

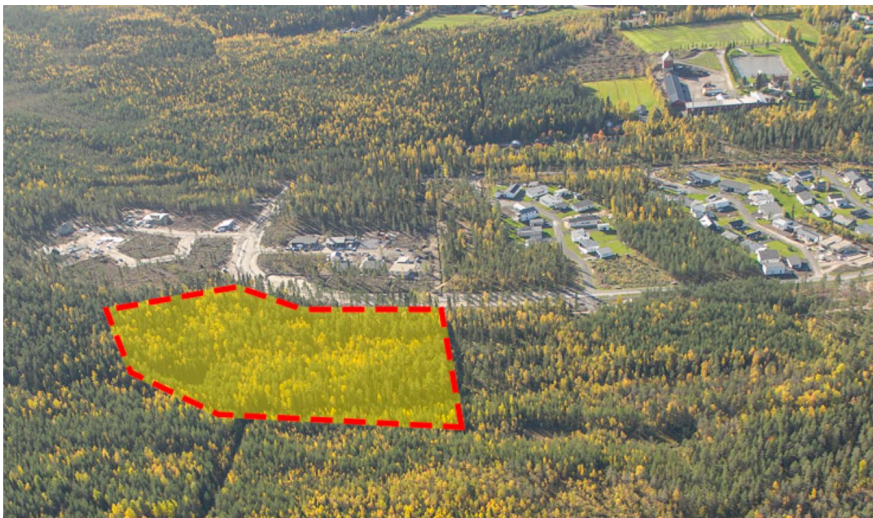
Asianumero: 1638/10.02.03/2020

Asemakaavaselostus, LUONNOS

17.12.2020

khall 16.12.2020

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	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu	6
Maisemarakenne	7
Maaperä ja rakennettavuus	8
Pohja- ja pintavedet.....	8
Yhdyskuntarakenne	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
Taajamakuva	9
Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta.....	9
Liikenne	9
Tekninen huolto	10
Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava.....	11
Yleiskaava.....	12
Voimassa oleva asemakaava.....	12
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

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Viitesuunnitelma	14
Otteita diplomityön kuvista ja teksteistä.....	14
4.6 Kaavaluonnos.....	18
5. Asemakaavan kuvaus.....	18
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3 Nimistö	18
5.4 Vaikutusten arviointi.....	18
6. Asemakaavan toteutus	18
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
6.3 Toteutuksen seuranta	19

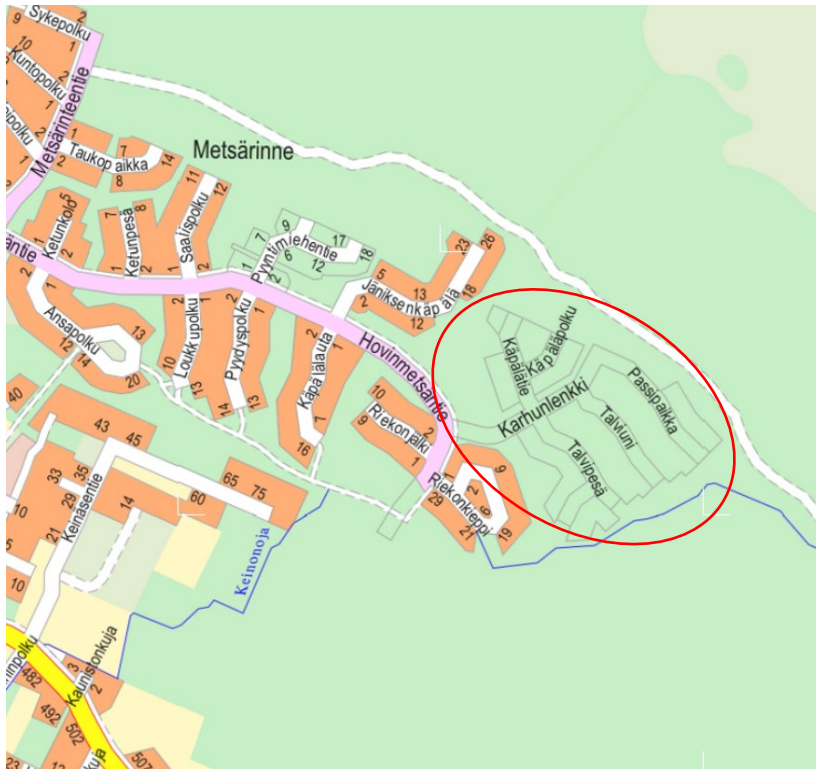
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavaselostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän tilastoalueen (105) pienalueella Haapamaa (017). Asemakaavan muutos sijoittuu alueelle Karhunlenkki-kokoojakadun ympärillä ja käsittää kaavoitetut, mutta toteutumattomat kadut Kämpälätie, Kämpäläpolku, Talvipesä, Talviuni ja Passipaikka sekä niiden varren tontit ja ympäröivää viheraluetta. Asemakaava-alue laajenee maltillisesti koillisen suuntaan.



Asemakaavan muutosalueen sijainti Kempeleen opaskartalla.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 22 hehtaaria, josta asemakaavan laajennusta 4,7 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan arkistonimi on Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Metsärinne, Karhunlenkki. Kaavasta käytetään työnimeä Karhunlenkin asuinalue. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa alueen rakentaminen pientalovaltaisena, omaleimaisena asuinalueena, jonka suunnittelussa on otettu huomioon alueen virkistyskäyttö ja metsäluonto.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2: Ote rekisterikartasta

LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 4: Kaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 5: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet

LIITE 6: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. 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)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma (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.

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 osalta matkaa 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

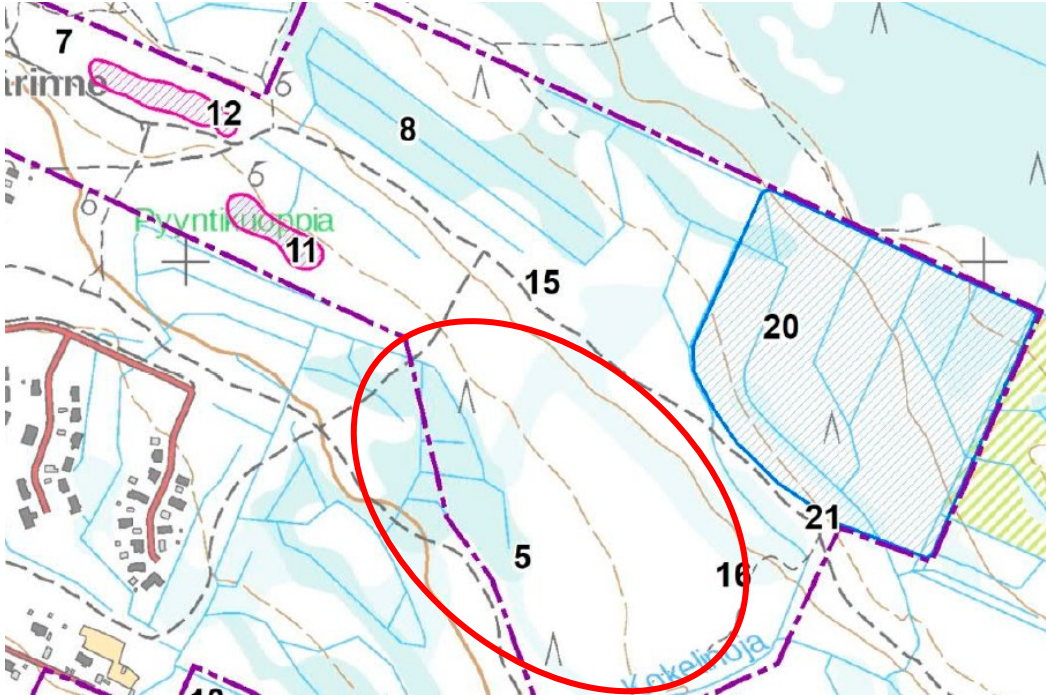
Suunnittelualue sijaitsee Metsärinteeksi kutsutulla pääosin 2010-luvulla rakennetulla pientaloalueella. Asuinalue on luonteeltaan väljää ja vehreää taajamaa. Metsäiset viherkaistaleet erottavat tonttikatujen ympärille muodostuneita asuinkortteleita toisistaan. Idässä levittäytyy metsäinen ja paikoin 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.

Luonnonympäristö on pääosin ojitettua metsätalouskäytössä olevaa metsämaata, enimmäkseen mäntymetsää, jonka lomassa lehtipuiden saarekkeita. Metsässä risteilee joitakin polkuja. Suunnittelualueen ulkopuolella n. 100 metrin etäisyydellä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitava kohde, lajistoltaan monipuolinen ja elinvoimainen metsäalue, sekä n. 150 metrin etäisyydellä mahdollinen metsälain 10 §:n tarkoittama vähäpuustoinen ojittamaton suo.

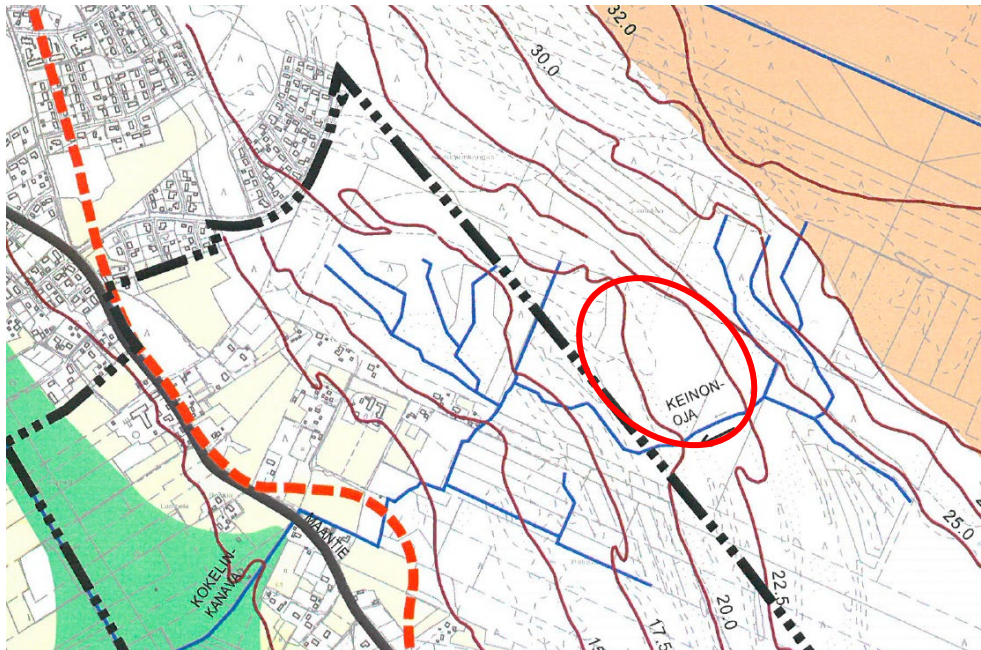
Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita. Alueen linnusto ja muu eläimistö vastaa seudulle tyypillistä lajistoa. Lähin IBA-alue (Important Bird Area) sijaitsee Ketolanperäntien länsipuolella. Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-kohteita.



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 maisemarakenneanalyysestä (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. Maastossa paikallisesti alavammat alueet ovat soistuneet.

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 hikka-aluetta. Turkoosi katkoviiva osoittaa harjumuodostuman suurpiirteisen sijainnin. Suunnittelualueen kohdalla on vaakasuuntainen viivoitus, joka osoittaa Muhoksen muodostuman alueen, jonka pääkilvilaji on savikivi.

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.

Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee väljänä ja metsäisenä toteutuneen Metsärinteen pientalovoittoisen asuintaajaman yhteydessä.

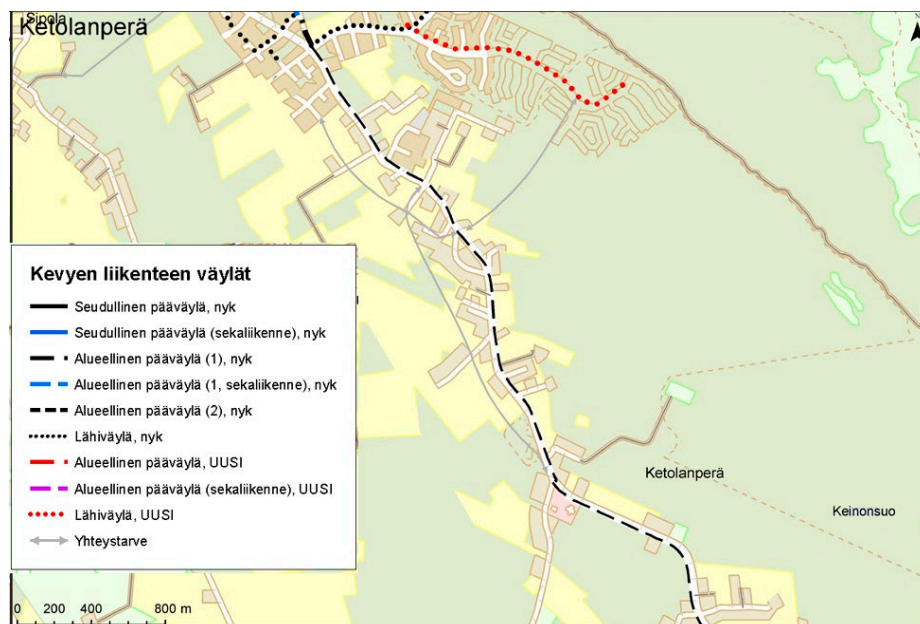
Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Suunnittelualueen etäisyys luoteen suuntaan Zeppelinin palveluihin, Ylikylän kouluun, Zimmariin, Zemppiin, Köykkyriin 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.



Ote Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelmasta (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 kaavatyon 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Maakuntakaava

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

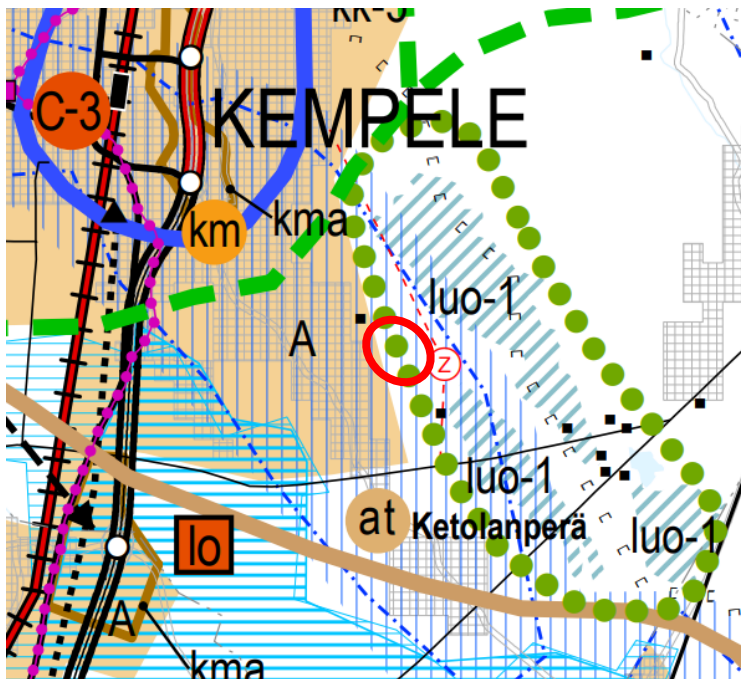
Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman 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). Merkinnällä 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.

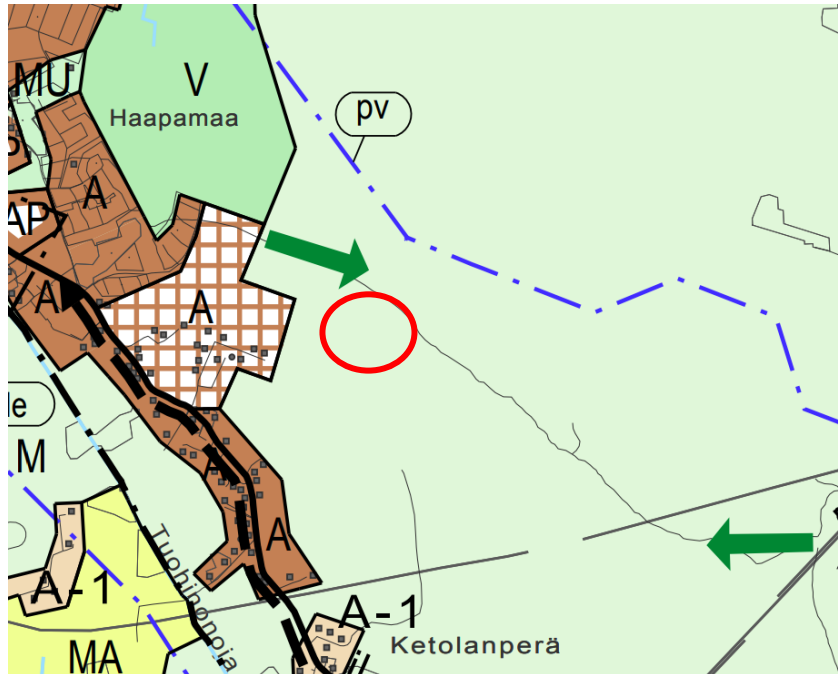
3. vaihemaakuntakaavassa käsitellään muun muassa Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä. 3. vaihemaakuntakaava ei sisällä lisää suunnittelualuetta koskevaa ohjeistusta 1. ja 2. vaihemaakuntakaavoihin nähden: pohjavesialue ja sijainti olevan taajamarakenteen yhteydessä.



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 toimenpidesuosittelujen mukaan osaa tämän asemakaavamuutoksen ja laajennuksen suunnittelualueesta ei suositella rakentamiselle, sillä se sijaitsee 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).



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

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. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Vuosikymmenen kuluessa lainvoimaisen asemakaavan laatimisesta kunnan näkemys Metsärinteiden alueen luonteesta ja asemasta yhdyskuntarakenteesta on selkiytynyt. Luontoarvojen sekä lähimetsien virkistys- ja terveysvaikutusten merkitys kuntalaisille on tiedostettu. Maaomaisuustilanne on kehittynyt alueella suotuisasti. Maakuntakaavassa osoitetut luonto- ja virkistysalueet rajaavat suunnittelualueen siten, ettei laajentumista itään päin nähdä enää tällä kohtaa tavoiteltavana. Kaavamuuokseen on ryhdytty kunnan toimesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 16.12.2020 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamuuoksesta, jonka tavoitteena on täydentää toteutumatta jäänyt asuinalueen osa, ottaa paremmin huomioon alueen luontoarvot ja tarjota pientalotontteja Metsärinteeltä Hovinmetsäntien pohjoispuolelta.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

TÄYDENTYY EHDOTUKSEEN

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.

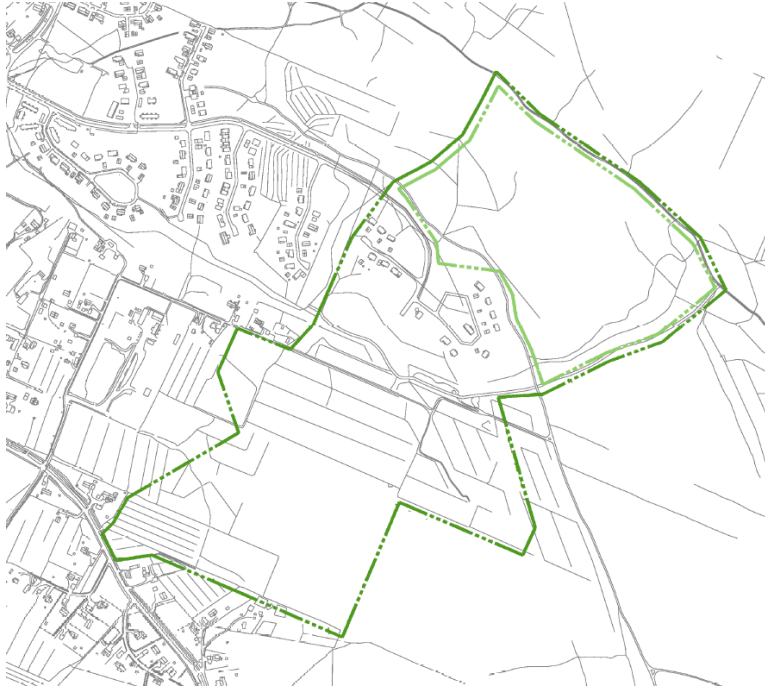
4.5 Viitesuunnitelma

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

TÄYDENTYÄ EHDOTUKSEEN

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee Haapamaan pienalueen Metsärinteen asuinalueen kortteileita 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 AP-tonteilla 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 leikkipaikkavarausten (VK).

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.

5.3 Nimistö

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

5.4 Vaikutusten arviointi

TÄYDENTYÄ EHDOTUKSEEN

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus **sekä rakennustapaohje. TÄYDENTYÄ EHDOTUKSEEN**

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 17.12.2020

kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä