

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

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 SUUNNITTELUKILAILUN TILANNE	19
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 Lähtökohhta-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 Valitut kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	30
4.6 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	30
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1 KAAVAN RAKENNE	33
5.1.1. Mitoitus	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	33
5.3 ALUEVARAUKSET	33
5.3.1. Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue)	33
5.3.2 Katualueet	33
5.3.3 Lähivirkistysalue	33
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	38
5.4.3 Vaikutukset talouteen	38
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	39
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	39
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	39

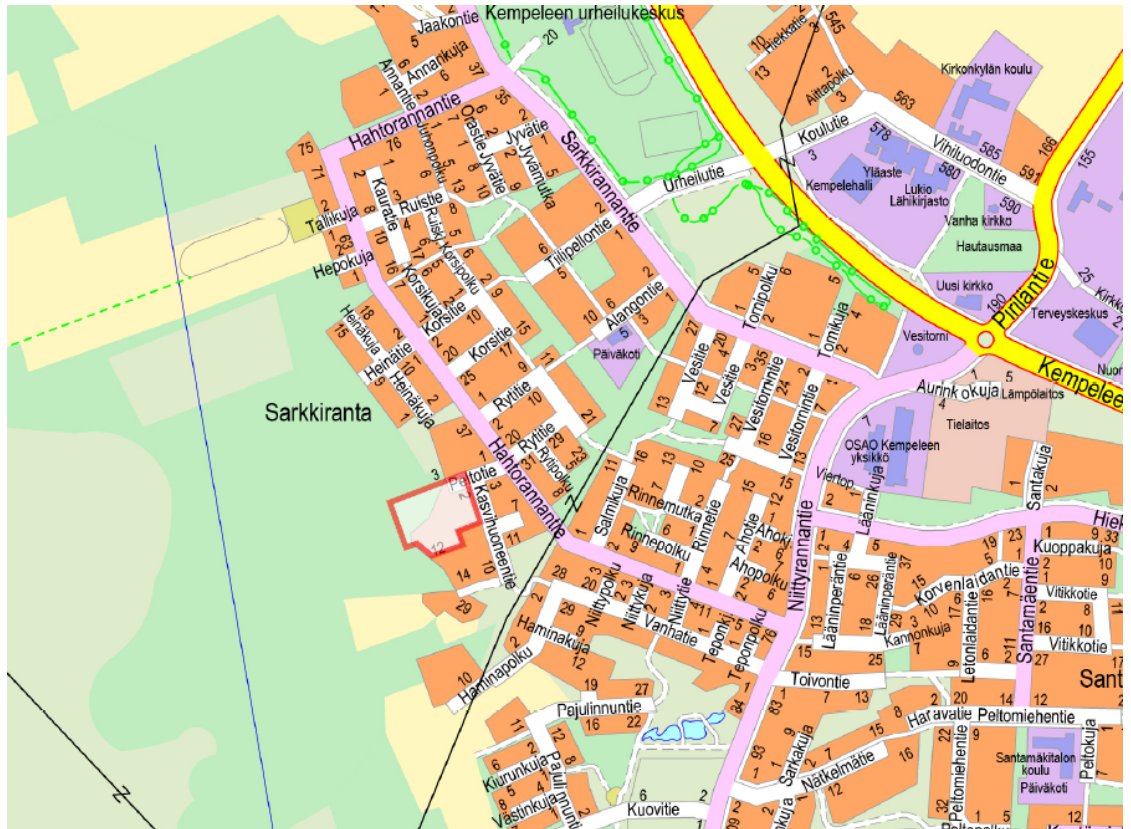
1. Perus- ja tunnistetiedot

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 18.9.2018
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 x.x.2018, § xx)
LIITE 9	Hyväksytty kaavakartta (khal x.x.2019, § xx, kvalt x.x.2019)

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 Tuomi-vaara, 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 dynastysä 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 esittämä 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
- x.x.2019, lopullisen kauppakirjan allekirjoittaminen ennen valtuuston hyväksymiskäsittelyä

- x.x.2019 (§ x), kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan hyväksymistä valtuustolle
- x.x.2019 (§ x), kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
- x.x.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

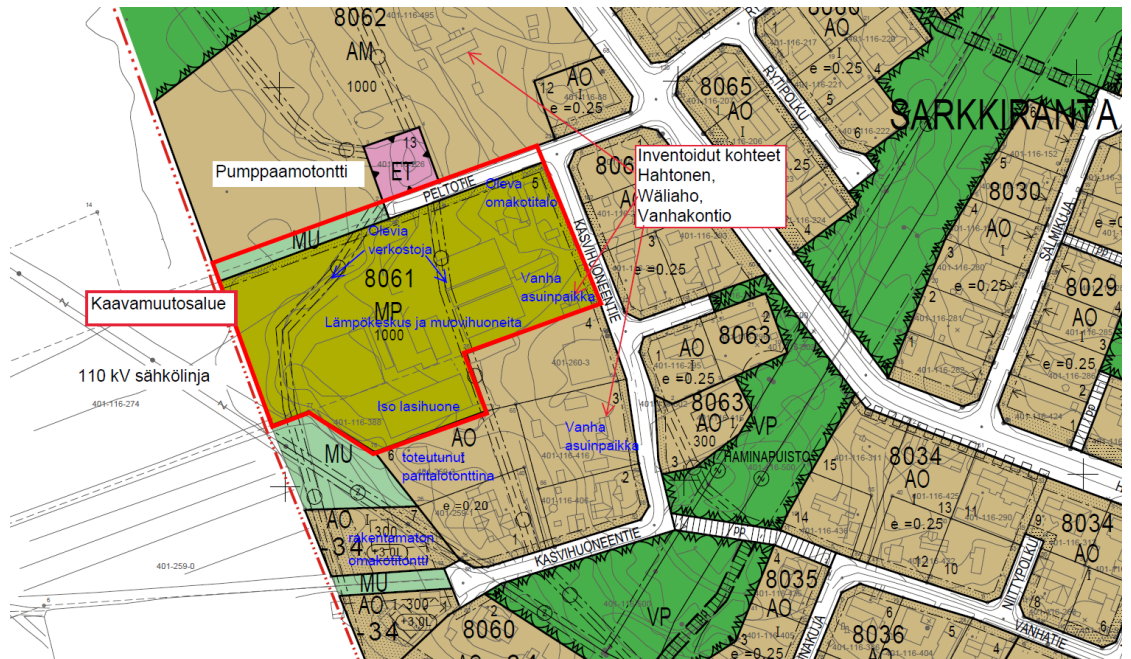
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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.



Suunnittelualue nykytilassaan.



Viistoilmakuva pohjoiseen päin. Suunnittelualue on ympyröity.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

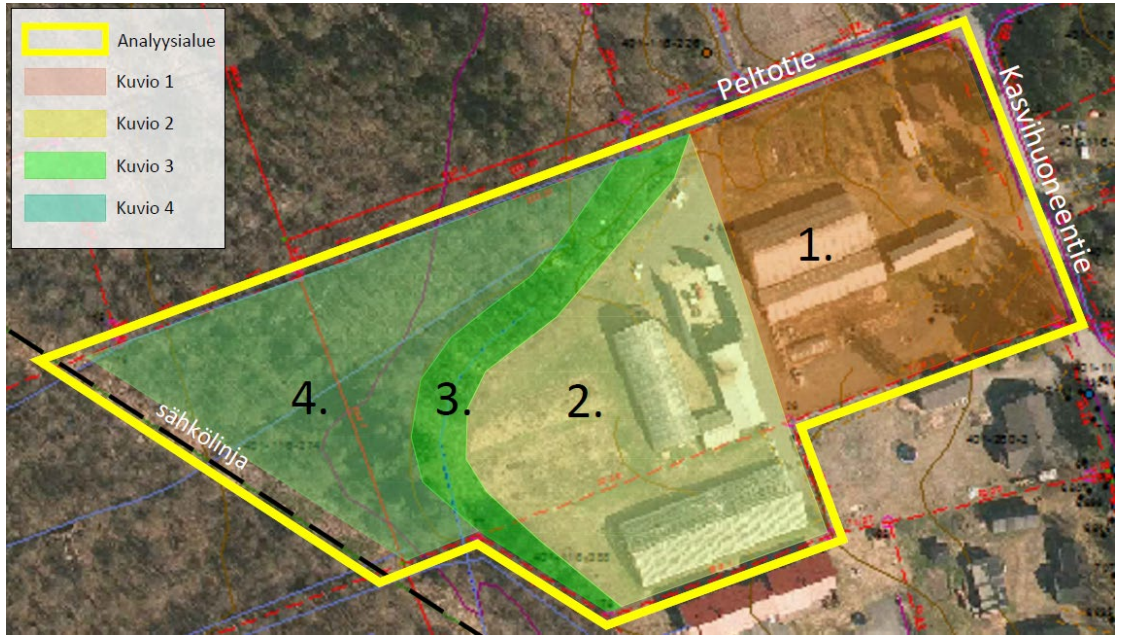
Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on 2014 tehty luontoselvitys, jonka mukaan selvitysalue on jaoteltu neljään kuvioon: 1) rakennettu pihapiiri, jossa on pihakasvillisuutta sekä vanhat kasvihuoneet.

2) Kasvihuoneiden ympäristössä on vanhoja marjapensaita ja alue on niittymäinen.

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.



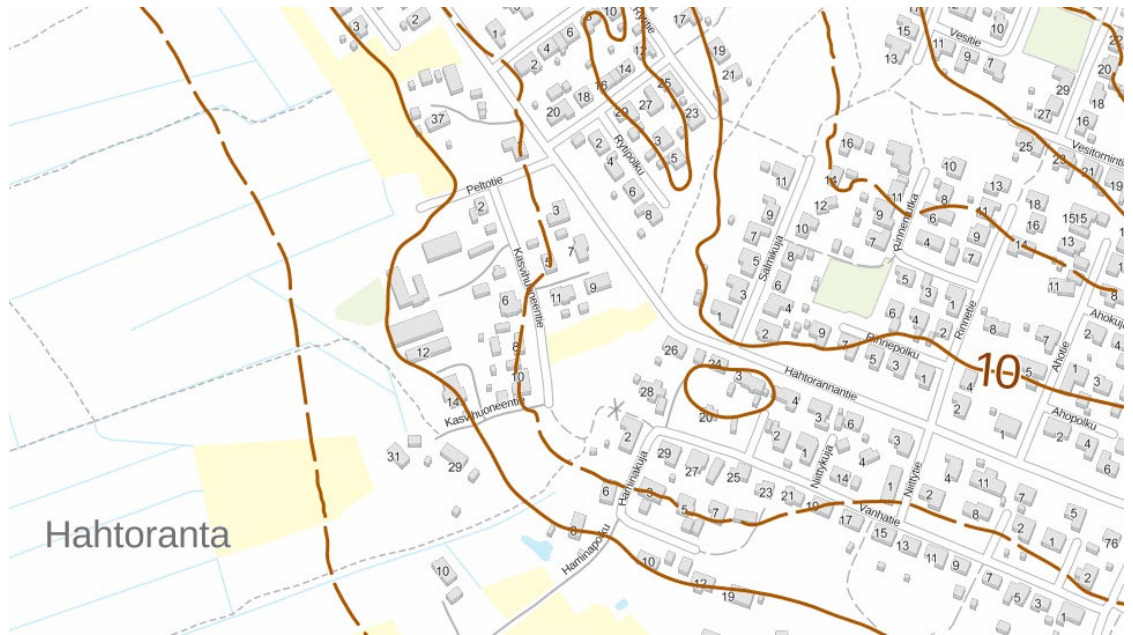
Ote Kempeleen Sarkkirannan Kasvihuoneentien luontoselvityksestä / Outi Tuomivaara 2014

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.

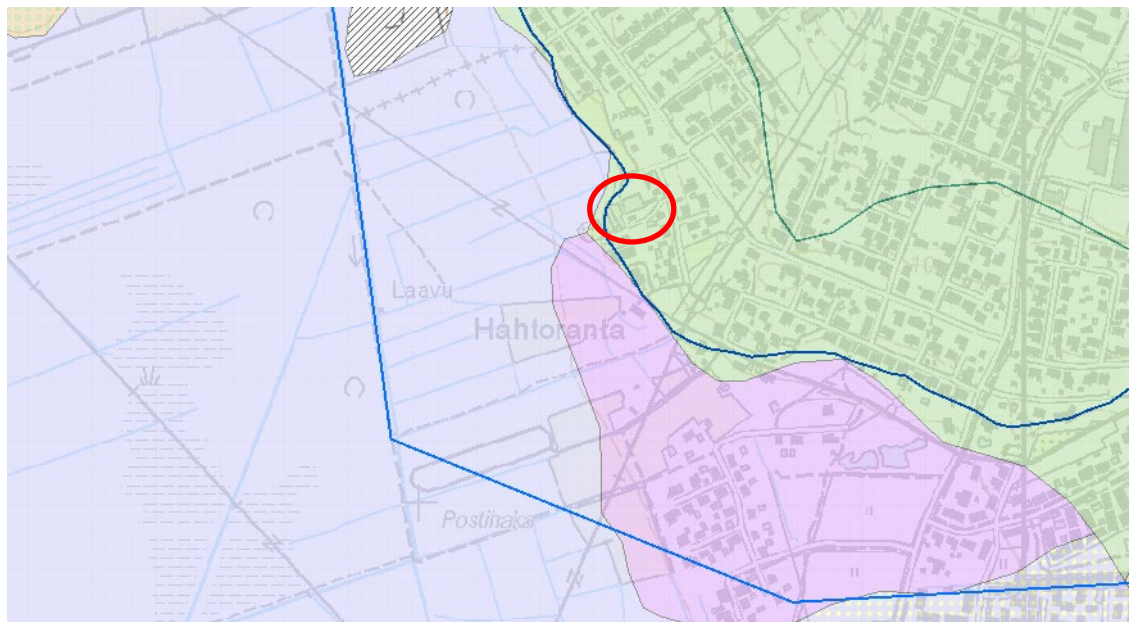
Maaperä ja rakennettavuus

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).

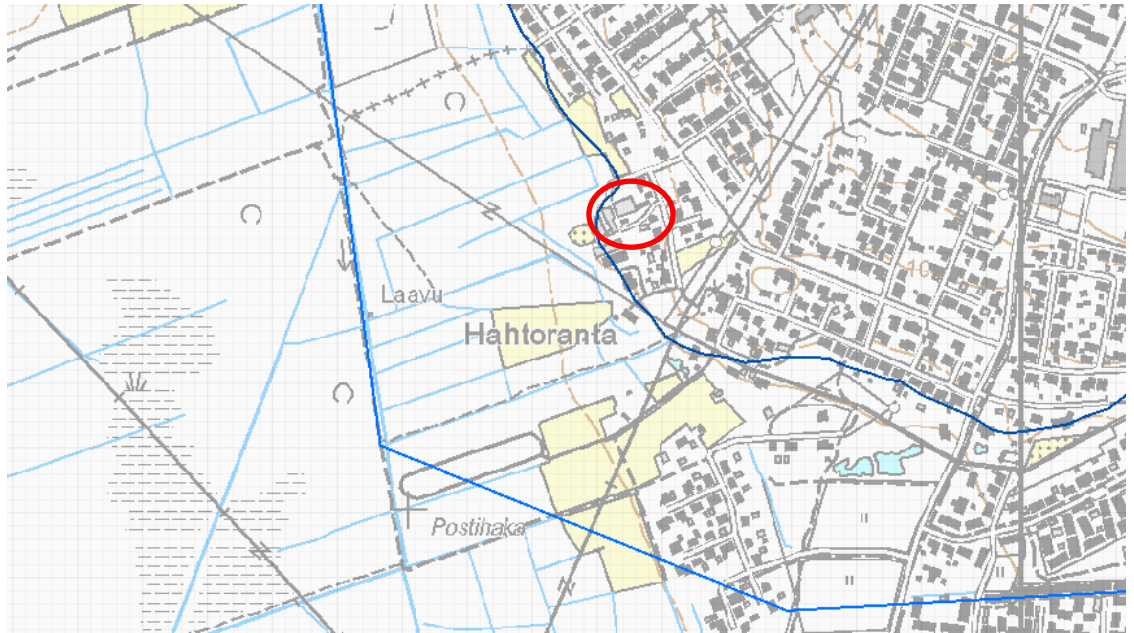


Ote GTK / Lähde –karttapalvelusta.

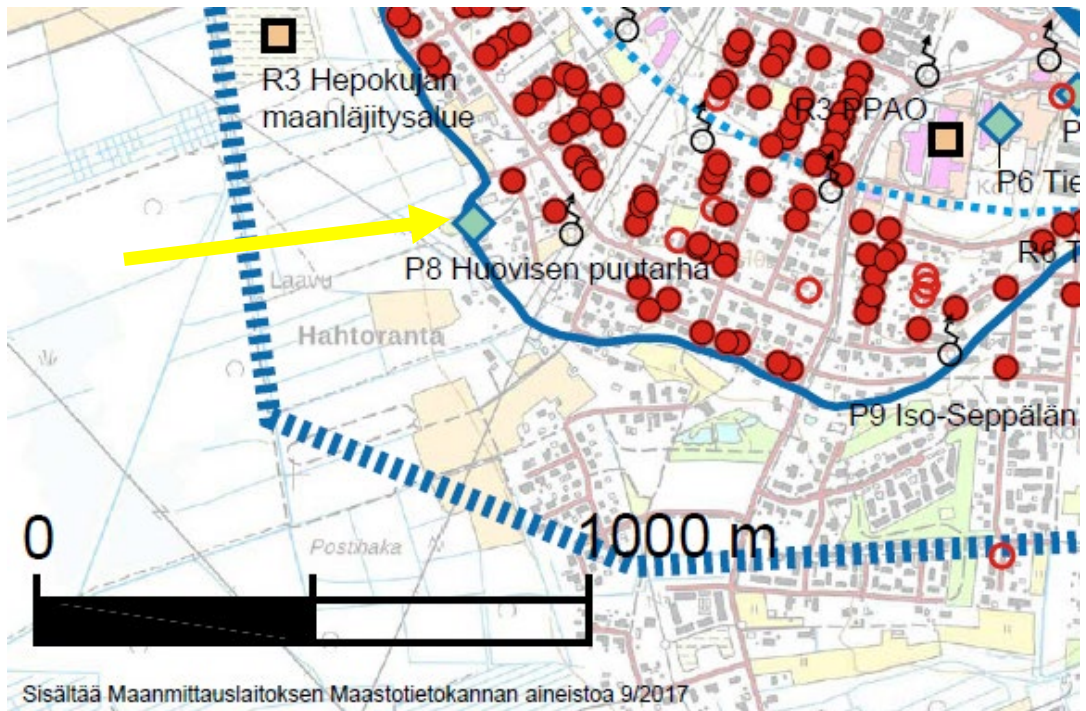
Tutkimuksessa on selvitetty mahdollisten torjunta-ainejäämien pitoisuudet kasvinviljelyalueilla sekä öljyhiilivetyypitoisuudet vanhojen polttoöljysäiliöiden ympäristössä. Tutkitussa kohteessa maaperän pilaantuneisuutta on arvioitu alemman ohjearvon perusteella, koska osa alueesta on asuinkäytössä ja 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

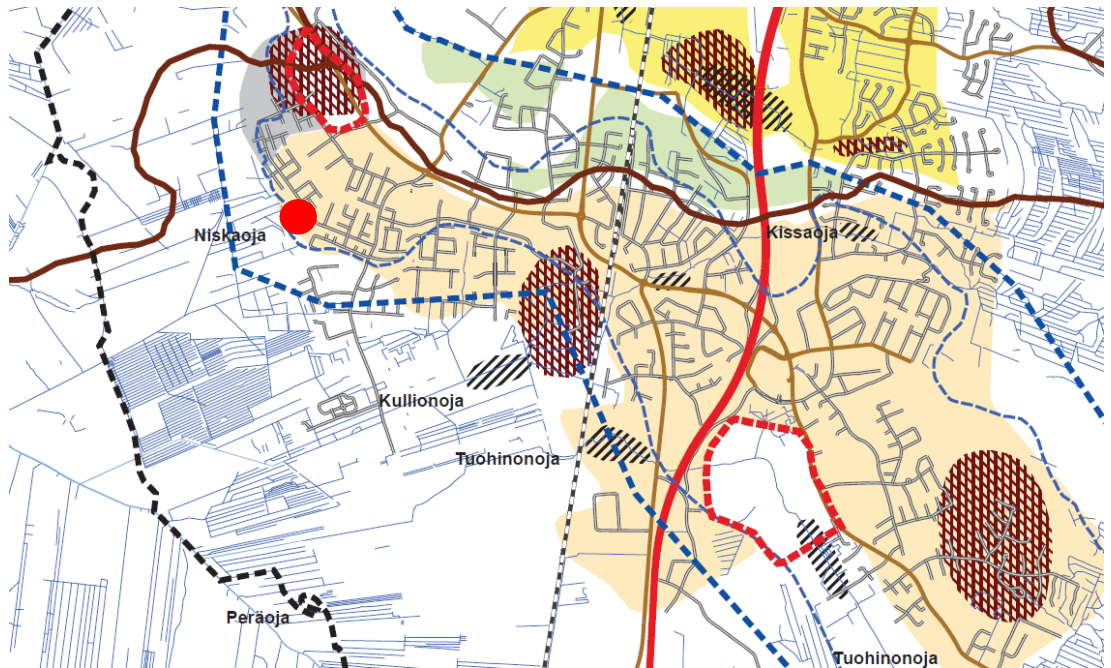
Ote Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman riskikohdekartasta ja sen selityksistä.



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).

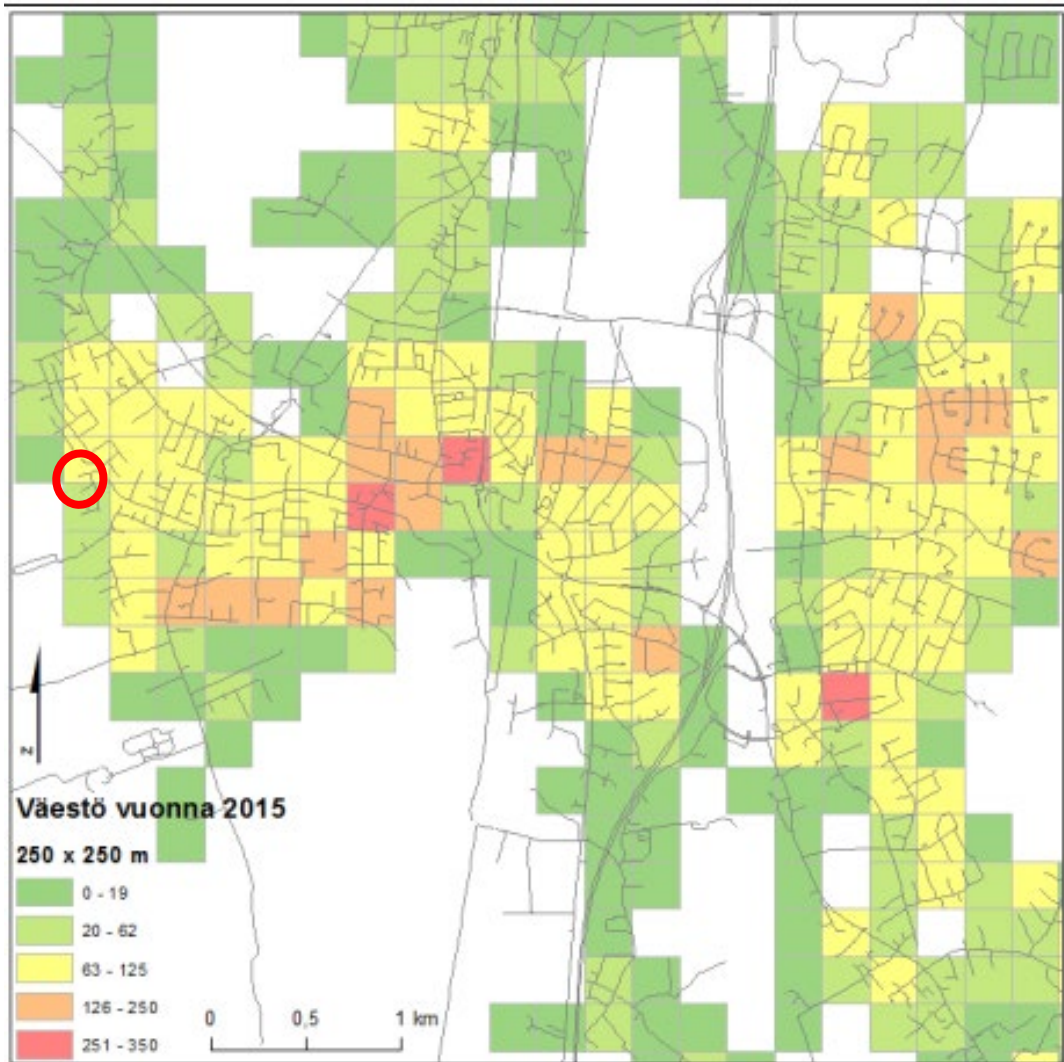
Hallintasuunnitelman mukaan Sarkkiranta kuuluu valuma-alue tarkastelussa Peräojan valuma-alueeseen ja kaavamuutosalue siinä Niskaojan pienvaluma-alueeseen (n. 4,5 km²). Sarkkirannan alueelta hulevedet johtuvat Niskaojan kautta Peräojaan, joka puolestaan laskee Liminganlahteen. Suurin osa asutuksesta 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.



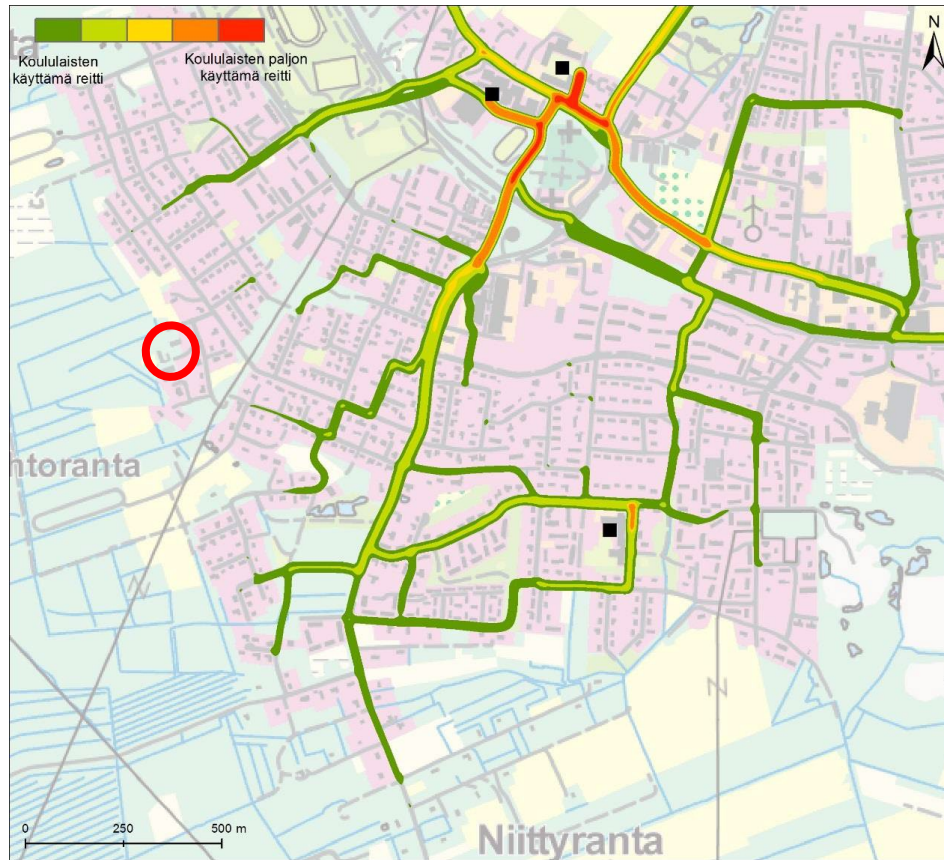
Kempeleen väestö vuonna 2015 esitetty ruututietokannassa. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2015, YKR-aineiston käsittely A. Nivala, Oulun yliopisto, maantieteen laitos).

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.

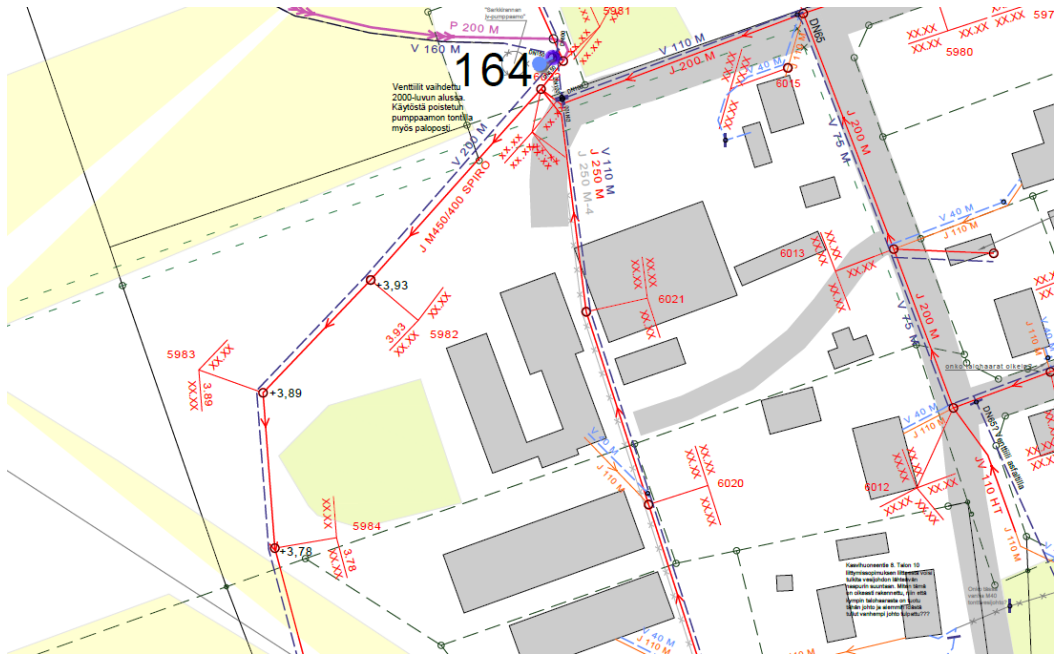


Koululaisten käyttämät reitit. (Liikenneturvallisuukselvitys, Sito Oy 2017.)

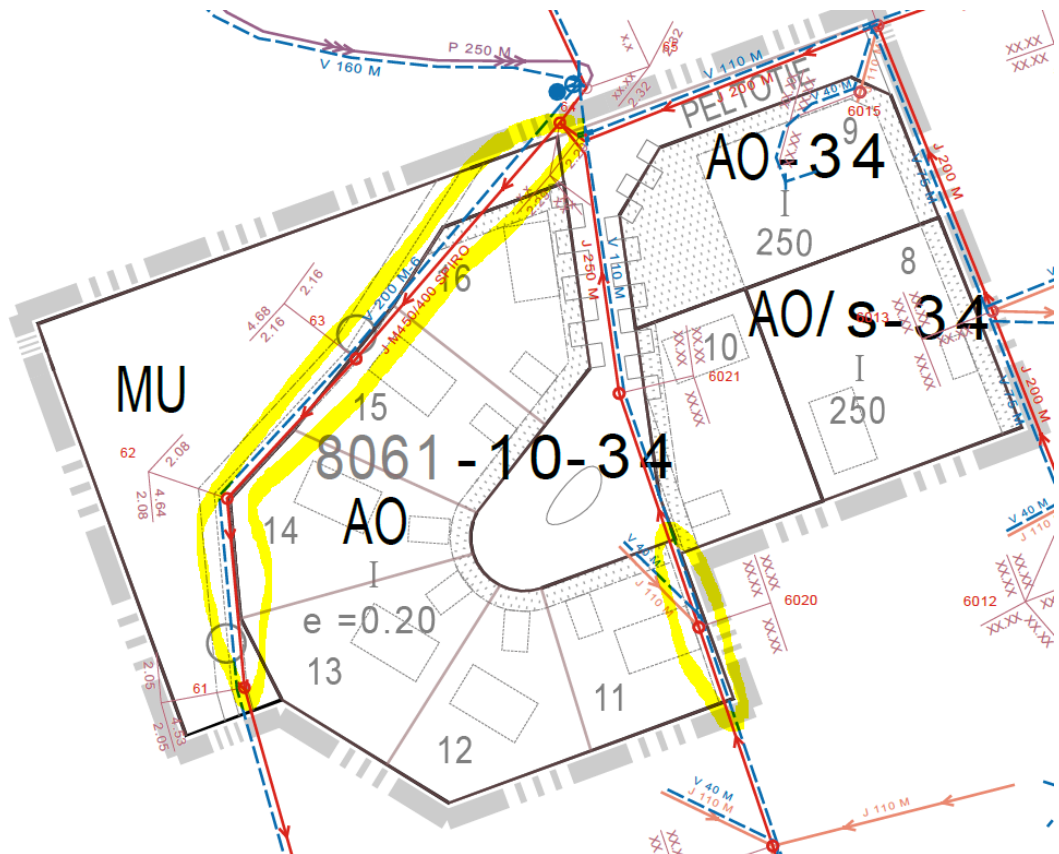
Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua Oulun Seudun Sähkö Oy:n sähköverkkoa ja Kempeleen Vesihuolto Oy:n vesi- ja viemärijohtoja. Peltotiellä on aluevaraus ET-tontti pumppaamo 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 liitteinä 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 lohkomistoimet ole esteenä sen säilymiselle. Piharakennuksen rankorakenteisen osan purkamiselle ei ole estettä, mutta hirsiosa tulee ehjän miljööön vuoksi säilyttää.



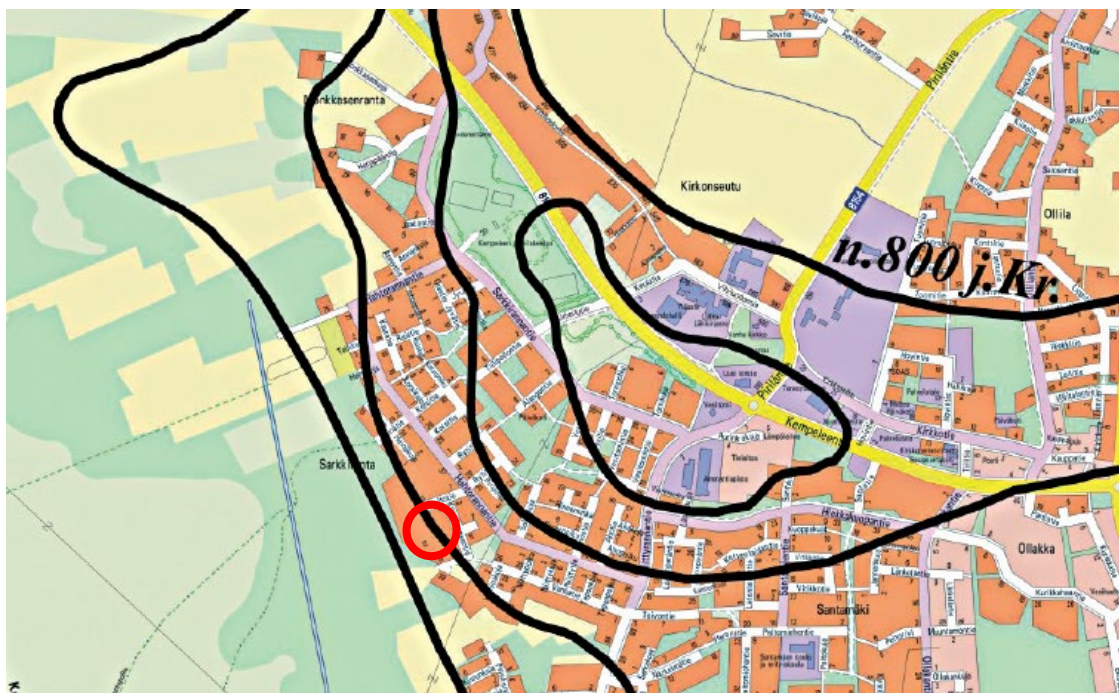
Ote rakennuskantainventoinnin kohteet –kartasta "Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina", Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa.

Suunnittelualueella sijaitseva kohde on merkitty numerolla 59 Wäliaho.

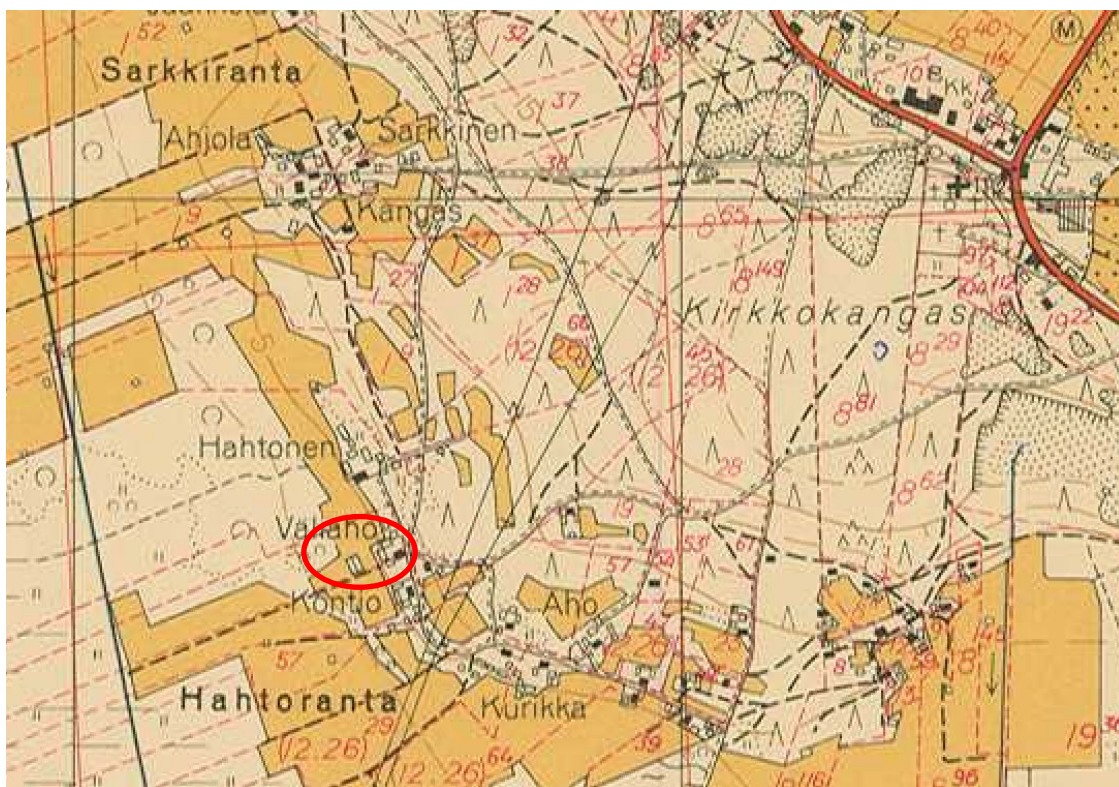
Muinaisjäännökset

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.

Pohjois-Pohjanmaan museo toimii Oulun seudulla arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausuvana viranomaisena maankäyttöä, rakentamista ja muita ympäristöä muuttavia hankkeita ja suunnitelmia koskien (Pohjois-Pohjanmaan ja Museoviraston sopimus, tiedote 16.2.2015). Museon luonnoksesta antaman arkeologista kulttuuriperintöä koskevan 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 täydennyskartoitusta varten 1961. Vanhojen rakennuspaikkojen (Hahtonen, Wäliaho, Kontio) asuinrakennukset on merkitty mustilla neliöillä.

Historiallisen ajan kiinteiksi muinaisjäännöksiksi katsotaan sellaiset 1700-luvun puoltaväli vanhemmat autioituneet talonpaikat, jotka eivät enää ole käytössä. Edelleen asuttuna olevat talonpaikat ovat niin kutsuttuja muita kulttuuriperintökohteita. **Maakirjakartta 1707 mukaan tällaisia kohteita alueella ei ole?**

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

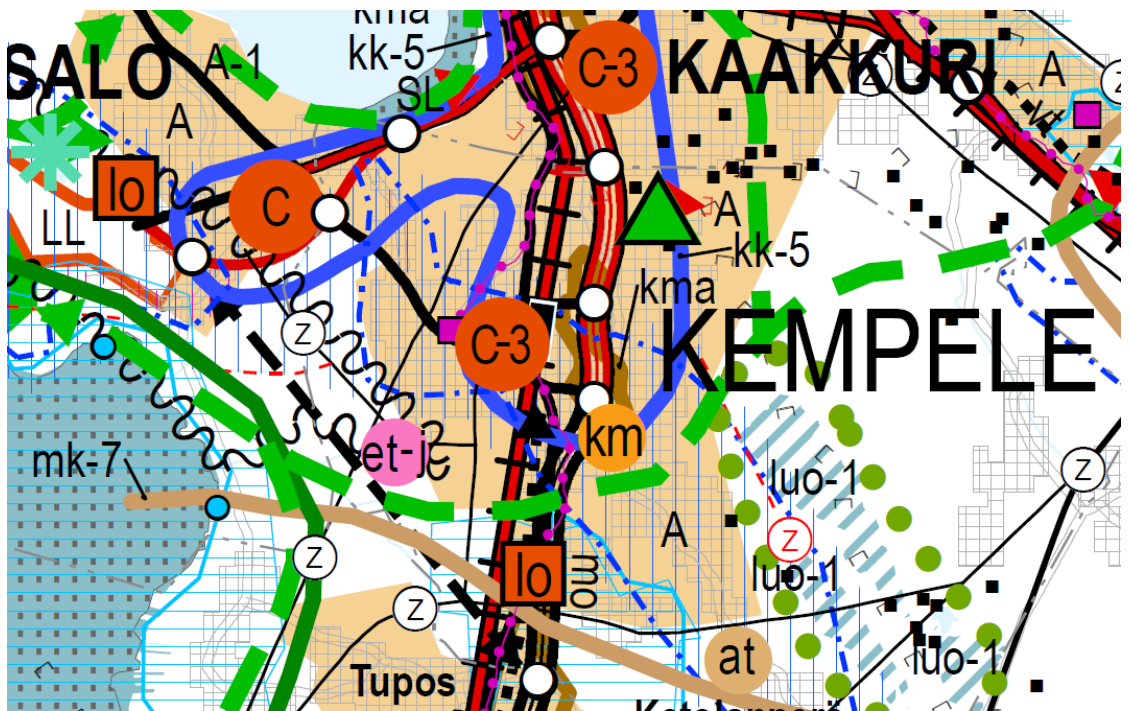
Maakuntakaava

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.

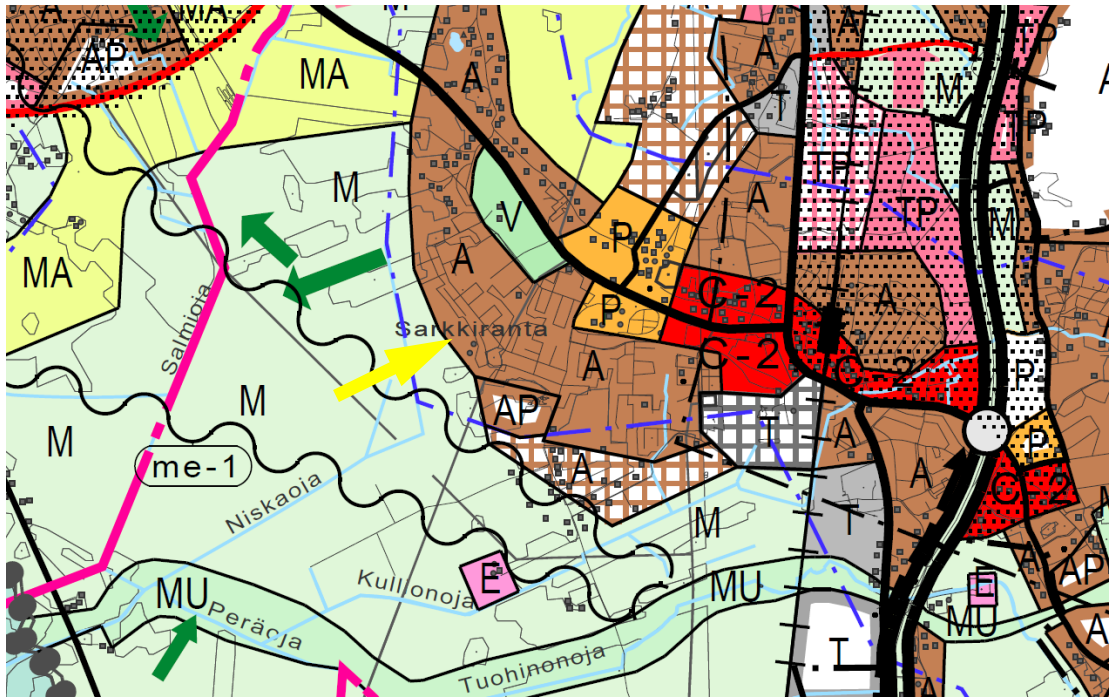


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

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) keskellään kaakko-luode –suuntainen lentokentän lentomelualue (me-1). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle (pv).

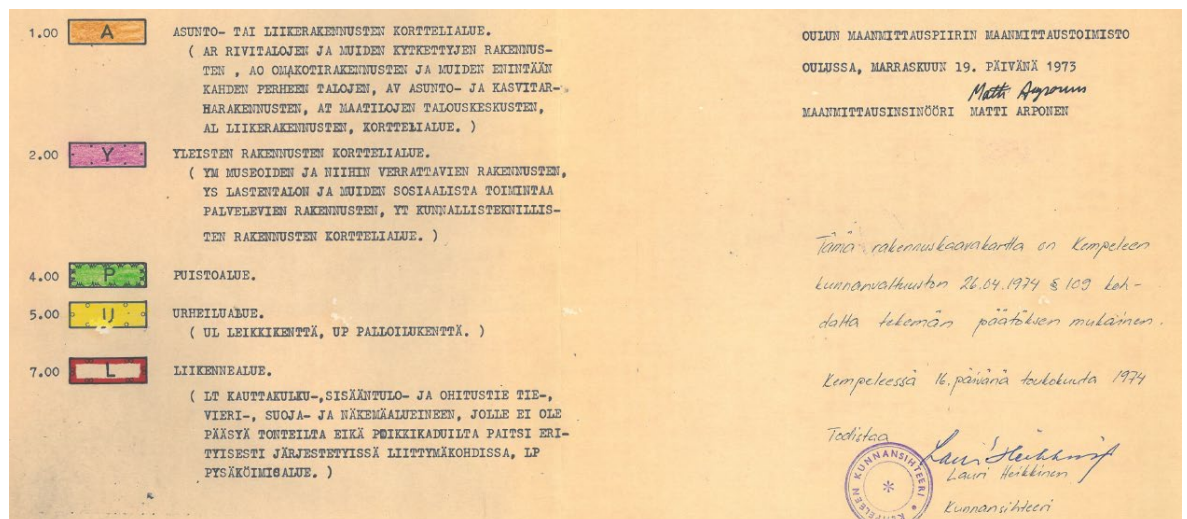


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Kasvihuoneentien kaavamuutosalue on merkitty keltaisella nuolella.

Asemakaava

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

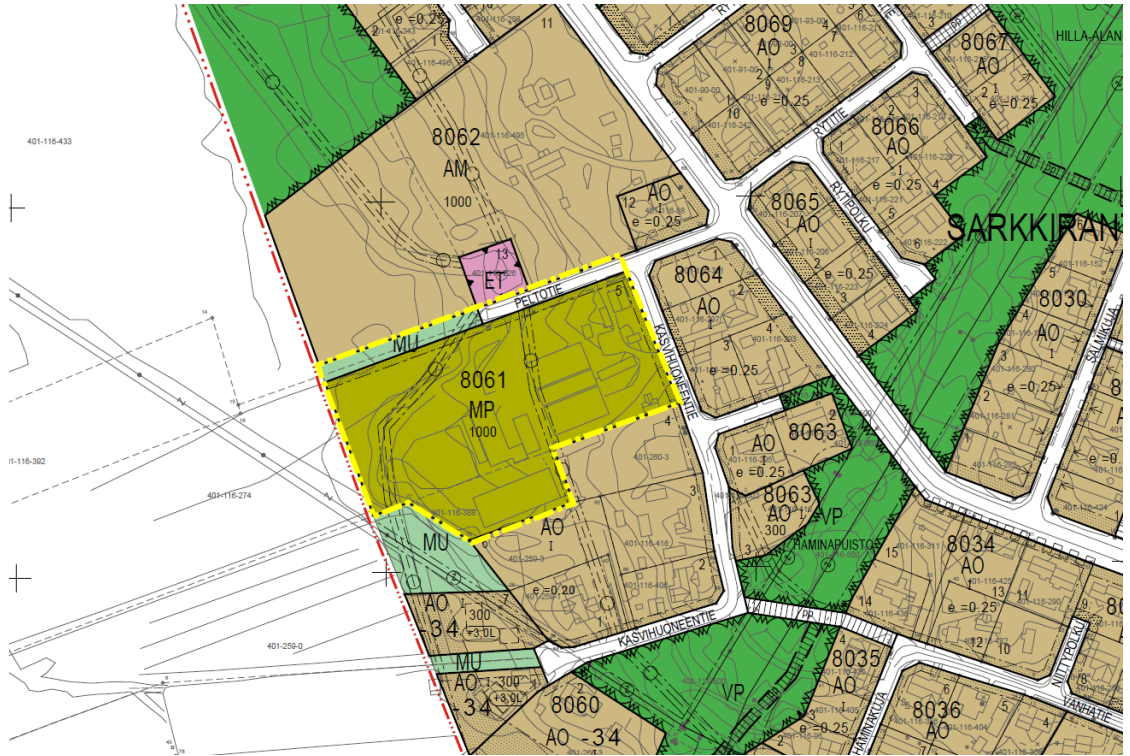
Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on 25.7.1974 hyväksytty rakennuskaava nro 17. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008 (Dnro/Anro 198/60/602/2006, kvalt 22.9.2008, lv 4.11.2008).



Rakennuskaavassa kauppapuutarhalle varattu alue oli osoitettu asunto- ja kasvitärharakennusten 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⁾ Kortteliä reunustaa Peltotie ja Kasvihuoneentie sekä kolme MU- aluetta (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilunhajaamistarvetta).

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 kiinteistöllä 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. Ulkopajaikkuntalaisille 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.

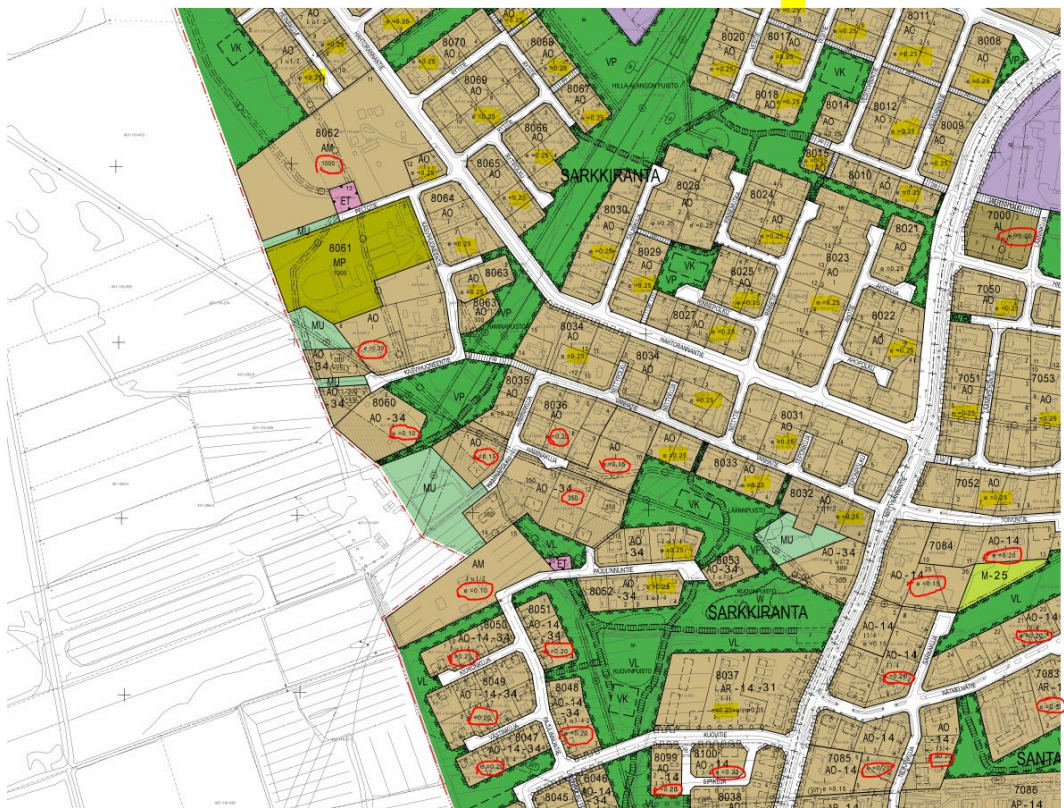
Alueelta on tarkoitus purkaa muovi-, alumiini- ja lasirakenteiset kasvihuoneet ja harkkorakenteinen lämpökeskus tarpeettomina. Kaavoituksella oli tarkoitus parantaa asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan mukainen katualue/yleinen alue 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).

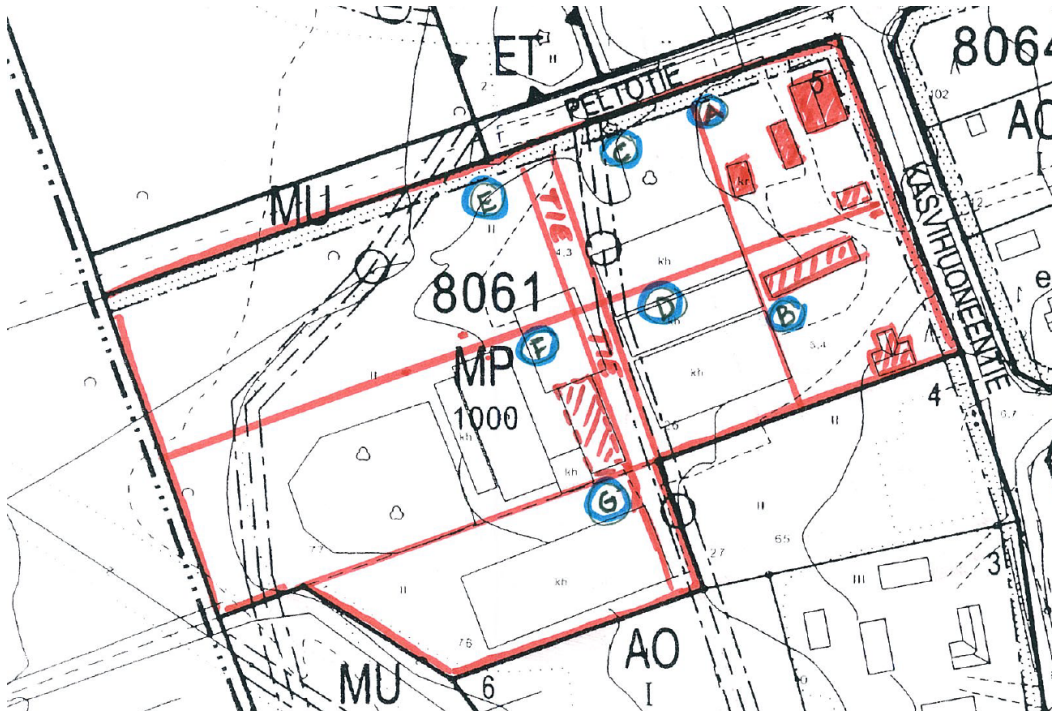


Ote ajantasa-asemakaavasta: Sarkkirannan asemakaavoissa on pohjoispuolen pientalotonteilla Kempeleenharjun alueella käytetty $e=0.25$ (keltaisella merkityt) ja eteläpuolella $e=0.20$. Vanhat AM-korttelit ovat vielä tätä väljempää.

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.



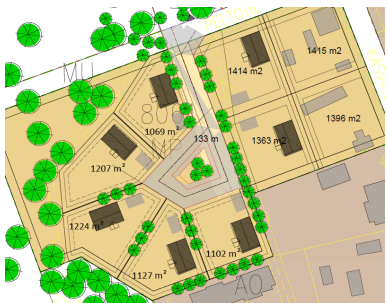
Alustavia asemakaava luonnokset olivat kaavoitusaloitteen mukaisia paritalo- ja erillispientalotontteja.



A



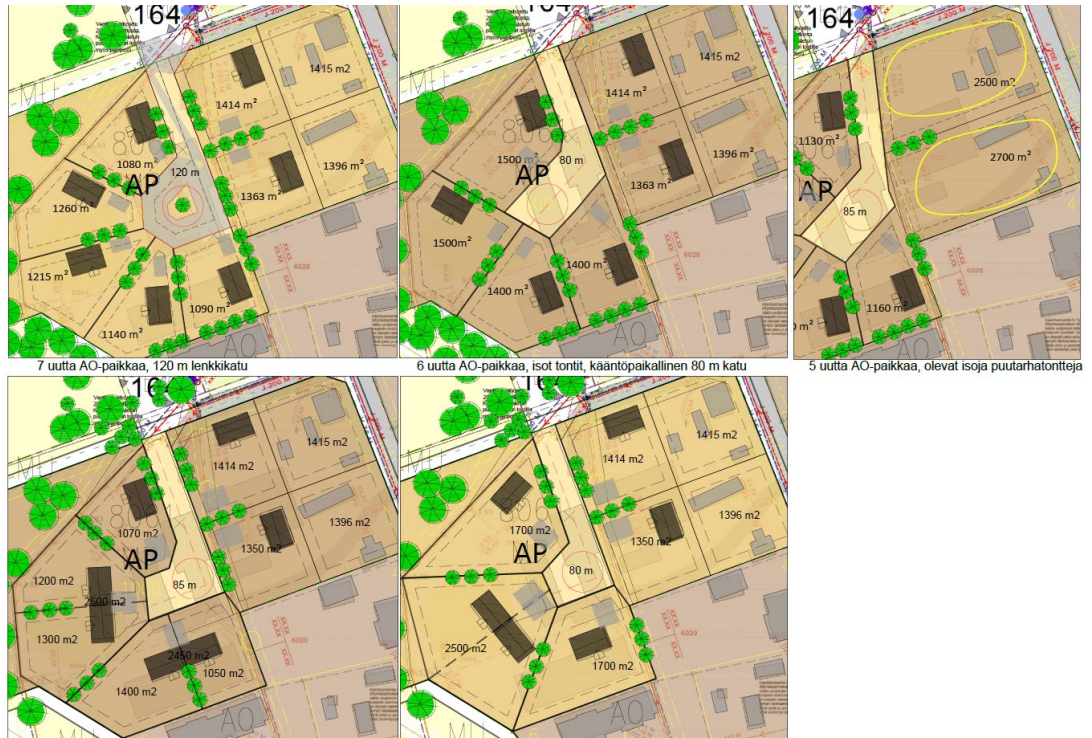
B



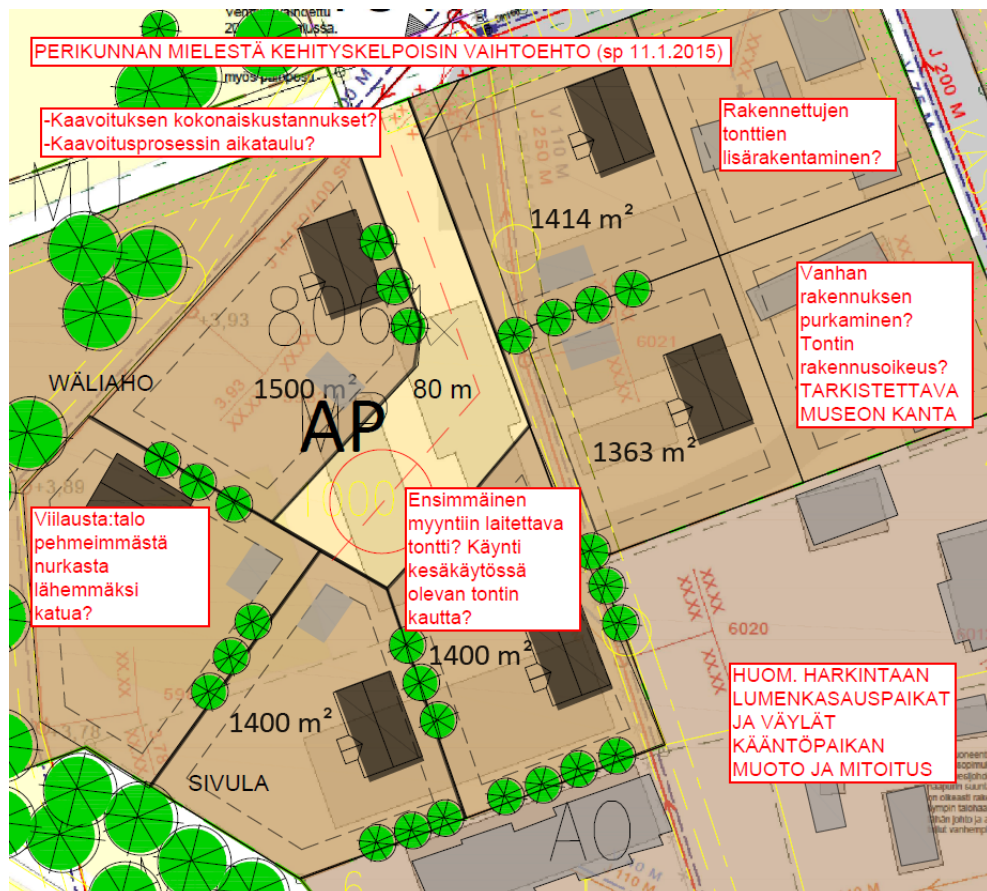
C



D



Lisää versioita.



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

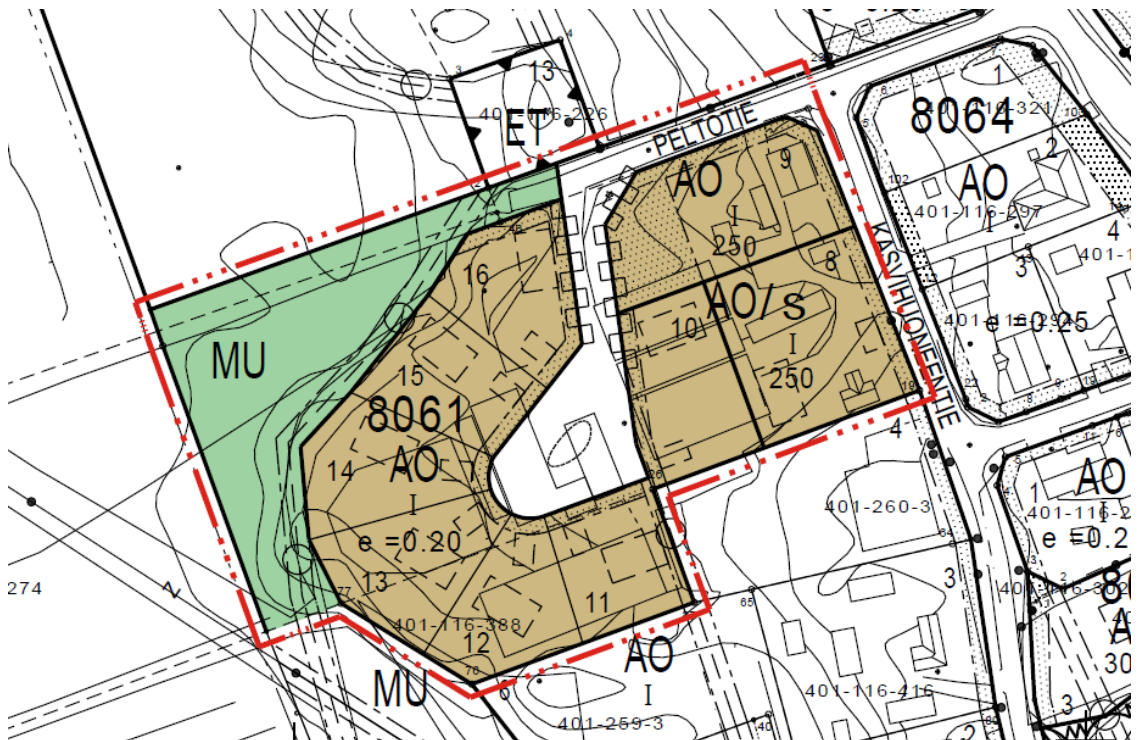
Aluksi pyrittiin muodostamaan väliä puutarhamaisia tontteja mahdollisimman lyhyen kadun varteen. Version kommentointia.

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).

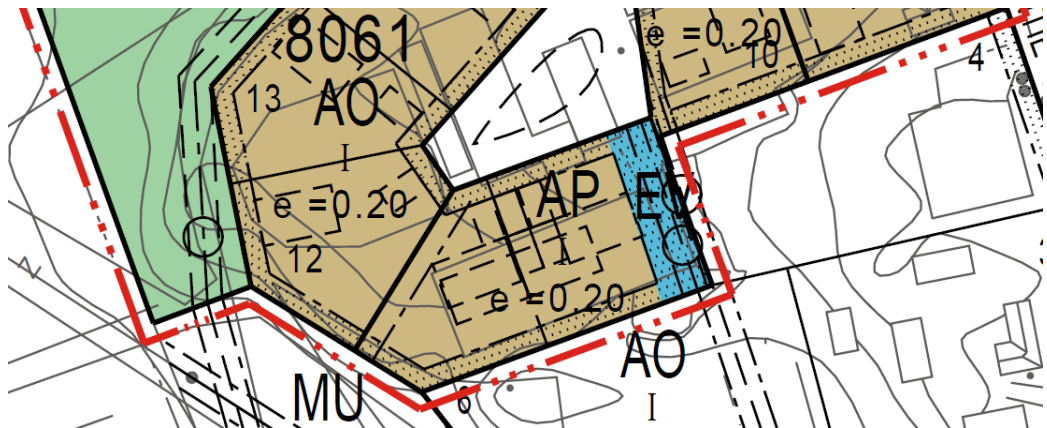
Asemakaavamuutos oli luonnoksena nähtävillä 3.10. - 2.11.2018. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä ennen kuulemisaikaa Kempeleen elinvoimavaliokunnan 18.9.2018 § 5 kannanotto kaavahankkeeseen. Kuulemisaikana ei saatu mielipiteitä maanomistajilta tai alueen 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.

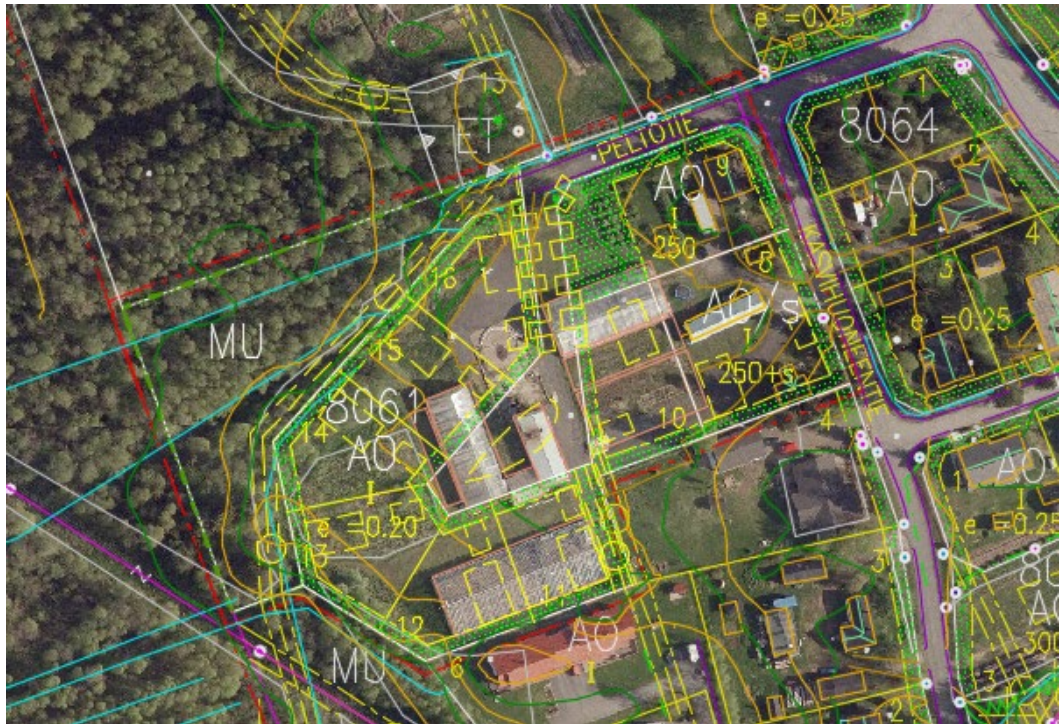
Oulun Seudun Sähkö ilmoitti, ettei sen kaukolämmöllä ole kaavamuutosalueella toimintaa eikä näköpiirissä ole laajentumista alueelle.

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

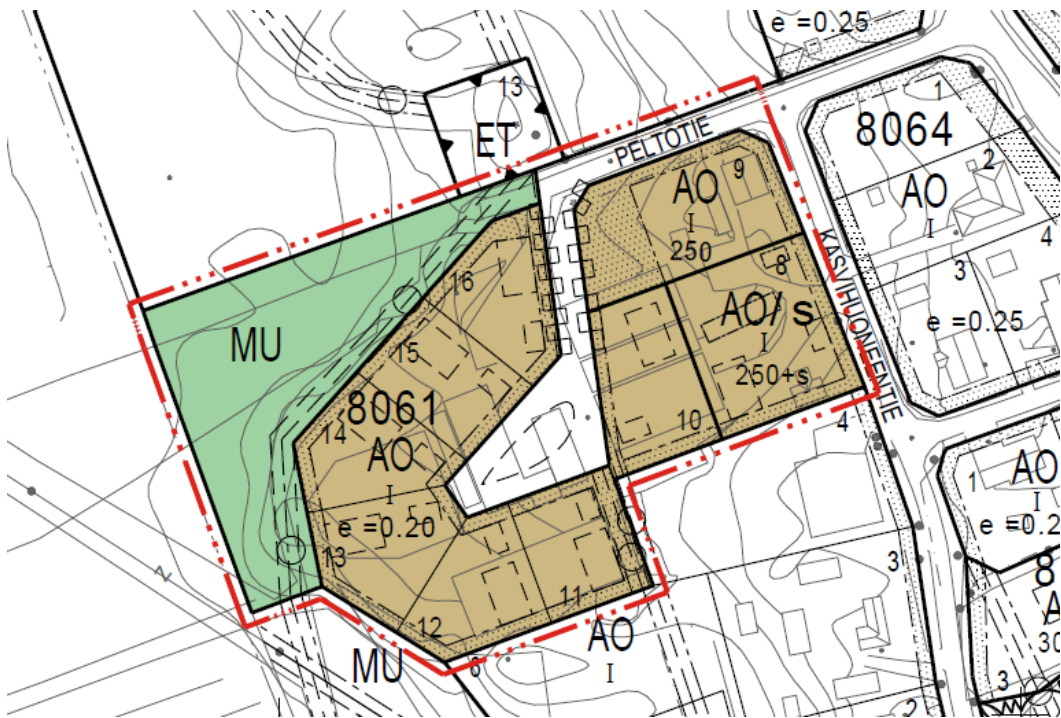
Johtoaluevaraukset päivitettiin huomautuksen liitteenä olevien koordinaattipisteiden kautta kulkeviksi ja tontteja ja rakentamista siirrettiin kauemmaksi johtovarausalueista. Syvällä kulkevien putkien mahdollisessa korjaustilanteessa kaivettava monttu on niin iso, että rakentamisen on suotavaa pysyä 4 m päässä johtovarausalueista (rakentamisalueen raja on tässä 7 m päässä putken keskilinjasta). 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

TÄYDENTYY

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo **TÄYDENTYY**



5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuuotosalue sijaitsee jo rakentuneella asuinalueella, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Suunnittelualan 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 1050–1800 m².

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

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

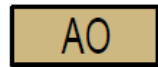
5.3.1. Asumisen korttelialueet

5.3.2. Katualueet

5.3.3. Lähivirkistysalue

Kaavamerkinnät:

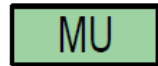
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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

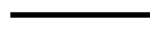
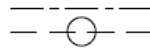
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä suojeluarvoja sisältävien rakennusten kerrosalan lisäksi.

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 tehdyt 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 siistiytyvät.

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 voi innostaa kaava-alueen uusia asukkaita liikkumaan.



Ote latukartasta 2014.

Liikennejärjestelmä ja kevyen liikenteen verkostot

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun asuinalueen sisällä liittyen oleviin väyliin ja alueen muuhun liikenneverkkoon. Kasvihuoneentieltä 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 erityistoiminnot

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-jätevesiviemäriinjo. Peltotien 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 ratkaisuilla.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavahanke edistää alueen kehittymisen räsistyvien kasvihuoneiden alueesta viihtyisäksi pientaloasumisen ympäristöksi. Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan väljää omakoti- ja pientaloasumista. Rauhallisen asuin ympäristön syntymistä kaavamuutosalueelle 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 ravinnetasapaino 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 periaatteita 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 11.12.2018
kaavoittaja Kaija Muraja