

# Kempeleen asemakaavan muutos / Kortteli 8093 tontti 6

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)



Asemakaavan muutos koskee Sarkkirannan korttelin 8093 tonttia 6 ja siihen liittyviä katualueita. Tontti muodostuu kiinteistöistä 244-401-1-385 Hahtola, 244-401-1-348 Välitalo ja 244-401-1-329 Mikro.



**KEMPELE**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>SISÄLLYSLUETTELO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
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 MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 ASEMAKAAVA .....	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
3.1.4 Maanomistus .....	15
3.2 SUUNNITTELUKILAILANNE .....	15
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>17</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	18
KEMPELEEN KUNNANHALLITUS KÄSITTELI YKSITYISEN MAANOMISTAJAN KAAVOITUSALOITTEEN JA PÄÄTTI 26.3.2018 (§ 91) KAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ. ....	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	18
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet .....	18
<i>Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia AM-korttelin muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan kiinteistöllä 244-401-348 sijaitsevan Välitalon tilan pihapiirin suojelemista asemakaavalla.</i> .....	18
<i>Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman (kvalt 8.4.2019 § 31) keskeisissä toimintalinjoissa on määritetty, että maankäytösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut.</i> .....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	19
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	19
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	22
4.6 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET .....	23
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>24</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	24
5.1.1 Mitoitus .....	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	24
5.3 ALUEVARAUKSET .....	24
5.3.1 Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue) .....	24
5.3.2 Katualueet .....	24
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	27
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	27



5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	27
5.4.3 Vaikutukset talouteen .....	27
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	27

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 27

6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	27
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA .....	27

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kanssa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan tilasto- ja pientilastoalueella (102/008) rajautuen asemakaavan kortteliin 8093 länsiosaan ja tontteihin 7–10 Hahtorannantien, Kauratien ja Juhonpolun välisellä alueella.



*Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.*

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Korttelin 8093 asemakaavamuutos muuttaa maatalousrakennusten korttelialueen erillispientalojen korttelialueeksi. Vireilletulon hetkellä tontin käyttötarkoitus ei vastaa kaavamerkintää ja maa-alaa on vajaakäytöllä keskellä rakentunutta asuinalueita. Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Kempeleen kunnanhallitus käsitteli yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen ja päätti 26.3.2018 (§ 91) kaavamuutoksen käynnistämisestä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia AM-korttelin muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan kiinteistöllä 244-401-348 sijaitsevan Välitalon tilan pihapiirin suojelemista asemakaavalla.

Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman (kvalt 27.4.2015 § 24) keskeisissä toimintalinjoissa on määritetty, että maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.5.2019
LIITE 5	Kaavaluonnoskartta (khall 27.5.2019)

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen takia kunta on pyytänyt lausunnot asemakaavamuutoksen edellytyksistä kortteliin 8039 jo 7.11.2016 rakennusliike Siklan tiedustelujen johdosta. Lausunnot pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan liitolta. Lausuntojen mukaan kaavamuutos on mahdollinen, kun suunnittelussa huomioidaan olemassa oleva arvokas rakennettu ympäristö siten, että täydennysrakentamisen tehokkuus ja rakentamisen korkeus noudattaa olevaa linjaa.

Kunta ja kiinteistön 244-401-1-385 maanomistaja on allekirjoittanut maankäyttösopimuksen, jossa on sovittu asemakaavamuutoksen tavoitteista, osapuolten vastuista, asemakaavan muutoksella toteutuvan maanarvon nousun korvauksesta sekä tavoiteaikataulusta. Kunnanhallitus on päätöksellään 27.8.2018 § 254 hyväksynyt neuvotellun aiesopimuksen.

- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Kempele)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma (2008)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (12.4.2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (22.4.2016 Pöyry)
- Kempeleen kunta - Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä (2.2.2018 luonnos, Pöyry)
- Suunnittelutyön edetessä uusia selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito kesä-elokuussa 2019:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito kesä-elokuussa 2019:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo
- Valiokuntien ohjaukset
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa ehdotuksen nähtävillä asettamisen yhteydessä

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen elo-syyskuussa 2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa lokakuussa 2019 kaavan hyväksymisen yhteydessä
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):



- kunnanvaltuuston käsittelyyn marras-joulukuussa 2019
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8093 tontit 11-15. Erillispientalojen tonttitehokkuudeksi osoitetaan 0,20. Laskennallisesti rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu noin 1940 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 0.97 ha.

Kiinteistöllä 244-401-248 sijaitseva Välitalon tilan pihapiiri saa suojelumerkinnän /s, jolla pyritään säilyttämään pihapiirin ominaispiirteet ja ympäristö.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan.

# 3. Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sarkkiranta on Kempeleen keskustan länsipuolelle sijoittuva asuinalue, joka on Oulun seudun yleiskaavassa 2020 osoitettu asuinalueeksi. Asemakaavamuutos sijoittuu Kempeleen asemakaava-alueen läntisimpään kulmaan Hahtorannantien, Kauratien, Ruistien ja Juhonpolun väliin.

Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet lähipalveluihin ja lähivirkistysalueen verkostoihin.



*Lähtökohdat suunnittelulle.*

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

#### Luonnonympäristö

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue sijaitsee piiloharjuna esiintyvän Kempeleenharjun muodostaman selänteen reuna-alueella maisemarakenteen rinnekohtassa. Reuna-alueet ovat vanhastaan olleet rakentamisen alueita, joiden ympärillä pellot ja niityt levittäytyvät.



*Suunnittelualue on vanhaa peltoa.*

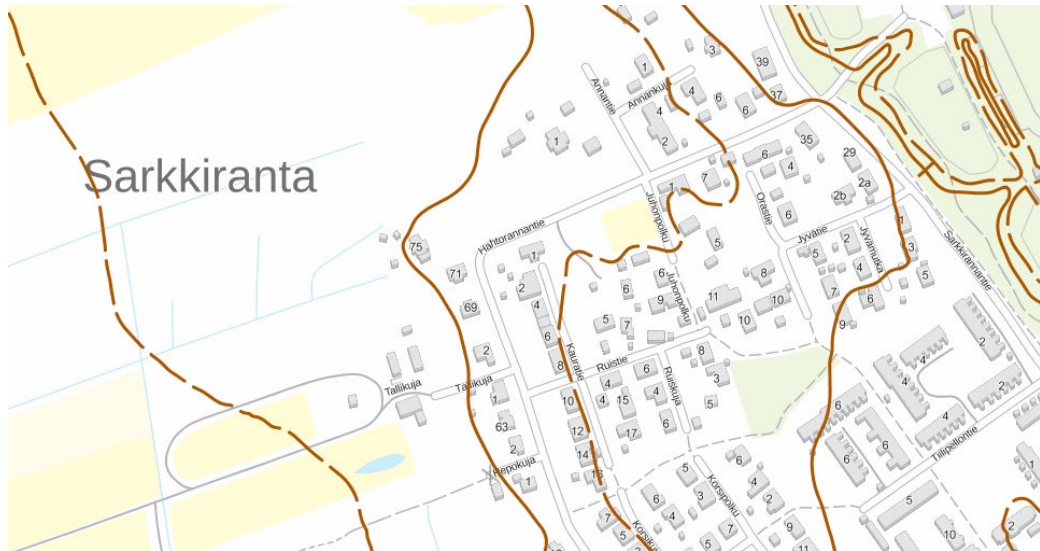


*Näkymä alueelle Hahtorannantieltä käsin.*

#### Maaperä ja rakennettavuus



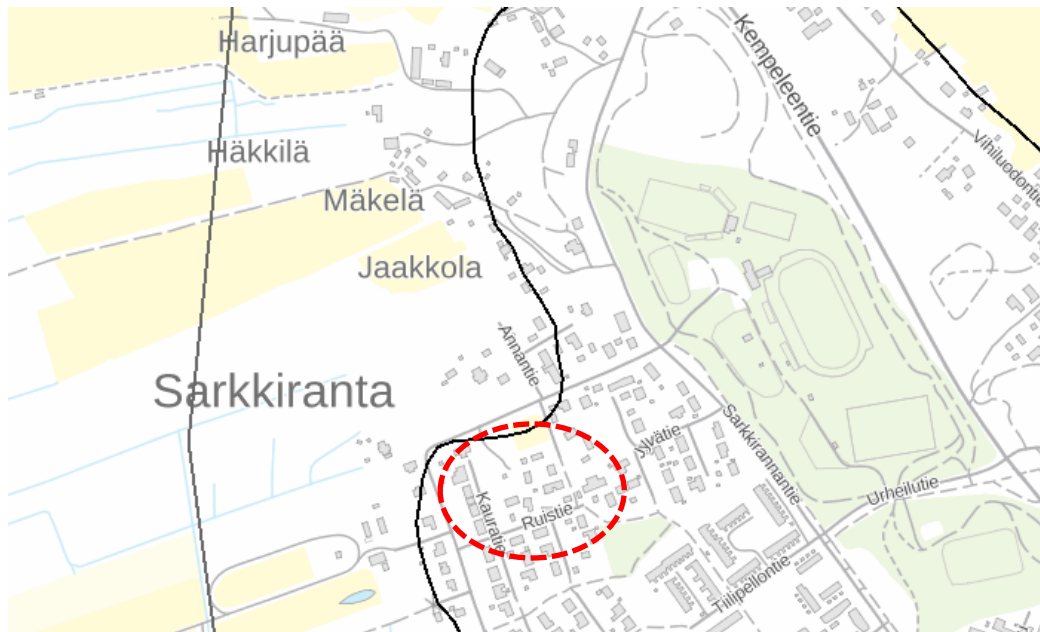
*Suunnittelualue kuuluu kallioperältään Muhoksen muodostumaan ja on maaperältään hiekkaa (Hk).*



*Paikkatietoikkunan mukaan suunnittelualue sijoittuu + 7.5 m korkeuskäyrän tienoilte. Alueen maanpinta laskee luoteeseen. / Ote Paikkatietoikkunasta / 7.6.2019 teemakartasta Peruskarttarasterin korkeus. Käyrät 2.5 m välein.*

#### Pohjavesi

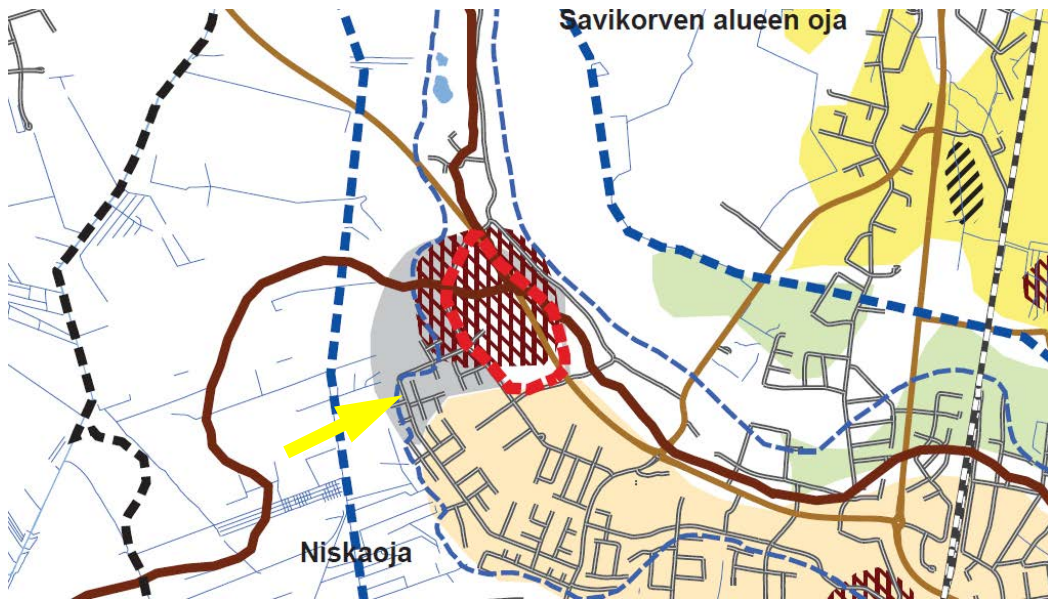
Suunnittelualue kuuluu Kempeleenharjun pohjavesialueeseen, joka on luokiteltu veden-hankintaa varten tärkeäksi luokan 1 pohjavesialueeksi.



*Pohjavesialueen aluerajaus (ulompi). Kaavamutosalue sijaitsee pohjavesialueella varsinaisen muodostumisalueen rajalla (tummansininen rajaus).*













#### Hulevedet

Suunnittelualue sijaitsee Liminganlahteen laskevan Peräojan valuma-alueella ja Niskaojan pienvaluma-alueella: alueen hulevedet johtuvat Niskaojan kautta Peräojaan. Monkkasen vedenottamo sijaitsee Perämeren lähivaluma-alueella mutta aivan Myllyojan ja Peräojan valuma-alueen tuntumassa.



*Ote Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelman liitekartasta. Kartassa on kuvattu toimenpide-suositukset eri valuma-alueille (kaavamuutosalue on osoitettu keltaisella nuolella karttaan).*

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, jonka takia pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kempeleen kunta on teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry, 2016), jossa määritellyjä periaatteita noudatetaan aluetta rakentaessa. Pohjaveden suojelemissuunnitelma suosittelee hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti toimimista pohjavesialueella: ensisijaisesti tulee ehkäistä hulevesien muodostumista ja imeyttää puhtaita hulevesiä. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää maahan tonttikohtaisesti pohjaveden muodostumisalueella, likaiset hulevedet tulee johtaa esim. liikenne- ja teollisuusalueilta hulevesiviemäriin tai pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle (hiekan- ja öljynerotuslaitteiston kautta) ja hulevesien käsittelystä tulee kirjata ohjeet kaavamääräyksiin ja kunnan rakennusjärjestykseen.

-  Muutetaan kaksitasouomaksi
-  Uusia viivytysrakenteita
-  Kunnan raja
-  Valuma-alueajat
-  Pohjavedenottamoiden lähisuoja-alueet
-  Pohjavesialueen raja
-  Pohjaveden muodostumisalueen raja
-  Ojasto
-  Ehkäistään hulevesien muodostumista
-  Imeytetään hulevesiä
-  Imeytetään puhtaita hulevesiä
-  Imeytetään puhtaita hulevesiä ja ehkäistään hulevesien muodostumista

*Ote Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelman selityksistä.*

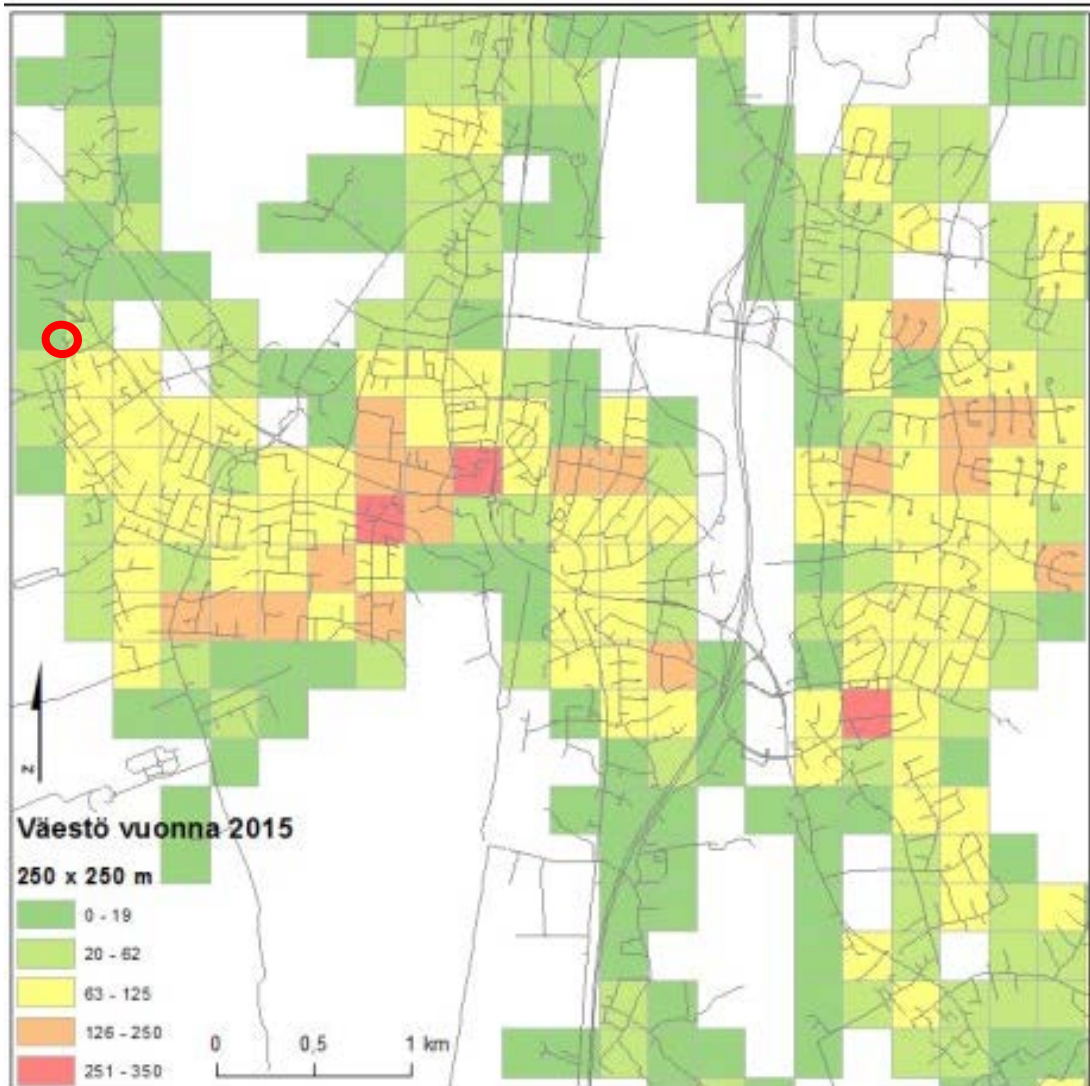
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö





### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan lähiympäristö on väljäksi rakentunutta asumisen aluetta ja se sijaitsee asemakaavan reunalla. Asemakaavamuutos ei muuta merkittävästi yhdyskuntarakennetta nykyisestä.



*Kempeleen väestö vuonna 2015 esitetty ruututietokannassa. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2015, YKR-aineiston käsittely A. Nivala, Oulun yliopisto, maantieteen laitos).*

### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 1 km päässä suunnittelualueesta. Suurin osa lähipalveluista sijaitsee Kempeleentien varressa. Palvelut, jotka ovat kuntakeskuksessa: terveyskeskuspalvelut (1,3 km), Kirkonkylän yhtenäiskoulu ja lukio (1 km), Oulun seudun ammattiopisto OSAO (1 km), lähikaupat, kirkko, kunnantalo sekä pankki- ja postipalvelut (1-2 km).

### Liikenne

Suunnittelualuetta rajaa sen länsi ja pohjoispuolella Hahtorannantie, joka toimii alueen sisäisenä pääkokoojakatuna. Ruis- ja Kauratie ovat tonttikatuja ja Juhonpolku pyörätie, jolla on tontille ajo sallittu pp/t.



*Hahtorannantietä.*



*Näkymä alueelle Hahtorannantieltä olevan peltoliittymän suunnasta.*

#### Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa ja Kempeleen Vesi- ja viemäriverkostoa.

#### Kulttuuriympäristö

Sarkkiranta on pääosin modernia taajama-asutusta. Alueelta löytyy myös vanhempaa rakennuskantaa, sillä Kempeleen vanhin asutus 1400-1500 –luvulla on sijainnut Sarkkirannan alueella. Kempeleen kulttuuriympäristöohjelman ennen 1960 rakennetut kohteet kattavassa rakennuskantainventoinnissa (kulttuurintutkijain osuuskunta Aura 2005) on listattu neljä kaavamuu- tosalueelta (lihavoitu) ja sen liepeiltä löytyvää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta:

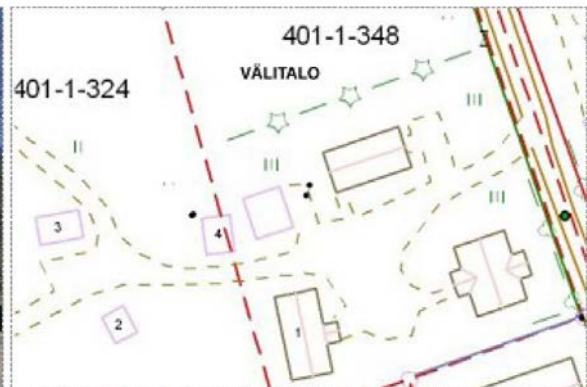
#### **55. Välitalo, Juhonpolku 6**

56. Pelttari ja Einola, Ruistie 7 ja 9

57. Sarkkinen, Juhonpolku 5

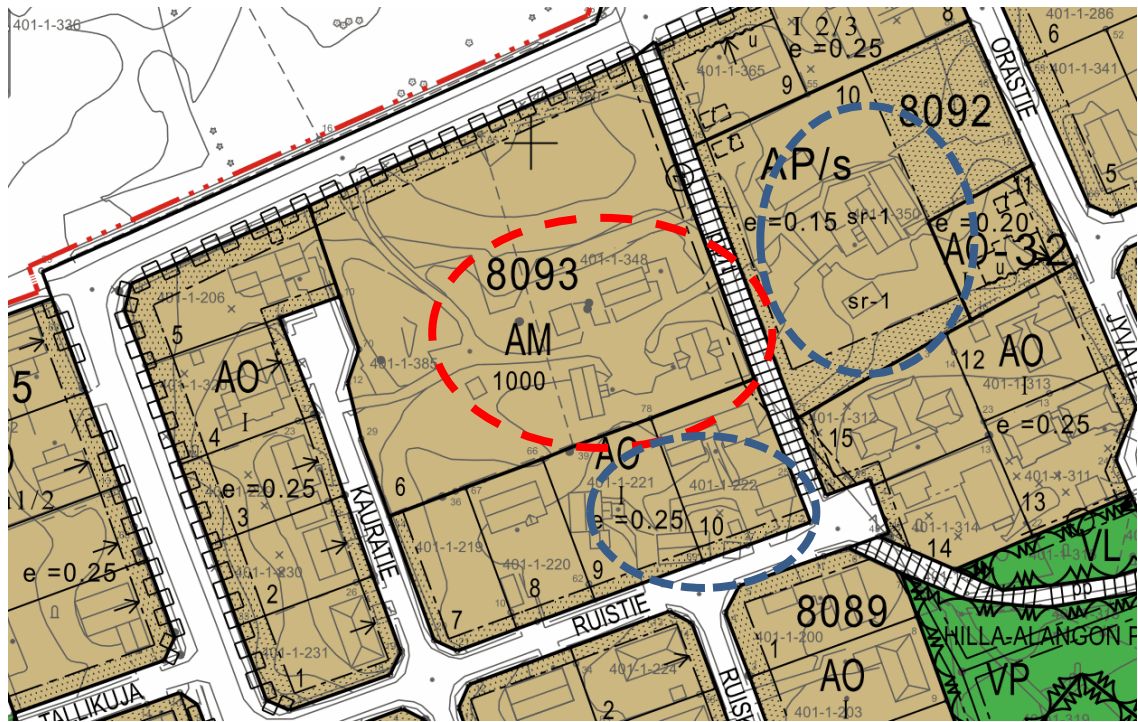


Asuinrakennus (Kuva: Kirsi Schali 12.5. 2005)




Välitalo 1. Vanha asuinrakennus 2. Aitta 3. Sauna 4. Kellari

*Ote Välitalon kohteen inventointikortista / KIOSKI –inventointipalvelin.*



*Ote Kempeleen ajantasa-asetakaavasta. Kaavamuutosalueella sijaitseva kohde Väliatalo on ympyröity punaisella ja kaavamuutosalueen ulkopuoliset kohteet sinisillä ympyröillä.*

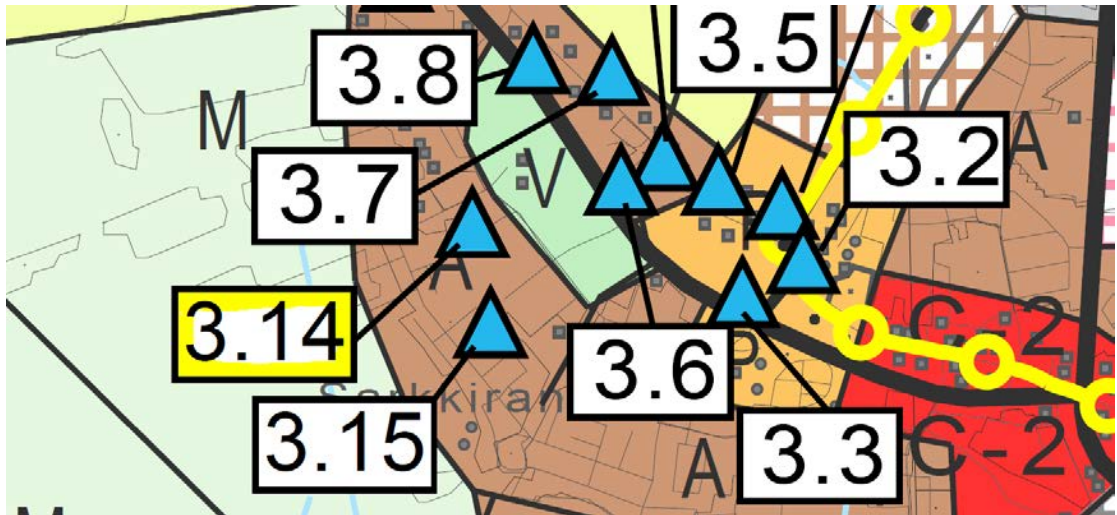
Kohde 55 Väliatalo sijaitsee kaavamuutosalueella korttelissa 8093 tontilla 6, kohde 56 Peltari ja Einola samassa korttelissa tonteilla 9 ja 10, ja kohde 57 Sarkkinen viereisessä korttelissa 8092 tontilla 10. Väliatalo on inventointiraportin mukaan Sarkkisen kantatilasta lohkottu tila, jossa on vanhaa ja uudempaa rakennuskantaa. Yhdessä viereisen Sarkkisen tilan kanssa kohteet muodostavat historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden. Kohteet esiintyvät yhtenä kohteena numero **14. Sarkkiranta** Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1993 –kulttuuriympäristöinventoinnissa ja siihen perustuen Oulun seudun yleiskaavassa se on osoitettu numerolla 3.14 Sarkkiranta suojelukohdeksi ja kulttuurihistorialliseksi kohteeksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteet ovat uudemmassa Pohjois-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa 2015 arvotetut erikseen maa-kunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

 **7.24** SUOJELUKOHDE.

**Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Kohdetta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä.**

**Kohteen numerointi viittaa "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" inventointiraportissa käytettyyn numerointiin.**

*Ote Oulun seudun yleiskaava 2020 suojelukohde –merkinnästä.*



*Ote Oulun seudun yleiskaava 2020 Luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet ja alueet esittävästä yleiskaavakartasta 2/2.*

Välitalon vanhoista rakennuksista jäljellä ovat 1825 rakennettu asuinrakennus, jossa on ollut sisäänlämpiävä pirtti sekä aitta 1800-luvun alusta. Inventoidut rakennukset: 1.vanha asuinrakennus, 2. aitta, 3.sauna, 4. kellari. Inventoiduista kaavamuutosaloitteen tehneen maanomistajan kiinteistöllä sijainnut sauna on hävinnyt 2005 inventoinnin jälkeen. Kellari sijaitsee kiinteistöjen rajalla ja 1800-luvun aitan siirtoa on tutkittu.



*Alueen vanhaa rakennuskantaa 2016 talvella. Kuvassa vasemmalla Välitalon kellari ja 1800-luvun aitta.*

Kempeleen kunta pyysi lausuntoa 7.11.2016 Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta korttelin täydennysrakentamisen edellytyksistä.

Pohjois-Pohjanmaan museon antaman lausunnon 24.11.2016 mukaan korttelin rakentamaton osa on mahdollista muuttaa ympäröivän alueen mukaisesti AO/erillispientalojen korttelialueeksi, jonne voidaan rakentaa 1- tai 2-asuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Korttelin muuttamista tiiviimpään asumiseen, ketjutetuiksi pientaloiksi tai rivitalokortteliksi museo ei pidä hyvänä ratkaisuna.

Pohjois-Pohjanmaan liitto toteaa sähköpostitse 30.11.2016 Sarkkisen ja Välitalon muodostavan maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen. PPL kommentoi alueen kehittämisen täydennysrakentamalla olevan mahdollista, kun maakuntakaavan suunnittelumääräyksen velvoitetta edistää kulttuuriperintöarvojen säilymistä toteutetaan sijoittamalla uusi rakentaminen Välitalon vanhan asuinrakennuksen perinteistä asemaa tukien. Täydennysrakentamisen tehokkuus ja korkeus korttelissa tulee sopeuttaa arvokkaiden Sarkkisen ja Välitalon pihapiirien

ja ympäröivän omakotirakentamisen mukaisesti. 1800-luvun aitan siirtämiselle uudelle paikalle Väliatalon tai Sarkkisen pihapiiriin ja muiden talousrakennusten purkamiselle ei nähty esteitä.



*Alueen vanhaa rakennuskantaa 2016 talvella. Kuvassa nykyisen omistajan sittemmin purkamat huonokuntoisen talousrakennukset.*

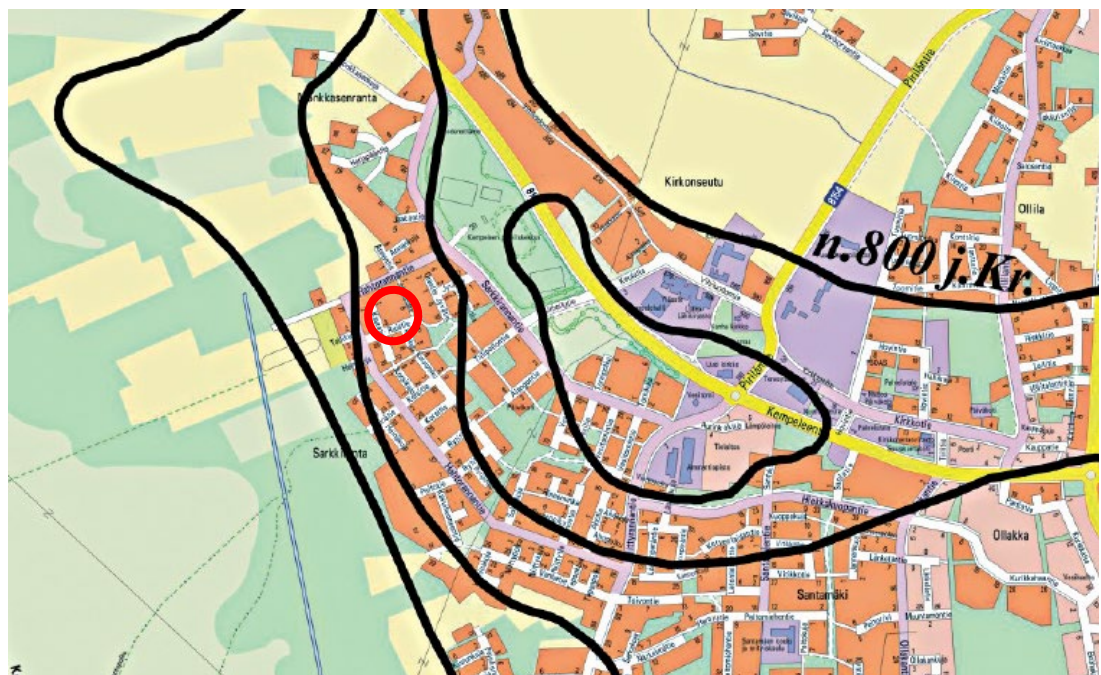
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 28.11. lausunnossaan viittaa museon lausuntoon ja on samaa mieltä museon kanssa siitä, että korttelin rakentamisen tehokkuutta ei ole syytä huomattavasti lisätä entisestään vaan rakentamisen väljiys ja korkeus on hyvä säilyttää myös tämän korttelin osalta ympäröivän omakotirakentamisen mukaisena.



*Ote peruskartasta / Maanmittaushalituksen topografinen toimisto / Karttarunkona ilmakuvakartta 1:10 000, kuvaus 1947-48, uusintakuvaus täydennyskartoitusta varten 1961. Vanhojen rakennuspaikkojen (Väliatalo, Sarkkinen, Peltari, Einola) asuinrakennukset on merkitty mustilla neliöillä.*



Ote rakennuskantainventoinnin kohteet –kartasta ”Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina”, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa. Suunnittelualueella sijaitseva kohde on merkitty numerolla 55. Väliälo.



Suunnittelualue on paljastunut merestä n. 1400-luvulla. Ote Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmasta, rantaviivan sijaintikartalta.

### Muinaisjäänökset

Kempeleen taajama-alue on suhteellisen tasaista vanhaa merenpohjaa ja maanousemisraanikkaa. Sarkkiranta on ollut kirjaimellisesti rantaa vielä 1400-luvulla. Suunnittelualue on paljastunut vedestä ennen 1300-lukua. Meren rannan, ilmansuunnan ja hiekkaisen maaperän ansiosta seutu on luultavasti ollut merestä paljastuttuaan muinaisia asukkaita houkutteleva. Suunnittelualue rajoittuu vyöhykkeelle, jossa maaston korkeus on alle + 10,0 m, joten alue ei ole otollinen uusien muinajäänösten löytämisen kannalta.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien hallussa. Katualueet ovat pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa. Maanomistuskartassa kunnan omistus on esitetty vihreällä värillä.



*Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa. Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla. (tilanne 30.7.2018).*

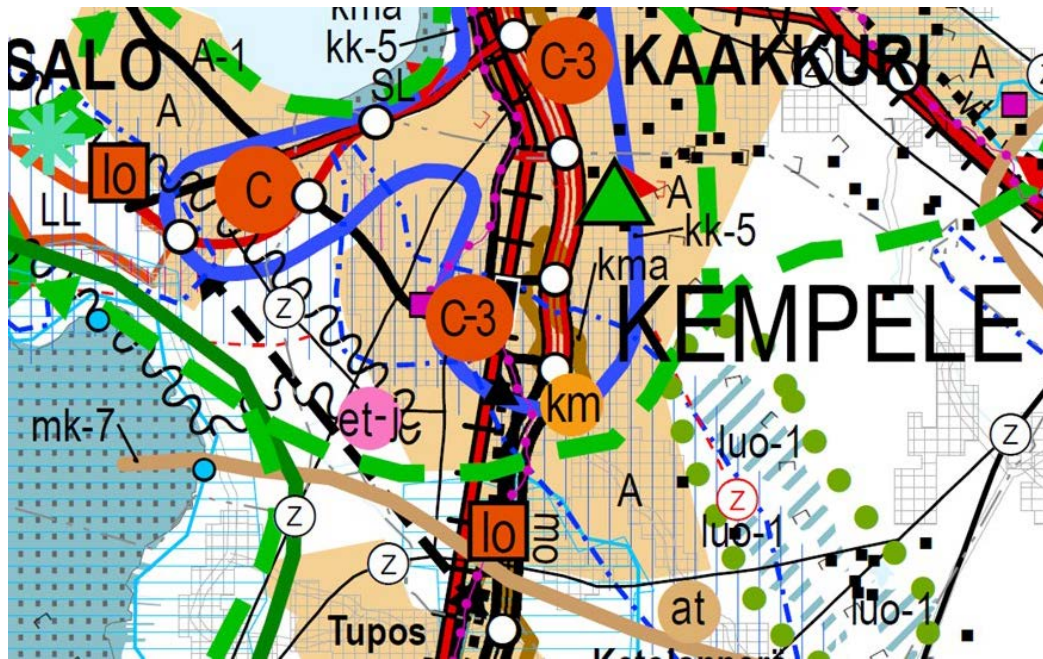
## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa, joista suunnittelualueita koskevat:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.
3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan määrätä 3.vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

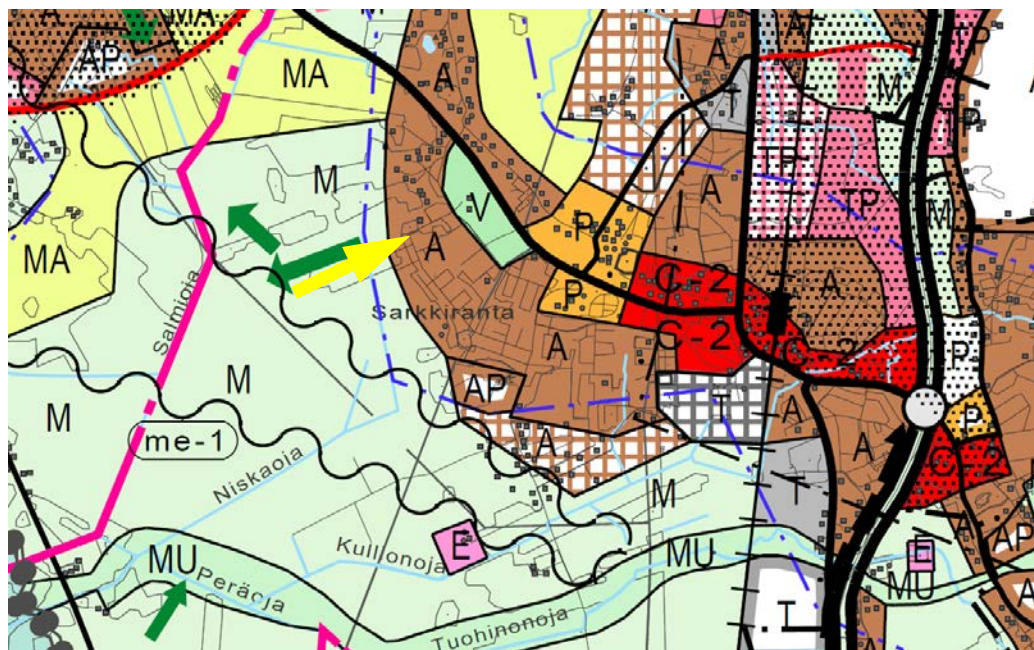


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Asemakaavamuutos sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle sekä pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten tärkeälle pohjavesiväylälle. Oulun lentoaseman 55dB lentomelualue sijaitsee kaavamuutosalueen länsipuolella.

#### Yleiskaava

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Sarkkirannan alue on pääosin rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan. Asuntoaluetta reunustaa lännessä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) keskellään kaakko-luode-suuntainen lentokentän lentomelualue (me-1). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle (pv).

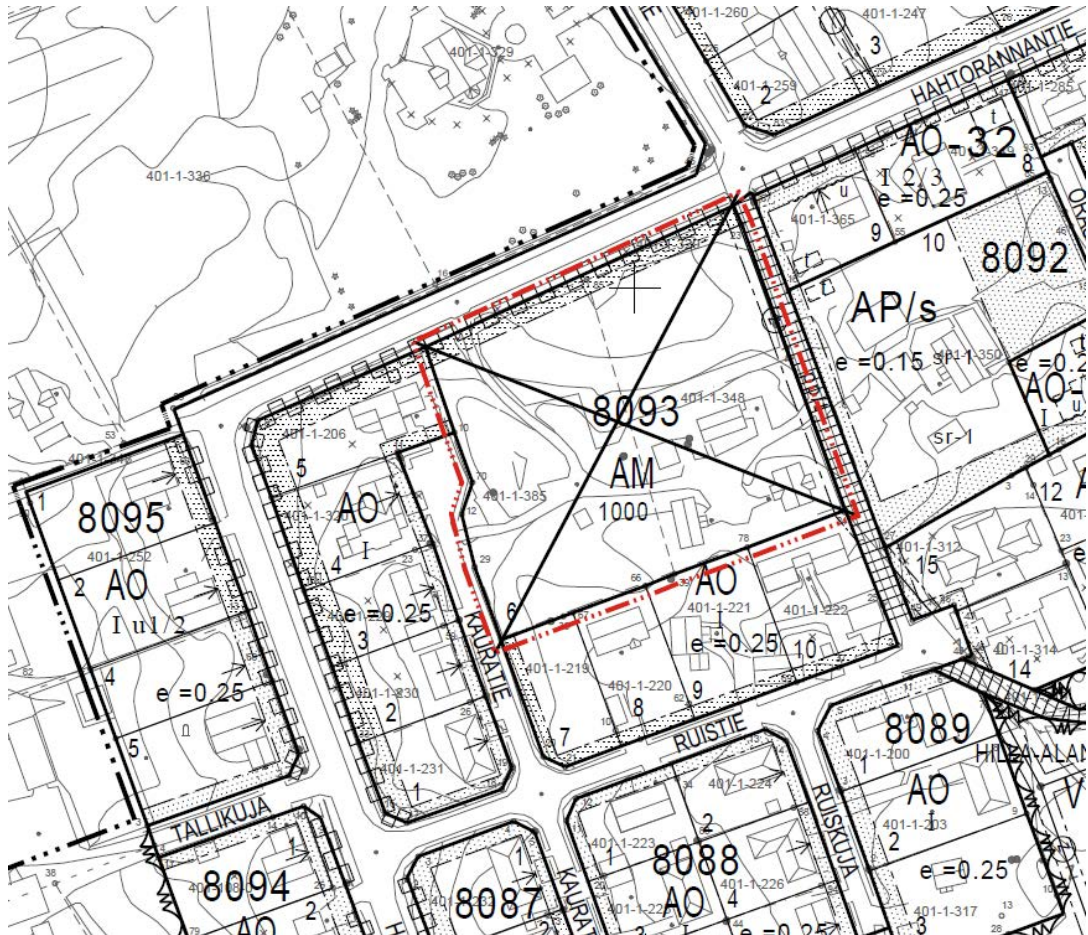


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Kauratien kaavamuutosalue on merkitty keltaisella nuolella.



### Asemakaava

Kaavamuuosaluetta koskee Kempeleen asemakaavan tekninen tarkistus, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 11.9.2006 ja saanut lainvoiman 20.10.2006 (Dnro 300/60/602/2004). Tekninen tarkistus koskee Kempeleen rakennuskaavaa nro 71, joka on saanut lainvoiman 30.12.1987. Muutosalue on maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), johon on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Korttelin rakennusoikeudesta on käytetty 340 k-m<sup>2</sup>.



*Ote ajantasaisesta asemakaavasta, kumottava alue on merkitty rastilla.*

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

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 3.4.2019.

## 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 aiheuttaa keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaa-käytölle. 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.

Kaavamutoksella asuinalueen reunalla oleva tyhjä alue saadaan rakentamisen piiriin ja omakotitalotonttien tarjonta kunnan länsiosassa kasvaa. Rakentuessaan alue liittyy olevaan katurakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon. Saatujen lausuntojen mukaan ympäröivä arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ei estä alueen maankäytön muuttamista asuinrakentamisen alueeksi, kun oleva rakenne ja tehokkuus huomioidaan suunnittelussa. Kunnan taajama-alue on keskeistä tiivistämisen ja täydennysrakentamisen aluetta. Hanke on myös kunnan maapoliittisen ohjelman ja asunto-ohjelman linjausten mukainen.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus käsitteli yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen ja päätti 26.3.2018 (§ 91) kaavamutoksen käynnistämisestä.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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 liitto
- 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 Oy

##### 4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamutoksen tavoitteena on tutkia AM-korttelin muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan kiinteistöllä 244-401-348 sijaitsevan Välitalon tilan pihapiirin suojelemista asemakaavalla.

Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman (kvalt 8.4.2019 § 31) keskeisissä toimintalinjoissa on määritetty, että maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut.

##### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireilletulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla ([www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Kaavoitus ja maankäyttö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:



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

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kanssa järjestetään palavereita tarvittaessa (MRL 66 §, MRA 18 §).

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet on esitetty kohdassa 4.3.2.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

**täydentyä**

### 4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen tavoitteet ovat olleet selkeät. Kaava-aloitteen tehnyt yksityinen maanomistaja pyrkii saamaan uusia rakennuspaikkoja omistamansa alueelle.



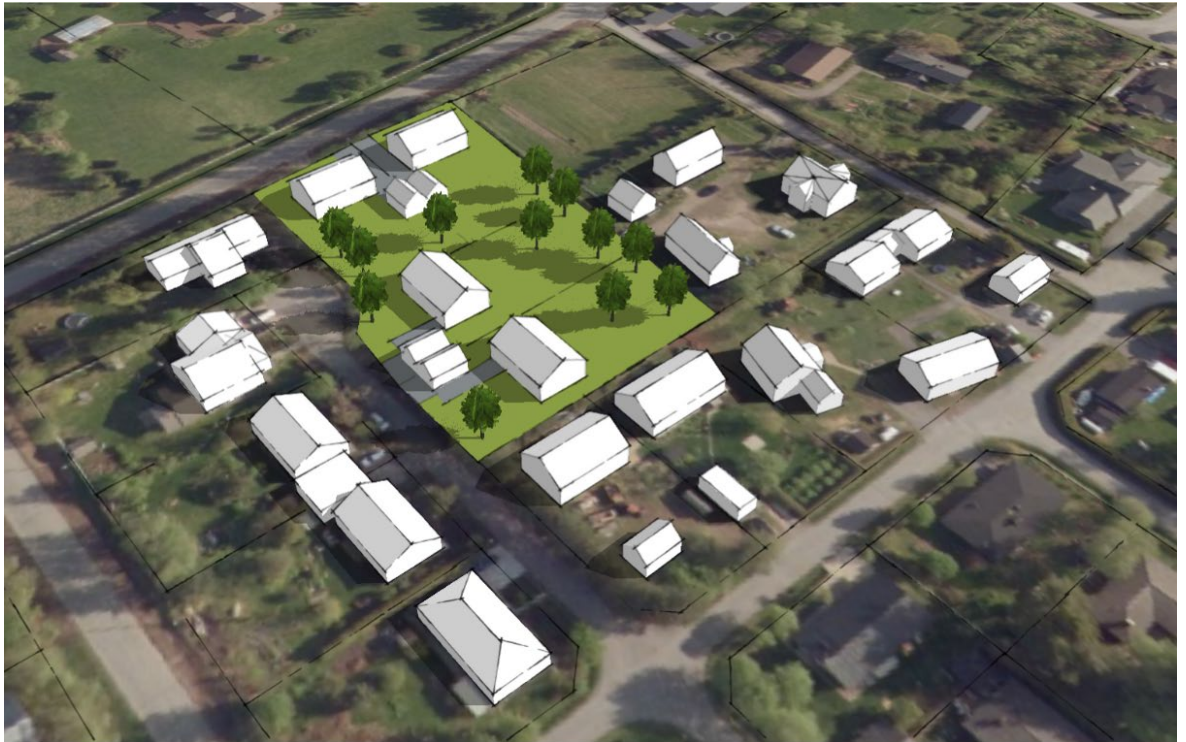
Toisaalta uuden rakenteen on oltava riittävän väljä kulttuurihistoriallisen kohteen läheisyyden vuoksi. Erilaisia vaihtoehtoja on tutkittu vetovoimaisten omakotitalotonttien ja kulkuyhteyksien

näkökuilista. Tavoitteena on ollut muodostaa tontit siten, että uutta katualuetta ei tarvitsisi rakentaa. Luonnostelussa on kiinnitetty huomiota tonttien järkevään muotoon, käytettävyyteen ja suuntautumiseen sekä tarpeeksi leveään istutettavan alueen jäämiseen vanhaa pihapiiriä vasten.



*Alustavia luonnosversioita.*





*Kahta vaihtoehtoa kehiteltiin eteenpäin / havainnollistukset Suvi Jänkälä. Kahdesta vaihtoehdosta maanomistaja on valinnut alemman ratkaisun.*

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

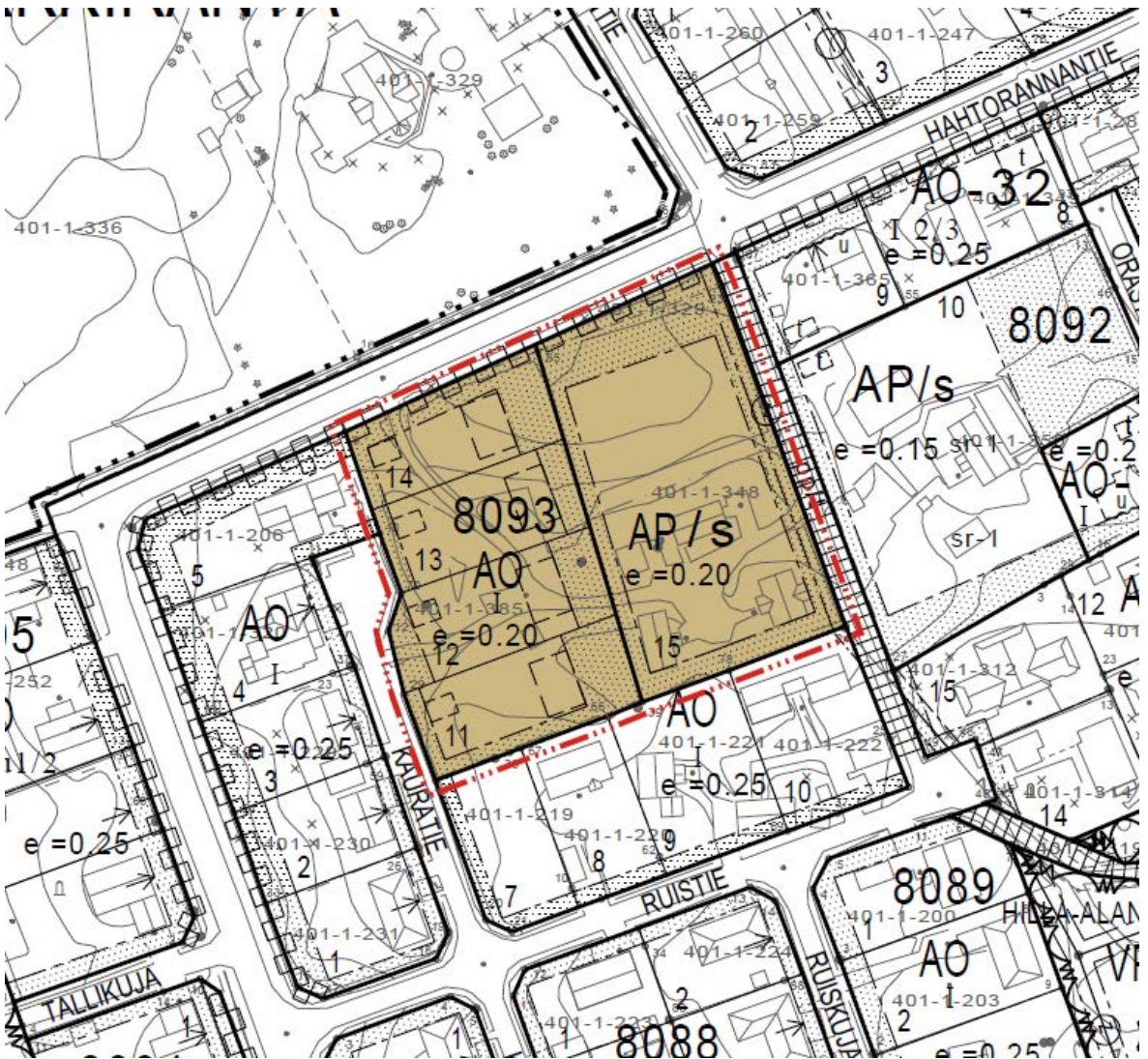
täydentyy

#### 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Kunnanhallitus on käsitellyt kaavan vireilletulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä asettamisen 27.5.2019 (§ 172). **OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä kunnan teknisissä palveluissa (Vihikari 10) ja kunnan nettisivuilla 12.6.-23.8.2019**

Kaavahankkeessa esitetään korttelin 8093 tontin 6 muodostama entinen maatilakeskuksen alue (AM) muutettavaksi siten, että rakentamaton puoli tontista 5 jaetaan neljäksi noin 1200-1300 m<sup>2</sup> suuruisiksi erillispientalojen korttelialueen tontiksi (AO). Luonnoksessa kolmen tontin liikennöinti järjestetään Kauratieltä ja yhden tontin kulku Hahtorannantieltä olevan vanhan pelto liittymän kautta. Välitalon pihapiiri osoitetaan omaksi n. 4600 m<sup>2</sup> suuruiseksi asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (AP/s). Asuintonttien tonttitehokkuudeksi esitetään e=0.20.



*Ote luonnoksesta, jota esitetään nähtävillä asetettavaksi khall 27.5.2019.*

##### Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

**täydenty**

##### Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo



täydentyy

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutosalue sijaitsee jo rakentuneella asuinalueella, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0.97 ha. Asuminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkkoon.

#### 5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksella Sarkkirannan kunnanosaan tulee 4 uutta rakentamatonta erillispientalotonttia ja 1 asuinpientalojen tontti olemassa olevine rakennuksineen. Erillispientalotonttien tonttitehokkuus on  $e=0.20$  ja tonttien koot vaihtelevat 1200–1300 m<sup>2</sup>. Asuinpientalotontin tehokkuus on myös  $e=0.20$  ja pinta-ala noin 4800 m<sup>2</sup>. **Rakennusoikeuden määrän nostaminen voimassa olevasta asemakaavasta ja mahdollisten uusien AO-tonttien sijoittaminen vanhan rakennuspaikan peltoalueelle edellyttää maanomistajaneuvotteluja. AP-tontin rajat ja kiinteistöjaotus eivät myöskään ole Hahtorannantien puoleisilta osin yhtenevät ja vaativat jatkossa tarkastelua.**

Uusia asukkaita alueelle odotetaan laskennallisesti noin 14.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatutavoitteet perustuvat viihtyisän, turvallisen ja laadukkaan asuntorakentamisen toteuttamiseen. Suunnittelualue eheyttää, tiivistää ja siistii olemassa olevaa rakennetta.

### 5.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8093 tontit 11-15. Asemakaavamuutos koskee korttelia 8093 ja siihen liittyviä katualueita.

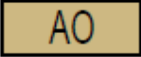
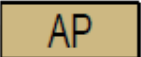







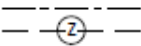

*5.3.1. Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue)*

#### 5.3.2 Katualueet

Suunnittelualueen toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Hahtorannantiehen rajautuva tontti käyttää vanhaa liittymää, jonka kohdalle on osoitettu liittymäkieltoviivan katkos. Kolmelle tontille kulku on järjestetty Kauratien kautta.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
SAR	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
8093	Korttelin numero.
11	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KAURATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistamisesta.

Pintavedet on viemäroitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.


Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

## KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102/108

Asemakaavan muutos koskee korttelin 8093 tonttia 6, sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8093 tontit 11-15 sekä siihen liittyviä katualueita.

 <b>KEMPELEEN KUNTA</b> <b>TEKNISET PALVELUT</b> <b>90440 KEMPELE</b>		<b>LIITE 5</b>
		<b>MITTAKAAVA 1:2000</b>
SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102 008, asemakaavan muutos		Kunnanhallitus 27.5.2019 § 172
Kaavoittaja Kaija Muraja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.6.-23.8.2019	Kunnanvaltuusto
Kaavasuunnittelija Kaija Muraja	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 12.6.-23.8.2019	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Päiväys Korj. 21.5.2019	Julkisesti nähtävillä x.x. - x.x.2019	Arkistointitunnus 1023/10.02.03/2018

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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.

*täydentyy*

*5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

*5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

*5.4.3 Vaikutukset talouteen*

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

*täydentyy*

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

## 5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle on olemassa nimistö.

# 6. Asemakaavan toteutus

## 6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttien myyminen ja alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Maankäyttösopimuksen mukaan kaavamuutosaloitteen tehneet maanomistajat huolehtivat omalla kustannuksellaan muodostettavien asuinrakennustonttien myynnistä sekä mahdollisesta asuntojen rakennuttamisesta ja niiden myynnistä.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kempeleessä 27.5.2019

kaavoittaja Kaija Muraja

