

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / KUNNANTALON ALUE

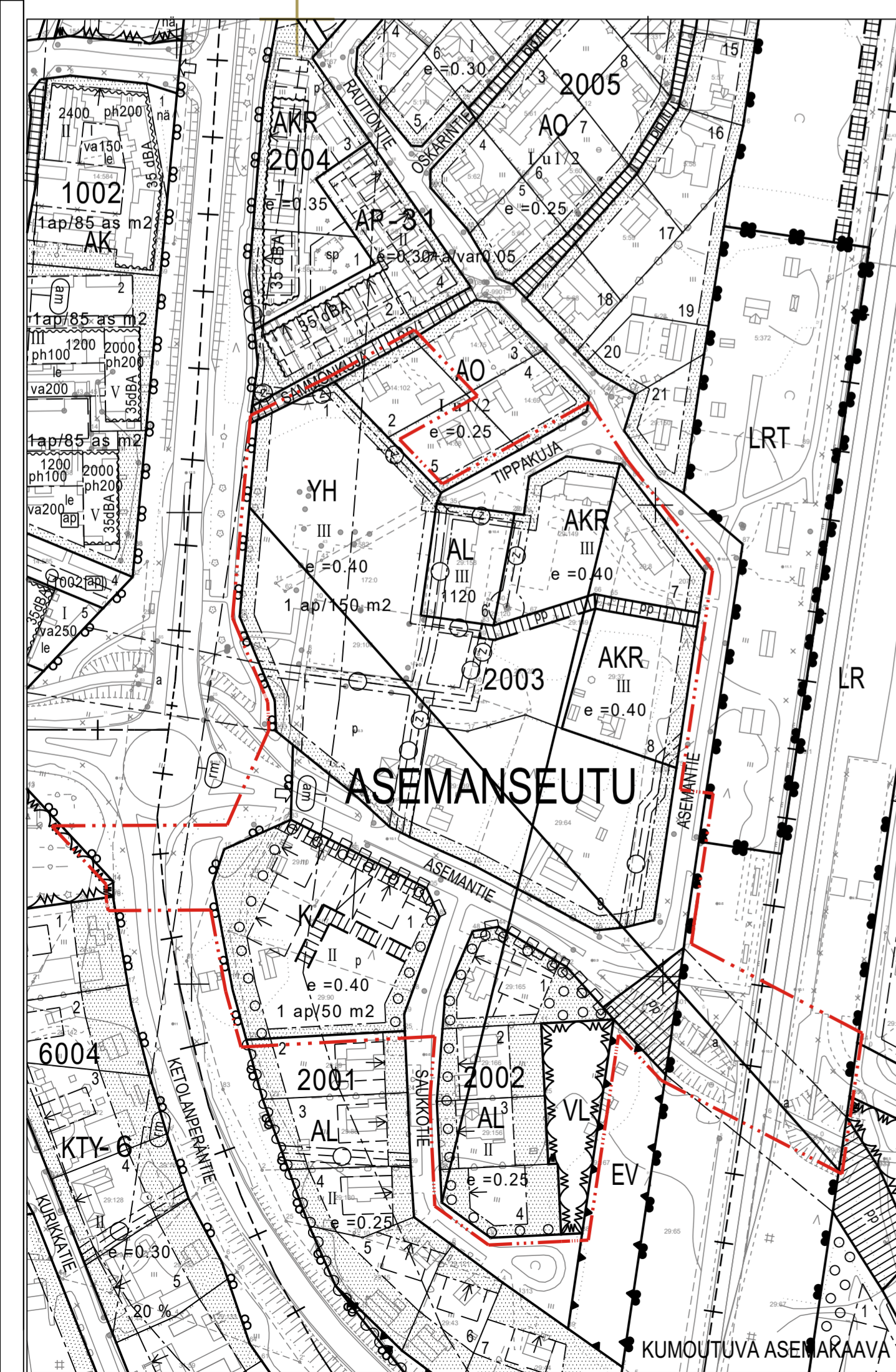
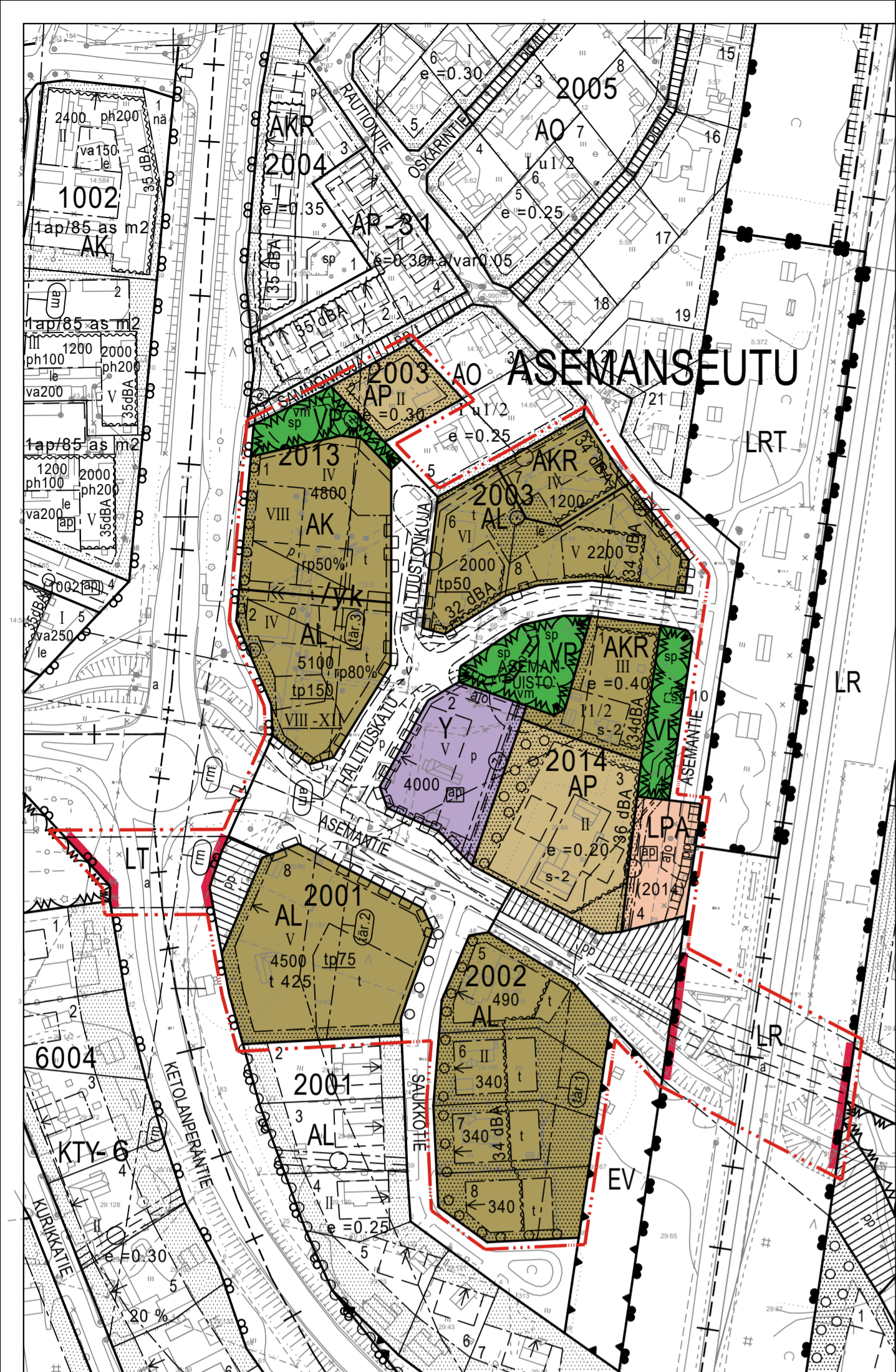
KESKUSTA / ASEMANSEUTU 101/002

KESKUSTA / RISTISUO 101/003

KESKUSTA / OLLAKKA 101/006

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelin 2001 tonttia 1, kortteilla 2002 ja korttelin 2003 tontteja 1, 2, 6-9, sekä niihin liittyviä liikenne- ja viheralueita ja Ristisuon pienalueen rautatiealuetta sekä Ollakan pienalueen yleisen tien aluetta.

Asemakaava muuttaa kortteilla 2001-2003 ja muodostaa kortteit 2013-2014 sekä niihin liittyviä puisto- ja liikennealueita.

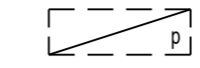


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

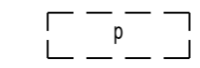
- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AKR** Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue.
- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- LVK** Lähivirkistysalue.
- YI** Yleisen tien alue.
- LR** Rautatiealue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 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 osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- Korttelin numero.

ASE 2014

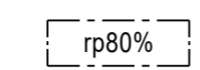
- 4** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- HALL** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2400** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- t 50** Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden asuinrakennuksesta erillisten autotallin ja varastotilojen rakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
- tp100** Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden liike- ja työpaikkarakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- VIII** Alleiviattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- 11/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e = 0.40** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.
- Ohjeellinen ajoluisa.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 32 dBA** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
- Istutettava alueen osa.
- ○ ○ ○** Säilytettävä/istutettava puuviiri.
- Säilytettävä puu.
- Ohjeellinen jalankululle varattu katu/tie.
- Joukkoliikenteelle varattu katu/tie.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



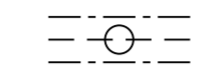
Ohjeellinen pysäköintikannella tai -laitoksella varattu alueenosa.



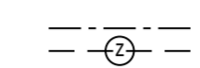
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



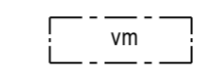
Merkintä osoittaa, kuinka suuri osa autojen paikoituksesta tulee toteuttaa rakenteellisenä pysäköintinä. Rakenteellisen pysäköinnin ratkaisuja saa toteuttaa tontin omaan tarpeeseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



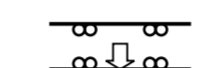
Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



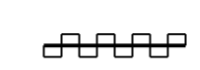
Muuntajan vaara-alue.



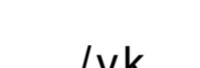
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



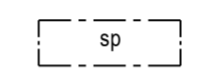
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



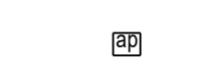
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



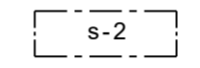
Yhteiskäyttöalue.



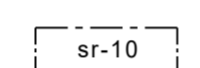
Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.



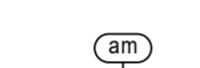
Merkinällä osoitetun tontin autopaikkoja on osoitettu LPA-alueelle. Pihasuunnittelussa on otettava huomioon liikuntaesteisten henkilöiden autopaikoitus, jolta on oltava esteetön pääsy rakennukseen.



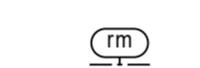
Suojeltava alueen osa. Alueella olevien rakennusten ja pihajänteiden kultuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.



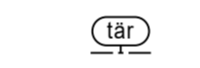
Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kultuurihistorialliset ja rakennusteolliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostyötoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Raideliikenteen tärinävaikutusalue. Tärinävaikutusalueet perustuvat vuoden 2019 laskennalliseen tärinäselvitykseen. Jatko-suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen muuttunut tärinätilanne. (Tärinävaikutusalue kohdistuu merkinnän puolelle viivaa.)

- 1 Alueelle on mahdollista sijoittaa rakentamista, joka ei ole tärinäherkkää mikäli tarkemmalla suunnittelulla voidaan varmistaa, ettei rakenteiden vaurioitumistaso ylitä.
- 2 Tärinäluokka D
- 3 Tärinäluokka C

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintinä, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutus suunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje.

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

Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähköjakauserkkoja kuuluvia maakaapeleita.

Vähintään nelikerroksisen rakennuksen katolle saa sijoittaa teleliikennemaston.

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

Pohjavesialueella sijaitsevat käytöstä poistetut maanalaisten polttoainesäiliöt on nostettava maasta putkistoineen. Ennen nostoa ne on tyhjennettävä ja tarkastettava. Mikäli säiliön nostaminen on teknisesti vaikeaa, voi Oulun seudun ympäristötoimelta hakea poikkeamista.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkittäminen.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.

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

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

Tonteilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Tonteilla muodostuvat liikkeet hulevedet tulee johtaa viivytysrakenteiden kautta pois pohjavesialueelta tiiviissä putkessa.

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

Melulta suojaavat rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien kohteiden käyttöönottoa.

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistua siitä, ettei resonanssi voimista rautatietärinän vaikutuksia rakennuksissa.

Tavoitearvona asuntojen ja muiden tärinälle herkkien toimintojen osalta tärinän tunnusluku $v_{w,95}$ enintään 0,30mm/s, joka vastaa tärinäluokituksen luokkaa C. Tavoitearvona on toimistojen ja muiden tärinälle vähemmän herkkien toimintojen osalta tärinän tunnusluku $v_{w,95}$ enintään 60mm/s, joka vastaa tärinäluokituksen luokkaa D.

Suunnittelualueen kortteilla tulee osoittaa vähintään yksi polkupyörän säilytyspaikka 40 asuin-kerrosalaneliömetriä kohti tai 2 paikkaa asuinhuoneistoa kohti. Paikoista vähintään puolet osoitetaan sisätilaan. Ulkopaiikkojen on oltava runkolukittavia.

Suunnittelualueen kortteilla tulee osoittaa vähintään yksi henkilökunnan polkupyörän säilytyspaikka kolmea työntekijää kohti. Näiden paikkojen tulee olla runkolukittavia ja paikoista vähintään 50% tulee olla katettuja. Asiakaspaikoitusta tulee osoittaa vähintään 1 runkolukittava pyöräpaikka asiakastilojen alkavaa 100 kerrosalaneliömetriä kohti. Asiakaspaikoituksen tulee olla erillään työntekijöiden pyöräpaikoituksesta.

AP-korttelissa on osoitettava 1,5 autopaikka/asunto.

AK-, AL- ja AKR-tonteilla tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka/85 k-m2. AP-tonteilla tulee osoittaa 1,5 autopaikka/asunto. Y-tontilla tulee osoittaa 1 autopaikka / 65 k-m2.

Alueen pohjakartta vastaa olosuhteita 14.4.2020 ja se on laadittu MRL § 54a mukaisesti.

Maankäyttöpäällikkö

Petri Joro

KEMPELEEN KUNTA TEKNISET PALVELUT 90440 KEMPELE		LIITE 6
		MITTAKAAVA 1:2000
ASEMANSEUDUN OSA-ALUE 101/002, OLLAKAN OSA-ALUE 101/006, RISTISUON OSA-ALUE 101/003		Kunnanhallitus 5.10.2020 § 4 22.2.2021 § 56 24.5.2021 §
Kaavoittaja Kaija Muraja	Osaallisuus- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 20.6.-31.8.2018 21.10.-20.11.2020	Kunnanvaltuusto
Kaavasunnittelija Suvu Jänkälä	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 21.10.-20.11.2020	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Tekninen avustaja Kaisu Pienimies	Julkisesti nähtävillä 3.3.-2.4.2021	Arkistointinumero 224Dno-2021-60
Päiväys 16.2.2021 Koj		