

Asianumero: 244Dno-2021-1164

Asemakaavaselostus, EHDOTUS

khall 20.3.2023 § xxx



Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016 Asemakaavaselostus Keskusta 001 / Ollila 101



KEMPELE

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

Sisällys

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	3
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.5	Kaavaluonnos.....	9
4.6	Kaavaehdotus.....	10
5.	Asemakaavan kuvaus.....	11
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	11
5.2	Ympäristön laatu.....	11
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	12
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	12
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	12
6.4	Maisemavaikutukset.....	12
6.5	Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	12
7.	Asemakaavan toteutus	12
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	12
7.2	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	13
7.3	Toteutuksen seuranta.....	13

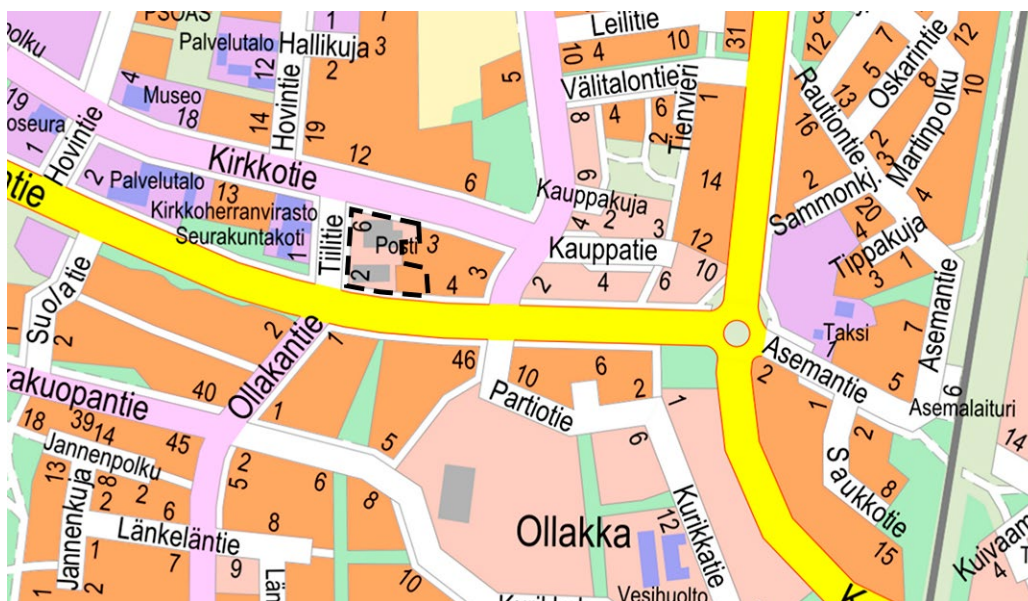
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Keskustan tilastoalueen Ollilan pienalueen korttelin 1016 tontteja 8 ja 9 sekä niihin liittyvää katualuetta. Suunnittelualueen koko on noin yhden hehtaarin.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan tilastoalueella Ollilan pienalueella (001/101). Kortteli rajautuu Kirkkotiehen, Tiilitiehen, Kempeleentiehen ja Ollilantiehen, ja muutos koskee korttelin Tiilitien puoleista päätyä, tontteja 8 ja 9.



Suunnittelualueen rajausta opaskartalla. (Kempeleen kunta)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016, ja työnimi Korttelin 1016 asemakaavan muutos.

Asemakaavahankkeen tarkoitus on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kaupp- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tämä on esimerkinomainen luettelo liitteistä, liitteet riippuvat kaavan sisällöstä ja vaiheesta.

- **LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake**
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Asemakaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- **LIITE 6: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet**
- LIITE 7: Kempeleen viisaan liikkumisen ohjekortit

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavan valmistelussa hyödynnetystä aineistosta.

- Rakennettavuusselvitys, Hakamaan ja Paituri-Savikorven alue (Pöyry 2016)
- Kempele-sopimus
- KAVio, Kempeleen keskusta-alueen visiotyö (Kempeleen kunta 2019)
- Asunto-ohjelma 2020-2025 (kvalt 1.9.2020)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Sitowise 2020)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Pöyry 2019)
- Maantien 816 (Kempeleentie) liikennejärjestelyt välillä Eteläsuomentie – Ollilantie, Kempele
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021)
- Asemakaavan meluselvitys (Ramboll, 2022)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Asemakaava on kuulutettu vireille 2.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 2.11.-2.12.2022 (khal § xx). Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten 29.3.-28.4.2023 (khal 20.3.2023 § xx). **Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen xx.xx.xxxx ja kunnanvaltuustoon xx.xx.xxxx.**

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu kaksi asuin- ja liikerakentamisen tonttia (AL). Kempeleentien, Tiilitien ja Kirkkotien varteen osoitetaan istutettavaan aluetta. Tonttien sisäiset pysäköinti- ja ajojärjestelyt osoitetaan ohjeellisin merkinnöin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on toteutunut ja kunnallistekniikka valmis.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alue on täysin rakentunut. Kempeleentien varressa on täysikokoisia mäntyjä. Alueella on yksittäisiä pihapuita ja nurmi- sekä pensasistutusta. Laji.fi palveluun ei ole kirjattu havaintoja silmälläpidettävistä, vaarantuneista tai uhanalaisista lajeista alueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Rakennettavuutta on tutkittu rakennushankkeen yhteydessä tontilla laajasti. Pohjatutkimuksen ja perustamisselvitykset on laatinut AFRY 2020. Rakennettavuus on alueella tavanomainen tai hyvä



ja liikerakentaminen on voitu toteuttaa maanvaraisella perustustavalla paaluttamatta tai esikuormittamatta.

Pintamaa- ja täyttökerrosten alla oleva hiekkakerros on keskitiivistä-tiivistä, pääosin routimatonta hiekkaa. Hiekkakerroksen alla on tiiveydeltään löyhästä tiiviiseen vaihteleva kerros, joka koostuu löyhistä savi- ja silttikerrostumista ja tiiviimmistä hiekkavälikerroksista. Tiivis moreenikerros alkaa noin 18...23 m syvyydeltä.

Happamat sulfaattimaat



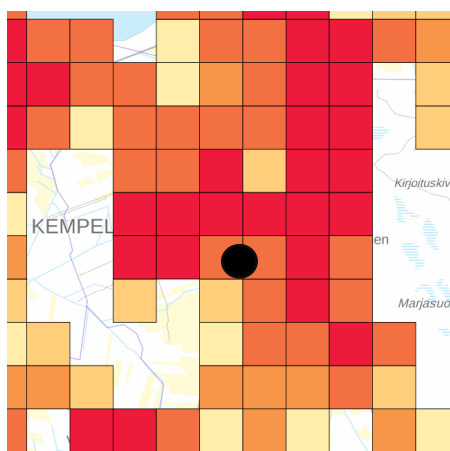
GTK:n happamien sulfaattimaiden aineistopalvelu, 21.9.2022: Ollilan alueen aiemmissa tutkimuksissa ei ole havaittu happamia sulfaattimaita ja esiintymistodennäköisyys on pieni. Suunnitelualueen sijainti ympyrämerkillä.

Pohja- ja pintavedet

Alue sijaitsee Kempeleenharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei ole vesistöjä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Kempeleen keskustaajamassa keskeisellä paikalla.



Alue on tiheää taajama-alueita, jolla on väestöä noin 1800 as/km². Ruutuaineisto 1x1km (syke.fi, YKR-aineisto 21.9.2022)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti tai historiallisesti merkittäviä kohteita. Alue on kauttaaltaan rakentunut. Alueella ei sijaitse kulttuuriperintökohteita eikä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi 21.9.2022).

Kirkkotien varressa sijaitsee v. 2021 rakennettu ympäristötaideteos, joka kuvaa alueen tiiliteollisuushistoriaa.

Taajamakuva

Alue on kaupunkimaista taajamaympäristöä. Rakentaminen on 2-5-kerroksista asuin-, palvelu- ja liikerakentamista. Suunnittelualue rajautuu raittimiljöönsä kehitettävään Kirkkotiehen ja puuston maisemoimaan Kempeleentiehen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee toinen Kempeleen keskustan päivittäistavarakauppa. Alueen välittömässä läheisyydessä ovat kaikki kuntakeskuksen palvelut.

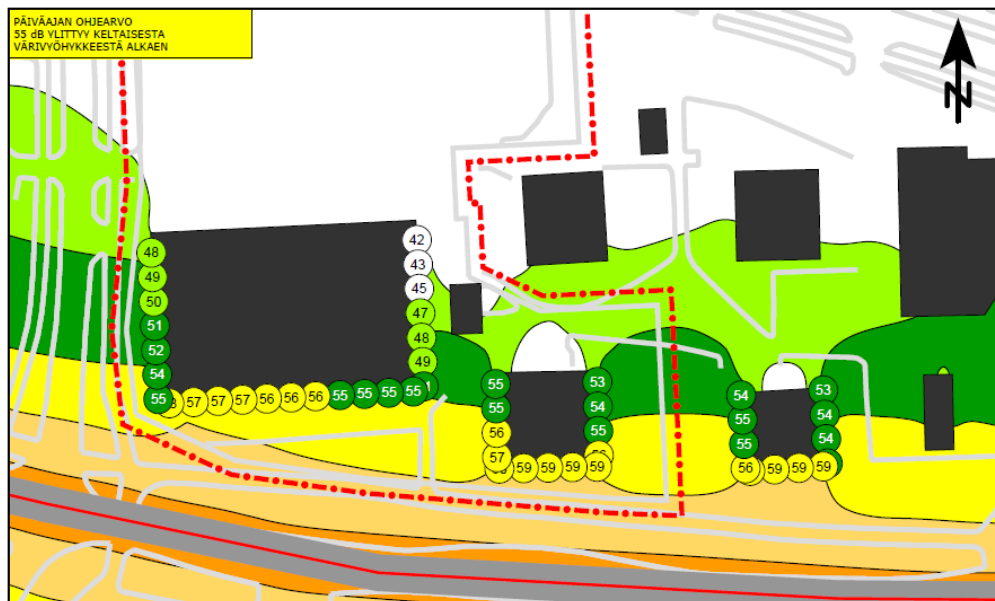
Liikenne

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kirkkotie, jota kehitetään pyöräkatuna. Eteläpuolinen Kempeleentie lukeutuu kunnan pääliikenneväyliin ja on merkittävä joukkoliikennereitti.

Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys. Selvityksen mukaan melulle herkkien toimintojen julkisivujen ääneneristävyydeksi riittää määräysten mukainen 30 dB, mutta Kempeleentien puoleiset parvekkeet, terassit ja oleskelualueet vaativat suojausta.

Selvitystyötä koskevalla kaavamuutosalueella melun keskiäänitaso ylittyy päiväaikana lähinnä vain Kempeleentien varressa. Myös yöaikaiset melutason ylitykset asettuvat pääosin rakennusten tienpuoleisille seinustoille. Mikäli Kempeleentien varren asuintalojen oleskeluterassit tai -parvekkeet avautuvat melun suuntaan, tulee niiden meluntorjunnasta huolehtia esimerkiksi lasituksin. - - Seinien osalta erillisiä eristävyysvaatimuksia tuskin tarvitaan mikäli rakennuksen sijainti ei oleellisesti muutu lähemmäs Kempeleentietä. (Ollilan asemakaavan meluselvitys, Ramboll 2022)



Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot on toteutettu.

Maanomistus

Maanomistusolot on esitetty OAS:ssa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Tämän kaavatyon osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

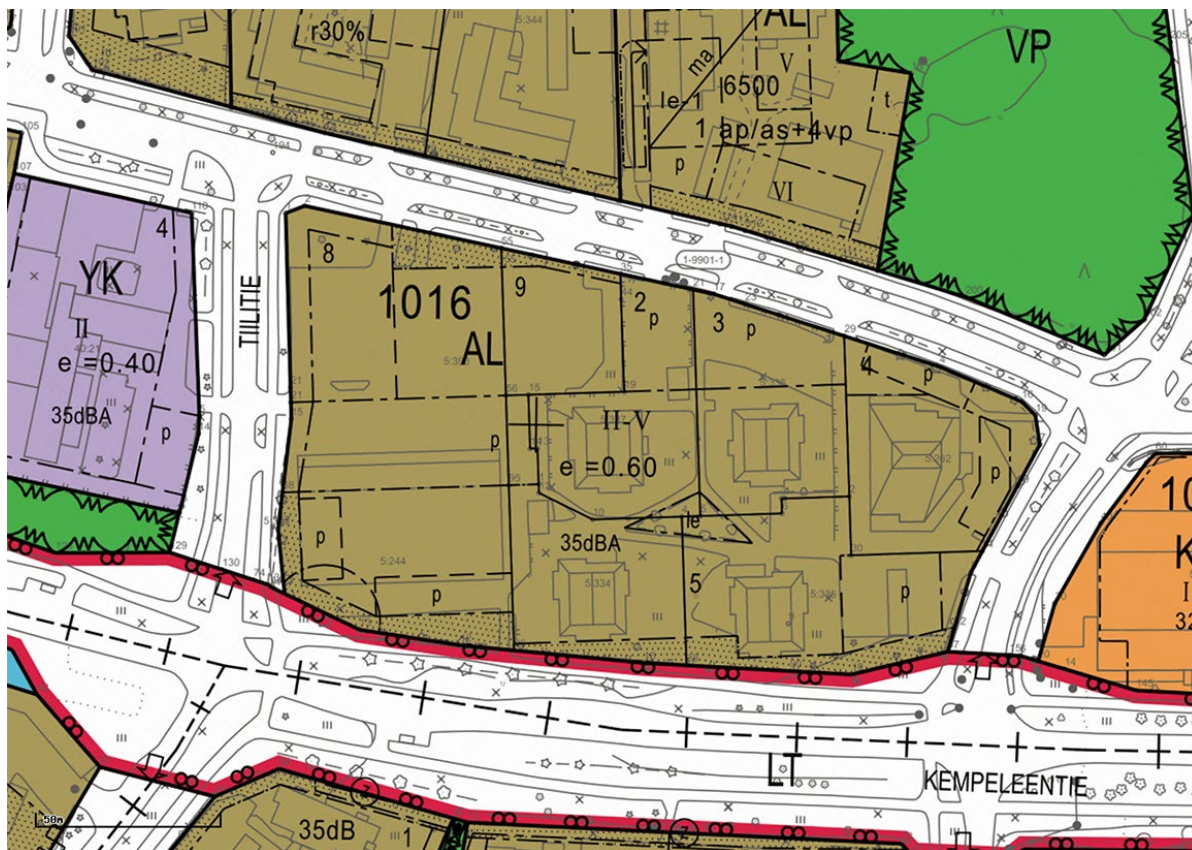
- Luodaan edellytykset *elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi* sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja *resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
- Edistetään *palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta* eri väestöryhmien kannalta. *Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä* sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Kaavatilanne

Maakuntakaava- ja yleiskaavatilanne on kuvattu OAS:ssa.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavan tekninen tarkistus 206 (lv. 19.1.2007). Kortteli on asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jonka sisällä on sitovin rajoin osoitettu pysäköinti- ja istutettavia alueenosia sekä ohjeellisin merkinnöin pysäköinti- ja rakennusaloja. Kempeleentien melun vuoksi korttelissa on osoitettu 35 desibelin ääneneristysvaatimus julkisivuille.



Kortteli 1016 ajantasa-asetuksessa. Kaavamuutos koskee tontteja 8 ja 9. (Kempeleen kunta)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 26.9.2022 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavoitusaloitteen mukaisesta kaavamuutoksesta.

Elinvoimavaliokunta ohjasi 20.9.2022, että *kaavamuutos käynnistettäisiin esitetyn mukaisesti.*

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Hankkeesta tiedotetaan viranomaisille lausuntopyynnöllä sekä ELY:n järjestelmän kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosvaiheen palautteet

Valmisteluvaiheessa saapui kolme lausuntoa: Pohjois-Pohjanmaan museon rakennetun kulttuuriympäristön sekä arkeologian lausunnot ja Kempeleen Vesihuolto Oy:n lausunto. Toimijoilla ei ollut huomautettavaa kaavaan.

Korttelin naapuritaloyhtiö jätti kaavamuutosta puoltavan mielipiteen, jossa toivotaan liikennejärjestelyjen parantamista uuden kaavan myötä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Korttelin 1016 käyttötarkoituksmerkintä asuin- ja liikerakennusten korttelialue AL vastaa toteutunutta tilannetta, mutta korttelin muut asemakaavamääräykset ovat vanhentuneet suhteessa toteutuneeseen sekä kehittämistavoitteisiin.

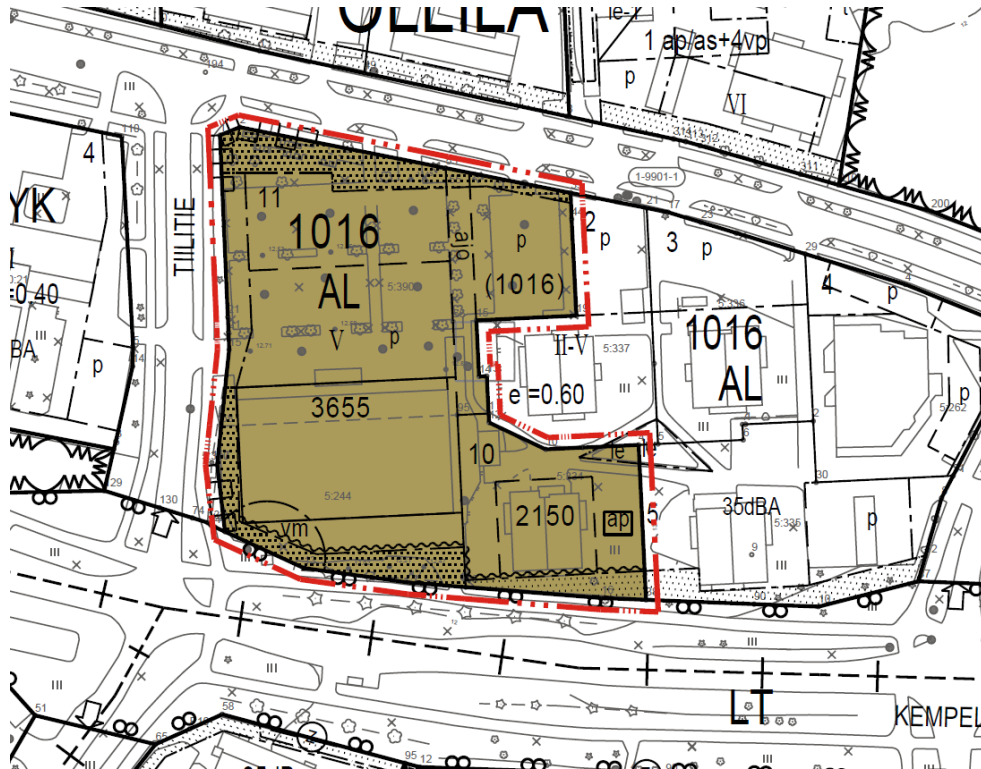
Asemakaavahankkeen tarkoitus on tarkistaa asemakaavamerkinnyt vastaamaan korttelin toteutuneiden kaupp- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen. Maanomistusolot otetaan huomioon kaavatyössä.

Kerrostalon pysäköinti- ja liikennejärjestelyt on lähtötilanteessa hoidettu maanomistajien välisin sopimuksin korttelin kehittämisen yhteydessä. Nämä järjestelyt osoitetaan asemakaavassa siten, että turvataan ajoliikenne ja paikoitus kerrostalotontille, mutta mahdollistetaan paikoituksen joustava järjestäminen maanomistajien välisin sopimuksin, myös tonttien yhteisenä paikoitusalueena. Korttelin rakennusoikeus jaetaan lukuarvona osoittamalla siten, kuin maanomistajat ovat sopineet. Lisärakennusoikeutta ei ole tässä asemakaavassa määrä osoittaa.

Jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittuminen korttelissa osoitetaan ohjeellisella merkinnällä osoittamaan KAVion tahtotilaa Kirkkotietä rajaavasta rakentamisesta.

4.5 Kaavaluonnos

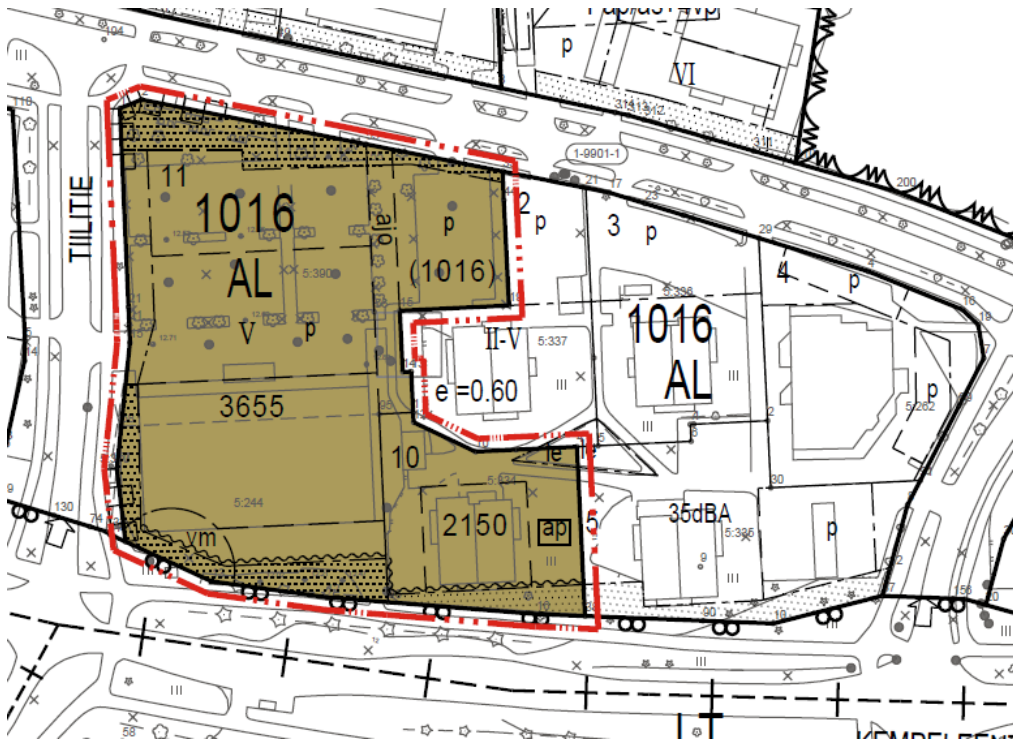
Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäväksi valmisteluvaiheen kuulemista varten samaan aikaan OAS:n kanssa 2.11.-2.12.2022.



Asemakaavaluonnosote.

4.6 Kaavaehdotus

Kaavaluonnokseen tehtiin vähäisiä teknisiä korjauksia nähtävillä olon jälkeen. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 229.3.-28.4.2023 (khall 20.3.2023 § xx).



Asemakaavaehdotusote.

Ehdotusvaiheen palautteet

Täydentyy.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 1016 tontit 10 ja 11. Ajo tontille 10 on järjestetty tontin 11 läpi. Tontin 10 autopaikotus on osoitettu tontille 11. Ajo-, pysäköinti- ja rakennusalat on osoitettu ohjeellisin merkinnöin. Korkein sallittu kerrosluku on V (viisi). Rakennusoikeutta on osoitettu 2150 k-m² tontille 10 ja 3655 k-m² tontille 11. Katualueita vasten on osoitettu istutettavia alueensia. Kempeleentien ajoneuvomelu asettaa tien puolen julkisivujen parvekkeille ja terasseille lasitusvaatimuksen sekä tien puolelle sijoittuville oleskelualueille melunsuojausvaatimuksen. Leikkialue on osoitettu tontin 10 koillisnurkalle syrjään liikennemelusta. Alueen kaakkoisnurkkaan on osoitettu muuntamon vaara-alue toteutuneen muuntamon sijainnin mukaan.

Yleismääräykset

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

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.

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

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.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Suunnittelualue kuuluu kuntakeskuksen alueeseen, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta ja -kuva, laadukasta ympäristörakentamista, jalankulun ja pyöräilyn edistämistä sekä hyvää joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pääliikenneväylille avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen.

AL-korttelissa on osoitettava yksi autopaikka 70 asuinkerrosalaneliömetriä kohti ja yksi autopaikka jokaista 120 liike- tai toimistokerrosalaneliömetriä kohti.



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

Pyöräpaikoituksessa noudatetaan Kempeleen kunnan Kestävän liikkumisen suosituksia.

5.2 Ympäristön laatu

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

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.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Asuminen, väestö ja palvelut

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia väestöön tai palveluihin. Kortteli on rakentunut valmiiksi. Käyttämättä olevan rakennusoikeuden määrä ei kasva. Rakennusoikeus mahdollistaa kaupan laajentamisen tai asukasmäärän kasvun noin 50 henkilöllä. Vaikutuksen ympäröivien palveluiden käyttöön ovat hyvin vähäiset.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Hankkeella ei ole liikenne- tai kunnallistekniikka-vaikutuksia. Toteutettu kunnallistekniikka vastaa jo korttelin mahdollisen täydentymisen tarpeisiin.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on täysin rakentunutta kaupunkimaista ympäristöä. Istutettavat alueenosat, joilla sijaitsee pääosa kadunvarsien vihreästä, osoitetaan myös kaavamuutoksessa istutettavaksi alueenosaksi.

6.4 Maisemavaikutukset

Korttelin rakentamisen määrää tai kerroslukua ei nosteta, joten hankkeella ei ole merkittäviä maisemavaikutuksia.

6.5 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaavassa päivitetään pohjavesien suojelua koskevat määräykset, mikä edesauttaa pohjavesien suojelua.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutosalue on toteutunut. Kaavan sallima vähäinen täydennysrakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta.

Kempeleessä 15.3.2023

Kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä

