitit yhdistävät asumaan tulevaa väestöä. Lähellä oleva luonto houkuttelee yhteiseen liikkumiseen ja asuinalue on yhteisöllinen.

4.7 Muutokset kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa

Saadun palautteen ja suunnittelun tarkentumisen vuoksi kaava-aineistoon tehtiin vähäisiä muutoksia ja selostusta on täydennetty.

- Alueelle on laadittu rakennustapaohje.
- Karhunkäpälä-kadun muotoa ja tonttien sijaintia on sovitettu maastoon paremmin.
- AO-tonteille on lisätty erillinen 40 neliömetrin rakennusoikeus talousrakennuksia varten, mikä kannustaa toteuttamaan asuintilasta erillistä varastointitilaa. Lisäksi rakennustapaohjeessa kehoitetaan tulisijallisten asuntojen tapauksessa varaamaan em. tilaa polttopuiden säilytykseen.
- Verkkotoimijoiden tilatarpeille on tehty varaukset kaavakartalle.
- Luonnonympäristön kuvausta täydennetty. Luontoselvitykseen pyydetty tarkentava lausunto lintubiologilta.
- Yleismääräyksiin on lisätty pohjaveteen liittyen *”Maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.”*
- Yleismääräyksiin on lisätty metsäalueiden hoitoon liittyen *”Virkistys- ja retkeilyalueen metsä säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena, alueen hoito- ja kunnostustöissä säästetään tiheikköjä ja lahoppuuta.”*
- Selostukseen on lisätty ote GTK:n aineistosta sulfaattimaiden osalta.
- Selostukseen on lisätty maininta muinaisjäännösrekisteristä.
- Karhuntassu-kadun nimi on vaihdettu Nallentassuksi.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee Haapamaan pienalueen Metsärinteen asuinalueen kortteleita 17230-17238 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan Rn:o 244-401-40-288 alueelle.

Kaavalla muodostuvat erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelit 17230-17239, joissa on yhteensä 54 AO-tonttia ja 8 AP-tonttia. AP-tontit on tarkoitettu paritalojen rakentamiseen. Korkein sallittu kerrosluku on I ¾, joka kertoo, että rakennuksen toisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään ¾ alimman kerroksen pinta-alasta. Tonttitehokkuus on AO-tonteilla 0,2 ja lisäksi talousrakennuksia varten 0,05. AP-tonteilla tehokkuus on 0,25. Tonttien koot vaihtelevat 870 ja 1479 neliömetrin välillä painottuen reilun 900 neliömetrin tontteihin.

Liikennealueiksi on varattu Karhunlenkki sekä neljä tonttikatua. Muut reitit on osoitettu ohjeellisina. Lisäksi alueella on lähivirkistysaluetta (VL) ja retkeilyaluetta (VR). VL-alue sisältää leikkipaikkavarauksen (VK).

Alueesta 6,79 ha on osoitettu rakentamisen piiriin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän asuinalueen rakentamiseen sekä luonnonympäristön hyödyntämiseen virkistyskäytössä.

Asemakaavan muutoksessa on kiinnitetty huomiota kaava-alueen sijaintiin olevan asutuksen yhteydessä sekä tärkeiden ulkoilumaastojen ja luonnonympäristön äärellä.

Ympäristön häiriötekijät

Metsärinteen alueen pääkokoojakadun, Hovinmetsäntien, ajoneuvoliikenne ei aiheuta häiriötä asumiselle. Rakentaminen sijoittuu suojavyöhykkeen taakse pääkatuun nähden. Suosittuihin virkistysreitteihin on jätetty niin ikään puustoiset suoja-alueet asumisen rauhoittamiseksi. Muita häiriötekijöitä ei ympäristössä ole havaittu.

5.3 Nimistö

Alueen lainvoimaisen asemakaavan nimistä hyödynnetään Karhunlenkki, Talviuni ja Talvipesä. Kämpälä-aihe näkyy uudessa kaavassa Nallentassu- ja Karhunkämpälä-katujen nimissä, kun Kämpälätien ja Kämpäläpolun keskinäinen hierarkkinen asetelma poistuu.

5.4 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Karhunlenkin asuinalueen kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa alueen rakentumattomaan nykytilaan sekä olennaisilta osin muutokseen ryhtymisen hetkellä lainvoimaiseen asemakaavaan.

Karhunlenkin asuinalueella ei arvioida olevan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin eikä se aiheuta ympäristöhäiriötä.

Yhdyskunnalliset vaikutukset

Karhunlenkin alue liittyy olevaan yhdyskuntarakenteeseen täydentäen Jäniksenkämpälän ja Riekkonkiepin välistä aluetta Hovinmetsäntien varressa.

Asuminen ja väestö

Alueelle rakentuu 70 asuntoa, joista 54 omakotitaloissa ja 16 paritaloissa. Keskimääräisellä 3,5 asukkaan ruokakunnalla laskennallinen asukasmäärä kaava-alueella on 245.

Palvelut

Asuinalueelle on palveluista osoitettu vain virkistäytymistä, eli metsäluonnossa kulkevia reittejä ja viherympäristöä. Kaavamuuos tähtää olevien reittien ja niitä ympäröivän puuston säilyttämiseen. Muilta osin alue tukeutuu olevaan palveluverkkoon. Tonttiluovutuksen vaiheistamisella huolehditaan, ettei palveluverkko ylikuormitu uuden alueen rakentumisen vuoksi. Tonttien luovutus on määrää vaiheistaa vuosille 2022-2025.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Asuinalueen rakentuminen vaikuttaa Hovinmetsäntietä ohjautuvan liikenteen määrään sekä pyöräteiden käyttöasteeseen alueella. Lisäys vastaa voimassa olevan kaavan tilannetta ja on otettu huomioon liikennejärjestelyjä suunniteltaessa, eikä siis aiheuta toimenpiteitä. Alueen toteutuminen lisää jonkin verran yhteystarpeen toteuttamispainetta Hovinmetsäntien päästä Ketolanperäntielle.

Alue liittyy Hovinmetsäntien varressa kulkeviin vesi-, sähkö- ja viemäriverkkoihin, joiden kapasiteetti on mitoitettu lainvoimaisen kaavan mukaisesti. Kaavamuuos vastaa tältä osin aiemman kaavan tilannetta.

Kunnallisen hulevesiviemärin kapasiteetti on koetuksella uusien alueiden rakentamisen yhteydessä. Hulevesiverkon kuormitusta vähennetään vesien tonttikohtaisella imeyttämis- ja viivytämismääräyksellä sekä johtamalla vesiä viivytysrakenteisiin yleisillä alueilla. Katu- ja ympäristösuunnitelmassa tarkastellaan tarkemmalla tasolla näitä vaikutuksia sekä määritetään hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoin

Metsäalueen muuttuminen rakentamisen piiriin vähentää alueen potentiaalia talousmetsänä. Alueen metsillä on kuitenkin sellaista virkistys- ja luonnon monimuotoisuuteen liittyvää arvoa, jonka vuoksi tehokas hyödyntäminen talousmetsänä ei ole suotavaa.

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, kuitenkin vähemmän kuin muutettavan kaavan mukainen ratkaisu. Uudessa kaavassa on osoitettu tonttikatua 840m, kokoojakatua 320m ja pyörätietä 100m. Vanhassa kaavassa on tonttikatua 1060m, kokoojakatua 340m ja pyörätietä 360m samalle määrälle tontteja. Tonteista saatava myyntituotto sekä uusien asukkaiden maksamat verot tuovat tuloja kunnalle.

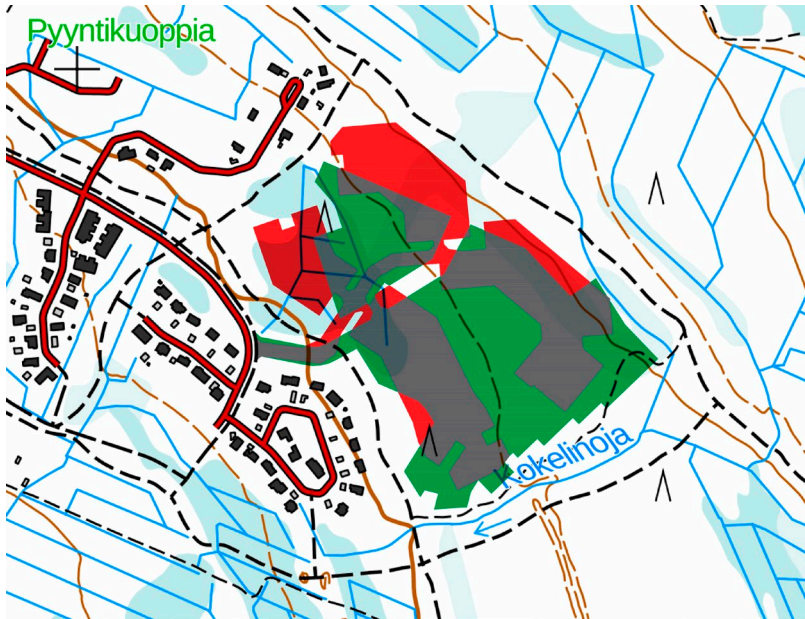
Viheralueet ovat sellaisenaan hyödynnettäviä ja luonnonalaisena hoidettavia, joten niiden käyttö ei aiheuta alueen rakentamisen myötä lisäkustannuksia.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Rakentamattoman metsäalueen käyttöönötolla on paikallisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Luontoselvityksessä arvokkaaksi kohteeksi osoitetun korpimetsän reuna kaava-alueen koillispuolella sijaitsee vähintään 55 metriä leveän suojavyöhykkeet takana. Korpimetsän säilymiseen kiinnitetään huomiota alueen kuivatusta suunniteltaessa sekä hulevesien käsittelyssä ja ohjaamisessa.

Lainvoimaisessa kaavassa rakentamisen piiriin osoitettu alue on 8,04 ha ja uudessa kaavassa 1,25 ha vähemmän: 6,79 ha. Rakentamisen painopiste tuodaan lähemmäs toteutunutta rakennetta. Kaava-alueesta merkittävä osa, noin 15,2 ha, on metsäistä viheraluetta, jolla turvataan luonnonympäristön säilymistä Metsärinteen alueella.

Kaavalla voi olla vähäisiä vaikutuksia linnustoon. Alueen keskellä olevaa kuusimetsää ei pidetä potentiaalisena pesimisalueena uhanalaisille tai vaarantuneille lintulajeille, mutta se saattaa kuulua hömötiaisen tai muiden laajemmin liikkuvien lajien reviiriin. Luontoselvitystä linnuston näkökulmasta selkeyttävä lausunto (Afy, 2021) toteaa: *Vaikutuksen ei katsota olevan merkittävä ottaen huomioon kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvat laajat rakentamattomat metsäalueet, sekä huomioiden luonnon monimuotoisuuden kannalta parempi kaavaratkaisu verrattuna voimassa olevaan alueen asemakaavaan.*



Analysikartalla on esitetty harmaana alue, joka on sekä lainvoimaisessa että uudessa kaavassa rakentamisen piirissä. Punainen alue (2,86 ha) on uudessa kaavassa rakentamisalueen laajennusta. Vihreä alue (4,1 ha) on lainvoimaisessa kaavassa rakennettua aluetta, joka kaavamutoksessa vapautuu viheralueeksi.

Maisemavaikutukset

Karhunlenkin alueen rakentuminen muuttaa rakentamatonta metsämaisemaa. Vaikutuksia hillitään hajauttamalla asuinrakennetta sormimaisesti metsän lomaan siten, että asuinkatujen väliset viheralueet ovat riittävän laajoja säilyäkseen osana elinvoimaista metsää, eikä avointa yhtenäistä rakentamisen mattoa synny. Viitesuunnitelmassa kohdassa 4.5 on esitetty hajautetun rakenteen istuttaminen metsämaastoon.

Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Suunnittelualueen ainoa merkittävä vesiaihe on Kokelinoja, joka johtaa vesiä alueen itäpuolisilta ojitetuilta metsämailta. Rakentamisen alue on viety uudessa kaavassa kauemmas ojasta varaten pääuomalle suojavaikohyökkettä 17 metrin sijaan yli 40 metriä ja sivu-uomalle 6 metrin sijaan vähintään 10 metriä.

Alueen toteutuksessa toimitaan Kempeleen kunnan pohjavesien suojelusuunnitelman (Pöyry, 2018) sekä hulevesien hallintaohjelman (Pöyry, 2016) mukaisesti.

Rakentaminen ei aiheuta vaaraa pohjaveden laadulle. Alueelle ei tule pohjavesien saastumisriskiä aiheuttavia kohteita. Liikennealueiden hulevedet johdetaan pois pohjavesialueelta.

Maalämpöjärjestelmien rakentaminen edellyttää ELY-keskuksen lausuntoa ja vesilain mukaista lupaa, jonka ratkaisee Pohjois-Suomen aluehallintovirasto.

Tonttien puhtaita hulevesiä määrätään imeyttämään mahdollisuuksien mukaan, jotta turvataan pohjaveden muodostumista. Kaduilla muodostuvat likaiset hulevedet joudutaan johtamaan pois. Rakentaminen siis vähentää jonkin verran pohjaveden muodostumista kaava-alueella verrattuna rakentamattomaan nykytilaan maastossa. Rakentamisen väliin jäävät luonnontilaiset metsäalueet

sekä uudessa kaavassa määrätyt imeyttämistoimenpiteet parantavat vesien maaperään imeytymismahdollisuutta verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen toteutukseen.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakennustapaohje. 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 > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueen osalta toteutumisesta vastaa tienpitäjä eli valtio. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 16.2.2021

kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä