

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

SISÄLLYSLUETTELO	2
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 MUISTA 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
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
KEMPELEEN KUNNANHALLITUS KÄSITTELI YKSITYISEN MAANOMISTAJAN KAAVOITUSALOITTEEN JA PÄÄTTI 26.3.2018 (§ 91) KAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ.	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	20
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	23
4.6 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 KAAVAN RAKENNE	28
5.1.1 Mitoitus	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	28
5.3 ALUEVARAUKSET	28
5.3.1 Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue)	28
5.3.2 Katualueet	28
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3 Vaikutukset talouteen	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	33
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	34



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

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 asuinalueetta. 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, päiv. 20.1.2020
LIITE 5	Kaavaluonnoskartta (khal 27.5.2019)
LIITE 6	Valmisteluvaiheen kuulemisen palaute (khal 27.1.2020 § xx)
LIITE 7	Ehdotusvaiheen kaavakartta (khal 27.1.2020, § xx)
LIITE 8	Rakennustapaohje
LIITE 9	Ehdotusvaiheen kuulemisen palaute (khal x.x.2020, § xx)
LIITE 10	Hyväksyttävä kaavakartta (khal x.x.2020, § xx, kvalt x.x.2020)

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 (29.6.2016, rev 20.6.2019 Pöyry)
- Kiinteistöjen hulevesiohje: Omakoti- ja paritalot, 10.5.2019 Pöyry
- Kempeleen kunta - Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä (2.2.2018 luonnos, Pöyry)
- Kempeleenharjun suojelusuunnitelman päivitys (12.4.2018, 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 nähtävälle asettamisen yhteydessä

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävälle asettaminen helmi-maaliskuussa 2020
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa maaliskuussa 2020 kaavan hyväksymisen yhteydessä



- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):
- kunnanvaltuuston käsittelyyn **huhtikuussa 2020**
- 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 ja pientalokorttelin tonttitehokkuudeksi 0.15. Laskennallisesti rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu noin 1705 k-m². Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen 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 väliseen kortteliin. 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.

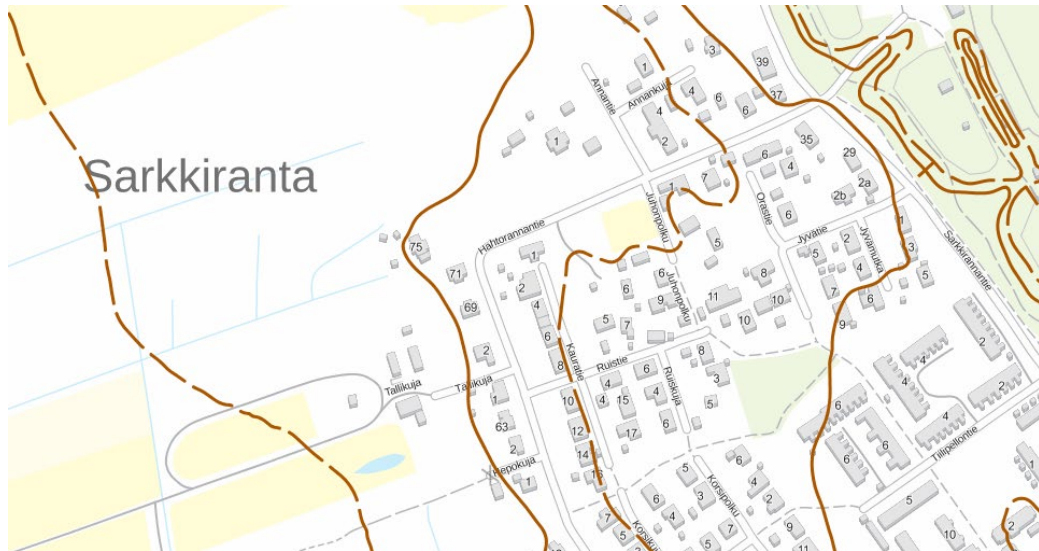


Näkymä alueelle Hahtorannantieltä käsin.

Maaperä ja rakennettavuus



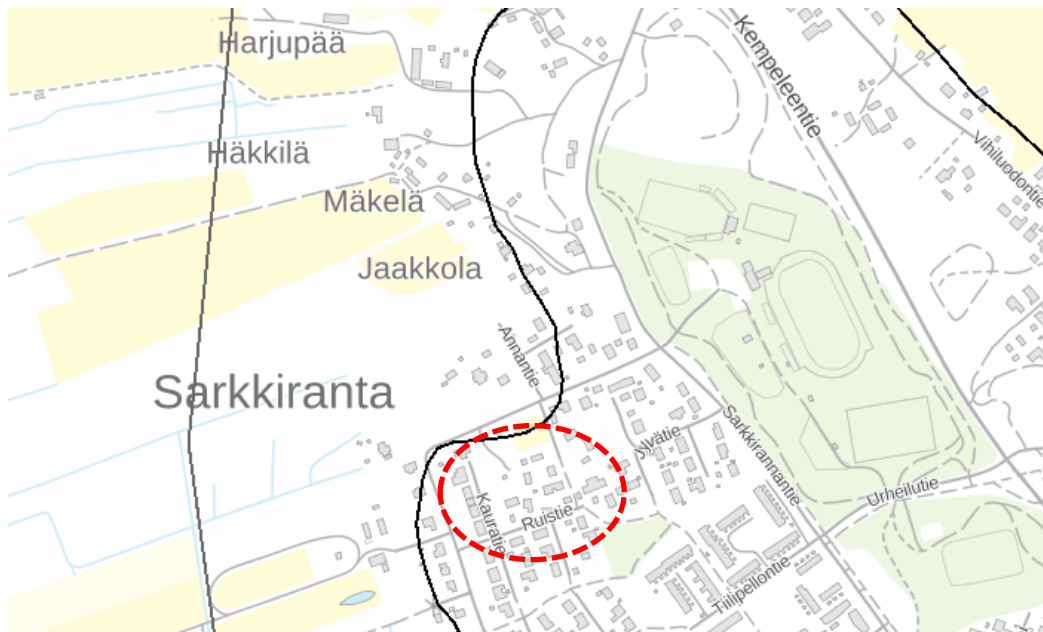
Suunnittelualue kuuluu kallioperältään Muhoksen muodostumaan ja on maaperältään hiekkaa (Hk).



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

Pohjavesi

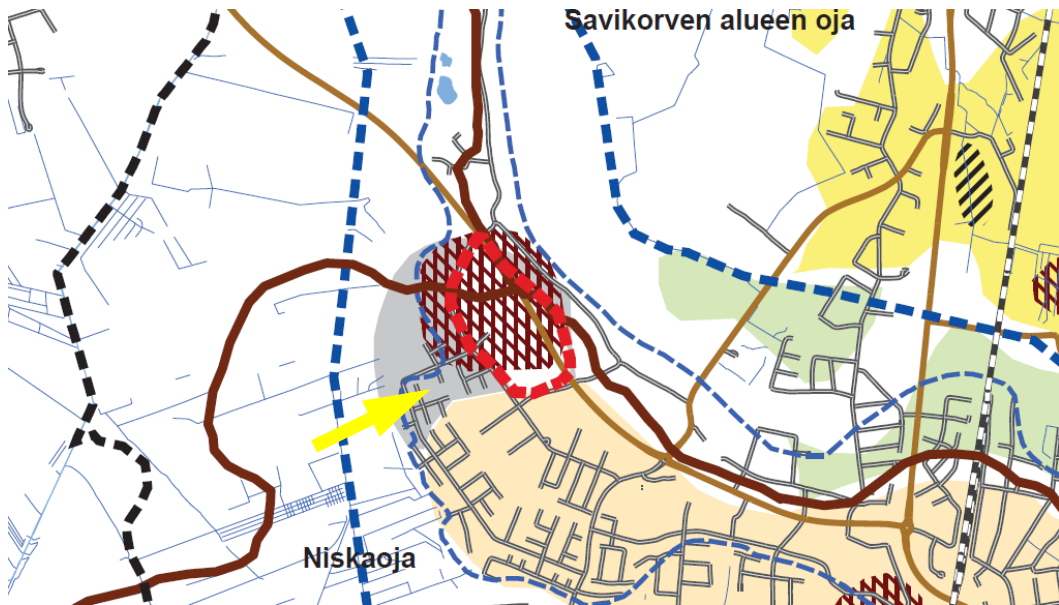
Suunnittelualue kuuluu Kempeleenharjun pohjavesialueeseen, joka on luokiteltu veden hankintaa varten tärkeäksi luokan 1 pohjavesialueeksi.



Pohjavesialueen aluerajaus (ulompi). Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella varsinaisen muodostumisalueen rajalla (sisempi). Ote Paikkatietoikkunasta / 7.6.2019 teemakartasta Pohjavesialueet.

Hulevedet

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

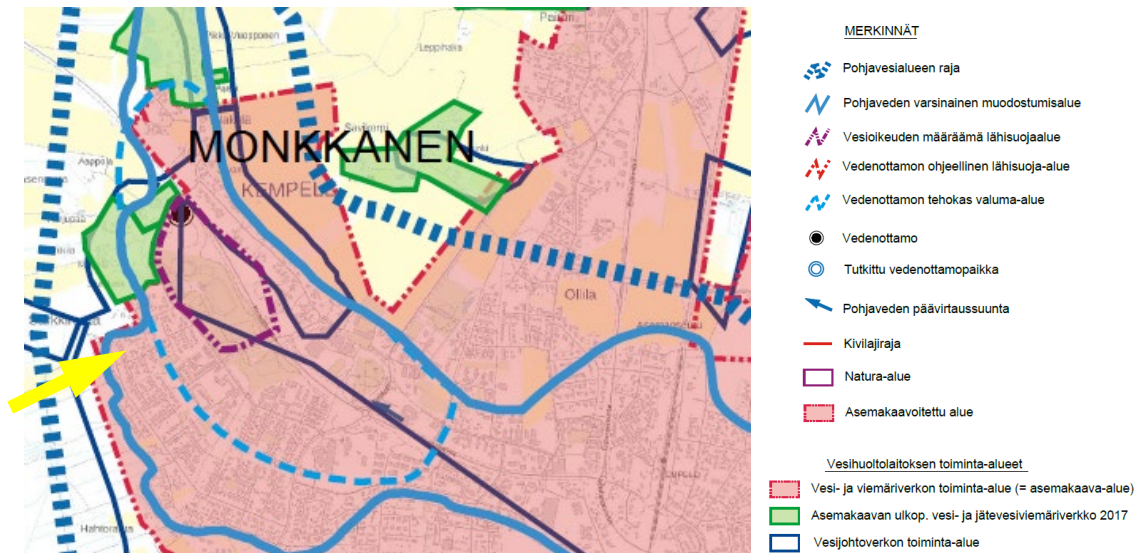


Ote Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelman liitekartasta. Kartassa on kuvattu toimenpidesuosituksia eri valuma-alueille (kaavamuutosalue on osoitettu keltaisella nuolella karttaan).

Suunnitteluala sijaitsee pohjavesialueella, jonka takia pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kempeleen kunta on teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry, 2016) ja **Hulevesiohjeet kiinteistöille (Pöyry 2019)**, joissa määritellyjä periaatteita noudatetaan aluetta rakentaessa. Myös Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma suosittelee antamaan kaavamääräyksissä ja kunnan rakennusjärjestyksessä ohjeet hulevesien käsittelystä sekä toimimaan hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti: ensisijaisesti tulee ehkäistä hulevesien muodostumista ja imeyttää puhtaita hulevesiä. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää maahan tonttikohtaisesti pohjaveden muodostumisalueella, likaiset hulevedet tulee johtaa esim. liikennealueilta hulevesiviemäriin tai pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle (hiekan- ja öljynerotuslaitteiston kautta).

-  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.



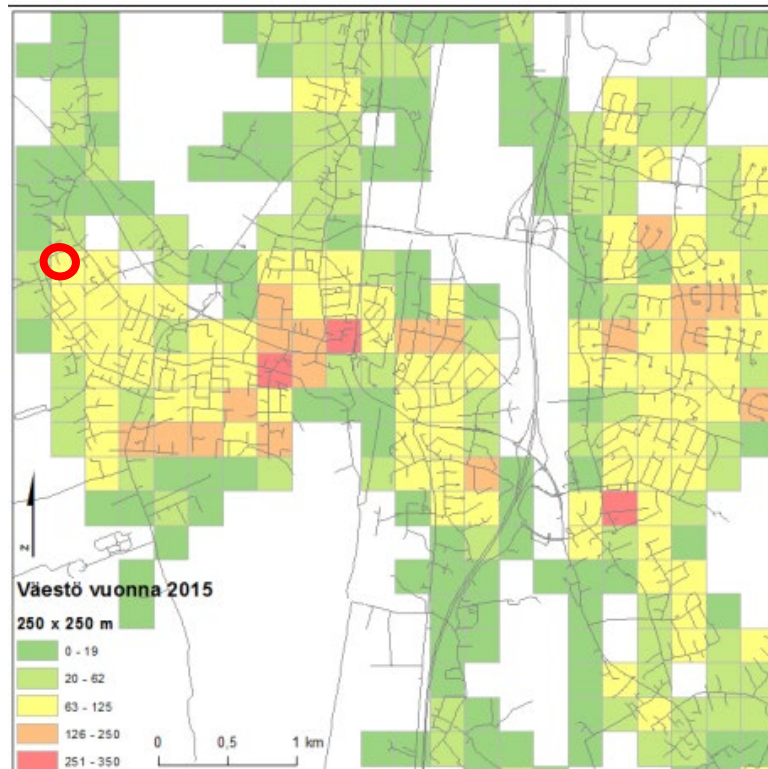
Kaavamuutosalue (osoitettu keltaisella nuolella karttaan) sijaitsee pohjaveden muodostumisalueen sisäpuolella ja Monkkasen pohjavedenottamon tehokkaan valuma-alueen ulkopuolella. Ote Kempeleenharjun suojelusuunnitelman päivityksen liitekartasta / Pöyry 12.4.2018.

Monkkasen vedenottamolle on määrätty vesilain mukainen suoja-alue. Suoja-alueita on perustettu vedenottamoille erityisesti 1960-1980-luvuilla veden laadun tai pohjavesiesiintymän antoisuuden turvaamiseksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristö on väljästi rakentunutta asumisen aluetta ja se sijaitsee asemakaavan reunalla. Asemakaavamuuotos 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 palveluja 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

Kempeleen tie- ja katuverkko on luokiteltu neljään eri luokkaan: moottoritie, päätiet/pääkadut, kokoojatiet/kokoojakadut ja tonttikadut.

Suunnittelualueetta sen länsi- ja pohjoispuolella rajaava Hahtorannantie toimii alueen sisäisenä pääkokoojakatuna. Kokoojakatu välittää liikennettä pääväylille ja palvelee kunnan eri osa-alueiden välistä sisäistä liikennettä. Liittymätyyppinä ovat tasoliittymät. Jalankulku ja pyöräilylle varataan erilliset väylät. Uusille kokoojaväylille ei sallita suoria tonttiliittymiä.



Tie- ja katuverkko

- Valtatie / moottoritie
- Pääväylä
- Kokoojaväylä
- - - Pääväylän yhteysvaraus

Kävely- ja pyöräilyverkko

- - - Pääreitti
- - - Alureitti
- - - Pääreitien yhteysvaraus
- - - Alureitien yhteysvaraus

Ruis- ja Kauratie ovat tonttikatuja, jotka välittävät liikennettä tonteilta kokoojaväylille. Liittymätyyppinä ovat tasoliittymät. Tonttikaduilla sallitaan suorat tonttiliittymät. Jalankulkua ja pyöräilyä ei eroteta muusta liikenteestä. Suunnittelualueen itäpuolella oleva Juhonpolku on 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-
huollon vesi- ja viemäriverkkoa.

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:

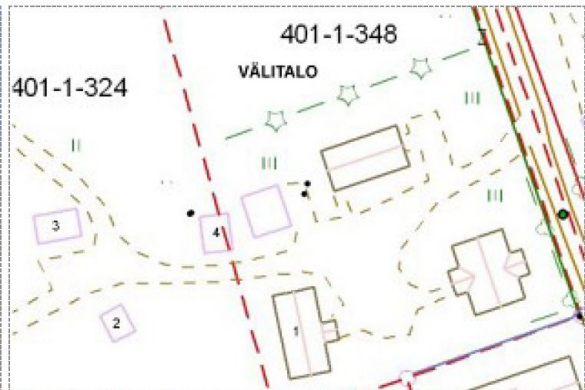
55. Välitälo, Juhonpolku 6

56. Pelttari ja Einola, Ruistie 7 ja 9

57. Sarkkinen, Juhonpolku 5

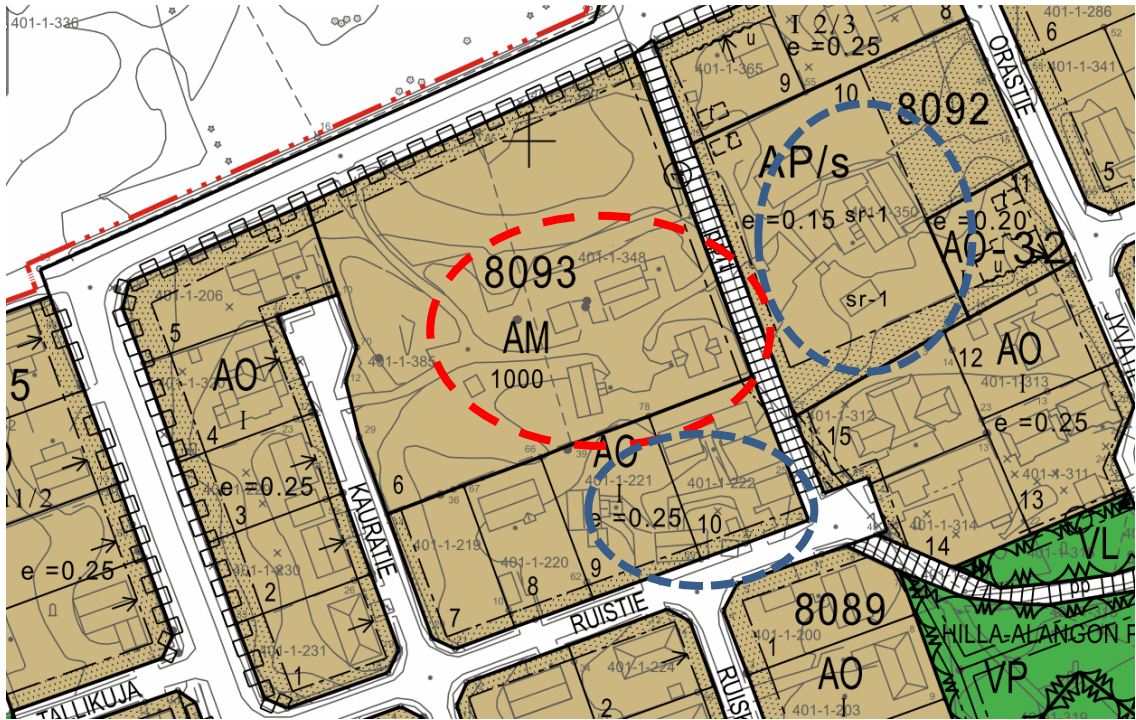


Asuinrakennus (Kuva: Kirsi Schali 12.5. 2005)



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

Ote Välitälon kohteen inventointikortista / KIOSKI –inventointipalvelin.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueella sijaitseva kohde Välitälo on ympyröity punaisella ja kaavamuutosalueen ulkopuoliset kohteet sinisillä ympyröillä.

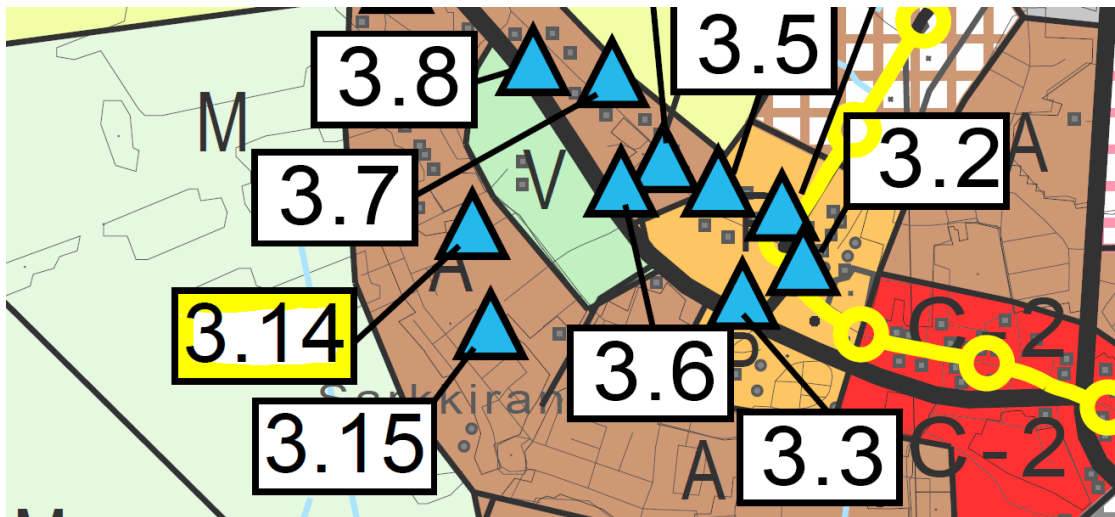
Kohde 55 Välitälo sijaitsee kaavamuutosalueella korttelissa 8093 tontilla 6, kohde 56 Peltari ja Einola samassa korttelissa tonteilla 9 ja 10, ja kohde 57 Sarkkinen viereisessä korttelissa 8092 tontilla 10. Välitälo on inventointiraportin mukaan Sarkkisen kantatilasta lohkottu tila, jossa on vanhaa ja 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 arvotut erikseen maakunnallisesti 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 rakennuksista kaavamuutosaloitteeseen tehneen maanomistajan kiinteistöllä sijainnut sauna on hävinnyt 2005 inventoinnin jälkeen ja kellari on purettu omistajanvaihdon jälkeen. 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. Ehdotusvaiheeseen mennessä naapurikiinteistöjen omistajien luvalla on tutkittu tilusvaihtomahdollisuutta, jossa pihapiiriin liittyvä aitta voisi jäädä paikalleen.



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

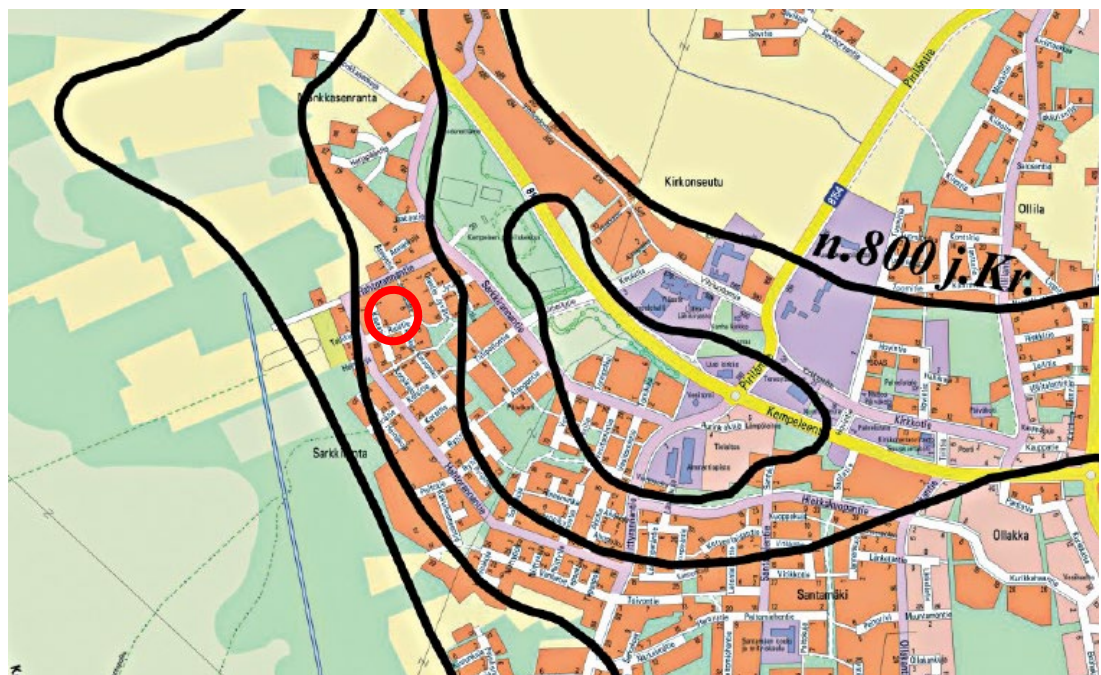
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 28.11. lausunnossaan viittaa museon lausuntoon ja on samaa mieltä museon kanssa siitä, että korttelin rakentamisen tehokkuutta ei ole syytä huomattavasti lisätä entisestään vaan rakentamisen väljyys ja korkeus on hyvä säilyttää myös tämän korttelin osalta ympäröivän omakotirakentamisen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



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



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



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

Muinaisjäännökset

Kempeleen taajama-alue on suhteellisen tasaista vanhaa merenpohjaa ja maanousemisrannikkoa. Sarkkiranta on ollut kirjaimellisesti rantaa vielä 1400-luvulla. Suunnittelualue on paljastunut vedestä ennen 1300-lukua. Meren rannan, ilmansuunnan ja hiekkaisen maaperän ansiosta seutu on ollut merestä paljastuttuaan asuinpaikaksi sopiva. Suunnittelualue rajoittuu vyöhykkeelle, jossa maaston korkeus on alle + 10,0 m, joten alue ei ole otollinen uusien muinaisjäännösten 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).

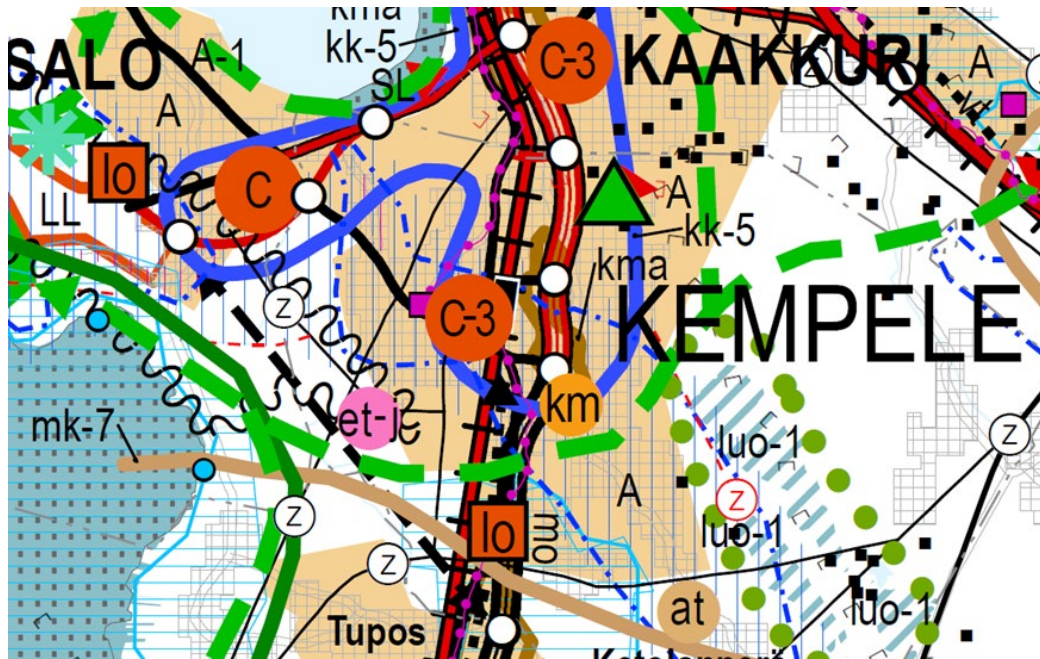
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa, joista suunnitteluala-etta 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.



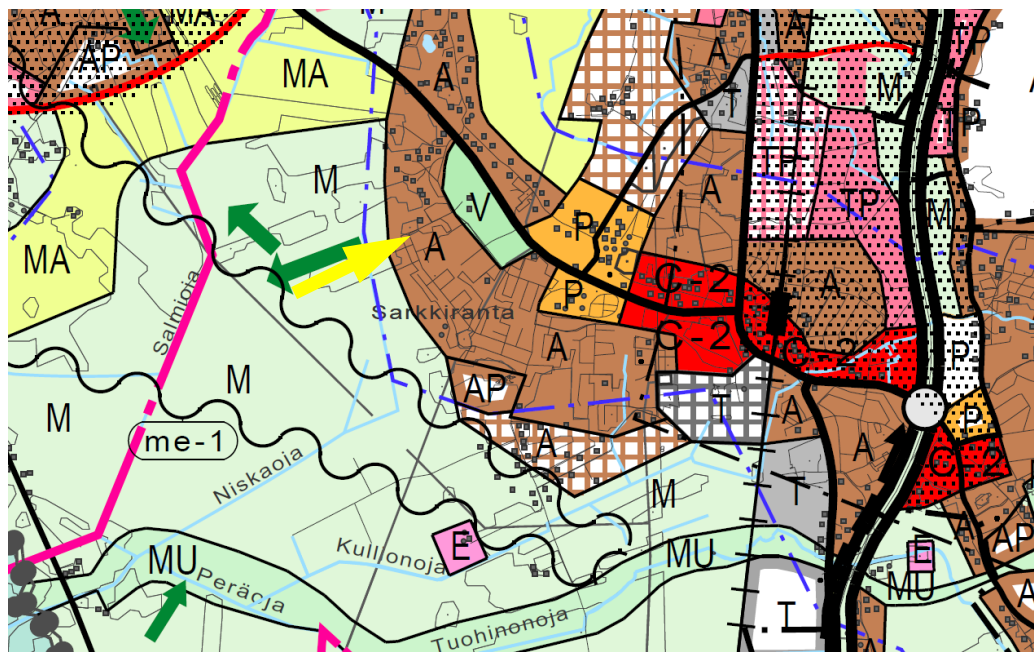
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Asemakaavamuutos sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle sekä pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle. 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).

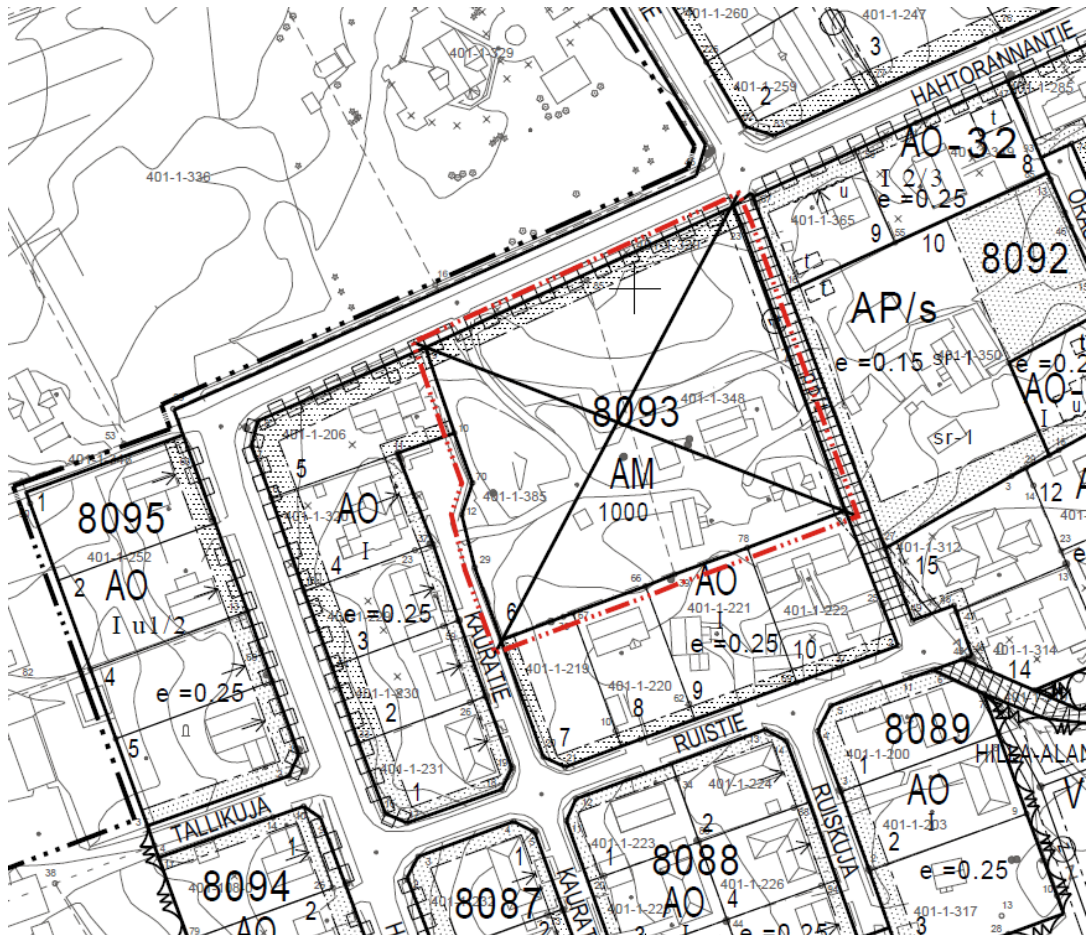
Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



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

Asemakaava

Kaavamuutosaluetta 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-m². Korttelin rakennusoikeudesta on käytetty 340 k-m² ja se sijaitsee Välitalon kiinteistön alueella.



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 §).

Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu **26.9.2019**.

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.

Kaavamuuoksella 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) kaavamuuoksen käynnistämisestä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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

Asemakaavamuuoksen tavoitteena on tutkia AM-korttelin muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuuoksen yhteydessä tutkitaan kiinteistöllä 244-401-348 sijaitsevan Välitalon tilan arvokkaimpien rakennusten ja pihapiirin suojelemista asemakaavalla.

Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman (kvalt 8.4.2019 § 31) keskeisissä toimintalinjoissa on määritetty, että maankäyttösopimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoituilla 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 > 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 lausunto-pyyntö.
- 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.

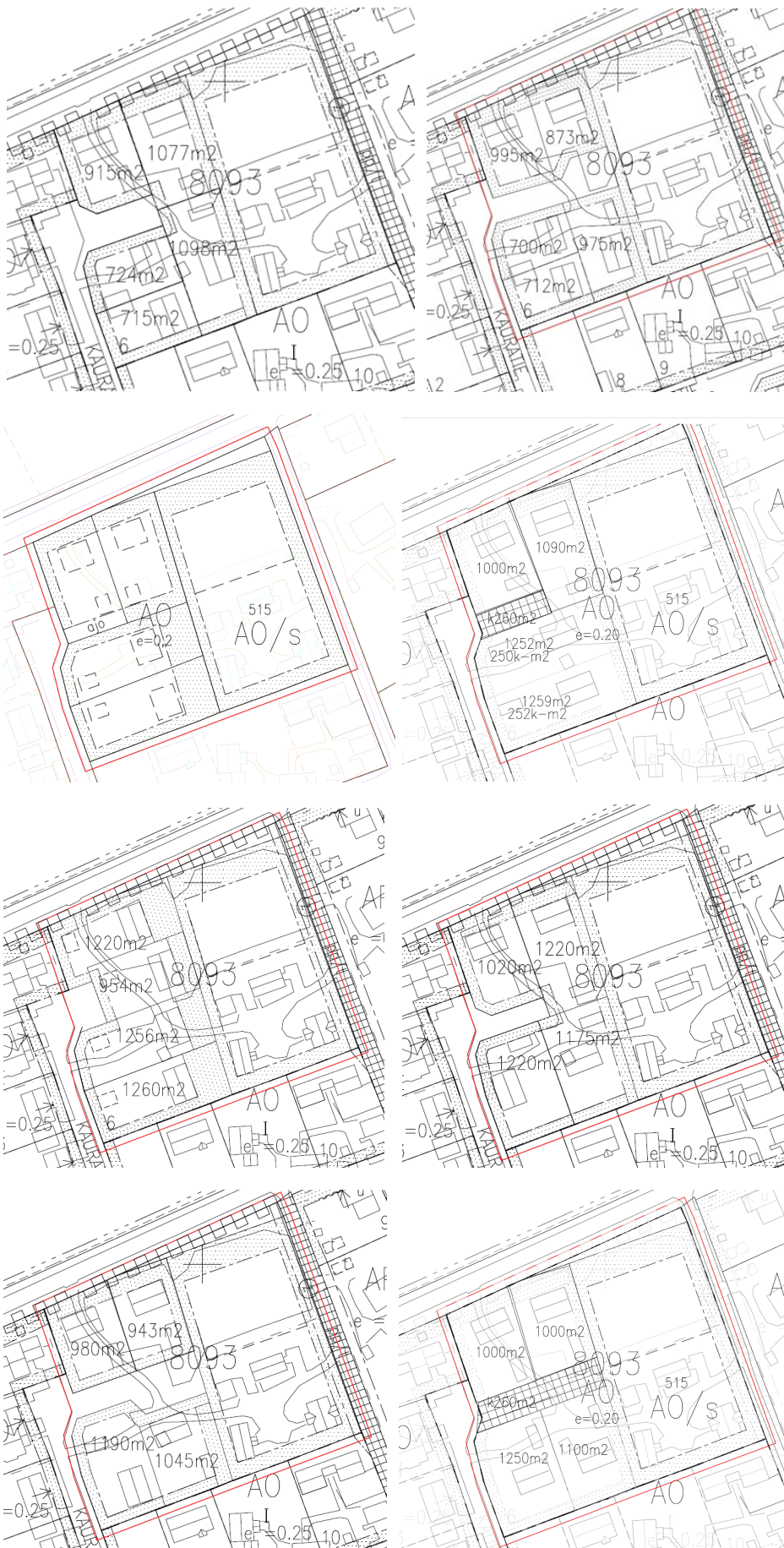
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Luonnosvaiheen kuulemisen johdosta vanhan pihapiirin ympärille on pyritty saamaan riittävästi etäisyyttä uudisrakentamistontteihin. Tämä on johtanut ajatukseen tilusvaihdosta, jonka takia uudet tontit ehdotusvaiheessa esitetään sijoitettavaksi Hahtorannantien varteen.

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



Alustavia luonnosversioita.





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

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kuulemisaikana saadussa maanomistajapalautteessa korostui huoli Kauratien huonokuntoisuudesta ja ahtaudesta, hulevesien puutteellisesta hallinnasta, lumitilojen puuttumisesta sekä pysäköinnin ja liikenteen mahdollisesta lisääntymisestä Kauratiellä.

Kuulemisajan jälkeen 3.9.2019 kaavoittaja sai yhteydenoton Välitalon kiinteistönomistajan edustajalta, joka oli harmissaan ahtaan näköisestä kaavaluonnoksesta:

- vanhan suojellun tilan ympärille tulisi jättää tilaa, istutusalueessa yritystä, pohjois-eteläsuuntaan jakaminen olisi vielä huonompi
- tonttijako ympäristön mukaiseksi: kolme tonttia turvaisi väljyyden, jatkaisi ympäristön kaltaista raakeisuutta, helpottaisi liikenneasiasa, isoillakin tonteilla olisi varmasti kysyntää
- hyvä rakennettavuus, vanhaa rantaa
- Välitalolle voisi mahdollistaa yhden tontin rakentamismahdollisuuden, $e=0.15$ rakennusoikeus riittää, AP kuvaa paremmin nykytilaa: useita asuinrakennuksia samalla tontilla
- osallisella ei ollut muuten mitään alueen rakentamista vastaan

Maatilan talouskeskus oli lohkottu aikanaan niin, että osa vanhan talouskeskuksen rakennuksista on jäänyt toiselle puolikkaalle ja peltoa on tullut molemmille puoliskoille. Uusi omistaja on purkanut huonokuntoiset talousrakennukset, myös lipputangon pohjana ollut ikivanha myllynkivi on hävinnyt. Lisäksi vanha aitta on vaarassa ränsistyä. Ajatus vanhan aitan siirtämisestä Sarkkisen pihapiiriin ei onnistuisi, koska pihapiirissä ei nykyisellään enää asuta. Keskustelua käytiin myös siitä, kiinnostaisiko aitta Kempele-Seuraa tai Kempeleen museota. Tämän palautteen johdosta kaavamuutokselle on lähdetty tutkimaan väljempää rakennetta:



Alueen väljentäminen tontteja vähentämällä ei ollut kaavamuutosaloitteen tekijälle mielekäästä. Kääntöpai-
kan laajentaminen ja puistokaistale lumitilaa varten syö sekin tonttimaata. Pienet viheraluesirpaleet raken-
teen keskellä ovat kunnossapidon kannalta hankalia. Kujanne alueen läpi voi lisätä läpikulkuliikennettä.



Kaavaehdotusratkaisu ortokuvana ilmakuvan päällä.



Perspektiivikuva Hahtorannantien suunnasta.



Perspektiivikuva Kauratien suunnasta / Tilusvaihtomahdollisuuden pohjalta kehitetyn kaavaehdotuksen havainnekuvat kavasuunnittelija Suvi Jänkälä.

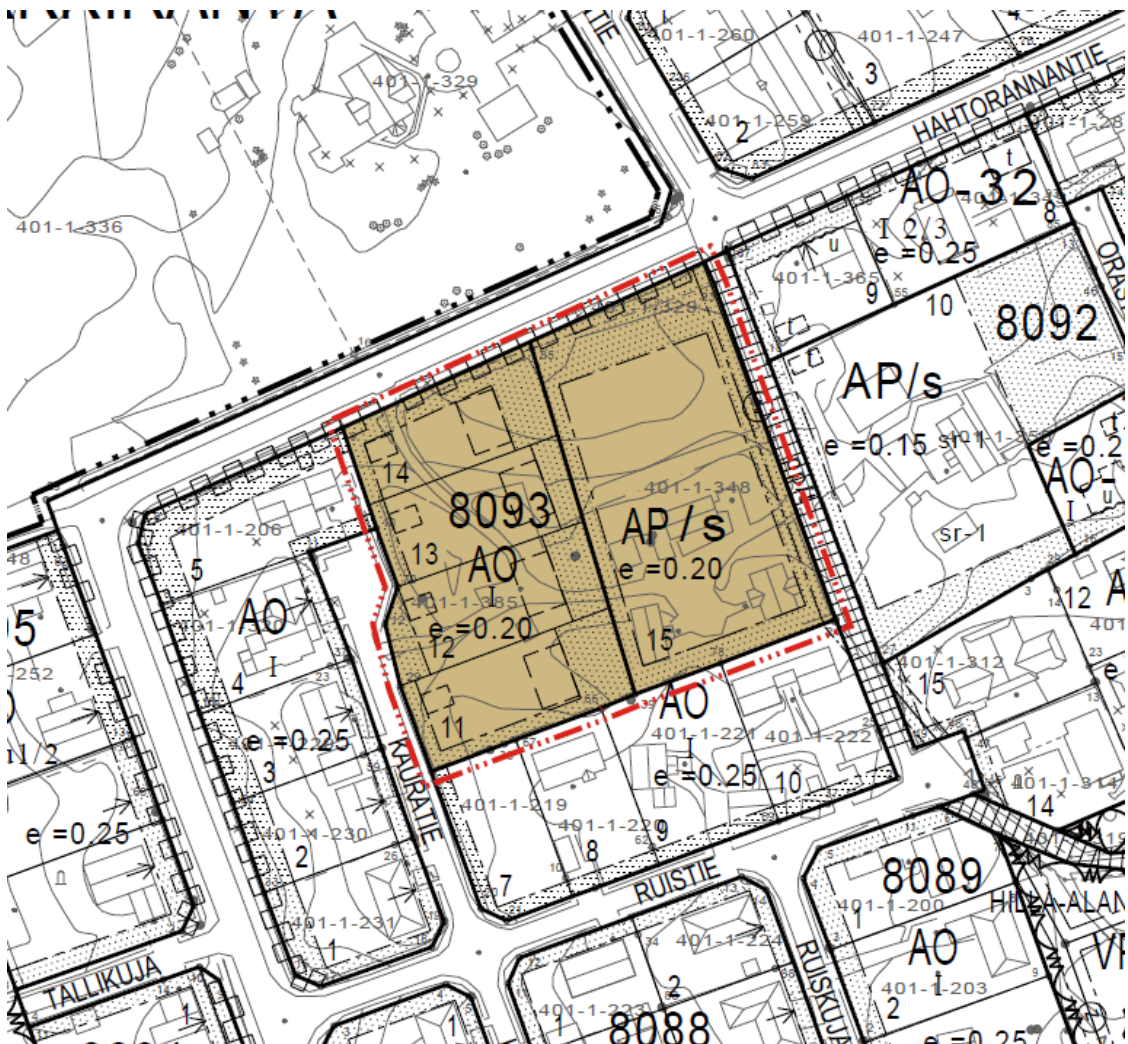
Ehdotusvaiheen kuulemisessa on päädytty esittämään tilusvaihtoon perustuvaa ratkaisua. Ratkaisu aiheuttaa luonnosvaiheen ratkaisua vähemmän liikennettä ja pysäköintitarvetta Kauratielle, myös lumet mahtuvat katualueelle paremmin. Lisäksi rakentaminen pysyy kauempana suojelluista rakennuksista ja Ruistien asuinpaikoista kuin luonnosvaiheen ratkaisussa. Vanha aitta ja komea mänty voivat tässä ratkaisussa jäädä paikalleen, myös vanhoilla omenapuilla ja kookkaalla puustolla on paremmat säilymisen edellytykset.

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 nähtäville asettamisen 27.5.2019 (§ 172).

Luonnosvaiheessa esitetään korttelin 8093 tontin 6 muodostama entinen maatilakeskuksen alue (AM) muutettavaksi siten, että rakentamaton puoli tontista jaetaan neljäksi noin 1200-1300 m² suuruiseksi erillispientalojen korttelialueen tontiksi (AO). Luonnoksessa kolmen tontin liikennöinti järjestetään Kauratieltä ja yhden tontin kulku Hahtorannantieltä olevan vanhan peltoliittymän kautta. Välitalon pihapiiri osoitetaan omaksi n. 4600 m² suuruiseksi asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (AP/s). Asuintonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e=0.20$.



Ote luonnoksesta, jota esitettiin nähtäville asetettavaksi khall 27.5.2019.

OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä kunnan teknisissä palveluissa (Vihikari 10) ja kunnan nettisivuilla 12.6.-23.8.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä Kempeleen elinvoimavaliokunnan ja palveluvaiokunnan kannanotot kaavahankkeeseen.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ollut huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen. Myöskään Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa kaava-aineistosta rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Oulun seudun ympäristötoimi ilmoitti 12.6.2019 sähköpostilla, että sillä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksesta. Oulun seudun ympäristöterveydenhuolto huomautti 21.8. antamassaan lausunnossa, että Monkkasen vedenottamon toiminta tulee huomioida suunniteltaessa uutta pientaloaluetta.

Kempeleen Vesihuolto Oy totesi kaavamuutoksen aiheuttavan vesihuoltoverkoston täydennysrakentamistarvetta ja esitti johtoaluevarausten osoittamista kaavamuutosalueelle. Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy totesi tonttien sähköistämisen voitavan toteuttaa maakaapeloidulla osana säävarman sähköverkon rakennusprojektia. Tarvittava tila jakokaapin asentamiselle otetaan huomioon kaavamuutosalueen toteuttamisessa. Elinvoimavaliokunta neuvoi tarkistamaan vanhan talouskeskuksen alueen rakennusoikeutta ja palveluvaiokunta esitti, että uudisrakennusten rakennustapaa ohjattaisiin siten, että ne olisivat perinnemaisemaan sopivia.

Kuulemisajana saatiin 3 mielipidettä maanomistajilta tai alueen asukkailta ja hiukan kuulemisajan jälkeen lähinaapurin kommentit hankkeeseen. Osalliset antoivat taustatietoa kaavamuutosalueen toiminnoista ja esittivät toivomuksia puuston ja näkösuojan säilymisestä sekä uudisrakennusten sijoittumisesta heidän kiinteistöihinsä nähden. Lisäksi asukkaat kantoivat huolta Kauratien huonokuntoisuudesta ja ahtaudesta, hulevesien puutteellisesta hallinnasta ja lumitilojen puuttumisesta. He pelkäsivät liikenteen ja pysäköinnin lisääntyvän katualueella kaavamuutoksen myötä ja esittivät erilaisia parannusehdotuksia.

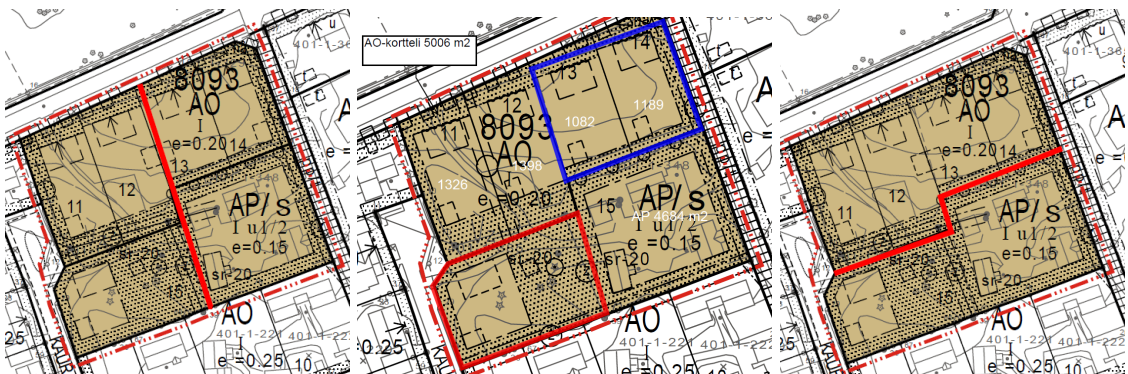
Kuulemisajan jälkeen 3.9.2019 kaavoittaja sai yhteydenoton Välitalon kiinteistönomistajan edustajalta, joka oli harmissaan ahtaan näköisestä kaavaluonnoksesta. Tämän palautteen johdosta on lähdetty tutkimaan kaavamuutokselle väljempää rakennetta. Ehdotusvaiheen kuulemisessa on päädytty esittämään tilusvaihtoon perustuvaa ratkaisua.

Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

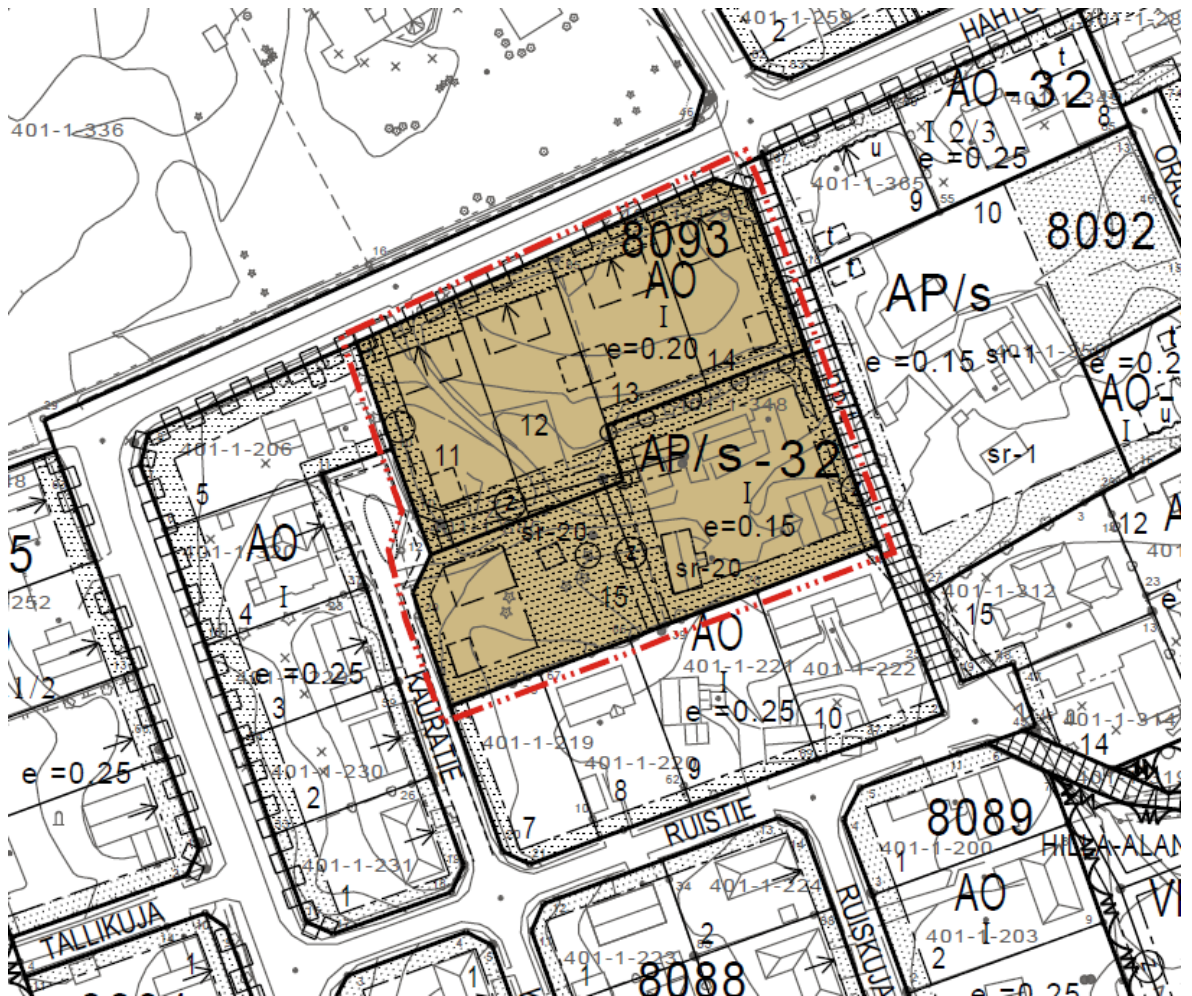
Kunnanhallitus on käsitellyt kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja siihen laaditut vastineet sekä kaavaehdotusaineiston nähtäville asettamisen 27.1.2020 (§ xx).

Ehdotusvaiheessa esitetään korttelin 8093 tontin 6 muodostama entinen maatilakeskuksen alue (AM) muutettavaksi siten, että tontin rakentamaton pohjoispuoli jaetaan neljäksi noin 1100-1300 m² suuruisiksi erillispientalojen korttelialueen tontiksi (AO), jonka rakennusoikeus on $e=0.20$ mukainen. Ehdotuksessa yhden tontin liikennöinti järjestetään Kauratieitä, yhden Juhonpolulta ja kahden tontin kulku Hahtorannantieltä vanhan peltoliittymän korvaavan yhteisen liittymän kautta. Välitalon pihapiiri osoitetaan omaksi n. 4600 m² suuruiseksi asuinpientalojen korttelialueeksi AP, jolla ympäristö on säilytettävä (AP/s) ja jonka Kauratiehen ulottuvaa pihapiiriä voi täydennysrakentaa Kauratien varteen. Tontin tonttitehokkuudeksi esitetään $e=0.15$.

Ehdotusvaiheen esittämä tonttijako edellyttää nykyisellään pohjois-eteläsuuntaisesti kahteen kiinteistöön jaetun tontin jakamista tilusvaihdolla itä-länsisuuntaisesti.



Ote ehdotuksesta, jossa vasemmalla nykyinen tilajako, keskellä punaisella ja sinisellä vaihdettavat tilukset ja oikealla tilanne tilusjaon jälkeen.



Ote ehdotuksesta, jota esitetään nähtäville asetettavaksi khall 27.1.2020.

Kaavaehdotusaineisto on ollut nähtävänä kunnan teknisissä palveluissa (Vihikari 10) ja kunnan nettisivuilla x.x.-x.x.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä Kempeleen valiokuntien kannanotot kaava-hankkeeseen.

(täydentyy)

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 (AO) tontti-tehokkuus on $e=0.20$ ja tonttien koot vaihtelevat 1140–1390 m². **Asuinpientalotontin (AP) tehokkuutta on pienennetty luonnosvaiheen tehokkuudesta $e=0.20$ ehdotusvaiheessa tontitehokkuuteen $e=0.15$ ja sen pinta-ala on noin 4600 m².** Rakennusoikeuden määrän nostaminen voimassa olevasta asemakaavasta ja uusien AO-tonttien sijoittaminen vanhan maatilatalouskeskuksen alueelle on edellyttänyt maanomistajaneuvotteluja. AM-tontin rajat ja kiinteistöjaotus eivät myöskään ole Hahtorannantien puoleisilta osin olleet yhtenevät, ja on vaatinut tarkastelua. **Kaava-aloitteen tekijän kanssa on solmittu maankäyttösopimus x.x.20xx. Kaavan toteuttaminen ehdotuksen mukaisena edellyttää tilusvaihtoa.**

Nykyisessä asemakaavassa AM-kortteliksi osoitetulla maatilatalouskeskuksen alueella on sijainnut useita asuinrakennuksia samassa pihapiirissä. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa vanhan rakennuspaikan käyttötarkoitus osoitetaan AP-merkinnällä, jolloin yhdellä rakennuspaikalla voi sijaita edelleen useita asuinrakennuksia. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.15$, joka ei nosta alkuperäisen AM-tontin rakennetun puolikkaan laskennallista rakennusoikeutta (noin 0.10) merkittävästi. Lisäksi otetaan huomioon, että Välitalon kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen kehittämisen täydennysrakentamalla tulee olla mahdollista suojeluarvoja omaavia rakennuksia (noin 340 k-m² edestä) tarpeettomasti purkamatta. Vastaavaa tehokkuuslukua ($e=0.15$) ja laajoja istutusalueita on käytetty myös viereisessä maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen kuuluneen Sarkkisen tilan asemakaavamuutoksessa.

Uusia asukkaita alueelle odotetaan laskennallisesti tulevan noin 17.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatutavoitteet perustuvat viihtyisän, turvallisen ja laadukkaan asuntorakentamisen toteuttamiseen, jonka erityispiirteenä on uusien tonttien sijainti kulttuurihistoriallisten asuinpaikkojen lähetyvillä. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä palveluvaliokunta 20.8.2019 § 4 esitti, että jatkosuunnittelussa kiinnitettäisiin huomiota kaavamuutoksessa muodostuvien tonttien rakennustavan ohjaukseen siten, että uudisrakennukset olisivat perinnemaisemaan sopivia. Asemakaavan yleisissä määräyksissä ja rakennustapaohjeissa (liite x) ohjataan tarkemmin ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluala eheyttää, tiivistää ja siisti olemassa olevaa rakennetta.

5.3 Aluevaraukset

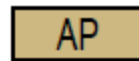
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8093 tontit 11-15. Asemakaavamuutos koskee kortteliä 8093 ja siihen liittyviä katualueita.

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

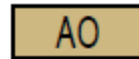
5.3.2 Katualueet

Suunnittelualan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Tontit rajautuvat Hahtorannantiehen. Kahdelle tontille on yhteinen liittymä Hahtorannantieltä, yhdelle tontille Kaurantieltä ja yhdelle tontille Juhonpolulta. Vanhan pihapiirin täydennysrakentaminen mahdollistuu kaavamuutoksella Kauratien varteen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.

/s

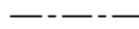
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



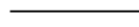
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

SAR

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

8093

Korttelin numero.

11

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KAURATIE

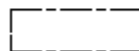
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

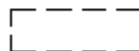
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.20

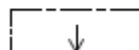
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



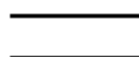
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

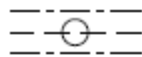


Säilytettävä puu.

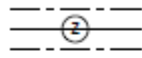


Katu.

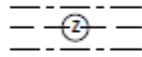




Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



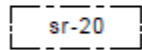
Sähkölinjau varten varattu alueen osa.



Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

-32

Indeksi osoittaa, että rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Asemakaavamääräykset:

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.

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

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.

Istutettavalla tontinosalla voidaan suorittaa rakennusten tavanomaisia peruskorjaustoimenpiteitä.

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

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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.

Pohjakartta vastaa 26.9.2019 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro

Maankäyttöpäällikkö

Maanmittauksen insinööriutkinto 10.5.1998

 KEMPELEEN KUNTA TEKNISET PALVELUT 90440 KEMPELE		LIITE 7
		MITTAKAAVA 1:2000
SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102 008, asemakaavan muutos		Kunnanhallitus 27.5.2019 § 172 27.1.2020 § xx
Kaavoittaja Kaija Muraja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.6.-23.8.2019	Kunnanvaltuusto
Kavasuunnittelija Kaija Muraja	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 12.6.-23.8.2019	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Päiväys Korj.	Julkisesti nähtävillä 5.2. - 6.3.2020	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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella sekä asuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen tiivistämisen ja neljän tai viiden uuden omakotitalon rakentumisen alueelle. Laskennallisesti alueelle voi muuttaa 17 uutta asukasta. Pienialaisella kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen väestön rakenteeseen tai kehitykseen kaava-alueella.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunki- / taajamakuva

Kaavamuutos parantaa toteutuessaan taajamakuva, kun vajaakäyttöinen alue rakennetaan ja katunäkymä kokoojakadulle siistiytyy. Alueelle laaditaan erillinen ohjeellinen rakennustapaohje.

Palvelut ja työpaikat sekä elinkeinotoiminta

Hankkeella ei ole vaikutusta työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan, koska alue otetaan asumisen käyttöön. Maatilatoiminta on poistunut alueelta jo vuosia sitten. Uudessa käyttötarkoituksessaan alue ei enää mahdollista elinkeinotoimintaa. Muutosalue tukeutuu keskustan palveluihin ja alue on osoitettu asumisen alueeksi jo edellisessä kaavassa.

Virkistys

Kaavamuutosalueelta on hyvät yhteydet Sarkkirannan monipuoliselle urheilualueelle.

Liikennejärjestelmä ja kevyen liikenteen verkostot

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun asuinalueen sisällä liittyen oleviin väyliin ja alueen muuhun liikenneverkkoon. Väylien ajonopeudet ovat matalat. Hahtorannantien kokoojaväylään on osoitettu kahden tontin yhteinen liittymä. Se ei ole ihanneratkaisu, mutta tässä yleisistä ohjeistuksista on päätetty poiketa järkevämmän kaavarakenteen vuoksi ja koska liikenneturvallisuuden ei katsota merkittävästi siitä kärsivän.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hankealueella ei ole muinaismuistoja. Rakennettuun kulttuuriympäristöön hanke vaikuttaa myönteisesti, sillä asemakaavaprosessissa vanhat rakennukset suojellaan asemakaavassa. Vanhoille rakennuksille on osoitettu kookas tontti, joka on mahdollista vanhaan sopeutuvalla uudisrakentamisella täydennysrakentaa pihapiiriksi. Tontille on annettu kaavassa uutta rakennusoikeutta suojeluarvoja sisältävien inventoitujen rakennusten lisäksi, jotta rakennusoikeuden mitoitus ei kannusta vanhan purkamiseen.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueen reunoilla on rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa sekä sähköverkkoa. Korttelin alueelle sijoittuu myös kiinteistöjen omistamia sähköjohtoja, jotka tullaan maakaapelimaan. Kaavan toteutuessa uusien omakotitonttien kunnallistekniikka rakennetaan omakotirakentajien tarvitsemassa aikataulussa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on pohjavesialueella, joka on huomioitava aluetta rakentaessa. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä ympäristöön.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavahanke edistää alueen tiivistymistä. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan väljää omakoti- ja pientaloasumista. Rauhallisen asuin ympäristön säilymistä tukee kaavaratkaisu, jossa uusi asuinrakentaminen muodostaa oman kokonaisuutensa Hahtorannantien varteen pienen etäisyyden päähän olevista asuinrakennuksista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva ja maaperä

Kaavamuutosalueen rakentaminen on maisemarakenteen mukaista. Suunnittelualue on ollut jo vuosikymmenien ajan rakentamisen piirissä. Kaavamuutoksen vaikutukset alueen maisemakuvaan eivät ole merkittävät. Suunnittelualue sijoittuu Kempeleenharjun reunamille. Harjuhiekkan alueella rakennettavuus on pääsääntöisesti ollut hyvä, myös kaava-alueella asuvien maanomistajien kertoman mukaan alue soveltuu pientalorakentamiseen. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään alueesta riippumatta rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu sekä pienilmasto

Suunnitteilla oleva maankäyttö ei aiheuta haittaa alueen maisemalle tai luonnolle. Olemassa olevan vanhan maatilan piha-alue vanhoine omenapuineen osoitetaan istutusalueeksi ja kookas mänty säilytettäväksi. Kaavan toteuttaminen ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi. Rakentaminen saattaa lisätä suojaisuutta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella olevat istutusalueet alueet toimivat luonnollisina hulevesien imeytysalueina. Uusilta pientalotonteilta hulevedet ohjataan aluetta rajaaviin ojiin. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, jonka seurauksesta hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kempeleen kunta on teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry 29.6.2016, rev 20.6.2019), Kiinteistöjen hulevesiohjeet omakoti- ja paritalotonteille (ÄF Pöyry 10.5.2019) sekä Kempeleenharjun suojelusuunnitelman päivityksen (Pöyry 12.4.2018), joissa määritellyjä periaatteita noudatetaan aluetta rakentaessa. Kaavamuutosalueen asuinrakentamisen korttelialueiden tehokkuus on kohtuullinen, jolloin alueelle jää läpäisevää pinta-alaa.

Maa- ja metsätalous

Maatiloiminta alueella on loppunut vuosia sitten, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen maa- ja metsätalouteen.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on vähäisiä taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle yksityisen maanomistajan kanssa solmitun maankäytösopimuksen kaavakorvauksen muodossa. Tulevaisuuden kaualueiden saneeraustoimenpiteet eivät ole riippuvaisia kaavamuutoksen voimaantulosta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Viereisen kokoojakadun vähäistä liikennemelua lukuun ottamatta alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta Asemakaavamerkinnot ja –määräykset.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle on olemassa nimistö.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Asemakaava alta kohdasta Ajantasa-asemakaava tai etusivun Pikalinkin Tonttipörssin karttatasoista, otsikon Kaavoitus ja maankäyttö alta. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan teknisistä palveluista. Ohjeellisessa rakennustapaohjeessa (liite 8) ohjataan tarkemmin ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista.

Hule- ja pohjavesien osalta rakentamista ja asemakaavan toteuttamista ohjaavat Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma 29.6.2016, rev 20.6.2019 Pöry, Kiinteistöjen hulevesiohjeet omakoti- ja paritalotonteille ÄF Pöry 10.5.2019 sekä Kempeleenharjun suojelusuunnitelman päivitys 12.4.2018 Pöry.

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 21.1.2020
kaavoittaja Kaija Muraja