



Asianumero: 244Dno-2020-1

Asemakaavaselostusluonnos

Vireilletulo khall 13.12.2021

vaihepvm 14.12.2021

Kempeleen asemakaavan muutos/ Paituri, korttelit 12002-12003

Asemakaavaselostus

Hakamaa 103 / Paituri 012



KEMPELE

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

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	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (TÄYDENTYY)	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.5	Kaavaluonnos TÄYDENTYY!	13
4.6	Kaavaehdotus TÄYDENTYY!	13
5.	Asemakaavan kuvaus	13
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	13
5.2	Ympäristön laatu	15
5.3	Nimistö	15
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi TÄYDENTYVÄT	16
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset	16
6.2	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	16
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	16
6.4	Maisemavaikutukset	16
6.5	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	16
7.	Asemakaavan toteutus	17
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
7.2	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus	17
7.3	Toteutuksen seuranta	17

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavaselostuksen kannessa.

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen kunnan Paiturin alueen korttelin 12002 tontteja 19-21 ja korttelin 12003 tontteja 5 ja 10-16, sekä kortteleihin liittyviä katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 12002 tontit 28-30 ja korttelin 12003 tontit 19-23. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustasta noin kaksi kilometriä pohjoiseen. Tarkempi sijainti on Piriläntien ja Paiturintien risteyksessä sijoittuen Paiturintien molemmin puolin. Korttelissa 12003 suunnittelualue rajautuu Patotiehen ja Patokujaan. Alue rajautuu etelässä ja idässä Piriläntiehen, jonka takana on toimitila- ja teollisuusrakennuksia sekä muutamia pientaloja. Pohjoisessa alue rajautuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen sekä AO-tontteihin. Suunnittelualueen raja on laajuudeltaan noin 1,9 ha.



Kuva 1. Asemakaavamuutoksen aluerajaus ilmakuvassa.

Ilmakuva <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/?lang=fi> (14.12.2021)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen arkistoniimi on Kempeleen asemakaavan muutos/ Paituri, korttelit 12002-12003, käytetään työnimeä Paiturintien asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia maltillisesti tiivistäen asuinrakentamisen mahdollisuuksia suunnittelualan toteutumattomilla tai vajaasti rakennetuilla tonteilla. Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 5: Asemakaavaluonnos
- LIITE 6: Palautteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
- LIITE 7: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelun tukeutuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Lisäselvityksiä teetetään tarpeen mukaan kaavaprosessin edetessä.

- Rakennettavuusselvitys, Hakamaan ja Paituri-Savikonkorven alue (Pöyry 2016)
- Kempele-sopimus
- Asunto-ohjelma 2020-2025 (kvalt 1.9.2020)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Sitowise 2020)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Pöyry 2019)
- Kempeleentien ja Piriläntien toimenpidesuunnitelma (ELY: raportteja 1/2014)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021)
- Meluselvitys (teetetään ehdotusvaiheeseen)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (TÄYDENTYY)

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Asemakaava on pantu vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville sekä kaavaluonnos asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten 5.1.2022-4.2.2022 (13.12.2021 § xx). Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kuulemistä varten keväällä 2022. Asemakaava viedään hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen ja kunnanvaltuustoon.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,9 ha. Kaavamutoksella muodostuu 8 tonttia: 4 erillispientalojen (AO) ja 4 asuinpientalojen tonttia (AP). Tonttien tehokkuus on 0,25 ja tonttien

koot vaihtelevat 780 m² - 2843 m². Lisäksi kahden säilyvän erillispientalotontin 5 ja 13 eteläraja siirtyy.

Kaavamuutoksella alueella tonttijakoa selkeytetään ja vajaasti rakennettuja aluetta tiivistetään.

Tavoitteena on muodostaa tontit siten, että uutta katualuetta tarvitsisi rakentaa mahdollisimman vähän. Piriläntie halutaan rauhoittaa tonttiliittymiltä liikenneturvallisuuden vuoksi.

Uusia asukkaita alueelle odotetaan laskennallisesti noin 75 (42 k-m² / asukas).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Aikataulu tarkentuu myöhemmin.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen AO-tontit ovat pääosin rakentumattomia tai sisältävät vanhaa purkukuntoista asuinrakennuskantaa. Suunnittelualueella on vähäinen määrä peltoa ja metsikköä.

Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet lähipalveluihin ja -virkistysalueille.



Kuva 2. Näkymä Piriläntieltä etelään.



Kuva 3. Piriläntien ja Paiturintien risteysalue.



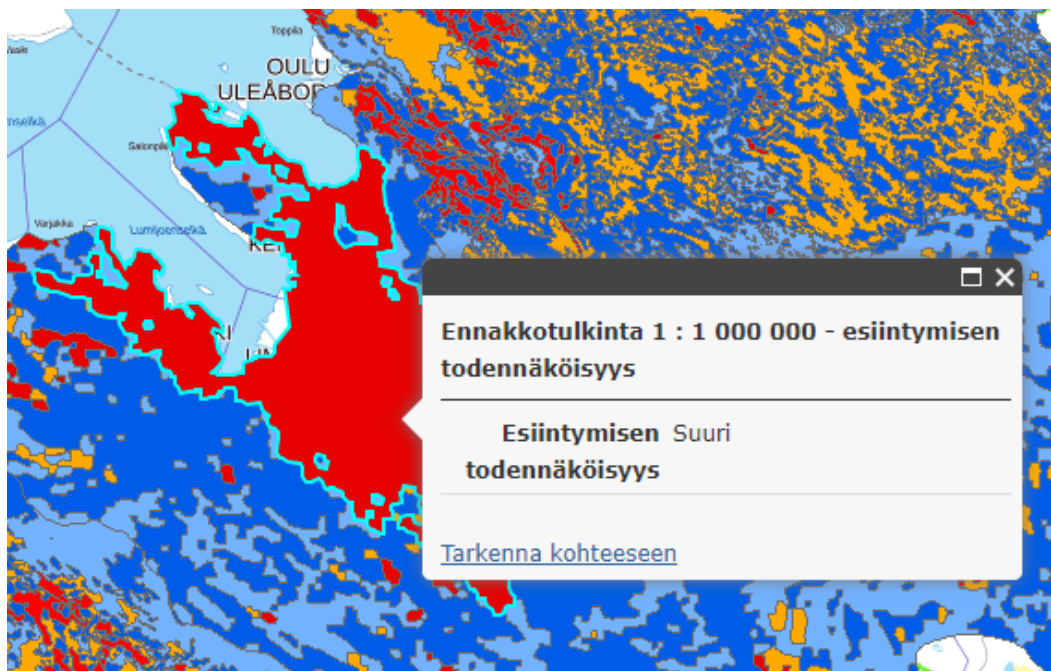
Kuva 4. Näkymä Piriläntieltä pohjoiseen

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Suunnittelualue sijoittuu pääsääntöisesti jo rakennetulle ja asemakaavoitetulle alueelle eikä alueella ole merkittäviä luonnontilaisia kohteita.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä: Homogeeninen savi- ja silttikerrostuma. Pohja- ja pintamaalaji: karkea hietä (lähde: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> 7.12.21)



Kuva 5. Maaperäkartta (lähde:GTK Happamat sulfiittimaat 7.12.21 (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>))

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen riski Kempeleessä on GTK-tietokannan mukaan suuri. Happamoitumisriski on selvitettävä hankekohtaisesti.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueelle eikä alueen välittömässä läheisyydessä ole vesistöjä. Kohde sijaitsee Myllyjojan valuma-alueella.

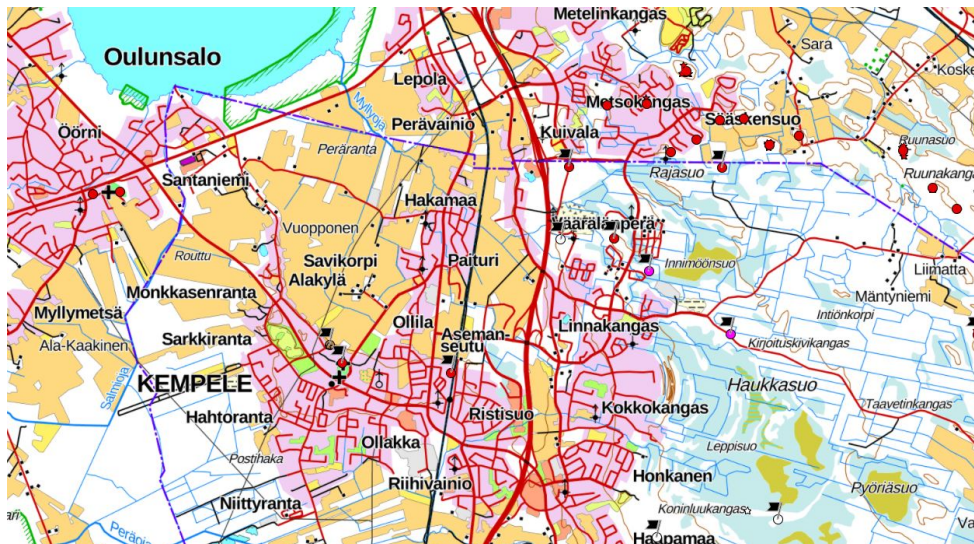


Kuva 6. Pohjavesialueen sijainti ja suunnittelualue. © Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Päivitetty 30.10.202

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Piriläntie on osoitettu maakunnallisesti arvokkaan aluemaiseman rakennetun kulttuuriympäristön tai tieosuuden merkinnällä ja on osa Pohjanmaan rantatietä ja Pohjanlahden matkailureittiä. Kaavaluonnokseen pyydetään museon lausunto.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston ylläpitämän kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan arkeologisia kohteita (www.kyppe.fi).



Kuva 7. Arkeologiset kohteet kartalla. Ote Museoviraston palveluikkunasta (30.11.2021)

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on väljäksi rakentunutta asumisen aluetta, jossa taajamakuvasa vuorottelevat pientalot ja työpakkarakennukset. Osin taajamakuva on hajanainen.



Kuva 8. Alue on väljään rakennettua ja taajamakuva on paikoin jäsentymätöntä

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuuotosalueen ympäristössä on jonkin verran työpakkoja ja palveluita mm. majoitusliikkeitä ja huoltoasema. Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 2 km päässä mm. kirkonkylän yhtenäiskoulu ja lukio. Suurin osa lähipalveluista sijaitsee Kempeleentien varressa.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu joukkoliikenteen pääreitillä toimivalle Piriläntielle. Paiturintie toimii alueen kokoojakatuna. Patotie ja Patokuja ovat päätyviä tonttikatuja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa. Suunnittelualue tukeutuu toteutettuun vesi-, viemäri- ja sähköverkkoon.

Maanomistus

Suunnittelualueen AO-tontit ovat kahden yksityisen maanomistajan omistuksessa. Yleiset alueet sekä ET-tontti ovat Kempeleen kunnan omistuksessa. Kaavoitus edellyttää maankäytösopimusta.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyon osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

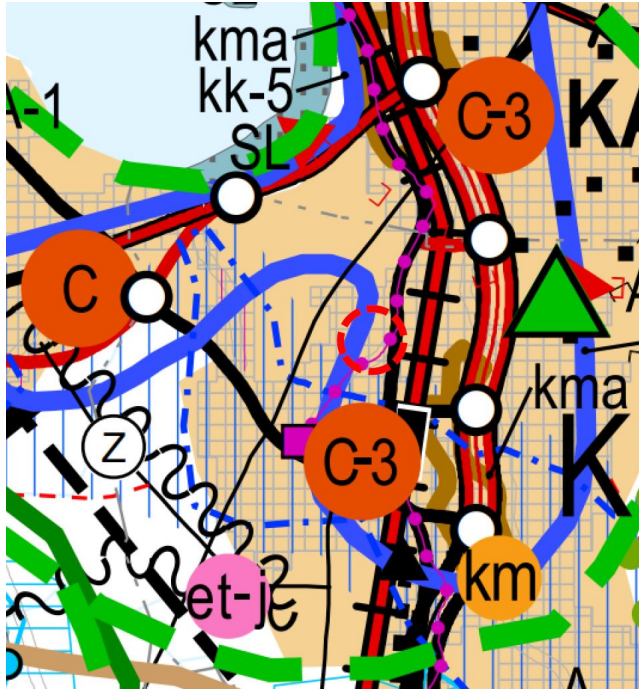
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä *väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, *joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*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

Maakuntakaava

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

Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

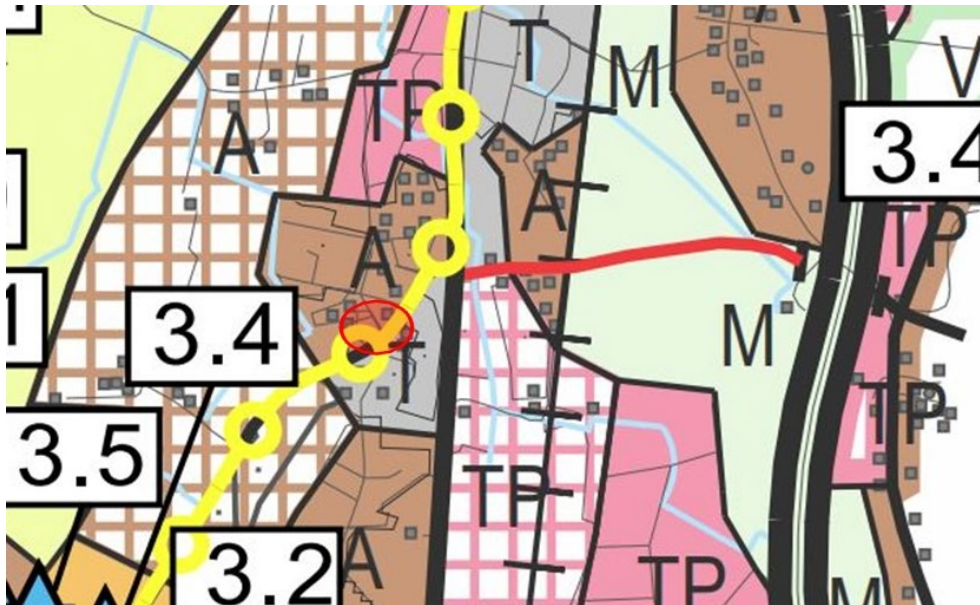
Alueella vaikuttavat vaihemaakuntakaavat 1.- 3., Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ja Oulun seudun yleiskaava 2020 sekä Kempeleen asemakaava.



Kuva 9. Suunnittelualue maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla.

Maakuntakaavojen yhdistelmästä nähdään, että suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja kuuluu Oulun seudun laatualueeseen. Piriläntie on osoitettu maakunnallisesti arvokkaan aluemaieseman rakennetun kulttuuriympäristön tai tieosuuden merkinnällä ja on osa Pohjanmaan rantatietä ja Pohjanlahden matkailureittiä.

Yleiskaava



Kuva 10. Ote Oulun seudun yleiskaavasta

Oulun seudun yleiskaavassa Paiturintien eteläpuoli on pääosin jo rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset

Kempeleen taajaman osayleiskaavassa Paiturintien pohjoispuoli on pientalovaltaista asuinaluetta. Paiturintien eteläpuoli on merkitty osayleiskaavassa työpakka-alueeksi, jolla vähäinen asuminen on sallittua.

Kuva 12. Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman keskeisissä toimintalinjoissa on määritetty, että maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut. Asunto-ohjelmassa todetaan, että taajaman länsiosassa omakotitalotonteista on ollut puutetta useamman vuoden ajan. Rakentamattomia omakotitalotontteja on eri puolilla kunnan länsiosaa vähäinen määrä ja ne ovat yksityisten omistuksessa.

Kaavamuutoksella osittain rakentamattomat ja vajaasti rakennetut tontit saadaan rakentamisen piiriin ja pientalojen tarjonta kasvaa. Kunnan taajama-alue on keskeistä tiivistämisen ja täydennysrakentamisen aluetta. Näiltä osin hanke on kunnan maapoliittisen ohjelman ja asunto ohjelman linjausten mukainen. Alue liittyy olevaan katurakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on tehnyt 13.12.2021 päätöksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta 5.1.-4.2.2022.

Kunnalle on saapunut kaavoitusaloite 12.3.2020. Elinvoimavaliokunta on ohjannut hankkeeseen ryhtymisen valmistelua 18.3.2020 (§ 5), 19.5.2020 (§ 3) ja 9.11.2021 (§ 108).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 4). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kempeleen kunta on tiedottanut kaavahankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon ja valmisteluvaiheen kuulemisen sähköpostitse tai toimijan järjestelmän kautta tehdyllä ilmoituksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Täydentyä mahdollisten palautteiden osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Paiturintien asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia maltillisesti tiivistäen asuinrakentamisen mahdollisuuksia suunnittelualueen toteutumattomilla tai vajaasti rakennetuilla tonteilla. Liian korkeaa rakentamista on haluttu välttää, jotta alue sopeutuu ympäristöönsä pientalovaltaisella alueella.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on täydentää yhdyskuntarakennetta toteutuneiden palvelujen ja infran yhteydessä sekä osoittaa lisää asumista joukkoliikennevyöhykkeelle. Asemakaavan muutoksella pyritään myös jäsentämään väljästi rakennettua ja osittain hajanaista taajamakuva.

4.5 Kaavaluonnos TÄYDENTYY!

Luonnoksen nähtävilläoloaika.

Tässä kuvataan asemakaavaluonnoksen valmistelu sekä luonnoksen sisältö.

Valmisteluvaiheen palautteet TÄYDENTYY!

Tässä kooste saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

4.6 Kaavaehdotus TÄYDENTYY!

Ehdotuksen nähtävilläoloaika.

Tässä kuvataan pääpiirteissään suunnittelun eteneminen luonnoksesta ehdotukseksi.

Tässä kuvataan kaavaehdotuksen sisältö.

Ehdotusvaiheen palautteet TÄYDENTYY!

Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavamuutosalue sijaitsee jo rakennetulla asuinalueella joukkoliikennevyöhykkeellä. Lähipalvelut ja infra ovat hyvin saavutettavissa. Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tiivistäen sitä.

Asemakaavamuutoksella kortteliin 12003 muodostuu tontit 19-23. Lisäksi säilyvien erillispientalotonttien 5 ja 13 raja siirtyy. Käyttötarkoitukseksi on osoitettu tonteilla 19, 22 ja 23 erillispientalojen korttelialue (AO) ja tonteilla 20 ja 21 asuinpientalojen korttelialue (AP).

Kortteliin 12002 muodostuu tontit 28-30 ja tontin 20 tonttirajaus muuttuu. Korttelissa 12002 tontilla 28 ja 30 käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP), tontilla 29 erillispientalojen korttelialue (AO) ja tontilla 20 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Tonttien koot vaihtelevat 780 neliömetrin ja 2843 neliömetrin välillä. Tonttitehokkuudeksi tonteilla on osoitettu 0,25 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavamerkintä AO mahdollistaa 1-2 -asuntoisen rakennuksen rakentamisen. Erillispientalotonteilla 5 ja 13 käyttötarkoitus (AO), tonttitehokkuus ($e=0,2$) ja suurin sallittu kerrosluku (I) eivät muutu.

Rakennusalaraja on osoitettu niin, että Piriläntien ja Paiturintien puoleisilla tontin reunoilla on istutettavan alueen osat. Rakennukset sijoittuvat kaikilla tonteilla suhteellisen väljästi niin, että reunat jäävät rakentamisesta vapaaksi.

Tonteille on ajoyhteydet Paiturintieltä, Patotieltä sekä Patokujan päästä. Patokujan päähän rakennetaan kääntöpaikka ja sille varataan kaavassa tarvittava tila.

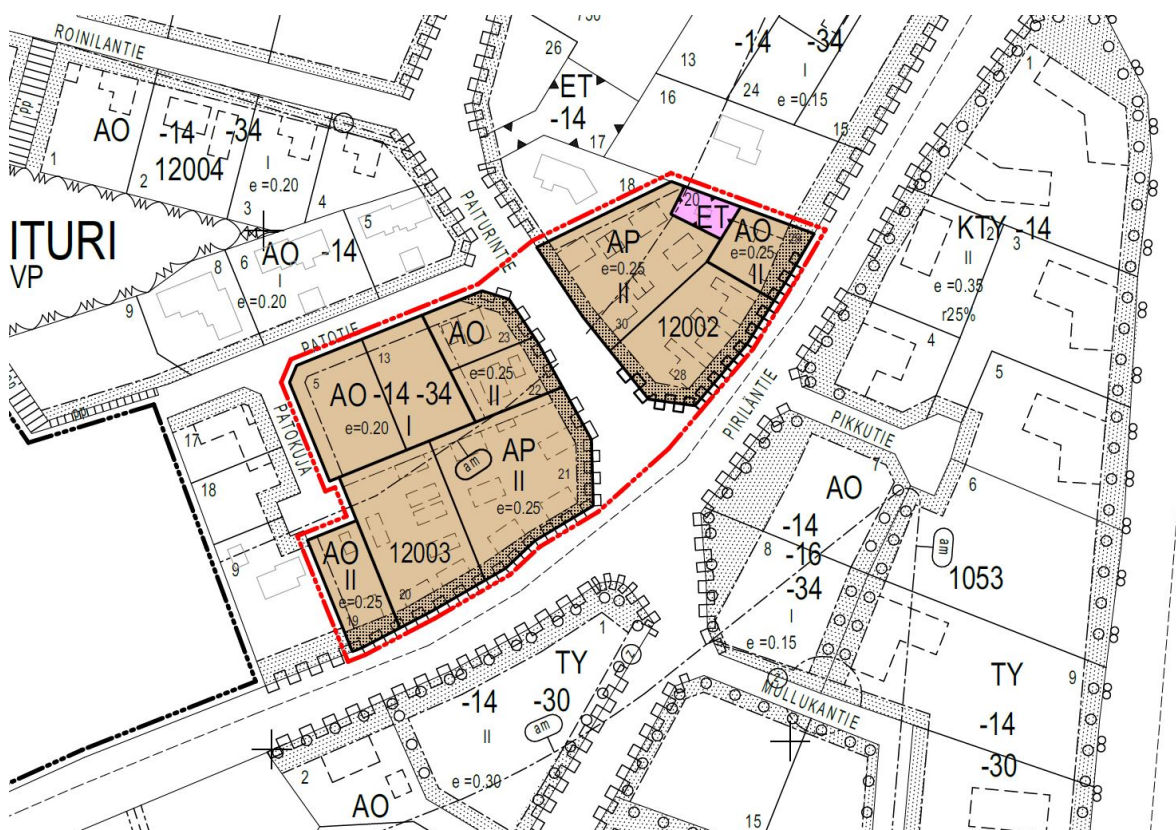
Piriläntielle ja Paiturintien risteysalueelle on osoitettu liittymäkielto.

Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap/asunto. Sähköautojen lataukseen on varauduttava.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1/40 kem² tai 2 pp/asuinhuoneisto.

Korttelissa 12003 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jonne kulku säilyy kiinteistön 41-27-117 kautta.

Hulevesien käsittely Kempeleen kunnan hulevesiohjekorttien mukaan. Hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla.



Kuva 13. Ote Asemakaavaluonnoksesta, Arkadi Arkkitehdit Oy



Kuva 14. Kääntöpaikka Piriläntien päässä



Kuva 15. ET-tontti on osin metsittyä ja sinne kuljetaan naapuritontin kautta

5.2 Ympäristön laatu

Ympäristön laatutavoitteet perustuvat turvallisen, viihtyisän ja laadukkaan asuntorakentamisen toteuttamiseen. Suunnittelualue toteutuessaan tiivistää ja eheyttää olemassa olevaa rakennetta sekä lisää Piriläntien turvallisuutta.

5.3 Nimistö

Kaava ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi TÄYDENTYVÄT

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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kortteleiden 12002 ja 12003 asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointi perustuu voimassa olevaan kaavaan ja kaavaa varten tehtyihin selvityksiin sekä aikaisemmin tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Vaikutusten arviointia tarkastellaan uudelleen kaavaluonnoksesta saatavan palautteen perusteella.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Kaavamuutos toteuttaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti eheyttäen ja tiivistäen sitä.

Asuminen ja väestö

Arvio tulevasta asukasmäärästä ja asuntojakaumasta täydentyy ehdotusvaiheeseen.

Palvelut

Kaavaluonnoksessa ei esitetä lisäpalveluja alueelle. Vaikutukset ympäröivien palvelujen kuormitukseen täydentyvät ehdotusvaiheeseen, kun asuntojakauma ja asuntomäärät tarkentuvat.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavan liikennevaikutukset, kunnallistekniikan kuormitus, verkostojen lisärakentamistarpeet ym. Täydentyvät ehdotusvaiheeseen.

6.2 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

Kempeleen kunnalle asemakaavalla on vähäisiä taloudellisia vaikutuksia. Maanomistajat vastaavat kaavatyön kustannuksista sekä maksavat maanarvonnoustuun sidottua maankäyttökorvausta Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Kunta vastaa kunnallistekniikan kustannuksista yleisillä alueilla.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavoitettava alue on pääosin jo rakennettua aluetta ja sen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

6.4 Maisemavaikutukset

Kaavan vaikutukset maisemaan täydentyy ehdotusvaiheeseen.

6.5 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueelle eikä alueen välittömässä läheisyydessä ole vesistöjä. Kaava-alueen toteutuminen lisää maltillisesti ojiin johdettujen vesien määrää.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä tämä kaavaselostus. 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.

Hule- ja pohjavesien osalta rakentamista ja asemakaavan toteuttamista ohjaavat Kempeleen

kunnan hulevesien hallintasuunnitelma 29.6.2016, rev 20.6.2019 Pöyry ja Kiinteistöjen hulevesiohjeet omakoti- ja paritalotonteille ÄF Pöyry 10.5.2019

7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

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

Kempeleessä 14.12.2021

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut, Kaavoitus

Kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä

Kaavoittaja Kaija Muraja

kaavoitus@kempele.fi

Kaavakonsultti

Arkadi Arkkitehdit Oy

Petri Ilmarinen