

# Metsärinteen laajennus

Kaavakahvit 7.6.2023



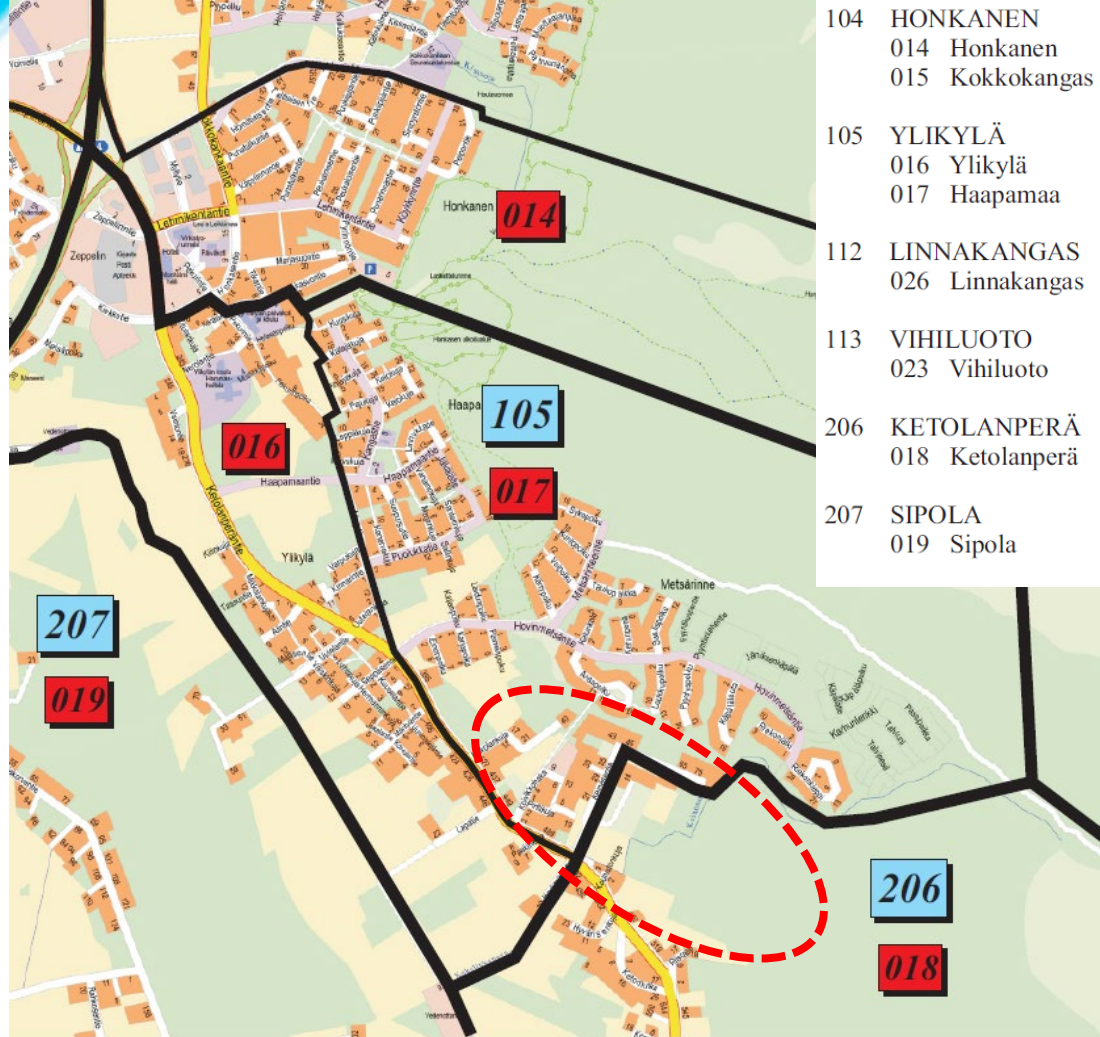
# Tilaisuuden kulku

- Tervetuloa!
- Lähtökohtien esittely
- Maapolitiikka
- Alustavien kaavarunkojen esittely
- Keskustelua ja ideointia



# Suunnittelualue

- Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän Haapamaan (105/017) ja Ketolanperän (206/018) tilasto- ja pienalueilla.
- Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Hovimetsäntien ja Ketolanperäntien väliselle alueelle.
- Asemakaavan muutos koskee kortteleita 17070-17073 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.



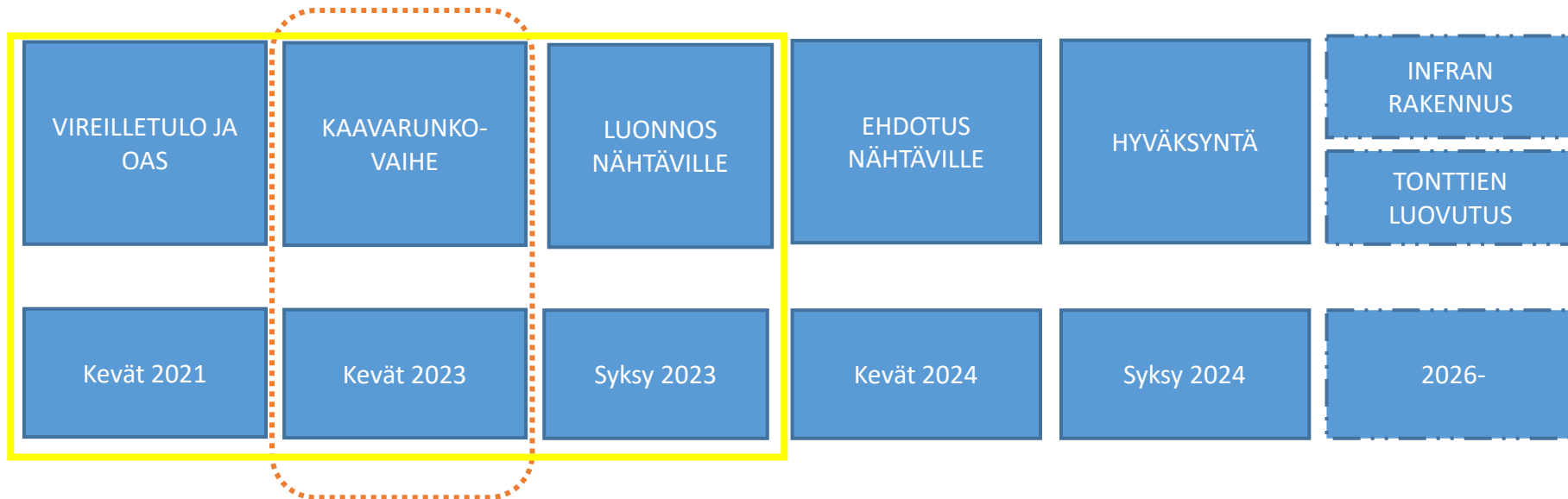
# Kaavoitusaloite

- Kaavamuutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta.
- MRL 51 § mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla.
- Kaavoituskatsauksissa on vuodesta 2011 lähtien esitetty Metsärinteen asuinalueen laajennusta tulevana kaavahankkeena.
- Valtuustoaloitteessa 13.11.2017 § 123 on kiirehditty Metsärinteen kaavoitusta.
- Lisäksi yksityisiltä maanomistajilta on saatu muutamia kaavoitusaloitteita sekä useita tiedusteluja asemakaavan muuttamiseksi tai laajentamiseksi omistamilleen maille.
- Maanomistajakyselyllä 16.12.2019 - 16.1.2020 on selvitetty alueen maanomistajien mielipiteitä ja odotuksia alueen käytöstä ja kehittämisestä. Kyselypalautetta on tullut 17 maanomistajalta: osa haluaa asemakaavoitusta, osa tietyin ehdoin, osa ei halua mukaan asemakaavaan
- Kempeleen kunta on hankkinut maa-alueita Metsärinteen itäosan ja Ketolanperäntien väliseltä rakentamattomalta alueelta.



# Aikataulu

- OAS ollut nähtävillä 17.3. - 16.4.2021
  - Selvityksiä laadittu (mm. luontoselvitys ja liikenneverkon tarkasteluja)
  - Kaavarunkojen laadinta käynnissä



# OAS-palaute

- 2 maanomistajapalautetta ja 4 viranomaislausuntoa
- ELY-keskus: luontoselvityksen täydentäminen ja asemakaavan meluselvitys tarpeen
- Kempeleen Vesihuolto Oy: Alueella on olevaa vesihuoltoverkkoa, jonka laajentaminen tulisi pyrkiä toteuttamaan asteittain. Kokelinojan sijainti huomioitava suhteessa paine- ja viettoviemäröintiin.
- Ympäristötoimi: Pesimälinnustoselvitys tarpeen. Pohjavesialue, mahdolliset sulfaattimaat sekä Pitkäaron ojittamattomien soiden ja rantakaartojen kokonaisuus huomioitava. Ketolanperäntien melu ja ampumaradan melu tarkistettava.
- Kävely-pyöräily –auditointi: Tonttikadun varrella olevien pyöräteiden minimointi. Erillisten yhteyksien Marjatieä kohti kehittämisen tutkiminen.



## Metsärinteen laajennus Asemakaava, OAS

Nähtävillä: 17.3.–16.3.2021

Auditoitu: 6.4.2021 / Jani Karjalainen ja Pasi  
Haapakorva

Yhdyshenkilö: Kaija Muraja

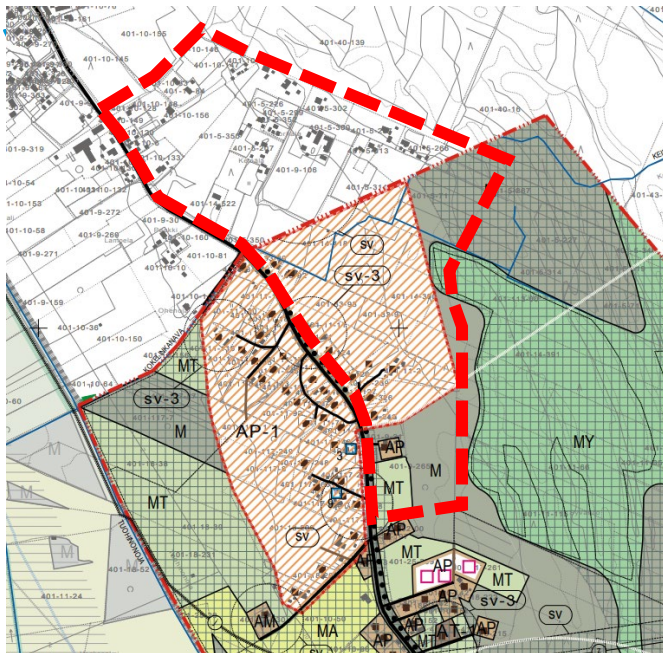
# Tavoitteet

- Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava ja osoittaa tavoitteellinen liikenneverkko, jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittejä sekä yhteyksiä niille ml. Hovinmetsäntien / pyörätien jatkaminen Ketolanperäntien suuntaan.
- Määritellä selvitysten pohjalta tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen alue, jolle asemakaavaa muutetaan ja laajennetaan. Alueen rajaus tarkentuu asemakaavaprosessin edetessä.
- Osoittaa olevat rakennuspaikat asemakaavassa.
- Selvittää Hakolankujan ja Keinäsentien rakennettujen alueiden tiivistämisen ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä
- Lisätä kunnan tonttitarjontaa Metsärinteen alueella. Maankäytön toteutusohjelmassa 2023-2028 n. 40 uutta pientalotonttia.
- Päiväkotivarauksen tms. yleisten toimintojen tarve?
- Ottaa huomioon luonto- ja kulttuuriympäristöarvot, pohjavesialue, hulevesien hallinta.

8.6.2023



## Ketolanperän osayleiskaava 2020



## ASUMISTARKOITUKSIIN KÄYTETTÄVÄ ASEMAKAAVOITETTAVA ALUE

Alueelle suunnitellaan asemakaavalla uutta asumista, virkistys- ja ulkoilualueet sekä reitit, tiestö, kevyen liikenteen yhteydet ja tekniset verkostot. Nykyiset rakennuspaikat säilytetään ja niille voi rakentaa talousrakennuksia. Aluerajaus on ohjeellinen.

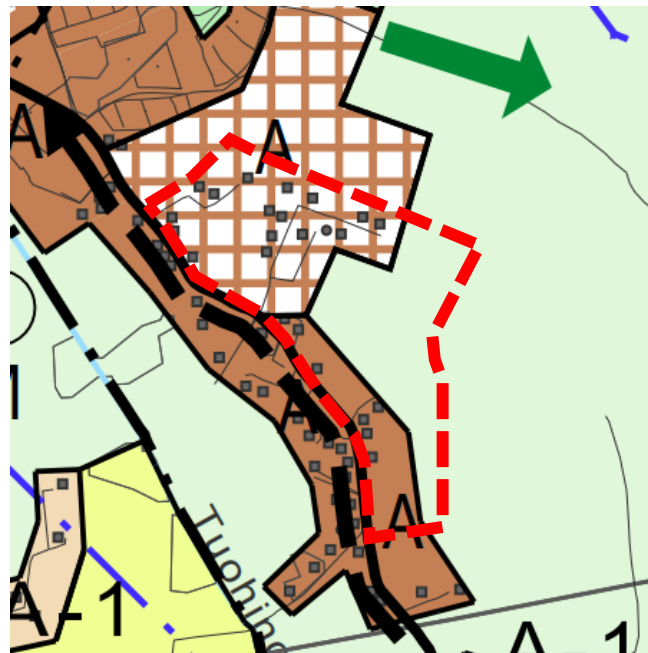


MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.

8.6.2023

# Oulun seudun yleiskaava 2020



KEHITETTÄVÄ ALUE.

Alueen maankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisella oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla.



ASUNTOALUE.

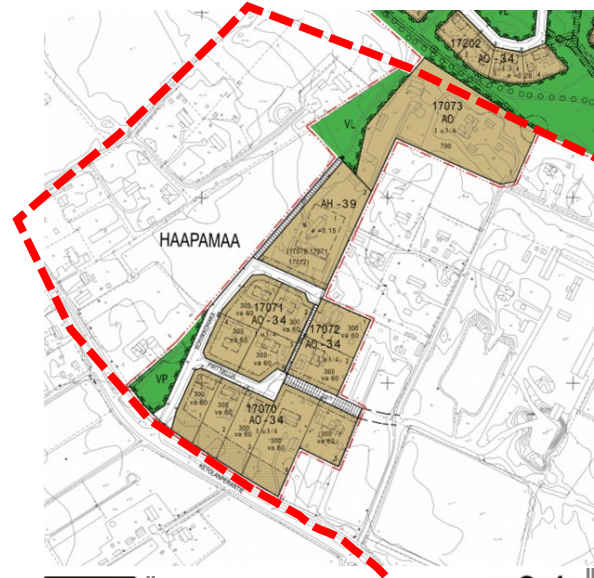
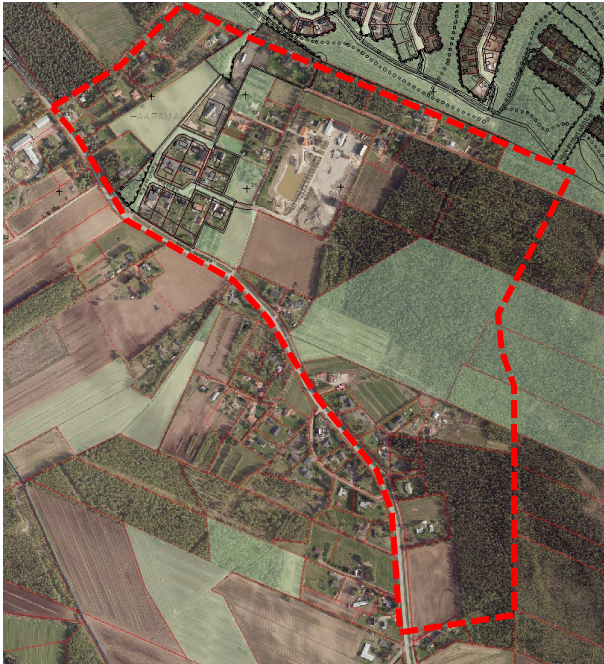
Pääosin jo rakennettu asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.



KEMPELE



# Maanomistus ja asemakaavatilanne



AO

0050000 AO  
Erillispientalojen korttelialue.

AH

0070000 AH  
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

-34

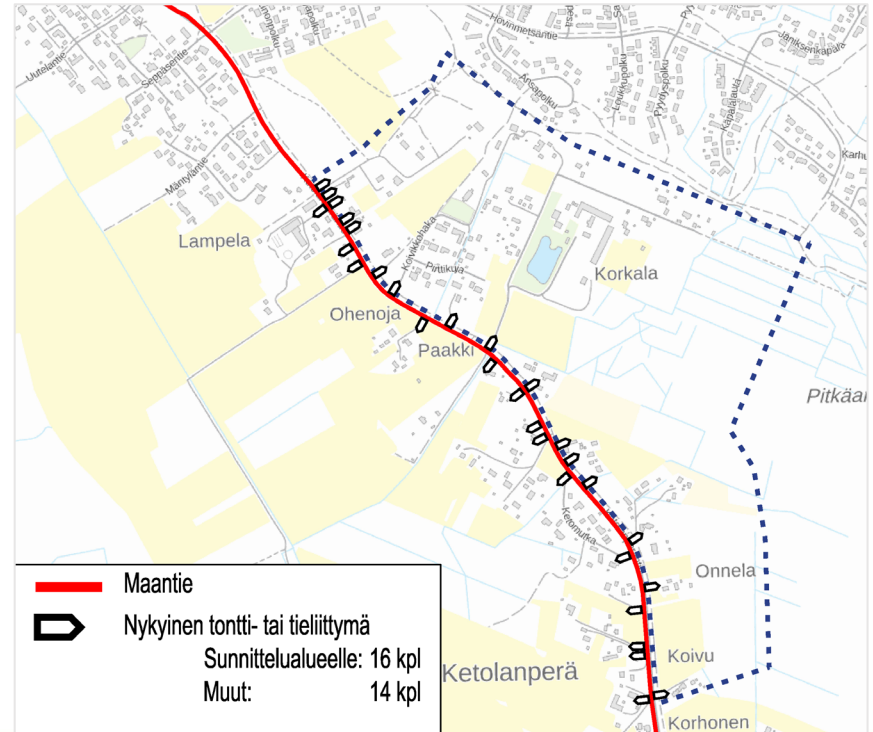
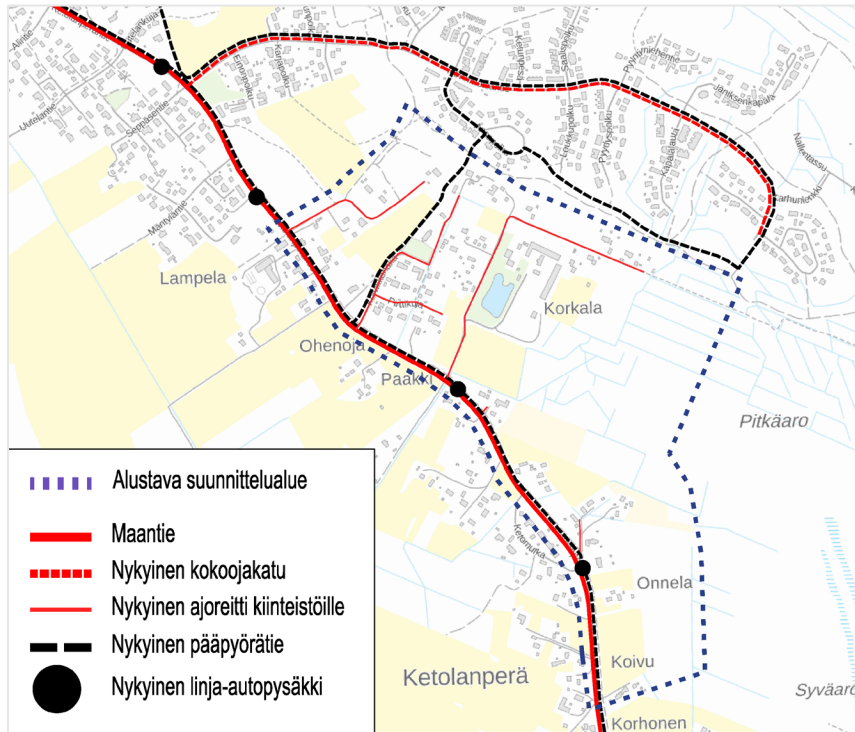
4000034 -34  
Indeksi osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

-39

4000039 -39  
Indeksi osoittaa, että AH-alueelle saa rakentaa yhteiskäyttötilojen lisäksi viereisille asuinkortteleille sähköä ja lämpöä tuottavan pienvoimalan ja tuulivoimalan.

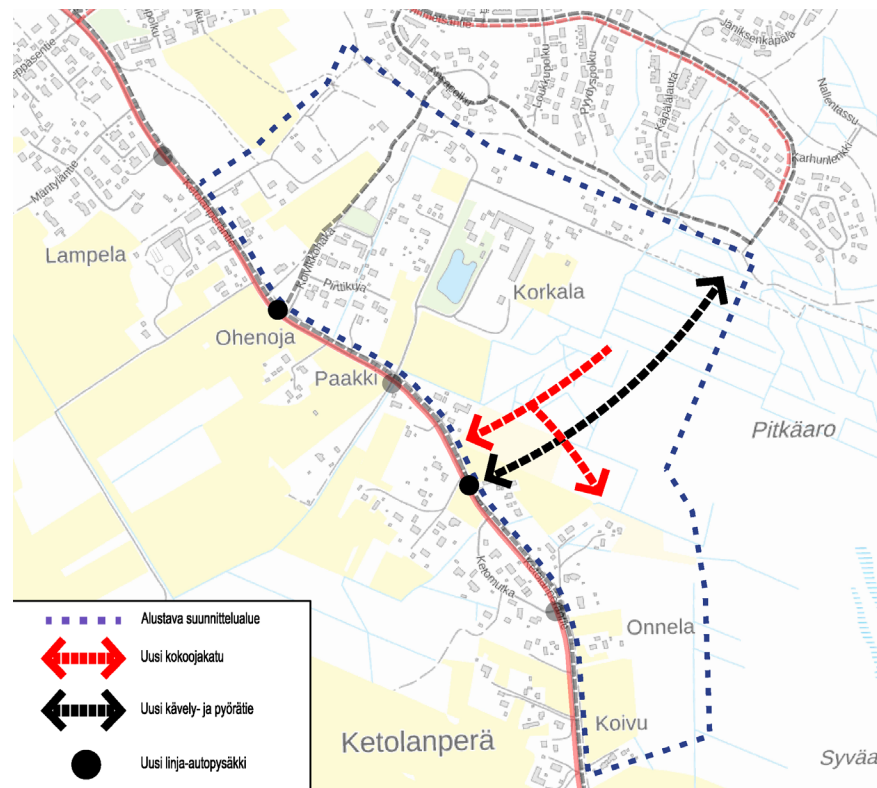
- Kempeleen kunta omistaa osan alueesta (vihreät)
- Paljon yksityisiä maanomistajia
- Tarkasteltavan alueen pinta-ala on noin 60 ha, josta olemassa olevaa asemakaavaa noin 6 ha.

# Liikenneverkon nykytila



# Liikenneverkon tavoitteet

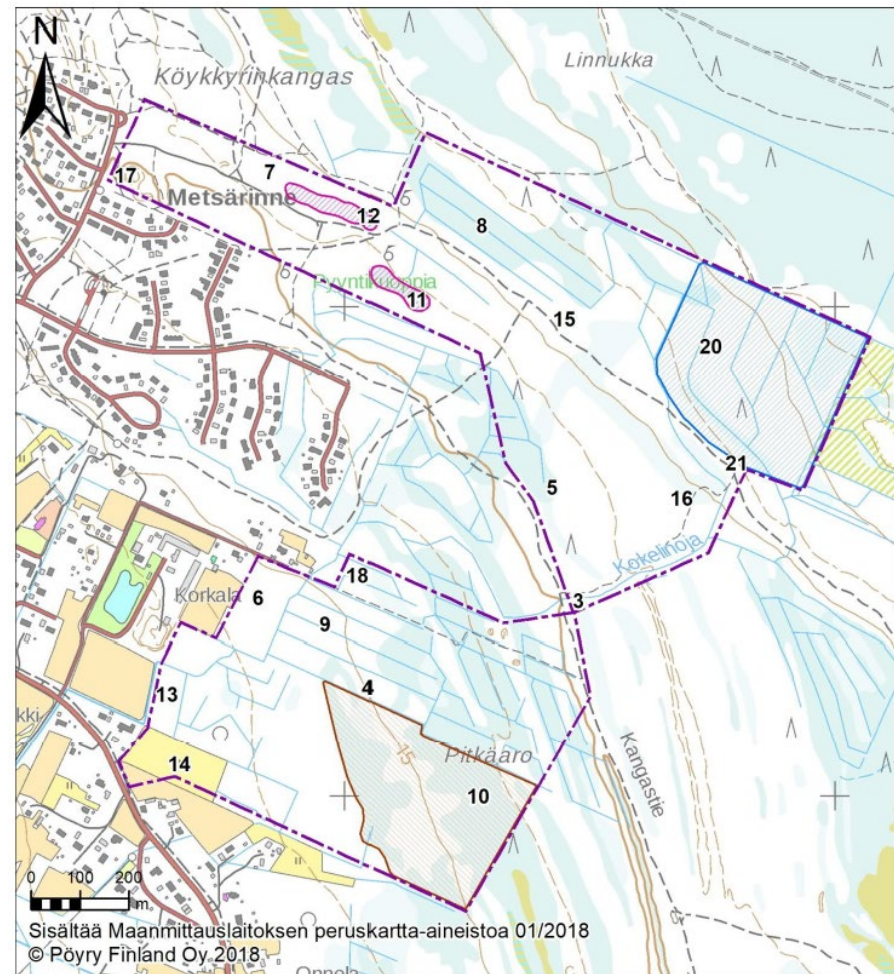
- Kävely- ja pyörätieyhteys  
Hovimetsäntieltä Ketolanperäntielle
- Linja-autopysäkkien sijoittuminen kävely- ja pyörätieverkon solmukohtiin
- Uusi asemakaavoitettavaa aluetta palveleva kokoojakatu, joka voi pitkällä aikavälillä tarpeen mukaan yhdistyä Hovimetsäntiehen
- Tonttiliittymien merkittävä vähentäminen Ketolanperäntielle → Liittyminen uusille tonttikaduille





# Selvitykset

- Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja viitesuunnitelmaan. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.
- Metsäkylä, Pientalosuunnitelma Kempeleen Metsärinteelle (Diplomityö, arkkit.yo. Hanna Jokela, 2019)
- Luontoselvitys, Metsärinteen asemakaavan laajennusalue (Pöyry, 2018)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013)
- Kempeleen pyöräilyverkko – strategiasta konkretiaan (Ramboll, 2016)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Ketolanperän osayleiskaavatyön selvitykset

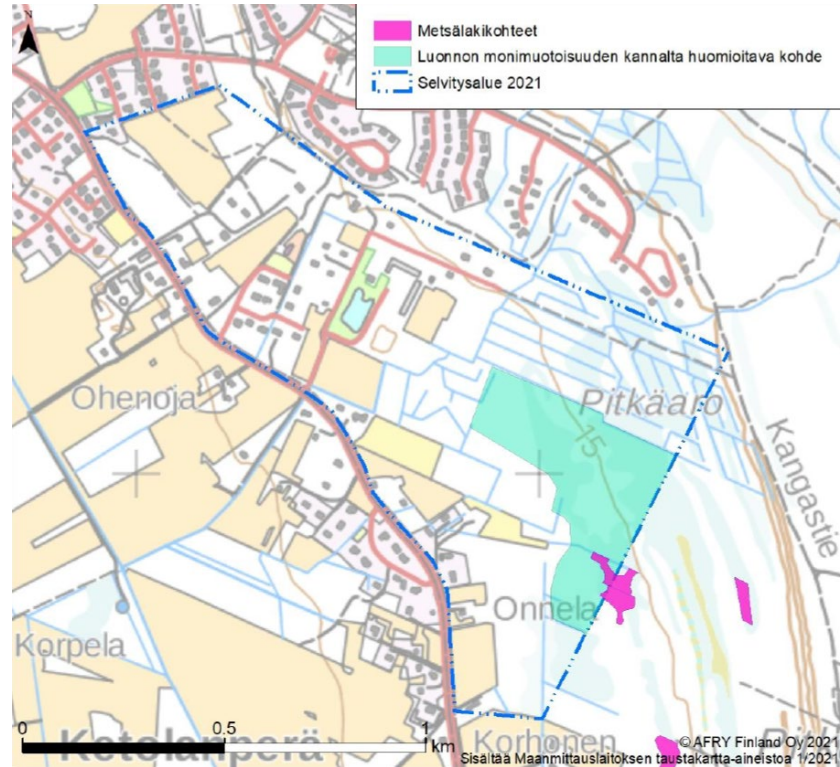


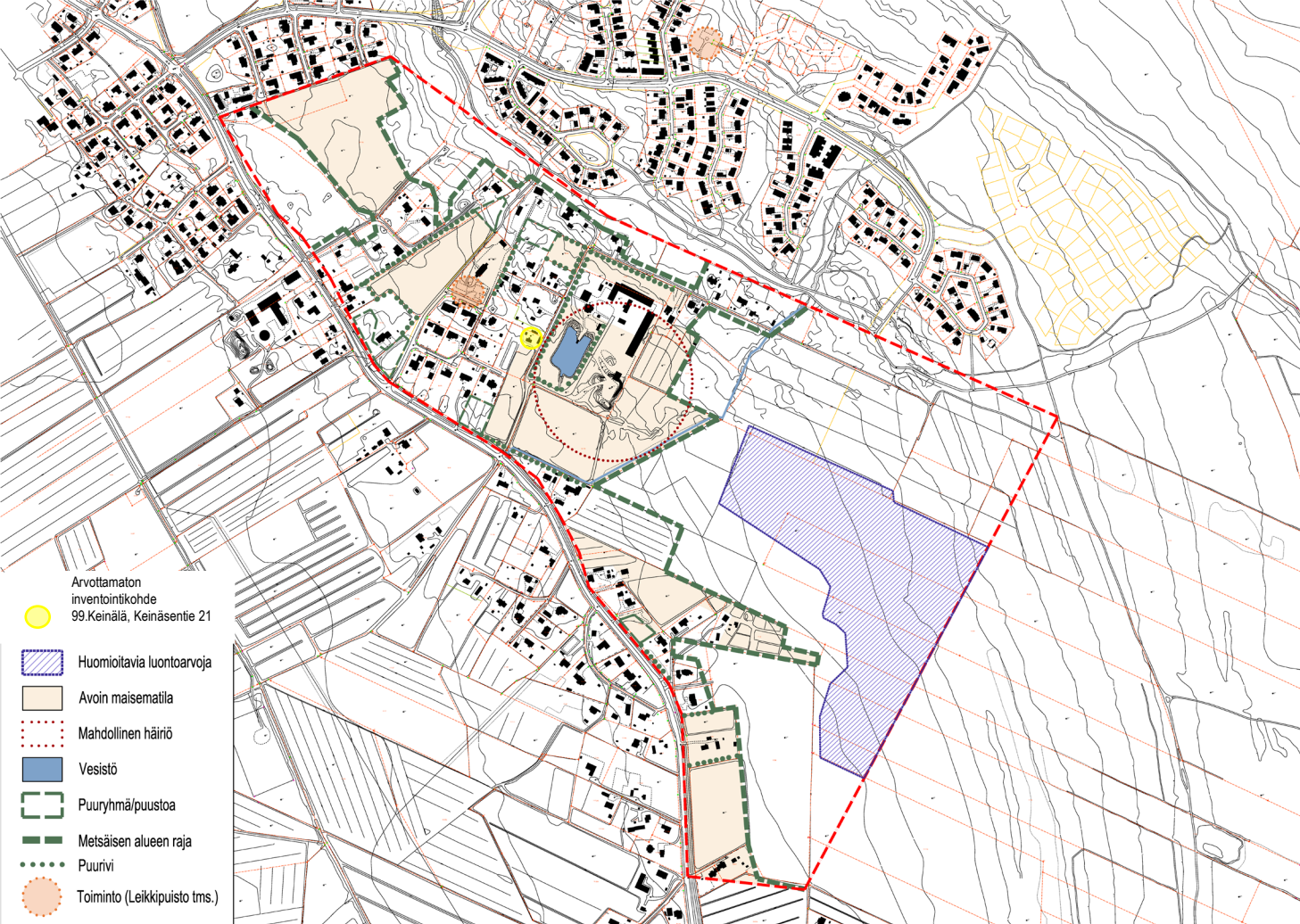
- Ojittamattomien soiden ja rantakaartojen kokonaisuus. Alueella on mahdollisia metsälain mukaisia kohteita
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitava kohde
- Mahdollinen metsälain mukainen kohde



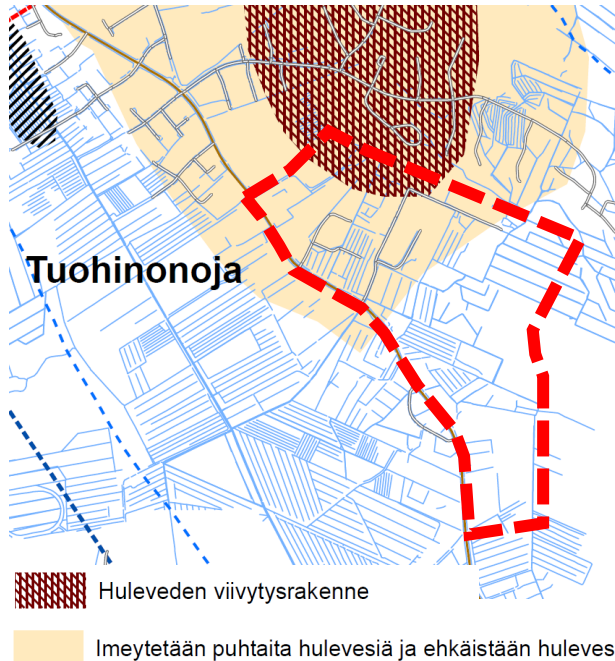
# Luontoselvitys 2021

- Suunnittelualueeseen rajautuu Pitkääron ojittamattomien soiden ja rantakaartojen muodostama kokonaisuus
- Idässä suunnittelualueen ulkopuolella metsälain (10 §) erityisen tärkeäksi elinympäristöksi rajattu suoalue. Luontotyypiltään erittäin uhanalainen sararäme.
- Erittäin uhanalaiseksi määriteltyjä lintulajeja: hömötiainen, varpunen ja viherpeippo.
- Muita suojelullisesti huomionarvoisia lintulajeja muun muassa: kanahaukka, haarapääsky, pensastasku ja kivitasku





# Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelma

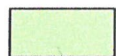
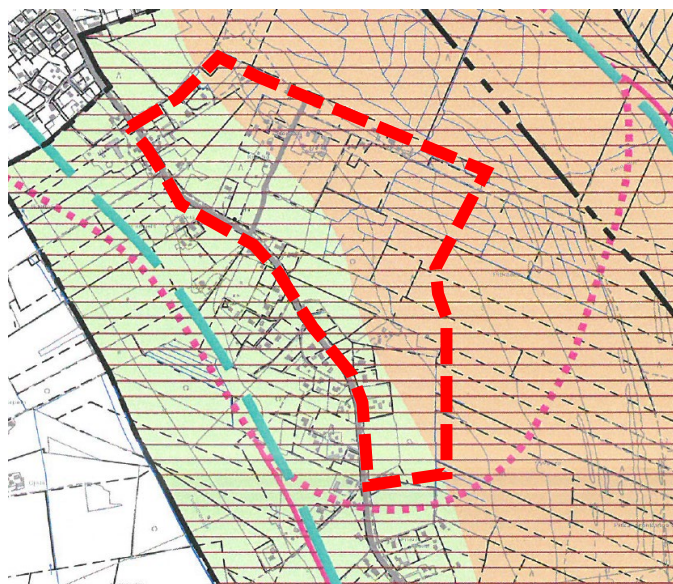


**Taulukko 2.** Hulevesien hallinnan menetelmiä priorisointijärjestyksessä.

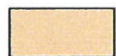
| Toimenpide                                              | Menetelmiä                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hulevesien muodostumisen estäminen                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Läpäisemättömän pinnan määrän minimointi esimerkiksi toimintojen sijoittamiseen vaikuttamalla</li> <li>Läpäisemättömien pintojen korvaaminen läpäisevillä vaihtoehdoilla</li> </ul> |
| Hulevesien määrän vähentäminen                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imeyttäminen (ei pohjavedenottamoiden suoja-alueilla)</li> <li>Haihduttaminen kasvien avulla</li> <li>Kerääminen hyödynnettäväksi</li> </ul>                                        |
| Johtaminen suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä | <ul style="list-style-type: none"> <li>Viivyttäminen syntypaikalla</li> <li>Puhdistaminen syntypaikalla</li> <li>Johtaminen pois syntypaikaltaan viivyttävällä järjestelmällä</li> </ul>                                   |
| Johtaminen purkuvesiin tai pois alueelta                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Johtaminen avo-ojissa tai hulevesiviemäreissä</li> </ul>                                                                                                                            |



## Ketolanperän osayleiskaavan 2020 maaperäselvitys

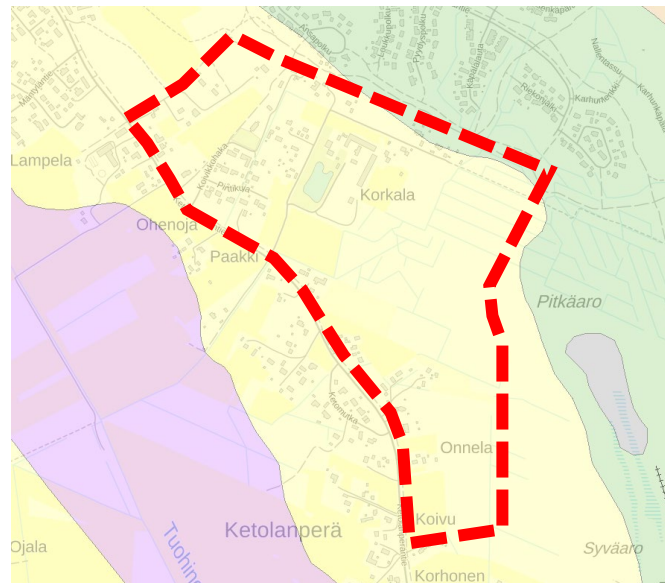


PEHMEIKKÖ  
-pintakerros hieno hiekka/siltti  
-alla SaSi



HIEKKA-ALUE  
-pääosin hienoa hiekkaa ja keskihiekkaa  
-maasto länsilounaaseen laskeva, n. 1:100  
-alueella viettosuuntaa vastaan kohtisuoria rantavoimien  
muotoilemia hiekkavalleja, joiden välit ovat soistuneet

[gtk.fi/maankamara/](http://gtk.fi/maankamara/)



Violetilla alueella pinta- ja pohjamaalajit hieno hieta,  
keltaisella karkea hieta, vihreällä hiekka

# Maapolitiikka

- Maapoliittinen ohjelma tarjoaa keinovalikoiman ja pohjan sopimusten neuvottelemiselle.
- Kaavahankkeen alueelle yhtenäiset periaatteet.
- Olemassa olevat asuinrakennuspaikat osoitetaan maksutta asemakaavassa vähintään 2000 m<sup>2</sup> kokoisina AO-tontteina, joilla rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>.
- Olemassa oleva tiestö pyritään osoittamaan kaduiksi siltä osin, kuin niiden kautta ajetaan tonteille tai ovat osa pyörätieverkkoa. Katujen saneeraus tapahtuu tarpeen mukaan ja toteutetaan katusuunnitelman mukaan.
- Maa- ja metsätalousalueeksi osoittaminen ei maksa mitään.

# Uudet rakennuspaikat

- MaPo mahdollistaa yhden uuden rakennuspaikan osoittamisen kaavakorvausta vastaan maanomistajalle, joka myy kunnalle asemakaavoitettavaa maata raakamaan hinnalla siten, että se edistää yhtenäistä kaavarakennetta ja tasapainoista kaavataloutta.
- Myytävä maa voi olla esim. tonteiksi, kaduiksi ja/tai virkistysalueeksi kaavoitettava pelto/metsäpalsta.
- Uuden rakennuspaikan osoittamisesta tälle kaava-alueelle sovitaan maakaupan yhteydessä aiesopimuksella.
- Yksityiselle muodostettavan uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000m<sup>2</sup>.
- Muunlaisista menettelyistä, kuten maanvaihdosta, keskustellaan tapauskohtaisesti, kuitenkin yhdenvertaista linjaa noudattaen.



# Sopimuskaavan prosessin vaiheet

- Aiesopimusvaihe: kaavan valmistelun aikana sovitaan kaavaan mukaan tulon edellytyksistä ja tavoitteista
- Kaava julkisesti nähtävillä luonnoksena ja/tai ehdotuksena
- Maankäyttösopimusvaihe: sitova sopimus
  - kunta kaavoittaa sovitun tyyppisen rakennuspaikan ja sitoutuu mm. kadunrakentamiseen
  - maanomistaja sitoutuu maksamaan sovitut korvaukset
- Kaavan hyväksyminen valtuustossa
- Kaavan lainvoima ja kunnallistekniikan toteuttaminen -> kaavakorvausten maksu

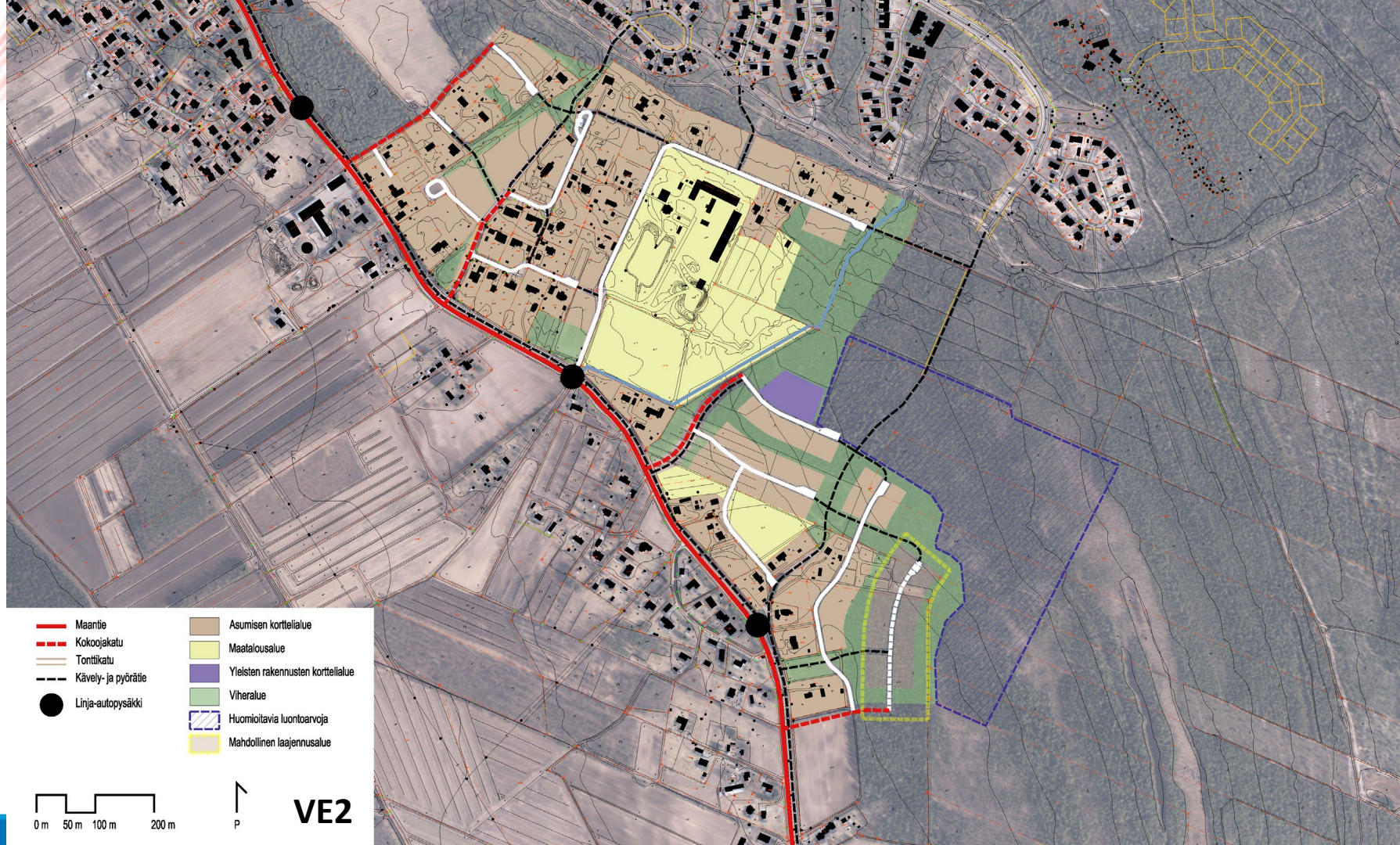
# Kaavakorvauksen määrittely

- Uusista rakennuspaikoista maksettava kaavakorvaus on 30-60% maanarvonnoususta.
- Arvonnousu kytkeytyy asemakaavan yhteydessä osoitettuun rakennusoikeuteen, 145 €/k-m<sup>2</sup>.
- Tällä alueella tavoitteena vähintään 2000 m<sup>2</sup> tontit, joilla rakennusoikeus osoitettu lukuna 300 k-m<sup>2</sup>.
- Uuden rakennuspaikan arvonnousu 43 500 €, jolloin uuden rakennuspaikan ”hinta” on 13 050 – 26 100 €.











Kommentteja?

VE1

- |                                                                                   |                     |                                                                                     |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Maantie             |  | Asumisen korttelialue             |
|  | Kokoajakatu         |  | Maatalousalue                     |
|  | Tonttikatu          |  | Yleisten rakennusten korttelialue |
|  | Kävely- ja pyörätie |  | Viheralue                         |
|  | Linja-autopysäkki   |  | Huomioitavia luontoarvoja         |
|                                                                                   |                     |  | Mahdollinen laajennusalue         |

0 m 50 m 100 m 200 m

P

VE2



# Kiitos!



Kempeleen kunta | PL 12, 90441 Kempele | puh. (08) 5587 2200 | [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi)