

Asianumero:244Dno-2020-1
Asemakaavaselostus, EHDOTUS
Vireilletulo khall 25.4.2022
vaihepvm 4.3.2022

Kempeleen
asemakaavan muutos
Paituri, korttelit 12002-12003
Asemakaavaselostus
Hakamaa 103 / Paituri 012

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	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	11
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Kaavaluonnos	15
4.6	Kaavaehdotus	17
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	18
5.2	Ympäristön laatu	20
5.3	Nimistö	20
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi	20
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset	20
6.2	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	22
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	22
6.4	Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset	22
6.5	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	22
7.	Asemakaavan toteutus	23
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
7.2	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus	23
7.3	Toteutuksen seuranta	23

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. Lisäksi tonttien 5 ja 13 rajat muuttuvat vastaamaan maanomistusoloja korttelissa 12003. 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 arkistonimi 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**
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Asemakaavaehdotus ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 6: Rakentamistapaohje
- LIITE 7: Kulttuuriympäristö- ja maisematarkastelu
- LIITE 8: Luontoselvitys
- **LIITE 9: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet TÄYDENTYY**

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelun tukeutuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Luontoselvittäjältä on pyydetty lausunto ehdotusvaiheessa. 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, Kirkonseudun asuinalue, Ramboll 2018
- Pohjanmaan rantatie Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Oulun tiepiiri, 2000

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Asemakaava on pantu vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten 5.1.2022-4.2.2022 (13.12.2021 § 441). Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemistä varten **xx.xx.-xx.xx.2022**. Asemakaava viedään hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen **xx.x.2022** ja kunnanvaltuustoon **x.x.2022**.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 ha. 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.

Kaavamuutoksella muodostuu 10 pientalotonttia: 6 erillispientalojen (AO) ja 4 asuinpientalojen tonttia (AP). Tonttien koot vaihtelevat 707 m² - 2916 m² välillä ja tehokkuusluvut 0,2 ja 0,25 välillä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi (I) ja kaksi (II).

Kumoutuvasta asemakaavasta poistuvat 10 AO-tonttia sekä ET-tontti.

Uusia asukkaita alueelle odotetaan laskennallisesti noin 20 (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

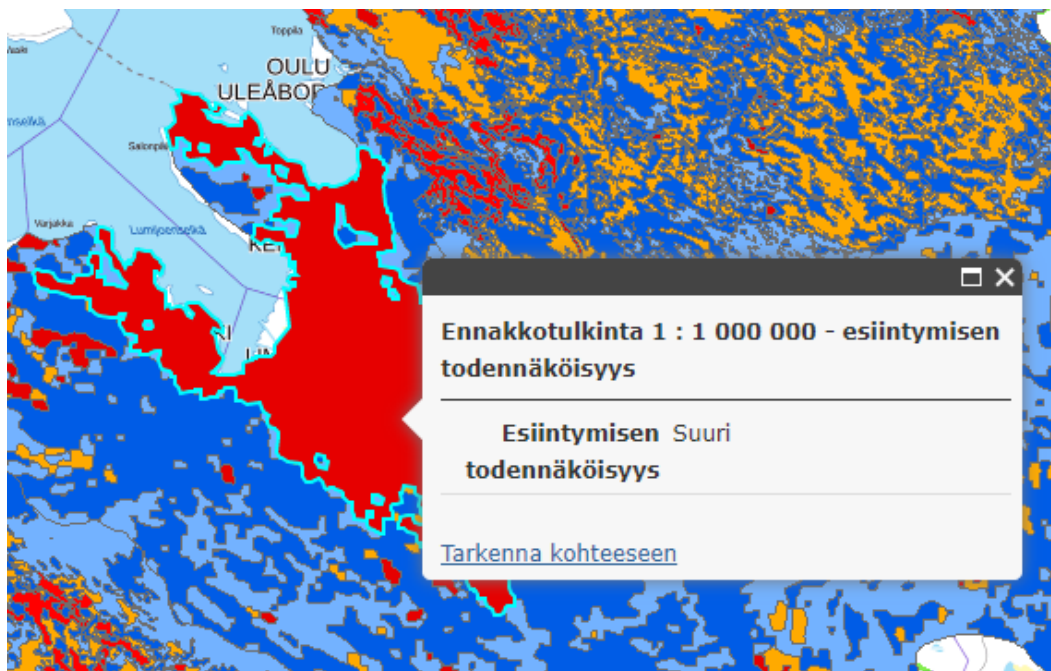
Alueelle on laadittu pieni kirjallisia lähdeaineistoja ja luontoasiantuntijan paikallistuntemusta hyödyntävä luontoselvitys (Kosteikkomaailma 4.3.2022). Suunnittelualue sijoittuu pääsääntöisesti jo rakennetulle ja asemakaavoitetulle alueelle eikä alueella ole merkittäviä luonnontilaisia

kohteita. Alueella on rakennettua pientaloasutusta, vuosittain hoidettavia niittyjä, pieni pensaikkoalue ja pieni alue käytöstä poistuneelle pellolle kasvanutta nuorta lehtimetsää.

Selvitysalueella ei ole lähdeaineistojen perusteella suojelualueita, metsälain 10§:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, uhanalaisia eikä suojeltuja luontotyypppejä. Lähdeaineistojen mukaan alueella ei ole viitasammakolle sopivia lisääntymis- tai levähdysalueita eikä siellä ole tavattu pesivänä uhanalaisia tai muuten harvinaisia tai huomionarvoisia lintuja. Luontoarvojen perusteella tarkasteltuna selvitysalueelta ei ole todettu sellaisia tekijöitä, jotka vaikuttaisivat maankäytön suunnitteluun.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä: Homogeeninen savi- ja silttikerrostuma. Pohja- ja pintamaalaji: karkea hieta (lähde: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> 7.12.21) Maapohjan heikon kantavuuden vuoksi perustamista tulee selvittää rakennuspaikkakohtaisesti.



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 Myllyojan valuma-alueella.



Kuva 6. Pohjavesialueen sijainti ja suunnittelualue. © Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Päivitetty 30.10.2021

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Piriläntie on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön merkinnällä ja on osa Pohjanmaan rantatietä ja Pohjanlahden matkailutietä. Historiallista tielinjausta luukuun ottamatta kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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



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

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on väljästi rakentunutta asumisen aluetta, jossa taajamakuvassa vuorottelevat pientalot ja työpaikkarakennukset. Osin taajamakuva on hajanainen ja vaikuttaa vajaakäyttöiseltä.



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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Liikenne ja melu

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

Piriläntien liikennemelusta on tehty meluselvitys 2018 Kirkonseudun asuinalueen asemakaavatyön luonnosvaiheen yhteydessä. Meluselvityksessä on otettu huomioon tulevan maankäytön liikennetuotosennuste vuoteen 2040.

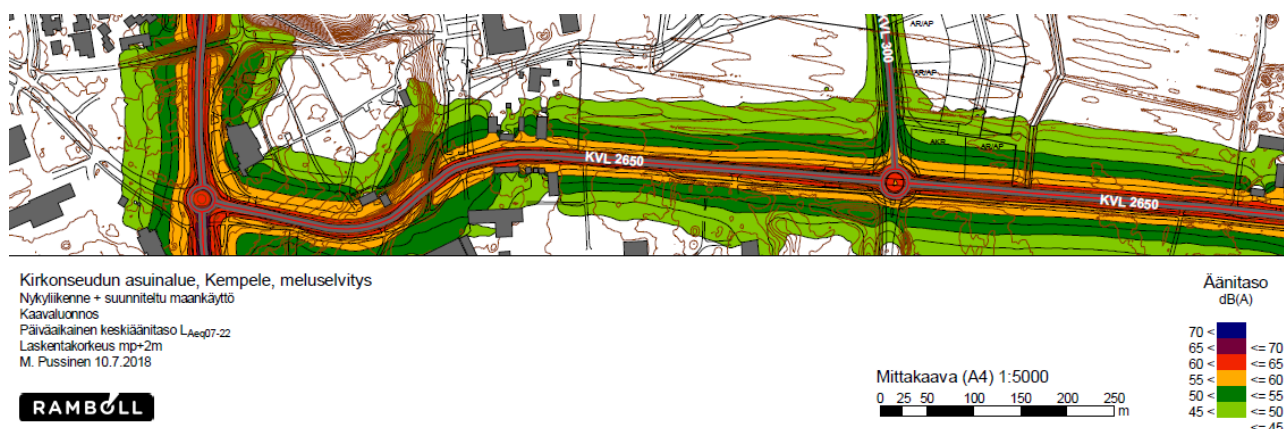
Piriläntien liikennemäärät ja nopeudet ovat vastaavat myös selvitysalueesta pohjoiseen päin, joten Paiturintien asemakaavahankkeessa hyödynnetään em. selvitystä meluvyöhykkeiden osalta.

Päiväaikainen melutason ohjearvo on asuinalueella 55 dB ja yöaikainen ohjearvo 45 dB. Asemakaavassa mitoittavaksi muodostuu päiväaikainen keskiäänitaso nykyisellä liikenneverkolla, ilman poikittaisyhteyttä, ja yleiskaavan mukaisesti rakentuneella tulevaisuuden maankäytöllä liikennetuotoksineen. Taajaman osayleiskaavan mukaisen poikittaisyhteyden laskennallinen vaikutus Piriläntien liikennemäärään Tähkälän kiertoliittymän pohjoispuolella, myös Paiturintien kohdalla, olisi 650 ajoneuvoa vähemmän.

55 dB keskiäänitason ylittävä melualue ulottuu enimmillään 40-45 m etäisyydelle Piriläntien keskilinjasta. Melualueen raja osoitetaan asemakaavassa 45 m etäisyydelle Piriläntien keskilinjasta. Piriläntien varren asuintonteilla edellytetään piha-alueen meluntorjuntaa rakennusten sijoittelun tai vaimentavien rakenteiden keinoin.

Asuinrakennukset sijoittuvat näillä tonteilla pahimmillaan 55-60 dB päiväaikaisen ja 50-55 dB yöaikaisen keskiäänitason alueelle. Asuintiloja varten riittää rakennusmääräysten mukainen 30 dB äänenvaimennus. Piriläntielle päin suuntautuvien terassien ja parvekkeiden lasituksen ääneneristysvaatimus on näillä tonteilla noin 5 dB, mikä saavutetaan tavanomaisella raollisella 6 mm parvekelasituksella.

Otteet meluselvityksestä Piriläntien eteläpäästä Savikorventiehen saakka. Savikorventien ja Eteläsuomentien välisellä alueella, jolle Paiturintien asemakaavahanke sijoittuu, liikennemäärät ovat suuruusluokaltaan ja nopeuksiltaan vastaavat, kuin tällä Piriläntien osuudella:

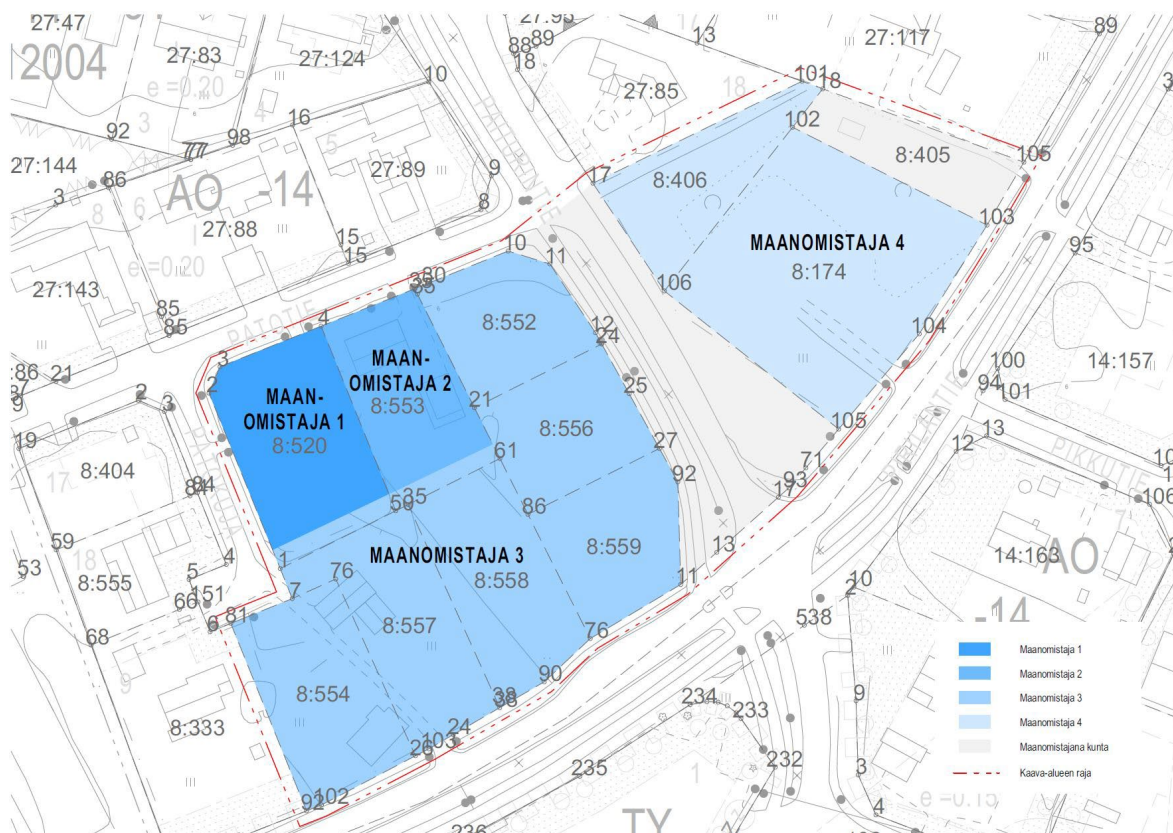


Tekninen huolto

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

Maanomistus

Kaava-alueen AO-tontit ovat neljän yksityisen maanomistajan omistuksessa. Yleiset alueet sekä ET-tontti ovat Kempeleen kunnan omistuksessa. Kaavoitus edellyttää maankäyttösopimusta.



Kuva 9. Suunnittelualan maanomistus.

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 kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle 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.

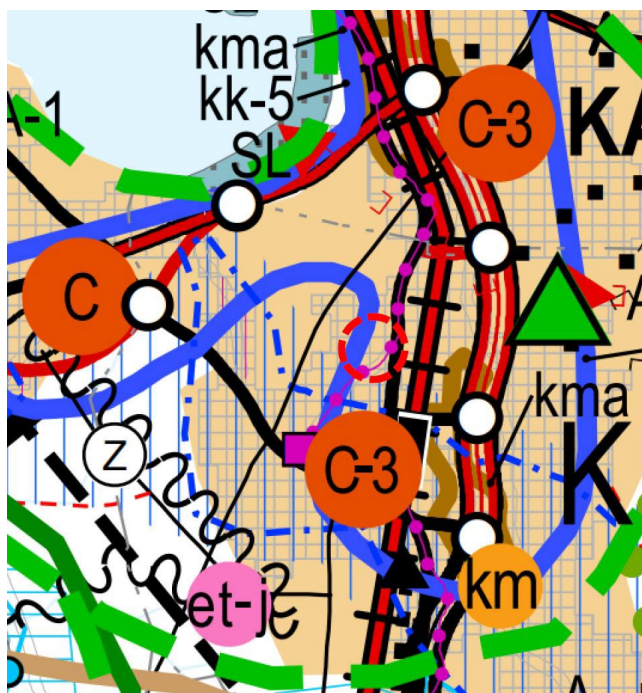
Kaavoitus

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

Maakuntakaava

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

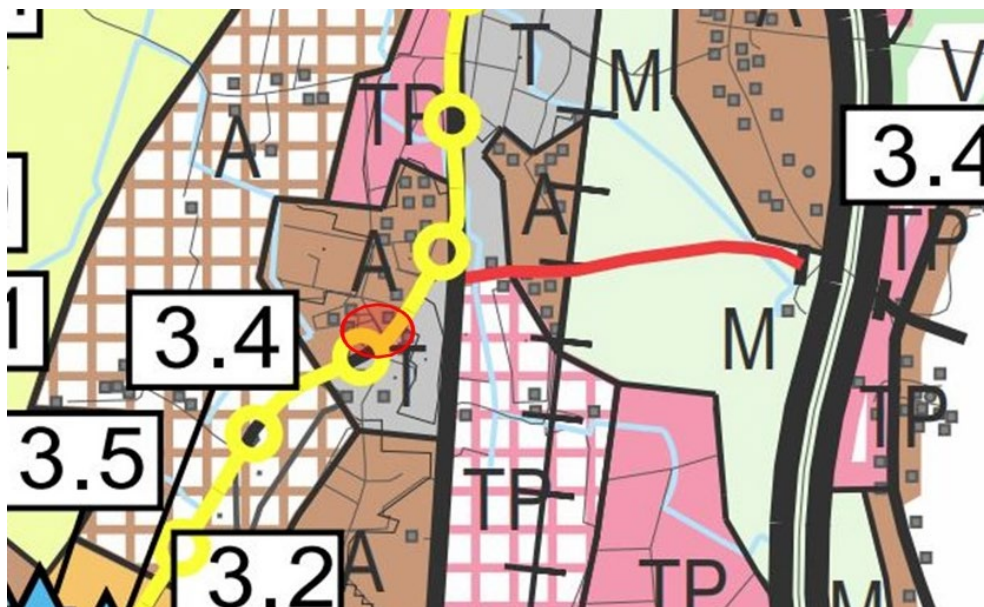
1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 17.1.2022.



Maakuntakaavojen yhdistelmästä nähdään, että suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään. Piriläntie on osoitettu maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön merkinnällä ja on osa Pohjanmaan rantatietä ja Pohjanlahden matkailutietä.

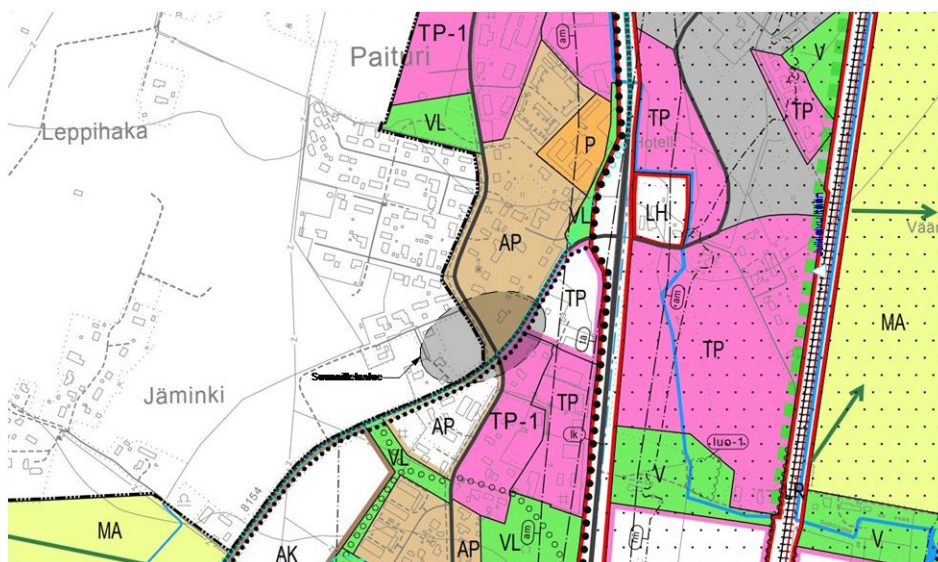
Kuva 9. Suunnittelualue maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla.

Yleiskaava



Kuva 10. Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020.

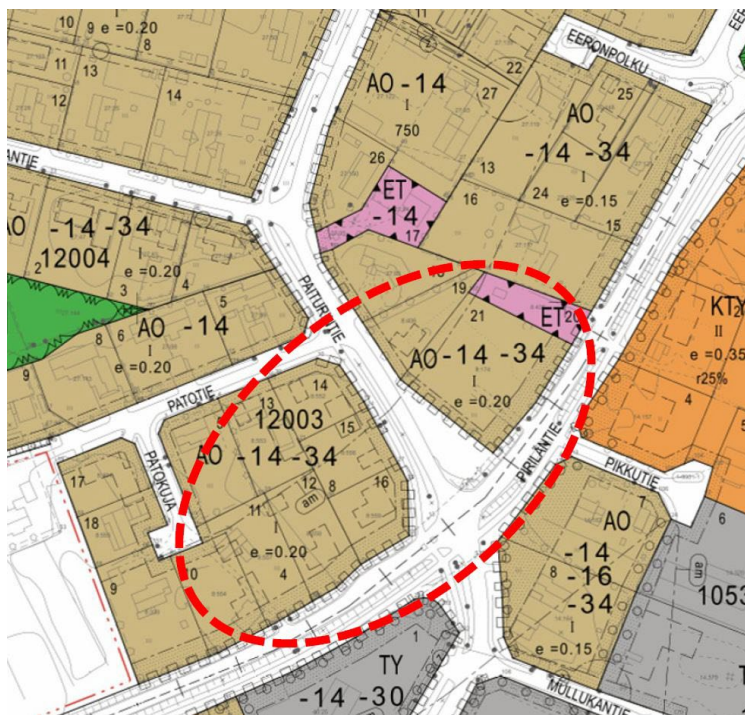
Oulun seudun yleiskaavassa Paiturintien eteläpuoli on pääosin jo rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua osayleiskaavaan tai asemakaavaan.



Kuva 11. Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavasta 2040 ja suunnittelualueen sijainti.

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

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 12. Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Kaavamuutosalue on ollut mukana kunnan ensimmäisessä rakennuskaavassa n:o 1 (vahv.8.8.1966). Sen jälkeen rakennus- tai asemakaavaa on tarkistettu viidesti: rakennuskaavoissa 64, 67, 72, 100 ja viimeisimmässä Kempeleen asemakaavassa 193-2005. Voimassa olevassa Kempeleen ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueen asuintontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia tehokkuusluvun 0,20 osoittaman määrän. Alueella edellytetään

rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä maaperän heikon kantavuuden johdosta, ja kullekin tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen pientalon. Piriläntien varsi on ajoneuvomelun aluetta. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

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 asemakaavoituilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut. Asunto-ohjelmassa todetaan, että taajaman länsiosassa omakotitalotontteista 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia lausuntoja tai mielipiteitä ei saapunut.

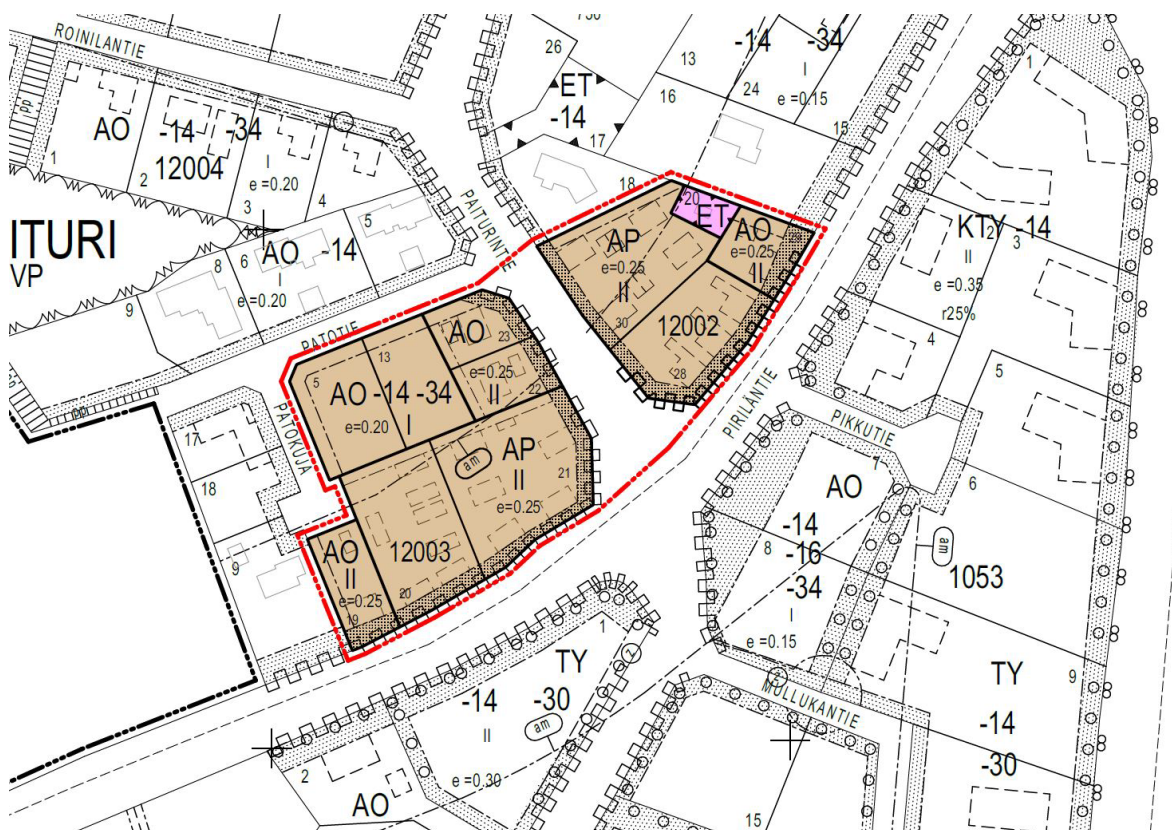
4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 16.3.-15.4.2022 välisen ajan.



Kuva 13. Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta, Arkadi Arkkitehdit Oy

Valmisteluvaiheen palautteet

Luonnokseen on saapunut nähtävillöön aikana neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot vastineineen sekä mielipiteiden anonymisoidut referoinnit vastineineen ovat kaava-aineiston liitteinä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia lausuntoja tai mielipiteitä ei saapunut.

Kempeleen Vesihuolto Oy on toimittanut verkkokarttaotteen ja alustavan verkkosuunnitelmakartan sekä ilmaisee, että maanomistajat vastaavat verkon muutosten kustannuksista. **Oulun Seudun Ympäristötoimi** esittää maisema- ja luontoarvojen selvittämistä sekä sulfaattimaita koskevan kaavamääräyksen lisäämistä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus tiedustele syytä maanomistajien erilaiseen kohteluun kaava-alueella siltä osin, kuin jokaiselle ei osoiteta vastaavaa uutta rakentamista ja pyytää lisäämään maanomistussuhteet selostukseen. Vaikutustenarviointiin pyydetään lisäämään nykyiset ja tulevat rakennusoikeuden määrät. Melumääräyksille edellytetään selvityspäätteitä. Luonnontilan kuvausta ja vaikutustenarviointia esitetään tarkennettavan. Lisäksi ELY pyytää korjaamaan muutamia selostuksesta havaittuja virheitä.

Telia Finland Oyj on toimittanut verkkokarttaotteen ET-alueen laitetilasta ja korttelissa sijaitsevista johdoista. Telia Finlandin kanssa on pidetty verkkotoimijaneuvottelu, jossa on sovittu laitetilan käytöstä poistumisen ja purkamisen aikataulusta. Laitetila johtoineen jää pois käytöstä vuoden 2023 aikana ja puretaan elokuuhun 2024 mennessä.

4.6 Kaavaehdotus

Valmisteluvaiheen palautteen pohjalta kaava-aineistoon tehtiin vähäisiä muutoksia sekä selostusta on täydennetty sekä tarkennettu.

- Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje.
- Tarpeettomaksi todettu ET-tontti (795 m²) on liitetty osaksi tontteja 29 ja 30 korttelissa 12002.
- Korttelissa 12003 tonttien muodot on sovitettu maakauppakirjan optiosopimuksen mukaisiksi. Sopimuksen mukaan voimassa olevan kaavan tonteista 5 ja 13 liitetään 254 m² kokoinen siivu kaavaehdotuksen tontteihin 20 ja 21. Myös korttelin muiden tonttien muotoa on mukautettu tähän rajalinjaan.
- Kaavaselostus-teksti korjattu virheiden ja epätarkkuuksien osalta
- Kaavaselostusta täydennetty palautteiden pohjalta:
 - Lisätty kulttuuriympäristö- ja maisematarkastelu
 - Tarkennettu kuvausta suunnittelualueen liikenne- ja meluolosuhteista.
 - Luontoympäristön kuvausta täydennetty. Luontoselvitykseen pyydetty lausunto.
- Selvennetty maanomistussuhteita suunnittelualueella.
- Asemakaavamerkinnöistä poistettu indeksi 14
- Meluvaikutusalueen linjausta tarkennettu.
- Asemakaavamerkintöihin lisätty merkintä säilytettävästä puusta.
- Yleismääräyksiin on lisätty ”Melulta suojaavat rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien kohteiden käyttöönottoa”
- Yleismääräyksiin on lisätty ”Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmataratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksien läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Ehdotusvaiheen palautteet **TÄYDENTY!**

Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavamuutosalue sijaitsee jo rakennetulla asuinalueella joukkoliikennevyöhykkeellä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 ha. Kaavamuutosalueella tonttijakoa selkeytetään ja vajaasti rakennettua aluetta tiivistetään. Lähipalvelut ja infra ovat hyvin saavutettavissa. Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kumoutuvasta asemakaavasta poistuvat 10 AO tonttia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Asemakaavamuutoksella kortteliin 12003 muodostuu tontit 19-23. Lisäksi kumoutuvan kaavan erillispientalokorttelin tonttien 5 ja 13 raja siirtyy vastaamaan korttelin maanomistusoloja muodostaen tontit 25 ja 24. Käyttötarkoitukseksi on osoitettu tonteilla 19, 22 ja 23 erillispientalojen korttelialue (AO) ja tonteilla 20 ja 21 asuinpientalojen korttelialue (AP). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tonttitehokkuus $e=0,25$. Tonteilla 25 ja 24 erillispientalokorttelia (AO-34) osoittava käyttötarkoitusero säilyy. Indeksillä 34 osoitetaan, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto. Tonteilla 25 ja 24 suurin sallittu kerrosluku (I) ja tehokkuusluku ($e=0,2$) säilyvät nykyisen kaavan mukaisina.

Kortteliin 12002 muodostuu tontit 28-30. Tontilla 28 ja 30 käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP), tontilla 29 erillispientalojen korttelialue (AO). Lisäksi tontteihin 28 ja 30 liitetään Paiturintien ja Piriläntien rajaamasta katualueesta 253 m² suuruinen kolmion muotoinen alue kaupungin omistamaa maa-aluetta. Korttelissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tonttitehokkuus $e=0,25$.

Tonttien koot vaihtelevat 707 neliömetrin ja 2916 neliömetrin välillä. Kaavamerkintä AO mahdollistaa 1-2 -asuntoisen rakennuksen rakentamisen.

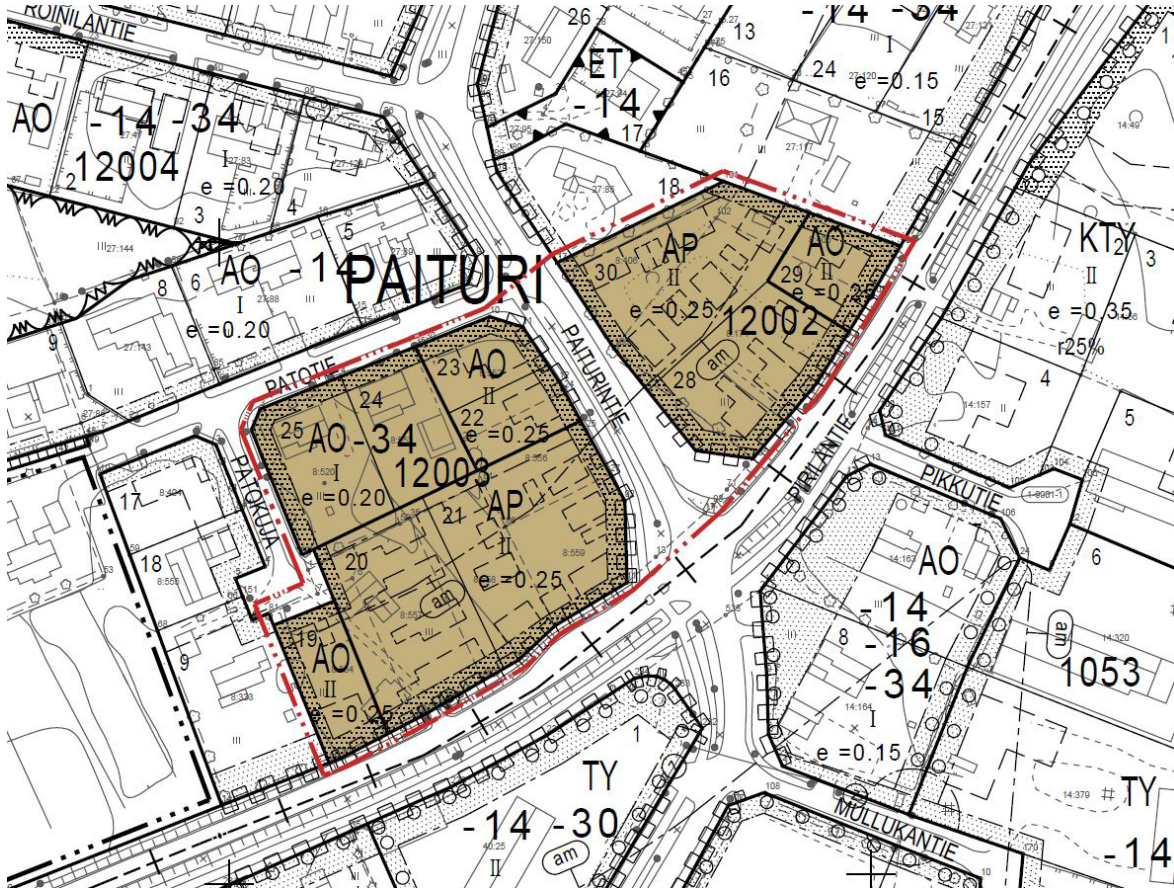
Rakennukset sijoittuvat kaikilla tonteilla suhteellisen väljästi niin, että reunat jäävät rakentamisesta vapaaksi. Istutettavan alueen osa rajaa suunnittelualueen korttelit katualueista ja suunnittelualueen ulkopuolisista naapuritonteista. Tontilla 20 istutettavan alueen osalla kaavaehdotuksessa osoitettu säilytettävä puu.

Tonteille on ajoyhteydet Paiturintieltä, Patotieltä sekä Patokujan päästä. Patokujan päähän rakennetaan kääntöpaikka ja sille varataan kaavassa tarvittava tila. Piriläntie halutaan rauhoittaa tonttiliittymiltä liikenneturvallisuuden vuoksi. Piriläntielle ja Paiturintien risteysalueelle on osoitettu liittymäkielto.

Autopaikkoja on rakennettava 1,5 autopaikkaa/asunto. Sähköautojen lataukseen on varauduttava. Korttelialueilla tulee osoittaa vähintään yksi polkupyörän säilytyspaikka 40 asuinkerrosneliömetriä kohti tai 2 polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti.

Hulevesien käsittely Kempeleen kunnan hulevesiohjokorttien mukaan. Hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.

Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä sitova rakennustapaohje ohjaa alueen rakentamista.



Kuva 2. Ote kaavaehdotuksesta, Arkadi Arkkitehdit Oy



Kuva 14. Näkymä Patokujan päähän.



Kuva 15. Näkymä kumoutuvasta asemakaavasta poistuvalla ET-tontille.

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

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 selvitettäessä 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. Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa alueen nykytilaan sekä lainvoimaiseen asemaakaavaan.

Vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaluonnoksesta saatavan palautteen pohjalta.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Taajamarakenteellisesti kaavamuutosalue on jäänyt jo 1980-luvun rakennuskaavassa taajamarakenteen sisään, kun peltoalueiden puolelle on tullut asemakaavatontteja. Kaavamuutos toteuttaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti eheyttäen ja tiivistäen sitä.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueelle muodostuu 10 pientalotonttia. Osalle tonteista on mahdollista rakentaa useampi asunto, joten tarkkaa asuntomäärää ja asuntojakaumaa on vaikea arvioida. Asukasmäärän määrittämisessä on käytetty laskennallista arvoa 42 k-m²/ asukas. Laskennallinen asukasmäärä voimassa olevan asemakaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella olisi 70 asukasta. Kaavaehdotuksen mukaisella rakennusoikeudella laskennalliseksi asukasmääräksi saadaan 90. Laskennallisesti asukasmäärän lisäys suunnittelualueella olisi 20 asukasta. Alla vertailutaulukko voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen jälkeisestä rakennusoikeuden määrästä ja laskennallisesta asukasmäärästä.

Suunnittelualueen osa e=tehokkuusluku	Tonttien pinta-ala yhteensä [m ²]	Rakennusoikeus yhteensä [k-m ²]	Laskennallinen asukasmäärä yhteensä 42 k-m ² / asukas
AO ja AP tontit (e=0,2)	14693	2938,6	70
ET-tontti	795,5	0	0
Yhteensä	15488,5	2938,6	70

Taulukko 1. Rakennusoikeus ja laskennallinen asukasmäärä voimassa olevan asemakaavan mukaan

Suunnittelualueen osa e=tehokkuusluku	Tonttien pinta-ala yhteensä [m ²]	Rakennusoikeus [k-m ²]	Laskennallinen asukasmäärä 42 k-m ² / asukas
AO-34 tontti (e=0,2)	2643	528,6	12,6
AO ja AP tontit (e=0,25)	12963	3240,8	77,2
Yhteensä	15606	3769,4	90

Taulukko 2. Rakennusoikeus ja laskennallinen asukasmäärä kaavaehdotuksen mukaan

Palvelut

Kaavaluonnoksessa ei esitetä lisäpalveluja alueelle vaan se tukeutuu voimassa olevaan palveluverkkoon. Suunnittelualueelle laskennallisesti määritelty asukasmäärä suhteessa voimassa olevaan kaavan laskennallisesti määriteltyyn asukasmäärään on vain 20 asukasta enemmän. Vaikutukset alueen palvelujen kuormitukseen voidaan katsoa olevan vähäisiä.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavamuutoksessa on hyödynnetty Piriläntien meluselvitystä vuodelta 2018, jossa on otettu huomioon tulevan maankäytön liikennetuotosennuste vuoteen 2040. Voidaan olettaa, että liikennemäärät ja nopeudet ovat vastaavat myös Paiturintien kaavamuutosalueella. Laskennallisesti asukasmäärä lisääntyy kaavamuutosalueella 20 asukkaalla. Liikenneverkon kuormitusta ei voida pitää merkittävänä suhteessa nykyisen kaavan mahdollistamaan asukasmäärään. Taajaman osayleiskaavan mukaisen poikittaisyhteyden laskennallinen vaikutus Paiturintien kohdalla olisi toteutuessaan vielä 650 ajoneuvoa vähemmän.

Suunnittelualue tukeutuu toteutettuun vesi-, viemäri- ja sähköverkkoon. Lausuntojen mukaan tuleva rakennuskanta huomioiden viemäriverkoston johtojen ja liittymien koko voi olla osin riittämätön ja vaativat muutoksia. Näistä kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

6.2 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

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

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavoitettavalla alueella on vain vähän luonnontilaista tai sellaiseksi kehittymässä olevaa ympäristöä. Rakentamattomat alueet on pääosin osoitettu rakentuviksi. Kaavamuutoksessa istutusalueiksi osoitetuilla alueiden kasvulliset alueet voivat pysyä luonnontilaisina, myös yksi kookas mänty on osoitettu säilytettävän puun merkinnällä. Kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

6.4 Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset

Historiallista tielinjausta lukuun ottamatta kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Asemakaavan toteutumisella ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan Kempeleen kirkonmäen rakennustaiteellisiin, rakennushistoriallisiin, historiallisiin tai maisemallisiin arvoihin. Kirkonmäki hahmottuu kauempana itsenäisenä miljöökokonaisuutena, jolla ei ole selkeää rakenteellista yhteyttä tai näkymäyhteyttä kaavamuutosalueeseen.

Tieinventoinnin mukaan Pohjanmaan rantatiehen kuuluvan tiejakson säilyneisyys on vähäinen (tuhoutunut). Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta historialliseen tielinjaukseen ja tien kulttuuriympäristöarvoihin.

Kaavamuutosalueella sijaitsevan rakennuskantainventoinnissa mukana olleen vanhan rakennusryhmän rakennushistorialliset arvot ovat hävinneet ja se on saanut purkuluvan. Kaikki purkaminen osaltaan köyhdyttää rakennetun ympäristön ajallista kerrostuneisuutta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemallisesti arvokkaisiin peltoalueisiin, jotka sijaitsevat 400 m etäisyydellä suunnittelualueesta luoteeseen. Piriläntien länsipuolella 50-120 m suunnittelualueesta lounaaseen avautuvat pienemmät peltoaukeat. Myöskään näihin kaavamuutos ei vaikuta, koska alueiden väli on rakentunut ja niiden välillä ei ole näkymäyhteyttä.

Kaavamuutoksen myötä taajamakuvallisesti hahmoton ja vajaakäyttöinen alue rakentuu. Pienialainen aukea tila rakenteen keskellä häviää rakentamisen myötä. Kaavamuutosalue siistiytyy pusikoista. Kaavamuutos kohentaa siten taajamakuva, parantaa orientoituvuutta, rajaa tiiviimmin kaduksi muutettua entistä maantietä ja korostaa risteykseen tultaessa porttimaista vaikutelmaa. Kaavassa mahdollistettava rakentaminen uudistaa vanhan asuinalueen sisääntuloaluetta ja kohottaa siten alueen imagoa.

6.5 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueelle eikä alueen välittömässä läheisyydessä olevia 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 4.3.2022

Kempeleen kunta
Kaavoitus

Suvi Jänkälä
kaavasuunnittelija

Kaija Muraja
kaavoittaja

etunimi.sukunimi@kempele.fi

Arkadi Arkkitehdit
Kaavakonsultti

Petri Ilmarinen

Mira Pasma

etunimi.sukunimi@arkadi.fi