

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS/ **HALLIKUJAN KORTTELI 1052** KESKUSTA / OLLILA (101 / 001)

Asemakaavan muutos koskee Ollilan kortteleiden 1026 ja 1027 pohjoispuolista viheraluetta sekä korttelin 1024 itä- ja pohjoispuolista viheraluetta. Kaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli 1052.

ASEMAKAAVASELOSTUS 29.1.2018, 2. ehdotusvaihe



Vireilletulo

Hyväksytty kunnanvaltuustossa

Voimaantulopäivä

Dnro 345/60/602/2013, uusi Dnro 54/10.02.03/2014

khal 16.9.2013, § 273 (oas kuulutus 2.10.2013)

xx.xx.2018, § xx

xx.xx.2018

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 1b Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 3 Ote rekisterikartasta
- LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.9.2013
- LIITE 4b Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.1.2018
- LIITE 5 Asemakaavan muutosehdotus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 25.11.2013)
- LIITE 6 Asemakaavan muutosehdotus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 29.1.2018)



SISÄLLYSLUETTELO

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS/	1
HALLIKUJAN KORTTELI 1052	1
KESKUSTA / OLLILA (101 / 001)	1
SISÄLLYSLUETTELO	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SJAINTI	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2-4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 KAAVAN RAKENNE	25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
5.3 ALUEVARAUKSET	26
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	29
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	29
5.7 NIMISTÖ	31
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	32
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	32
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	32



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 (001).

Alue rajautuu pohjoisessa Tuomi- ja Konttiteiden eteläpuolisiin korttelialueisiin ja idässä Ollilantien viereiseen peltoalueeseen. Eteläisin kärki rajautuu Hallikujan päässä olevaan korttelialueeseen. Lännessä aluetta rajaa Hovintien varressa oleva kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä Hovintien pohjoispuolen korttelialueet. Suunnittelualueeseen sisältyy em. korttelialueiden pohjoispuolinen puistoalue, jonne tulee kevyenliikenteen väylä.



Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,1255 hehtaaria. Kempeleen kunta ja hankkeen käynnistävä taho ovat solmineet aiesopimuksen, jossa on sovittu kaavoituksen ja rakentamisen toteuttamisen aikatauluista ja edellytyksistä.

Perustettavan Kempeleen Elohoivin - sittemmin As Oy Lassinpuiston - tavoitteena oli alun perin rakennuttaa ikääntyville ihmisille tarkoitettu asuntoyhtiö Sulinto -nimiselle tilalle. Ikääntyvien ihmisten itsenäisen asumisen edistäminen yhdessä kolmannen sektorin kanssa nähtiin kunnan strategian (Kempele-sopimus valtuustokaudelle 2013-2016, kvalt 28.10.2013, § 104) mukaisena.

Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista kaavoittaa kevyenliikenteen yhteys kaavamuutoskorttelista Marttilanpuiston kautta Pirilään, jota ollaan kehittämässä kuntalaisia aktivoivaksi toimintakeskukseksi. Reitin varrelle on mahdollisuus rakentaa myös kuntalaisia palveleva lähiliikuntapaikka kuntolaitteineen sekä jatkossa kehittää reittiä Eteläsuomentie-Pirilä väliseksi poikittaisyhteydeksi, kuten Taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksessa on esitetty.

As Oy Lassinpuisto purki 2015 aiesopimuksen kunnan kanssa, yhtiön osakekannan omistajuuden vaihdosta tehtiin aiesopimus ja uusi toimija (Rakennusliike Lapti Oy) ehdotti 2017 kunnalle uutta aiesopimusta Sulinto -tilan myymiseksi kunnalle, korttelin kaavoittamiseksi asuinkerrostalorakentamiseen sekä kaavoitetun rakennustontin myymiseksi yhtiölle. Kempeleen kunnan ja As Oy Lassinpuiston välinen uusi aiesopimus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 30.10.2017 § 333. *Hanke toteuttaa Kempeleen kunnan asunto-ohjelmaa 2014-2020 (kvalt 10.11.2014 § 61). Sen mukaan ”Keskusta Elohoivi” –nimisessä hankkeessa oli arvioitu valmistuvaksi Hallitielle 40 kerrostaloasuntoa 60 asukkaalle 2020 mennessä. Alustavissa toteutussuunnitelmissa on tutkittu kahden 33 asuntoa sisältävän kerrostalo-osakeyhtiön rakentamista kaavamuutosalueelle. Kerrostalorakentamisessa on ollut vuosia hiljaista ja ilman vastaavia hankkeita kerrostalojen tonttireservitavoitetta ei saavuteta kunnan länsipuolella.*

Kaavamuutoskortteli on tällä hetkellä yksityisen omistuksessa olevaa puistoaluetta ja aiesopimuksen mukaiset maakaupat tehdään asemakaavan voimaantullessa (kunnanhallituksen päätös 30.10.2017 § 333). Loppuosa puistoalueesta on kunnan omistuksessa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 1b	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta
LIITE 3	Ote rekisterikartasta
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.9.2013
LIITE 4b	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.1.2018
LIITE 5	Asemakaavan muutosehdotus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset (kunnanhallitukseen 25.11.2013)
LIITE 6	Asemakaavan muutosehdotus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset (kunnanhallitukseen 29.1.2018)

Lopulta: Hyväksytty kaavakartta ja merkintöjen selitykset



1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asuntoyhtiöiden alustava suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava saadaan lainvoimaiseksi. Alueelle on teetetty pohjatutkimus: *Kerrostaloalueen maaperän yleispiirteinen pohjatutkimus, Hallikuja, Työnumero 11352, Geobotnia 12.8.2013.*

Muita selvityksiä:

- Oulun seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinojen (MALPE) aiesopimus 2013 – 2015, Helsinki 5.4.2013 - Oulun seudun kuntien maankäytön toteuttamisohjelma 2013-2020, 21.11.2012 § 7 seutuvaltuusto (*SeutuMATO 2013-2020 toimii MALPE-2013-2015 sopimuksen taustaineistona, ja sitä tarkistetaan MALPE-sopimuksen uusimisen yhteydessä vuonna 2015*)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö, 4.11.2013
- Kempele, Taajaman osayleiskaava / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008 (osana kulttuuriympäristöohjelmaa tarkistettiin vuosina 1999 ja 2005 laaditut arkeologiset inventoinnit sekä etsittiin uusia muinaismuistokohteita perustuen topografiseen analysointiin)
- **Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, 22.4.2016, Pöyry Finland Oy**
- **Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma, 1999, PSV-Maa ja Vesi Oy**
- **Loppuraportti Master Plan Pirilä-kylän toimintamallista 2016, Pohjois-Pohjanmaan liitto / Kempeleen kunta, Oulun seudun koulutuskuntayhtymä, Oulun Diakonissalaitos**
- **Kempeleen maapoliittinen ohjelma (kvalt 27.4.2015 § 24)**
- **Kempeleen asunto-ohjelma 2014-2020 (kvalt 10.11.2014 § 61)**

Muuta olennaista lähdemateriaalia ei ole, eikä uusia perusselvityksiä ole laadittu tätä kaavahanketta varten. Lisäselvityksiä tehdään, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 6.5.2013 (§ 166), kunnanhallitus hyväksyy As Oy Lassinpuiston esittämän aiesopimuksen maakaupoista ja kaavoituksesta
 - 5.6.2013 asemakaavahankkeen suunnittelupalaveri pidetään senioritalon edustajien valitseman konsultin ja kunnan edustajien kesken
 - 16.9.2013 (§ 273), kunnanhallitus käsittelee kaavan vireilletulon sekä kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemista varten ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen
 - 2.10.2013, asemakaavamuutoksen vireille tulo kuulutetaan, kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 2.10.2013 - 1.11.2013
 - kaavahankkeen esittely Kempeleen kunnan elinvoimavaliokunnalle 15.10.2013 ja palveluvaiokunnalle 22.10.2013
 - 25.11.2013 (§ 350), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
 - asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan kuntatiedotteessa 4.12.2013 ja kaavaehdotus on nähtävillä 4.12.2013 - 17.1.2014
-
- 30.10.2017 (§ 333), kunnanhallitus hyväksyy As Oy Lassinpuiston esittämän aiesopimuksen maakaupoista ja kaavoituksesta
 - 13.12.2017 asemakaavahankkeen suunnittelupalaveri pidetään hankkeen toimijan valitseman konsultin ja kunnan edustajien kesken
 - 29.1.2018 (§ xx), kunnanhallitus käsittelee kaavan 1.ehdotusvaiheen palautteen ja 2. ehdotusvaiheen kuulemisen
 - asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan lehdessä 7.2.2018 ja kaavaehdotus on nähtävillä 7.2. – 8.3.2018
 - xx.xx.2018 (§ xx), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi
 - xx.xx.2018 (§ xx), Kempeleen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
 - asemakaava kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä ja kuntatiedotteessa

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa Marttilanpuistoksi nimetystä puistoalueesta asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaan muotoon sekä lisätä itä-länsisuuntainen kevyenliikenteenreitti kaavamuutuskorttelista Pirilän alueelle. Rakentamiskäyttöön tulee Rauhanyhdistyksen toimitalon itäpuolella oleva puiston osa. Kevyenliikenteenreitti kulkee tämän alueen pohjoispuolella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutuskorttelin ensimmäisen tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2018.



Kaavan laajennusalueen tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille kunnanvaltuuston määrittämällä neliöhinnalla.

Rakentamista ohjaa ja valvoo kunnan rakennusvalvonta ympäristöpalveluissa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos sijoittuu Hallikujan päähän rivi- ja kerrostalovaltaiselle alueelle. Muutosalueen lähiympäristö on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähikortteleissa on asuintaloja ja puistoalueita, kaavamuutuskorttelin länsipuolella on Rauhanyhdistyksen toimitalo ja itäpuolella viljelty peltoalue. Hallikujan eteläpuolella olevaa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ei ole toistaiseksi otettu käyttöön. Kaavaprosessin aikana korttelin 1022 autopaikkaa siirtynee LPA-alueelle, tällä hetkellä korttelin autopaikkoja on Hallikujan katualueella.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin vanhaa ojitettua peltoa, jonka peltosarat ovat metsittyneet. Vallitsevat puulajit ovat rauduskoivu (*Betula bendula*) ja mänty (*Pinus sylvestris*). Kenttäkerroksessa kasvaa erilaisia heiniä ja suurruohoja. Alueen itäosassa on ylitieheä nuori koivikko. Säilytettäviä mäntyjä, koivuja, haapoja (*Populus tremula*) ja pihlajia (*Sorbus aucuparia*) on tontin reuna-alueilla, sekä itä- että länsisivuilla. Suunnittelualueella ei ole merkittävää maisema-arvoa eikä luonnonsuojelulain mukaista luonnontilaista aluetta, joka otettaisiin rakentamiskäyttöön.

Maaperä ja rakennettavuus

Alueelle on teetetty pohjatutkimus maaperäolosuhteiden yleispiirteiden selvittämiseksi sekä suunnitteilla olleiden kerrostalojen alustavan perustamistapaesityksen laatimiseksi. Tutkimusraportissa ”Kerrostaloalueen maaperän yleispiirteinen pohjatutkimus, Hallikuja, Työnumero 11352, Geobotnia 12.8.2013” todetaan maaperän koostuvan erilaisista siltti- ja hiekkakerroksista, joista osa on löyhiä. Maanpinnassa on 0,4-1,8 m kerros routivaa löyhää silttiä, sen alla 2,2-3,4 m routivaa, keskitiivistä-tiivistä silttistä hiekkaa / hiekaista silttiä, kolmantena kerroksena 1,1-2,3 m routivaa silttistä hiekkaa /silttiä, neljäntenä 0-1,9 m routivaa löyhää silttistä hiekkaa sekä alimpana havaittuna maakerroksena keskitiivistä-tiivistä hienoa hiekkaa. Maanpinta on tutkimuspisteissä tasovälillä +8,75 – +10,15 ja maasto nousee loivasti etelään päin. Kairaukset päättyivät tiiviiseen maakerrokseen tasovälillä -14,35 – 3,35 (13 – 24,4 m syvyydessä maanpinnasta).

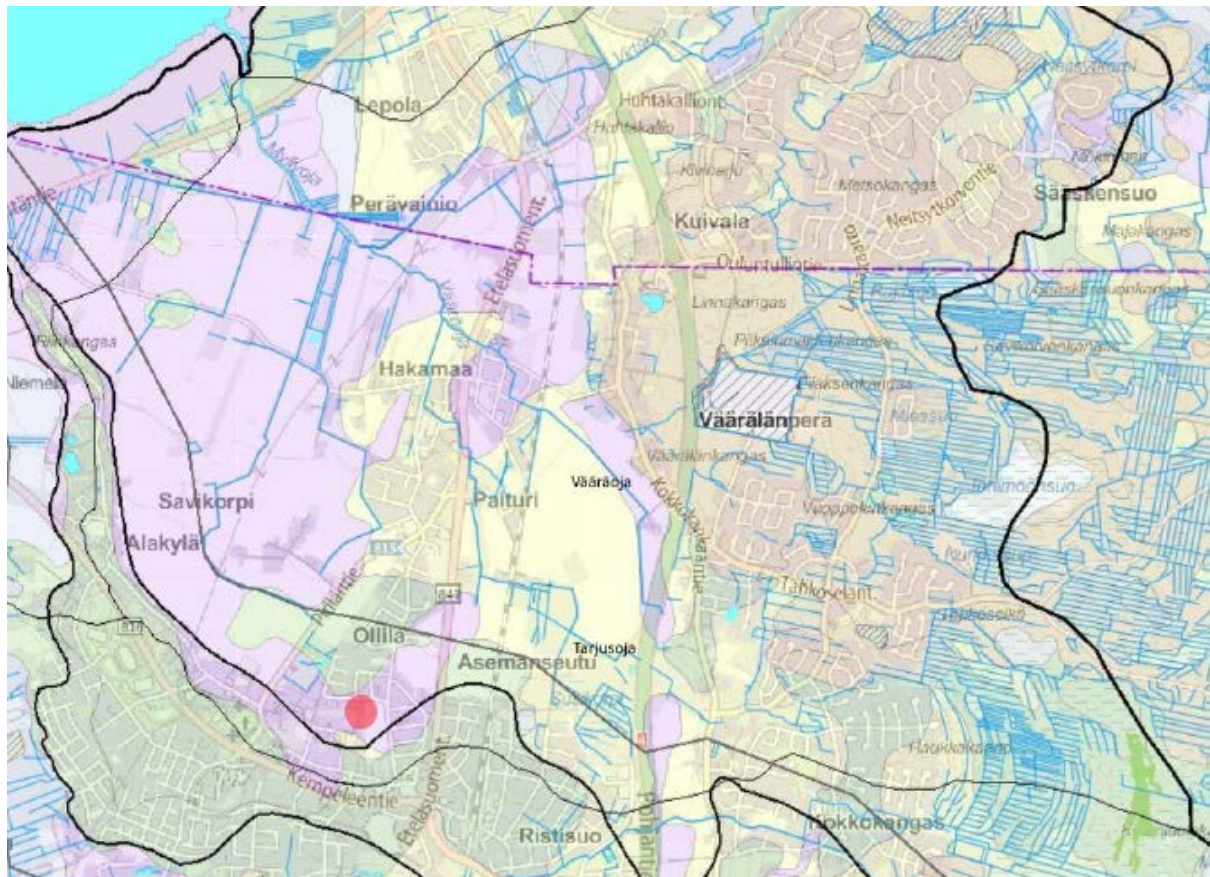


Rakennusten maanvaraisen perustamismahdollisuuden selvittämiseksi on tehty alustavia painumalaskelmia. Maakerrosten painumisominaisuudet on arvioitu laskelmia varten maakerrosten vesipitoisuuden ja rakeisuuden perusteella. Arvioitu rakentamisajan jälkeen tapahtuva painuma ylittää sallitut painumat. Painumariskin takia rakennukset esitetään perustettaviksi paaluperustusten varaan ja alapohjat tehtäviksi kantavina.

Radonriskiä arvioitaessa säteilyturvakeskuksen radonmittauskartan mukaan radon-pitoisuus on tutkimusalueella säännönmukaisesti alle Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa D2 määriteltyjen ohjearvojen.

Pohja- ja hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Kempeleenharjun 1-luokan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjavedenpinta oli tutkimustyön aikana (5.7.2013) tasossa + 5,24 (4,72 m syvyydessä maanpinnasta). Taajaman keskeiset osat sijaitsevat vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella, joten pohjaveden muodostuminen vähenee rakennetuilla alueilla suuren läpäisemättömän pinnan (esimerkiksi rakennukset, asfaltti) määrän vuoksi. Suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseen ja pohjaveden muodostumisen varmistamiseen.



Myllyojan valuma-alueen maaperä ja ojat (www.paikkatietoikkuna.fi) / Kuva 7. Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelmasta, 22.4.2016, Pöyry Finland Oy: Maaperäluokituksessa vihreä = hiekka, keltainen = karkea hiehta, lila = hieno hiehta, vaalea ruskea = hiekkamoreeni. Sinisellä katkoviivalla on merkitty kuntarajat, kapealla mustalla pohjavesialue ja valuma-aluearajat, paksulla mustalla päävaluma-aluearajat, punainen ympyrä= suunnittelualue.

Suunnittelualue kuuluu Myllyojan valuma-alueeseen, jonka hulevedet kertyvät Myllyjoaan ja siitä edelleen Oulun puolelle Kempeleenlahteen.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

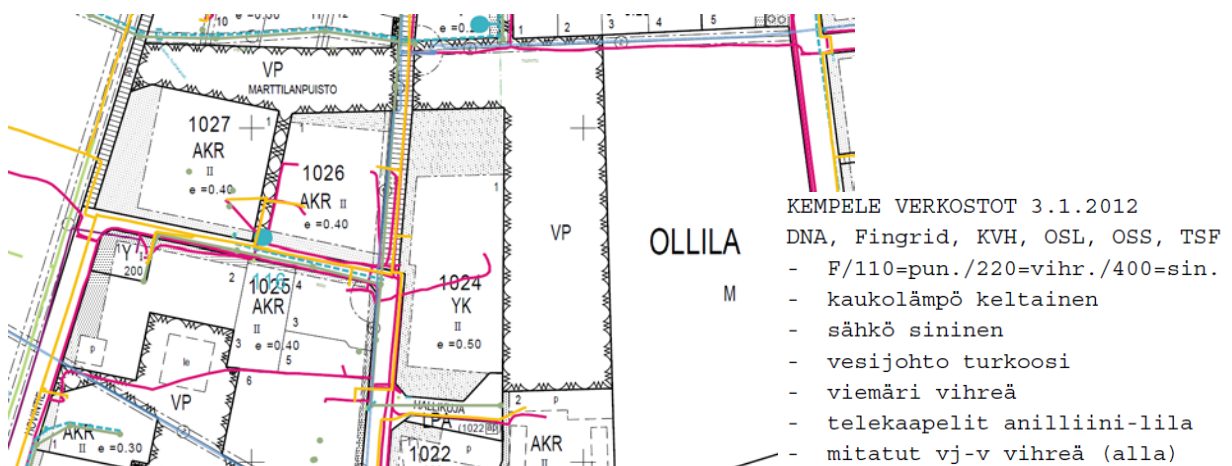
Kempeleen kuntakeskus sijaitsee vajaan kilometrin päässä, joten alueen palveluntarjonta on erittäin hyvä. Lähialueella on myös monipuolista koulutus- ja liikuntapaikkatarjontaa, kirkko ja terveyskeskus. Vihiluodontien koulukeskukseen alueelle sijoittuvat yhtenäiskoulu ja lukio, ammatillista koulutustarjontaa (OSAO) löytyy Pirilän alueelta ja Niittyrananttieltä. Puolentoista kilometrin päästä löytyvät monipuoliset liikuntamahdollisuudet, Kempeleen urheilukeskus ja Kempelehalli, uimahalli Zimmariin matkaa tulee kolmisen kilometriä. Päivittäistavarakauppa sijaitsee kuntakeskuksessa ja muut kaupalliset palvelut ovat Zeppelinin kauppakeskuksessa noin kolmen kilometrin päässä. Seudun keskukseen, Oulun keskusta, tulee matkaa noin 14 kilometriä. Kunnan omat hallinnolliset palvelut olivat kaavaprosessin alkaessa siirretty tilapäisesti Vihikariin. Teknisistä palveluista mittaus, kaavoitus ja rakennusvalvonta toimivat vanhalla kunnantalolla, jonne on matkaa noin kilometri.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee osana Kempeleen kuntakeskuksen asemakaava-alueen katuverkkoa. Kaavamuutoksella ei synny uusia katualueita. Alueen kokoojaväylä on Kirkkotie, joka kulkee Kempeleen palvelukeskuksen ja terveyskeskuksen välillä, Kempeleentien (seututie 816) kanssa samansuuntaisena. Länsipäässään Kirkkotie päättyy terveyskeskuksen alueelle, idässä Kirkkotie yhtyy Ollilantiehen. Rakennettavan kaavamuutuskorttelin liikenne ohjautuu kokoojaväylä Kirkkotien välityksellä Hovintielle ja edelleen tonttikatu Hallikujalle. Etäisyyttä Ketolanperäntien ja nykyisen 4-tien (E75) eritasoliittymään (ETL4 / Zeppelin) tulee suunnittelualueelta noin kolme kilometriä. Matkan varrella on kaksi kiertoliittymää ja muutama liikennevalo-ohjattu risteys.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on rakentunut. **Kaavamuutos sijoittuu Marttilanpuistoon, jonka pohjoisreunalla kulkee 20 kV:n voimalinja.**



Uudet rakennushankkeet edellyttävät verkostojen laajentamista.

3.1.4 Maanomistus

Hallikujan uusi kortteli on tällä hetkellä yksityisen omistuksessa ja aiesopimuksen mukaiset maakaupat tehdään asemakaavan voimaantullessa (kunnanhallituksen päätös 30.10.2017 § 333). Itä-länsisuuntainen puistoalue on kunnan omistuksessa. Maanomistuskartassa kunnan omistus on esitetty vihreällä värillä.



Kuvasta poiketen pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen väylän itäpuolinen kiinteistö on myös kunnan omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

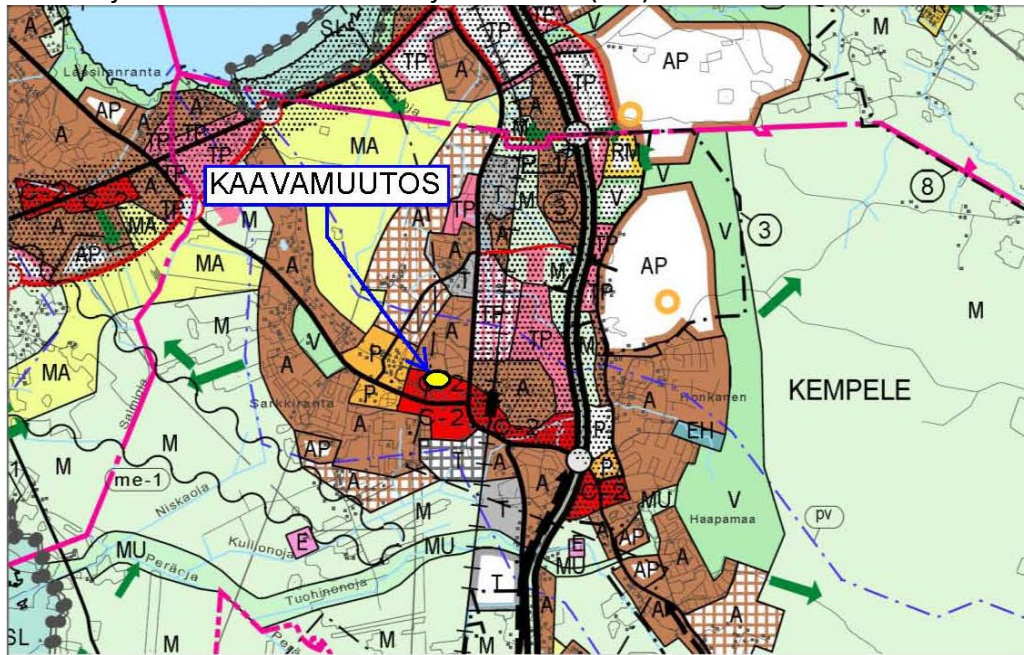
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu vaiheittain syksyllä 2010. **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015



(YM1/5222/2014) ja saanut lainvoiman 3.3.2017 (KHO). **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017. **3. vaihemaakuntakaavan** ehdotuksen lausuntoaineiston kuulemisesta saadun palautteen käsittelyn ja viranomaisneuvottelun jälkeen maakuntahallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2018. Olennaisia muutoksia entiseen maakuntakaavaan Kempeleen osalta ovat Zateeliitin eritasoliittymän ja kaupan suuryksikkö Zeppelinin merkitseminen kaavakartalle. Tämän asemakaavamuutoksen alueelle ei ole tiedossa merkittäviä muutoksia. Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C-3) alueella ja on osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5).

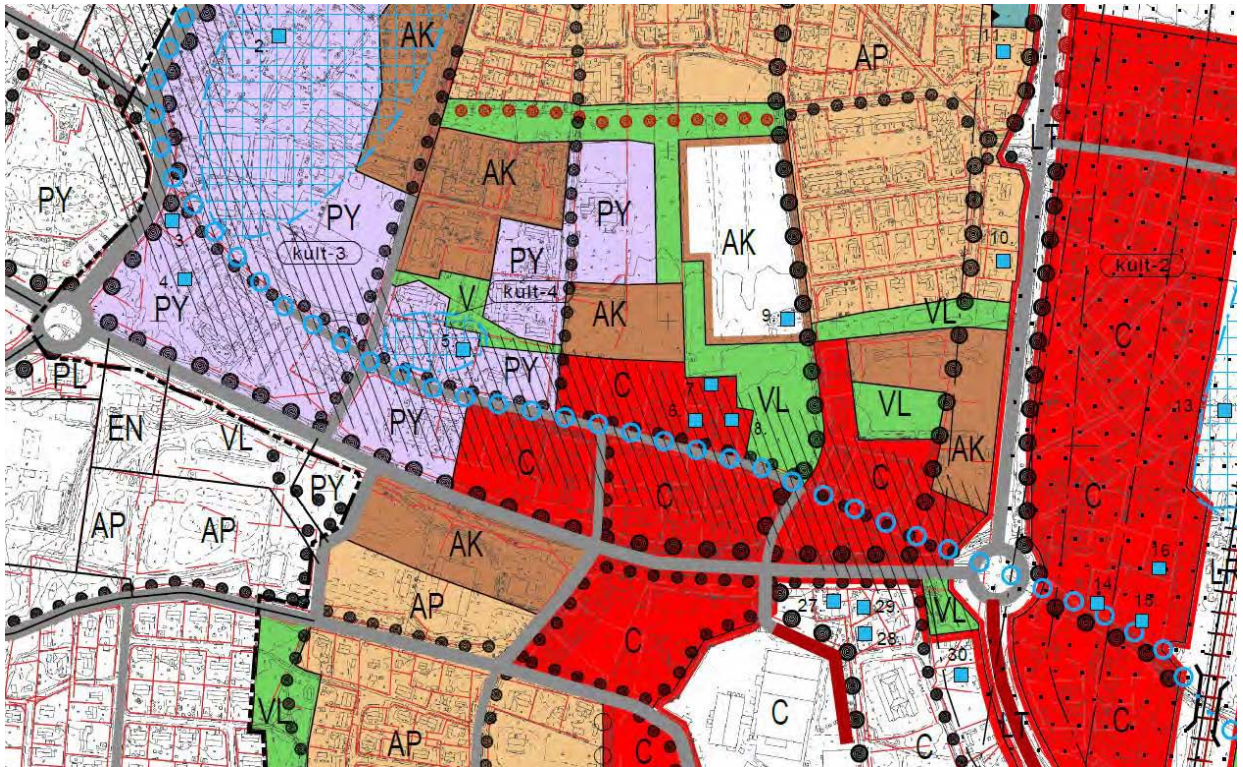
Oulun seudun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuntoalueeseen (A), mutta sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C-2).



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

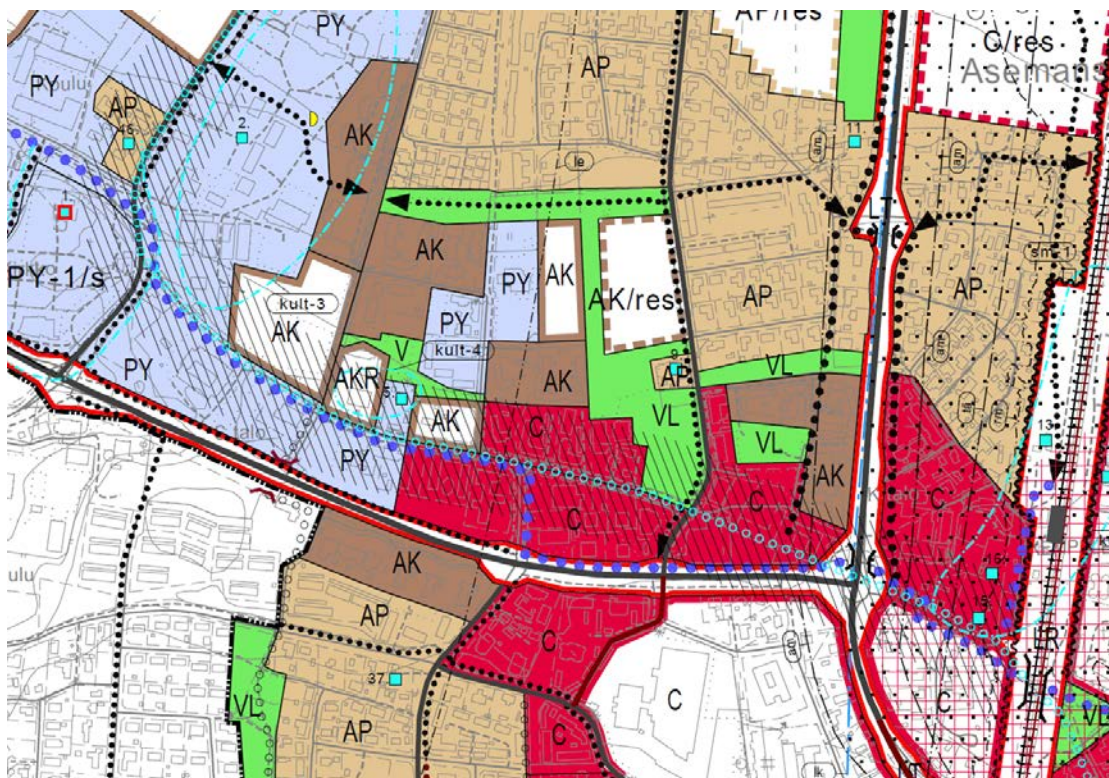
Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n luonnos oli nähtävillä kesällä 2012 ja uudestaan keväällä 2017. Ensimmäisen valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja toiseen ehdotusvaiheen kuulemiseen edetään kevään 2018 aikana. Oulun seudun yhteinen yleiskaava kumoutuu niiltä osin, kun Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ulottuu sen alueelle. Taajaman 1. osayleiskaavaluonnoksessa tämän asemakaavan suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä lähivirkistysalueita (VL). Taajaman yleiskaavasta pidettiin toinen viranomaisneuvottelu 6.11.2013, jossa sovittiin, että aluerajauksia tarkistetaan ehdotusvaiheessa tämän asemakaavahankkeen mukaisiksi. 2. osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueelle osoitettiin uutta tai olennaisesti muuttuvaa, asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK) sekä lähivirkistysalueita (VL) Pirilään suuntautuvine kevyen liikenteen yhteystarpeineen (nuolipäinen palloviiva).

Taajaman osayleiskaavaluonnoksessa tämän asemakaavan suunnittelualueelle on 1.valmisteluvaiheessa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysalueita (VL).



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksesta (1. valmisteluvaiheen kuuleminen oli 6.6. - 29.2. ja 30.7. - 3.8.2012)

Taajaman osayleiskaavasta pidettiin toinen viranomaisneuvottelu 6.11.2013, jossa sovittiin, että aluerajauksia tarkistetaan ehdotusvaiheessa tämän asemakaavahankkeen mukaisiksi. Näin tehtiinkin, kun osayleiskaava asetettiin uudestaan luonnoksena nähtäville vuosia myöhemmin: 2.valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle osoitettiin uutta tai olennaisesti muuttuvaa, asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK) sekä lähivirkistysalueita (VL) kevyen liikenteen yhteystarpeineen (nuolipäinen palloviiva).



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksesta (2.valmisteluvaiheen kuuleminen 12.4. – 14.5.2017)

Voimassa olevassa asemakaavassa (ks. LIITE 2) suunnittelualue on pääosin puistoaluetta (VP) Kevyenliikenteen väylä sijoittuu osin maa- ja metsätalousalueelle (M), joka on viljelykäytössä. Vieressä olevalla kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella (YK) sijaitsee Rauhanyhdistyksen toimitalo.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.2.2002. Rakennusjärjestyksen tarkistus on käynnissä (khal 12.12.2011, 388 §).

Pohjakartta vastaa tilannetta 13.11.2017.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

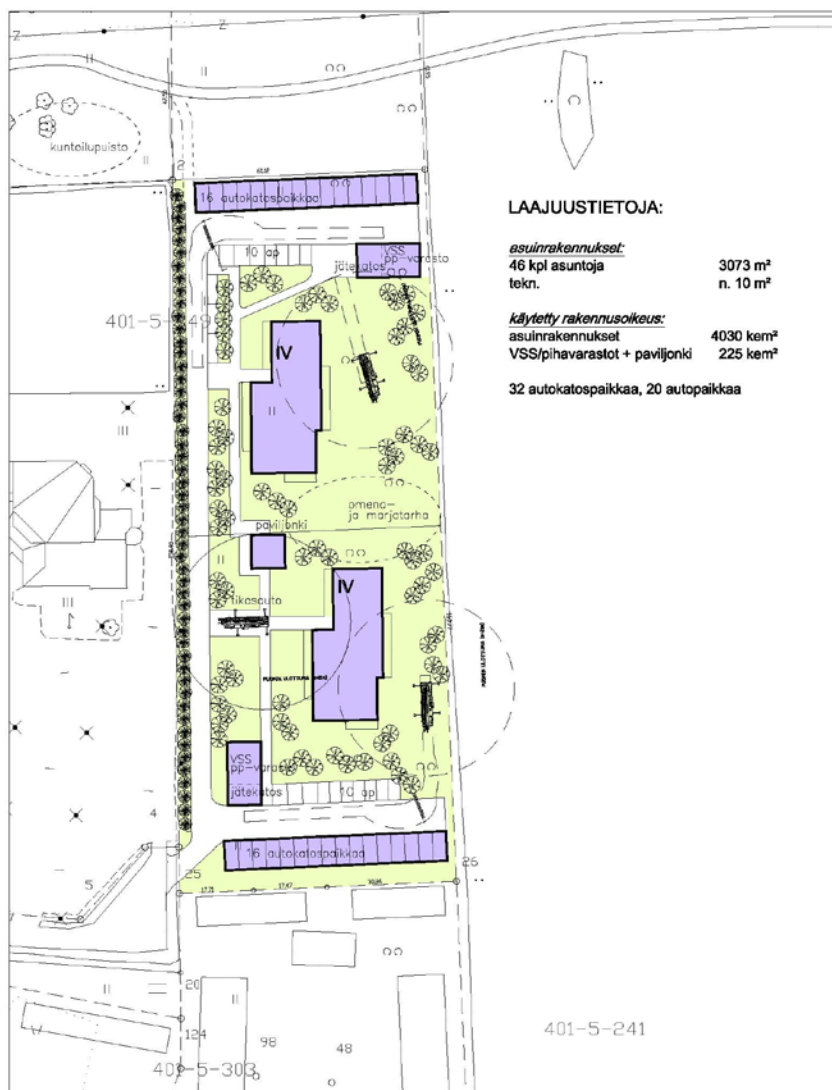
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Senioritalohankkeen alullepanijat esittivät syksyllä 2012 kunnalle aiesopimusta, jonka tarkoituksena oli sopia ja käynnistää ikääntyville ihmisille tarkoitettun asuntoyhtiön / asuntoyhtiöiden suunnittelu ja toteutusmahdollisuuksien selvittäminen Sulinto -nimiselle tilalle. Kunnan strategian mukaista on edistää ikääntyvien ihmisten itsenäistä asumista, yhdessä kolmannen sektorin kanssa.

ELY-keskuksen kanssa 11.9.2012 käydyssä neuvottelussa ei tullut esille asioita, jotka estäisivät hankkeen toteuttamisen suunnitellulla tavalla. ELY-keskuksen kanta oli, että puiston pienentäminen korvautuu jäljelle jäävän puiston rakentamisella kaavan mukaiseen käyttöön. Lisäksi tulee kaavoituksessa ottaa huomioon viheryhteyksien säilyminen alueella.

Talven 2012 - 2013 aikana talohankkeelle etsittiin myös vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja eri valiokuntien ja kunnanhallituksen käsittelyissä, mutta lopulta kunnanhallitus hyväksyi tarkennetun aiesopimuksen 6.5.2013 ja hanke lähti etenemään nopealla aikataululla.

*Alustava luonnos
rakentamissuunnitelmista
suunnittelualueella.*



LAAJUUSTIETOJA:

asuinrakennukset:	
46 kpl asuntoja	3073 m ²
tekn.	n. 10 m ²
käytetty rakennusoikeus:	
asuinrakennukset	4030 kem ²
VSS/pinavarastot + paviljoni	225 kem ²
32 autokatospaikkaa, 20 autopaikkaa	

VE2

KEMPELEEN ELOHVI
LUONNOS 17.06.2013
ASEMAPIIRUSTUS MK 1:1000 A4-KOOSNA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isolatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatio.fi



Perustettu yhtiö As Oy Lassinpuisto ilmoitti 19.5.2015 päivätyllä kirjeellään luopuvansa hankkeesta. Kunnanhallitus hyväksyi aiesopimuksen purkamisen 1.6.2015. Rakennusliike Lapti Oy solmi As Oy Lassinpuiston omistajien kanssa yhtiön kaikkien osakkeiden myyntiä koskevan aiesopimuksen ja pyysi kunnalta, että yhtiön omistamille maille toteutettaisiin asuinkerrostalohanke. Kunnanhallitus 30.10. hyväksyi As Oy Lassinpuiston rakennushanketta koskevan aiesopimuksen ja eteenpäinviemisen. Elinvoimavaliokunnan 19.6.2017 ohjauksesta rakennusoikeuden hinnaksi määriteltiin 175 €/kerrosneliö, jonka myös toimija oli hyväksynyt.

13.12.2017 hankkeen toimijan Laptin valitseman konsultin (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy) ja kunnan edustajien kesken pidettiin asemakaavahankkeen suunnittelupalaveri, jossa sovittiin työnjaosta ja rakennussuunnitelmien toteuttamisen mahdollistavista muutoksista 2013 - 2014 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

KEMPELEEN HALLIKUJAN KERROSTALOT

TONTIN PINTA-ALA 10 711 m²
TONTIN RAKENNUSOIKEUS AS.RAK 5 000 m²

AS OY KEMPELEEN KUUTTI

Kerroslukumäärä 5
Kerrosala 250
Asuntomäärä 33 as

Kaavan sallima ylitys piharak. osalta 110 m²

AUTOPAIKKALASKELMA

Vaatus 1 ap/as + 4 vp, 33+4

autokatoksellisia väh.50% 17

TOTEUTUVAT AUTOPAIKAT

As-autokatos /talli 33

Vieraspaikat 4

Autopaikat yht. 37

AS OY KEMPELEEN NORPPA

Kerroslukumäärä 5
Kerrosala 250
Asuntomäärä 33 as

Kaavan sallima ylitys piharak. osalta 110 m²

AUTOPAIKKALASKELMA

Vaatus 1 ap/as + 4 vp, 33+4

autokatoksellisia väh.50% 17

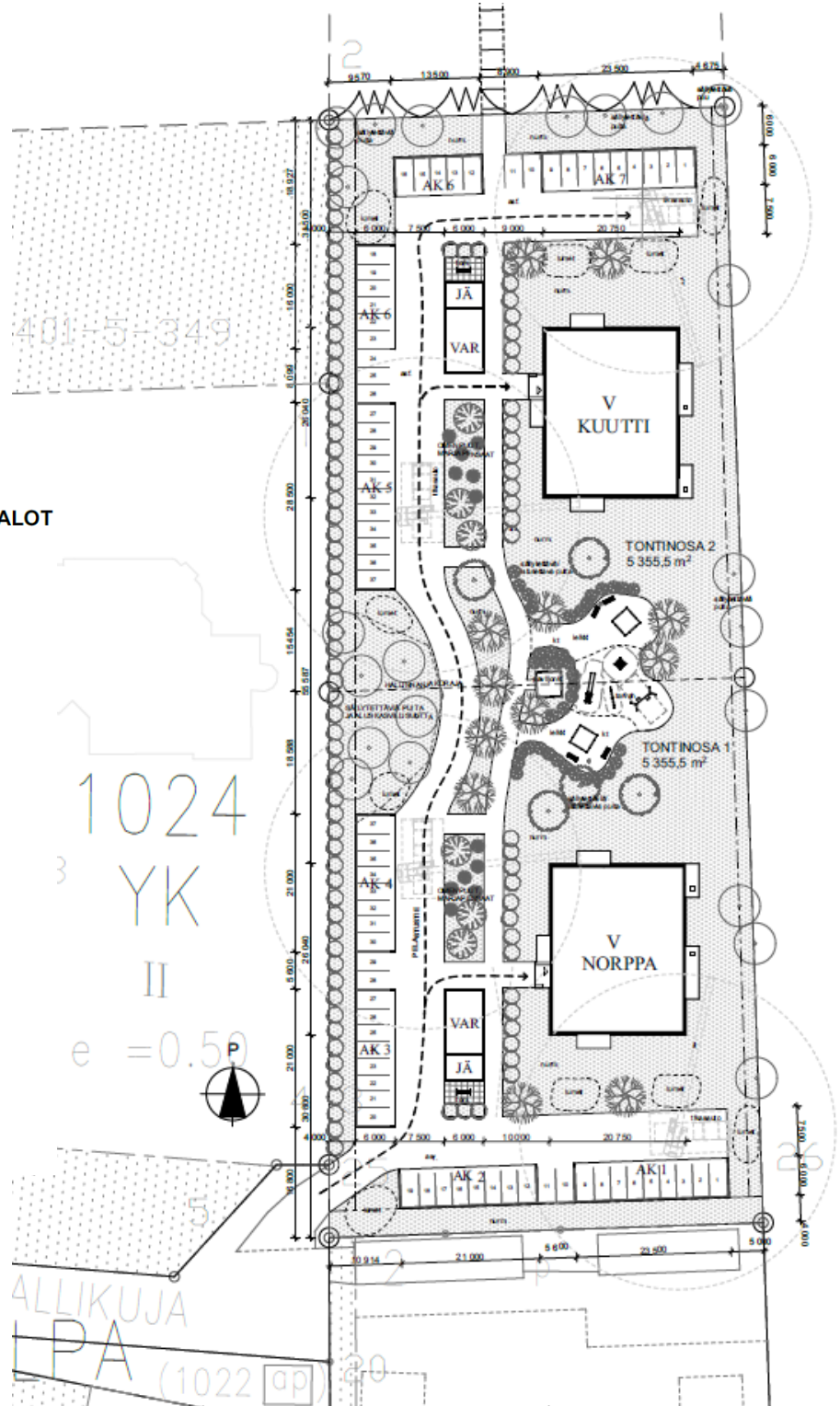
TOTEUTUVAT AUTOPAIKAT

As-autokatos /talli 33

Vieraspaikat 4

Autopaikat yht. 37

Alustava luonnos 2017 Kempeleen Hallikujan kerrostalojen rakentamissuunnitelmista suunnittelualueelle / Kari Heikkilä, arkkitehti Sefa, Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy



4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus hyväksyi As Oy Lassinpuiston aiesopimuksen 6.5.2013 (§ 166). Aiemmat käsittelyt olivat kunnanhallituksessa 3.9.2012, 2.10.2012, 6.11.2012, 19.11.2012, 18.2.2013 ja 15.4.2013. Lisäksi sopimusasia kävi kunnanvaltuustossa 29.4.2013 ennen kunnanhallituksen hyväksyntäkäsittelyä.

Kempeleen kunnanhallitus käsitteli asemakaavamuutoksen vireilletulon sekä kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulon 16.9.2013 (§ 273).

Kunnanhallitus hyväksyi aiesopimuksen purkamisen 1.6.2015 (§ 191) toimijan pyynnöstä. Kempeleen kunnanhallitus 30.10.2017 (§ 333) hyväksyi As Oy Lassinpuiston rakennushanketta koskevan aiesopimuksen uuden toimijan (Rakennusliike Lapti Oy) kanssa.

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
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo kuulutettiin 2.10.2013.

Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalorakentamiseen tarkoitettujen asuintalojen rakentaminen Sulinto -nimiselle tilalle ja uuden kevyenliikenteenväylän rakentamiselle ko. korttelista Marttilanpuiston läpi Pirilän alueelle.

Asuntoyhtiöiden alustava suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava saadaan lainvoimaiseksi.



4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Senioritalon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (MRL 63 §, MRL 62§, MRA 30 §) käsiteltiin kunnanhallituksessa syyskuussa 2013 ja pidettiin nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä sekä kunnan kaavoituksen nettisivuilla 2.10 – 1.11.2013. Nähtävillä olosta kuulutettiin lehdessä ja ilmoitettiin osallisille kirjeitse. Lausuntopyyntöt lähetettiin viranomaisille ja Kempeleen kunnan valiokunnille.

Kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen järjestetään keväällä 2018. **Kuulutus julkaistaan lehdessä 7.2.2018 ja tieto kuulemisesta toimitetaan osallisille ja lausuntopyyntö viranomaisille kirjeitse. Kaavaehdotus on kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan teknisissä palveluissa Asemantie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla. Kaavaehdotuksen palaute käsitellään Kempeleen kunnanhallituksessa maaliskuussa 2018. Vastineet muistutuksiin toimitetaan tarvittaessa muistutuksen tehneille.**

Kaavamuutos hyväksytään kunnanvaltuustossa huhtikuussa 2018, mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia. Tieto hyväksymiskäsittelystä toimitetaan Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY) ja muille mahdollisille tahoille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, liitolle ja maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 4.3.1 Osalliset. Tarvittaessa yhteistyötä tehdään muidenkin viranomaisten kanssa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa käytiin kaavahankkeen perusteet läpi elokuussa 2013 ja sovittiin, ettei asemakaavan muutoksesta tarvitse pitää erillistä viranomaisneuvottelua. Viranomaisten kanta käy ilmi kaavasta annetuissa lausunnoissa kaavahankkeen valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Lisäksi kaavaprosessin ehdotusvaiheen uusimisesta on sovittu ELY-keskuksen / Taina Törmikosken kanssa syksyllä 2017.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty senioritalohankkeen käynnistäneen tahon aloitteesta ja jatkettu tavallista kerrostalohanketta ajavan tahon kanssa. Suunnittelutyö tehdään yhteistyössä hankkeeseen ryhtyvän tahon valitseman konsultin ja Kempeleen kunnan teknisten palveluiden kesken ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan lähtökohtainen tavoite oli mahdollistaa ikääntyville ihmisille tarkoitettun asuntoyhtiön/asuntoyhtiöiden toteutus Sulinto-nimiselle tilalle. Tämä tavoite muuttui ensimmäisen



ehdotusvaiheen jälkeen, kun alkuperäinen toimija rakentamisen matalasuhdanteessa ilman senioriasuntojen riittävää varausastetta vetäytyi hankkeesta. Uuden toimijan esityksestä hanketta lähdettiin viemään eteenpäin tavallisena kerrostalohankkeena.

Aluerajausta laajennettiin luonnosvaiheessa siten, että kaavamuutos koskee myös varsinaisen suunniteltavan korttelialueen pohjoispuolista Marttilanpuistoa. Aluerajauksen muutokseen johti tarve muodostaa kevyenliikenteenyhteys puiston läpi Pirilän alueelle sekä varata osa puistosta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), muutoin Marttilanpuiston kaavamerkintä säilyy nykyisellään (VP). Jatkossa on tarkoitus kehittää reittiä Eteläsuomentie-Pirilä väliseksi poikittaisyhteydeksi, kuten Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksessa on esitetty. Pirilän alueen kehittämistä ikääntymiseen ja hyvinvoinnin edistämiseen liittyen on tutkittu ”Master Plan Pirilä -kylän toimintamallista 2016”-visiossa. Kevyen liikenteen yhteys parantaa osaltaan alueen saavutettavuutta ja siten edellytyksiä toimia ns. Kempeleen olohuoneena.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetyssä työneuvottelussa 22.8.2013 todettiin, että kaavamuutos voidaan toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan puitteissa, ja asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoituksen muutos huomioidaan taajaman osayleiskaava 2040:n edetessä ehdotusvaiheeseen. Neuvottelun pohjalta asuinkerrostalokorttelin merkintää täydennettiin indeksillä (-48), joka osoittaa, että kortteliin voidaan rakentaa asukkaita palvelevia yhteis- ja yritystiloja, mikä toteuttaa aiesopimuksessa sovittua.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavan tavoitteet olivat selkeät, ja kaavamuutosalueen katualue ja korttelijako pääosin olemassa olevat, joten vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ollut tarpeen kehitellä.

4.5.2-4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavahanke parantaa Kempeleen keskustan kerrostaloasuntotarjontaa. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kempeleen taajamassa, joten yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on perusteltua. Aluerajauksen laajentaminen kaavaprosessin aikana on perusteltu kohdassa 4.4.2.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Senioritalon asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos käsiteltiin kunnanhallituksessa 16.9.2013 (§ 273). Kaava kuulutettiin vireille 2.10.2013, ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §) pidettiin 2.10.-1.11.2013. Osallisille ilmoitettiin kaavahankkeen alkamisesta kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä, ja ne löytyvät koko kaavahankkeen ajan kunnan kaavoituksen nettisivuilta. Maankäytön, valvonnan ja suojelun palvelualuepäällikkö Petri Joro kävi esittelemässä kaavahankkeen Kempeleen kunnan elinkeinovaliokunnalle 15.10.2013 ja palveluvaliokunnalle 22.10.2013.



Asemakaavan muutoshanke on edennyt aiesopimuksen pohjalta siten, että hankkeen toteutustaho on tilannut ikääntyville ihmisille tarkoitettun asunto-osakeyhtiön toteuttamissuunnittelun Arkkitehtitoimisto Laatiolta ja ympäristöpalvelut ovat valmistelleet asemakaavan muutosta. Suunnittelualueelle on myös teetetty alustava pohjatutkimus.

Kaavamuutos sijoittuu Kempeleen keskustaajamassa Ollilassa Marttilanpuistoon, jonka pohjoisreunalla kulkee 20 kV:n voimalinja. Uusi rakennushanke sijoittuu Rauhanyhdistyksestä itään, nykyisellään hoitamattomalle puistokaistaleelle, viljellyn peltoalueen länsipuolelle. Alueen puut on inventoitu ja mitattu, ja asemakaavaluonnokseen on merkitty säilytettävä puusto ja yksittäiset puut. Tulevassa taajaman yleiskaavaehdotuksessa esitetään asemakaavamuutoksen ulkopuolinen puistoalue ja laajemmat viheryhteystarpeet ja kevyen liikenteen yhteystarpeet. Puistoalueen kokonaisala ei pienene nykyisestä ja puiston hoitoaste parane. Alueelle esitetään kaavaluonnoksessa myös virikkeellisempi puiston osa (le), jolle on mahdollista toteuttaa mm. kuntoilupuisto.

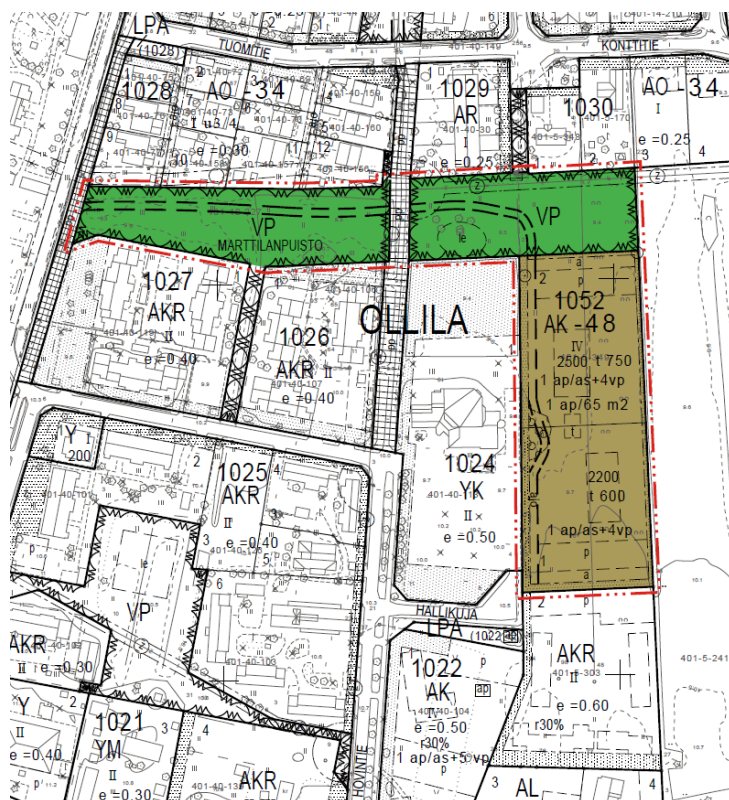
Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2,1250 hehtaaria. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 1052, jonka pinta-ala on noin 10 700 neliometriä (1,0700 ha), ja joka muodostuu kahdesta tontista. Eteläisemmälle tontille 1 esitetään luonnosvaiheessa rakennusoikeutta 2200 + t 600 (asuinrakennus + erillinen varasto- / autotallirakennus), ja pohjoisemmalle tontille 2 rakennusoikeutta tulee 2500 + t 750 kerrosneliometriä. Kortteliin esitetään myös tonttien yhteistä paviljonki- tms. oleskelutilaa ohjeellisella rakennusalalla.

LUONNOSVAIHE:

Kortteli 1052

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
1	5 350 m ²	2 200 + t 600 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.52
1 ap / as + 4 vp		
2	5 350 m ²	2 500 + t 750 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.60
1 ap / as + 4 vp		
1 ap / 65 m ²		
Kaavamerkintä		AK - 48
Sallittu kerrosluku		IV (neljään kerrokseen)

Kaavamuutosluonnos (nähtävillä 2.10.2013 – 1.11.2013).



-48

Indeksi osoittaa, että kortteliin voidaan rakentaa asukkaita palvelevia yhteis- ja yritystiloja.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä ei kyseenalaistettu kuulemisen aikana. Valmisteluvaiheen suunnitelmasta saatiin kuulemisaikana yksi viranomaislausunto ja yksi mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnitti lausunnossaan huomiota ohjeellisen ajoyhteyden merkintään, jota pyydettiin tarkistamaan, muutoin ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunnossa todetaan myös, että asemakaavan muutos toteuttaa seudun yleiskaavan tavoitteita, ja että taajaman osayleiskaavassa tullaan osoittamaan korvaavat puistoalueet ja ottamaan huomioon asemakaavaluonnoksen mukainen alueidenkäyttö. Lisäksi mainitaan, että tulevaisuuden asemakaavahankkeissa on mahdollista osoittaa korvaavat puistoalueet vieressä sijaitsevalle nykyiselle maa- ja metsätalousalueelle (M), ja että kaavaluonnoksessa on annettu tarvittavat pohjavesiä koskevat määräykset. Asemakaavaehdotukseen on korjattu lausunnossa mainittu ajoyhteys siten, että se alkaa Hallikujan päästä ja päättyy uuden korttelin sisäiselle tonttirajalle. Marttilanpuiston kevyen liikenteen yhteyksiä on myös tarkennettu.

Konttitien asukkaalta saadussa osallismielipiteessä pyydettiin kiinnittämään huomiota siihen, että uuden korttelin ja erillispientalojen korttelialueen 1030 väliin tulee riittävä näkösuoja asuintaloja kohti. Korttelialueiden välisellä puistokaistaleella on tiheää puustoa, joka säilyy ennallaan kaavamuutoksesta huolimatta. Taajaman osayleiskaavassa ja asemakaavan muutoksessa esitetty kevyen liikenteen väylä toteutuu tulevaisuudessa, mutta tuolloinkin puistoalueelle (VP) jää istutuksia ja puustoa. Lisäksi Elohoivin korttelin pohjoisosaan tulee autokatoksia, jotka toimivat osaltaan näkösuojana.

Resurssivaliokunta (sähköpostitse 14.10.2013):

Resurssijohtaja Riitta Remes totesi, ettei resurssivaliokunnalla ole tarvetta käsitellä kaavahanketta, koska sillä ei ole huomattavaa taloudellista vaikutusta.

Elinvoimavaliokunta (15.10.2013):

Palvelualuepäällikkö Petri Joro esitteli kaavan elinvoimavaliokunnalle, joka merkitsi asemakaavahankkeen tiedoksi.

Palveluvaliokunta (22.10.2013):

Palvelualuepäällikkö Petri Joro esitteli kaavan palveluvaliokunnalle, jolla ei ollut huomauttamista nähtävillä olevaan asemakaavaan. Jatkosuunnittelussa toivotaan kiinnitettävän huomiota leikkikenttien sijoitteluun ja riittävään määrään.

Itsehallintovaliokunta (23.10.2013):

Itsehallintovaliokunta totesi kokouksessa, että valiokunnan jäsenet ovat tutustuneet asemakaavahankkeeseen, eikä valiokunnalla ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. näkösuoja korttelin 1030 asuintaloja kohti.

Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeinen kunnanhallituksen käsittely, jossa päätetään ehdotusvaiheen kuulemisesta on 25.11.2013 (§).



Kaavaehdotus (MRL 65 §, MRA 27 §) on nähtävillä ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla 4.12. 2013 - 3.1.2014. Kuulutus julkaistaan kuntatiedotteessa 4.12.2013, osallisille toimitetaan tieto kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö kirjeitse. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana annetut lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia asemakaavaluonnokseen.

Kaavahankkeesta pidettiin 15.11.2013 työneuvottelu hankkeen käynnistäjätahon kanssa. Neuvottelun tuloksena rakennusoikeuksia tarkistettiin seuraavasti:

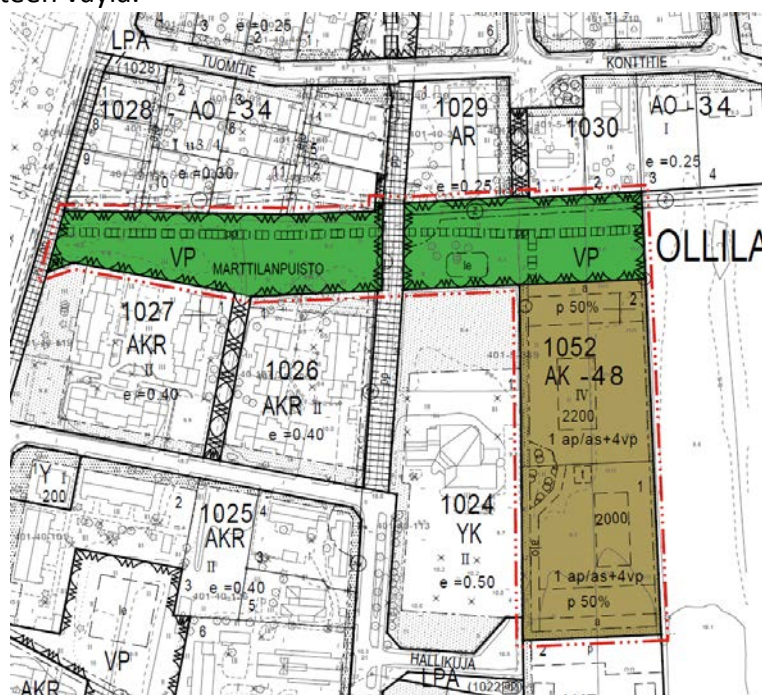
Korttelin 1052 eteläisemmälle tontille 1 esitetään ehdotusvaiheessa 2000 kerrosneliömetrin ja pohjoisemmalle tontille 2 esitetään 2200 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Lisäksi kortteliin voidaan rakentaa 100 neliömetriä yhteiskäyttöisiä kylmiä piharakennuksia sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty. Ajovalylä tontille 2 merkitään tontin 1 läpi näiden rajalle saakka ja Marttilanpuistoon merkitään kevyenliikenteen väylä.

EHDOTUSVAIHE:

Kortteli 1052

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
1	5 350 m ²	2 000 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.37
1 ap / as + 4 vp		
2	5 350 m ²	2 200 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.41
1 ap / as + 4 vp		
Kaavamerkintä	AK - 48	
Sallittu kerrosluku	IV (neljään kerrokseen)	

Kaavamuutosehdotus (nähtävillä 4.12.2013 – 3.1.2014).



-48

Indeksi osoittaa, että kortteliin voidaan rakentaa asukkaita palvelevia yhteis- ja yritystiloja. Kortteliin voidaan rakentaa 100m² yhteiskäyttöisiä kylmiä piharakennuksia sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.

Ehdotusvaiheen suunnitelmasta saatiin kuulemisaikana yksi viranomaislausunto. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi lausuntonaan, että kaavaehdotusta laadittaessa oli otettu huomioon ELY-keskuksen 24.10.2018 antamassa lausunnossa esitetyt kommentit asemakaavaluonnoksesta.

Kuulemisajan jälkeen Kempeleen Vesihuolto Oy esitti huomionaan, että tulevaa rakentamista varten vesi- ja viemärijohtoja varten tulee varata reitti pohjois-eteläsuuntaisen pyörätien varresta korttelialueen länsireunalle. Esitetyn reitin tarkempi sijainti on sovittu (sähköpostitse 20.1.2014) määriteltäväksi seuraavaan vaiheeseen siten, että otetaan huomioon viettoviemärin toteutettavuus ja länsirajan tuntumassa oleva suojeltavaksi merkitty puusto.



Kaavan ehdotusvaiheen 2. kuuleminen 2018

As Oy Lassinpuisto purkaa 2015 aiesopimuksen kunnan kanssa, yhtiön osakekanta vaihtaa omistajaa ja uusi toimija (Rakennusliike Lapti Oy) ehdottaa 2017 kunnalle uutta aiesopimusta Sulinto -tilan myymiseksi kunnalle, korttelin kaavoittamiseksi kerrostalorakentamiseen sekä kaavoitetun rakennustontin myymiseksi yhtiölle. Ennen uutta aiesopimusta ELY-keskukselta / Taina Törmikoskelta saadaan ohjeistusta, jonka mukaan kaava-aineisto on päivitettävä muuttuneita lähtökohtia vastaavaksi, ehdotusvaiheen kuuleminen on uusittava ja hanke voidaan viedä sen jälkeen hyväksyntäkäsittelyyn. Kunnanhallitus 30.10.2017 (§ 333) hyväksyy As Oy Lassinpuiston esittämän aiesopimuksen maakaupoista ja kaavoituksesta.

Kaavaprosessin uudelleen viriämisen jälkeen kunnanhallituksen 29.1.2018 (§ xx) käsittelyssä päätetään ehdotusvaiheen kuulemisesta. Asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan lehdessä 7.2.2018 ja kaavaehdotus on nähtävillä 7.2. – 8.3.2018.

13.12.2017 asemakaavahankkeen suunnittelupalaveri ja maastokäynti pidetään hankkeen toimijan valitseman konsultin ja kunnan edustajien kesken. Neuvottelun tuloksena kaavamuutosta tarkistetaan seuraavasti:

- Korttelia 1052 ei jaeta kahdeksi tontiksi, koska tontin jakaminen on mahdollista hallinnanjakosopimuksella ja kerrostaloilla on yhteinen piha-alue.
- Kortteliin 1052 esitetään ehdotusvaiheessa 5000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta.
- Kerroskorkeutta nostetaan V-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen mahdollistamiseksi
- Säilytettävän puuston aluetta tarkennetaan maastokäynnin perusteella.
- Mahdollisten yritystilojen rakennusoikeus sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.
- 1. ehdotusvaiheen tapaan kortteliin voidaan rakentaa 100 m² yhteiskäyttöisiä kylmiä piharakennuksia sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
- Kevyen liikenteen yhteys itä-länsi –suuntaiselle ohjeelliselle jalankulku- ja pyöräilytielle siirtyä rakennussuunnitelmien perusteella keskeemmäksi korttelia.
- Lisäksi uuden vesi- ja viemärijohtojen reitin sijainnista on sovittu alustavasti suunnittelijoiden kesken.
- Maaperätutkimuksen perusteella kortteliin lisätään indeksi -14, joka ”osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä”.

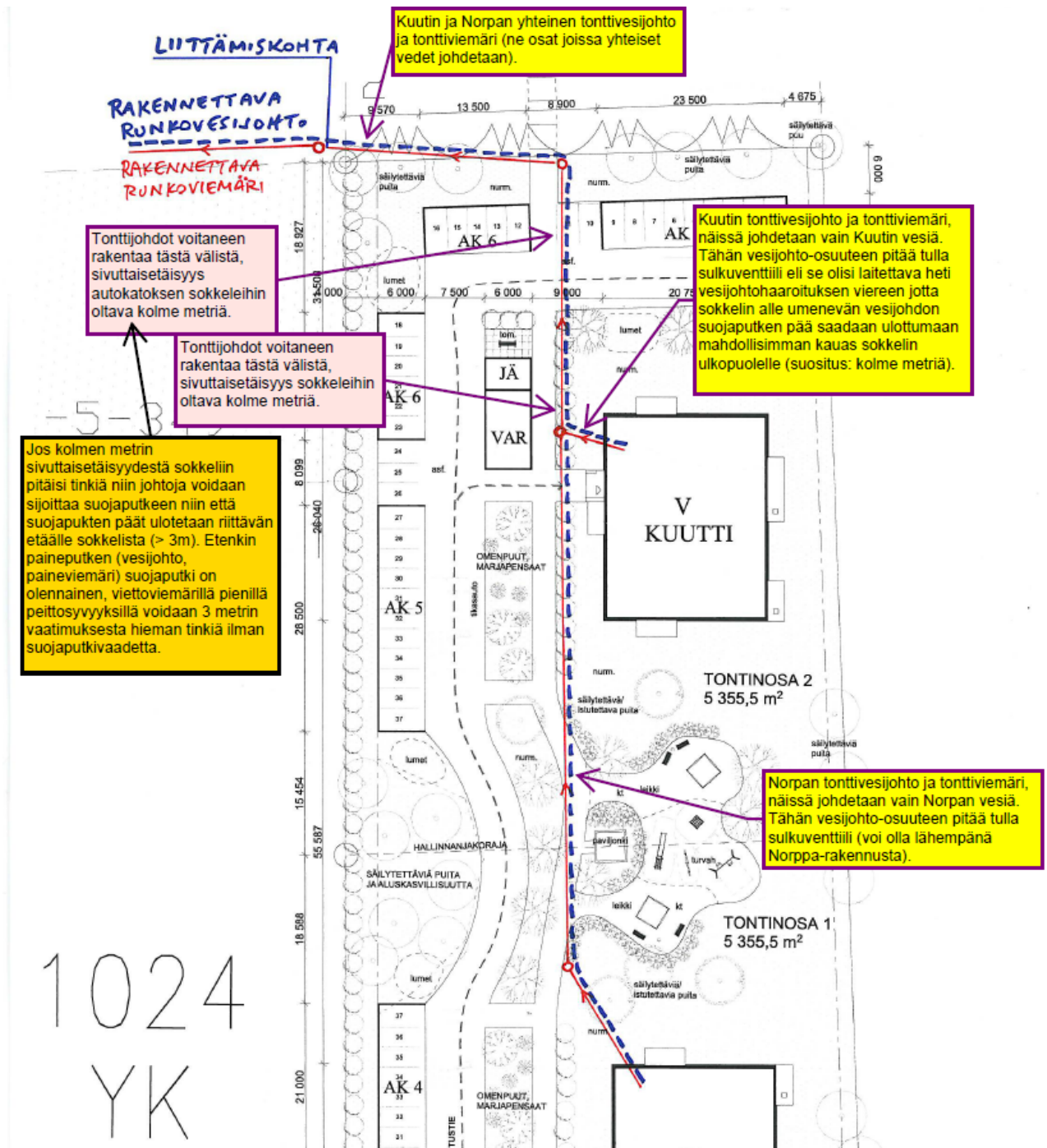
EHDOTUSVAIHE II **Kortteli 1052**

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
1	10 712 m ²	5 000 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.47
1 ap / as + 8 vp		
Kaavamerkintä	AK – 14 -48	
Sallittu kerrosluku	V (viiteen kerrokseen)	



- 14

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



TÄYDENTYY

Toisen ehdotusvaiheen suunnitelmasta saatiin kuulemisaikana xx viranomaislausuntoa ja xx muistutusta.
(täydentyy)



Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Kaavaehdotuksen palaute käsitellään Kempeleen kunnanhallituksessa ja kaavamuutos hyväksytään kunnanvaltuustossa keväällä 2018 (§ xx). Tieto asemakaavan 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-Pohjanmaa ELY-keskukselle, liitolle ja maanmittaustoimistolle, Oulun seudun ympäristötoimelle, kaikille muistutuksen tehneille sekä muille asemakaavan hyväksymistietoa pyytäneille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kempeleen taajaman keskiosassa, keskustan tilastoalueella (101) ja Ollilan pienalueella (001). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostaloasuntoyhtiön/asuntoyhtiöiden rakentaminen Sulinto-nimiselle tilalle sekä muodostaa kevyenliikenteen yhteys uudesta korttelista puiston läpi Pirilän alueelle ja varata osa puistosta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Kaavamuutosalue koostuu korttelista 1052 ja siihen liittyvistä puistoalueista. Muuttuva asemakaavan osa on tällä hetkellä pääosin yksityisen omistuksessa ja aiesopimuksen mukaiset maakaupat tehdään asemakaavan voimaantullessa (kunnanhallituksen päätös 6.5.2013). Itä-länsisuuntainen puistoalue on kunnan omistuksessa.

Alueen kunnallistekniikka on valmiina, eikä asemakaavan mukaisen korttelin toteuttaminen vaadi erityisiä uusia teknisiä järjestelmiä.

Kaavalla muodostettava asuinkerrostalokortteli 1052 koostuu yhdestä tontista, joka jaetaan tarvittaessa hallinnanjakosopimuksella rakennettavien kerrostalojen kesken. Eteläisemmälle osalle tulee rakennusoikeutta 2500 ja pohjoisemmalle osalle tulee rakennusoikeutta 2500 kerrosneliömetriä. Kortteliin esitetään myös 100 neliömetriä tonttien yhteistä paviljonki- tms. oleskelutilaa edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi. Ajoväylä taaemmalle osalle esitetään ohjeellisenä merkintänä. Puistokortteliin sijoittuu kuntoilupuisto (le) ja Marttilanpuiston halki kulkee uusi kevyenliikenteen väylä uudesta korttelista Pirilän alueelle.

Kaava-alue ei tarvitse toteutuessaan erityisesti julkisia tai kaupallisia palveluita, vaan se täydentää alueella jo olevaa rakennetta. Kaavamuutoksella muodostettavan kerrostalotontin rakentaminen alkaa tavoiteaikataulun mukaan vuonna 2018.

Suunnittelualueen kokonaislaajuus on 21 255 m² (2,1255 ha). Tarkemmat tunnusluvut löytyvät asemakaavan seurantalomakkeesta (LIITE 1).



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentuminen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Ympäristön laatutavoitteet perustuvat alueen palveluntarjonnan parantamiseen, liikenneturvallisuuden parantamiseen ja keskustaajama-alueen laadukkaan asuinrakentamisen täydentämiseen.

Asetetut tavoitteet täyttyvät pääosin, kun asemakaava tulee voimaan, asuinkerrostalot ja kevyenliikenteen väylä rakennetaan ja otetaan käyttöön.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat seuraavat tontit (tarkentuu hyväksyntäkäsittelyssä):

Muodostuva uusi kortteli 1052:

Tonttitehokkuus on $e=0,47$

Kaavamerkintä AK

Indeksit -14, - 48

Sallittu kerrosluku V (viiteen kerrokseen)

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	10 712 m ²	5 000 kem ²

Asuinrakennusten rakennusoikeus lisääntyy 5 000 kem².

Puistopinta-ala (VP) vähenee kaikkiaan 1,0712 hehtaaria (10 712 m²).

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut merkittävät ympäristövaikutukset.

Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan kokonaisvaikutukset ovat alueen viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta parantavat. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Alue täydentää olevaa keskustaajamaa, ja uusia tontteja muodostuu vain kaksi.



Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutoksen vaikutukset väestörakenteeseen eivät ole merkittäviä, sillä alue on jo rakentunutta pienkerrostalo- ja kerrostalovaltaista keskustatoimintojen aluetta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki- / taajamakuva

Alueen taajamakuva paranee kaavan mukaisen rakentumisen myötä.

Asuminen

Kaavamuutos lisää kerrostaloasuntojen tarjontaa Kempeleen keskustassa. Alueen asumisolosuhteet paranevat kevyenliikenteen reitin rakentumisen myötä.

Palvelut

Alueen palvelutaso ei muutu merkittävästi kaavamuutoksen toteutuessa. Yhteistilojen ja palveluja tuottavien yritystilojen sijoittaminen rakennuksiin on mahdollista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutos ei lisää merkittävästi alueen työpaikkojen lukumäärää.

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevaan Marttilanpuistoon on suunniteltu kuntoilupuisto ja uusi kevyenliikenteen yhteys kaavamuutuskorttelista Pirilän alueelle, joten kaavamuutos parantaa lähialueen virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Liikenteelliset vaikutukset aiheutuvat lähinnä kerrostalojen rakentamisesta. Hallikujan kääntöpaikalta osoitetaan sisäänajo kortteliin 1052 tontille 1.

Kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Alueelle johtavat kevyen liikenteen yhteydet ovat pääosin valmiit. Uusi kevyenliikenteen yhteys Ollilantieltä Pirilän alueelle parantaa nykyisiä yhteyksiä, mutta toteutusta ei ole aikataulutettu. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi kevyen liikenteen määrää.

Kempeleentietä ja Eteläsuomentietä pitkin, noin puolen kilometrin etäisyydellä, kulkee useita joukkoliikenteen vuoroja. Asemakaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteen järjestämiseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse merkittäviä kulttuurihistoriallisia rakennuksia tai muinaismuistoja. **Taajaman osayleiskaavan 2040 ehdotusvaiheen valmistelussa on karttaselvityksen perusteella likimääräisesti paikannettu vuotta 1750 vanhempi talonpaikka noin 50 m kaavamuutosalueesta itään. Alustavan kaavamerkinnän mukaan "Alueen ja sen lähiympäristön arkeologinen säilyneisyys tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä." (s/hist 148 Ollilantie)**

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on pääosin rakentunut ja toiminnassa. **Uusien kerrostalojen rakentaminen edellyttää viemäri- ja vesijohtoverkoston laajentamista. Kaavakartassa on osoitettu johtoaluevaraus Marttilanpuistossa sijaitsevan kevyenliikenteen väylän varresta uuden korttelin pohjoisrajalle. Reitin tarkka sijainti tontilla tarkentuu hankkeita toteutettaessa.**

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ole erityisiä ympäristöarvoja, eikä suunniteltu toiminta aikaansaa häiriötä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksella muodostetaan osasta puistoaluetta asuinkerrostalokortteli. Yhdyskuntarakenne tiivistyy, toisaalta rakennettua puistoa tulee lisää. Puistoon sijoittuva lähiliikuntapaikka toimii eri-ikäisten kempeleläisten luontevana kohtaamispaikkana, joten kaavamuutoksen toteutuminen vaikuttaa positiivisesti alueen sosiaaliseen ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueella ei ole merkittävää maisema-arvoa, eikä asemakaavan toteutuminen muuta maisemaa.

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin vanhaa ojitettua peltoa, jonka peltosarat ovat metsittyneet. Vallitsevat puulajit ovat rauduskoivu (*Betula bendula*) ja mänty (*Pinus sylvestris*). Kenttäkerroksessa kasvaa erilaisia heiniä ja suurruohoja. Alueen itäosassa on ylitieheä nuori koivikko. Säilytettäviä mäntyjä, koivuja, haapoja (*Populus tremula*) ja pihlajia (*Sorbus aucuparia*) on tontin reuna-alueilla, sekä itä- että länsisivuilla. Alueen pohjoispuolinen puisto säilyy pääosin ennallaan, pieni osa puistosta kaavoitetaan kuntoilupuistoksi ja kevyenliikenteen reitti rakennetaan alueen läpi.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelle ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta.

Pienilmasto

Kaavamuutos ja laajennus ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä vesistöjä tai ojia. Katujen ja tonttien hulevedet ohjataan hulevesiviemäriin ja avo-ojiin. **Mielellään alueen uusissa rakennushankkeissa tulee pyrkiä estämään tai vähentämään hulevesien muodostumista (esimerkiksi suosimalla läpäiseviä pintoja tai viivyttämällä hulevesiä) tai imeyttämään puhtaita hulevesiä pohjavedeksi.**

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutos ja laajennus ei muuta alueen maa- ja metsätalousoloja.

Luonnonsuojelu



Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaista luonnontilaista aluetta, joka otettaisiin rakentamiskäyttöön eikä merkittäviä kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojeluun.

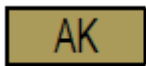
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei muuta vallitsevaa tilannetta merkittävästi. Ympäröivä alue ei tuota merkittävää häiriötä tulevalle toiminnalle eikä merkittävästi häiriinny kaavan toteuttamisesta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla (tarkentuu hyväksyntäkäsittelyssä).

Korttelialueet



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Muut alueet



Puisto.



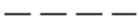
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

OLL

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1052

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

MARTTILA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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

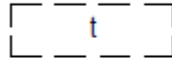




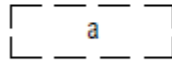
Rakennusala.



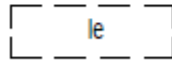
Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen



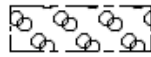
Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävää puustoa.



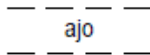
Säilytettävä puu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ohjeellinen ajoyhteys.

p 50%

Merkintä osoittaa, kuinka monelle prosentille pysäköimispaikan autopaikoista pitää rakentaa katokset.

1 ap/as+8vp

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava ja kuinka monta autopaikkaa on varattava vieraspaikoiksi kyseisessä korttelissa.

Indeksit

- 14

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

- 48

Indeksi osoittaa, että kortteliin voidaan rakentaa asukkaita palvelevia yhteis- ja yritystiloja. Kortteliin voidaan rakentaa 100m² yhteiskäyttöisiä kylmiä piharakennuksia sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.



Yleismääräykset

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähköjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Sähköjakeluverkkoon kuuluvia uusia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähköjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunnan käsittelyä ei ole tarvittu, sillä alueen nimistö on jo olemassa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä laadittu aiesopimus.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö alta, kohdasta Ajantasa-asemakaava tai etusivulta pikalinkkinä kautta Tonttipörssin taustakartoista. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Teknisistä palveluista. Käynnissä olevat kaavaprosessit löytyvät kohdasta Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hallikujan asuinkerrostalojen rakentamissuunnittelu on käynnissä, ja rakennuslupa on tarkoitus hakea heti asemakaavan saatua lainvoiman. Lopullinen aloittamisajankohta riippuu hankkeeseen sitoutuneiden tulevien asukkaiden mukaan saamisesta.

Asemakaavan kustannusvaikutukset kunnalle ovat pienet, sillä rakentaminen ei edellytä uusia katuinvestointeja. Marttilanpuistoon sijoittuvan kuntoilupuiston toteuttamista ei ole toistaiseksi aikataulutettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta ja tontinluovutusta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 29.1.2018 (ehdotusvaiheen 2. nähtävillä olo)

Kaija Muraja
kaavoittaja

