

Kempeleen asemakaavan muutos KORTTELI 8061 / Kasvihuoneentie 2

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)



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

Asemakaavalla muodostuu uusia tontteja 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	10
3.1.4 Maanomistus.....	17
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	21
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	22
4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet.....	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	23
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	24
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	24
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	26
4.6 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	28
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	28
5.1.1. Mitoitus.....	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET.....	29
5.3.1.Asumisen korttelialueet (erillispientalojen korttelialueet, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sekä asuinpientalojen korttelialue).....	29
5.3.2 Katualueet.....	29
5.3.3 Lähivirkistysalue	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	32
5.4.3 Vaikutukset talouteen.....	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	33
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	33
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	33

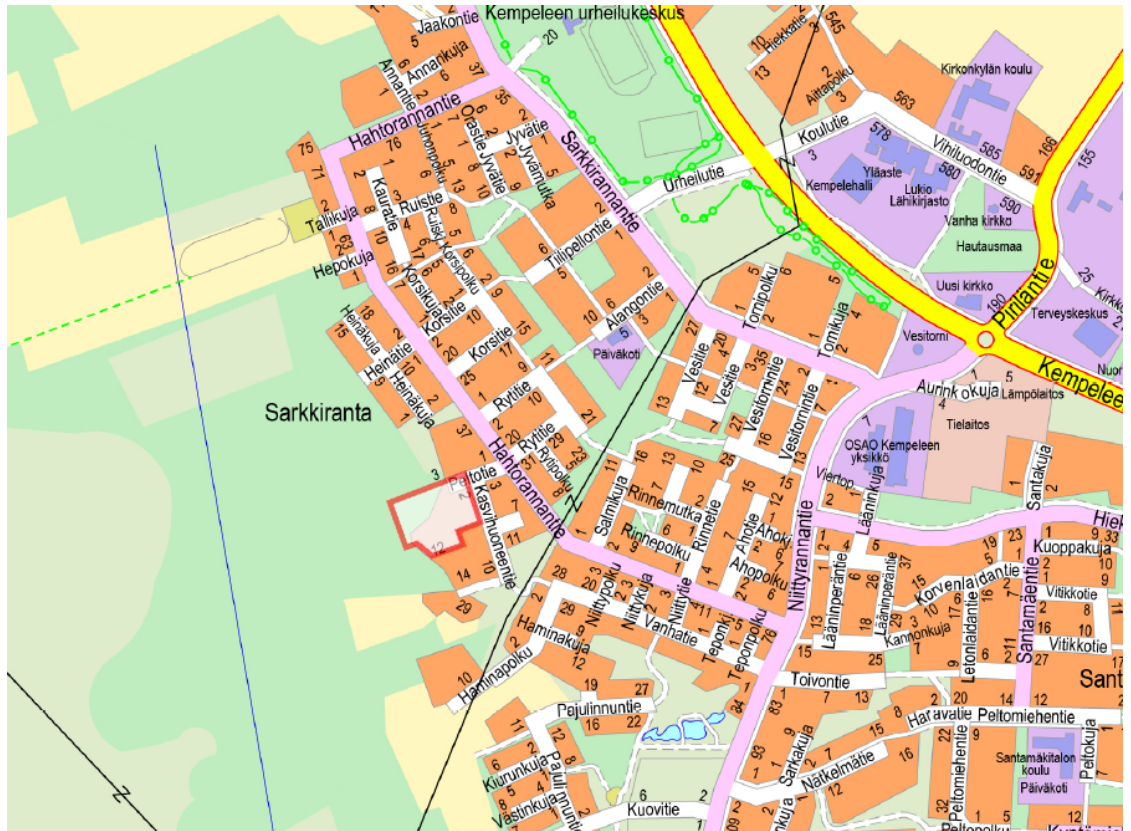
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (noin 1.6 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).



Asemakaavam muutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavamuuotukseen 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 (tuulessa 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 kaavamuuotos 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, § xx)
LIITE 6	Valmisteluvaiheen kuulemisen palaute
LIITE 7	Ehdotusvaiheen kaavakartta (khal x.x.2018, § xx)
LIITE 8	Ehdotusvaiheen kuulemisen palaute (khal x.x.2018, § xx)
LIITE 9	Hyväksytettävä kaavakartta (khal x.x.2019, § xx, kvalt x.x.2019)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä 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 kasvinviljelykiinteistöllä, 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, 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 dynastyssä 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).**
- 24.9.2018, kunnanhallitus hyväksyy kauppakirjan esisopimuksen
- - -
- ELIVK 18.9.2018, valiokunnan ohjaus kaavaluonnokseksi
- 24.9.2018, kunnanhallituksen päätös kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- 3.10.2018, asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutetaan, asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 19.9. - 19.10.2018
- työpalaveri
- valiokuntakäsittelyä?
- 19.11.2018 (§ xx), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 28.11.2018, asemakaavan ehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan Rantalakeudessa ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville 28.11. - 4.1.2019

- valiokuntakäsittelyä?
- 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). **Erillispientalojen rakennusoikeudeksi osoitetaan olevilla asuintonteilla 250 k-m² esisopimuksen mukaisesti (kulttuurihistoriallisesti arvotettujen vanhojen rakennusten käytetyn rakennusoikeuden lisäksi) ja uusilla e=0,20 saman korttelin omakotitalotonttien tapaan.** Laskennallisesti rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu noin 2250 k-m². Suunnittelualueelle arvioidaan sijoittuvan noin **25** uutta asukasta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin **1,6 ha**.

Alueelle osoitetaan kaksi olemassa olevaa ja seitsemän uutta omakotitalotonttia erillispientalojen korttelialueille (AO) sekä katu- ja viheralueita (MU).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

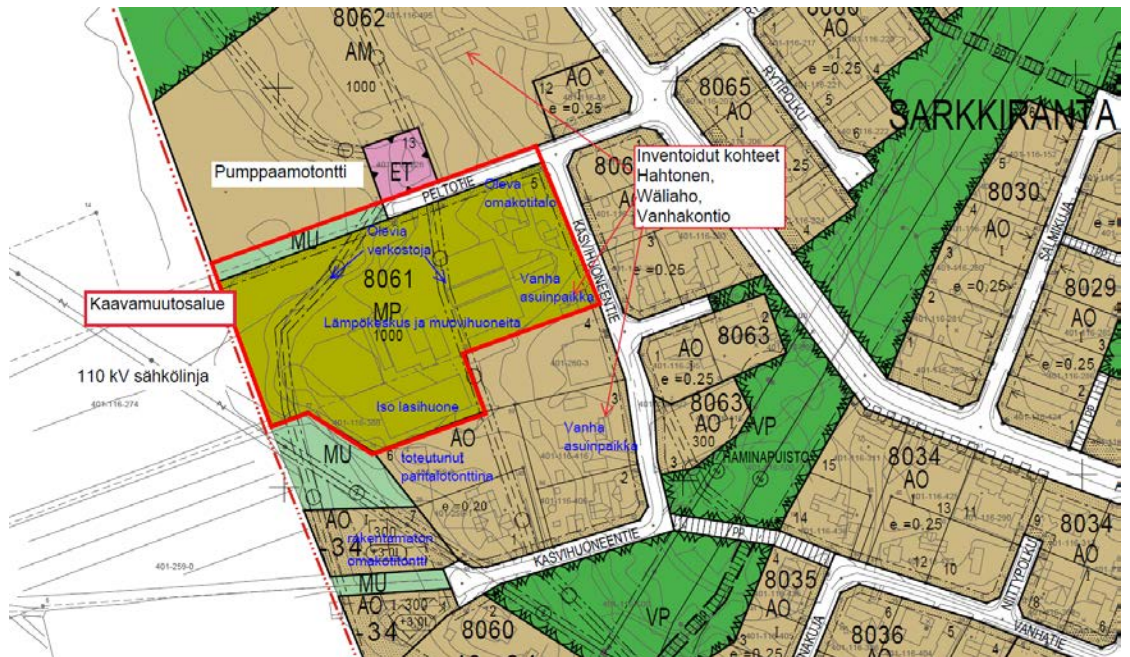
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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 pumppaamo ET-tontilla 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.



Viiroilmakuva 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.

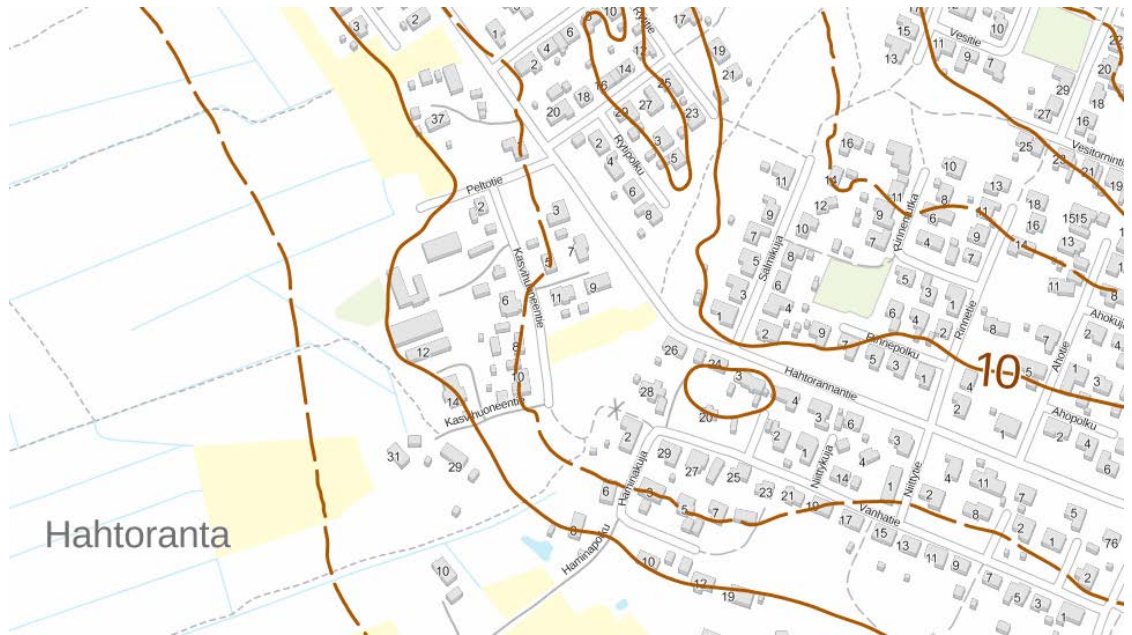
3) Kiinteistön länsiosassa tontti muuttuu luonnontilaiseksi. Hoidetun pihan ja luonnontilaisen metsän välissä on ruderaattikasvillisuutta, jota on syntynyt kun puutarhajätteitä on viety metsään. Kasveina esiintyy mm. ruttojuurta, nokkosta, maitohorsmaa ja vadelmaa.

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.

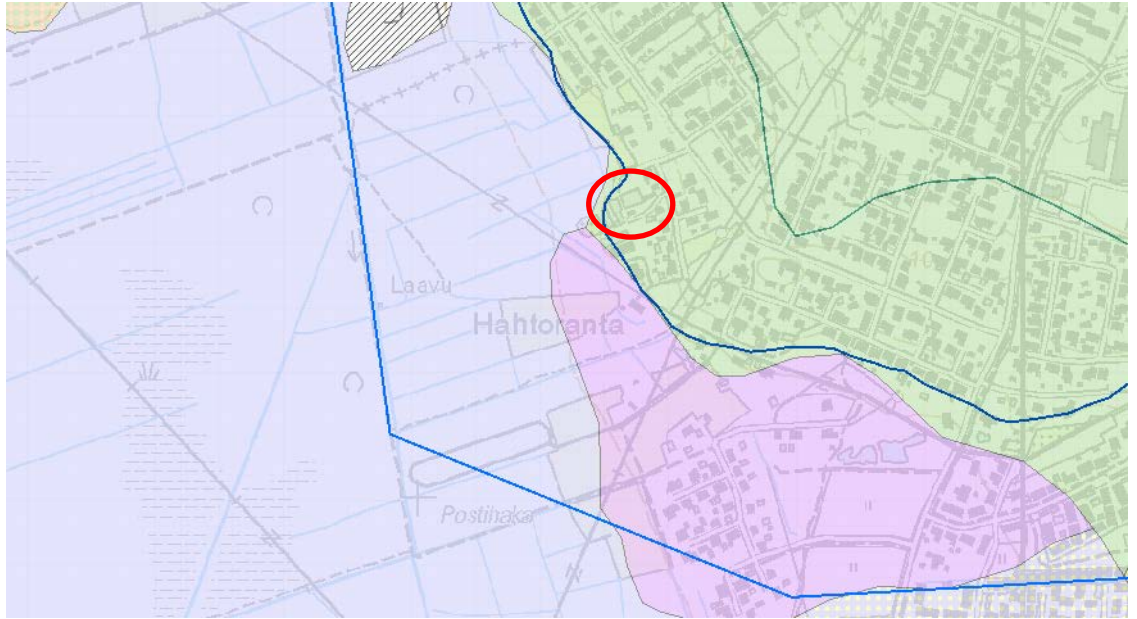


Ote Paikkatietoikkunasta / 3.9.2018 teemakartasta Peruskarttarasterin korkeus. Käyrät 2.5 m välein.

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

Maaperä ja rakennettavuus

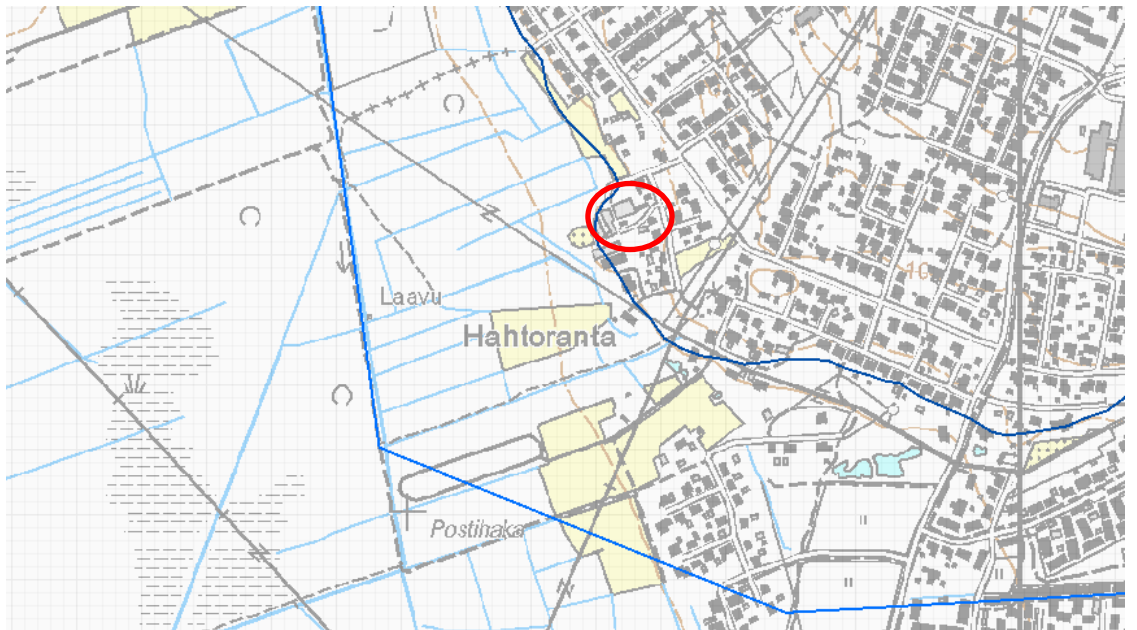
Geobotnia Oy:n 2013 suunnittelualueelle laatiman maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan maanpinnan taso alueella vaihtelee välillä +4,03...+5,40. Silmämääräisesti määriteltujen, 0...4,5 m syvyydeltä maanpinnasta otettujen maalajinäytteiden mukaan alueen pohjamaa on siltistä hiekkaa, hiekkaa tai hiekkamoreenia. 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. Geologisen tutkimuslaitoksen Lähde –kartapalvelun 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 öljyhiilivetypitoisuudet vanhojen polttoöljysäiliöiden ympäristössä. Tutkitussa kohteessa maaperän pilaantuneisuutta on arvioitu alemman ohjearvon perusteella, koska osa alueesta on asuinkäytössä ja alueelle voidaan tulevaisuudessa sijoittaa asumista. Analysoitua maaperän öljyhiilivetypitoisuudet ja torjunta-ainepitoisuudet alittavat sekä alemman ohjearvon että kynnysarvon. Pitoisuudet olivat kaikkien tutkittujen yhdisteiden osalta alle määritysrajan. Alueen maaperässä ei ole tutkimusten perusteella kunnostustarvetta eikä sen käytölle nykyisessä käyttötarkoituksessa tai muussa, kuten esimerkiksi asumiskäytössä, ole estettä. (Geobotnia Oy 6.8.2013)

Suunnittelualue kuuluu Kempeleenharjun pohjavesialueeseen. **TÄYDENTYY**

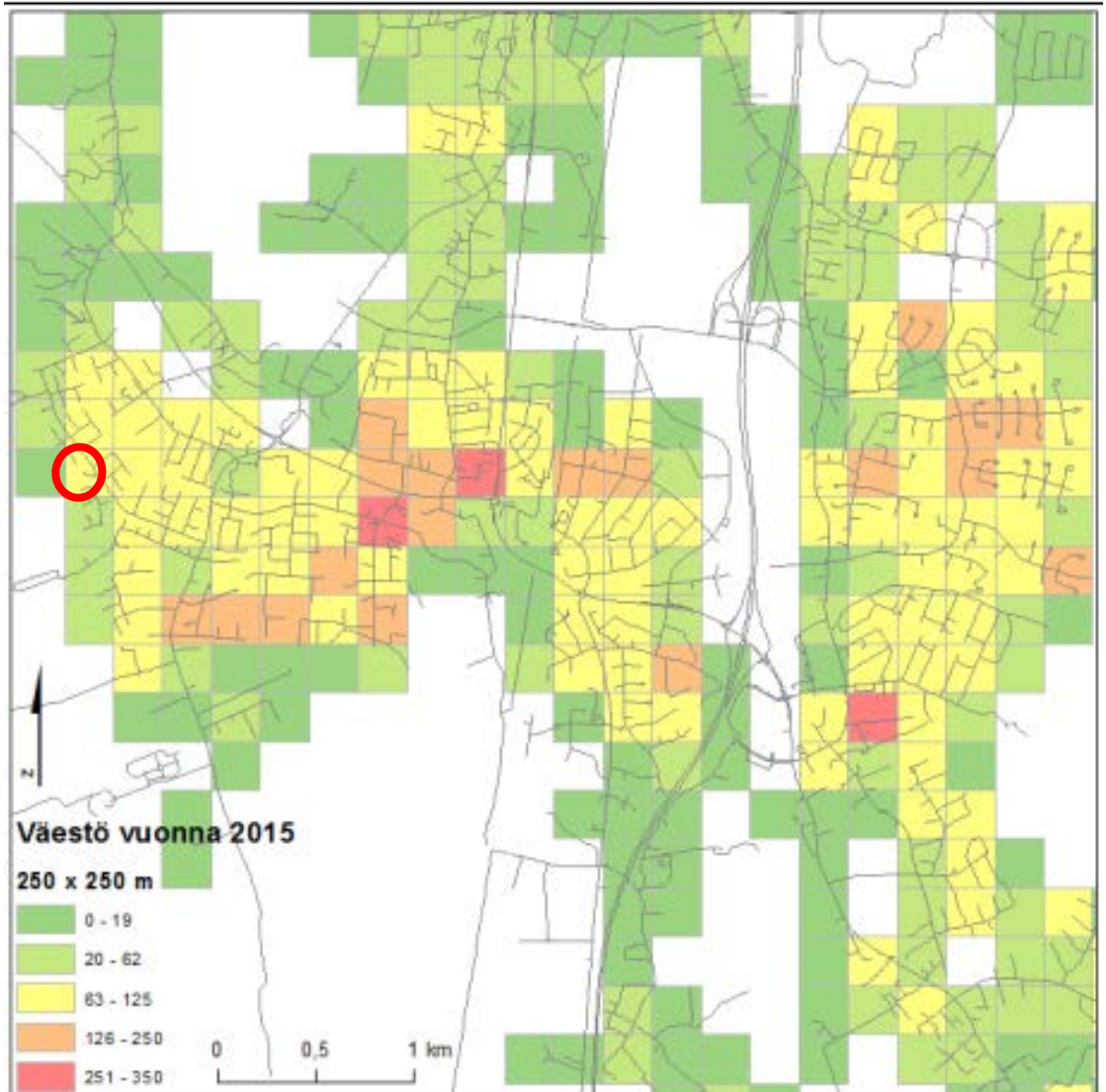


Pohjavesialueen aluerajaus (mustalla rajauksella). Kaavamuuotosalue sijaitsee pohjavesialueella varsinaisen muodostumisalueen rajalla (tumma sininen).

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 kasvi-huonetoiminnan korvautuminen pientaloasumisella.



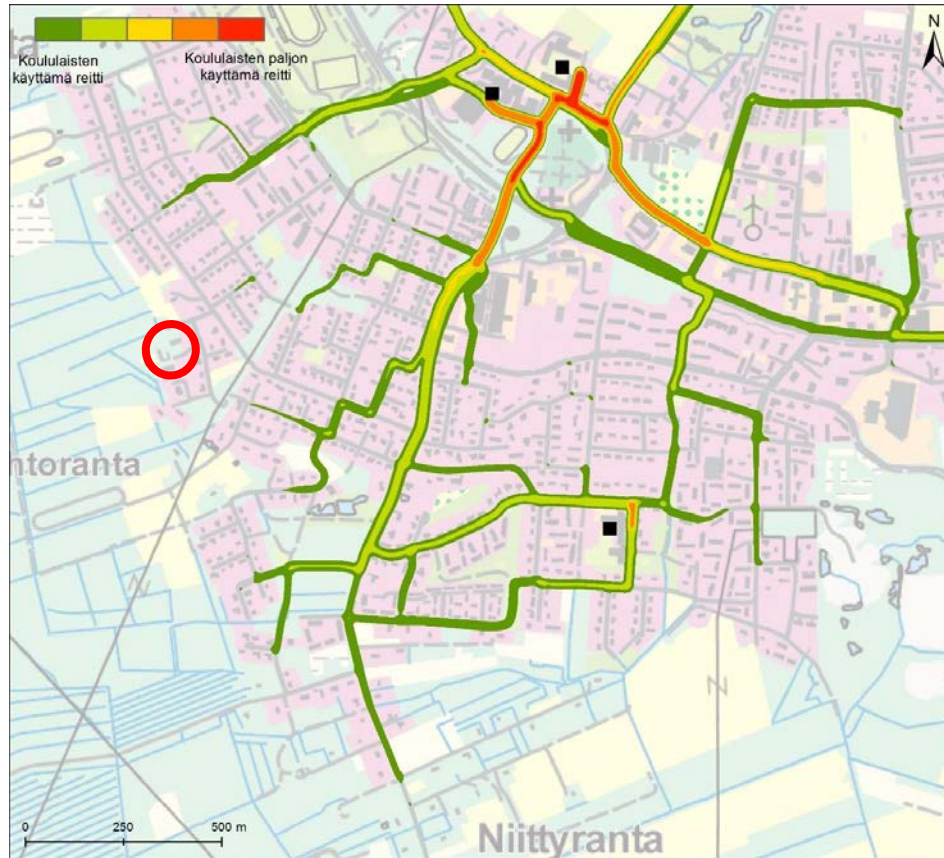
Kempeleen väestö vuonna 2015 esitetty ruututietokannassa. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2015, YKR-aineiston käsittely A. Nivala, Oulun yliopisto, maantieteen laitos).

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole nykyisellään palveluja tai työpaikkoja. Liikuntapaikat ja Sarkkirannan päiväkoti ovat Kasvihuoneentieltä 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

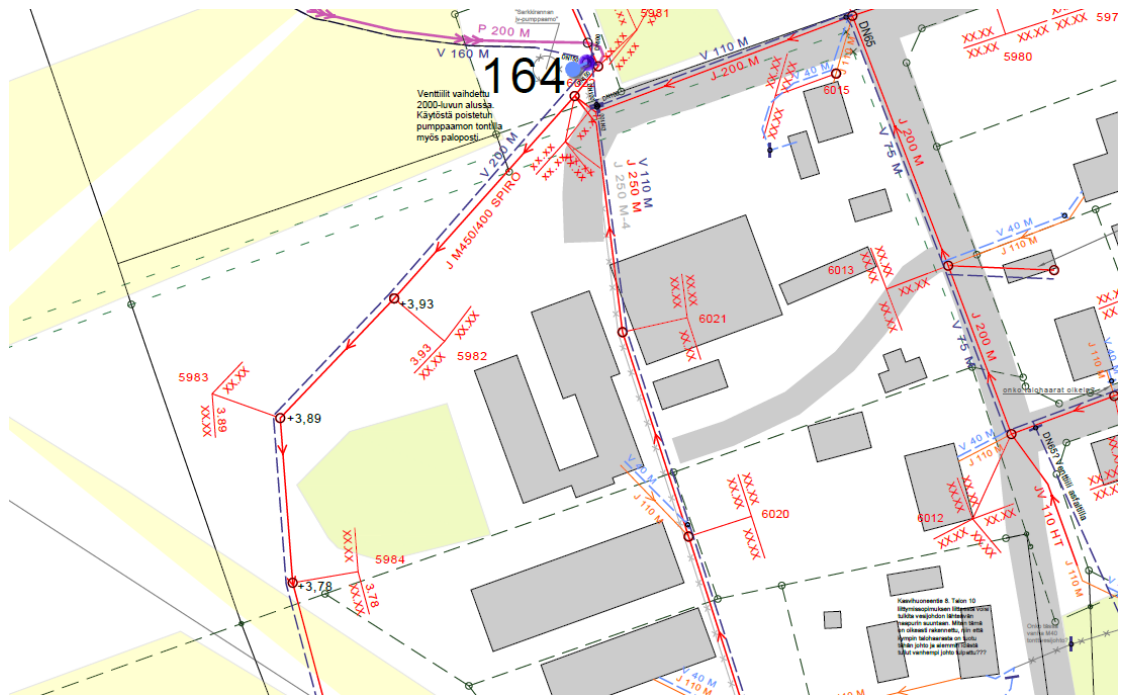
Suunnittelualueen liikenne tukeutuu Hahtorannantien varaan, joka on Kempeleentien suuntainen pääkokoojakatu yhdessä Sarkkirannantien kanssa. Pääkokoojiin nähden poikittaiset kevyen liikenteen väylät välittävät pyörä- ja jalankulkuliikenteen tehokkaasti palvelujen luo.



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

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettua Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa. Peltotiellä on aluevaraus ET-tontti pumppaamoa varten.



Ote johtokartasta.



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



Näkymä suunnittelualueen rakennuskantainventoituun Wäliahon pihapiiriin (59).

Kulttuuriympäristö

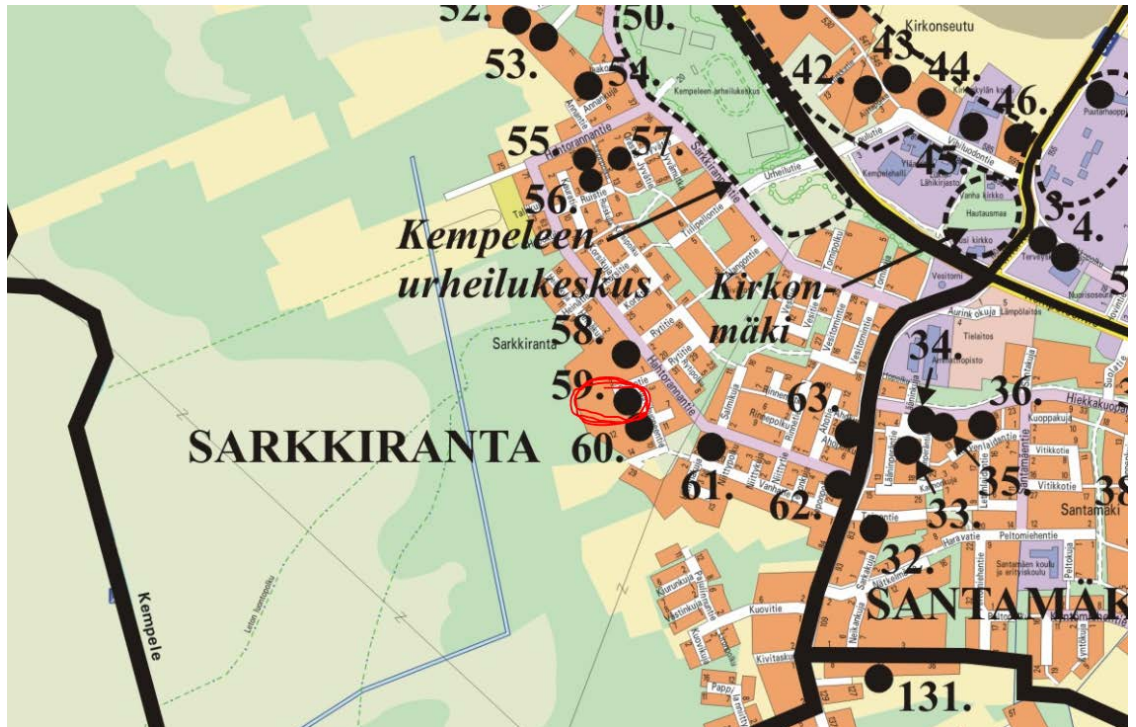
Sarkkiranta on pääosin modernin taajama-asutuksen täyttämää. Alueelta löytyy myös vanhempaa rakennuskantaa, sillä Kempeleen vanhin asutus 1400-1500 –luvulla on sijainnut Sarkkirannan alueella. Kempeleen kulttuuriympäristöohjelman ennen 1960 rakennetut kohteet kattavassa rakennuskantainventoinnissa (kulttuurintutkijain osuuskunta Aura 2005) on listattu kolme kaavamuuotosalueelta 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 traktoritalli. 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.

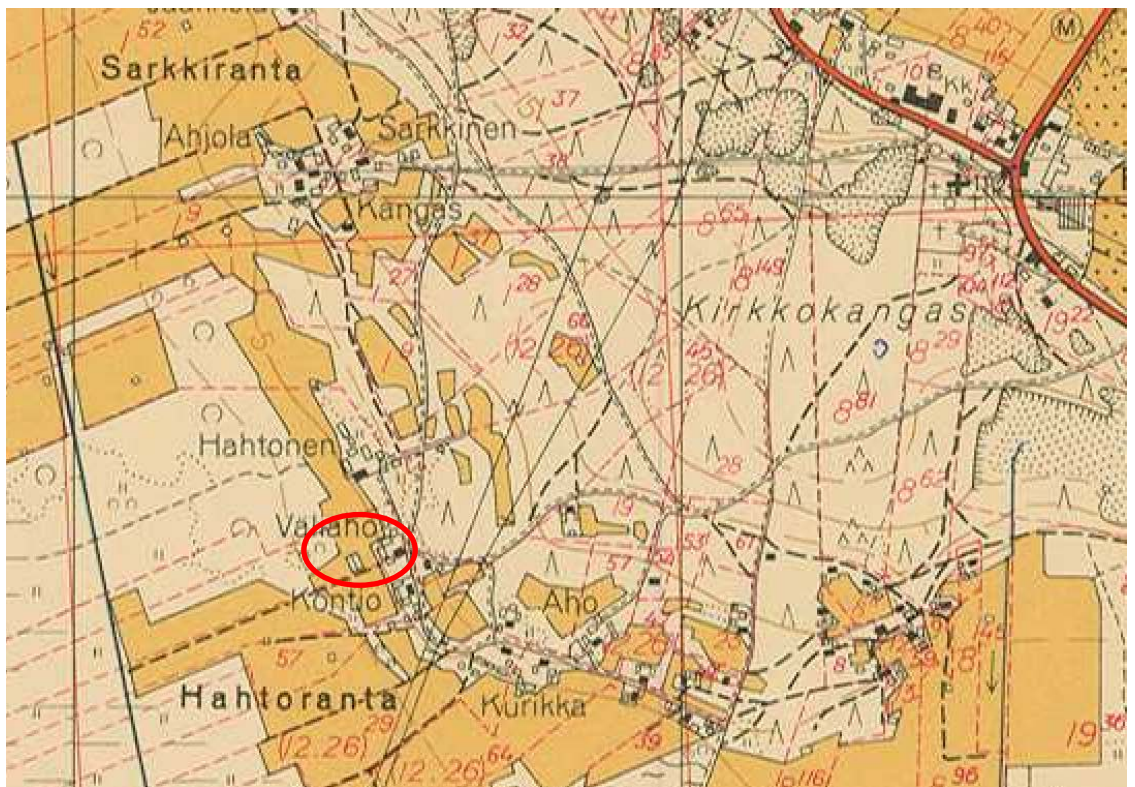
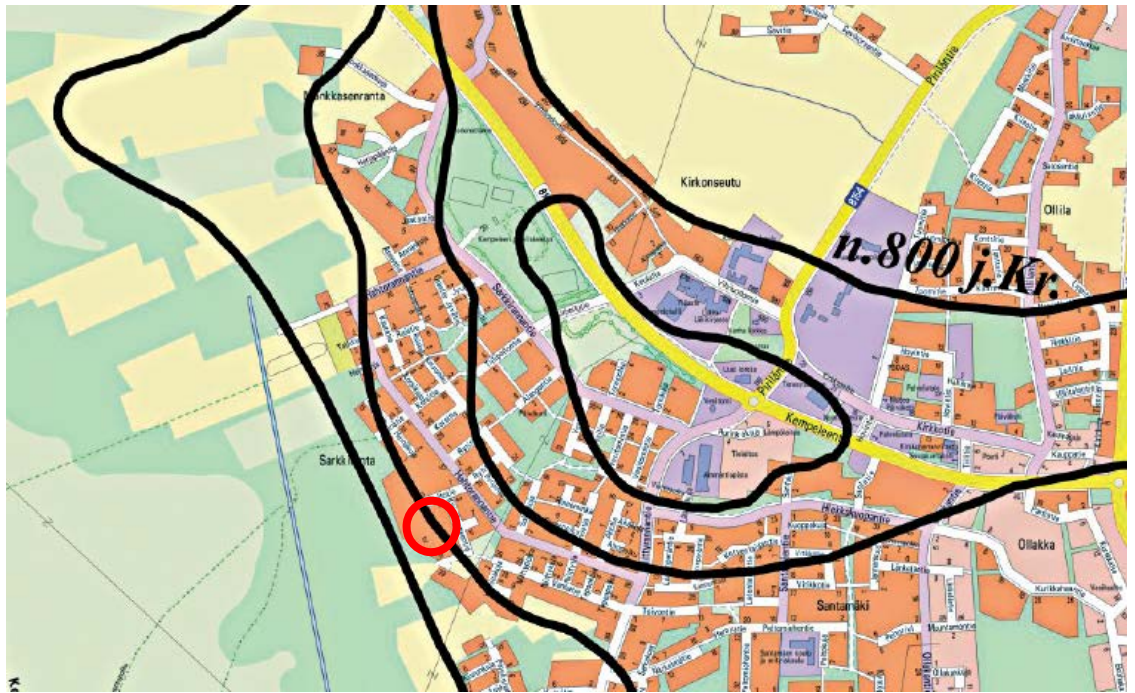
Suunnittelualueella sijaitseva kohde on merkitty numerolla 59 Väliaho.

Muinaisjäännökset

Kempeleen taajama-alue on suhteellisen tasaista vanhaa merenpohjaa, joka vielä puolen-sataa 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.

Muinaisjäännöksiä koskevat tiedot perustuvat inventointiin Kempele, Tutkimuskertomus arkeologisesta perusinventoinnin syksyllä 2005, Antti Krapu, Kempeleen kunta/PPM 2006, jonka tuloksia on referoitu Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan. (Taajaman oyk selostuksesta)

KESKEN



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

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 kauppasopimuksen 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

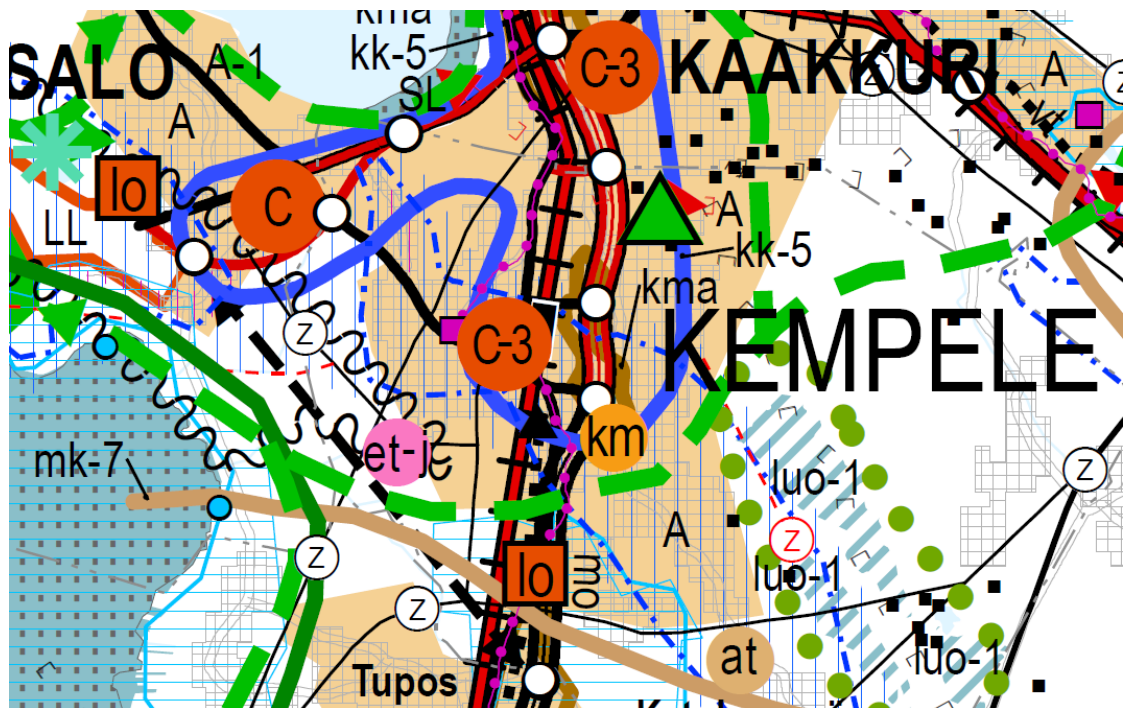
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa, joista suunnittelualueita koskevat:

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

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja voimaantuloa vaille.

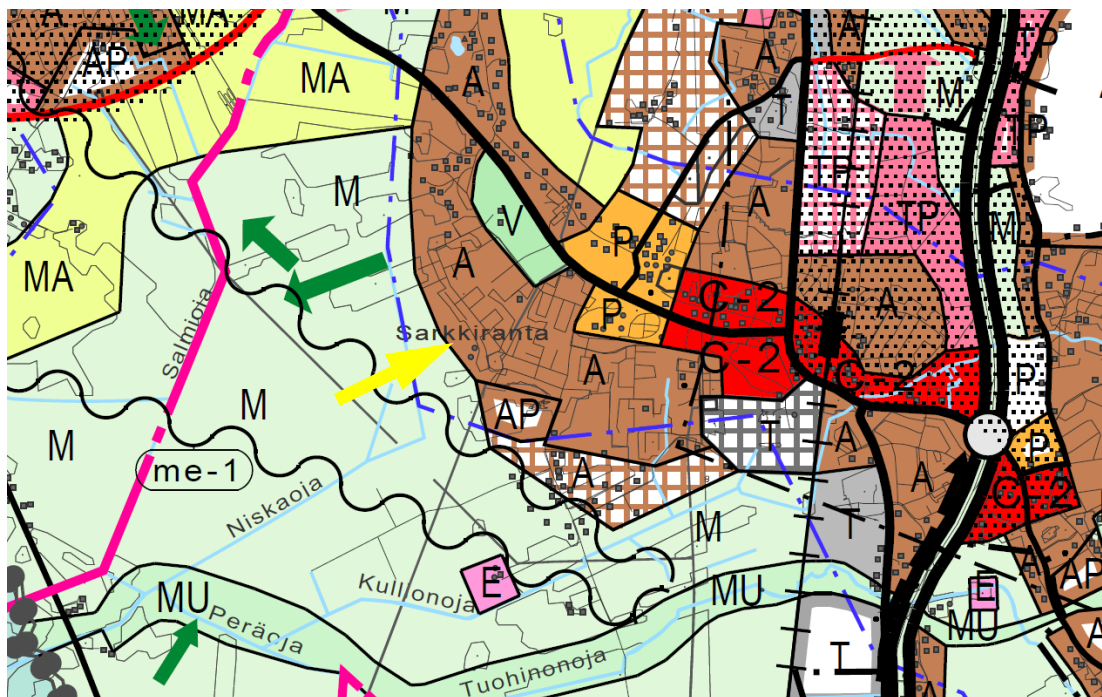


Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.

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).

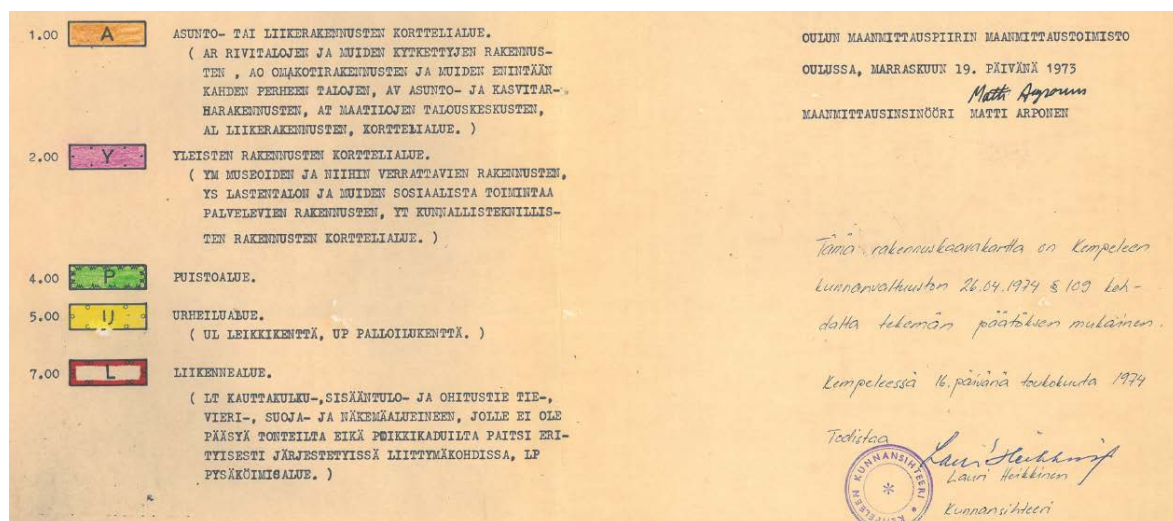


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006).
Kasvihuoneentien kaavamuuotosalue on merkitty keltaisella nuolella.

Asemakaava

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

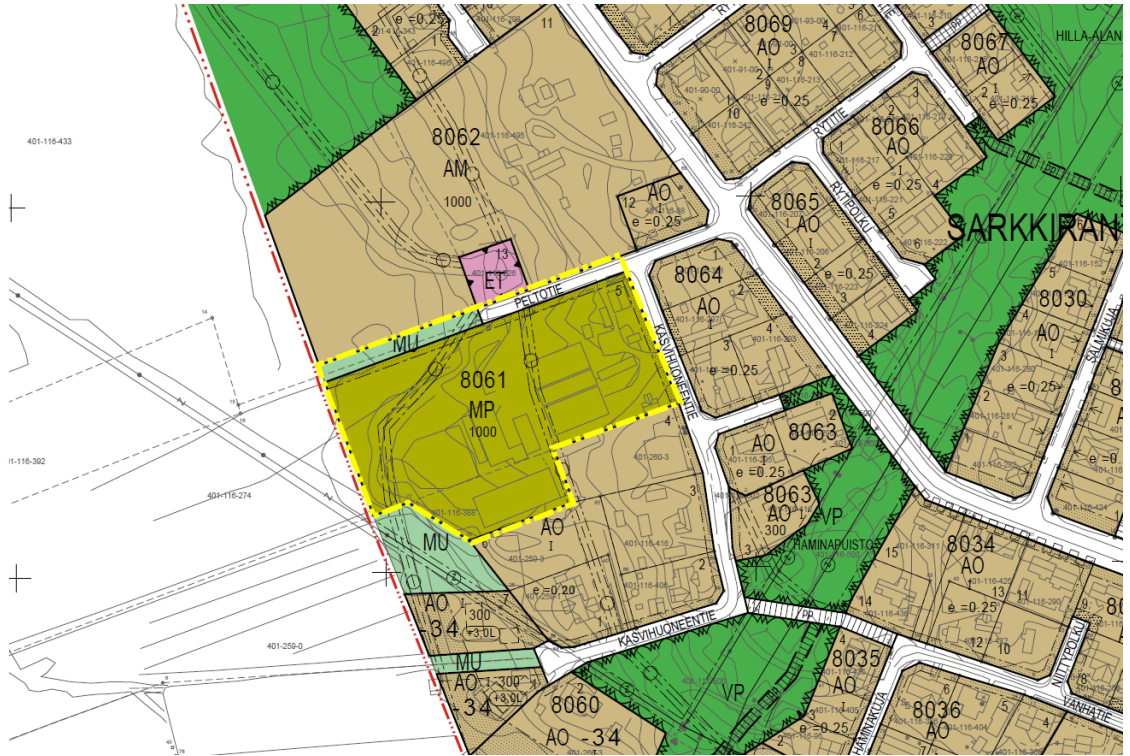
Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on 25.7.1974 hyväksytty rakennuskaava nro 17. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008 (Dnro/Anro 198/60/602/2006, kvalt 22.9.2008, lv 4.11.2008).



Rakennuskaavassa kauppapuutarhalle varattu alue oli osoitettu asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueeksi (AV). Rakennuskaavaa oli tarvetta täydentää mm. vihverkon 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 x.x.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 Wäliaho 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 maankäytösopimusten 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 laadittua kauppakirjan esisopimusta esitetään kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi 24.9.2019.**

TÄYDENTYÄ

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 toteutuksessaan 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 > Kuovtien ympäristö) 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. Ulkopaiskuntalaisille 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 (luontaselvitys 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 välttämiseksi 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 pyerikunnalle 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 rakentamisohjeita suositeltiin uuden rakentamisen sopeuttamiseksi maaseutumaiseen maisemaan ja kulttuuriympäristökohteisiin.

TÄYDENTYÄ

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 kaavamuutosprosessin Sarkkirannassa omistamiensa kiinteistöjen alueella. Kaavoitusaloitteessa esitettiin uusien asuinpaikkojen muodostamista lakanneen puutarhatoiminnan tilalle oheisen kartan tapaan:



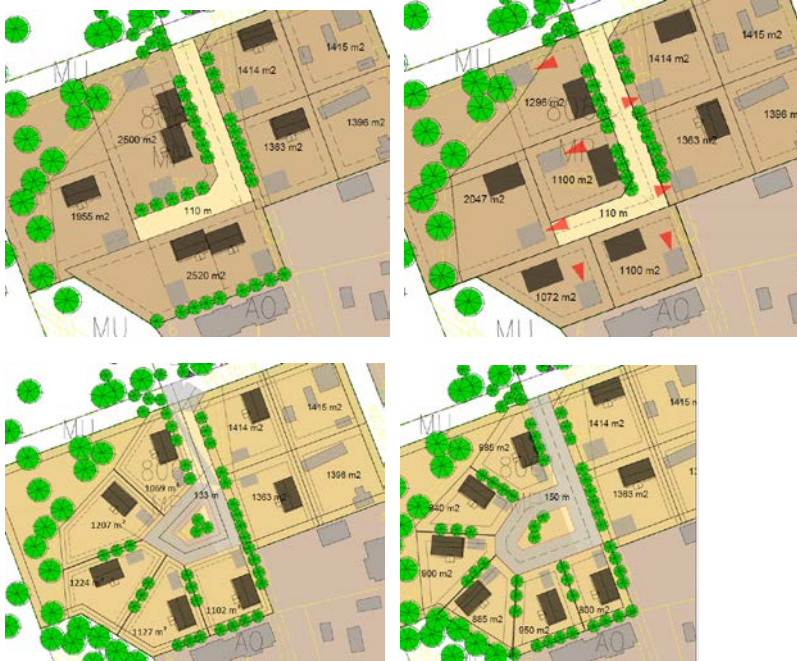
KARTAN SELITYKSET:

- 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.

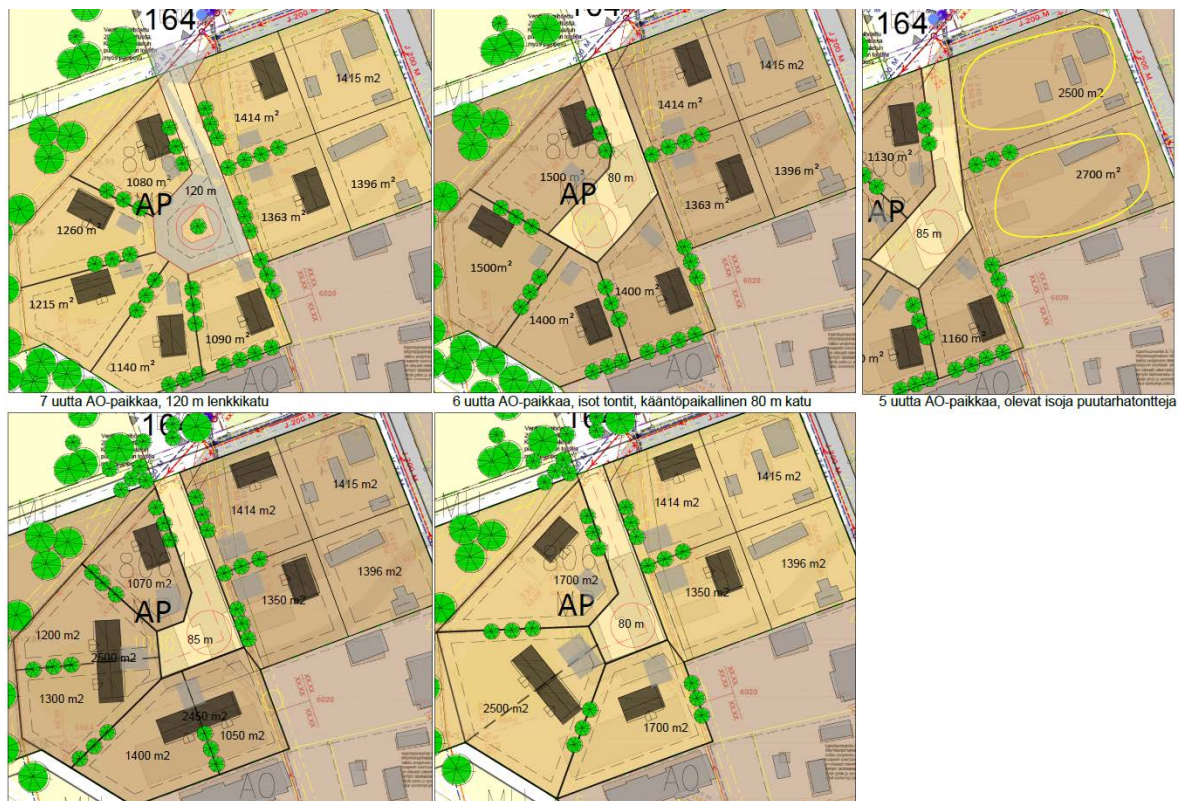


A

B

C

D

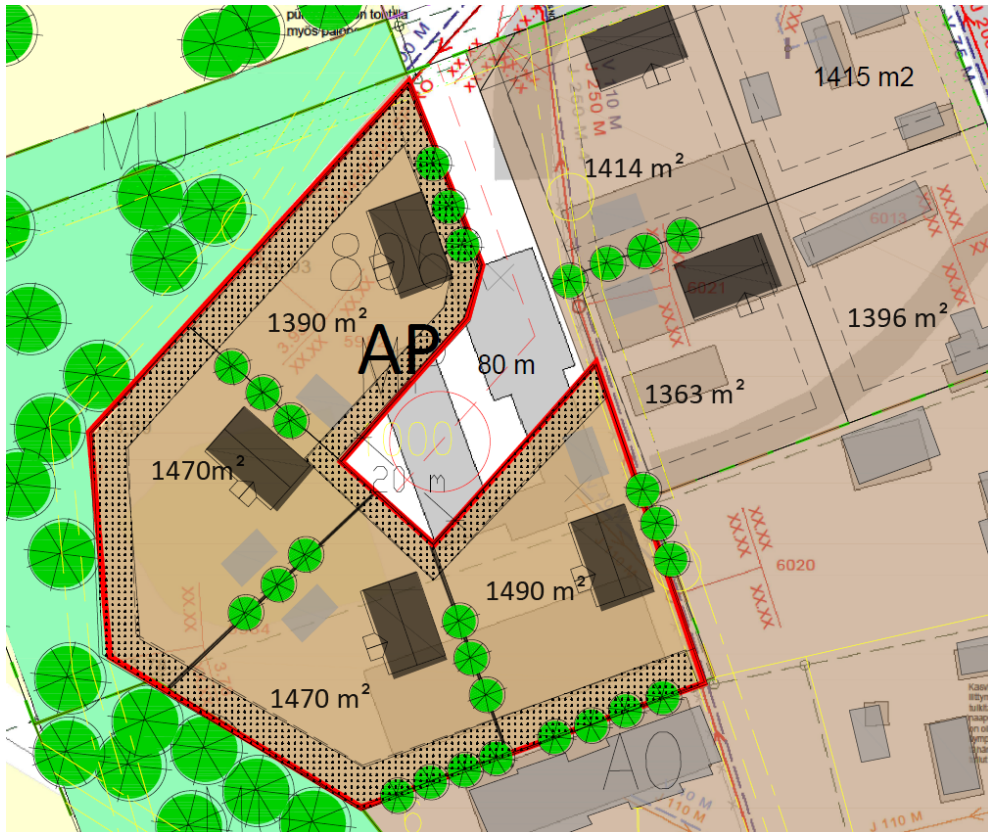


[Lisää versioita.](#)

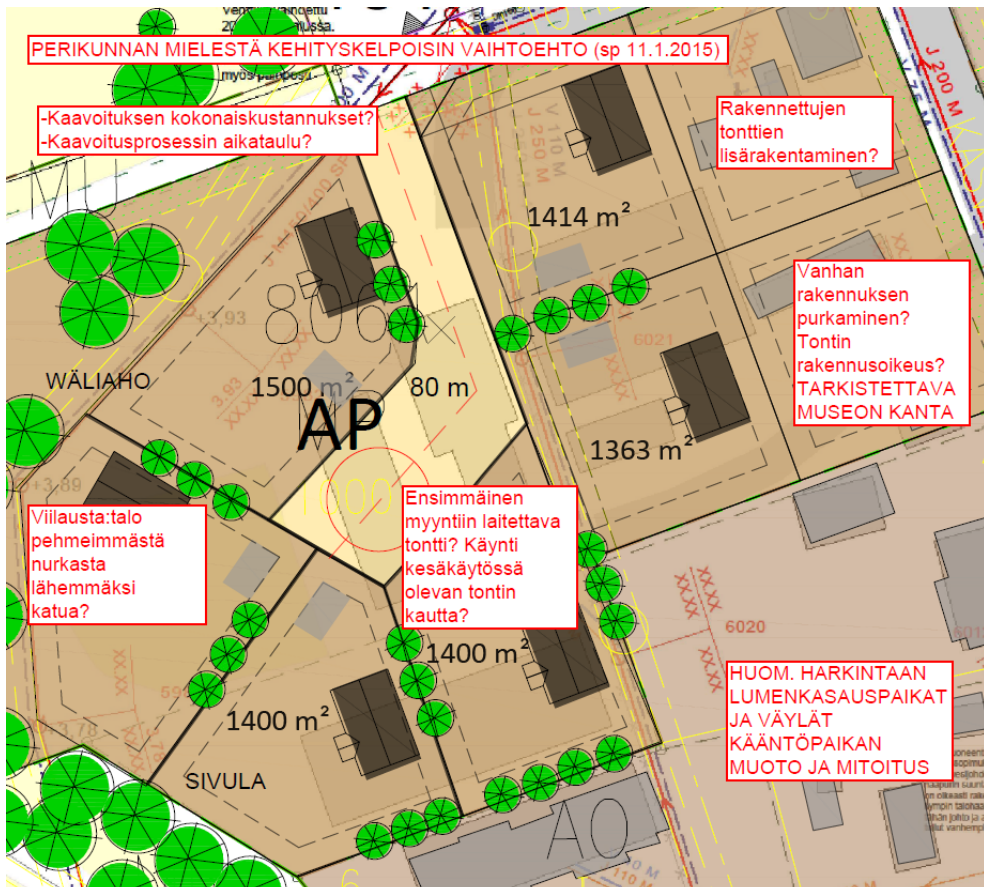
4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

TÄYDENTYY



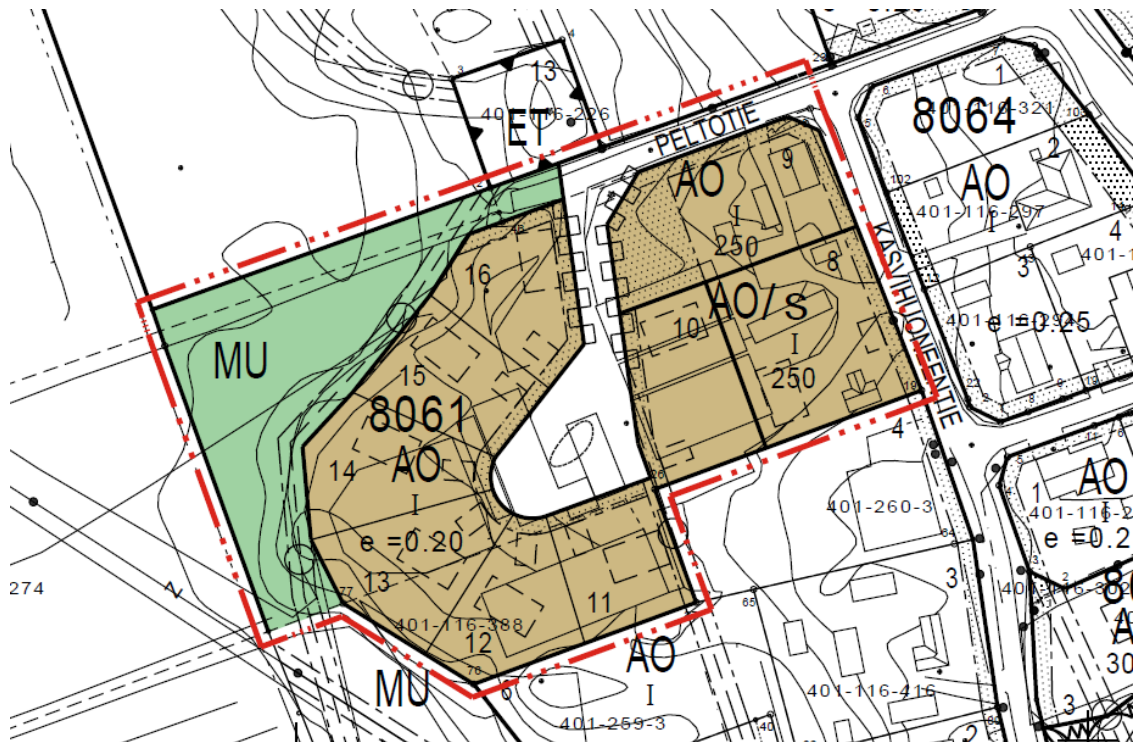


Aluksi pyrittiin muodostamaan väliä puutarhamaisia tontteja mahdollisimman lyhyen kadun varteen.



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

Version kommentointia.



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 käsittelee kaavan vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavan valmistuvaiheen nähtäville asettamisen 24.9.2018 (§ xxx).

TÄYDENTYY

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. 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 (VL tai MU). Erillispientalojen rakennusoikeudeksi esitetään olevilla asuintonteilla 250 k-m² (kulttuurihistoriallisesti arvotettujen vanhojen rakennusten käytetyn rakennusoikeuden lisäksi) ja uusilla tonteilla $e=0,20$ 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. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1,6 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 **TÄYDENTYVÄT**

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

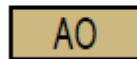
5.3.1. Asumisen korttelialueet

5.3.2 Katualueet

5.3.3 Lähivirkistysalue

Kaavamerkinnot:

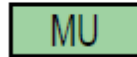
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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.

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.



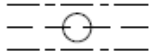
Istutettava alueen osa.



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 **TÄYDENTYVÄT**

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 selvitettyä 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 kaavaluonnoksesta 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

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos toteuttaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaavamuutos toteutuessaan parantaa taajamakuva, kun käytöstä poistetut rakenteet puretaan, korttelit rakennetaan ja katunäkymät siistiytyvät.

Alueelle laaditaan erillinen ohjeellinen rakennustapaohje.

Palvelut ja työpaikat sekä elinkeinotoiminta

Virkistys

Liikennejärjestelmä ja kevyen liikenteen verkostot

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tekninen huolto ja eritystoiminnot

Suunnittelualueella on rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa sekä sähköverkkoa. 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.

Sosiaalinen ympäristö

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva ja maaperä

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 säilymiseksi 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

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

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-asetukseen, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Asemakaavat > Ajantasa-asetus 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 18.9.2018
kaavoittaja Kaija Muraja