

Kempeleen asemakaavan muutos KORTTELI 8061 / Kasvihuoneentie 2

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)



Asemakaavan muutos koskee Sarkkirannan korttelia 8061 ja siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat tontit 8 - 16 Sarkkirannan kortteliin 8061 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.



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	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	13
3.1.4 Maanomistus	19
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	24
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	25
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	25
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	27
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	27
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	30
4.6 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	30
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1 KAAVAN RAKENNE	34
5.1.1 Mitoitus	34
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
5.3 ALUEVARAUKSET	35
5.3.1 Asumisen korttelialueet	35
5.3.2 Katualueet	35
5.3.3 Lähivirkistysalue	35
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	38
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40
5.4.3 Vaikutukset talouteen	40
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	41
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	41
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	41

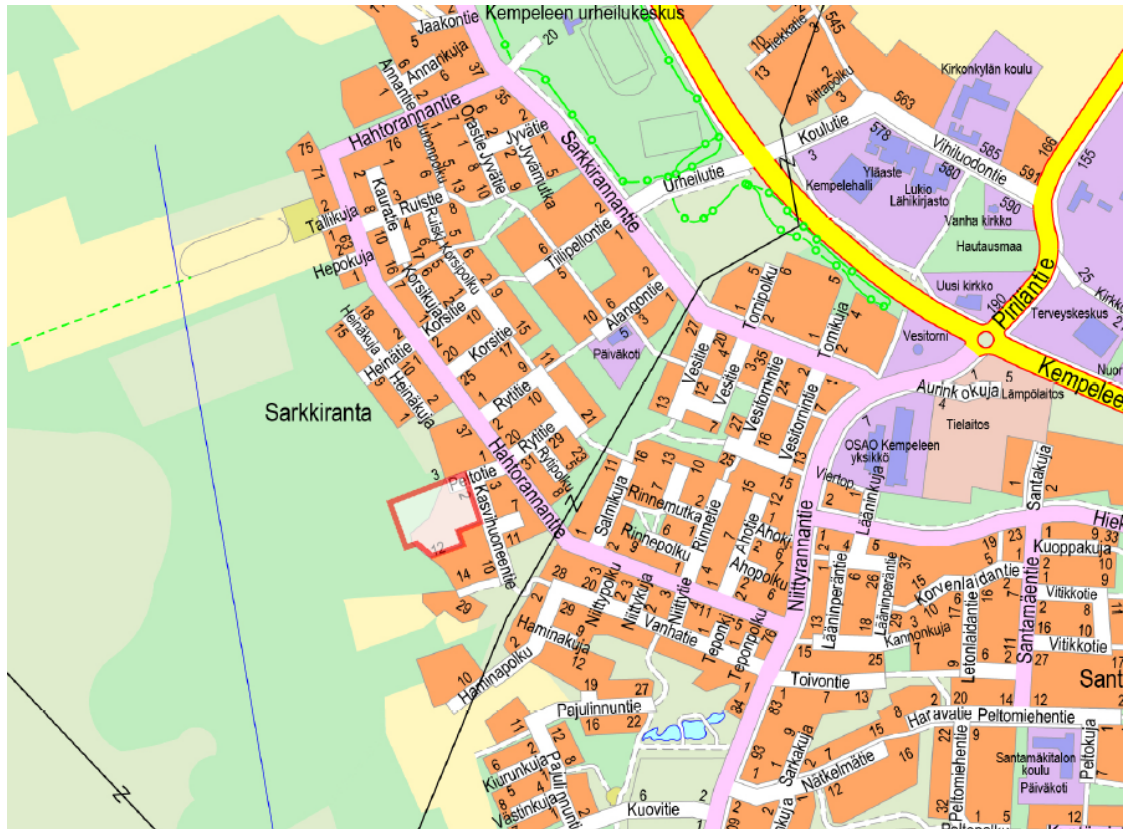
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (noin 1.7 ha) sijaitsee Kempeleen Sarkkirannan (102) tilastoalueella ja Sarkkirannan pienalueella (008). Se on alueen pääkokoojakadun Hahtorannantien länsipuolista asemakaava-aluetta ja sisältää Kempeleen asemakaavassa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP osoitetun tontin 5 korttelista 8061. Alue rajautuu lännessä asemakaava-alueen rajaan, pohjoisessa Peltotiehen, idässä Kasvihuoneentiehen ja etelässä saman korttelin AO-erillispientalotontteihin 4 ja 6 sekä MU-alueisiin (maa- ja metsätalousalueisiin, joilla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutos on nimetty korttelin mukaan: Kempeleen asemakaavan muutos korttelissa 8061. Pääasiassa kaavamuutos koskee tonttia 5 Kasvihuoneentie 2:ssa, joka on ensi keran kaavoitettu 1974 hyväksytyssä rakennuskaavassa nro 17 kauppuutarhaa varten asunto- ja kasvitarkkarakennusten korttelialueeksi AV ja 2008 laaditussa asemakaavassa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP.

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta (kirje 27.2.2014). Alueella sijaitsee yksi vakinaisessa käytössä oleva asuinrakennus ja yksi Kempeleen kulttuuriympäristöinventointiin numerolla 59 sisältyvä vanha asuinrakennus talousrakennuksineen.

Muut rakennukset (kasvihuoneet ja lämpökeskusrakennus) ovat liittyneet kiinteistöllä harjoitettuun kesäkukkien viljelyyn ja myyntiin, Huovisen puutarhaan. Kauppapuutarhan lopetettua toimintansa 2012 vanhat kasvihuoneet ja lämpökeskus ovat jääneet tarpeettomiksi ja tyhjilleen. Maanomistajan ja kunnan kesken on 2013 loppuvuodesta lähtien tutkittu edellytyksiä asuinpaikkojen muodostamiseksi alueelle.

Maanomistaja on Oulun ympäristötoimen ohjauksesta teettänyt alueelle alustavan maaperän pilaantuneisuustutkimuksen liittyen toiminnasta aiheutuneisiin mahdollisiin torjunta-ainejäämiin/öljyvahinkoihin. Tutkimuksessa ei ole ilmennyt havaintoja maaperän pilaantumisesta. Osa rakennuksista ja rakenteista on purettu, jäljelle jääneiden lasihuoneen ja hallirakennuksen purkukustannuksista maanomistaja on kysynyt alustavia kustannusarvioita. Nykyisellään alue on vajaakäytöllä ja yhä rapistuessaan aiheuttaa asuinympäristössään esteettistä haittaa ja häiriötä (tuulussa helisevä lasi ja rikkoutumisvaara, ilkvallan riskit).

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla (MRL 51 §) ja kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60 §). Vuosien 2014 - 2017 kaavoituskatsauksissa Sarkkirannan korttelin 8061 kaavamuutos on ollut listattuna käynnistyviin kaavaprojekteihin. Kempeleen kunnanhallitus on kokouksessaan 21.3.2016 § 98 päättänyt käynnistää asemakaavan muuttamisen Sarkkirannan kortteliin 8061.

Kempeleen kunnan tavoitteena on parantaa maankäytön kehittämismahdollisuuksia alueella ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa suunnitteilla olevan uuden käytön mukaiseksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.3.2019
LIITE 5	Kaavaluonnoksena nähtäville asetettava kaavakartta (khal 24.9.2018, § 273)
LIITE 6	Valmisteluvaiheen kuulemisen palaute
LIITE 7	Ehdotusvaiheen kaavakartta (khal 4.12.2018, § 371)
LIITE 8	Ehdotusvaiheen kuulemisen palaute (khal 25.3.2018, § 103)
LIITE 9	Hyväksytettävä kaavakartta (khal 25.3.2019, § 103, kvalt 8.4.2019 § 30)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. Asemakaavan muutoksella ollaan osoittamassa alueelle korttelin muiden tonttien käyttöä vastavia toimintoja, alue varataan asemakaavamuutoksessa asuinrakennusten korttelialueiksi.

- Maaperän pilaantuneisuustutkimus ja kunnostustarpeen arviointi kasvinviljelykiinteistöillä, Geobotnia Oy, 6.8.2013
- Kempeleen Sarkkirannan Kasvihuoneentien luontoselvitys, hortonomi Outi Tuomivaara, 2.7.2014
- Lausunto: Kempele, Kasvihuoneentie 2, ”Wäliaho”, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelman inventointikohteen arvottaminen, Pohjois-Pohjanmaan museo 20.5.2015
- ”Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina”, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma, 2008
- Kempeleen asunto-ohjelma 2014–2020 (kvalt 10.11.2014 § 61)

- Kempeleen maapoliittinen ohjelma (kvalt 27.4.2015 § 24)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma sekä hulevesitaksan ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueen määrittäminen, Pöyry 29.4.2016
- Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä, Pöyry, luonnos 2.2.2018
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, Pöyry 12.4.2018

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 27.2.2014, maanomistajan aloite kaavaprosessin aloittamiseksi
- kaavamuutos kunnan kaavoituskatsauksissa 2014 -2018 käynnistytään hankkeena
- kunnan asianhallintaohjelmassa dynastysa asiaa on käsitelty seuraavien asioiden alla:
 - 351/10.02.03/2015 KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS/ SARKKIRANNAN KORTTELI 8061/KASVIHUONEENTIE 2
 - 987/10.00.00/2016 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSIEN KAAVAKORVAUKSIEN MÄÄRITTÄMINEN
 - 1394/10.02.03/2016 KAAVOITUKSEN AIESOPIMUS / SARKKIRANTA KORTTELI 8061
- ELIVK 24.8.2015 (§230): Maapoliittiseen ohjelmaan on kirjattu linjaukset ko. asioissa. Kunnan täytyy ensisijaisesti varmistaa, että keskeiset meneillään olevat yritysalueiden kaavahankkeet saadaan vietyä läpi. Maankäyttösopimusta ehdottaneiden maanomistajien tulisi korvata kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset.
- KH 31.8.2015 § 230: Kunnanhallitus siirtää asian käsittelyn lisäselvityksiä varten.
- **KH 21.3.2016 (§ 98), Kempeleen kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä:** Kunnanhallitus päättää käynnistää asemakaavan muuttamisen Sarkkirannan kortteliin 8061. Asemakaavan muutosta varten laaditaan aiesopimus, joka tuodaan erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.
- ELIVK 19.4.2016 § 4: Maankäyttösopimusten kaavakorvauksista oli tärkeää käydä laajempaa keskustelua. Elinvoimavaliokunnan esittää asiaa keskusteltavaksi kesäkuun valtuustoseminaarin yhteydessä. Elinvoimavaliokunnan näkemyksen mukaan kunnan eri alueilla voisi olla erilaisia kaavakorvauksia ja niiden määrittelyssä tulisi voida käyttää tapauskohtaista harkintaa.
- RESVK 26.4.2016 §4: Resurssivaliokunta ohjaa, että käsittelyä maankäyttösopimusten periaatteista ja käytännöistä rakennetuilla asemakaavan muutosalueilla jatketaan myöhemmin erillisessä valtuustoseminaarissa. Maankäyttösopimusten merkitystä Kempeleen kehittämisessä pidetään tärkeänä.
- ELIVK 30.8.2016 § 3: valmistellulla aiesopimuksella voidaan edetä
- KH 14.11.2016 § 316: kunnanhallitus päätti yksimielisesti siirtää asian käsittelyn lisäselvityksiä varten
- ELIVK 7.12.2017 § 3: Valiokunta ohjaa, että kunta voi edetä asiassa uusimmalla yksityisen ehdotuksella (kaavoittajan esittelemä vaihtoehto VE2).
- ELIVK 18.9.2018, valiokunnan ohjaus kaavaluonnokseksi
- 24.9.2018, kunnanhallituksen päätös kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- 24.9.2018, kunnanhallitus hyväksyy kauppakirjan esisopimuksen
- 3.10.2018, asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutetaan, asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 3.10. - 2.11.2018
- 4.12.2018 (§ 371), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 12.12.2018, asemakaavan ehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan Rantalakeudessa ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville 12.12. - 18.1.2019
- 25.3.2019 (§ 103), kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan hyväksymistä valtuustolle

- 29.3.2019, lopullisen kauppakirjan allekirjoittaminen ennen valtuuston hyväksymiskäsittelyä
- 8.4.2019 (§ 30), kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
- 5.6.2019 asemakaava kuulutetaan voimaan tulevaksi kunnan virallisessa ilmoituslehdessä ja ilmoitustaululla

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa Peltotietä jatketaan ja korttelin 8061 Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP osoitettu alue muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi. Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsipuolella, missä omakotitalotonteista on ollut puutetta jo useamman vuoden ajan.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8061 tontit 8 – 16 ja niihin liittyvää katu- ja virkistysaluetta (VL tai MU). Alueelle osoitetaan kaksi olemassa olevaa ja seitsemän uutta omakotitalotonttia erillispientalojen korttelialueille (AO) sekä katu- ja viheralueita (MU).

Vanhoille asuinpaikoille varataan omat n. 1800 m² suuruiset erillispientalojen tontit, joiden rakennusoikeudeksi osoitetaan 250 k-m² kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja sisältävien inventoitujen rakennusten käyttämän rakennusoikeuden lisäksi (250+s). Uusia noin 1000 m² suuruisia omakotitontteja muodostuu seitsemän kappaletta ja niiden rakennusoikeudeksi osoitetaan e=0,25 alueen omakotitalotonttien tehokkuutta mukaillen ja väljän ilmeen säilyttämiseksi. Uutta rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu noin 2250 k-m². Suunnittelualueelle arvioidaan sijoittuvan noin 25 uutta asukasta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 1,7183 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Kunnan asuntotonttien luovutussuunnitelman mukaan tontit on tarkoitus luovuttaa keväällä 2020.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

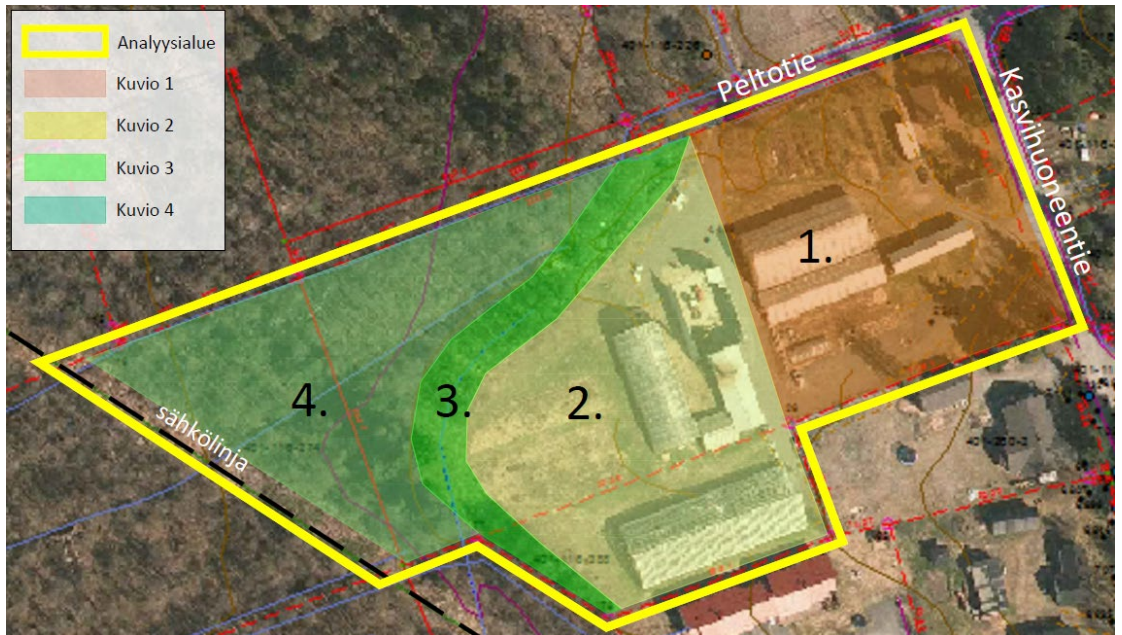
Sarkkiranta on Kempeleen keskustan länsipuolelle sijoittuva asuinalue, joka on Oulun seudun yleiskaavassa 2020 osoitettu asuinalueeksi. Asemakaavamuutos sijoittuu Hahtorantien pääkokoojakadun länsipuolelle.

Suunnittelualueen pohjoispuolella korttelissa 8062 sijaitsee Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa inventoitu vanha asuinpaikka Maatilan talouskeskuksen alueeksi osoitetulla AM-tontilla 11, omakotitalo AO-tontilla 12 ja ET- pumppaamotontti numero 13. Suunnittelualueen ympärillä on kaavan mukaan toteutunutta erillispientalojen korttelialuetta korttelin 8061 tonteilla 1-4 ja 6, tontti 7 ei ole rakentunut. Tontin 5 käyttö kauppapuutarhana on loppunut 2012.

Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet lähipalveluihin ja lähivirkistysalueen verkostoihin.

3) Kiinteistön länsiosassa tontti muuttuu luonnontilaiseksi. Hoidetun pihan ja luonnontilaisen metsän välissä on ruderaattikasvillisuutta, jota on syntynyt kun puutarhajätteitä on viety metsään. Kasveina esiintyy mm. ruttojuurta, nokkosta, maitohorsmaa ja vadelmaa.

4) Luonnontilainen metsä on tuoretta ja kosteahkoa lehtoa. Siirryttäessä luonnontilaiseen metsään alue muuttuu lehtomaiseksi metsäkurjenpolvi-käenkaali-oravanmarja-tyypiksi (GOMaT). Puulajeina kuusi, pihlaja, tuomi. Kenttäkerroksessa esiintyy runsaasti heiniä ja ruohoja mm. oravanmarja, sudenmarja, käenkaali, mesiangervo, lehtokorte, rentukka, metsäkurjenpolvi ja mesimarja. Sammalina esiintyy mm. kerrossammalta ja lehvasammalta.



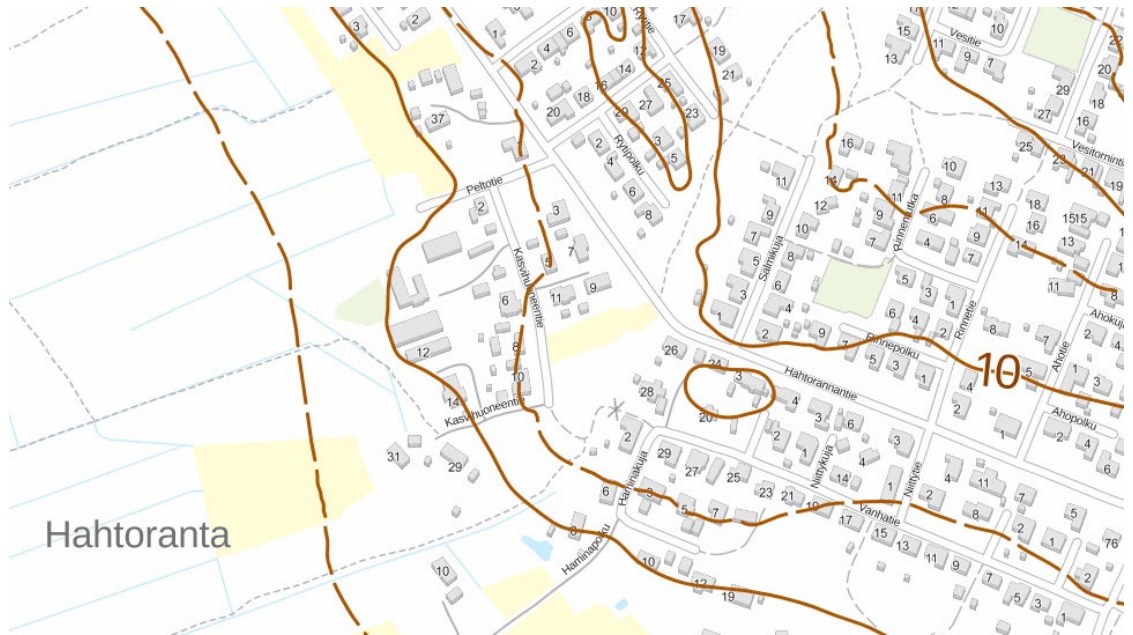
Ote Kempeleen Sarkkirannan Kasvihuoneentien luontoselvityksestä / Outi Tuomivaara 2014

Suunnittelualueen maasto viettää loivasti länteen noin + 5 m ja +7.5 m korkeuskäyrän välillä. Maannousemisrannikolla, jossa maa nousee noin 1 cm vuodessa, se tarkoittaa, että suunnittelualue on noussut merestä noin 500 vuotta sitten. Fennoskandiassa postglasiaalinen maannousu on suurimmillaan Oulun–Kemin alueella, noin 9 mm vuodessa merenpintaan nähden.

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue sijaitsee selänteiden etelärinteellä, maisemarakenteen inhimillisellä vyöhykkeellä. Kaavamuutosalue sijaitsee asemakaavalla muodostetun rakennetun ympäristön reunassa.

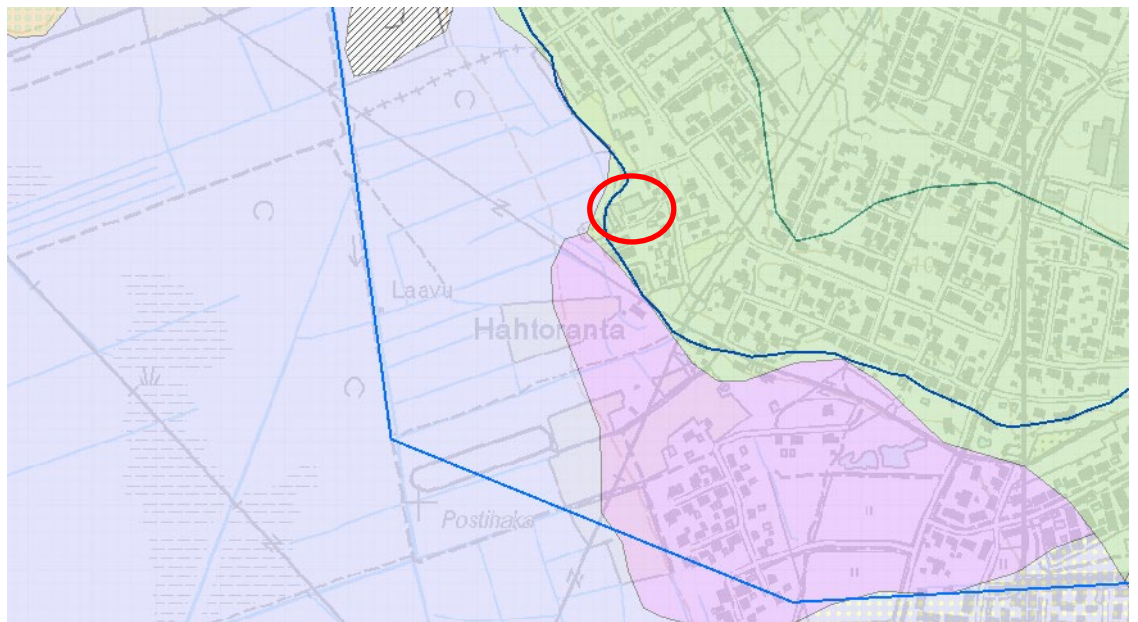
Maaperä ja rakennettavuus

Geobotnia Oy:n 2013 suunnittelualueelle laatiman maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan maanpinnan taso alueella vaihtelee välillä +4,03...+5,40. Silmämääräisesti määriteltujen, 0...4,5 m syvyydeltä maanpinnasta otettujen maalajinäytteiden mukaan alueen pohjamaa on siltistä hiekkaa, hiekkaa tai hiekkamoreenia. Piha-alueilla maanpinnassa on paikoin asfalttia ja sen alla täytemaata (kivistä soraa ja hiekkaa) noin 0,7...1,4 m syvyyteen. Muualla alueella pintamaassa on n. 0,5 m kerros humuspitoista hiekkaa ja multaa.



*Ote Paikkatietoikkunasta / 3.9.2018 teemakartasta Peruskarttarasterin korkeus.
Käyrät 2.5 m välein.*

Geologisen tutkimuslaitoksen Lähde –karttapalvelun mukaan sekä alueen pintamaalaji että pohjamaalaji on hiekkaa Hk (vihreä). Viheralueiksi asemakaavassa merkitty alue on hienoa hietaa HHt (violetti) ja hiesua Hs (vaalea violetti).

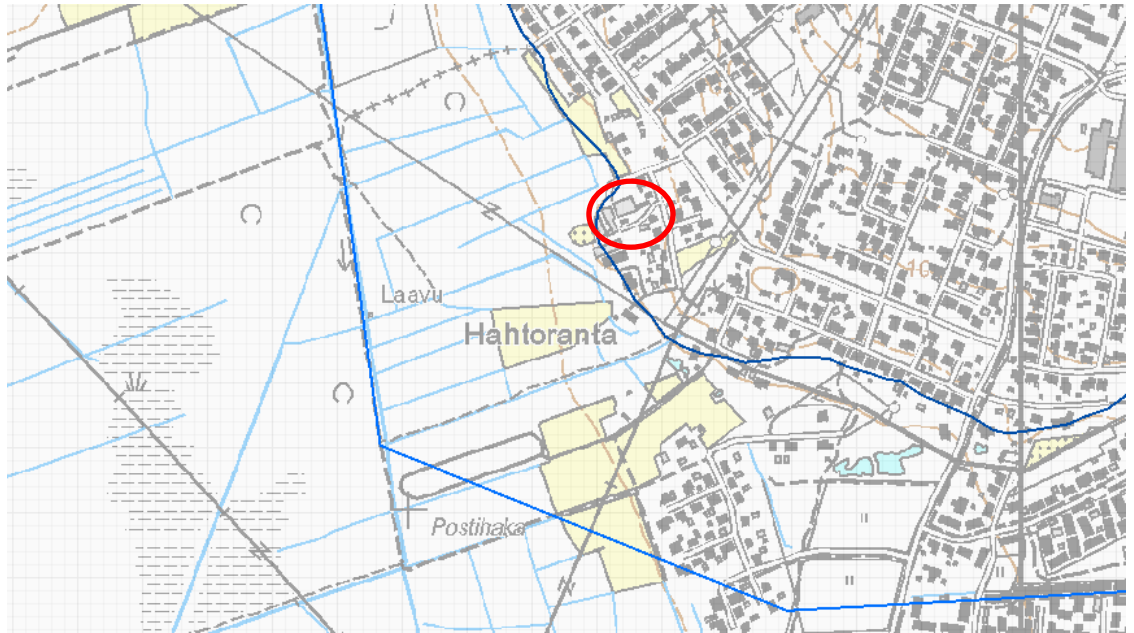


Ote GTK / Lähde –karttapalvelusta.

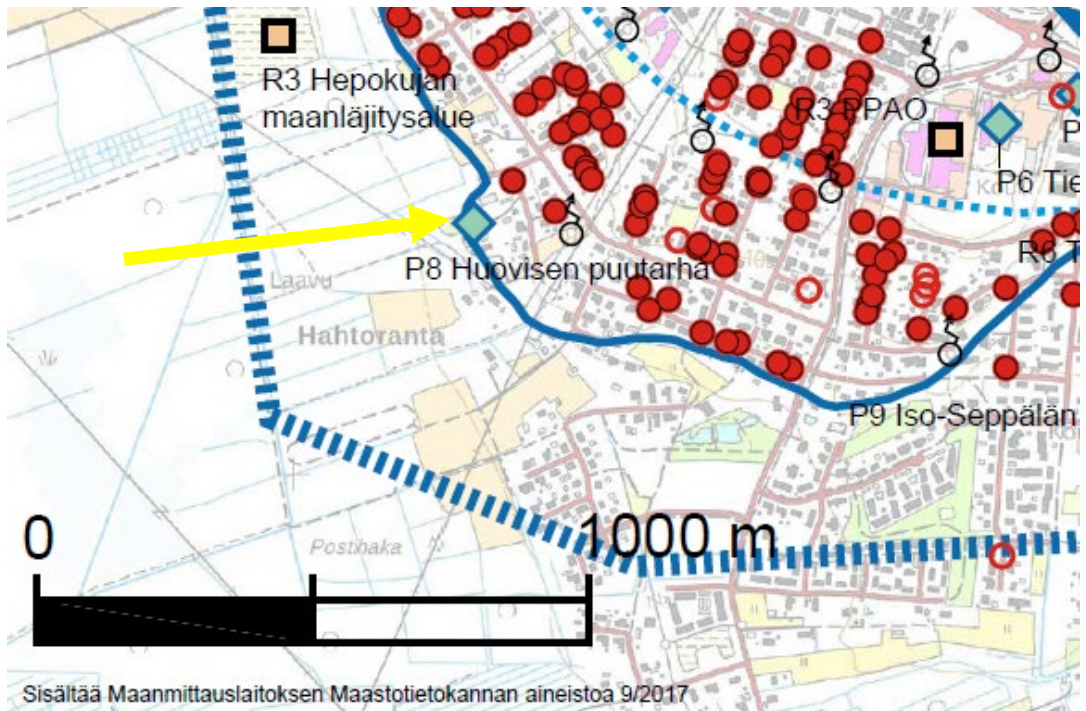
Tutkimuksessa on selvitetty mahdollisten torjunta-ainejäämien pitoisuudet kasvinviljelyalueilla sekä öljyhiilivetyypitoisuudet vanhojen polttoöljysäiliöiden ympäristössä. Tutkitussa kohteessa maaperän pilaantuneisuutta on arvioitu alemman ohjearvon perusteella, koska osa alueesta on asuinkäytössä ja alueelle voidaan tulevaisuudessa sijoittaa asumista. Analysoidut maaperän öljyhiilivetyypitoisuudet ja torjunta-ainepitoisuudet alittavat sekä alemman ohjearvon että kynnysarvon. Pitoisuudet olivat kaikkien tutkittujen yhdisteiden osalta alle määrittäjärajan. Alueen maaperässä ei ole tutkimusten perusteella kunnostustarvetta eikä sen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa tai muussa, kuten esimerkiksi asumiskäytössä, ole estettä. (Geobotnia Oy 6.8.2013)

Pohjavedet

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



Pohjavesialueen aluerajaus (sininen raja). Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella varsinaisen muodostumisalueen rajalla (tummansininen raja).



Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan aineistoa 9/2017

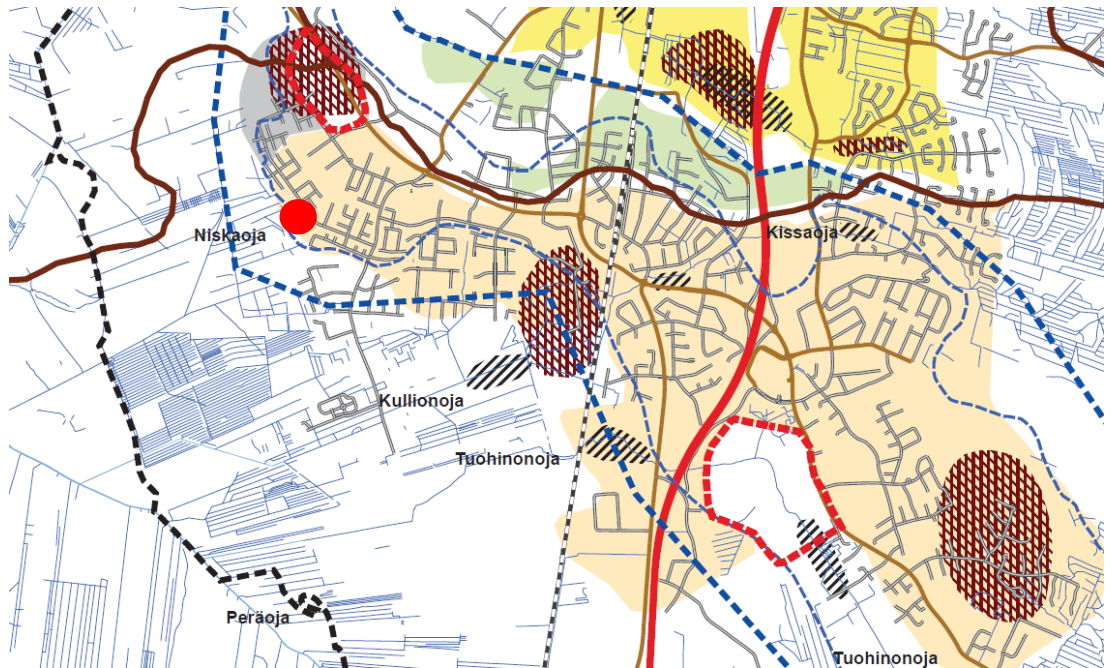
Ote Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman riskikohdekartasta ja sen selityksistä.



Suojelusuunnitelman riskikohdekartassa Huovisen Puutarha on merkitty MATTI-rekisterin mukaan pistemäiseksi riskikohteeksi P8 mahdollisten kohteen käyttämien torjunta-aineiden, öljyjen ja metallien vuoksi. (Matti-tietojärjestelmään on listattu kohteet, joissa maaperään on voinut päästä haitallisia aineita tai joiden tilaa on selvitetty tai jotka on jo puhdistettu.) Huovisen puutarha on todettu lopetetuksi, sille on tehty pilaantuneisuustutkimus v.2013, jossa selvitettiin mahdollisten torjunta-ainejäämien pitoisuudet kasvinviljelyalueilla sekä öljyhiilivety-pitoisuudet vanhojen polttoöljysäiliöiden ympäristössä. Pitoisuuksia ei havaittu. Riskikohteiden arvioinnissa se on saanut 16 pistettä eikä sille ole ehdotettu toimenpiteitä. Sijainnin/päästöriskin puolesta se on suunnitelmassa sijoitettu luokkaan D (=Vähäinen riski, riskipisteet 1-99). Suojelusuunnitelman mukaan alueella ei ole kunnostustarvetta eikä alueen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa tai muussa, kuten esimerkiksi asumiskäytössä, ole estettä.

Pintavedet

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, jonka takia pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kempeleen kunta on teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry, 2016), jossa määritellyjä periaatteita noudatetaan aluetta rakentamassa. Pohjaveden suojelusuunnitelma suosittelee hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti toimimista pohjavesialueella: puhtaat kattovedet tulee imeyttää maahan tonttikohdasta pohjaveden muodostumisalueella, likaiset hulevedet tulee johtaa esim. liikenne- ja teollisuusalueilta hulevesiviemäriin tai pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle (hiekan- ja öljynerotuslaitteiston kautta) ja hulevesien käsittelystä tulee kirjata ohjeet kaavamääräykseen ja kunnan rakennusjärjestykseen.



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

Ote Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelman liitekartasta, jossa on kuvattu toimenpidesuosituksat eri valuma-alueille (kaavamuutosalue on merkitty punaisena pisteinä karttaan).

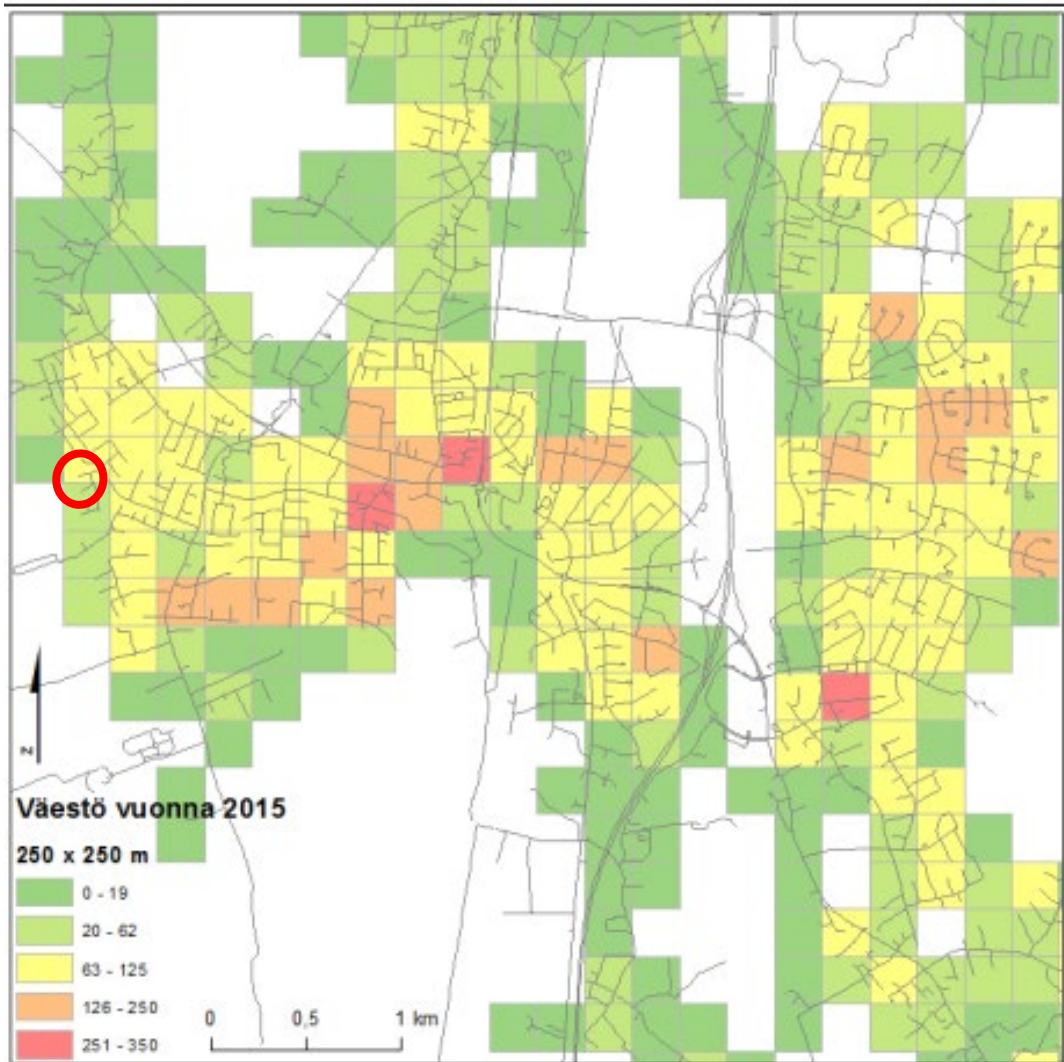
Hallintasuunnitelman mukaan Sarkkiranta kuuluu valuma-alueetarkastelussa Peräojan valuma-alueeseen ja kaavamuutosalue siinä Niskaojan pienvaluma-alueeseen (n. 4,5 km²). Sarkkirannan alueelta hulevedet johtuvat Niskaojan kautta Peräojaan, joka puolestaan laskee Liminganlahteen. Suurin osa asutuksesta ja palveluista sijaitsee Peräojan valuma-alueella. Maanpinnan tasaisuuden vuoksi purkuojien kapasiteettiin vaikuttaa merenpinnan korkeus mikä lisää haasteita hulevesien hallinnassa. Hulevesien hallinnassa ensisijainen toimenpide kaavamuutosalueella on hulevesien ehkäiseminen, koska alueen tasaiset pinnan muodot vaikeuttavat hulevesien johtamista kiinteistöiltä purku-uomiin. Tämä tarkoittaa asemakaavoissa läpäisemättömien pintojen kuten asfaltin ja kattopintojen määrän minimoimista

ja kaavamääräyksien antamista viherkattojen, sadepuutarhojen ja/tai läpäisevien pintojen lisäämiseksi. Myös puhtaiden sadevesien imeyttäminen on tärkeää pohjaveden muodostumisen turvaamisen vuoksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristö on väljästi rakentunutta asumisen aluetta ja se sijaitsee asemakaavan reunalla. Asemakaavamuutos ei muuta merkittävästi yhdyskuntarakennetta nykyisestä. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan käytöstä poistuneen puutarha- ja kasvihuonetoiminnan korvautuminen pientaloasumisella.



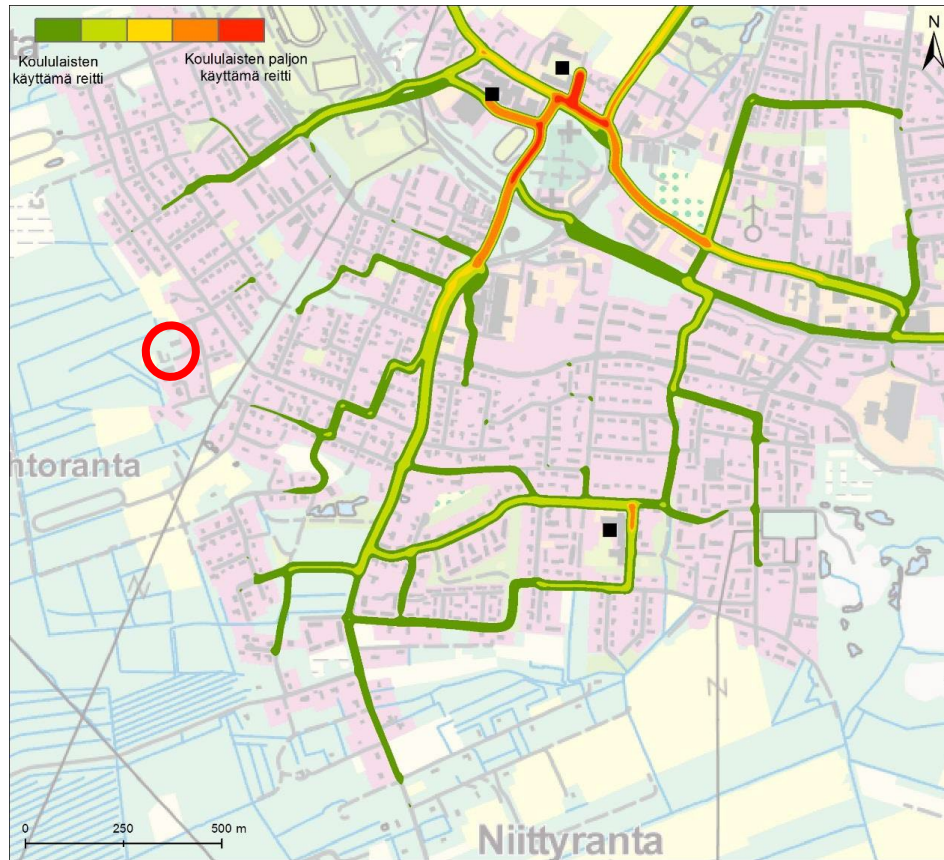
Kempeleen väestö vuonna 2015 esitetty ruututietokannassa. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2015, YKR-aineiston käsittely A. Nivala, Oulun yliopisto, maantieteen laitos).

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole nykyisellään palveluja tai työpaikkoja. Liikuntapaikat ja Sarkkirannan päiväkotit ovat Kasvihuoneentietä käsin hyvin saavutettavissa 0.5 - 1 km pyörämatkan päässä. Suurin osa lähipalveluista sijaitsee Kempeleentien varressa. Palvelut, jotka ovat kuntakeskuksessa: terveyskeskuspalvelut ja kirkko (1.5 km), Kirkonkylän yhtenäiskoulu ja lukio (1 km), Oulun seudun ammattiopisto OSAO (0.9 km), lähikaupat, kunnantalo sekä pankki- ja postipalvelut (1 - 2.5 km).

Liikenne

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu Hahtorannantien varaan, joka on Kempeleentien suuntainen pääkokoojakatu yhdessä Sarkkirannantien kanssa. Pääkokoojiin nähden poikittaiset kevyen liikenteen väylät välittävät pyörä- ja jalankulkuliikenteen tehokkaasti palvelujen luo.

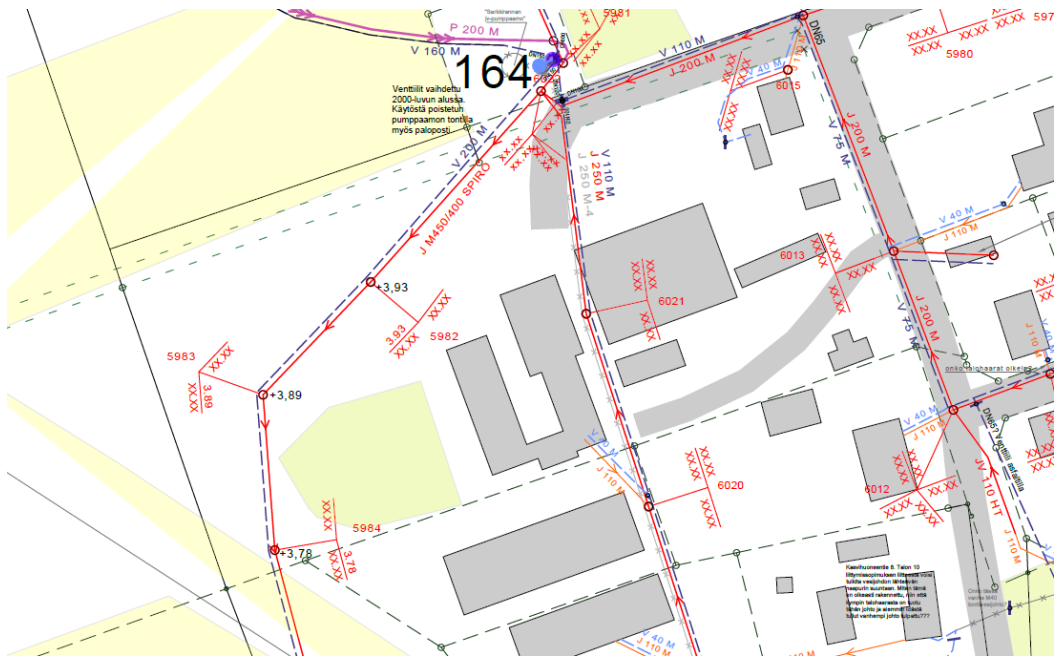


Koululaisten käyttämät reitit. (Liikenneturvallisuukselvitys, Sito Oy 2017.)

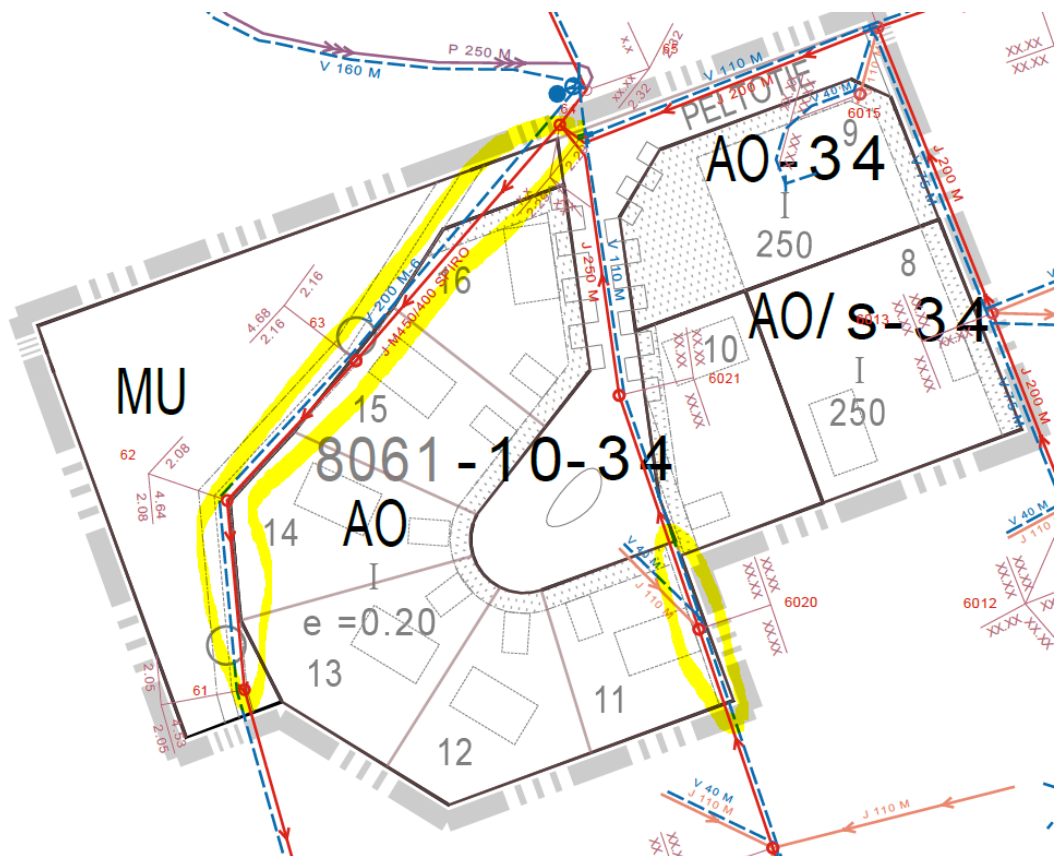
Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua Oulun Seudun Sähkö Oy:n sähköverkkoa ja Kempeleen Vesihuolto Oy:n vesi- ja viemärijohtoja. Peltotiellä on aluevaraus ET-tontti pumppaamoa varten. ET-alueella sijainnut jätevesipumppaamo on poistettu käytöstä 1990-luvun loppupuolella. Maanpäälliset rakenteet on poistettu ja tontilla on edelleen paloposti, vesijohtoventtiileitä ja viettoviemärin jätevesikaivo Oulunsalon siirtoviemärin purkupisteenä.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä Kempeleen Vesihuolto Oy huomautti, että korttelin 8061 alueelle sijoittuu kiinteistöjen omistamia tonttijohtoja sekä Kempeleen Vesihuolto Oy:n, Oulun Vesi liikelaitoksen ja Hailuodon kunnan yhteisesti omistama Spiro-jätevesiviemäriinja ja huomautti, että luonnoksessa esitetyt johtoaluevaraukset ovat puutteelliset. Johtoaluevaraukset tuli päivittää huomautuksen liitteenä olevien koordinaattipisteiden kautta kulkeviksi.



Ote johtokartasta.



Palautteen johdosta käytiin vesihuollon ja kaavoituksen kesken neuvottelua siitä, tulisiko johtovarausalueiden olla kokonaan tonttien ulkopuolella ja missä kohtaa katualuetta niiden olisi otollista sijaita. Ehdotuskarttaan umpikadun länsipuolisia tontteja siirrettiin Spiro-jätevesiviemäriin johtovarausalueen ulkopuolelle, jotta mahdollisen korjaustarpeen sattuessa vesijohdolle tai viettoviemäriin olisi pääsy viheraluetta pitkin. Keskisen putkilinjan viereisillä tonteilla rajoitettiin rakentamisen etäisyyttä putkista merkitsemällä istutusalue ja rakennusalueen raja riittävälle etäisyydelle johtovarausalueesta.



Näkymä Peltotieltä AM-kortteliin 8062 rakennuskantainventoituun Hahtosen pihapiiriin (58).



Näkymä suunnittelualueen rakennuskantainventoituun Wäliahon pihapiiriin (59).

Kulttuuriympäristö

Sarkkiranta on pääosin modernin taajama-asutuksen täyttämää. 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 kolme kaavamuutosalueelta ja sen liepeiltä löytyvää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta:

58. Hahtonen, Hahtorannantie 37

59. ”Wäliaho”, Kasvihuoneentie 2

60. Vanhakontio, Kasvihuoneentie 8

Wäliahon inventoidut rakennukset ovat 1900 –luvun alkuun ajoitetut asuinrakennus ja talli sekä 1959 rakennettu sauna. Kohde on pieni maatila 1900 –luvun alkupuolelta. Asuinrakennusta vastapäätä sijaitsevan tallin toisessa päässä on ollut heinälato ja traktoritali. Asuinrakennuksen vieressä kasvihuoneiden puolella on ollut vaja ja samalla puolella pihapiirin perällä myös navetta tien suuntaisesti. 1959 rakennetun saunan takana on sijainnut

elosuoja, joka on purettu kuten vaja ja navettakin. Hahtosen vanha maatila sijaitsee kohteen lähellä. Pohjois-Pohjanmaan museon 17.4.2015 antaman lausunnon mukaan vanhat asuinrakennus ja talousrakennus muodostavat ehjän tiiviin pihapiirin, jolla on kulttuurihistoriallinen puutarhatilan historia, se on koko tilaan nähden hyvässä paikassa eikä vaikeuta uusien tonttien muodostumista. Saunarakennuksella ei katsota olevan samanlaista kulttuurihistoriallista merkitystä. Päärakennuksen taustaseinällä sijaitsevien kuusien nähdään olevan haitallisia rakennuksen tuulettumisen kannalta. Pohjois-Pohjanmaan museon arvion mukaan vanha päärakennus on arvoltaan paikallisesti merkittävä eikä suunnitellut lohkomistimet ole esteenä sen säilymiselle. Piharakennuksen rankorakenteisen osan purkamiselle ei ole estettä, mutta hirsiosa tulee ehjän miljööön vuoksi säilyttää.



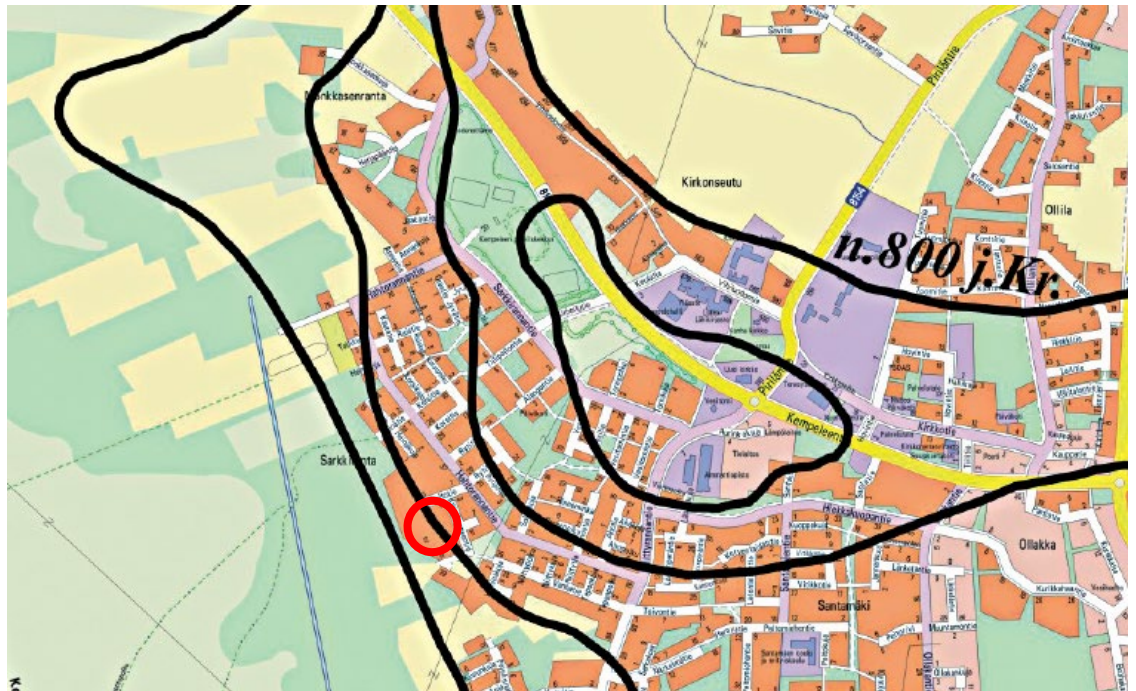
Ote rakennuskantainventoinnin kohteet –kartasta "Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina", Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa.

Suunnittelualueella sijaitseva kohde on merkitty numerolla 59 Wäliaho.

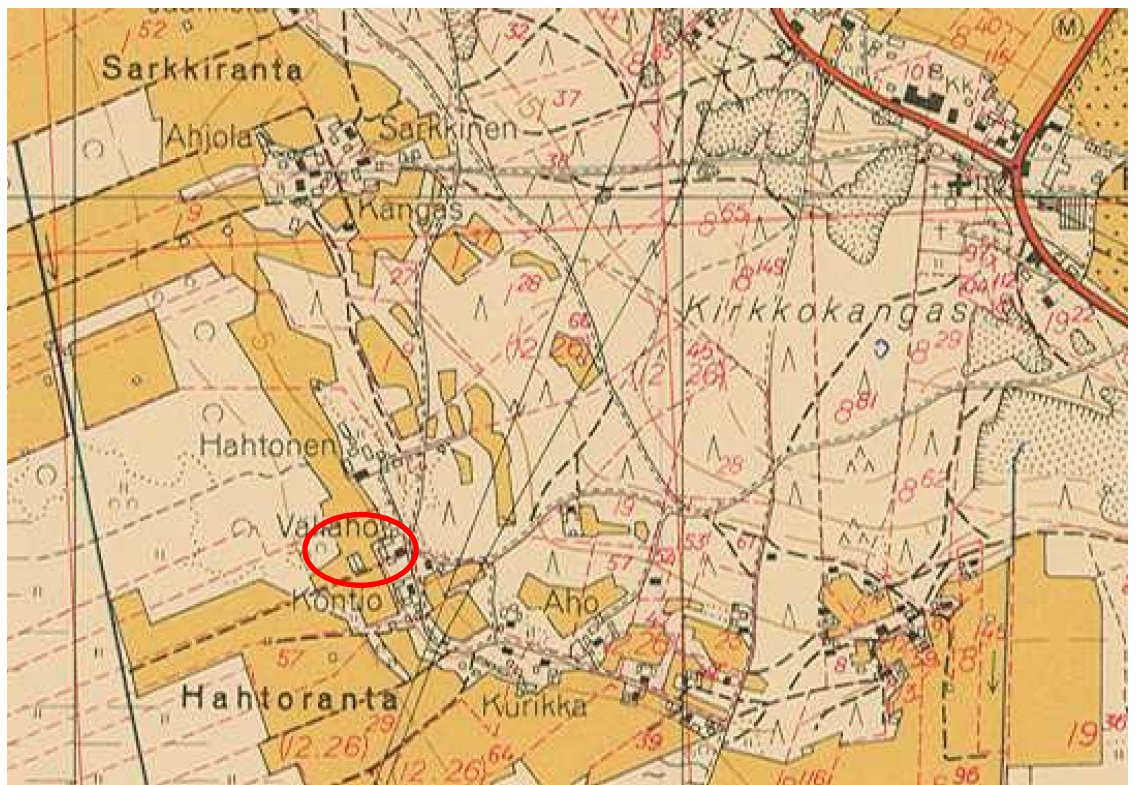
Muinaisjäännökset

Kempeleen taajama-alue on suhteellisen tasaista vanhaa merenpohjaa, joka vielä puolensataa vuotta sitten oli viljelysmaata noin 5 – 10 metrin korkeudella nykyisestä merenpinnasta, suunnittelualue korkeudella 5 - 7.5 m korkeudella. Meren rannan, ilmansuunnan ja hiekkaisen maaperän ansiosta seutu on luultavasti ollut merestä paljastuttuaan muinaisia asukkaita houkutteleva. Maannousemisilmiön vuoksi ajanlaskun alussa, varhaismetallikauden lopulla, meren ranta on ollut Kempeleessä suurin piirtein korkeustasolla + 20 m. Suunnittelualue rajoittuu vyöhykkeelle, jossa maaston korkeus on alle + 10,0 m, joten alue ei ole otollinen uusien muinaisjäännösten löytämisen kannalta.

Museoviranomaisen luonnoksesta antaman lausunnon mukaan suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.



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



Ote peruskartasta / Maanmittauslaitoksen topografinen toimisto / Karttarunkona ilmakuvakartta 1:10 000, kuvaus 1947-48, uusintakuvaus täydennyskarttoitusta varten 1961. Vanhojen rakennuspaikkojen (Hahtonen, Väliaho, Kontio) asuinrakennukset on merkitty mustilla neliöillä.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on noin 1.6 hehtaarin suuruinen. Se koostuu kahdesta tilasta Sivulasta 244-401-116-388 (2191 m²) ja Wäliahosta 244-401-116-274, jonka 2-palstasta 13 407 m² osuu muutettavan asemakaavan alueelle. Kiinteistöt ovat kaavoitushetkellä yksityisen maanomistajan omistuksessa. Vanhat rakennuspaikat jäävät perikunnalle ja uuteen käyttötarkoitukseen kaavoitettava alue siirtyy Kempeleen kunnan omistukseen x.x.2018 laaditun kauppakirjan esisopimuksen mukaisesti. Maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan omistus on osoitettu vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan kiinteistöraja-, ortokuva- ja ajantasakaavakuvasta / Facta-Map -paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 28.8.2018).

3.2 Suunnittelutilanne

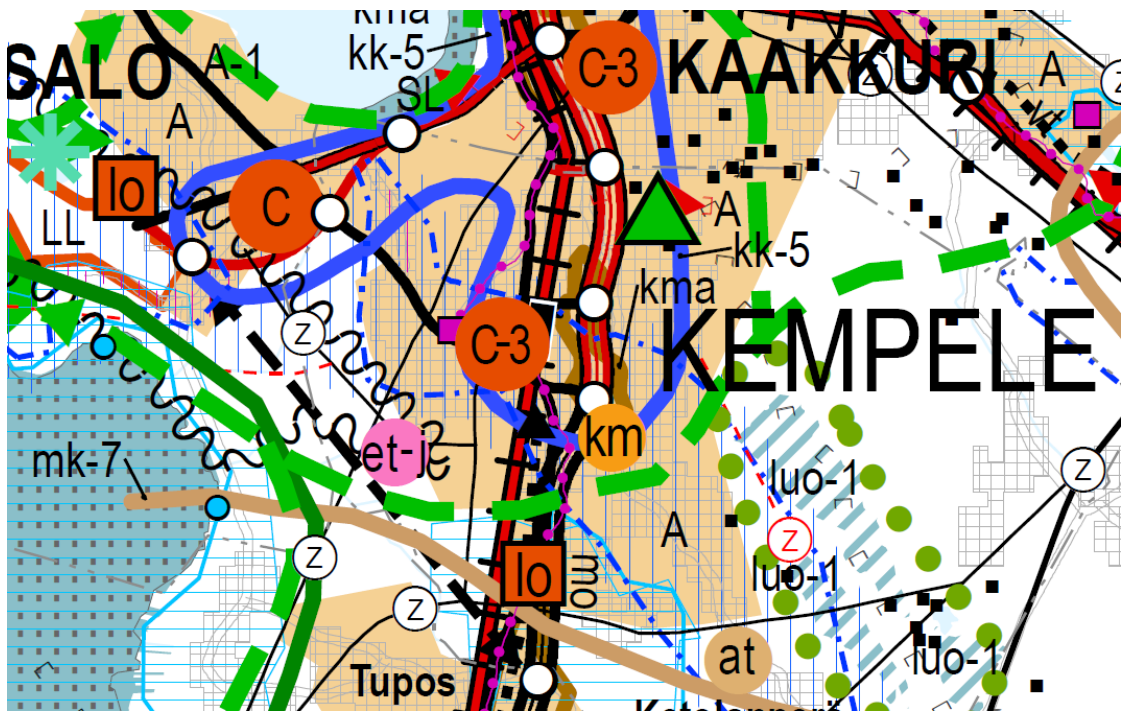
Maakuntakaava

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

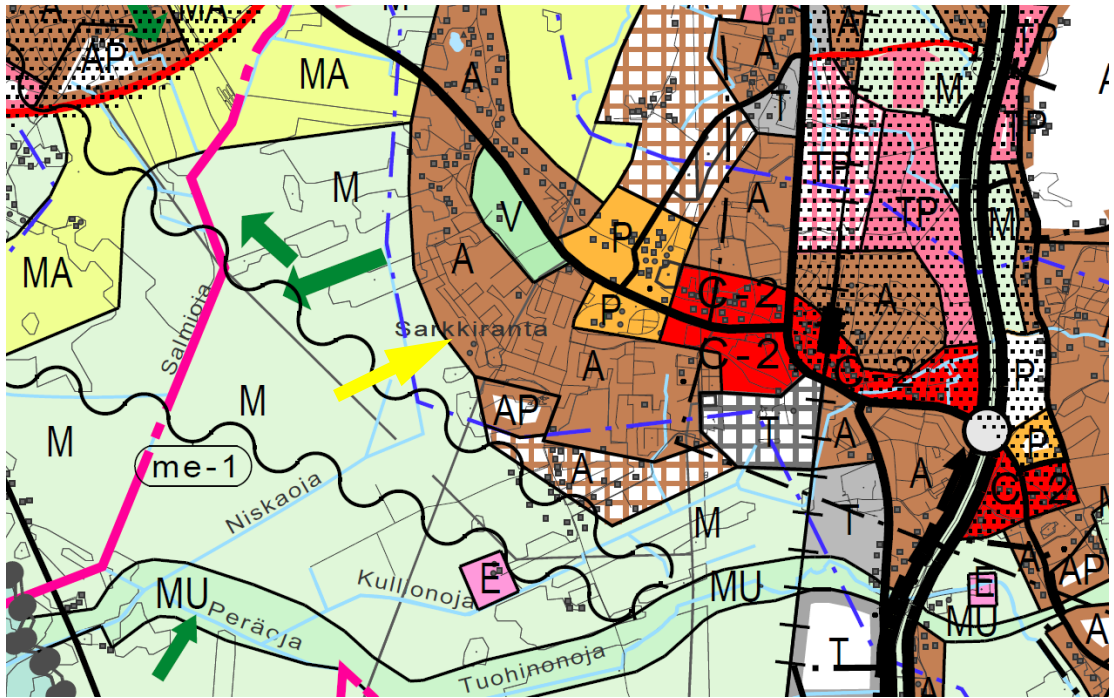


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

Asemakaavamuutos sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle sekä pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle. Oulun lentoaseman 55dB lentomelualue sijaitsee käsillä olevan asemakaavamuutosalueen 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) keskellä kaakko-luode –suuntainen lentokentän lentomelualue (me-1). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle (pv).

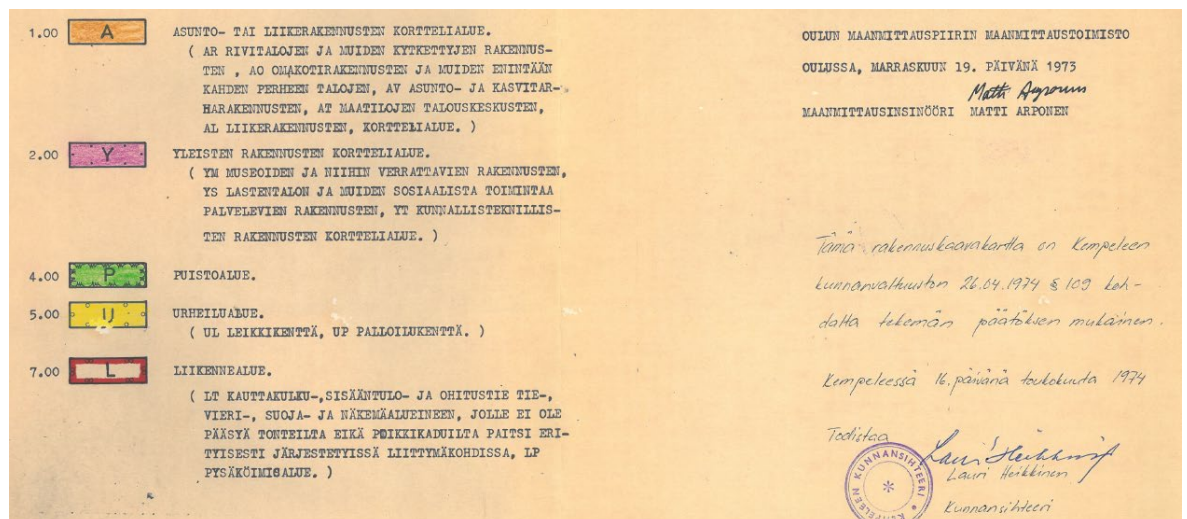


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Kasvihuoneentien kaavamuutosalue on merkitty keltaisella nuolella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kempeleen asemakaava Sarkkirannan tilastoalueelle (102) ja Sarkkirannan pienalueelle (008).

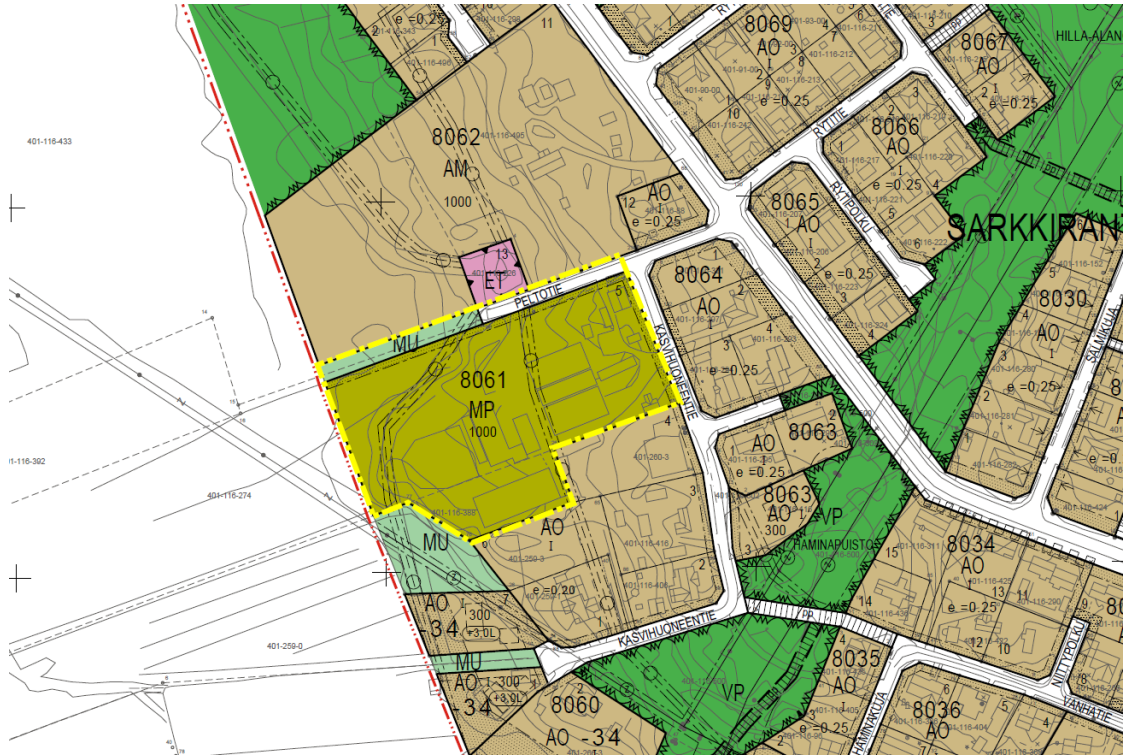
Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on 25.7.1974 hyväksytty rakennuskaava nro 17. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008 (Dnro/Anro 198/60/602/2006, kvalt 22.9.2008, lv 4.11.2008).



Rakennuskaavassa kauppapuutarhalle varattu alue oli osoitettu asunto- ja kasvitarihakennusten korttelialueeksi (AV). Rakennuskaavaa oli tarvetta täydentää mm. viherverkon osalta, saada kunnan omistamalle alueelle myytäviä tontteja ja saattaa kaava toteutuneen rakentamisen mukaiseksi: rivitalokorttelia Kasvihuoneentien varrella oli osoitettu poikkeusluvin omakotirakentamiseen. Nykyisessä asemakaavassa alue kattaa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP) osoitetun tontin 5 korttelista 8061. Tontin

pääkäyttötarkoituksenmukainen rakennusoikeus on esitetty kerrosneliömetreinä (1000). Samassa korttelissa tontit 1-4 ja 6-7 ovat yksikerroksisten erillispientalotonttien aluetta (AO), joiden rakennusoikeus on esitetty tehokkuuslukuna eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan ($e=0.20$).¹⁾ Kortteliä reunustaa Peltotie ja Kasvihuoneentie sekä kolme MU- aluetta (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilunhjaamistarvetta).

¹⁾ Rakennusoikeutta ei vanhassa rakennuskaavassa ollut jaettu käyttötarkoitusten kesken, ja asemakaavassa oli vain yksi pääkäyttötarkoitus: puutarha- ja kasvihuonealue.



Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu keltaisella.

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

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 22.11.2018.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualan omistava perikunta on tehnyt 27.2.2014 Kempeleen kunnalle kaavoitusaloitteen Kasvihuoneentie 2:ssa sijaitsevien kiinteistöjen Wäliho 244-401-116-274 ja Siivula 244-401-116-388 osoittamisesta asemakaavassa asuinkäyttöön. Alueella sijaitsee yksi vakinaisessa käytössä oleva asuinrakennus ja yksi kesäkäytössä ollut vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Muut rakennukset ovat liittyneet kiinteistöillä harjoitettuun kesäkukkien viljelyyn ja myyntiin, Huovisen puutarhaan, joka on lopettanut toimintansa 2012.

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 vajaakäytölle. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Toimintansa päättäneen Huovisen puutarhan asemakaavan muuttamista asumistarkoituksiin on syytä tutkia kaavamuutoksella. Asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan mukaan Sarkkiranta on pääosin rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

Kaavamuutokseen ryhtymistä on tarkasteltu myös maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen maankäyttösovimusten periaatteiden, teknisten verkostojen toteuttamisen, kulttuuriympäristön hoidon (Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 20.5.2015) sekä maiseman ja luonnon kannalta (luontoselvitys 2.7.2014).

Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan kunnan ”länsipuolen kerrostalojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle ja rivitalojen keskustan ja Sarkkirannan alueelle. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan. Rakentamattomia omakotitontteja on eri puolilla kunnan länsiosaa vähäinen määrä ja ne ovat ainoastaan yksityisten omistuksessa.” Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsiosassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 21.3.2016 (§ 98) käynnistää asemakaavan muuttamisen Sarkkirannan kortteliin 8061. Asemakaavan muutosta varten tuli laatia aiesopimus ja tuoda se erikseen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Aiesopimusneuvotteluja pitkittivät yksityisen maille kaavoitettaessa esiin tulleet hyväksyttävän kaavakorvaustason määrittämiseen sekä purkukustannuksiin ja maanarvon nousuun liittyvät kysymykset. Syksyllä 2017 yksityinen maanomistaja tarjosi aluetta kunnalle ostettavaksi ja kaavoitettavaksi. Elinvoimavaliokunta 7.12.2017 (§3) katsoi voitavan edetä ehdotetulla vaihtoehdolla. Ehdotuksen pohjalta laadittu kauppakirjan esisopimus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 24.9.2019 § 274.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksessa Peltotietä jatketaan ja korttelin 8061 Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP osoitettu alue muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on saada kunnan yhdyskuntarakenteen sisällä vajaalla käytöllä oleva alue tarkoituksenmukaiseen käyttöön ja mahdollistaa päättäneeltä kasvihuone-toiminnalta vapautuneen kaavamuutosalueen kehittäminen omakotialueeksi. Asemakaava-alueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen on Valtakunnallisten alueidenkäyttösuositusten (VAT) mukaista: yhdyskuntarakenteen eheyttämisen yleistavoitteena on elinympäristöjen toimivuuden ja taloudellisuuden edistäminen olemassa olevaa hyödyntämällä ja taajamia eheyttämällä. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Oulun seudun yleiskaavassa (2020) Sarkkiranta on pääosin rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

Kaavamuutokseen ryhtymistä on tarkasteltu Maankäyttö- ja rakennuslain 51§ sekä Kempeleen maapoliittisen ohjelman maankäyttösopimuksille esitettyjen perusteiden valossa. Näiden tekijöiden lisäksi asemakaavan muuttamista on tutkittu teknisten verkostojen toteuttamisen, kulttuuriympäristön hoidon (Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 20.5.2015) sekä maiseman ja luonnon kannalta (luontoselvitys 2.7.2014).

Vuosien 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa Sarkkirannan korttelin 8061 kaavamuutos on ollut jo listattuna käynnistyviin kaavaprojekteihin. Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsipuolella, missä omakotitalotonteista on ollut puutetta jo useamman vuoden ajan.

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 > Sarkkiranta, kortteli 8061, Kasvihuoneentie 2) 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. Ulkopaiikkuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.

- OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan teknisissä palveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.
- Työpalavereita eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa.
- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).
- Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja Oulun maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet on esitetty kohdassa 4.3.2.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aluksi kaavamuutokseen ryhtymisen edellytyksiä tarkasteltiin Maankäyttö- ja rakennuslain 51 § sekä Kempeleen maapoliittisen ohjelman (kvalt 27.4.2015 § 24) maankäytösopimuksille esitettyjen perusteiden valossa. Näiden tekijöiden lisäksi asemakaavan muuttamista tutkittiin teknisten verkostojen toteuttamisen, kulttuuriympäristön hoidon (Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 20.5.2015) sekä maiseman ja luonnon kannalta (luontoselvitys 2.7.2014). Uudet tontit pyrittiin sijoittelemaan siten, että teknisiä verkostoja ei tarvitsisi siirtää, inventointikohteen täydennysrakentaminen olisi mahdollista vanhaa purkamatta ja rakentamista ei tarvitsisi ulottaa reunaosan ulkopuolelle rakennettavuudeltaan heikommille maille, mutta toisaalta luonnontilaisena säilyneen lehtomaisen metsän puolelle.

Kiinteistön omistavan perikunnan ja kunnan välillä valmisteltiin pitkään aiesopimusta, jossa olisi sovittu alustavasti maankäytön kehittämisen tavoitteista alueella, osapuolten vastuista, kaavoituksen aikataulusta ja kaavakorvausmenettelystä sopimusalueella. Kadunrakentamiskustannusten minimoimiseksi katu pyrittiin pitämään mahdollisimman lyhyenä ja tontit keskimääräistä suurempina väljän puutarhamaisen yleisilmeen säilyttämiseksi alueella.

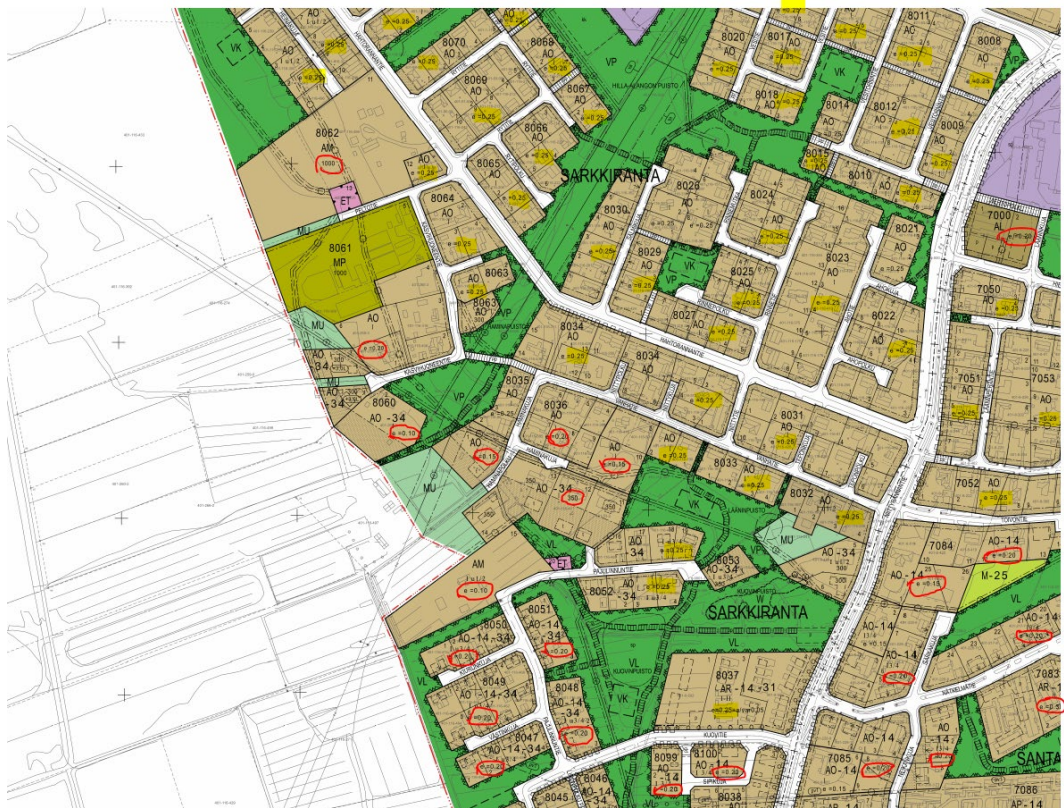
Alueelta on tarkoitus purkaa muovi-, alumiini- ja lasirakenteiset kasvihuoneet ja harkkorakenteinen lämpökeskus tarpeettomina. Kaavoituksella oli tarkoitus parantaa asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan mukainen katualue/yleinen alue siirtyisi kunnan omistukseen ja haltuun asemakaavan saatua lainvoiman ja maksettavista korvauksista olisi sovittu maakäytösopimuksessa. Kaavoituksen tavoitteena oli muodostaa kahden olemassa olevan erillispientalon rakennuspaikan lisäksi 2-6 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. Alueesta oli tarkoitus tehdä väljä ja viihtyisä ja tonteista keskimäärin 1300 -1400 m² suuruisia. Asemakaava oli tarkoitus laatia sellaiseksi, että 1-2 kappaletta tontteja olisi omistajan niin halutessa voitu ottaa käyttöön jo ennen alueella olevan lasikasvihuoneen purkamista ja mahdollistaa siten rakentamisen vaiheistaminen kattamaan kasvihuoneen purkamiskustannuksia.

Maanomistajaneuvotteluissa päädyttiin lopulta tutkimaan perikunnan esittämää vaihtoehtoa, jossa kunta ostaisi maa-alueen rakennuksineen ja toteuttaisi asemakaavoituksen

omalle maalleen. Kaupan kohteena olevasta alueesta maksimissaan 8600 m² osoitettaisiin asemakaavassa väljäksi pientalorakentamisen alueeksi (AO tai AP) ja loppuosa katu- ja viheralueiksi tarpeelliset johtovarausalueet huomioon ottaen. Asemakaavassa myyjän omistukseen jäävä korttelinosa osoitettaisiin kahdeksi omakotiasumisen tontiksi (AO) siten, että inventointikohteen pihapiiriin voisi sijoittaa nykyisen rakennuskannan lisäksi uudisrakennuksia. Tämän johdosta perikunnalle jääviä tontteja suurennettiin ja kunnalle jäävän korttelinosan tonttijakoa tiivistettiin.

Elinvoimavaliokunta 18.9.2018 keskusteli alueen vetovoimaisuudesta, alueelle sopivasta tiivyydestä ja piti tarpeettomana rajoittaa paritalon rakentamista tonteille indeksillä -34. Myös rakentamishojeita suositeltiin uuden rakentamisen sopeuttamiseksi maaseutumaiseen maisemaan ja kulttuuriympäristökohteisiin.

Kunnanhallitus 4.12.2018 keskusteli ehdotuksena nähtäville asetettavan asemakaava-muutoksen osoittamasta rakennusoikeuden määrästä uusilla omakotitalotonteilla. Tehokkuusluvun $e=0.20$ mukaista rakennusoikeutta pidettiin pienenä ja sitä suositeltiin nostettavaksi tehokkuusluvun $e=0.25$ mukaiseksi. Matalan rakennusoikeuden arveltiin turhaan rajoittavan rakentamista, myös kaksiasuntoisten omakotitalojen rakentamismahdollisuutta ajatellen 20 % rakennusoikeus oli matala. Suurempaa rakennusoikeutta ei ole pakko käyttää, mutta se mahdollistaa useampia piharakennuksia ja siten perinteisen pihanmuodostuksen. Vanhoilla asuinpaikoilla tehokkuus jää joka tapauksessa alle 0.20. Saman korttelin muilla tonteilla on käytetty tehokkuuslukua $e=0.20$. Kuitenkin Kasvihuoneentien vastakkaisella puolella $e=0.25$ on vallitseva. Sitä on käytetty paljon Sarkkirannan alueella (keltaisella merkityt) varsinkin vanhemmilla Kempeleenharjun alueelle sijoittuvilla kaduilla. Rakennusoikeus näyttää pienenevän sitä mukaa mitä matalammalle Niittyrantaa kohti Kempeleenharjun alueelta laskeudutaan (punaisella ympyröidy).

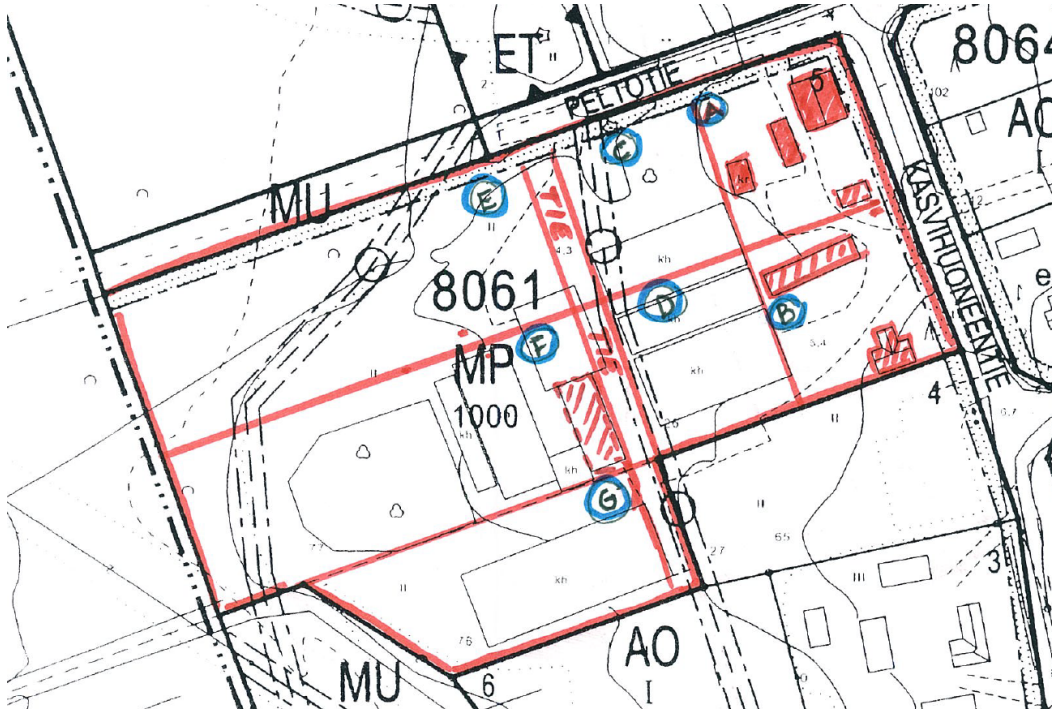


Ote ajantasa-asetuksesta: Sarkkirannan asemakaavoissa on pohjoispuolen pientalotonteilla Kempeleenharjun alueella käytetty $e=0.25$ (keltaisella merkityt) ja eteläpuolella $e=0.20$. Vanhat AM-korttelit ovat vielä tätä väljempää.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Yksityinen maanomistaja (perikunta) pyysi 27.2.2014 kirjeellä kuntaa aloittamaan kaava-muutosprosessin Sarkkirannassa omistamiensa kiinteistöjen alueella. Kaavoitusaloitteessa esitettiin uusien asuinpaikkojen muodostamista lakanneen puutarhatoiminnan tilalle oheisen kartan tapaan:



KARTAN SELITYKSET:

- Muodostetaan 7 tonttia A-G
- A-D tontit saman kokoiset (n. 1400-1500 m²)
- A-E tontit yhden talon omakotitalotontteja
- G-F tonteille mahdollisuus rakentaa 2 taloa tai paritalo
- A-tontilla punaiseksi merkityt rakennukset säilytetään
- A-B -tontilla katkoviivalla merkityt rakennukset säilytetään ainakin tässä vaiheessa, B-tontille oltava mahdollisuus purkaa rakennukset aikanaan ja käyttää omakotitalotonttina
- F-tontin myymälähalli/varastoa ei tarvetta/halua purkaa tässä vaiheessa, tilanne muuttuu jos tontit myydään
- Muut kasvihuoneet puretaan vähitellen

Kaavoitusaloitteen liitteenä ollut kartta selityksineen.



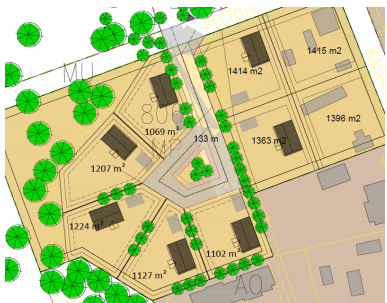
Alustavia asemakaava luonnokset olivat kaavoitusaloitteen mukaisia paritalo- ja erillispientalotontteja.



A



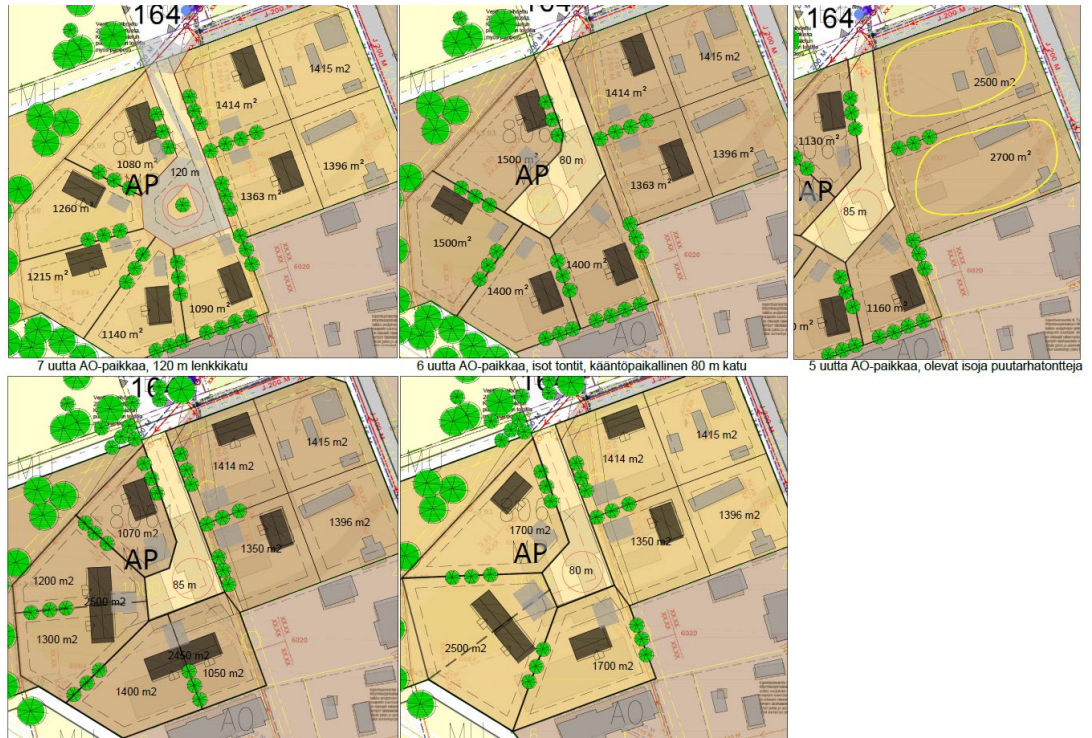
B



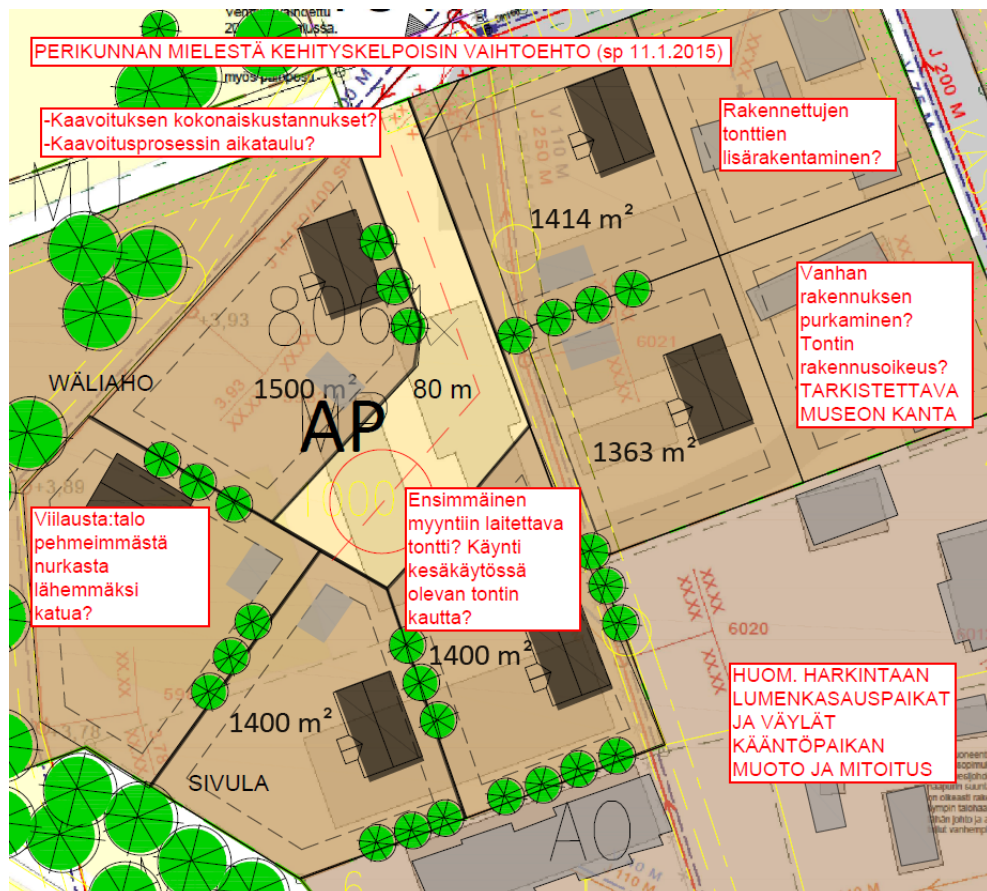
C



D



Lisää versioita.



6 uutta AO-paikkaa, isot tontit, kääntöpaikallinen 80 m katu

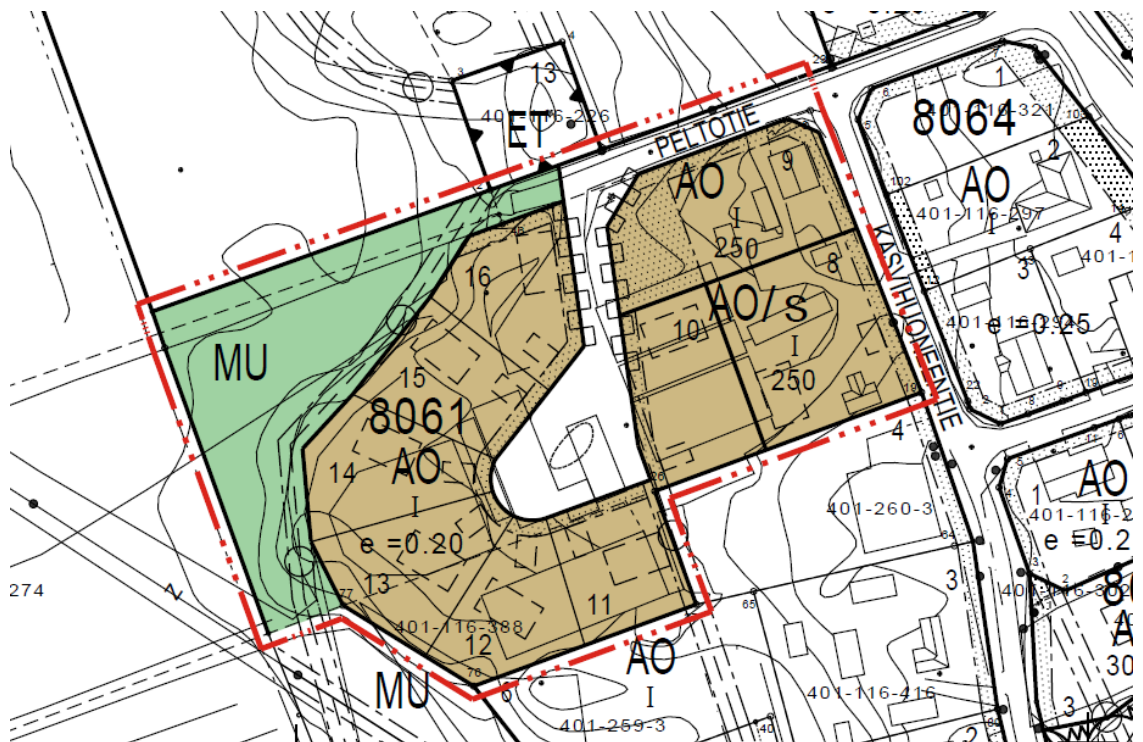
Aluksi pyrittiin muodostamaan väliä puutarhamaisia tontteja mahdollisimman lyhyen kadun varteen. Version kommentointia.

Uusien rakennuspaikkojen luonnostelua rajoittivat kunnallistekniikan verkostot, olemassa oleva katu ja olevat rakennuspaikat alueen itäreunalla. Myös sijainti pohjavesialueella, läntinen veto-oja ja rakennettavuudeltaan huonommat maat luonnontilaisella alueella tuli ottaa huomioon asettivat asemakaavamuutokselle luonnolliset rajat. Luonnosta varten tutkitut versiot tukeutuivat Peltotien jatkeen ympärille. Versiot poikkesivat toisistaan katulinjauksen muodon ja pituuden sekä tonttien lukumäärän ja muodon suhteen.

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavaehdotus tarkentui jonkin verran kaavaluonnosvaiheesta. Kempeleen vesihuoltoverkoston sijaintia tarkistettiin ja verkostoja vasten olevilla tonteilla kasvatettiin rakentamisen etäisyyttä johtovarausalueista.

Inventoidun asuinpaikan tontilla rakennusoikeutta nostettiin siten, että uudella merkinnällä 250+s tontille osoitetaan 250 k-m² kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja sisältävien inventoitujen rakennusten käyttämän rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeus ei siten houkuta tarpeettomasti purkamaan vanhaa. Rakennusoikeutta nostettiin myös uusilla tonteilla e=0.20 -> e=0.25 mukaiseksi. Rakennusoikeus mahdollistaa nyt monenlaiset ratkaisut, myös kaksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurempi rakennusoikeus helpottaa useamman piharakennusten rakentamisen ja siten perinteisen pihanmuodostuksen. Vanhoilla asuinpaikoilla tehokkuus jää alle 0.20 joten vanhat pihapiirit säilyvät väljinä.



Ote nähtäville asetettavasta kaavaluonnoksesta (18.9.2018)

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Kempeleen kunnanhallitus 21.3.2016 (§ 98) päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä. Kunnanhallitus 24.9.2018 käsitteli kaavan vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavan valmisteluvaiheen nähtäville asettamisen 24.9.2018 (§ 273).

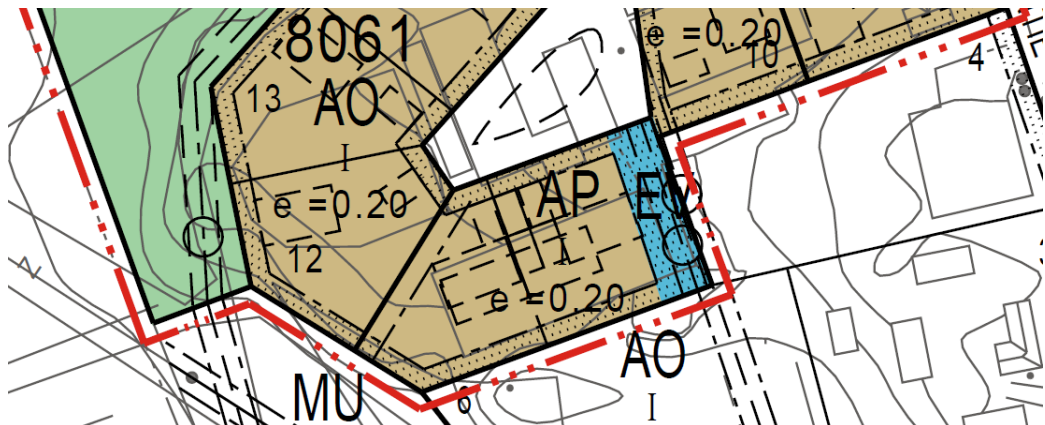
Asemakaavamuutos oli luonnoksena nähtävillä 3.10. - 2.11.2018. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä ennen kuulemisaikaa Kempeleen elinvoimavaliokunnan 18.9.2018 § 5 kannanotto kaavahankkeeseen. Kuulemisaikana ei saatu mielipiteitä maanomistajilta tai alueen asukkailta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoitti 23.10.2018 sähköpostitse, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta eikä tarvetta antaa lausuntoa kaavahankkeesta.

Pohjois-Pohjanmaan museo antoi lausunnot rakennetun kulttuuriympäristön kannalta ja Museoviraston edustajana arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta museo teki muutaman huomion kaavaluonnoksesta ja esitti kaavakartan teknisiä merkintöjä selkeyttäviä tarkennuksia, minkä johdosta merkintöjä tarkennettiin. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta tai kaavahankkeesta yleensä ja totesi, ettei alueella sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

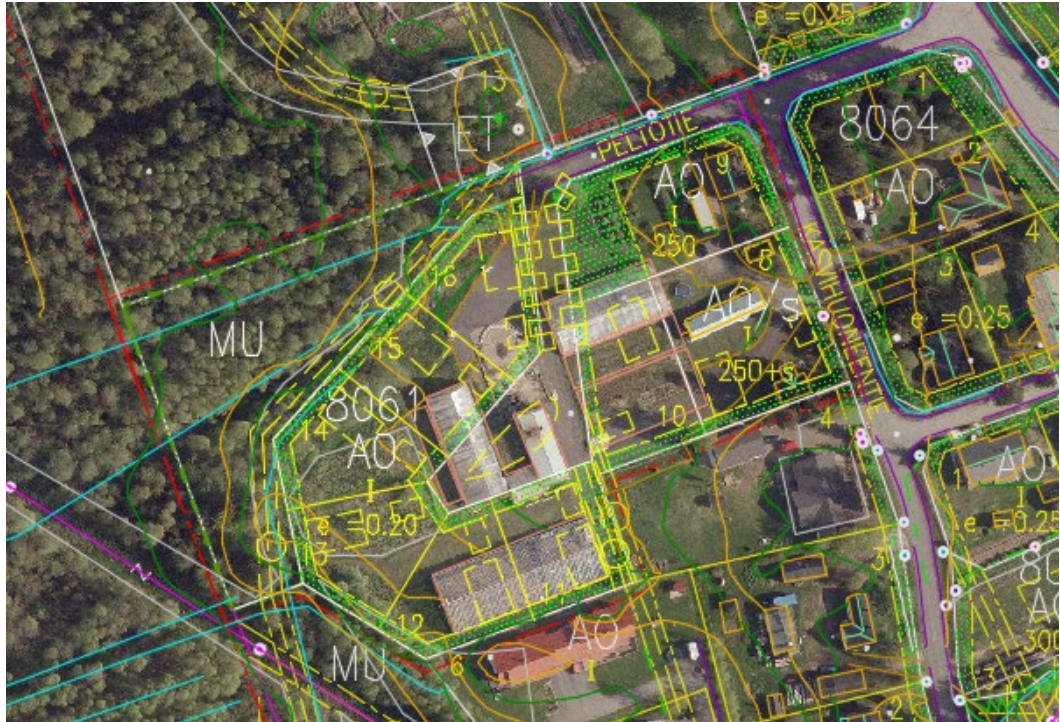
Oulun Seudun Sähkö ilmoitti, ettei sen kaukolämmöllä ole kaavamuutosalueella toimintaa eikä näköpiirissä ole laajentumista alueelle.

Kempeleen Vesihuolto Oy huomautti, että korttelin 8061 alueelle sijoittuu kiinteistöjen omistamia tonttijohoja sekä Kempeleen Vesihuolto Oy:n, Oulun Vesi liikelaitoksen ja Hailuodon kunnan yhteisesti omistama Spiro-jätevesiviemärijärjestelmä ja huomautti, että luonnoksessa esitetyt johtoaluevaraukset ovat puutteelliset.

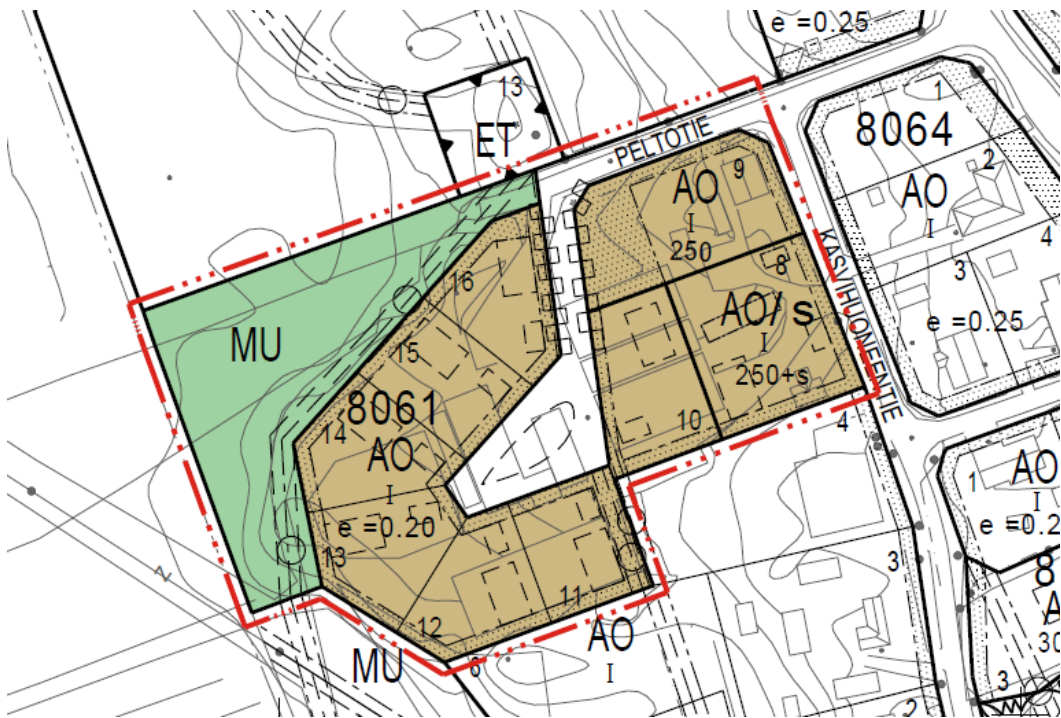
Johtoaluevaraukset päivitettiin huomautuksen liitteenä olevien koordinaattipisteiden kautta kulkeviksi ja tontteja ja rakentamista siirrettiin kauemmaksi johtovarausalueista. Syvällä kulkevien putkien mahdollisessa korjaustilanteessa kaivettava monttu on niin iso, että rakentamisen on suotavaa pysyä 4 m päässä johtovarausalueista (rakentamisalueen raja on tässä 7 m päässä putken keskiliinjasta). Tämän vuoksi tontin 10 ja 11 välisellä rajalla harjittiin johtovarausalueiden sijoittamista omalle suojaviheralueelleen tai isomman paritalotontin istutusalueen osaksi. Kunnanpuutarhurin ja maankäyttöpäälliköiden kommenttien perusteella päädyttiin kuitenkin osoittamaan se istutusalueeksi ja osaksi omakotitonttia. Viheralueiden kunnossapidon kannalta pienialaiset alueet keskellä rakennetta eivät ole tarkoituksenmukaisia. Paritalotontti, jonka toisella reunalla olisi yhteistä aluetta ja jonka pihat avautuisivat toteutuneen paritalon pohjoissivua vasten, ei tonttimyyntikokemuksen perusteella olisi niin haluttu kuin kaksi erillistä omakotitonttia, joista toisen rakentamista on rajoitettu. Omakotitontin kauppakirjaehdoissa tuodaan ilmi johtovarausalueen tuomat rajoitteet. Myös tontin kauppahinnassa voidaan kompensoida johdoista koituvaa rasitetta.



Luonnosvaiheen jälkeen tutkittiin johtovarausalueiden sijoittamista suojaviheralueelle (sininen EV-alue) tai istutusalueelle (pisterasteri) osaksi paritalotonttia.



Kunnanhallitus 4.12.2018 nosti ehdotuksena nähtäville asetettavan asemakaavamuutoksen osoittamaa rakennusoikeuden määrää uusilla omakotitalotonteilla tehokkuusluvun $e=0.20$ mukaiseksi.



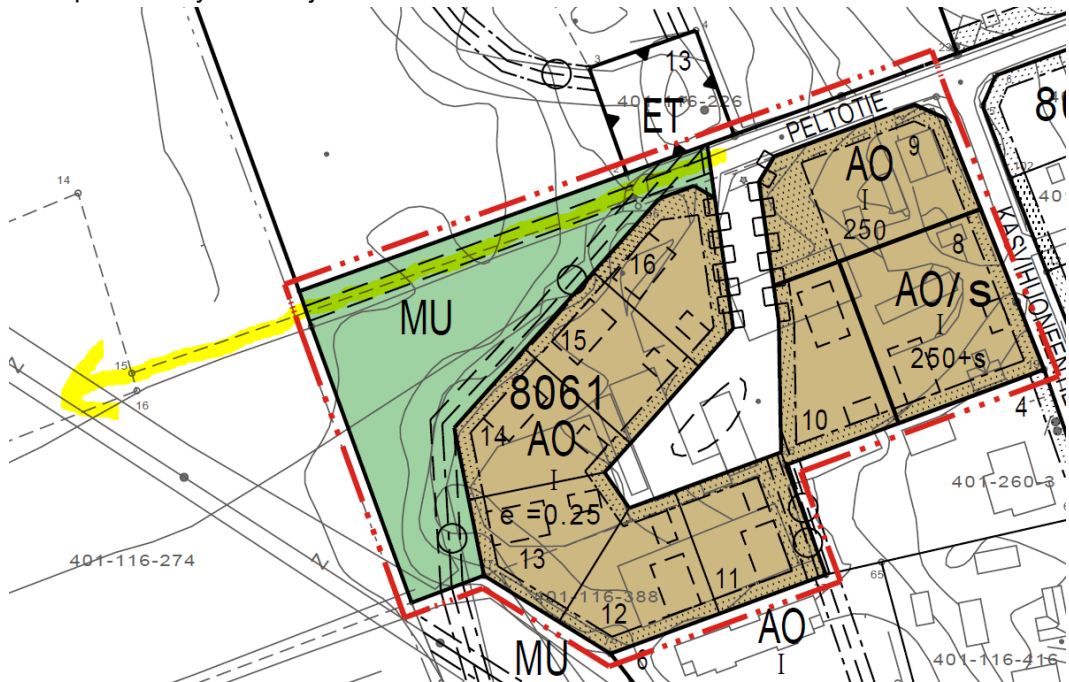
Ote nähtäville asetettavasta kaavaehdotuksesta (4.12.2018)

Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 12.12.2018 - 18.1.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa viranomaisilta tai muilta osallisilta. Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön

osalta, Kempeleen Vesihuolto Oy ja Telia Finland Oy. Museoviranomaisen lausunnon johdosta kaavaselostuksen muinaisjäännöksiä koskevaan tekstiin tehtiin teknisiä korjauksia. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museoviranomaisella ei ollut huomautettavaa. Telia Finland Oy:llä ja Kempeleen Vesihuolto Oy:llä ei ollut kaavaehdotuksesta erityistä huomautettavaa.

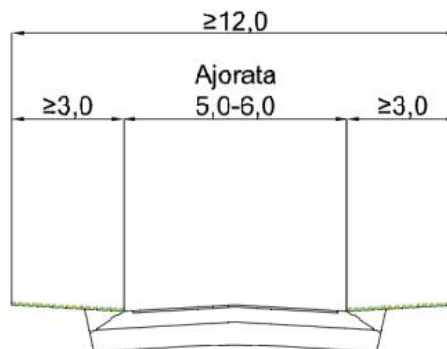
Alueen maanomistajilta tai asukkailta tuli yksi muistutus. Muistutuksessa pyydettiin ottamaan kaavan laadinnassa huomioon, että kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalle muistutajan tilalle säilyisi kulkuyhteys. Myös kaava-aloitteen tekijän perikunnalle jää asemakaava-alueen ulkopuolelle metsämaata, joten kulkuyhteys hyödyttää useampia tiloja. Kaavakarttaan on palautteen johdosta merkitty ”ohjeellisen ajoradan tai kevyen liikenteen väylä” – merkinnällä ohjeellinen kulkuyhteys asemakaava-alueen rajalle. MU –alueelle (Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta) osoitettu kulkuyhteys voisi toteutua saan palvella myös ulkoilijoita.



Ote hyväksyntäkäsittelyyn vietävästä kaavamuutoksesta (25.3..2019)

Kunnallistekniikan puolelta tulleen sisäisen palautteen johdosta kaavamuutosalueen katu-tilaa on väljennetty siten, että katualue kasvaa 282 m², MU-alue 9 m² ja rakentamisalueen pinta-ala pienenee 291 m².

Tonttikatu



Katualuevarausta on väljennetty mahdollistamaan kuvan poikkileikkauksen kaltainen tonttikadun mitoitus.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

25.3.2019 kunnanhallitus käsitteli ehdotusvaiheen palautteen ja esitti asemakaavan hyväksymistä seuraavalle valtuustolle 8.4.2019. Ennen valtuuston hyväksymiskäsittelyä lopullinen kauppakirja allekirjoitettiin 29.3.2019. Valitusajan jälkeen asemakaava kuulutettiin 5.6.2019 voimaan tulevaksi kunnan virallisessa ilmoituslehdessä ja ilmoitustaululla.

5. Asemakaavan kuvaus

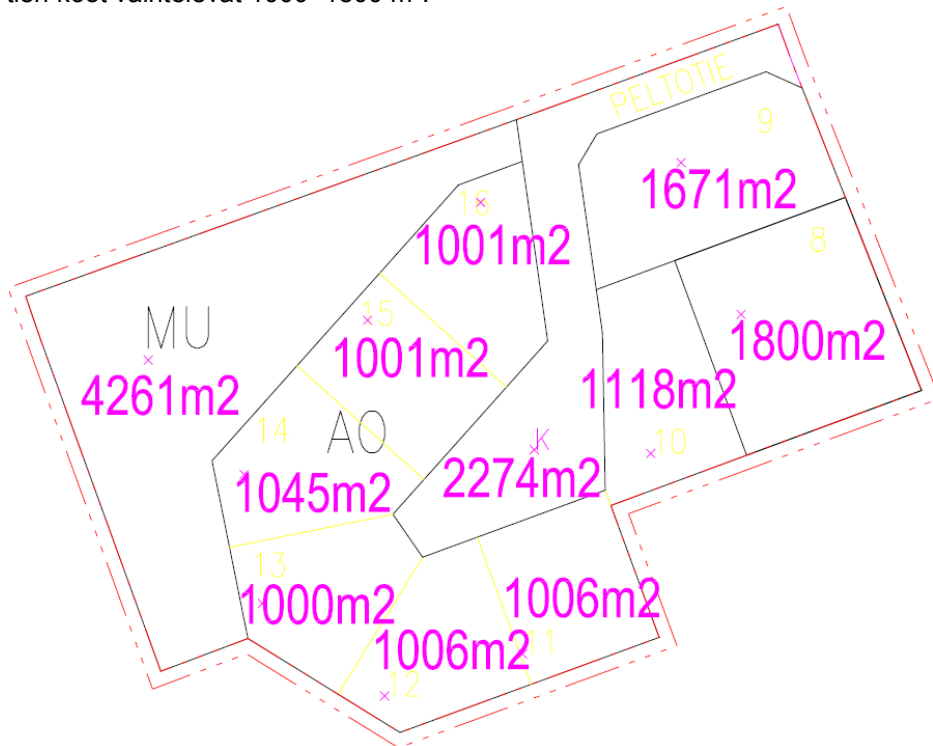
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuuotosalue sijaitsee jo rakentuneella asuinalueella, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,6 ha. Asuminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksella Sarkkirannan kunnanosaan tulee 9 uutta erillispientalotonttia, joista kaksi vanhalle rakennuspaikalle.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8061 tontit 8 – 16 ja niihin liittyvää katu- ja virkistysaluetta. Erillispientalojen rakennusoikeudeksi esitetään olevilla asuintonteilla 250 k-m² (kulttuurihistoriallisesti arvotettujen vanhojen rakennusten käytetyn rakennusoikeuden lisäksi) ja uusilla tonteilla e=0,25 saman korttelin omakotitalotonttien tapaan. Laskennallisesti rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu noin 2250 k-m². Erillispientalotonttien koot vaihtelevat 1000–1800 m².



Suunnittelualueelle arvioidaan sijoittuvan noin 25 uutta asukasta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 1,7183 ha.

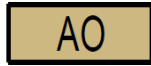
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatutavoitteet perustuvat viihtyisän, turvallisen ja laadukkaan asuntorakentamisen toteuttamiseen. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu uusia tontteja kortteliin 8061 sekä uutta lähivirkistysaluetta ja uutta katualuetta.

5.3.1. Asumisen korttelialueet



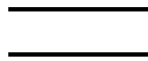
Erillispientalojen korttelialue.



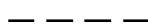
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Asemakaavalla osoitetaan kaksi olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa (3471 m²), joista toisessa uudisrakentaminen mahdollistetaan vanhan pihapiiriin ja joiden rakennusoikeus on 500 k-m² suojeluarvoja sisältävien rakennusten kerrosalan lisäksi. Asemakaavassa puutarha- ja kasvihuonealueesta 7177 m² osoitetaan seitsemään uuteen erillispientalotonttiin, joiden rakennusoikeus on tehokkuusluvun e=0.25 perusteella 1794 k-m².

5.3.2 Katualueet



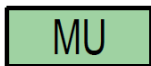
Katu.



Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavassa 1538 m² entisestä puutarha- ja kasvihuonealueesta muuttuu katualueeksi. Viheralueelle entisen Peltotien päästä länteen osoitetaan ohjeellisenä mahdollinen kulkutien paikka.

5.3.3 Lähivirkistysalue

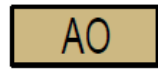


Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Viheralueen määrä kasvaa 3046 m² entiseen nähden, kun ojan takainen lehtomainen osa vanhasta puutarha- ja kasvihuonealueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kaavamerkinnot:

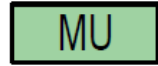
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

SAR

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

8061

Korttelin numero.

16

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

PELTOTIE

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

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

250 + s

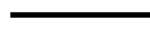
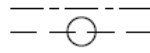
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä suojeluarvoja sisältävien rakennusten kerrosalan lisäksi.

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.
	Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavamääräykset:

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

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

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

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

Istutettavalla tontinosalla voidaan suorittaa rakennusten tavanomaisia peruskorjaustoimenpiteitä.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta kortteleiden sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

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.

Lähtökohtana korttelin 8061 asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa olevaan kaavaan tehty selvitykset sekä muut aiemmat selvitykset ja suunnitelmat, joita ovat muun muassa suunnittelualueelle tehty rakennettavuusselvitys.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotuksesta saatavan palautteen perusteella.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella sekä asuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen ottamisen asumisen käyttöön ja seitsemän uuden omakotitalon rakentumisen alueelle. Laskennallisesti alueelle voi muuttaa 25 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 käytöstä poistetut rakenteet puretaan, korttelit rakennetaan ja katunäkymät siistittyvät.

Alueelle laaditaan erillinen ohjeellinen rakennustapaohje.

Palvelut ja työpaikat sekä elinkeinotoiminta

Hankkeella ei ole vaikutusta työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan, koska alue otetaan asumisen käyttöön. Kauppapuutarhan aikanaan tarjoamat työpaikat ovat poistuneet 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 lähiliikunta-alueelle sekä Lettoon ja Liminganlahdelle suuntautuville hiihto- ja ulkoilureiteille. Uudet tontit rajoittuvat maa- ja metsätalousalueisiin, joilla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU). Luonto- ja virkistysalueiden läheisyys mahdollistaa arkiliikunnan lähellä kotoa.



Ote latukartasta 2014.

Liikennejärjestelmä ja kevyen liikenteen verkostot

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun asuinalueen sisällä liittyen oleviin väyliin ja alueen muuhun liikenneverkkoon. Kasvihuoneentietä erkanevaa Peltotietä jatketaan kaavamuutosalueen sisään ympärikuljettavaksi umpikaduksi. Sekaliikenneväylien ajonopeudet ovat matalat.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hankealueella ei ole muinaismuistoja. Rakennettuun kulttuuriympäristöön hanke vaikuttaa myönteisesti, sillä asemakaavaprosessissa vanhat rakennukset on inventoitu ja arvotettu. 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 eritystoiminnot

Suunnittelualueella on rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa sekä sähköverkkoa. Korttelin alueelle sijoittuu kiinteistöjen omistamia tonttijohtoja sekä Kempeleen Vesi- ja viemäri Oy:n, Oulun Vesi liikelaitoksen ja Hailuodon kunnan yhteisesti omistama Spiro-jätevesiviemäriin. Pletotien varressa oleva pumpaamo on poistettu. Kaavan toteutuessa kunnallistekniikka rakennetaan tontinluovutuksen määrittämässä aikataulussa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialueella, joka on huomioitava aluetta rakentaessa. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä ympäristöön. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä, alueen lounaispuolella, on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettu lentomelualue (Oulun lentoaseman 55 dBA lentomelualue-merkintä). Lentomelu saattaa heikentää asumisviihtyvyyttä, vaikka lentomelumerkintä ei koskekaan kaavamuutosaluetta. Haitallisen melun vaikutuksia voi vähentää rakennusteknisillä ratkaisulla.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavahanke edistää alueen kehittymisen räsistyvien kasvihuoneiden alueesta viihtyisäksi pientaloasumisen ympäristöksi. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan väljää omakoti- ja pientaloasumista. Rauhallisen asuin ympäristön syntymistä kaavamuu-
tosalueelle tukevat olemassa olevat lähivirkistysalueet, puistot ja palvelujen läheisyys.

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. Rakentamiseen ei kuitenkaan osoiteta länsipuolen ojan takaisia vetisempiä ja rakennettavuudeltaan heikommaksi tiedettyjä alueita. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään alueesta riippumatta rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu sekä pienilmasto

Suunnitteilla oleva maankäyttö ei aiheuta haittaa alueen maisemalle, eikä luonnolle, kun olemassa oleva luonnontilainen alue säilytetään puistona. Tonttien ja puiston väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke rakentamiselle, jotta metsänreuna voidaan säilyttää yhtenäisenä. Ruderaattikasvillisuus tulisi poistaa metsästä, jotta metsän luontainen ravintotase paino palautuisi ennalleen ja jotta vieraslajit eivät leviäisi luontoon.

Rakentamistapaohjeilla voidaan antaa lisäohjeita luonnontilaisen alueen säilyttämiseksi ennallaan.

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvilajeja, joten asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojeluun. Suunnittelualueella ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta. Kaavan toteuttaminen ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevat alueet toimivat luonnollisina hulevesien viivytys- ja imeytysalueina. Uusilta pientalojen korttelialueilta hulevedet ohjataan lähivirkistysalueen ojiin. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, jonka seurauksesta hulevesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kempeleen kunta on teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry, 2016), jossa määritellyt periaatteet noudatetaan aluetta rakentaessa. Kaavamuutosalueen asuinrakentamisen korttelialueiden tehokkuus on kohtuullinen, jolloin alueelle jää läpäisevää pinta-alaa.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle, kun tonttien myynti voidaan aloittaa suunnittelualueella.

Ennen tonttien luovutusta kunnalle tulee kustannuksia kasvihuoneiden ja rakenteiden purkamisesta sekä rakennettavien katualueiden ja muun infrastruktuurin rakentamisesta. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä virkistysalueen hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella suurin häiriötekijä aiheutuu lentomelusta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle muodostuu uutta katualuetta olemassa olevan Peltotien jatkeelle joten uusia kadunnimiä ei tarvita.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaavat laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus sekä rakennustapaohje. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Asemakaavat > Ajantasa-asemakaava alta tai etusivun pikalinkin Tonttipörssin taustakartoista. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Teknisistä palveluista.

Alueen toteuttamista ohjaavat myös katusuunnitelmat. Vanhojen rakenteiden purkaminen sekä kadun ja tarvittavien verkostojen rakentaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttien myyminen ja alueen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada tontit myyntiin keväällä 2020.

6.3 Toteutuksen seuranta

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



Kempeleessä 19.3.2019
kaavoittaja Kaija Muraja

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	04.06.2019
Kaavan nimi	Kortteli 8061, Kasvihuoneentie 2		
Hyväksymispvm	08.04.2019	Ehdotuspvm	04.12.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.10.2018
Hyväksymispykälä	30	Kunnan kaavatunnus	2443511002032015
Generoitu kaavatunnus	244V080419A30		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7183	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7183

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

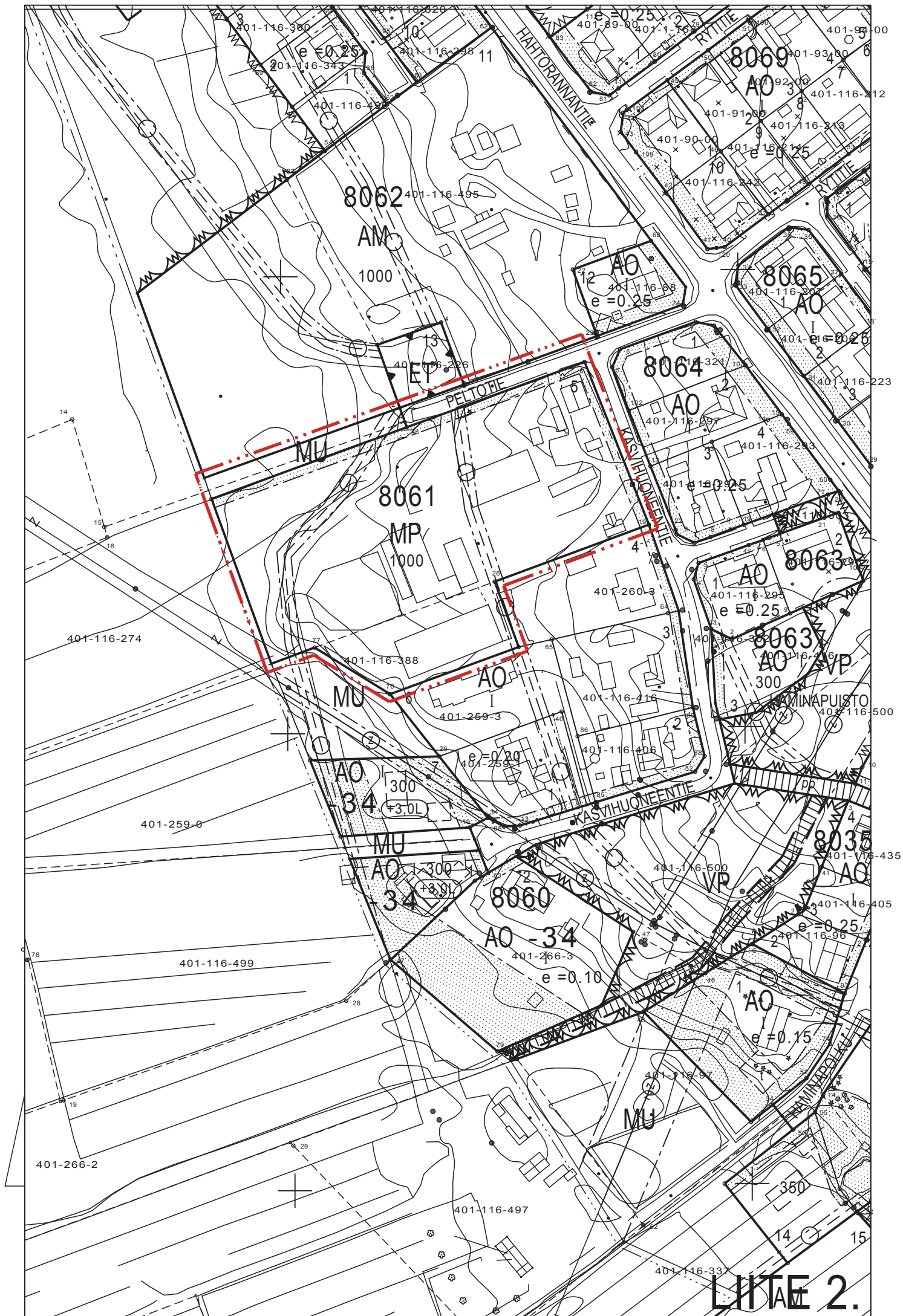
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7183	100,0			0,0000	2294
A yhteensä	1,0648	62,0			1,0648	2294
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2274	13,2			0,1538	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,4261	24,8			-1,2186	
W yhteensä						

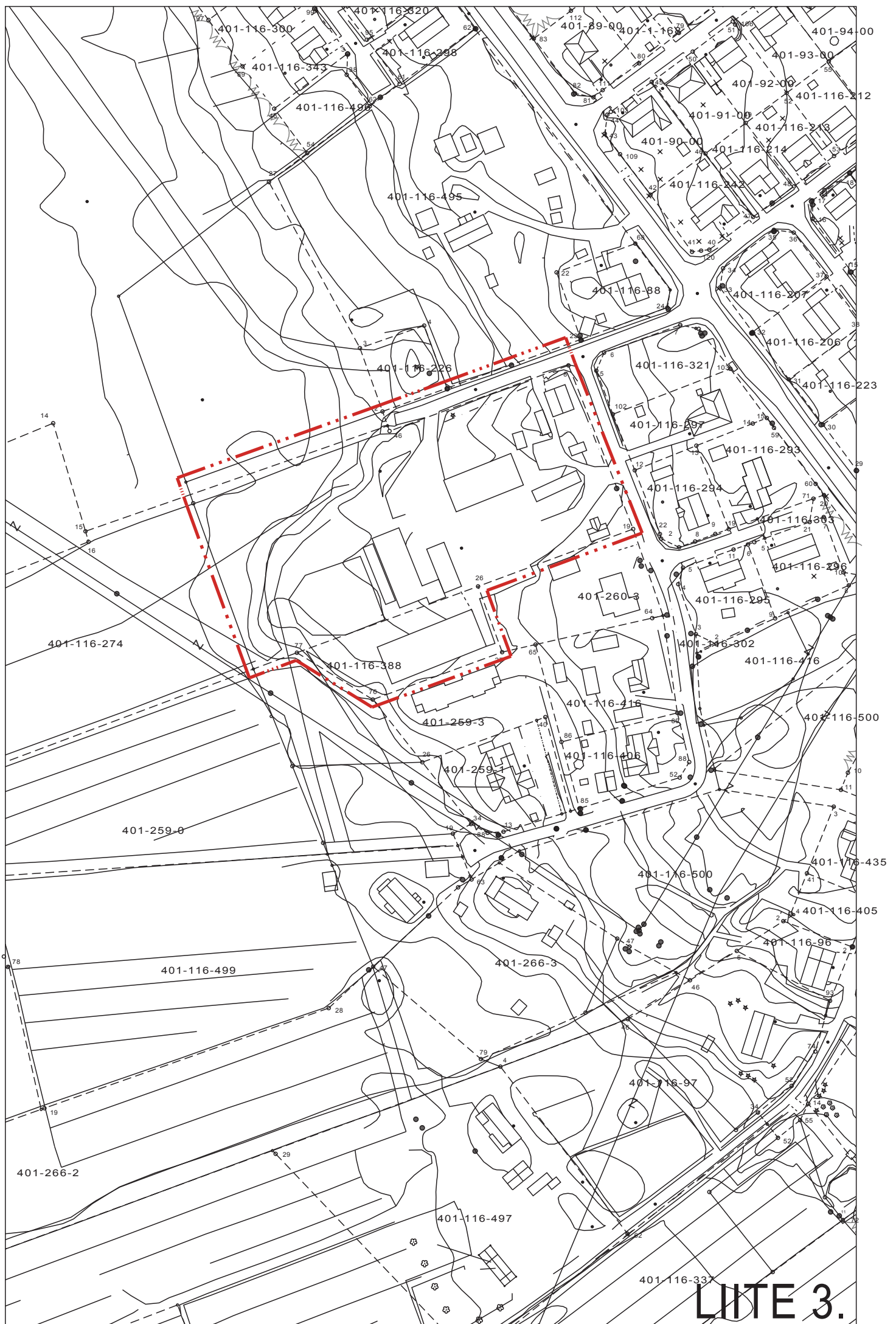
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,7183	100,0			0,0000	2294
A yhteensä	1,0648	62,0			1,0648	2294
AO	1,0648	100,0			1,0648	2294
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2274	13,2			0,1538	
Kadut	0,2274	100,0			0,1538	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,4261	24,8			-1,2186	
MP	0,0000				-1,5592	
MU	0,4261	100,0			0,3406	
W yhteensä						





ASIANUMERO 351/10.02.03/2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4.6.2019

Kempeleen asemakaavan muutos KORTTELI 8061 / Kasvihuoneentie 2

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)



Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 8061 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

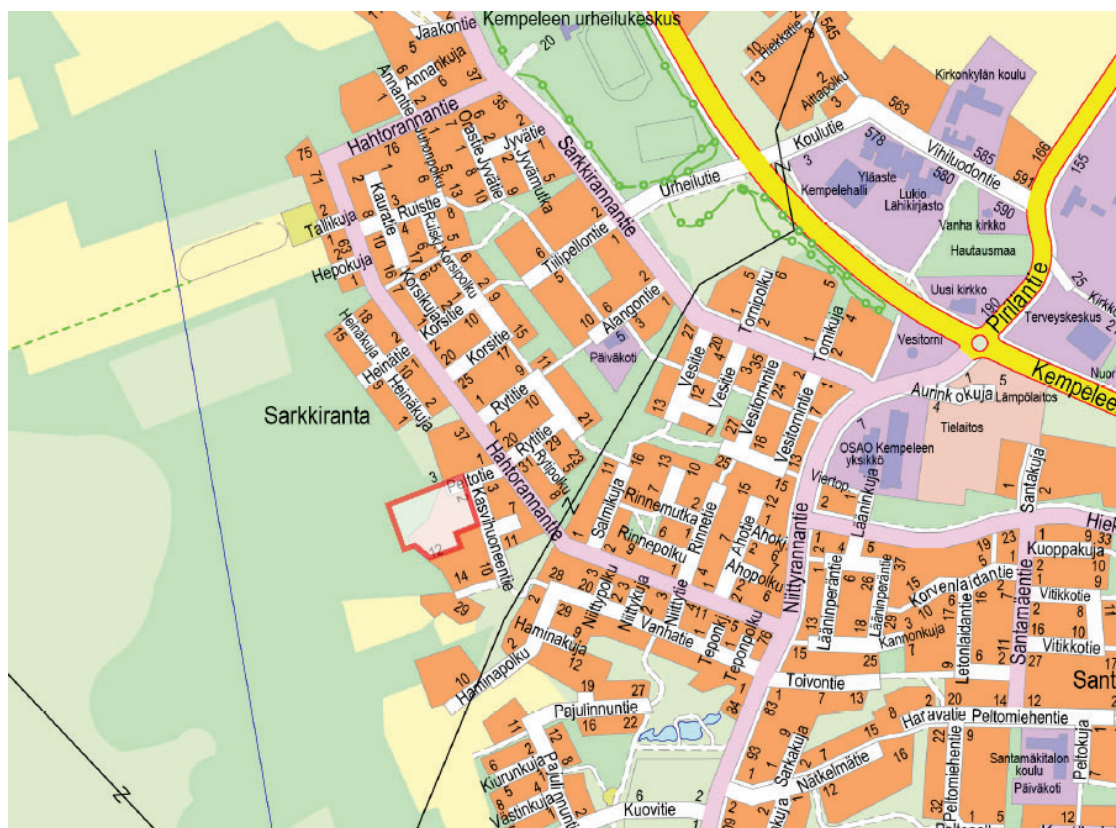
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8061 tontit 8-16 sekä siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen 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 (noin 1.6 ha) sijaitsee Sarkkirannan (102) tilastoalueella ja Sarkkirannan pienalueella (008). Se sisältää Kempeleen asemakaavassa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP osoitetun tontin 5 korttelista 8061. Alue rajautuu lännessä asemakaava-alueen rajaan, pohjoisessa Peltotiehen, idässä Kasvihuoneentiehen ja etelässä saman korttelin erillispientalotontteihin 4 ja 6 sekä MU -alueisiin (maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kasvihuoneentie 2 perikunta on tehnyt 27.2.2014 Kempeleen kunnalle kaavoitusaloitteen Kasvihuoneentie 2:ssa sijaitsevien kiinteistöjen Wäliaho 244-401-116-274 ja Sivula 244-401-116-388 osoittamisesta asemakaavassa asuinkäyttöön.

Alueella sijaitsee yksi vakinaisessa käytössä oleva asuinrakennus ja yksi kesäkäytössä ollut vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Muut rakennukset (kasvihuoneet ja lämpökeskusrakennus) ovat liittyneet kiinteistöllä harjoitettuun kesäkukkien viljelyyn ja myyntiin, Huovisen puutarhaan. Puutarhan lopetettua toimintansa 2012 vanhat kasvihuoneet ja lämpökeskus ovat jääneet tarpeettomiksi, jonka jälkeen omistajan ja kunnan kesken on 2013 loppuvuodesta lähtien tutkittu edellytyksiä asuinpaikkojen muodostamiseksi alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaava-alueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen on Valtakunnallisten alueidenkäyttösuositusten (VAT) mukaista: yhdyskuntarakenteen eheyttämisen yleistavoitteena on elinympäristöjen toimivuuden ja taloudellisuuden edistäminen olemassa olevaa hyödyntämällä ja taajamia eheyttämällä. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Oulun seudun yleiskaavassa (2020) Sarkkiranta on pääosin rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

Kaavamuutokseen ryhtymistä on tarkasteltu myös maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen maankäyttösopimusten periaatteiden, teknisten verkostojen toteuttamisen, kulttuuriympäristön hoidon (Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 20.5.2015) sekä maiseman ja luonnon kannalta (luontoselvitys 2.7.2014).

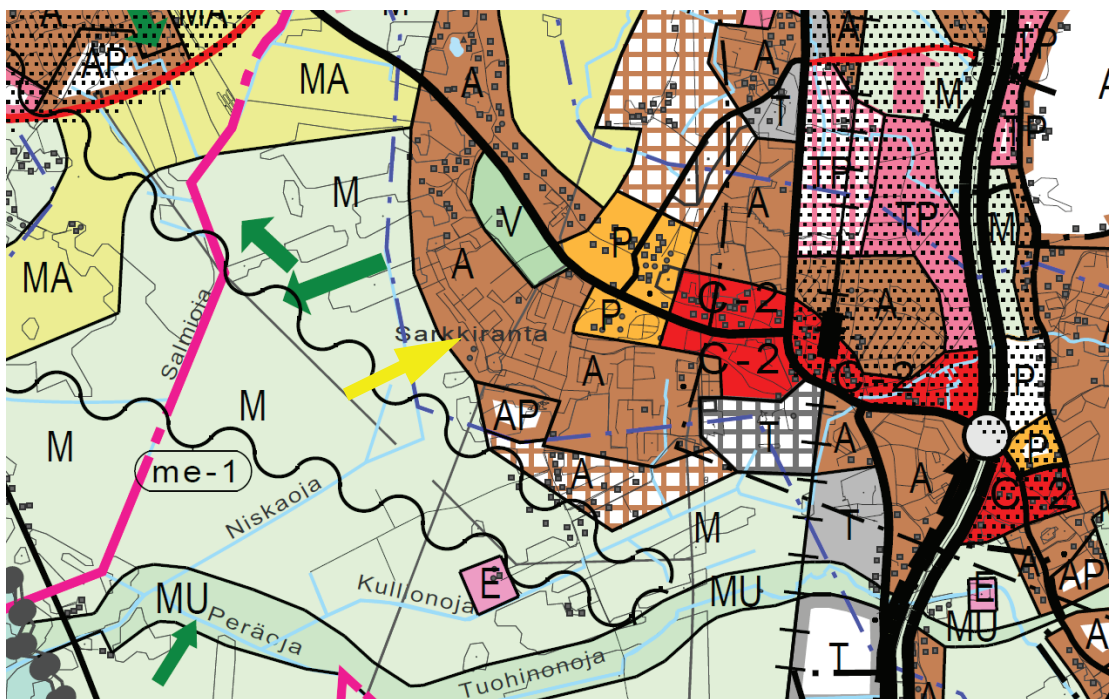
Vuosien 2014 - 2017 kaavoituskatsauksissa Sarkkirannan korttelin 8061 kaavamuutos on ollut listattuna käynnistyviin kaavaprojekteihin. Kempeleen kunnanhallitus on kokouksessaan 21.3.2016 § 98 päättänyt käynnistää asemakaavan muuttamisen Sarkkirannan kortteliin 8061.

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa. Suunnittelualueen tontinluovutus on mahdollista aloittaa vuosina 2019 - 2020.

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kempeleen kunnan tavoitteena on parantaa maankäytön kehittämismahdollisuuksia alueella ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa suunnitteilla olevan uuden käytön mukaiseksi.

Kaavatilanne

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).



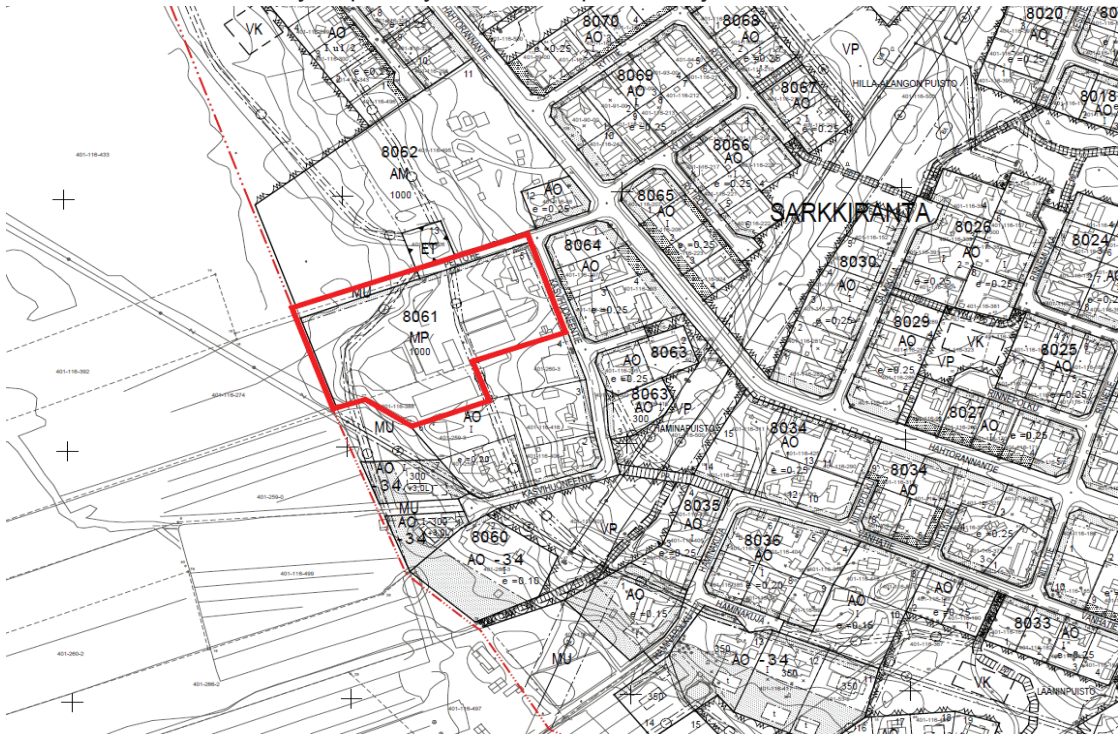
Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006).
Kasvihuoneentien kaavamuuotosalue on merkitty keltaisella nuolella.

Suunnittelualueella on voimassa Kempeleen asemakaava Sarkkirannan tilastoalueelle (102) ja Sarkkirannan pienalueelle (008).

Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on 25.7.1974 hyväksytty rakennuskaava nro 17. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008 (Dnro/Anro 198/60/602/2006, kvalt 22.9.2008, lv 4.11.2008).

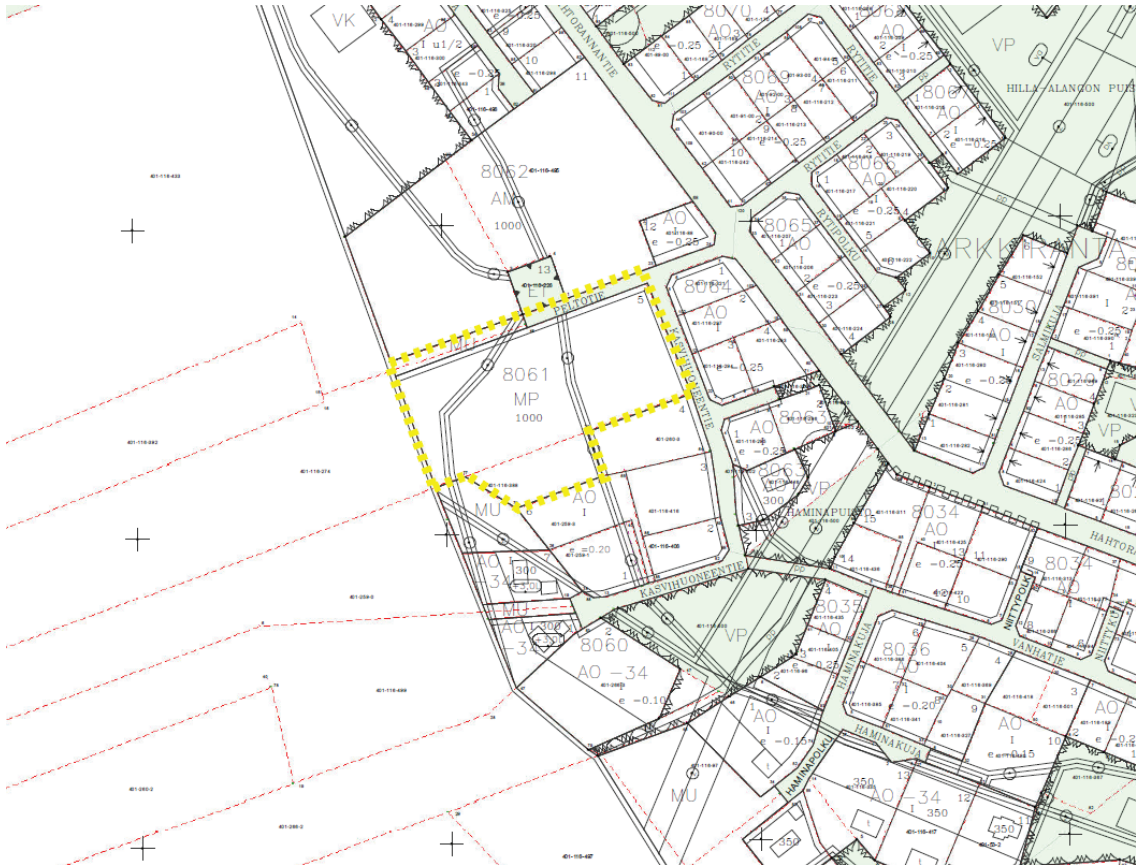
Rakennuskaavassa kauppapuutarhalle varattu alue oli osoitettu asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueeksi (AV). Rakennuskaavaa oli tarvetta täydentää mm. viherverkon osalta, saada kunnan omistamalle alueelle myytäviä tontteja ja saattaa kaava toteutuneen rakentamisen mukaiseksi: rivitalokorttelia Kasvihuoneentien varrella oli osoitettu poikkeusluvin omakotirakentamiseen. Nykyisessä asemakaavassa alue kattaa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP) osoitetun tontin 5 korttelista 8061. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on esitetty kerrosneliömetreinä (1000). Samassa korttelissa tontit 1-4 ja 6-7 ovat yksikerroksisten erillispientalotonttien aluetta (AO), joiden rakennusoikeus on esitetty tehokkuuslukuna eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan ($e=0.20$).¹⁾ Korttelia reunustaa Peltotie ja Kasvihuoneentie sekä kolme MU-aluetta (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).

¹⁾ Rakennusoikeutta ei vanhassa rakennuskaavassa ollut jaettu käyttötarkoitusten kesken, ja asemakaavassa oli vain yksi pääkäyttötarkoitus: puutarha- ja kasvihuonealue.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen raja us yhtenäisellä punaisella pistekatkoviivalla ja voimassaolevan asemakaavan raja punaisella pistekatkoviivalla.

Asemakaavan muutosalue on noin 1.6 hehtaarin suuruinen. Se koostuu kahdesta tilasta Sivulasta 244-401-116-388 (2191 m²) ja Wäliahosta 244-401-116-274, jonka 2-palstasta 13 407 m² osuu muutettavan asemakaavan alueelle. Kiinteistöt ovat kaavoitushetkellä yksityisen maanomistajan omistuksessa. Vanhat rakennuspaikat jäävät perikunnalle ja uuteen käyttötarkoitukseen kaavoitettava alue siirtyy Kempeleen kunnan omistukseen **x.x.2018** laaditun kauppakirjan esisopimuksen mukaisesti. Maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan omistus on osoitettu vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan kiinteistöraja- ja ajantasakaavakuvasta / FactaMap –paikkatietohjelman aineistoa (tilanne 7.8.2018).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Suunnittelualueelle on teetetty luontoselvitys 2.7.2014. Alueella olevia teknisiä verkostoja on tarkasteltu ja sille on laadittu alustavia kaavarunkoja. Lisäksi korttelissa sijaitsevien Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan kuuluvien vanhojen rakennusten rakennushistoriallinen arvo on selvitetty Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa nykyisen ja suunnitellun käytön mukaiseksi.

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 tele-yhtiöt / 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:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 24.9.2018
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä 3.10. ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä loka-marraskuussa 2018 (3.10. – 2.11.)

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo loka-marraskuussa 2018 (3.10. – 2.11.)
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely joulukuussa 2018, Kempeleen kunnanhallitus 4.12.2018

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

- Kunnanhallitus 4.12.2018, kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely maaliskuussa 2019, Kempeleen kunnanhallitus 25.3.2019
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat.

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Huhtikuu 2019, kunnanhallitus 25.3.2019, Kempeleen kunnanvaltuusto 8.4.2019
- 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 selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa oleva asemakaavassa esitetyt tavoitteet sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluja tai työpalavereja.

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: Vihikari 10, 2.krs, 90440 Kempele

Kaavaprosessin nähtävillä olo:
Kunnantalo, Asemantie 1, 90440 Kempele
1.1.2019 lähtien Vihikari 10
Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE
tai
Kempeleen kirjastolla (Zeppeliinintie 1)

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 8061, Kasvihuoneentie 2](#)



SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102/108

Asemakaavan muutos koskee korttella 8061, sekä siihen liittyviä katu- ja viheraluetta.

Asemakara-alue sijoittuu tärkeälle pohja vesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohja veden saatu ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvitessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Uudrakemienkuisia saa olla välillä sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanpäälliset öljytallit tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan voimaansäätämistä.

Mass reevaluation in rein contribution to 10.5, 19.960
Mass reevaluation in rein contribution to 10.5, 19.960

Pohjakaattia vastaa 15.6.2018 olohuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

[illegible]

Kempeleen asemakaavan muutos

KORTTELI 8061 / Kasvihuoneentie 2

Sarkkiranta/Sarkkiranta (102/008)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 8061 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 3.10. - 2.11.2018 Kuulemisaikana saatiin:

- 0 mielipidettä maanomistajilta ja asukkailta
- 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- Kempeleen elinvoimavaliokunnan kannanotto kaavahankkeeseen saatiin ennen varsinaista kuulemisaikaa

Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- ~~— 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~~
- (Kempeleen kunnan elinvoimavaliokunta)

Elinvoimavaliokunta 18.9.2018 § 5 käsitteli kaavaluonnosta ennen varsinaista valmisteluvaiheen kuulemistä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ilmoitti 23.10.2018 sähköpostitse, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta eikä tarvetta antaa lausuntoa kaavahankkeesta.

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 4.12.2018 § 371.

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 museo arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta

1(1)

OULU

Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto

OUKA/9298/10.02.01/2018

31.10.2018

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE
(kirjaamo@kempele.fi)

Viite: Lausuntopyyntönnö 28.9.2018

Asia: KEMPELE Sarkkiranta kortteli 8061 tontti 5 (Kasvihuoneentie 2) asemakaavan muutos, OAS ja luonnos

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Sarkkirannassa (Kasvihuoneentie 2) kiinteistöillä Wäliaho (244-401-116-274) ja Sivula (244-401-116-388) olevan korttelin 8061 tontin 5 asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Muutoksen tavoitteena on jatkaa Peltotietä ja muuttaa korttelin 8061 Puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP) osoitettu alue erillispientalojen korttelialueiksi

Noin 5 -7,5 metrin korkeudella merenpinnasta olevalla suunnittelualueella (n. 1,6 ha). Kyseessä on rakennettu pihapiiri, jolla sijaitsee toimintansa lopettanut kauppapuutarha. Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta tai kaavahankkeesta yleensä.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Mika Sarkkinen
Arkeologi

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

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle:

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.



2. Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön kannalta

1(2)

OULU

Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto

OUKA/9298/10.02.01/2018

23.10.2018

Viite

Lausuntopyyntö 28.9.2018

Asia

Kempele, Sarkkiranta (ko 8061) Kasvihuoneentie 2, asemakaavamuutos, OAS ja luonnos

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Sarkkirannassa korttelissa 8061, tontilla 5 (Wäliaho/244-401-116-274, Sivula/244-401-116-388), osoitteessa Kasvihuoneentie 2 olevan korttelin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Tavoitteena on tutkia käytöstä poistuneen kauppapuutarha-alueen, MP-korttelin muuttamisesta asuinpientalojen korttelialueeksi. Tontti rajautuu lännessä asemakaava-alueenajaan, pohjoisessa Peltotiehen, idässä Kasvihuoneentiehen ja etelässä saman korttelin erillispientalotontteihin 4 ja 6 sekä viheralueisiin. Aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt Kasvihuoneentie 2:n perikunta v.2014.

Kaavamuutosalueella on yksi vakinaisessa käytössä oleva asuinrakennus ja yksi kesäkäytössä ollut vanhan asuinrakennus talousrakennuksineen. Kiinteistöön on liittynyt myös kasvihuoneet ja lämpökeskus, jotka ovat poistuneet käytöstä puutarhan lopetettua toimintansa v.2012. Alueesta on museo 20.5.2015 antanut lausunnon kulttuuriympäristön näkökulmasta ja todennut *vanhan päärakennuksen olevan arvoltaan paikallisesti merkittävä, tontin lohkominen ole esteenä sen säilymiselle. Pihamiljöön suojelumerkinnäksi /s on riittävä.* Arvio perustuu kohdekäyntiin keväällä 2015.

Sarkkirannan alue on rakennettua pientalovaltaista asuinalueutta, joka rajoittuu lännessä maa- ja metsätalousalueeseen. Rakentamaton alue toimii osaltaan lentokentän melualueen suojavyöhykkeenä. Kaavamuutoksessa MV-kortteli muutetaan AO-/erillispientalojen kortteliksi. Olevista kahdesta pihapiiristä muodostetaan kaksi erillistä tonttia, joista vanhempaan tontti 6 kohdistuu miljöön /s -suojelumerkintä. Näiden rakennusoikeudeksi on merkitty 250 kem². (Vanhat pihapiirit jäävät perikunnan omistukseen.) Poistuvien kasvihuoneiden alalle muodostetaan 7 uutta AO -tonttia (tontit 10- 16), joissa rakennusoikeus on e=20, joka mukailee alueen ja korttelin vastaavien tonttien tehokkuutta. Nämä uudet tontit siirtyvät kunnan omistukseen. Uusin tonttien muodostamista vaikeuttaa korttelin länsipuolella oleva viemäriinjo. Peltotien jatke ulottuu korttelin sisälle, johon päätyyn on suunniteltu avara kiertoympyrä, joka voisi toimia talvella lumen varastointipaikkana. Suunnitelmassa liittymät kolmella perimmäiselle tontille on varsin kapea ja eteen esitetty autokatos/-talli estää myöhemmin esim. kaivukoneen kulun tontin perälle. Kaavaluonnoksen teknisistä merkinnöistä voi herätä kysymyksiä, esim. tontin 8 AO/s, merkinnän sijaintia on hyvä tarkentaa vain tonttia 8 koskevaksi. Myös tontin 10 rakennusoikeus on tulkin-

varainen. Kumoutuva kaavalehti näyttää muutosta laajemman alueen. Yliviivattava osuus tulee olla kaavamuutoksen alueen mukainen. Muutoksella täydennetään alueen rakennetta ja muuttaa käytöstä poistuneen toiminnan vastamaan alueen muuta käyttöä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kasvihuoneentie 2 asemakaavan 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:

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon johdosta liittymä kolmelle perimmäiselle tontille on tarkasteltu ja teknisiä merkintöjä selkeytetty. Kumoutuvan kaavalehden merkintätapa on muutettu yksiselitteisemmäksi. Lausunto ei johda muihin muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.

3. Kempeleen Vesihuolto Oy



Lähtettäjä: [Harri Lahtinen](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo](#)
Kopio: [Kaavoitus](#)
Aihe: lausunto - asemakaavahanke 351/10.02.03/2015 Sarkkirannan korttelissa 8061, Kasvihuoneentie 2
Päivämäärä: 19. lokakuuta 2018 15:54:04
Liitteet: [kortteli 8061 kaavaluonnos KVHoy johtotiedot.pdf](#)
[johtoreitti1.txt](#)
[johtoreitti2.txt](#)

VIITE: asemakaavahanke 351/10.02.03/2015 Sarkkirannan korttelissa 8061, Kasvihuoneentie 2.

Kempeleen Vesihuolto oy:n puolesta lausun seuraavaa.

Korttelin 8061 alueelle sijoittuu Kempeleen Vesihuolto oy:n vesi- ja viemärijohtoja sekä Oulun Vesi liikelaitoksen, Hailuodon kunnan ja Kempeleen Vesihuolto oy:n yhteisesti omistama Spiro-jätevesiviemäriinaja. Johdot on esitetty tämän sähköpostin liitteessä "kortteli_8061_kaavaluonnos_KVHoy_johtotiedot.pdf". Johtotiedoissa J110M (jätevesiputki) ja V40M (vesijohto) merkinnällä näkyvät johdot on kiinteistöjen omistamia tonttijohtoja.

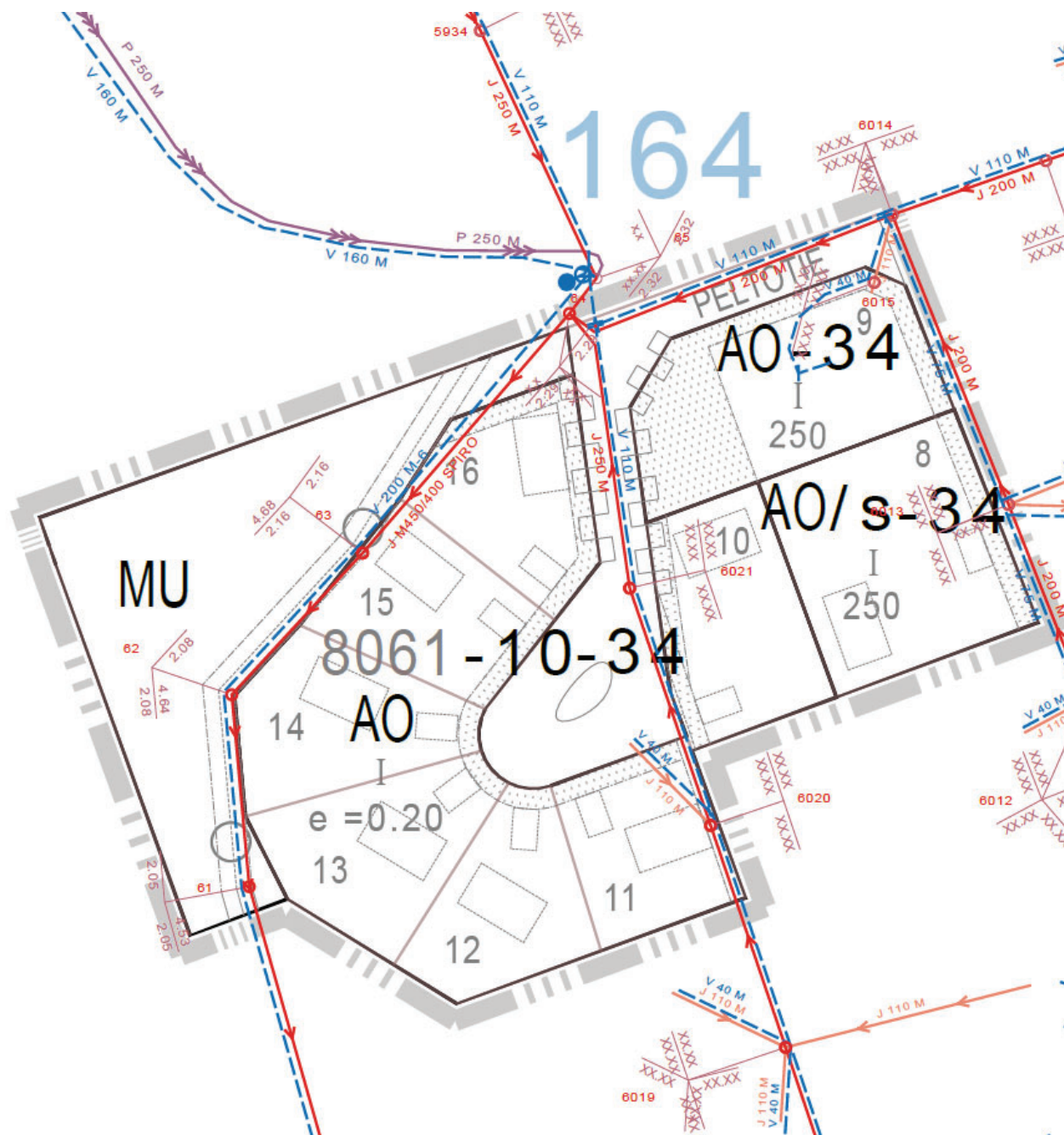
Kaavaluonnoksen johtoaluevaraukset ovat puutteelliset. Johtoaluevaraukset tulee päivittää tämän sähköpostin liitteenä toimitettujen koordinaattipisteiden kautta kulkeviksi.

"johtoreitti1.txt"-tiedostossa on koordinaatit korttelin länsipuolitse kulkevalle johtoaluevaraukselle (keskilinjalle, johtoalueella J M450/500 Spiro ja V 200M-6) ja

"johtoreitti2.txt"-tiedostossa koordinaatit tonttien 10 ja 11 välistä kulkevalle johtoaluevaraukselle (keskilinjalle, johtoalueella J250M ja V110M).

Terveisin Harri Lahtinen

Harri Lahtinen, verkostopäällikkö
Kempeleen Vesihuolto oy
Kurikkatie 14, 90440 Kempele
puh. 0400 584 236
www.kempeleenvesihuolto.fi


Vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle:

Kempeleen Vesihuolto Oy:n lausunnon perusteella korttelin 8061 alueella olevat puutteelliset johtovaraukset päivitetään lausunnon liitteinä olevien koordinaattipisteiden kautta kulkeviksi. Länsipuolen tontit siirretään johtovarasalueiden ulkopuolelle ja tonttien rakentamista rajoitetaan istutusaluemerkinnöillä pysymään riittävän etäällä johtovarasalueista. Muilta osin saatu lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla. Kaavaselistusta täydennetään vesi- ja viemäriverkoston osalta.

4. Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö

Lähetäjä: [Kirjaamo](#)
Vastaanottaja: [Kaavoitus](#)
Aihe: VL: Vastine lausuntopyyntöön, Kempeleen asemakaavan muutos / Sarkkiranta, kortteli 8061, Kasvihuoneentie 2
Päivämäärä: 26. lokakuuta 2018 9:36:45

Lähetäjä: Tapio Laurila [mailto:Tapio.Laurila@oss.fi]

Lähetetty: perjantai 26. lokakuuta 2018 8:53

Vastaanottaja: Kirjaamo <Kirjaamo@kempele.fi>

Aihe: Vastine lausuntopyyntöön, Kempeleen asemakaavan muutos / Sarkkiranta, kortteli 8061, Kasvihuoneentie 2

Hei,

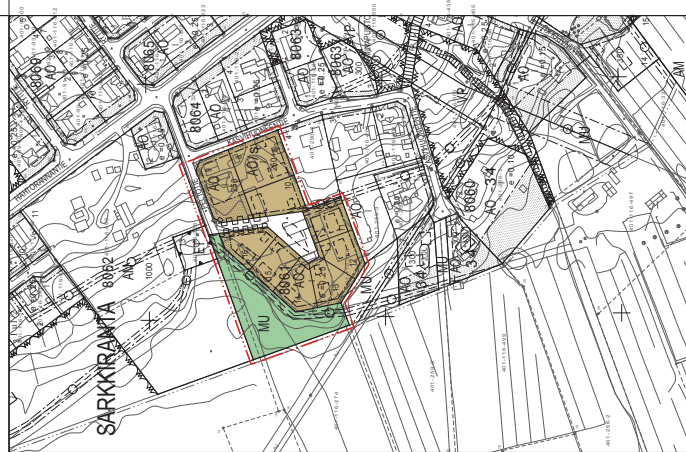
Oulun Seudun Sähkön kaukolämmöllä ei ole tuolla alueella toimintaa, eikä ole näköpiirissä laajentumista tuolle alueelle.

Terveisin

Tapio Laurila
kaukolämmön verkostovastaava
Oulun Seudun Sähkö
044-7065426
tapio.laurila@oss.fi
www.oulunseudunsahko.fi

Vastine Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkölle:

Oulun Seudun Sähkön lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.



SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102/108

Asemakaavilla muodostuvat korttelin 8051 tontit 8-16 sekä siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

Manuscript accepted 10 June 2000

Pohjoista vasta 22.11.2018 klo 16:00 ja se on laadittu NPL § 54a vaarastuksen mukaisesti.

Pietri Joro

Manuscript received 10/20/00

[illegible]

Kempeleen asemakaavan muutos KORTTELI 8061 / Kasvihuoneentie 2 Sarkkiranta/Sarkkiranta (102/008)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 8061 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 12.12.2018 - 18.1.2019. Kuulemisaikana saatiin:

- 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- 1 muistutus maanomistajilta ja asukkailta

Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- ~~— Pohjois-Pohjanmaan liitto~~
- ~~— Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus~~
- ~~— Oulun seudun ympäristötoimi~~
- ~~— Oulu-Koillismaan pelastuslaitos~~
- Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö
- Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- ~~— Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy~~
- ~~— Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö~~
- ~~— Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy~~
- ~~— Kempeleen kunnan valiokunnat~~

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 25.3.2019 § 103.

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



Kaavoittaja Kaija Muraj

1. Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta

1(1)

OULU | Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto

OUKA/9298/10.02.01/2018

17.01.2019

Viite: Lausuntopyyntöne 11.12.2018

Asia: KEMPELE Sarkkiranta kortteli 8061 tontti 5 (kasvihuoneentie 2) asemakaavan muutosehdotus

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Sarkkirannalla (Kasvihuoneentie 2) kiinteistöillä Wäliaho (244-401-116-274) ja Sivula (244-401-116-388) olevan korttelin 8061 tontin 5 asemakaavan muutosehdotuksesta.

Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa (31.10.2018) Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että alueella ei ole sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vastineessa todetaan, että lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakartalle.

Kaavaselostuksessa muinaisjäännöstilanne käsitellään luvussa 3.1.3. Kohdan ensimmäinen kappale (s. 17) on perusteltu, koska siinä tuodaan alueen maastollinen kehitys eli se, että hankealue on ollut kuivaa maata suhteellisen myöhään. Sen sijaan toisen kappaleen ensimmäinen lause voidaan tässä yhteydessä tarpeettomana poistaa. Sitä seuraava lause voidaan aloittaa: "Museoviranomaisen luonnoksesta antaman lausunnon mukaan..."

Kun muinaismuistolain tarkoittamiin kiinteisiin muinaisjäännöksiin kuuluvat niin esihistorialliset kuin historiallisen ajan muinaisjäännökset, riittää toteamus, että alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Niinpä aluetta kuvaavien karttojen (s. 18) alla oleva kappale, jossa käsitellään historiallisen ajan muinaisjäännöksiä, voidaan sekin poistaa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei näiden selostuksen teknisten korjausesitysten lisäksi ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtajaMika Sarkkinen
Arkeologi

Tiedoksi

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

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle:

Kaavaselostukseen tehdään luvun 3.1.3 arkeologista kulttuuriperintöä käsittelevää tekstiä koskevat tekniset korjaukset. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei johda muutoksiin hyväksyttävällä asemakaavakartalla.

2. Pohjois-Pohjanmaan museo rakennetun kulttuuriympäristön kannalta

OULU | Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto

OUKA/9298/10.02.01/2018

1(1)

17.01.2019

Viite Lausuntopyyntö 11.12.2018

Asia **Kempele, Sarkkiranta, kortteli 8061 (Kasvihuoneentie 2) asemakaavan muutos-
ehdotus**

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, joka koskee Sarkkirannassa korttelia 8061, osoitteessa Kasvihuoneentie 2. Asemakaavassa alueella on käytöstä poistunut MP-/kauppapuutarha-alue, joka muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Kasvihuoneentien varressa olevat kiinteistöt erotetaan omiksi tonteiksi ja puutarha-alueelle muodostetaan 8 uutta pientalotonttia jatkettavan tieyhteyden, Peltotien varten. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Luonnosvaiheeseen nähden alueelle on tehty pieniä tarkennuksia tonttien muotoon ja ohjeellisiin rakennusalan rajoihin. Länsipuolisten, puistoon rajoittuvien tonttien rakennusoikeutta, tonttitehokkuuslukua on nostettu luonnoksen 0,20:stä 0,25:een ja tonttien kerros-luku on määriteltä alueen mukaisesti 1-kerroksiseksi. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Kasvihuoneentie 2:n asemakaavamuutoksen ehdotuksesta 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:

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lausunto ei johda muutoksiin hyväksyttävässä asemakaava-aineistossa.

3. Kempeleen Vesihuolto Oy

Lähtettäjä: Harri Lahtinen [harri.lahtinen@kempeleenvesihuolto.fi]

Lähetetty: 14. tammikuuta 2019 10:24

Vastaanottaja: Kirjaamo

Aihe: Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto - Kasvihuoneentie 2 kaavaehdotus

VIITE: asemakaavahanke 351/10.02.03/2015 Sarkkirannan korttelissa 8061, Kasvihuoneentie 2.

Kempeleen Vesihuolto oy:n puolesta lausun, että yhtiöllä ei ole erityistä huomautettavaa nyt nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen. Aiempaan ehdotusversioon tekemämme huomautus johtolajeista on huomioitu tässä kaavaversiossa. Johtojen sijainti on esitetty tämän sähköpostin liitteessä "Kasvihuoneentie2_ehdotus_KVHoy_johdot.pdf". Johtotiedoissa J110M (jätevesiputki) ja V40M (vesijohto) merkinnällä näkyvät johdot on kiinteistöjen omistamia tonttijohdot.

Terveisin Harri Lahtinen

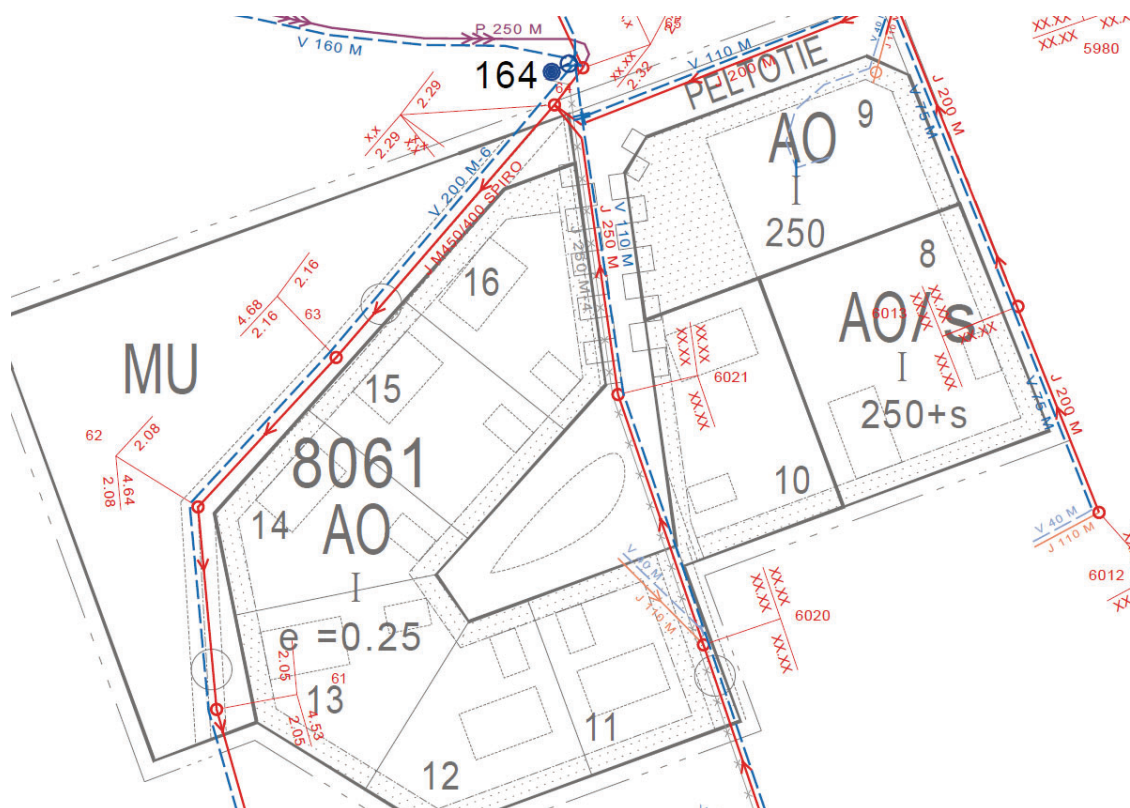
Harri Lahtinen, verkostopäällikkö

Kempeleen Vesihuolto oy

Kurikkatie 14, 90440 Kempele

puh. 0400 584 236

www.kempeleenvesihuolto.fi



Vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle:

Kempeleen Vesihuolto Oy:llä ei ole erityistä huomautettavaa nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Lausunto ei johda muutoksiin hyväksyttävällä asemakaavakartalla.

4. Telia Finland Oy

Lähetäjä: Deski /Telia Finland Oy /Tampere [production-desk@teliacompany.com]

Lähetetty: 21. joulukuuta 2018 11:51

Vastaanottaja: Kirjaamo

Aihe: RE: Lausuntopyyntö, Kempeleen asemakaavan muutos, EHDOTUS / Sarkkiranta, kortteli 8061, Kasvihuoneentie 2

Hei,

Telia Finland Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Terveisin

Teemu Mustonen

Production Desk

Telia Company

p. 0201332710

www.telia.fi/televerkko

Vastine Telia Finland Oy:lle:

Telia Finland Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Lausunto ei johda muutoksiin hyväksyttävällä asemakaavakartalla.

Mielipiteet maanomistajilta ja asukkailta

1. Osallinen

Pyydämme ottamaan huomioon

Sarkkirannan kortteli 8061 Kasvihuoneentie 2 kaavaa laadittaessa , että tilallemme
Ansala 116:392 säilyisi kulkuyhteys.

Vastine osalliselle:

Muistutuksessa pyydettiin ottamaan huomioon, että kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalle muistuttajan tilalle säilyisi kulkuyhteys. Kaavakarttaan on palautteen johdosta merkitty ”ohjeellisen ajoradan tai kevyen liikenteen väylä” –merkinnällä ohjeellinen kulkuyhteys asemakaava-alueen rajalle. Lausunto ei johda muihin muutoksiin hyväksyttävällä asemakaavakartalla.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO Erillispienialojen korttelialue.

/S Alue, jolla ympäristö säilytetään.

MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

PELTOTIE

250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

250 + s Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä suojeluarvoja sisältävien rakennusten kerrosalan lisäksi.

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

e =0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

SARKKIRANTA 8062

KUMOUTUVA KAAVA MU

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102/108

Asemakaavan muutos koskee korttella 8061, sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8061 tontit 8-16 sekä siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

Pohjakartta vastaa 22.11.2018 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro
Maankäytöspäällikkö
Maamittauksen insinöörikuunto 10.5.1996

		KEMPELEEN KUNTA TEKNISET PALVELUT 90440 KEMPELE		LIITE 9	
				MITTAKAAVA	1:2000
		SARKKIRANNAN OSA-ALUE 102/008, asemakaavan muutos		Kunnanhallitus 24.9.2018 § 273 4.12.2018 § 371	
Kaavoittaja	Kajaja Muraja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 3.10.-2.11.2018		Kunnanvaltuusto 8.4.2019 § 30	
Kaavasuunnittelija	Kajaja Muraja	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtäville) 3.10.-2.11.2018		Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus	
Päätös	18.9.2018	Julkisesti nähtäville 12.12. - 18.1.2019		Arkitositus 35/110.02.03/2015	
Korj.					

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

Pintavedet on viemäröitävä 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. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pinhaljestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Istutettavalla tontinosalla voidaan suorittaa rakennusten tavanomaisia peruskorjaustoimenpiteitä.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia linajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta korttelien sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelien.