

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	20.01.2020
Kaavan nimi	Sarkkiranta,kortteli 8093,tontti 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.06.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1023/10.02.03/2018
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9785	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9785

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9785	100,0	1705	0,17	0,0000	705
A yhteensä	0,9684	99,0	1705	0,18	-0,0101	705
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0101	1,0			0,0101	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

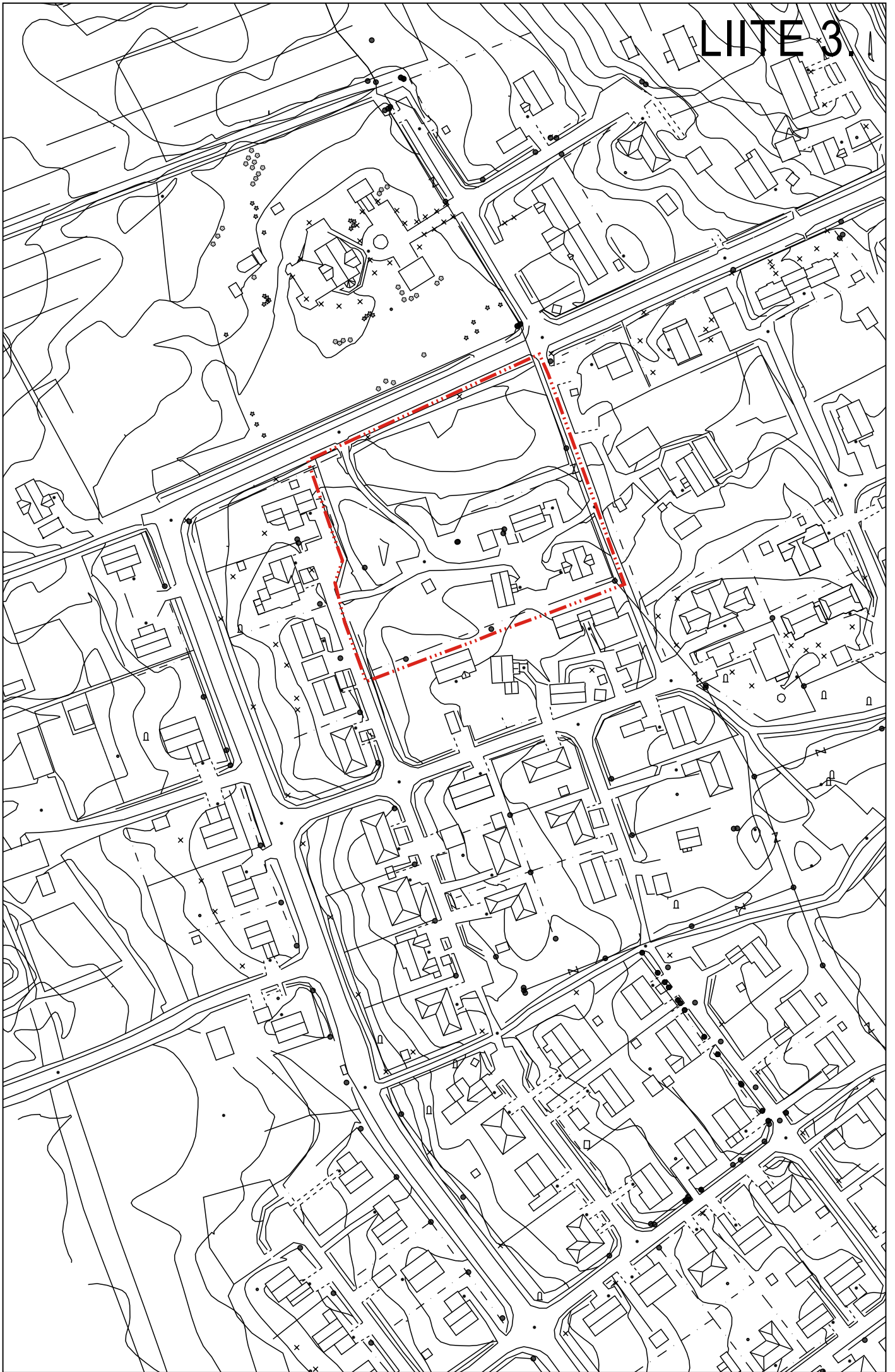
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	105	2	105

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9785	100,0	1705	0,17	0,0000	705
A yhteensä	0,9684	99,0	1705	0,18	-0,0101	705
AP	0,4621	47,7	693	0,15	0,4621	693
AO	0,5063	52,3	1012	0,20	0,5063	1012
AM	0,0000		0		-0,9785	-1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0101	1,0			0,0101	
Kadut	0,0081	80,2			0,0081	
Kev.liik.kadut	0,0020	19,8			0,0020	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	105	2	105
Asemakaava	2	105	2	105

LITE 3



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja suunnitelmaa voidaan tarkistaa ja päivittää kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan tilasto- ja pienalueella (102/008) rajautuen asemakaavan korttelin 8093 länsiosaan ja tontteihin 7–10 Hahtorannantien ja Kauratien väliselle alueelle. Kaavamuutosalueen lähiympäristö on pääosin rakentunutta omakotitalovaltaista aluetta. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet Välitalo ja Sarkkinen.



Asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

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 maankäyttösuojimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

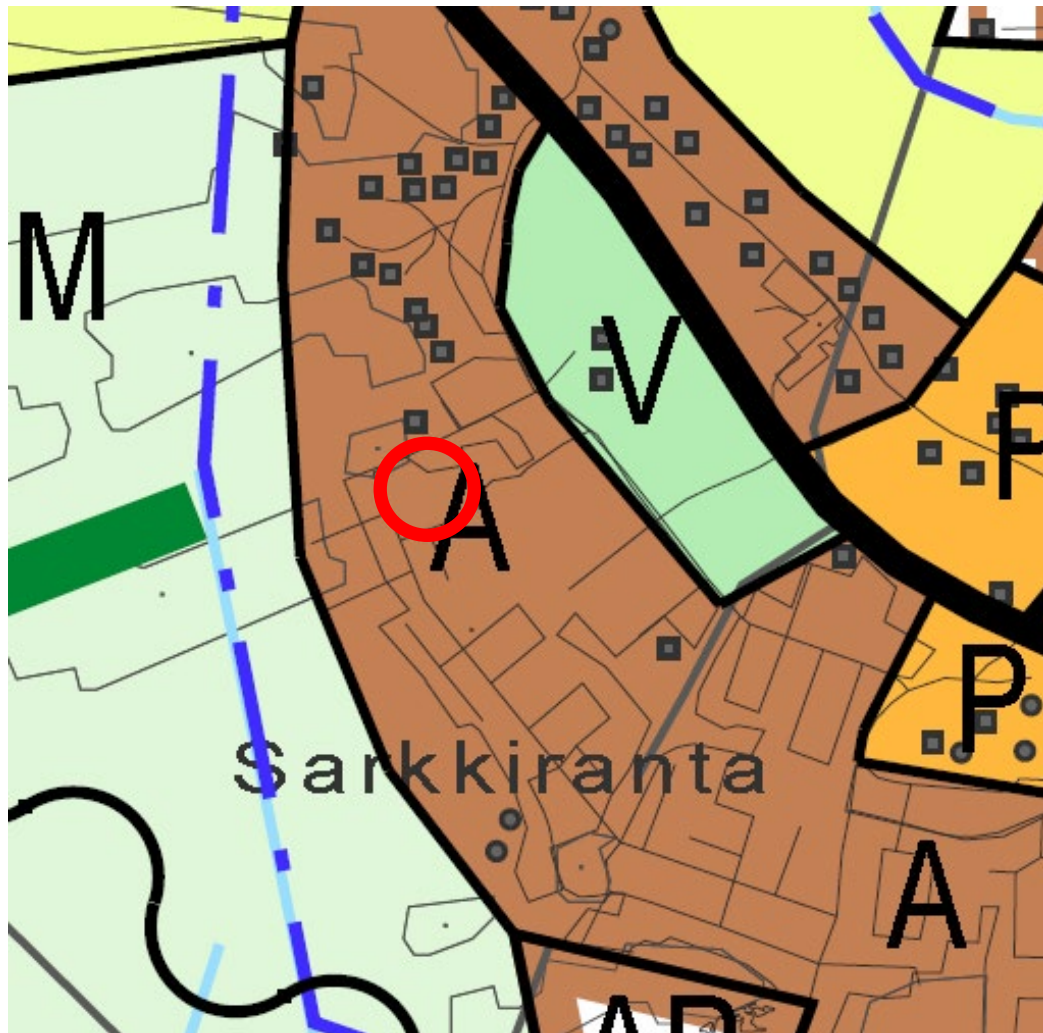
Kaavamuutosalue ei nykyisellään toimi asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti tilakeskuksen viljelyalueena vaan alue on olevan omakotitaloalueen sisällä vajaakäyttöisenä. Olemassa oleva kaavamerkintä ei vastaa nykyistä käyttötarkoitusta ja estää sellaisen rakentamisen, joka ei liity maatilojen talouskeskusten toimintaan. Lisäksi kaavamuutosalue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten kohteiden välittömässä läheisyydessä. Kohde Välitalo sijaitsee samassa korttelissa ja kohde Sarkkinen viereisessä korttelissa 8092. Välitalon ja Sarkkisen tilat muodostavat historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden.

MRL 51 § mukaan asemakaavoja on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaus sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan (VN 14.12.2017) keskusta-alueiden kehittämismahdollisuudet paranevat, kun yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtana on mm. olevan rakenteen hyödyntäminen. Olevan rakenteen hyödyntäminen edistää myös rakennetun kulttuurihistorian säilymistä, kun ympäristö on käytössä.

Kaavatilanne

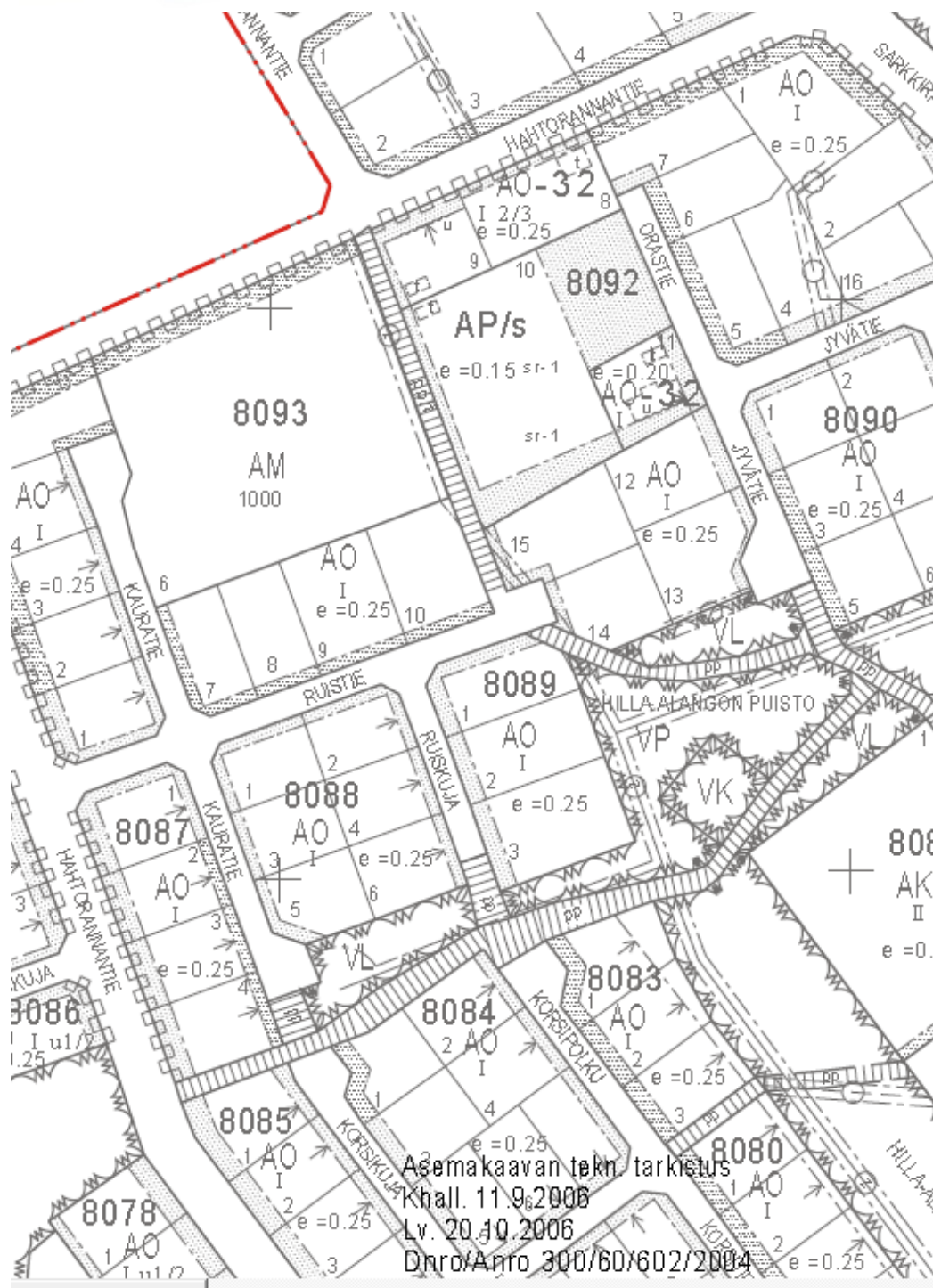
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on pääosin rakentunutta asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Lisärakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Suunnittelualue sijaitsee tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun.



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

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 maatalojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), johon on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m². Korttelin rakennusoikeudesta on käytetty 340 k-m².



[Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.](#)

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 30.7.2018). Kunnan omistamat maa-alueet on merkitty vihreällä.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. 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 rakennusliikkeen 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 sekä kiinteistön 244-401-1-385 maanomistaja on allekirjoittanut maankäytösopimuksen, jossa on sovittu asemakaavamuutoksen tavoitteista, osapuolten vastuista, asemakaavan muutoksella toteutuvan

maanarvonnousun korvauksesta sekä tavoiteaikataulusta. Kunnanhallitus on päätöksellään 27.8.2018 § 254 hyväksynyt neuvotellun aiesopimuksen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Kaavamuutoksella asuinalueen reunalla oleva tyhjä alue saadaan rakentamisen piiriin ja pientalotonttien tarjonta kunnan länsiosassa kasvaa. Rakentuessaan alue liittyy olevaan katurakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

- 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 laaditaan uusia selvityksiä tarpeen mukaan.

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan 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 teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

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 nähtäville asettamisen yhteydessä

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville 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

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

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.

Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, liikenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Alustava vaikutusalue on esitetty kansikuvan kartalla punaisella ympyrällä.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769

Sähköposti: [kaija.muraja\(at\)kempele.fi](mailto:kaija.muraja(at)kempele.fi)

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > [Asuminen ja ympäristö](#) > [Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Sarkkiranta, kortteli 8093](#)

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 3.4.2019 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro
Maankäyttöpäällikkö
Maanmittauksen insinööriutkinto 10.5.1996

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO** Erillispientalojen 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.

Asemakaavamääräykset:

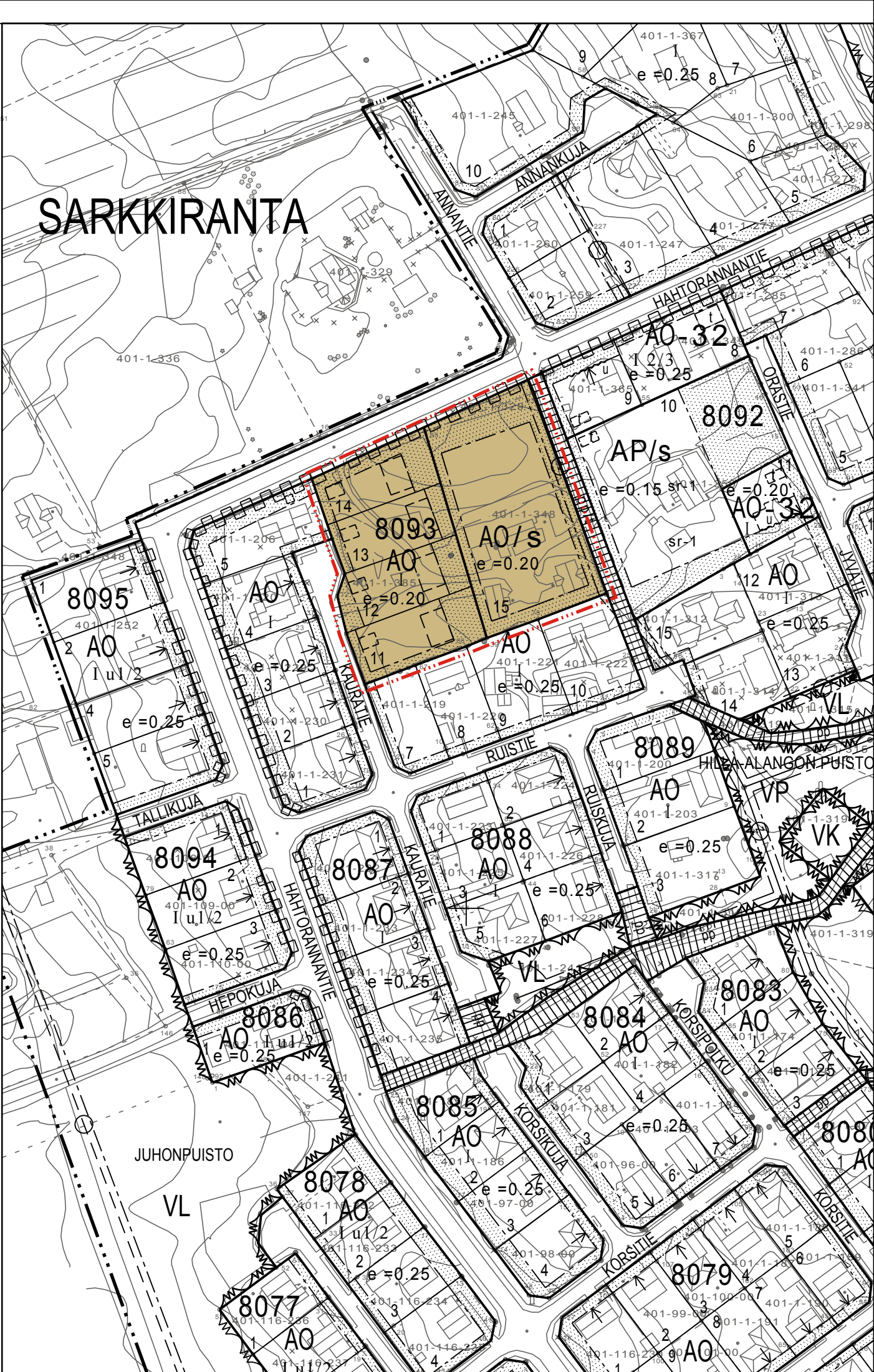
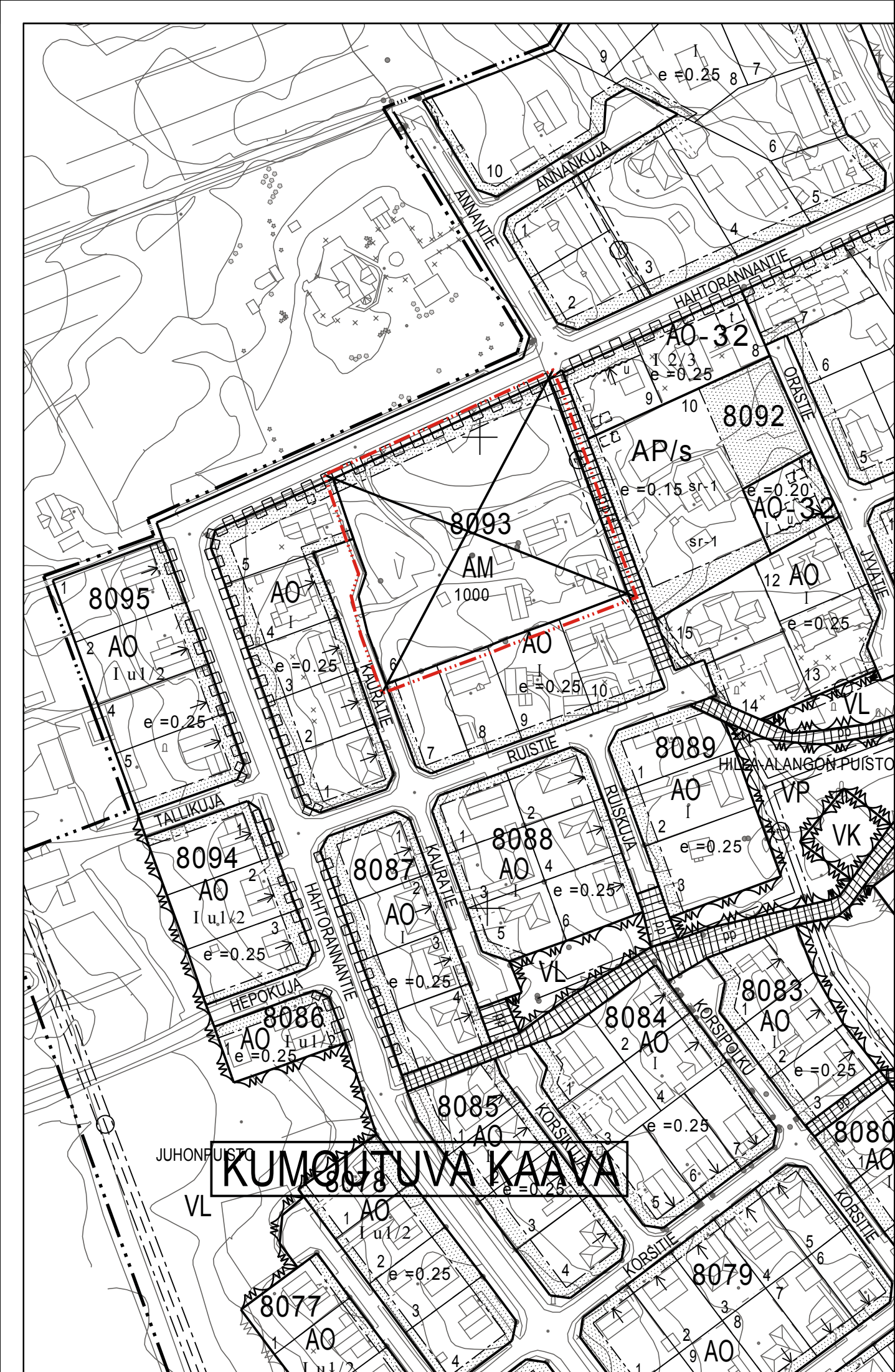
Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen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

Pintavedet on viemäritävä 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 ajotieinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Sähköjakaiverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähköjaku tulee järjestää maakaapelein.



SARKKIRANTA

1023/10.02.03/2018

Kempeleen asemakaavan muutos

KORTTELI 8093 tontti 6 / Kauratie

Sarkkiranta/Sarkkiranta (102/008)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 8093 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 12.6.-23.8.2019. Kuulemisaikana saatiin:

- 3 mielipidettä maanomistajilta ja asukkailta
- 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- Kempeleen valiokuntien kannanotot

Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- ~~Pohjois-Pohjanmaan liitto~~
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi ja ympäristöterveydenhuolto
- ~~Oulu-Koillismaan pelastuslaitos~~
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- ~~Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö~~
- ~~Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj~~
- Kempeleen kunnan elinvoimavaliokunta
- Kempeleen kunnan yhteisöllisyysvaliokunta
- Kempeleen kunnan palveluvaliokunta
- ~~Kempeleen kunnan resurssivaliokunta~~

Vastineet

Seuraavilla sivuilla on kooste laadituista vastineista. Kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut viranomaisten lausunnot on esitetty alkuperäisessä muodossaan ja niihin annettu vastine on esitetty lausunnon jälkeen.

Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet 27.1.2020 § xx.

Mikäli lausunnon antajalla on ollut huomautettavaa, lähetetään ote kunnanhallituksen hyväksyntäpöytäkirjasta, tämän vastineen kansi- ja koostesivut sekä kyseiseen lausuntoon annettu vastine.



Kaavoittaja Kaija Muraja

1. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusElinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaa

LAUSUNTO

POPELY/1420/2019

19.8.2019

Lausuntopyyntönnö 12.6.2019

**LAUSUNTO KEMPELEEN SARKKIRANNAN ASEMAKAAVAN
MUUTOKSESTA, KORTTELI 8093, TONTTI 6, KASVIHUONEENTIE 2**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa maatalousrakennusten korttelialue (AM) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuuotosalue sijaitsee jo rakentuneella Sarkkirannan asuinalueella. Alue on osoitettu Oulun seudun yleiskaavassa 2020 asuinalueeksi. Kaavamuuotos täydentää ja tiivistää olemassa olevaa rakennetta.

Pohjois-Pohjanmaan museo on todennut 8.8.2019 antamassa lausunnossaan mm., että tontinmuodostus noudattaa alueen pientaloalueen rakeisuutta, jossa arvopihapiirit on riittävästi otettu huomioon eikä museolla ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

ELY-keskuksen toteaa, että alueen kulttuuriympäristöarvot on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa. Maakunnallisesti arvokkaan Väliälön pihapiiri on osoitettu /s -merkinnällä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamisen mittakaava ja volyyymi on sovitettu ympäröivään asuinalueeseen sopivaksi.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa on annettu riittävät pohjavesien suojelua koskevat määräykset.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunto ei johda muutoksiin kaavaehdotusaineistossa. (Lausunnon otsikossa on virheellisesti toisen kaavamuuotoksen osoite.)

2. Oulun seudun ympäristötoimi

OULU | Oulun seudun
ympäristötoimi
LAUSUNTO

Nro 367927

1(1)

21.08.2019

Asia	Lausunto Kempeleen asemakaavan muutos, Sarkkiranta, Kortteli 8093
Selostus	<p>Kempeleen kunta pyytää Oulun seudun ympäristötoimen lausuntoa Kempeleen asemakaavan muutoksesta Sarkkirannan pientaloalueella.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan tilasto- ja pienalueella (102/008). Sarkkiranta on Kempeleen keskustan länsipuolelle sijoittuva asuin-alue. Alue sijoittuu Hahtorannantien, Kauratien, Ruistien ja Juhonpolun väliin kortteliin. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia maatalousrakennusten korttelialueen muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi.</p> <p>Suunnittelualue kuuluu Kempeleenharjun pohjavesialueeseen, joka on 1-luokan pohjavesialue. Monkkasen vedenottamo sijaitsee kyseisellä pohjavesialueella.</p>
Toimenpiteet	<p>Oulun seudun ympäristöterveydenhuolto toteaa, että lähellä sijaitsevan Monkkasen vedenottamon toiminta tulee huomioida suunniteltaessa uutta pientaloaluetta.</p>

Lisätietoja antaa Terhi Linna p. 040 701 7604



Irmeli Röning-Jokinen
ympäristöterveydenhuoltoyksikön päällikkö
p. 044 703 6731

Vastine Oulun seudun ympäristöterveydenhuollolle:

Oulun seudun ympäristötoimi ilmoitti 12.6.2019 sähköpostilla, että sillä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksesta. Oulun seudun ympäristöterveydenhuolto toteaa 21.8. antamassaan lausunnossa, että Monkkasen vedenottamon toiminta tulee huomioida suunniteltaessa uutta pientaloaluetta.

Vesioikeuden määräämä lähisuoja-alue Monkkasen vedenottamolle sijaitsee 175 m päässä kaavamuutosalueen rajasta. Kortteli sijaitsee Monkkasen vedenottamon laskennallisen valuma-alueen rajan ulkopuolella. Kaavamuutoksessa on kyse kokonaisen uuden pientaloalueen suunnittelun sijaan neljän uuden tontin muodostamisesta ja täydennysrakentamisesta. Asemakaavamääräyksissä ja –selostuksessa muistutetaan vedenhankinnan kannalta tärkeän 1-luokan pohjavesialueen varjelemisesta sekä hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Rakentamista ja asemakaavan toteuttamista ohjaavat Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma 29.6.2016, rev 20.6.2019 Pöyry, Kiinteistöjen hulevesiohjeet omakoti- ja paritalotonteille ÄF Pöyry 10.5.2019 sekä Kempeleenharjun suojeleusuunnitelman päivitys 12.4.2018 Pöyry.

Lausunnon johdosta kaavaselostusta täydennetään pohjavesi- ja hulevesiasioita käsitteleviltä osiltaan.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta

1(1)

OULUMuseo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto

OUKA/9298/10.02.01/2018

23.08.2019

Viite: Lausuntopyyntönne 12.6.2019

Asia: KEMPELE Sarkkiranta kortteli 8093 tontti 6, asemakaavan muutos, luonnos

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Sarkkirannan korttelin 8093 tonttia 6 koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä muutosluonnoksesta. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijoittuu korttelin 8093 länsiosaan rajautuen tontteihin 7-10 ja Hahtorannantien eteläpuolelle Kauratien ja Juhonpolun väliselle alueelle. Suunnittelualueen itäosa on kaavassa osoitettu suojelluksi maakunnallisesti arvokkaan rakennusperintökohteen (Välitalo) vuoksi. Alueen länsiosaan on luonnoksessa osoitettu neljä omakotitonttia.

Suunnittelualue sijaitsee 1700-luvun alun kartta-aineistosta tunnetun ja 1500-luvulta peräisin olevan Sarkkisen talon länsipuolella. Suunnittelualue ei kuitenkaan ulotu edelleen asuinkäytössä olevan kantatalon ja tästä 1700-luvun lopulla erotettujen kahden tilan muodostaneen kylätontin alueelle, vaan on vielä 1700-luvun alusta olevan kartta-aineiston mukaan ollut kantatilan peltomaata.

Noin 7,5 metrin korkeudella merenpinnasta olevalla suunnittelualueella ei ole muinais-
muistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa nähtävillä olevasta aineistosta tai kaavahankkeesta yleensä.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtajaMika Sarkkinen
Arkeologi

Tiedoksi

Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö**Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle arkeologisen kulttuuriperinnön osalta:**

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaava-aineistosta tai -hankkeesta yleensä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Lausunto ei johda muutoksiin kaavaehdotusaineistossa.

4. Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön kannalta

OULU

 Museo- ja tiedekeskus
 Luuppi

Lausunto

OUKA/9298/10.02.01/2018

08.08.2019

1(1)

Viite Lausuntopyyntö 12.5.2019

 Asia **Kempele, Sarkkiranta, kortteli 8093, tontti 6, asemakaavan muutos, OAS ja luonnos**

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Sarkkirannan korttelia 8093 tonttia 6 koskevan asemakaavamuutoksen osallistus- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta. Suunnittelualue sijoittuu korttelin 8093 länsiosaan rajautuen tontteihin 7-10 ja Hahtoranantien, Kauratien ja Juhonpolun väliselle alueelle. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Korttelin AM-/maatilojen talouskeskusten korttelialuumerkintä ei enää vastaa sen nykyistä toimintaa tiiviin asuinalueen keskellä. Korttelin käyttö on tarkoitus päivittää AO-/asuinpientalojen kortteliksi. Pohjois-Pohjanmaan museo on ottanut kantaa korttelin käytön muutokseen 7.11.2016 antamassaan lausunnossaan ja muutoksen sen olevan mahdollinen edellyttäen, että alueen rakentamistehokkuuden ja kerroskorkeuden tulee ole sopu- soinnussa ympäristön kanssa kuitenkin riittävän väljyyden tuntu säilyttäen.

Luonnoksessa on esitetty maakunnallisesti arvokkaaksi arvetun Välitalon pihapiiri/miljöo varustettavaksi /s- suojelumerkinnällä naapurikorttelissa 8092 olevan Sarkkisen pihapiirin tapaan. Em. suosituksen mukaan myös Välitalon pohjoispuolinen avoin pelto-/niittyaukea on jätetty avoimeksi, jossa sallitaan kuitenkin tehokkuusluvulla e=0,2 lisärakentamisen. Suunnittelualueen länsireunalle on sijoitettu 4 omakotitonttia, joille kolmelle on yhteys Kauratieltä ja pohjoisemmalle yhteys Sarkkirannantielle, johon on nykyiselläänkin oleva liittymä. Tontinmuodostus noudattaa alueen pientaloalueen rakeisuutta, jossa arvopihapiirit on riittävästi otettu huomioon. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Sarkkirannan korttelin 8093 tontin 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

 Pasi Kovalainen
 Kulttuuriperintötyön johtaja

 Anita Yli-Suutala
 Rakennustutkija

Tiedoksi

 Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle rakennetun kulttuuriympäristön osalta:

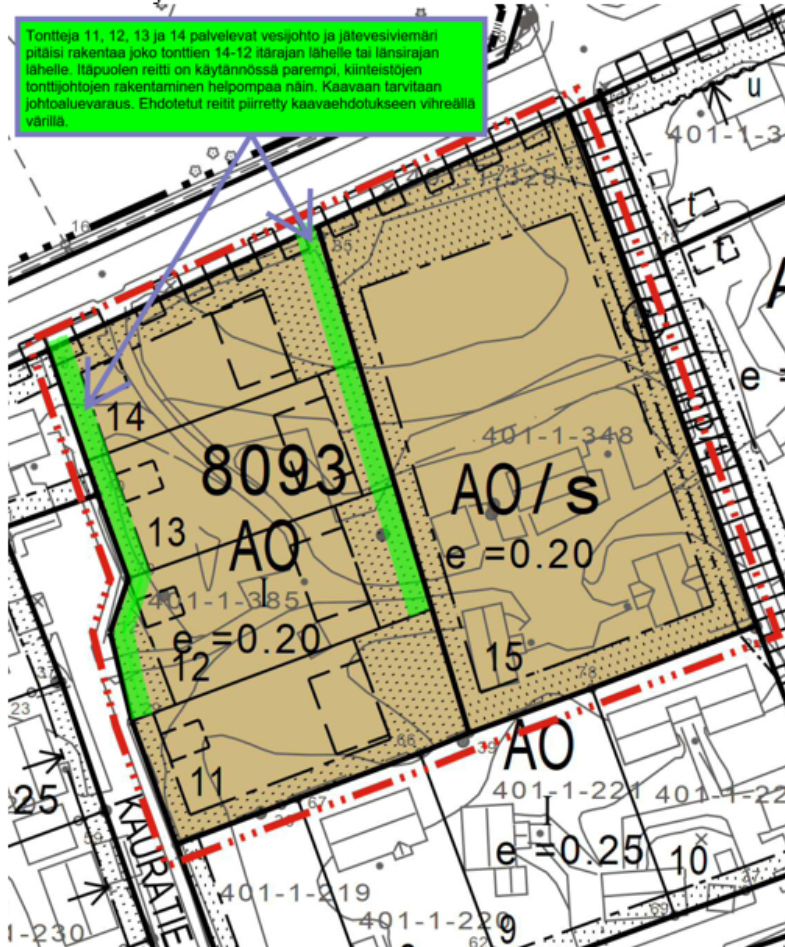
Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaava-aineistosta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lausunto ei johda muutoksiin kaavaehdotusaineistossa.

5. Kempeleen Vesihuolto Oy

Viite Asianumero 1023/10.02.03/2018. ~~sarkkiranta~~ kortteli 8093. Kempeleen asemakaavan muutoksen ~~vireillettö~~ ja valmisteluvaiheen kuuleminen.

Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Kaavamuutosehdotuksen tonttien vesihuoltopalveluiden järjestämiseksi on suoritettava vesihuoltoverkon täydennysrakentamista. Oheisessa kuvassa on esitetty kaksi vaihtoehtoista johtoalueen varausta.



Harri Lahtinen
verkostopäällikkö

Vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle:

Kempeleen Vesihuolto Oy toteaa kaavamuutoksen aiheuttavan vesihuoltoverkon täydennysrakentamistarvetta. Vesihuollon vaihtoehtoiset esitykset johtoaluevarauksiksi johtavat muutoksiin kaavamuutosehdotuksen kartassa.

6. Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

LAUSUNTO

1

**OULUN
SEUDUN
SÄHKÖ**

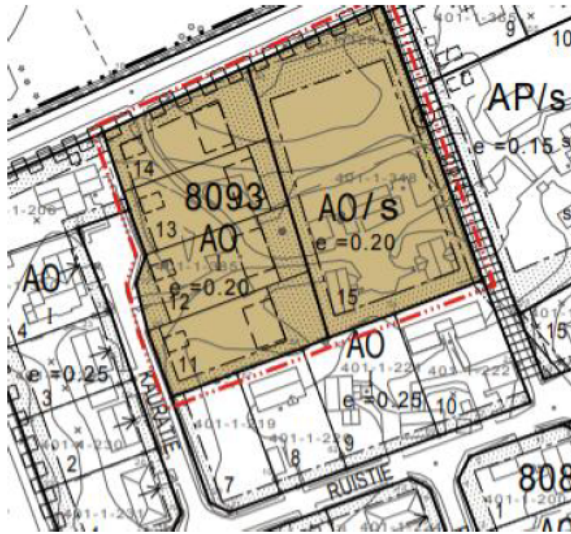
12.06.2019

Lausuntopyyntö, Kempeleen asemakaavan muutos / Sarkkiranta, kortteli 8093, tontti 6

Lausunto Tonttien sähköistäminen voidaan toteuttaa osana alueelle suunniteltua säävarman sähköverkon rakennusprojektia. Säävarma sähköverkko toteutetaan maakaapeloi-
malla vuoden 2020 aikana.

Maakaapelointi vaatii asennettavaksi myös maanpäälle asennettavia jakokaappeja, joille on varattava oma tila. Jakokaapit eivät voi sijaita samassa sijainnissa vesi- ja viemäri- tai hulevesikaivojen kanssa.

Mikäli tarvittavat tilat jakokaappien asentamiselle löytyvät Kauratien alueelta, Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen Sarkkirannassa korttelissa 8093.



Ystävällisin terveisin

Pasi Jokinen
verkonrakennuspäällikkö
Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

Vastine Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:lle:

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy toteaa tonttien sähköistämisen voitavan toteuttaa maakaapeloi-
malla osana säävarman sähköverkon rakennusprojektia. Tarvittava tila jakokaapin asentamiselle otetaan huomioon kaavamuutos-
alueen toteuttamisessa.

Kempeleen valiokuntien kannanotot

7. Elinvoimavaliokunta 19.8.2019 § 3

Elinvoimavaliokunta § 3 19.08.2019

KEMPELEEN ASEMAAKAAVAN MUUTOS / SARKKIRANTA, KORTTELI 8093 / VIREILLETULO JA VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

1023/10.02.03/2018

ELIVK 3

Kempeleen kunta on ryhtynyt laatimaan asemakaavan muutosta Kempeleen Sarkkirannan kortteliin 8093, tontille 6.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan tilasto- ja pienalueella (102/008) rajautuen asemakaavan korttelin 8093 länsiosaan ja tontteihin 7–10 Hahtorannantien, Kauratien ja Juhonpolun välisellä alueella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia AM-tontin muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan kiinteistöllä 244-401-348 sijaitsevan Välitalon tilan pihapiirin suojelemista asemakaavalla.

Kaavoittaja Kaija Muraja esitteli asemakaavan muutosta.

Elinvoimavaliokunnan ohjaus

Valiokunta ohjaa, että rakennusoikeus Välitalon kiinteistöllä tulee tarkistaa.

Vastine elinvoimavaliokunnalle:

Rakennusoikeus Välitalon kiinteistöllä tarkistetaan kaavaehdotuskarttaan.

8. Yhteisöllisyysvaliokunta 14.8.2019 § 4:

YHTVK 4

Yhteisöllisyysvaliokunta:

Valiokunta merkitsi kaavaesittelyn tiedoksi.

9. Palveluvaliokunta 20.8.2019 § 4

Palveluvaliokunta § 4 20.08.2019

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / SARKKIRANTA, KORTTELI 8093 / VIREILLETULO JA VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

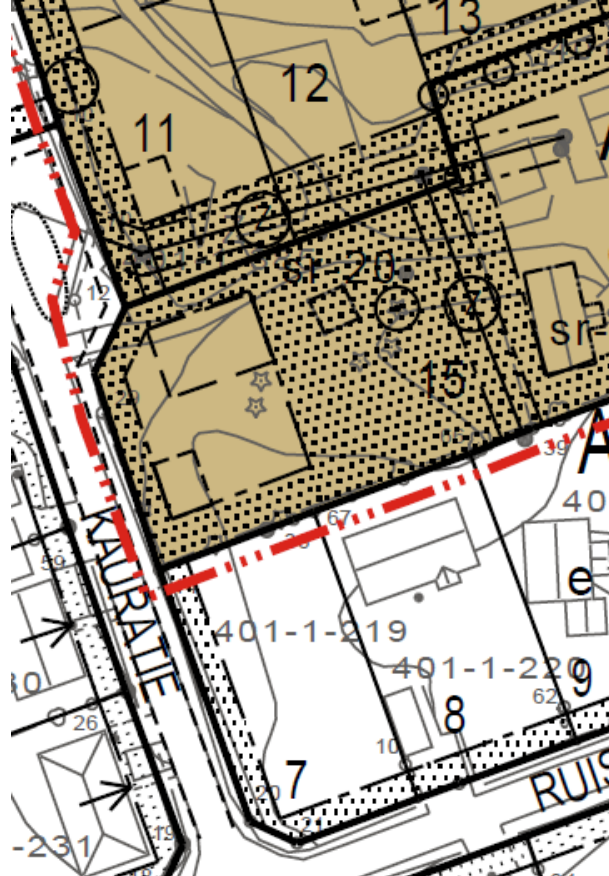
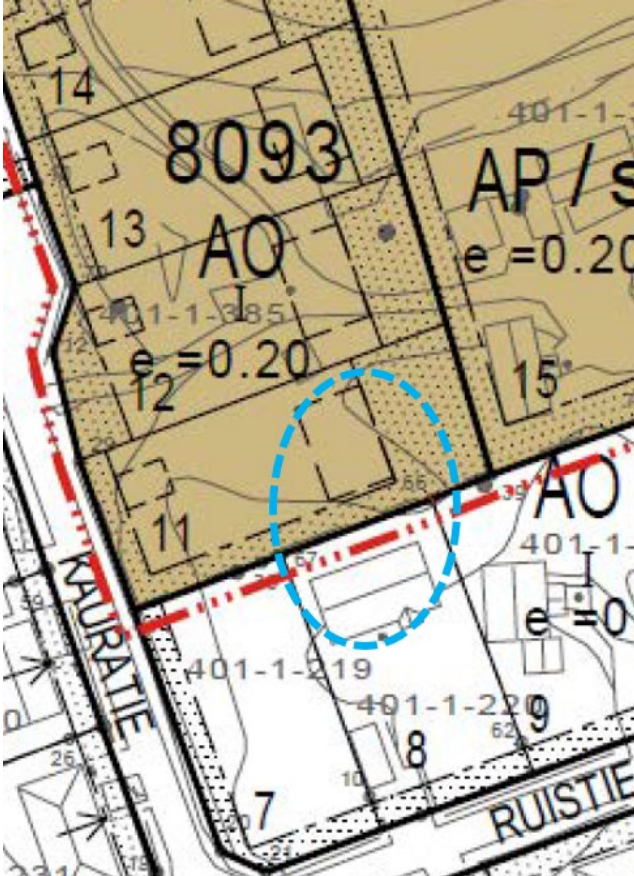
1023/10.02.03/2018

Palveluvaliokunnan ohjaus:

Palveluvaliokunta on tyytyväinen esitettyyn asemakaavamuutokseen. Palveluvaliokunta esittää, että rakennustapaohjeisiin laitetaan maininta, että uudisrakennukset ovat perinnemaisemaan sopivia.

Vastine palveluvaliokunnalle:

Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kaavamuutoksessa muodostuvien tonttien rakennustavan ohjaukseen siten, että uudisrakentaminen sopisi mahdollisimman hyvin ympäristöönsä ja säilyneeseen perinnemaisemaan.

Mielipiteet maanomistajilta ja asukkailta**Osallinen 1, Ruistie 5**

Osallisen palaute on kirjattu ylös 12.6.2019 keskustelun perusteella:

Osallinen toivoo luonnosvaiheessa (ote vasemmalla) esitetyn tontin 11 asuinrakennuksen sijoittuvan siten, ettei hänen omistamiensa tontin 8 asuinrakennuksen ja vielä rakentamattoman tontin 7 eteen tulisi rakennuksia ja etteivät ikkunat olisi vastakkain. Osallinen huomauttaa, että uudisrakennuksen ilmanvaihto tulisi suunnitella siten, ettei hänen päivittäin käyttämänsä puulämmityksen savu häiritseisi. Lisäksi hän toivoo pohjoisrajalla kaavamuutosalueella olevan kookkaan syreeniaidan säilyvän, jotta kummankin oma rauha säilyisi. Osallinen toteaa tontitetulla alueella olevan kookasta puustoa sekä vanhoja omenapuita, joiden toivoo mahdollisuuksien mukaan säilyvän.

Vastine osalliselle:

Kaavamuutosratkaisu on muuttunut nähtäville asetettavaan ehdotusvaiheeseen mennessä siten, että uudet tontit esitetään sijoitettavaksi Kauratien sijasta Hahtorannantien varteen (ote oikealla ylhäällä). Osallisen omistamat tontit 7 ja 8 eivät siten enää rajautuisi enää kaavamuutostonttiin 11 vaan vanhan Välitalon pihapiirin käsittävään tonttiin 15, joka tulisi säilymään pääosin rakentamattomana. Kookkaan puuston säilymisedellytykset ovat myös paremmat.

Osallinen 2, Kauratie 6

Lähetetty: sunnuntai 11. elokuuta 2019 18.44

Vastaanottaja: Kirjaamo <Kirjaamo@kempele.fi>

Aihe: ASIANUMERO 1320/10.02.03/2018

ASIANUMERO 1320/10.02.03/2018

SARKKIRANTA, KORTTELI 8093

Kempeleen asemakaavan muutoksen vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Mielipide kaavaluonnoksesta:

- Kauratien nykyinen kunto huono ja vaatii korjauksen
- Kauratien 6:n puoleisen ojan laskusuunta on puutteellinen, nykyisin vesi jää ojaan ja leviää tielle ojan täyttyessä
- Kauratien kapeuden johdosta kulku uusille tonteille olisi luontevampaa Hahtorannantieltä, jolloin Kauratien toinen oja-alue voisi toimia edelleen lumenkasauspaikkana

Vastine osalliselle:

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on tutkittu runsaasti erilaisia vaihtoehtoja. Tarkastelujen ja tilusvaihtoneuvottelujen perusteella on kaavaehdotuksessa päädytty esittämään vaihtoehtoa, jossa neljä uutta omakotitonttia sijoitetaan Hahtorannantien varteen, jolloin Kauratien suunnasta olisi kulku vain yhdelle uudelle asuinpientalotontille. Myös vanha kulku Kauratieltä ja lisärakentaminen Välitalon pihapiiriin mahdollistuisi.

Kauratien saneeraus on ajankohtainen seuraavan viiden vuoden kuluessa.

Osallinen 3, Kauratie 4

Asemakaavahanke koskee Sarkkirannan korttelin 8093 tonttia 6.

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä 12.6.-23.8.2019

Kauratien länsipäässä autojen kääntöpaikka on ahdas pussinperä.

Talvella ei ole paikkaa mihin lumet kerätään.

Kauratie on niin kapea, että esim. asuntoautolla (6m) on vaikea päästä pihasta tielle kesälläkin ja jäteautokin kulkee peruuttamalla kesälläkin.

Kauratien liikennettä ei pitäisi lisätä tien kapouden ja lumihaittojen vuoksi ja siksi uusien tonttien kulku pitäisi järjestää

Hahtorannantielle.

Uudet talot pitäisi rakentaa siten, että vanhojen ja uusien talojen ikkunat eivät tule vastakkain.

Kauratie pitäisi levennää riippumatta siitä mille tielle uusien tonttien liittymät tulevat ja lisäksi lumille pitäisi jättää

keräysalueet, jotka näkyvät liitteiden vaihtoehtoissa 1 ja 2. Kauratien liikenne on kasvanut viime vuosien aikana, kun alueille on muuttanut nuorempaa väkeä.

Nykyisin on talouksissa useampia autoja ja lisäksi peräkärryjä.

Kääntöpaikalle on usein pysäköity autoja, kun pihoilta eikä tienvarteenkaan mahda tien kapouden vuoksi.

Kauratien postilaatikot ovat Kauratie 4:n kohdalla uusien tonttien puolella, paikka on yhteisesti sovittu Postin ja asukkaiden kanssa ja on edelleen hyvä paikka.

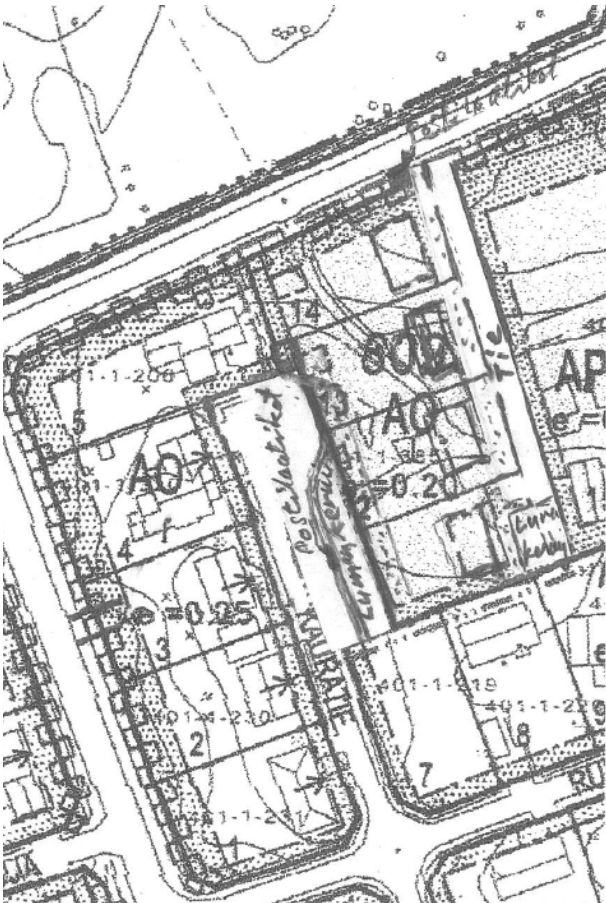
Vanhoiltakin tonteilta Hahtorannantielle pitäisi sallia vähän käytettävät lisäliittymät, että autolla pääsee tarvittaessa myös takapihalle kuten jossakin Hahtorannantiella on tehty.

Tonttien liittymävaihtoehtoja liitteissä 1 ja 2:

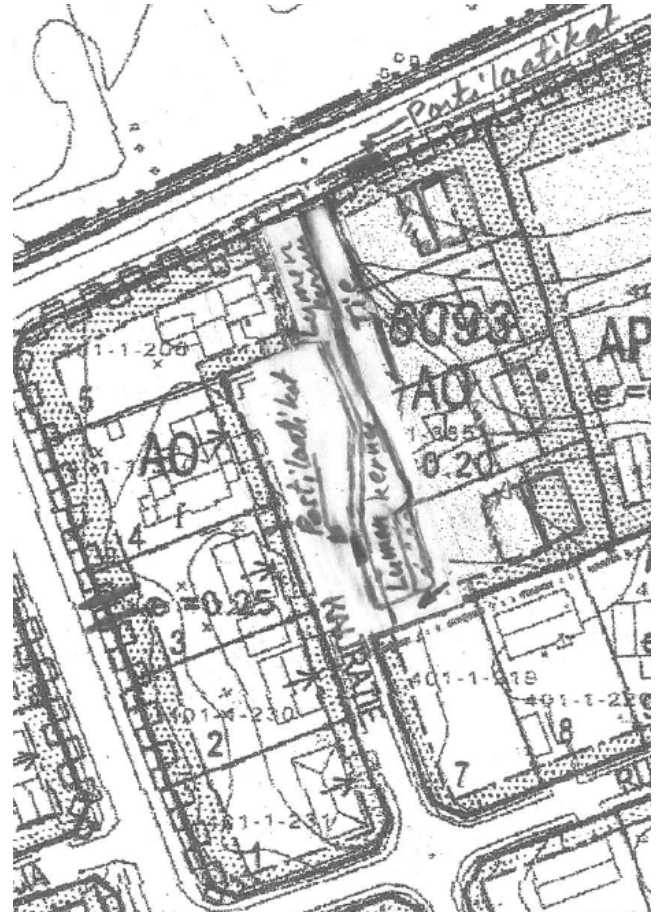
- Vaihtoehto 1: Kauratien uusilta tonteilta yhteinen liittymätie Hahtorannantielle tonttien pohjoispuolelle.
- Vaihtoehto 2: Osa uusien tonttien liittymistä Hahtorannantielle ja osa Kauratielle, jolloin on huomioitava Kauratien liikenteen kasvu.

Asumisalueen muutosparannukset pitäisi tehdä tässä asemakaavamuutoksessa nyt, kun se on mahdollista.

Osallinen 3 huomauttaa mielipiteessään Kauratien ahtaudesta, lumitilojen puuttumisesta ja postilaatikkojen sovi-
tuista paikoista sekä esittää kahta vaihtoehtoista ratkaisua, joissa Kauratietä levennettäisiin ja osa uusista liittymistä
osoitettaisiin Hahtorannantielle. Myös vanhojen tonttien takapihoille tonteille tulisi sallia vähän käytettävät lisäliitty-
mät.



*Vaihtoehto 1: Kauratien uusilta tonteilta yhteinen liittymätie
Hahtorannantielle tonttien pohjoispuolelle. Vaihtoehto 2:*



*Osa uusien tonttien liittymistä Hahtorannantielle ja osa Kau-
ratielle, jolloin on huomioitava Kauratien liikenteen kasvu.*

Vastine osalliselle:

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on tutkittu runsaasti erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehto 1 tapaisen ratkaisun todettiin vievän liikaa tonttimaata ja vaihtoehdon 2 mukaisen ratkaisun aiheuttavan läpiajoa Kauratielle. Tarkastelujen ja tilusvaihtoneuvottelujen perusteella on päädytty esittämään vaihtoehtoa, jossa neljä uutta omakotitonttia sijoitetaan Hahtorannantien varteen, jolloin Kauratien suunnasta olisi kulku vain yhdelle uudelle asuinpientalotontille. Myös vanha kulku ja lisärakentaminen Välitalon pihapiiriin mahdollistuisi. Ratkaisu ei muuttaisi postilaatikkojen sijaintia tai Kauratien leveyttä, mutta lumitilaa muodostuisi hiukan nykyistä enemmän.

Tällä kaavamuutoksella ei voida vaikuttaa alueen vanhojen kaavatonttien sivuliittymien määrään. Kaavaehdotusratkaisussa ei synny uutta katurakentamisen tarvetta. Kauratien saneeraus on kuitenkin ajankohtainen seuraavan viiden vuoden kuluessa.