KEMPELEEN ASEMAKAAVA

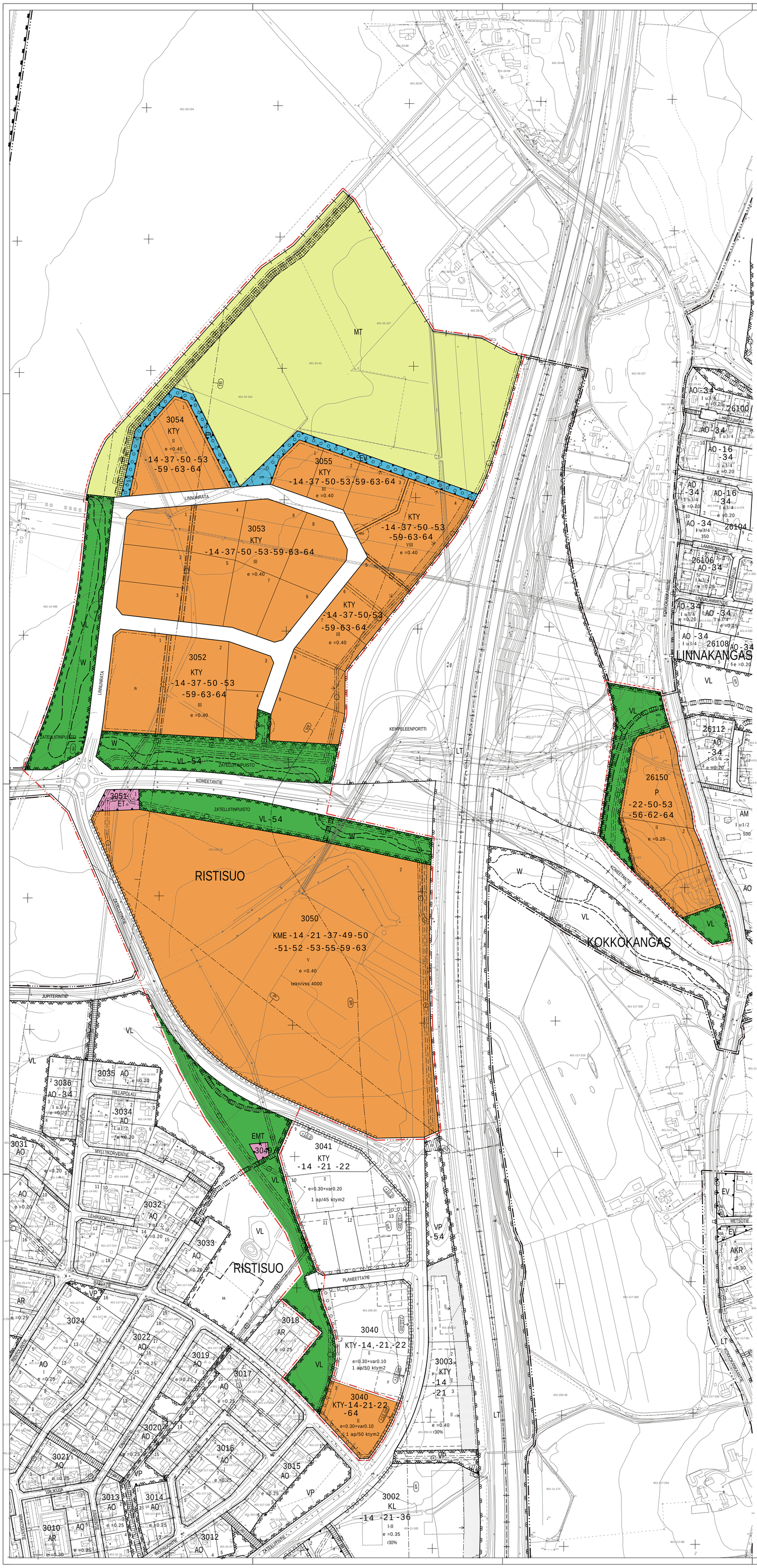
KESKUSTA / RISTISUO (101/003)
LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112/026)

TOINEN EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille.

Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3049-3055, 26150 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

P	Palvelurakennusten korttelialue.
KME	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EMT	Mastoalue.
EV	Suojaviheralue.
MT	Maatalousalue.
W	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
RIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
3040	Korttelin numero.
6	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LINNUNRA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
tekn/vss 4000	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä korttelissa voidaan käyttää teknisten tilojen ja väestösuojien rakentamiseen sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
e =0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
e=0.30+var0.10	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku varastotilojen osuuden.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
ih	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, joka on aidattava.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
pk	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
vm	Muuntajan vaara-alue.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste.
1 ap/50 ktym2	Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
am	Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
rm	Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
ta1	Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue. Alueella saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyisyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.
-14	Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
-21	Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäröitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.
-22	Indeksi osoittaa, että korttelialueella on valtatie 4:n puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 30 dB(A).
-37	Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.
-49	Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimiviin liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa yhteensä korkeintaan 3999 kerrosneliömetriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
-50	Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
-51	Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelein ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.
-52	Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitseva runkoviemärin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.
-53	Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueellisen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
-54	Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristötaidetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttää puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.
-55	Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suurykikköä.
-56	Indeksi osoittaa, että korttelialue sijaitsee vaarallisten aineiden kuljetusreitin välittömässä läheisyydessä. Alueelle ei saa sijoittaa vaikeasti evakuoitavia hoitolaitoksia. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa kemikaalikuljetuksista aiheutuvien riskitekijöiden huomiointi.
-59	Indeksi osoittaa, että tonteilla sijaitseville teknisten aluevarausten huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
-62	Indeksi osoittaa, että kullekin rakennuspaikalle saadaan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen yhteyteen rakentaa korkeintaan yksi asunto kiinteistöhoidon kannalta välttämättöntä henkilökuntaa varten, mikäli ennen rakennusluvan hakemista laadittavilla meluselvityksillä voidaan osoittaa, että rakennusten tarkemmalla suunnittelulla ja sijoittelulla kyetään varmistamaan, että oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity (klo 7-22 aikana 55 db ja klo 22-7 aikana 45 db). Meluselvityksessä tulee huomioida erityisesti sekä moottoritieltä ja Kokkokankaantieltä aiheutuva melu. Asunnon saa ottaa käyttöön aikaisintaan samanaikaisesti korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen käyttöönoton yhteydessä. Asunnon käyttöön tulevat piha-alueet tulee suunnata poispäin melunlähteestä.
-63	Indeksi osoittaa, että korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
-64	Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennuksia.

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.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, jolla on voimassa pohjaveden muuttamista (VL 3:2) ja pilaamista koskeva kielto (YSL 17§). Pohjavesialueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Ennen pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavaan hankkeeseen ryhtymistä on pyydettävä pohjavesien suojelusta vastaavilta paikalliselta (Oulun seudun ympäristötoimi) ja alueelliselta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus) ympäristöviranomaiselta lausunto ja selvitettävä hankkeen mahdollisesti edellyttämä luvan tarve.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Suunnittelualue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Käytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaistus-, radio- tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen ilmailukennepalvelun tarjoajalta lausunto lentoesteluvan tarpeesta (Ilmalulaki 158 §).

Pohjakartta vastaa 16.11.2016 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro
Maankäyttöpäällikkö
Maanmittauksen insinööritutkinto 10.5.1996

KEMPELEEN KUNTA KAAVOITUKSEN PALVELUYKSIKKÖ 90440 KEMPELE		LIITE MITTAKAAVA 1:2000
RISTISUO 101 003 LINNAKANGAS 112 026, asemakaavan muutos ja laajennus TOINEN EHDOTUSVAIHE		Kunnanhallitus 30.11.2016 23.8.2017 19.06.2017
Kaavoittaja Kaija Muraja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14.12.2016-27.1.2017 28.06.2017-16.08.2017	Kunnanvaltuusto
Tekninen avustaja Kaisu Pieniniemi	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä)	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Päväys 13.06.2017 Korj.	Julkisesti nähtävillä 14.12.2016-27.1.2017 28.06.2017-16.08.2017	Arkistointitunnus