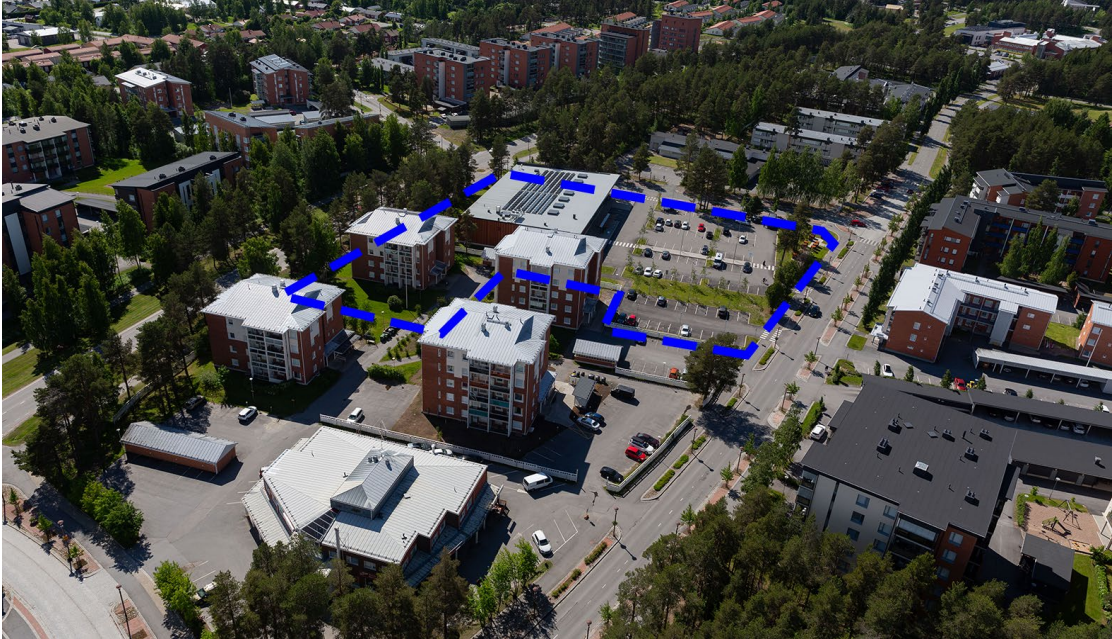


Asianumero: 244Dno-2021-1164

Asemakaavaselostus, LUONNOS

khall 26.9.2022 § 238



Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016 Asemakaavaselostus Keskusta 001 / Ollila 101

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 kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Kaavaluonnos	9
4.6	Kaavaehdotus.....	9
5.	Asemakaavan kuvaus.....	10
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	10
5.2	Ympäristön laatu	10
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi	10
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	10
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	10
6.4	Maisemavaikutukset	10
6.5	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	10
7.	Asemakaavan toteutus	10
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
7.2	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	11
7.3	Toteutuksen seuranta	11

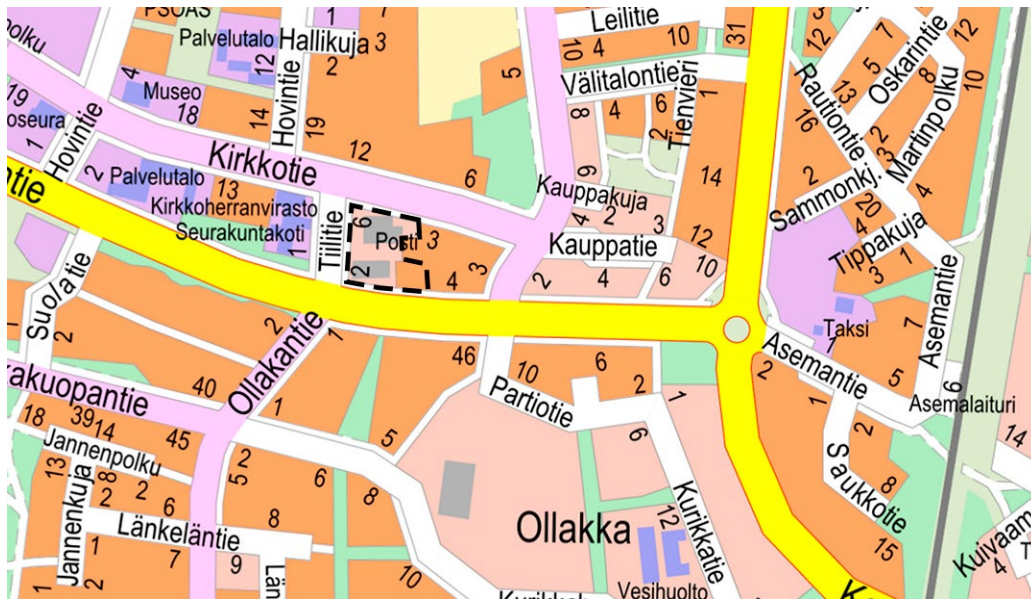
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Keskustan tilastoalueen Ollilan pienalueen korttelin 1016 tontteja 8 ja 9 sekä niihin liittyvää katualuetta. Suunnittelualueen koko on noin yhden hehtaarin.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan tilastoalueella Ollilan pienalueella (001/101). Kortteli rajautuu Kirkkotiehen, Tiilitiehen, Kempeleentiehen ja Ollilantiehen, ja muutos koskee korttelin Tiilitien puoleista päätyä, tontteja 8 ja 9.



Suunnittelualueen rajausta opaskartalla. (Kempeleen kunta)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016, ja työnimi Korttelin 1016 asemakaavan muutos.

Asemakaavahankkeen tarkoitus on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kauppa- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tämä on esimerkinomainen luettelo liitteistä, liitteet riippuvat kaavan sisällöstä ja vaiheesta.

- LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Asemakaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 6: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 7: Kempeleen viisaan liikkumisen ohjekortit

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavan valmistelussa hyödynnetystä aineistosta.

- Rakennettavuusselvitys, Hakamaan ja Paituri-Savikorven alue (Pöry 2016)
- Kempele-sopimus
- KAVio, Kempeleen keskusta-alueen visiotyö (Kempeleen kunta 2019)
- Asunto-ohjelma 2020-2025 (kvalt 1.9.2020)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Sitowise 2020)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöry, 2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Pöry 2019)
- Maantien 816 (Kempeleentie) liikennejärjestelyt välillä Eteläsuomentie – Ollilantie, Kempele
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021)
- Asemakaavan meluselvitys (Ramboll, 2022)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Asemakaava on kuulutettu vireille 2.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 2.11.-2.12.2022 (khall § xx). **Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten xx.xx.-xx.xx.xxxx (khall § xx). Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen xx.xx.xxxx ja kunnanvaltuustoon xx.xx.xxxx.**

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu kaksi asuin- ja liikerakentamisen tonttia (AL). Kempeleentien, Tiilitien ja Kirkkotien varteen osoitetaan istutettavaan aluetta. Tonttien sisäiset pysäköinti- ja ajojärjestelyt osoitetaan ohjeellisin merkinnöin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on toteutunut ja kunnallistekniikka valmis.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alue on täysin rakentunut. Kempeleentien varressa on täysikokoisia mäntyjä. Alueella on yksittäisiä pihapuita ja nurmi- sekä pensasistutusta. Laji.fi palveluun ei ole kirjattu havaintoja silmälläpidettävistä, vaarantuneista tai uhanalaisista lajeista alueella.

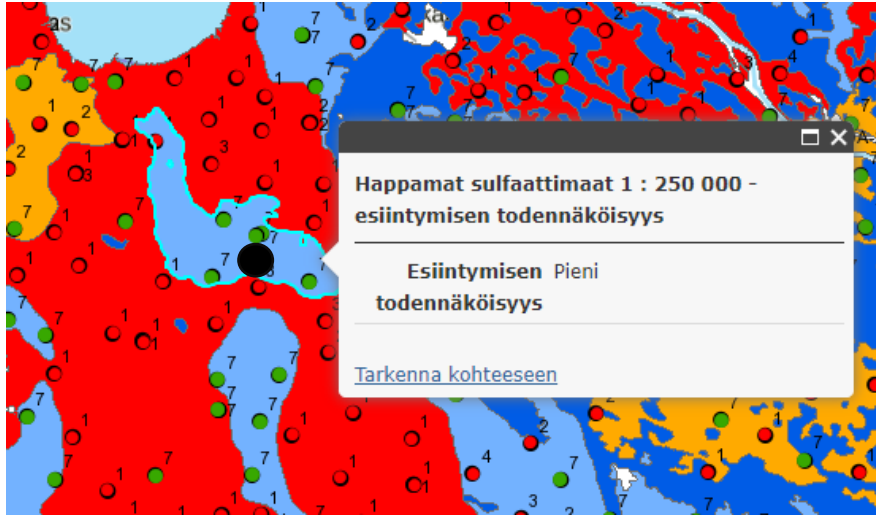
Maaperä ja rakennettavuus

Rakennettavuutta on tutkittu rakennushankkeen yhteydessä tontilla laajasti. Pohjatutkimuksen ja perustamisselvitykset on laatinut AFRY 2020. Rakennettavuus on alueella tavanomainen tai hyvä

ja liikerakentaminen on voitu toteuttaa maanvaraisella perustustavalla paaluttamatta tai esikuormittamatta.

Pintamaa- ja täyttökerrosten alla oleva hiekkakerros on keskitiivistä-tiivistä, pääosin routimatonta hiekkaa. Hiekkakerroksen alla on tiiveydeltään löyhästä tiiviiseen vaihteleva kerros, joka koostuu löyhistä savi- ja silttikerrostumista ja tiiviimmistä hiekkavälikerroksista. Tiivis moreenikerros alkaa noin 18...23 m syvyydeltä.

Happamat sulfaattimaat



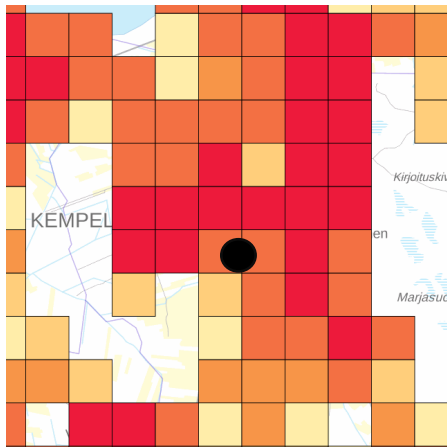
GTK:n happamien sulfaattimaiden aineistopalvelu, 21.9.2022: Ollilan alueen aiemmissa tutkimuksissa ei ole havaittu happamia sulfaattimaita ja esiintymistodennäköisyys on pieni. Suunnitelualueen sijainti ympyrämerkillä.

Pohja- ja pintavedet

Alue sijaitsee Kempeleenharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei ole vesistöjä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Kempeleen keskustaajamassa keskeisellä paikalla.



Alue on tiheää taajama-aluetta, jolla on väestöä noin 1800 as/km². Ruutuaineisto 1x1km (syke.fi, YKR-aineisto 21.9.2022)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti tai historiallisesti merkittäviä kohteita. Alue on kauttaaltaan rakentunut. Alueella ei sijaitse kulttuuriperintökohteita eikä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi 21.9.2022).

Kirkkotien varressa sijaitsee v. 2021 rakennettu ympäristötaideteos, joka kuvaa alueen tiiliteollisuushistoriaa.

Taajamakuva

Alueen kuvailu taajamakuvallisesta näkökulmasta. (Täydentyä ehdotukseen)

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee toinen Kempeleen keskustan päivittäistavarakauppa. Alueen välittömässä läheisyydessä ovat kaikki kuntakeskuksen palvelut.

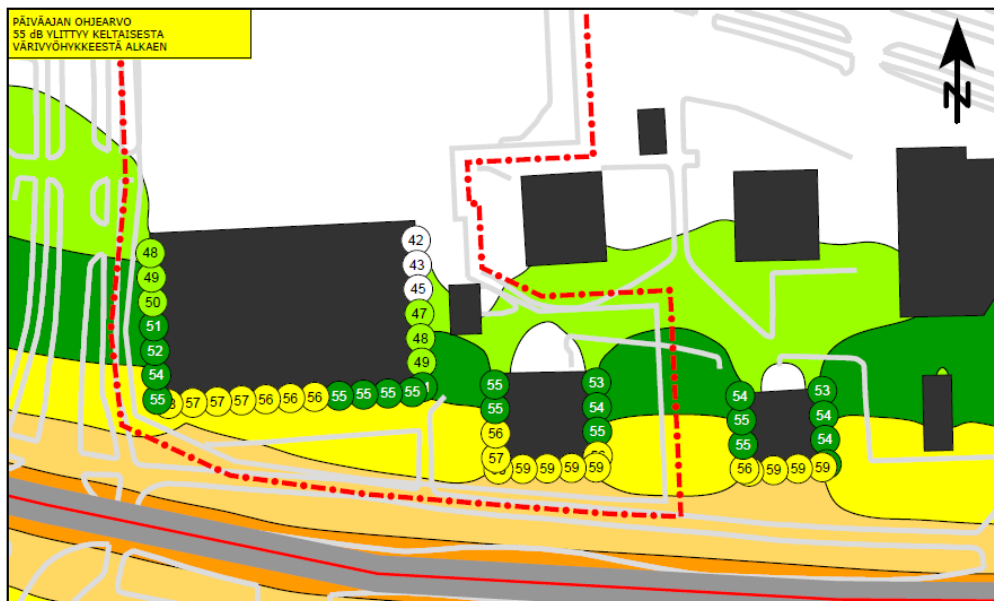
Liikenne

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kirkkotie, jota kehitetään pyöräkatuna. Eteläpuolinen Kempeleentie lukeutuu kunnan pääliikenneväyliin ja on merkittävä joukkoliikennereitti.

Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys. Selvityksen mukaan melulle herkkien toimintojen julkisivujen ääneneristävyydeksi riittää määräysten mukainen 30 dB, mutta Kempeleentien puoleiset parvekkeet, terassit ja oleskelualueet vaativat suojausta.

Selvitystyötä koskevalla kaavamuutosalueella melun keskiäänitaso ylittyy päiväaikana lähinnä vain Kempeleentien varressa. Myös yöaikaiset melutason ylitykset asettuvat pääosin rakennusten tienpuoleisille seinustoille. Mikäli Kempeleentien varren asuintalojen oleskeluterassit tai -parvekkeet avautuvat melun suuntaan, tulee niiden meluntorjunnasta huolehtia esimerkiksi lasituksin. - - Seinien osalta erillisiä eristävyyksivaatimuksia tuskin tarvitaan mikäli rakennuksen sijainti ei oleellisesti muutu lähemmäs Kempeleentieä. (Ollilan asemakaavan meluselvitys, Ramboll 2022)



Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot on toteutettu.

Maanomistus

Maanomistusolot on esitetty OAS:ssa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

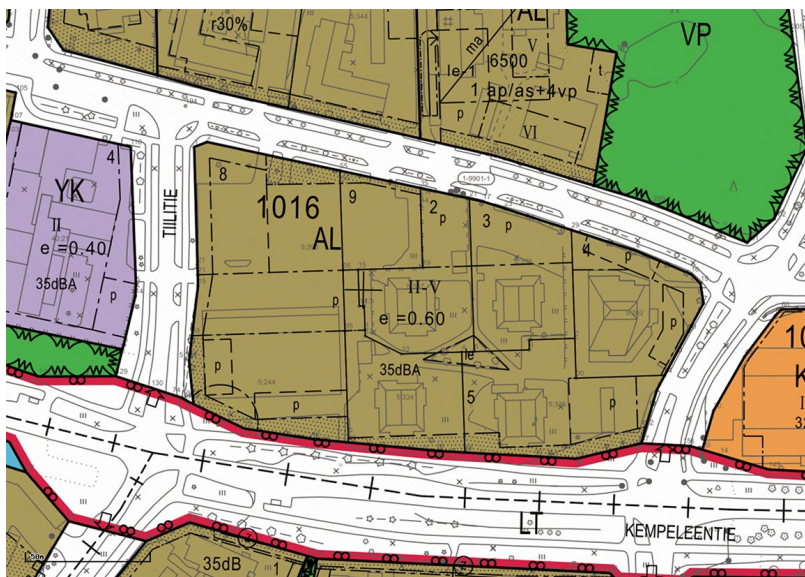
- Luodaan edellytykset *elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi* sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja *resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
- Edistetään *palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta* eri väestöryhmien kannalta. Edistetään *kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä* sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Kaavatilanne

Maakuntakaava- ja yleiskaavatilanne on kuvattu OAS:ssa.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavan tekninen tarkistus 206 (lv. 19.1.2007). Kortteli on asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jonka sisällä on sitovin rajoin osoitettu pysäköinti- ja istutettavia alueenosia sekä ohjeellisin merkinnöin pysäköinti- ja rakennusaloja. Kempeleentien melun vuoksi korttelissa on osoitettu 35 desibelin ääneneristysvaatimus julkisivuille.



Kortteli 1016 ajantasa-asemakaavassa. Kaavamuutos koskee tontteja 8 ja 9. (Kempeleen kunta)

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. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 26.9.2022 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavoitusaloitteen mukaisesta kaavamutoksesta.

Elinvoimavaliokunta ohjasi 20.9.2022, että *kaavamuutos käynnistettäisiin esitetyn mukaisesti*.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Hankkeesta tiedotetaan viranomaisille lausuntopyynnöllä sekä ELY:n järjestelmän kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:n palautteet. Täydentyy OAS:n nähtävilläolon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Korttelin 1016 käyttötarkoituksmerkintä asuin- ja liikerakennusten korttelialue AL vastaa toteutunutta tilannetta, mutta korttelin muut asemakaavamääräykset ovat vanhentuneet suhteessa toteutuneeseen sekä kehittämistavoitteisiin.

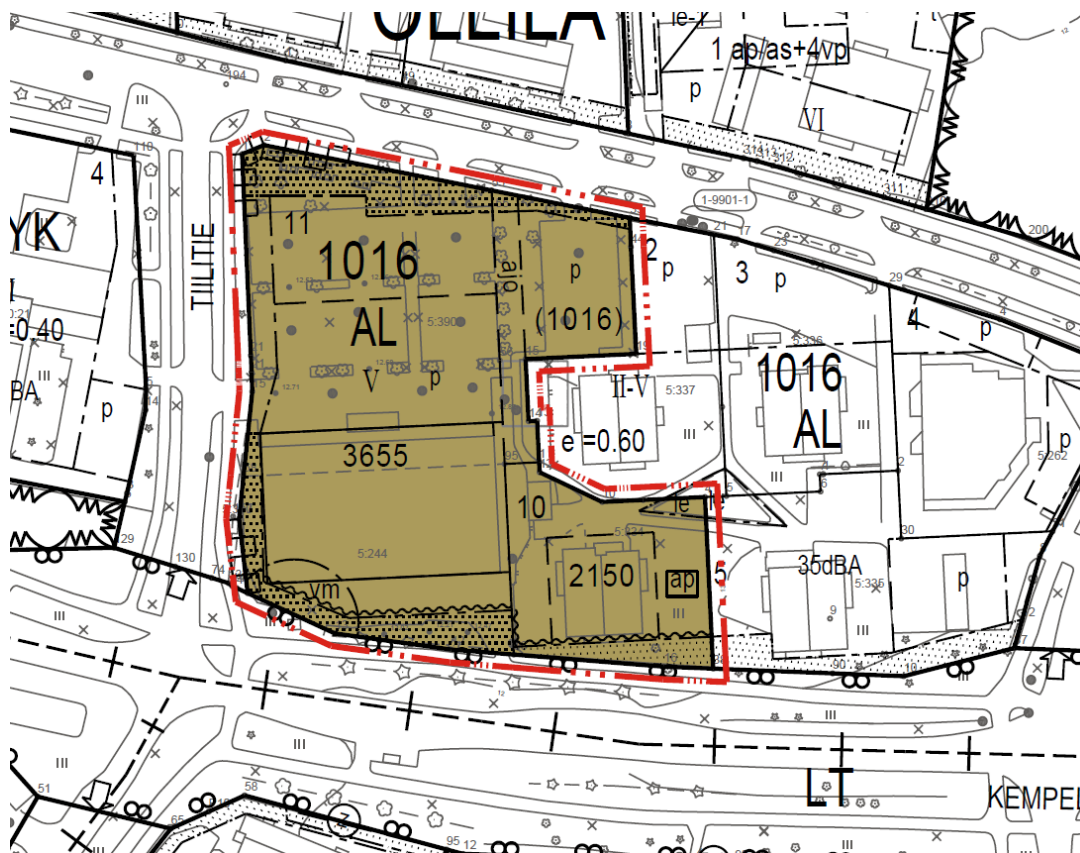
Asemakaavahankkeen tarkoitus on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kaupp- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen. Maanomistusolot otetaan huomioon kaavatyössä.

Kerrostalon pysäköinti- ja liikennejärjestelyt on lähtötilanteessa hoidettu maanomistajien välisin sopimuksin korttelin kehittämisen yhteydessä. Nämä järjestelyt osoitetaan asemakaavassa siten, että turvataan ajoliikenne ja paikoitus kerrostalotontille, mutta mahdollistetaan paikoituksen joustava järjestäminen maanomistajien välisin sopimuksin, myös tonttien yhteisenä paikoitusalueena. Korttelin rakennusoikeus jaetaan lukuarvona osoittamalla siten, kuin maanomistajat ovat sopineet. Lisärakennusoikeutta ei ole tässä asemakaavassa määrä osoittaa.

Jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittuminen korttelissa osoitetaan ohjeellisella merkinnällä osoittamaan KAVion tahtotilaa Kirkkotietä rajaavasta rakentamisesta.

4.5 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäväksi valmisteluvaiheen kuulemista varten samaan aikaan OAS:n kanssa 2.11.-2.12.2022.



Asemakaavalla muodostuvat korttelin 1016 tontit 10 ja 11. Ajo tontille 10 on järjestetty tontin 11 läpi. Tontin 10 autopaikotus on osoitettu tontille 11. Ajo-, pysäköinti- ja rakennusalat on osoitettu ohjeellisin merkinnöin. Korkein sallittu kerrosluku on V (viisi). Rakennusoikeutta on osoitettu 2150 k-m2 tontille 10 ja 3655 k-m2 tontille 11. Katualueita vasten on osoitettu istutettavia alueenosia. Kempeleentien ajoneuvomelu asettaa tien puolen julkisivujen parvekkeille ja terasseille lasitusvaatimuksen sekä tien puolelle sijoittuville oleskelualueille melunsuojausvaatimuksen. Leikkialue on osoitettu tontin 10 koillisnurkalle syrjään liikennemelusta. Alueen kaakkoisnurkkaan on osoitettu muuntamon vaara-alue toteutuneen muuntamon sijainnin mukaan.

Yleismääräyksin on ohjattu rakentamisen laatua, pohjavesien suojelua ja hulevesien käsittelyä sekä pysäköintiä.

Valmisteluvaiheen palautteet

Täydentyy.

4.6 Kaavaehdotus

Täydentyy.

Ehdotusvaiheen palautteet

Täydentyy.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Täydenty.

5.2 Ympäristön laatu

Täydenty. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

6. Asemakaavan 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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

Asuminen, väestö ja palvelut

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia väestöön tai palveluihin. Kortteli on rakentunut valmiiksi. Käyttämättä olevan rakennusoikeuden määrä ei kasva. Rakennusoikeus mahdollistaa kaupan laajentamisen tai asukasmäärän kasvun noin 50 henkilöllä. Vaikutuksen ympäröivien palveluiden käyttöön ovat hyvin vähäiset.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Hankkeella ei ole liikenne- tai kunnallistekniikkavaikutuksia. Toteutettu kunnallistekniikka vastaa jo korttelin mahdollisen täydentymisen tarpeisiin.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on täysin rakentunutta kaupunkimaista ympäristöä. Istutettavat alueenosat, joilla sijaitsee pääosa kadunvarsien vihreästä, osoitetaan myös kaavamuutoksessa istutettavaksi alueenosaksi.

6.4 Maisemavaikutukset

Korttelin rakentamisen määrää tai kerroslukua ei nosteta, joten hankkeella ei ole merkittäviä maisemavaikutuksia.

6.5 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaavassa päivitetään pohjavesien suojelua koskevat määräykset, mikä edesauttaa pohjavesien suojelua.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen. 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.

7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutosalue on toteutunut. Kaavan sallima vähäinen täydennysrakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta.

Kempeleessä 19.10.2022

Kaavoittaja, Kaija Muraja