

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KESKUSTA / OLLILA (101 / 001)

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1044 ja siihen liittyvää kevyen liikenteen väylää sekä yleisen tien alueen (Mt 847) viereistä lähivirkistysaluetta. Muutos sijoittuu tilojen RN:ot 5:98, 5:99, 5:342, 14:442, 14:527, 14:536 ja 14:607 alueille.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 1043 laajennus, siihen liittyvät katu- ja viheralueet sekä yleisen tiealueen laajennus.

ASEMAKAAVASELOSTUS

+ LIITTEET 1-6

8.12.2015



Vireilletulo

khal 18.5.2015, § 161 (kuulutus 27.5.2015)

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

7.12.2015, § 82

Voimaantulopäivä

20.1.2016 (lainvoimaisuustodistuksen saannin jälkeen)

Asianumero 295/10.02.03/2015

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

Kannen viistoilmakuva Lentokuva Vallas Oy.

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2 Ote voimassaolevasta asemakaavasta
- LIITE 3 Ote rekisterikartasta
- LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.9.2015
- LIITE 5 Asemakaavan muutos: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(*kunnanvaltuusto 7.12.2015, § 82*)
- LIITE 6 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet, osallismielipiteitä
ei saatu. (*kh 21.9.2015, § 255*)



SISÄLLYSLUETTELO

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.....	5
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA .	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	10
4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1 Osalliset.....	11
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2-4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	13
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 KAAVAN RAKENNE	18
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	18
5.3 ALUEVARAUKSET	18
5.3.1 Korttelialueet.....	18
5.3.2 Muut alueet.....	18
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.3 Vaikutukset talouteen.....	21
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	21
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	21
5.7 NIMISTÖ.....	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	21
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	22
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	22



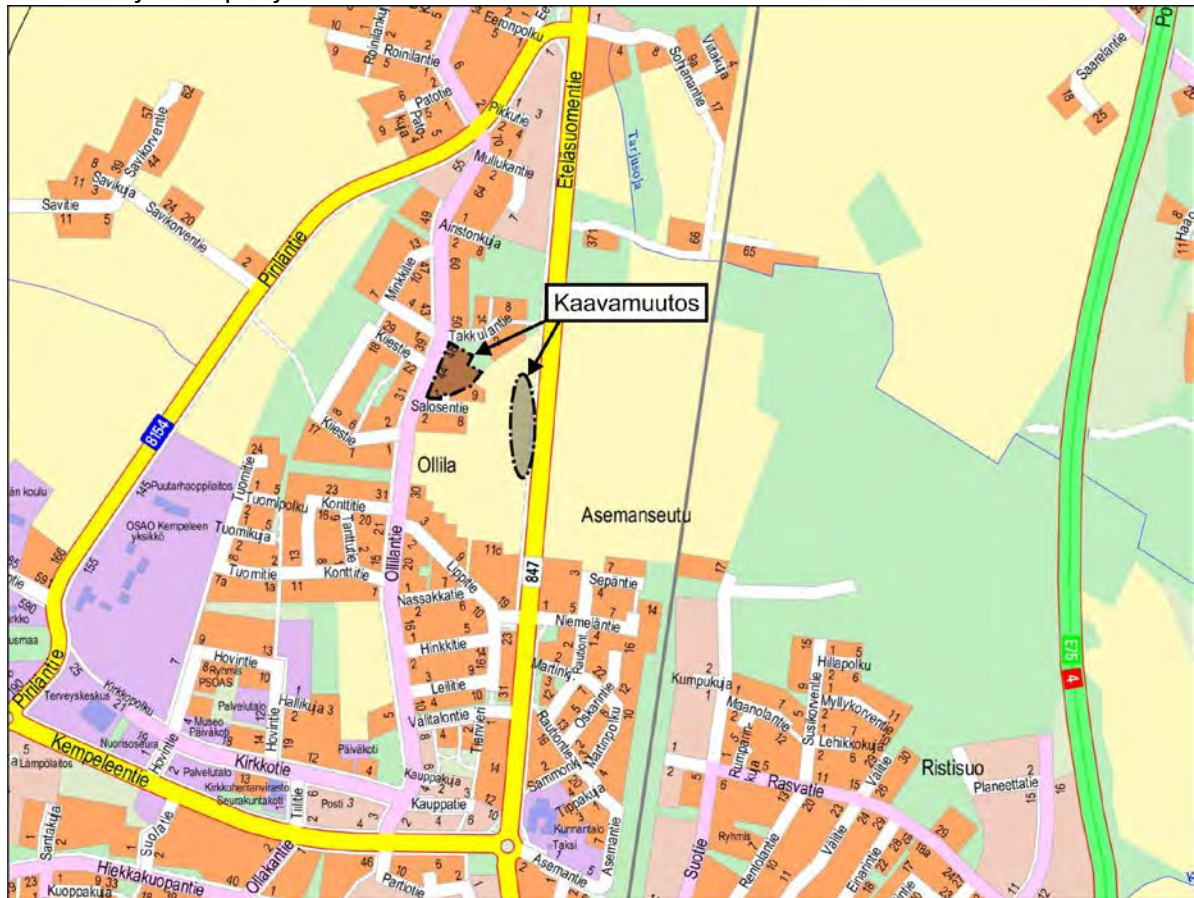
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) Ollilan pienalueella (101). Asemakaavan muutos sijoittuu Eteläsuomentien (MT 847) ja Ollilantien väliin, Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan.



Suunnittelualueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty kunnan toimesta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pääradan alittavan Komeetantien ja Eteläsuomentien (Mt 847) risteysalueen uudet liikennejärjestelyt. Samassa kaavaprosessissa liitetään kunnan hallussa oleva kevyen liikenteen aluevaraus jo rakentuneeseen pientalotonttiin korttelissa 1044. Maantie 847 liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla liittyvät laajempaan tie- ja katuverkon kehittämiseen Kempeleen kuntakeskuksen pohjoispuolella.



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Ote voimassaolevasta asemakaavasta
LIITE 3	Ote rekisterikartasta
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.9.2015
LIITE 5	Asemakaavan muutos: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
LIITE 6	Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet, osallismielipiteitä ei saatu. (kh 21.9.2015, § 255)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu seuraaviin, alueella tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin:

- Tie- ja rakennussuunnitelma ”Maantien 847 (Eteläsuomentie) liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla, Kempele” (konsulttina SITO Oy, tilaajana Kempeleen kunta ja Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

Alueelle tehdään lisäselvityksiä, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 18.5.2015 (§ 161), kunnanhallitus käsittelee Komeetantien ja Eteläsuomentien risteysalueen asemakaavan muutoksen vireille tulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen.
- 27.5.2015, asemakaavan muutoksen vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville tulo kuulutetaan, kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen pidetään 27.5. – 26.6.2015.
- 21.9.2015 (§ 255), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 30.9.2015, asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan ja kaavaehdotus on nähtävillä 30.9. – 30.10.2015
- 23.11.2015 (§ 308), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavamuutoksen hyväksymistä valtuustolle
- Maantie 847 (Eteläsuomentie) liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla / Kempele tiesuunnitelma nähtävillä 21.10. – 19.11.2015
- 7.12.2015 (§ 83), Kempeleen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen, päätös toimitetaan Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukseen tiedoksi ja laitetaan kunnan nettisivuille 15.12.2015



- *20.1.2016 asemakaava kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa ilmoituslehdessä ja ilmoitustaululla lainvoimaisuustodistuksen saannin jälkeen(Pohjois-Suomen hallinto-oikeus)*

2.2 Asemakaava

Maantie 847 liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla liittyvät laajempaan tie- ja katuverkon kehittämiseen Kempeleen kuntakeskuksen pohjoispuolella. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan yhteydessä esitetty Zatelliitintien rakentaminen kasvattaa liikennemääriä siten, että Eteläsuomentien liikennealuetta on levennettävä liikenneturvallisuussyistä.

Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Kempeleen kunta ovat lähivuosina rakentamassa Zatelliitin eritasoliittymän (Kempeleenportti) valtatielle 4, mikä edelleen lisää liikennemääriä. Nämä liikennejärjestelyt edellyttävät uuden tiesuunnitelman laatimisen Eteläsuomentielle. Suunnitellut järjestelyt eivät mahdu nykyiselle liikennealueelle (yleisen tien alue LT), joten asemakaavan muutos on tarpeen. Liikennealue laajenee nykyiselle lähivirkistysalueelle (VL).

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,5004 hehtaaria. Asemakaavalla muodostuu korttelin 1034 laajennus, siihen liittyvät katu- ja viheralueet sekä yleisen tiealueen laajennus. Asemakaavan muutos koskee korttelia 1044 ja siihen liittyvää kevyen liikenteen väylää sekä yleisen tien alueen (Mt 847) viereistä lähivirkistysaluetta. Muutos sijoittuu tilojen RN:ot 5:98, 5:99, 5:342, 14:442, 14:527, 14:536 ja 14:607 alueille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunniteltavan asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja tiealueen laajennuksen rakentaminen toteutuu vuonna 2016 Liikenneviraston rakennuttamana. Rakentamista ohjaa ja valvoo kunnan ympäristöpalvelut.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

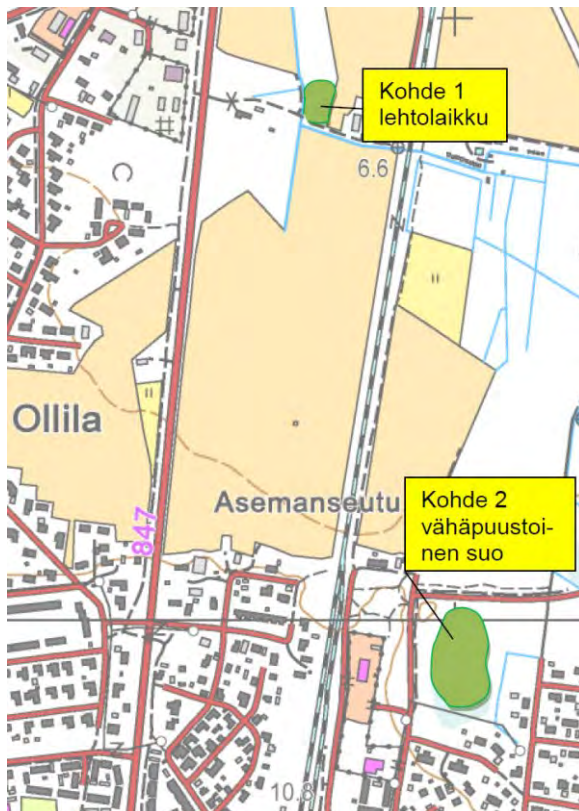
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Eteläsuomentien (Mt 847) länsipuolelle. Suunnittelualueella on tällä hetkellä asemakaavan mukaan toteutunutta pientaloaluetta, vanhaa peltoaluetta ja liikennealueen laajentumisalueella autiotalo.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 laatimisen yhteydessä maisemaselvitys vuonna 2008 (Airix Ympäristö / FMC Group) ja luontoselvitys vuonna 2013 (Airix Ympäristö / FMC Group, Part of SWECO). Laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä linnustollisesti erityisen arvokkaita ympäristöjä eikä liito-oravan suosimia vanhoja metsiä.

Laadittu luontoselvitys kohdistettiin kolmelle alueelle. Alla oikeanpuoleisessa kuvassa näkyy noin 220 hehtaarin kokoinen Hakamaa – Ristisuo – Väärälänperä –alue, johon Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava-alue sisältyy. Osa-alueelta löytyi kaksi metsälakikohdetta, lehtolaikku ja vähäpuustoinen suo (avosuo), joista kumpikaan ei sijaitse suunnittelualueella.



Ote / Liitekartta 1



Ote / Liitekartta 1 (taajaman osayleiskaavan luontoselvitys)



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on jo rakentunutta pientaloaluetta, jossa korttelit sijoittuvat viheralueiden keskelle. Asemakaavamuutos ei muuta yhdyskuntarakennetta nykyisestä.

Palvelut

Alueen sijainti suhteessa palveluihin on hyvä.

Liikenne

Maantie 847 liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla liittyvät laajempaan tie- ja katuverkon kehittämiseen Kempeleen kuntakeskuksen pohjoispuolella. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan yhteydessä esitetty Zatelliitintien rakentaminen kasvattaa liikennemääriä siten, että Eteläsuomentien liikennealuetta on levennettävä liikenneturvallisuuksista. Kaavassa varaudutaan myös Eteläsuomentien alittavaan kevyen liikenteen siltaan.

Tekninen huolto

Liikennevirasto rakennuttaa liikennealueen laajennuksen kunnallistekniikoinaan vuonna 2016.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osin Kempeleen kunnan, osin yksityisten omistuksessa. Pientalotonttiin liitettävä kevyen liikenteen väylä on Kempeleen kunnan omistuksessa. Kevyen liikenteen aluevarauksen liittäminen jo rakentuneeseen pientalotonttiin toteutuu asemakaavan tultua hyväksytyksi. Tästä maanomistusjärjestelystä on oltava hyväksytty ja lainvoimainen sopimus ennen asemakaavan hyväksymistä, kauppakirjan esisopimus on valmistelussa.

Yleisen tien alueeseen liitettävä lähivirkistysalue (VL) on yksityisten mailla. Suunnittelualueeseen kuuluvat pientalotontit ovat myös yksityisten omistuksessa. Kunnan maanomistus näkyy ao. kartassa vihreällä rasterilla.



Ote Kempeleen kunnan FactaMap-paikkatietokannasta.



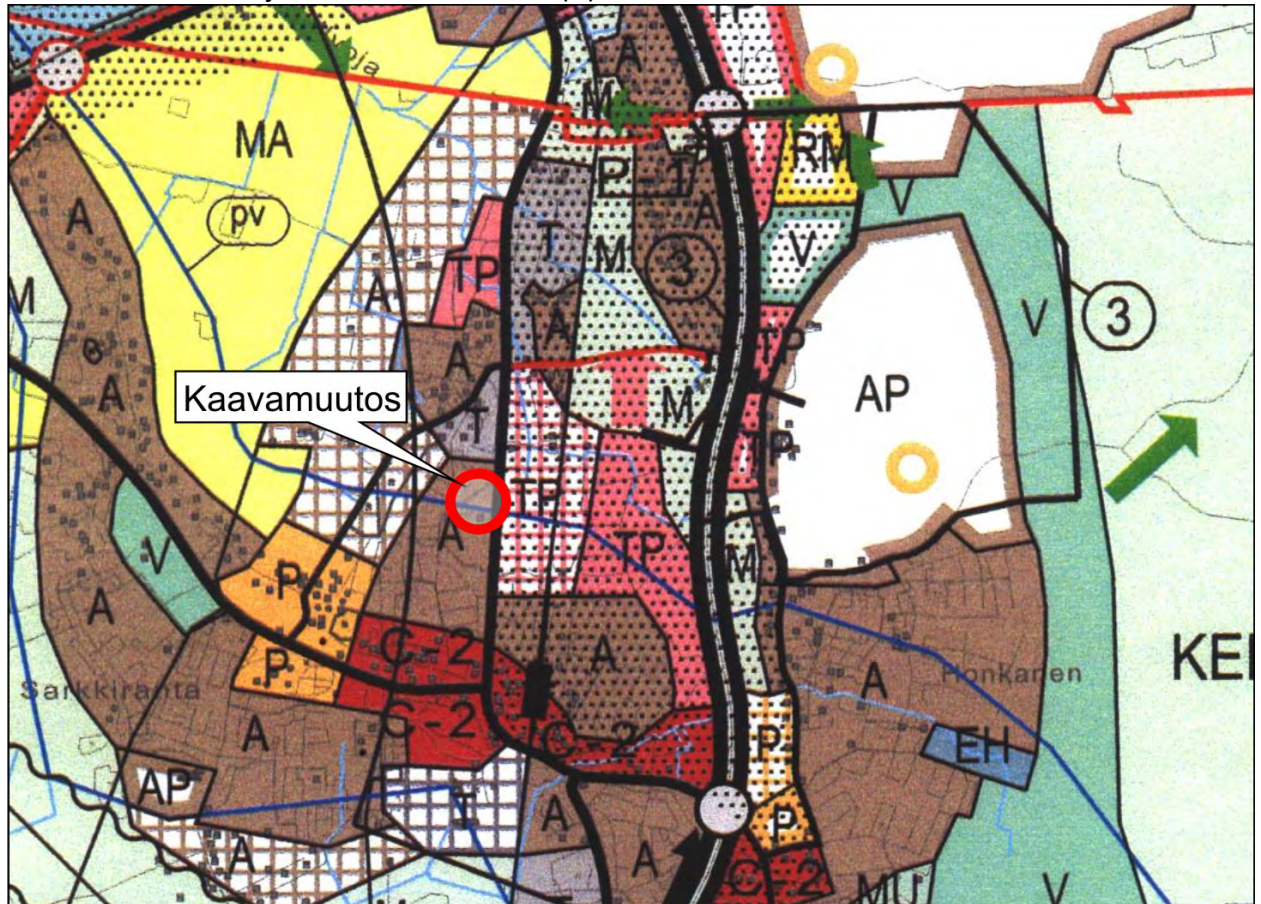
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa ollaan tarkistamassa, 1-vaihekaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Nykyinen maakuntakaava on vahvistettu 17.2.2005. Suunnittelualue sijaitsee nykykaavassa taajamatoimintojen alueella (A) ja Oulun seudun laatukäytävällä (kk-5).

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020.

Kaavamuuotosalue sijoittuu asuntoalueelle (A).

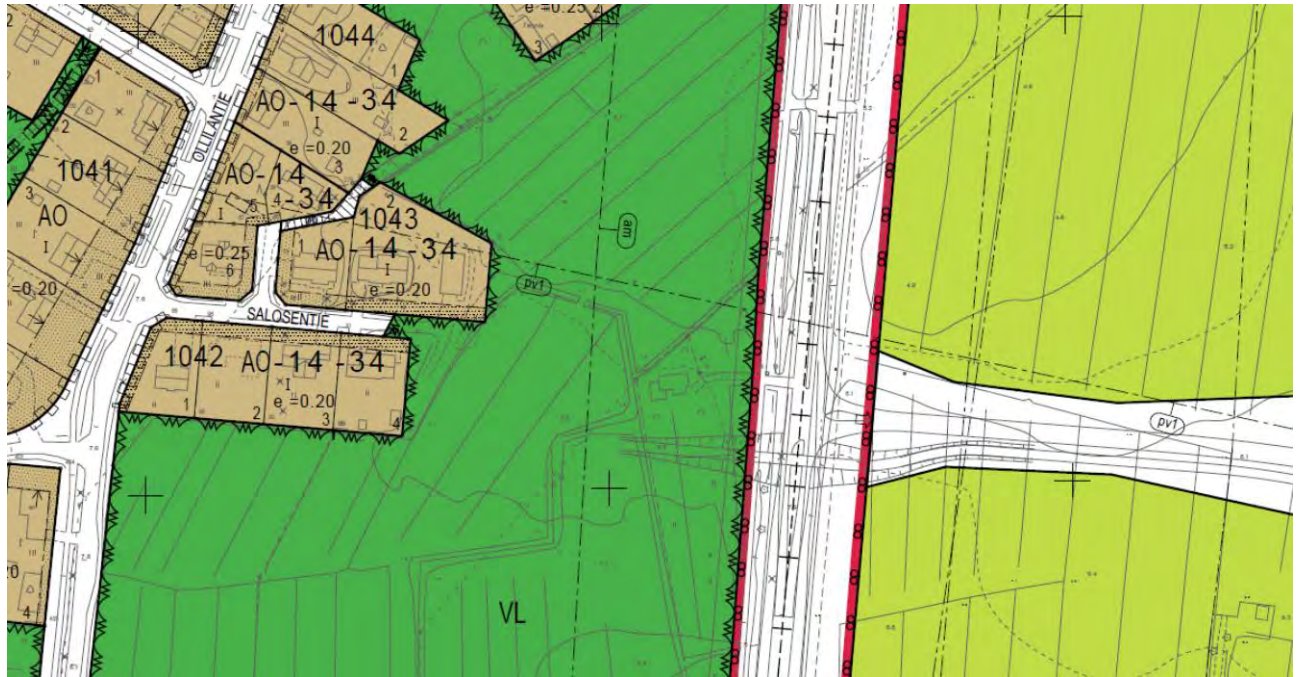


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja ehdotusvaiheen kuulemiseen edettäneen vuoden 2015 lopulla. Hyväksymiskäsittelyyn voidaan edetä vasta, kun Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaava on tullut voimaan suunnittelualueella. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1-vaihemaakuntakaavan joulukuussa 2013, ja kaava on ympäristöministeriön vahvistuskäsittelyssä.

Kempeleen asemakaavassa liikennealueen laajennusalue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL), Eteläsuomentie (Mt 847) on yleisen tien aluetta (LT). Paritalotonttiin liitettävä kevyen liikenteen väylä sijaitsee Salosentien jatkeena erillispientalojen korttelialueiden (AO) välissä. Indeksi -34 osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.





Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta syyskuussa 2015.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.2.2002.

Rakennusjärjestyksen tarkistus on käynnissä (khal 12.12.2011, 388 §).

Pohjakartta vastaa asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osalta tilannetta 30.5.2014 ja se on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain § 54a vaatimusten mukaisesti.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maantie 847 liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla liittyvät laajempaan tie- ja katuverkon kehittämiseen Kempeleen kuntakeskuksen pohjoispuolella. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan yhteydessä esitetty Zatelliitintien rakentaminen kasvattaa liikennemääriä siten, että Eteläsuomentien liikennealuetta on levennettävä liikenneturvallisuuksista.

Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Kempeleen kunta ovat lähivuosina rakentamassa Zatelliitin eritasoliittymän (Kempeleenportti) valtatielle 4, mikä edelleen lisää liikennemääriä. Nämä liikennejärjestelyt edellyttävät uuden tiesuunnitelman laatimisen Eteläsuomentielle. Suunnitellut järjestelyt eivät mahdu nykyiselle liikennealueelle (yleisen tien alue LT), joten asemakaavan muutos on tarpeen. Liikennealue laajenee nykyiselle lähivirkistysalueelle (VL).

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen vireilletulon 18.5.2015, § 161.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Seuturakennetiimi / Oulun seudun kunnanjohtajat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa Oyj ja TeliaSonera Finland Oyj

Tiesuunnitelman ja rakennussuunnitelman laatiminen on aloitettu yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa (konsulttina SITO).

4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan vireilletulo kuulutettiin 27.5.2015. Asemakaavan tavoitteena on Eteläsuomentien risteysjärjestelyiden osalta liikenneturvallisuuden parantaminen ja asuinkorttelissa asumisviihtyvyyden parantaminen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä.

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi -osoitteesta yläpalkin kohdasta Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Eteläsuomentie – Komeetantie risteys.

Tiesuunnitelma voidaan asettaa nähtäville kaavatyön aikana, mutta tiesuunnitelma ei lähde liikennevirastoon hyväksyttäväksi ennen kuin kunta on hyväksynyt asemakaavan. Tie- ja rakentamissuunnitelmasta on pidetty yleisötilaisuus 14.4.2015.



Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:

- Vireilletulo (MRL 63 §), valmisteluvaiheen (MRL 62 § ja MRA 30 §) ja kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa ja niistä ilmoitetaan virallisessa lehdessä, nettisivuilla ja kunnan ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö
- OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä Kempeleen kunnantalolla ympäristöpalveluissa osoitteessa Asemantie 1 ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Asemakaavasta ei pidetä erillistä yleisötilaisuutta, mutta tie- ja rakentamissuunnitelmasta on pidetty yleisötilaisuus 14.4.2015.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.
- Työpalavereita eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa ja kaava hyväksytään kunnanvaltuustossa kaavaprosessin päätteeksi.
- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).
- Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja Oulun maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa on pidetty maaliskoukokuussa 2015 tie- ja rakentamissuunnitelman yhteydessä kokouksia, joissa on käsitelty myös asemakaavamuutoksen etenemistä ja aluerajausta. (Mt 847 Eteläsuomentien liikennejärjestelyt Komeetantien kohdalla, Kempele).

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa työpalavereita tai viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteet on esitetty kohdassa 4.3.2.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan lähtökohtaiset tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavaprosessin aikana.



4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen tavoitteet ja liikenteelliset reunaehdot ovat selkeät, ja asemakaavan muutos pieni, joten vaihtoehtoisia tarkasteluja ei ole ollut tarpeen tehdä.

4.5.2-4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutuksia on arvioitu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Kempeleen kunnan yhteisesti laadittamassa yleisen tiealueen tie- ja rakentamissuunnitelmassa.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo sekä kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

Komeetantien ja Eteläsuomentien risteysalueen sekä korttelin 1044 asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos käsiteltiin kunnanhallituksessa 18.5.2015 (§ 161). Kaava kuulutettiin vireille 27.5.2015, ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §) pidettiin 27.5. – 26.6.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä ei kyseenalaistettu kuulemisen aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuulemisaikana viisi lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä Kempeleen valiokuntien kannanotot. Maanomistajilta ja asukkailta tuli muutama yhteydenotto, muttei yhtään kirjallista mielipidettä.

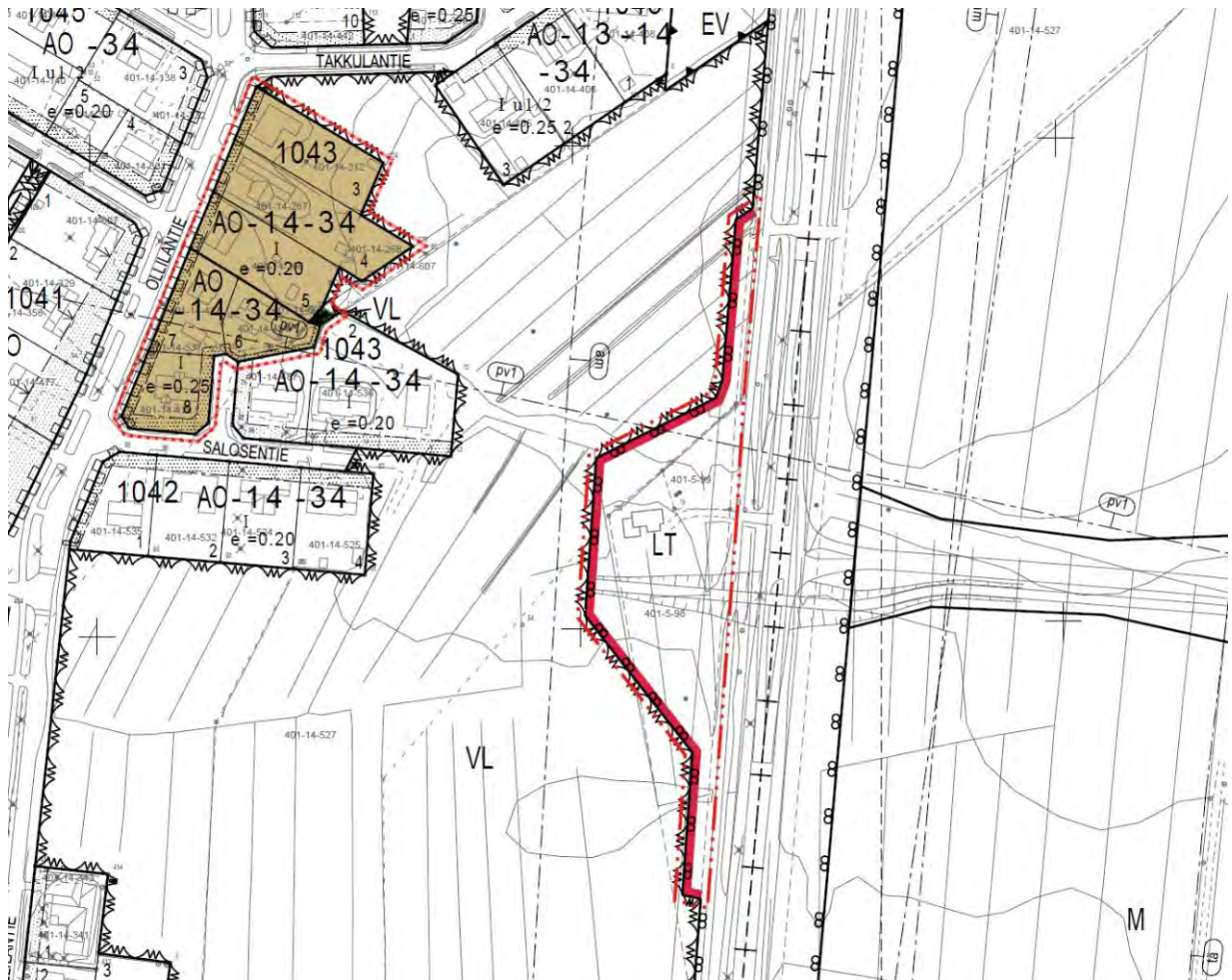
Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta, Oulun kaupungilta sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta, joka on nykyisin museoviraston valtuuttama edustaja myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Lisäksi Kempeleen Vesihuolto toimitti tarkennuksia suunnittelualueen vesijohto- ja viemäriverkosta.

Kaavaehdotuskartalle on tarkistettu Kempeleen Vesihuollon viemärilinja, joka oli aikaisemmin kevyen liikenteen väylämerkinnän alla, ts. ei näkynyt kaavakartalla. Lisäksi liittyvään kaavaan on lisätty liittymänuoli Komeetantien liittymän kohdalle. Muutoin saatu palaute ei aikaansaanut muutostarvetta kaavaehdotukseen. Palautteen johdosta kaavakartalle tehdyt tarkistukset on esitetty vastineissa (selostuksen liite 5).

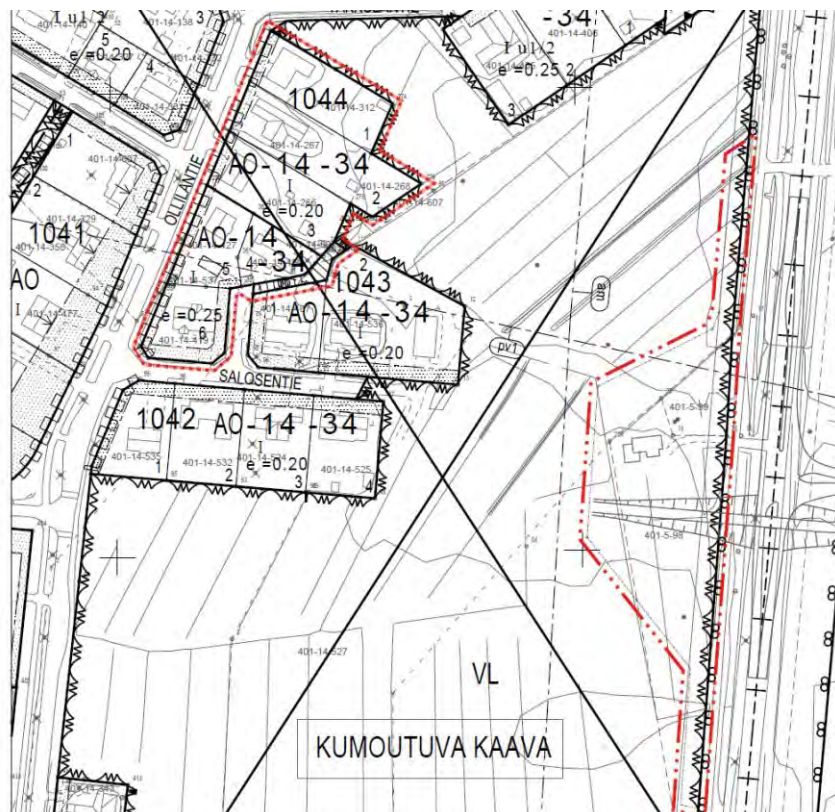
Alueen nimistö on jo olemassa, joten nimistötoimikunnan ei ole tarvinnut kokoontua asemakaavamuutoksen takia.

Kempeleen valiokunnilla ei ollut kommentoitavaa kaavahankkeeseen.

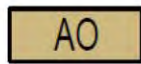




Komeetantie – Eteläsuomentien risteysalue ja kortteli 1044, kaavamuutosluonnos nähtävillä 27.5. – 26.6.2015.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1043

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

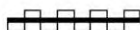
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 0.25$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(pv1)

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.

Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

- 34

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

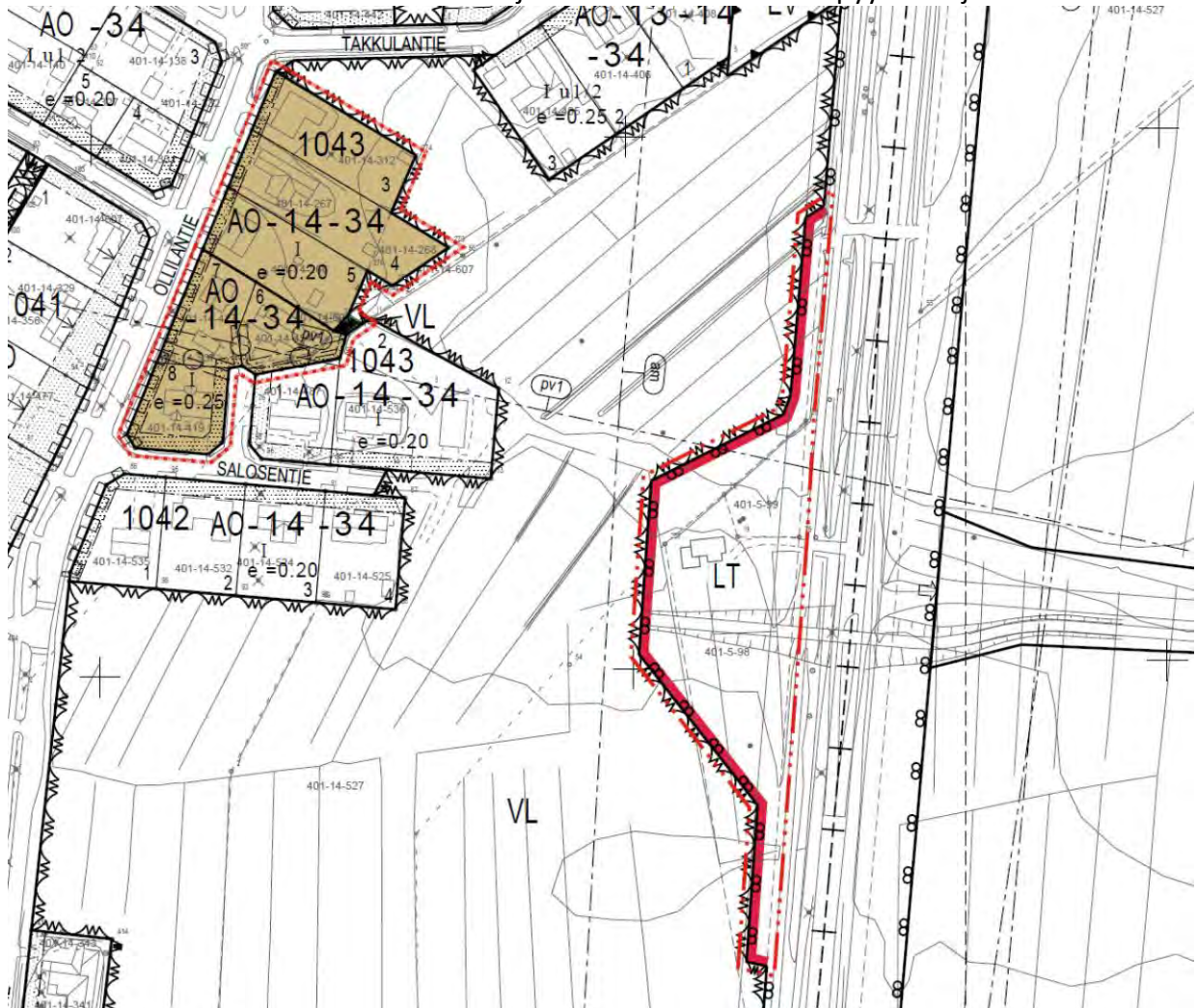
Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.



Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeinen kunnanhallituksen käsittely, jossa päätettiin ehdotusvaiheen kuulemisesta, oli 21.9.2015 (§ 255).

Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä sekä kaavoituksen nettisivuilla 30.9. – 30.10.2015. Kuulutus julkaistiin paikallislehdessä 30.9.2015, osallisille toimitettiin tieto kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö kirjeitse.



Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen eikä muita osallisuuslausuntoja saatu. Museo täydensi luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoa todeten, että laajentuvalla yleisen tien alueella sijaitsee vanha autiotalo, jolla ei ole rakennushistoriallista arvoa, ja voidaan täten purkaa. Kempeleen valiokunnilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeeseen (palveluvaliokunta 27.10.2015, elinvoimavaliokunnan sähköposti-ilmoitus 7.10.2015).



Maanomistajamuistutuksessa vaadittiin Tyynelän tilan (401-244-5-98) lunastamista tiehankkeen alta. Tämän kiinteistön osalta osa maa-alasta jää maa- ja metsätalousalueelle (M), osa muuttuu yleisen tien alueeksi (LT). Tiesuunnitelma menee Liikenneviraston hyväksyttäväksi, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa. Maantielain § 67 mukaiset lunastustoimitukset ja niihin mahdollisesti liittyvät tilusjärjestelyt tehdään rahoituksen varmistuttua maantietoimituksen yhteydessä ennen kuin tierakentamiseen ryhdytään. Yleisen tiealueen osalta lunastukset hoitaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (Markku Suoranta). Viimeistään maantietoimituksessa päätetään lunastuksista ja korvauksista, mutta kunta voi ostaa M-alueen myös vapaaehtoisilla kaupoilla ennen maantietoimitusta.

Kevyen liikenteen aluevarauksen liittämisestä jo rakentuneeseen paritalotonttiin korttelissa 1044 on tehty kauppakirja, joka tulee voimaan, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Kaavaehdotuksen palaute käsitellään Kempeleen kunnanhallituksessa ja asemakaavalaajennus hyväksytään kunnanvaltuustossa 7.12.2015 (§ 83). Tieto hyväksymisestä toimitetaan välittömästi kaikille muistutuksen tekijöille, sekä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä ja tieto toimitetaan Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle, liitolle ja maanmittaustoimistolle, Oulun seudun ympäristötoimelle, muistutuksen tehneille sekä muille asemakaavan hyväksymistietoa pyytäneille.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuuotos- ja laajennusalue sijaitsee Kempeleen keskustaajamassa vanhan nelostien varressa länsipuolella. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan yleisen tiealueen (LT) laajennus ja pientalotontin pienimuotoinen laajentaminen liittämällä siihen vielä rakentumaton kevyen liikenteen väylä.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,5004 hehtaaria. Asemakaavalla muodostuu korttelin 1034 laajennus, siihen liittyvät katu- ja viheralueet sekä yleisen tiealueen laajennus. Asemakaavan muutos koskee korttelia 1044 ja siihen liittyvää kevyen liikenteen väylää sekä yleisen tien alueen (Mt 847) viereistä lähivirkistysaluetta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia väestömäärään tai työpaikkoihin. Tarkemmat tunnusluvut löytyvät asemakaavan seurantalomakkeesta (kaavaselostuksen Liite1).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän asuntoalueen rakentamiseen. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan liikenneturvallisuuden kannalta olennainen parannus, mikä parantaa ympäristön laatua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Pientalotontti laajenee 188 neliömetriä, mikä tarkoittaa asemakaavassa tontilla olevan rakentamistehokkuuden $e = 25$ mukaisesti 47 kerrosneliömetrin lisäystä rakennusoikeuteen. Tästä maanomistusjärjestelystä on oltava hyväksytty ja lainvoimainen sopimus ennen asemakaavan hyväksymistä, kauppakirjan esisopimus on valmistelussa.

5.3.2 Muut alueet

Yleisen tien alue (LT) laajenee 7085 neliömetriä nykyiselle lähivirkistysalueelle (VL). Puistoalue pienenee kaikkiaan 7273 neliömetriä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät



tarkemmin kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan.

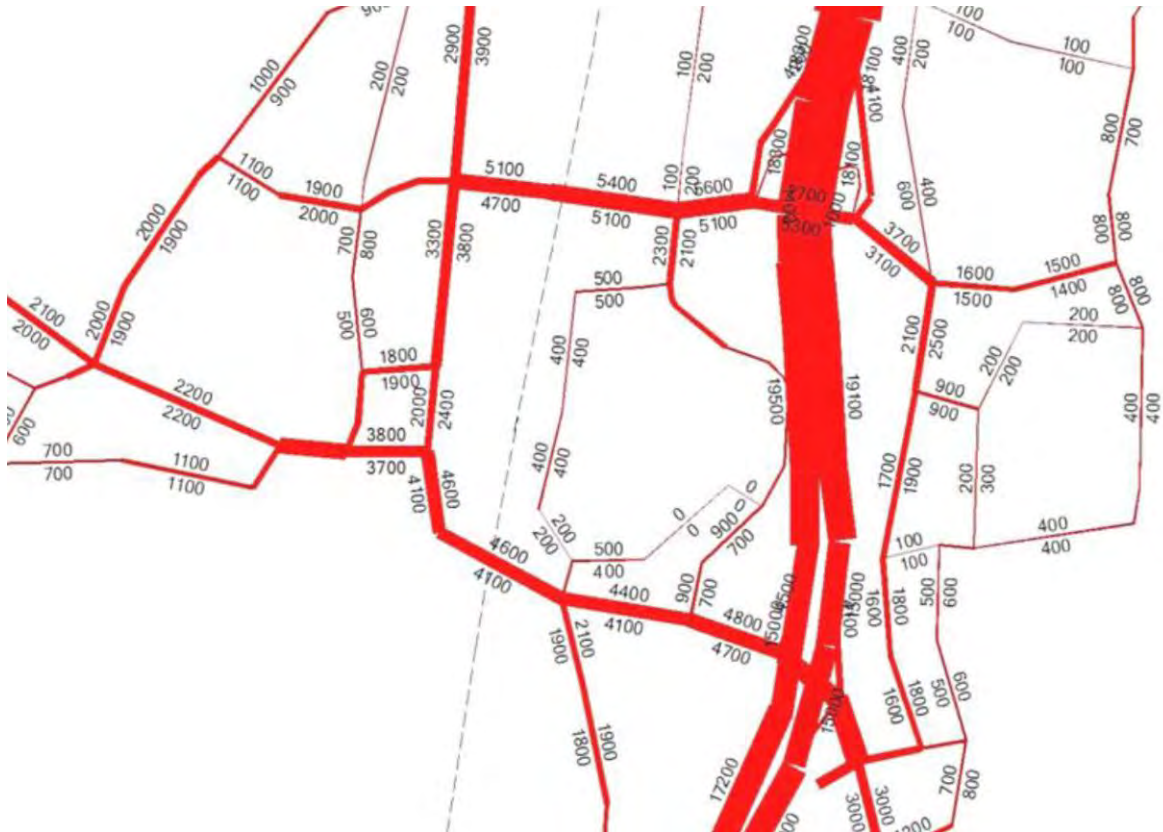
Kaavaa laadittaessa voidaan arvioinnissa tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja asumisviihtyvyyteen.

Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

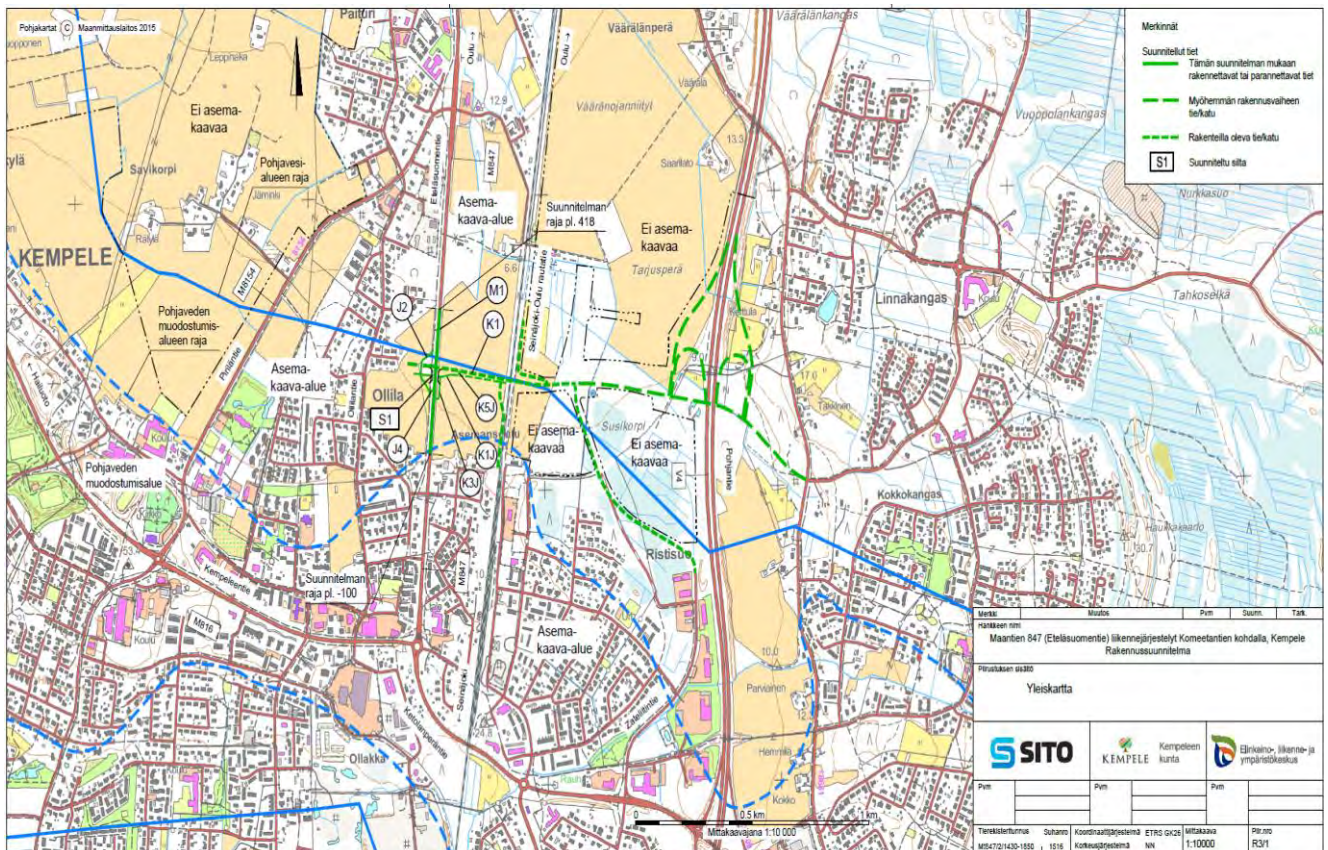
Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia asumistiheyteen, väestöön tai yhdyskuntarakenteeseen. Alueen palvelutaso, työpaikkojen lukumäärä tai virkistysreitistö ei muutu alueen toteutuessa. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia tai muinaismuistokohteita.

Toteutettavilla liikennejärjestelyillä on positiivinen vaikutus taajamakuvaan ja alueen liikenneturvallisuuteen. Asuintonttiin liitettävä kevyen liikenteen väylä ei ole rakentunut, joten muutos ei näy väyläverkostossa. Alueelle rakennetaan risteysjärjestelyiden tarvitsema kunnallistekniikka.



Kuvan tarkastelussa on huomioitu Zateeliin uusi eritasoliittymä (Kempeleenportti), jolloin uusi poikittaisyhteys vähentää Ketolanperäntien kuormitusta merkittävästi (14 300 ajon/vrk > 8 200 ajon/vrk). Liikennemäärätarkastelu Ramboll Oy.





5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja, eikä siitä toteutuessaan synny normaalia rakennusaikaa lukuun ottamatta erityistä häiriötä. Suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja, joten asemakaavalaajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojeluun. Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä maisema- ja viherverkkoselvitys, jonka sisältöä on avattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2. Suunnittelualueen itäpuolella on pohjavesialueen raja. Kaavamuutos ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Kevyen liikenteen siltapaikalla on tehty pohjatutkimuksina puristinheijakairauksia ja otettu häiriintyneitä maanäynteitä. Lisäksi siltapaikalle on asennettu kaksi pohjaveden pinnan tarkkailuputkea. Pohjamaa on pintaosaltaan löyhää hienoa hiekkaa ja keskitiivistä silttiä noin 7 metrin syvyyteen. Tämän alapuolella on noin 30 metrin paksuinen kerros tiiveydelään keskitiiviistä tiiviiseen vaihtelevaa silttiä. Pohjaveden pinta on havaintoputkissa noin 1 ... 1,5 metrin syvyydessä maan pinnasta, eli tasolla + 5,4 ... + 5,8 (NN). Työn aikainen sillan peruskuopan kaivu ulottuu alimmillaan tasoon + 1,1. Siltapaikalla ei leikkauduta edes työn aikana vettä johtaviin maakerroksiin ja pumpattavat vesimäärät työn aikaisen pohjaveden alentamisen aikana ovat pieniä. Lopputilanteessa pohjaveden tasoa hallitaan salaojituksella. Salaoja- ja hulevedet johdetaan pumppaamon kautta sadevesiviemäriin. Pohjamaan heikon vedenläpäisevyyden vuoksi suotuvat vesimäärät ovat pieniä ja paikallisen pohjaveden alentamisen vaikutusalue on pienialainen. Vaikutusalueella ei ole nykyisiä rakennuksia.



5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä välittömiä taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle. Pääosa liikennejärjestelyistä toteutetaan liikenneviraston rakennuttamana vuonna 2016. Tarkemmat kadunrakennuskustannukset risteysalueeseen liittyvän Komeetantien suhteen käsitellään talousarvion laadinnan yhteydessä.

Kevyen liikenteen väylävarauksen myynnissä toteutetaan valtuuston vahvistamia hintoja. Kevyen liikenteen väylän liittäminen jo rakentuneeseen asuinpientalotonttiin vähentää kunnan investointitarvetta, mutta kunnalle tulee käyttötalouskuluja mm. kaavoitus-, myynti- ja ylläpitokustannuksista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä, eikä alue aiheuta toteuduttuaan merkittävää häiriötä ympäristölle.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta www.kempele.fi > *Asuminen- ja ympäristö* > *Kaavoitus ja maankäyttö* > *Asemakaavat* > *Asemakaavamerkinnot ja määräykset*.

Tässä kaavahankkeessa käytetyt merkinnot löytyvät kaavaselostuksen luvuista 4 *Asemakaavan suunnittelun vaiheet* ja 5 *Asemakaavan kuvaus* ja asemakaavakartalta. **Voimaan tulevat asemakaavamerkinnot on esitetty asemakaavakartalla (LIITE 6).**

5.7 Nimistö

Alueen nimistö on jo olemassa, joten nimistötoimikunnan ei ole tarvinnut kokoontua asemakaavamuutoksen takia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi -osoitteesta yläpalkin kohdasta *Asuminen*



ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat > Ajantasa-asemakaava. Käynnissä olevat kaavaprosessit löytyvät Asuminen ja ympäristö –sivulta kohdasta Suunnitelmapankki.

Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pääosa asemakaavan muutoksen mahdollistamista liikennejärjestelyistä toteutetaan Liikenneviraston rakennuttamana vuonna 2016.

Laajentuva pientalotontti rakentuu yksityisen omistajan toimesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunnan ympäristöpalvelut ohjaa alueen ja asemakaavan toteutumista. Taloutta tarkastellaan vuosittain talousarvion laatimisen yhteydessä.

Kunnanvaltuuston hyväksyntäpäätös 7.12.2015, § 83

Lainvoimaisuustodistus xx.xx.2015:

Kempeleessä 8.12.2015

Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi (YKS 424)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	15.12.2015
Kaavan nimi	Zatelliitti-Eteläsuomentie, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	07.12.2015	Ehdotuspvm	21.09.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	18.05.2015
Hyväksymispykälä	82	Kunnan kaavatunnus	2442951002032015
Generoitu kaavatunnus	244V071215A82		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5004	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5004

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5004	100,0	1675	0,11	0,0000	47
A yhteensä	0,7651	51,0	1675	0,22	0,0188	47
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0040	0,3			-0,7273	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7313	48,7			0,7085	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,5004	100,0	1675	0,11	0,0000	47
A yhteensä	0,7651	51,0	1675	0,22	0,0188	47
AO	0,7651	100,0	1675	0,22	0,0188	47
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0040	0,3			-0,7273	
VL	0,0040	100,0			-0,7273	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7313	48,7			0,7085	
Kadut					-0,0011	
Kev.liik.kadut					-0,0217	
LT	0,7313	100,0			0,7313	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						