

Asianumero: 244Dno-2022-535

Asemakaavaselostusluonnos

Vireilletulo khall 14.11.2022 § 335

vaihepvm 25.1.2023

Kempeleen asemakaavan
muutos,
Linnakangastalon ympäristö
Asemakaavaselostus
LUONNOSVAIHE
Linnakankaan tilasto- ja pienalue (112/026)



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	4
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	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Kaavaluonnos	8
4.6	Kaavaehdotus.....	9
5.	Asemakaavan kuvaus.....	10
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	10
5.2	Yleiset määräykset	11
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi	11
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	12
6.2	Vaikutukset talouteen.....	12
6.3	Maisemavaikutukset.....	12
6.4	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

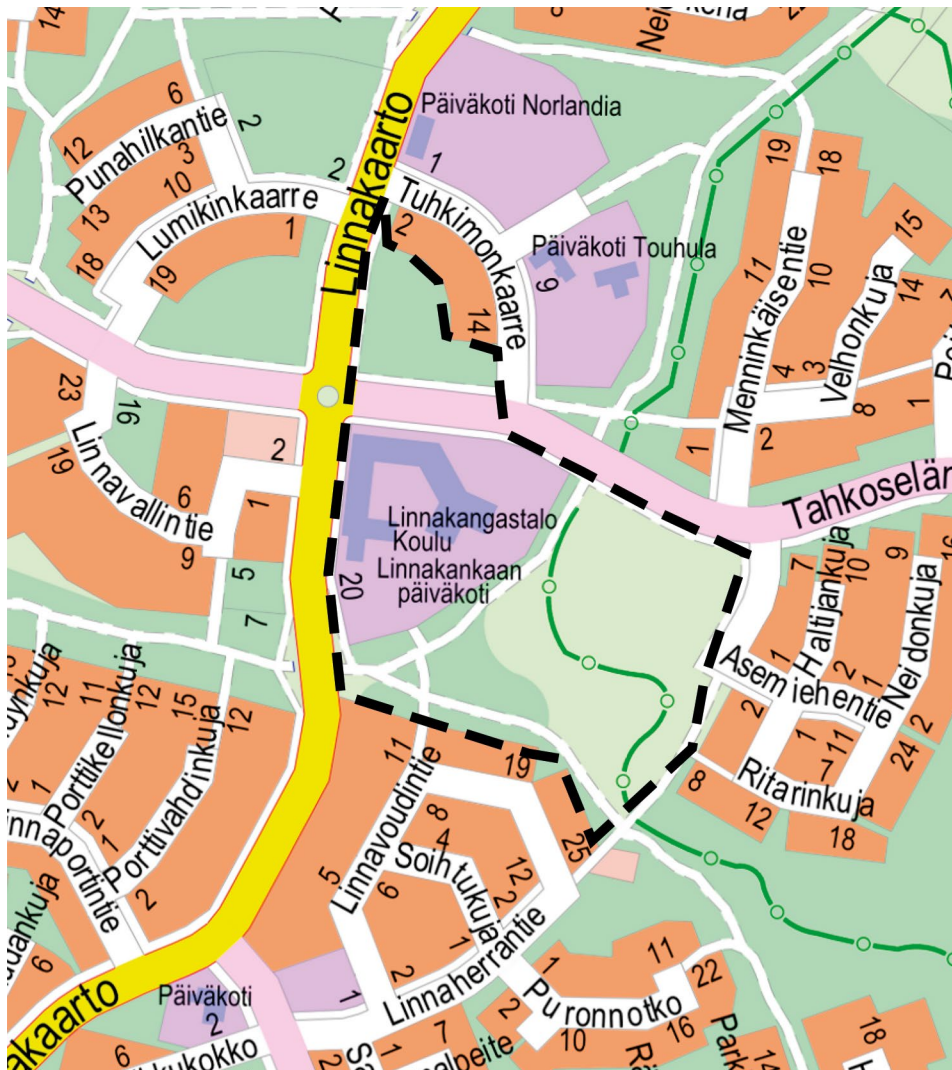
1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Hanke koskee korttelia 26136 ja korttelin 26216 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita: kiinteistö 244-401-4-158 ja osa kiinteistöstä 244-401-634.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Linnakankaan tilasto- ja pienalueella (112/026). Alue rajautuu Linnakaartoon, Tuhkimonkaarteeseen ja sen varren tontteihin, Tahkoseläntiehen, Asemiehentiehen ja siihen liittyvään pyörätiehen sekä Linnavoudintien tontteihin. Suunnittelualueen laajuus on n. 13 ha.



Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan arkistonimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Linnakangastalon ympäristö ja hankkeen työnimi on Linnakangastalon ympäristön asemakaavamuutos.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulu- ja päiväkotipalvelujen laajentuminen. Linnakangastalon toimintojen laajentamisen edellytykset tontilla ja sen ympäristössä tutkitaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 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

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kempeleen kunnan palveluverkkoselvitys 2022
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2022-2025 (kvalt 7.6.2021 §45)
- Kempeleen kestävän liikkumisen ohjekortit (Sitowise 2020)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry 2016)
- Hulevesien hallinnan ohjekortit kiinteistöille (Pöyry 2019)
- Kempeleen maapoliittinen ohjelma, kvalt 8.4.2019 § 31
- Kempele-sopimus 2022, kvalt 5.9.2022 § 51
- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, kvalt 1.6.2020 § 33
- Kempeleen maankäytön toteutusohjelma 2022-2027, kvalt 20.6.2022 § 40

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan aloitteesta. Asemakaava on kuulutettu vireille 30.11.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 30.11.-30.12.2022 (khall 14.11.2022 § 335). Kaavaluonnos on asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 8.2.-10.3.2023 (khall § xx). **Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten xx.xx.-xx.xx.xxxx (khall § 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

Asemakaava muuttaa korttelin 26136 Y-tontin (yleisten rakennusten korttelialue) tehokkuuslukua 0,3:sta 0,5:een. Asemakaava mahdollistaa 300 kerrosneliometriä urheilukentän toimintaa tukevaa rakentamista Linnalähteen puistoon osoitettavalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Kaavassa poistuvat korttelin 26216 tontit 1 ja 2 ja muodostuu kortteli 26217, johon osoitetaan pysäköintialue LPA. Lisäksi muodostuu kortteleihin 26216 ja 26217 liittyvää puistoaluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on määrä aloittaa pikimmiten tarpeen ollessa jo hyvin ajankohtainen. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2024.



3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Linnakangastalo korttelissa 26136 on ylittänyt nykyisen kaavan mukaisen rakennusoikeuden, ja tontti on ääriään myöten rakentunut koulun, varhaiskasvatuksen sekä näiden pysäköinnin tarpeisiin. Kortteliin liittyvässä Linnalähteen puistossa on pyöräteitä, urheilukenttä, hiihtolatu, mäki sekä leikkipaikka. Puisto on kauttaaltaan aktiivisessa käytössä. Korttelin 26126 tontit 1 ja 2 ovat toteuttamattomia.

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Korttelin 26126 tonttien 1 ja 2 päällä on lehti- ja havupuustoa, jota on paikoitellen kaadettu ojen ja maanalaisten johtojen alueelta. Kyse on vanhasta maa- ja metsätalousalueesta. Kadunvarsien kasvillisuus on matalampaa pusikkoa. Linnalähteen puisto on ihmisen muokkaamaa viherympäristöä, jossa on säilynyt muutamia pieniä laikkuja täysikasvuisia mäntyjä. Lajitieto tarkistettu laji.fi-palvelusta 23.1.2023, eikä alueella ole sen mukaan havaittu vaarantuneita, uhanalaisia tai direktiivilajeja.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on hiekkamoreenia lukuun ottamatta täyttömaamäkeä (MML Paikkatietoikkuna 19.1.2023). Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys alueella on hyvin pieni (GTK 19.1.2023).

Pohja- ja pintavedet

Alueella ei sijaitse vesistöjä. Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Alueella on ojia ja merkittävä määrä läpäisevää pintaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Linnakankaan keskuksessa joukkoliikennevyöhykkeellä, tiheän taajamarakenteen alueella (YKR 2021).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue sijaitsee modernissa rakennetussa ympäristössä. Alueella ei ole muinaismuistotai arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. (kyppi.fi 19.1.2023).

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee Linnakangastalo, jossa toimii yhtenäiskoulu ja päiväkoti. Rakennuksessa on päivittäin noin 1000 lasta ja 150 työntekijää.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu Linnakaartoon ja Tahkoseläntiehen. Linnakankaan pyörätie- ja latuverkot liittyvät alueeseen. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Alueen rajalla kulkevan Tuhkimonkaarten liikennejärjestelyissä on tunnistettu haasteita. Alueen liikenne on vilkkaimmillaan arkisin aamuisin ja iltapäivisin. Erityispiirteenä lapsia liikkuu paljon.

Tekninen huolto

Vesi-, viemäri-, hulevesi-, sähkö- ja kaukolämpöverkko on toteutettu.



Maanomistus

Kempeleen kunta omistaa koko suunnittelualueen.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
 - 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.
- **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**
 - *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaavatilanne

Kaavatilanne on kuvattu OAS:ssa, ja voimassaoleva asemakaavaote on selostuksen liitteenä.

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.

Kunta on ryhtynyt asemakaavahankkeeseen Linnakankaan alueen opetus- ja varhaiskasvatuspalvelujen järjestämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla. Kunnan voimakkaan kasvun painottuminen Linnakankaalle on johtanut palveluille varattujen tilojen riittämättömyyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 14.11.2022 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamutoksesta. Samaan aikaan on meneillään Linnakangastalon laajennuksen hankesuunnittelu. Asemakaavaa ja rakennushanketta edistetään päätöksenteossa rinnakkain.

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.



Yleisötilaisuudet

OAS-vaiheessa järjestettiin asukastilaisuus pysäköintialueen ja liikenneratkaisujen suunnittelun lähtökohdista. Tilaisuuteen kutsuttiin Tuhkimonkaarten sekä Linnavallintie 1:n asukkaat, joille näistä suunnittelun osa-alueista on merkittävimmät vaikutukset.

Tilaisuuteen osallistui kymmenkunta alueen asukasta. Asukkaat esittivät huolia nykytilanteesta sekä toiveita suunnitteluun.

- Nykyinen koulun paikoitusalue on levoton öisin: melua aiheutuu oleskelusta, etenkin moporallista.
- Tuhkimonkaarten liikenne on lisääntynyt viime vuosina merkittävästi. Liikenteestä osa on läpiajaja, jonka tulisi ohjautua liikenneympyrään. Nopeuksia ei soviteta turvallisiksi.
- Tuhkimonkaarteessa ei ole katuvaloja.
- LPA-alueen liikennettä ei toivota Tuhkimonkaarteeseen (ks. nykytila).
- LPA-aluetta vasten tulee säilyttää suojaustoa.
- LPA-alueen suunnittelussa tulee ehkäistä yöaikaista häiriötä.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kempeleen kunnan valiokunnat

Palveluvaliokunta 9.1.2023:

Alustavan luonnoksen ja suunnitelman pohjalta on hyvä edetä. On tärkeää, että käyttäjiä ja asukkaita kuunnellaan aktiivisesti jo kaavamutoksen alusta asti.

Resurssivaliokunta 9.1.2023

Resurssivaliokunta ohjaa etenemään Linnakangastalon ympäristön asemakaavamuutoksessa esitetyn mukaisesti ja huomioimaan toteutuksessa asukastilaisuudessa esille nousseita asukkaiden toiveita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:sta saapui 2 lausuntoa - Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologiaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat lausunnot - ja 4 mielipidettä naapuruston asukailta. Lisäksi Oulun seudun ympäristötoimen Ympäristönsuojeluyksikkö, Digita ja Telia Finland Oy ilmoittivat, ettei hankkeeseen ole lausuttavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnoissa todetaan, ettei ole huomautettavaa arkeologisen tai rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Mielipiteiden tiivistelmät

Osallinen 1

Tuhkimonkaarteessa vaarallista läpiajaja. Parkkialueen liittymä Tuhkimonkaarteeseen huolettaa. Pysäköintialueessa otettava huomioon: Näkösuoja päätielle, äänisuoja päätielle, parkkipaikalla nuorisoa ja mopoja. Toivotaan Tuhkimonkaarten läpiajon katkaisua.

Osallinen 2

Paikotusalue aiheuttaa häiriötä; erit. mopoilu. Toivotaan, että oleskelu paikotusalueella yöaikaan kielletään. Tuhkimonkaarteessa oikomisliikennettä, joka aiheuttaa vaaratilanteita.

Tuhkimonkaarteesta puuttuvat katuvalot. Puustoa jätettävä tonttien ympärille. Uusi ajoliittymä mahdollisimman lähelle Tahkoseläntietä.

Osallinen 3

Paikotusalue aiheuttaa häiriötä; mopoilu ja autot, musiikin soitto yöllä. Toivotaan, että yöaikaan oleskelu kielletään: puomit, aidat ja kyltti. Rajoille korkea puustoa. Liittymä Tahkoseläntien lähelle. Liittymä myös Linnakaarrolle, jotta läpiajoa Tuhkimonkaarteeseen vähemmän. Alueen lohkominen istutuksin, jottei synny vauhtisuoria. Maisemointiin panostettava. Meluvallia ehdotetaan. Tuhkimonkaarten läpiajoa on hillittävä. Voisiko paikotusta tulla Asemiehentien varteen?

Osallinen 4

Uusi parkkipaikka olisi takapihojen lähellä. Viheraluetta tarvitaan suojaksi. Parkkipaikalle ei saisi olla pääsyä öisin. Tuhkimonkaarten läpiajoa pitäisi rauhoittaa. Katuvalot puuttuvat.

Saapunut palaute on otettu huomioon suunnitelmassa siten, että uudella pysäköintialueella vähennetään häiritsevän käyttäytymisen houkuttelevuutta jäsentelemällä alue, asumisen ja pysäköinnin väliin jätetään leveä vihervyöhyke ja pysäköintialueen liikennettä ei ohjata Tuhkimonkaarten kautta. Lisäksi kaavan yhteydessä tehtäviin liikennealueen parannustöihin kuuluu väistämisvelvollisuuden osoittaminen Tuhkimonkaarten suunnasta Tahkoseläntielle liittyville, mikä vähentää oikomisen houkuttelevuutta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kempeleen Linnakankaan alueen koulu- ja päiväkotipalvelut ovat hyvin kuormittuneet ja tilojensa puolesta ahtaalla alueen kiivaan kasvun myötä. Linnakangastaloa on laajennettu useaan otteeseen. Koulutontin pinta-ala on 36855 m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 11057 k-m². Tällä hetkellä tontin käytetty rakennusoikeus on 14780 k-m². Linnakangastalon viimeisimmät laajennukset on luvitettu kaavoittajan poikkeamispäätöksin 12.4.2017 § 1, 17.5.2019 § 1 ja 20.4.2020 § 2. Talon tilatarpeet ovat vielä tätä suuremmat alueen lapsimäärän yhä kasvaessa. Palveluverkkoselvitys on laadittu ja sen perusteella Linnakangastalon toimintaa tulee yhä laajentaa. Kaavahankkeessa on tarve varautua noin 3000 k-m² lisärakentamiseen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulu- ja päiväkotipalvelujen laajentuminen. Koulutontin käyttöä ja toimintojen tarkempaa sijoittumista suunnitellaan rinnakkain kaavatyön kanssa. Kouluun liittyvien toimintojen, kuten paikotusalueen, sijoittumista tontin ulkopuolelle tutkitaan.

Kaavan yhteydessä tarkastellaan myös koulutonttiin rajautuvan puistoalueen toiminnot ja osoitetaan rakennusoikeutta liikuntapalveluiden kehittämistä varten.

4.5 Kaavaluonnos

Asemakaava on luonnoksena nähtävillä 8.2.-10.3.2023 (khal xx.xx.xxxx). Kuulemisaikana järjestetään avoin yleisötilaisuus alueen kehittämistä kiinnostuneille.



Suunnittelun aikana on tehty tiivistä yhteistyötä Kunnallistekniikan kanssa. Pysäköintialueen tilan riittävyttä ja liikennejärjestelyjen kehittämistä on tarkasteltu alustavin luonnoksien.



Alustava tarkastelu pysäköintitilan riittävydestä (noin 145+50 paikkaa) sekä liikenneturvallisuustoimenpiteistä.

Valmisteluvaiheen palautteet

Tässä kooste saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

4.6 Kaavaehdotus

Ehdotuksen nähtävillöoloaika.

Tässä kuvataan pääpiirteissään suunnittelun eteneminen luonnoksesta ehdotukseksi.

Tässä kuvataan kaavaehdotuksen sisältö.

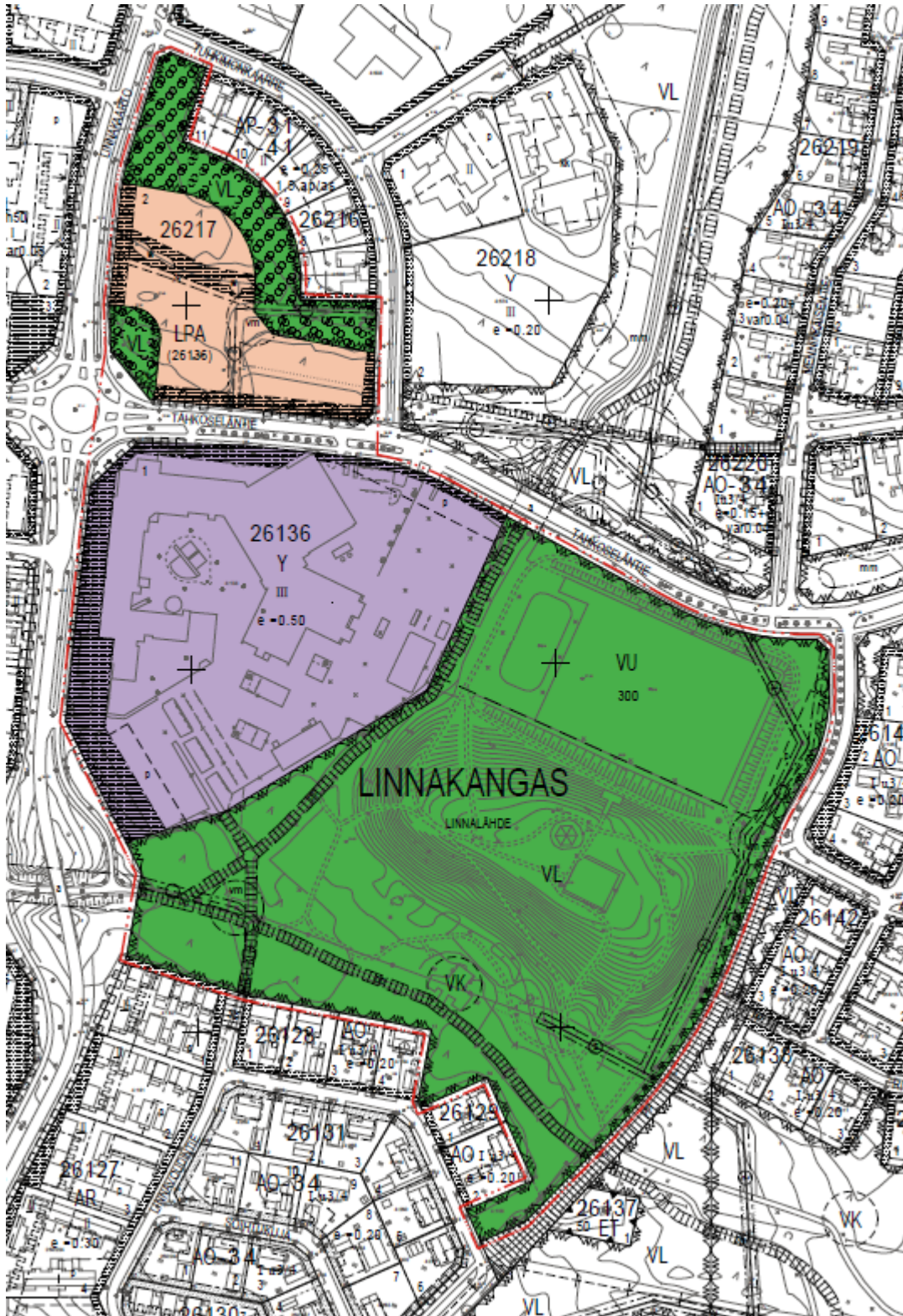
Ehdotusvaiheen palautteet

Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavakartta



Kortteli 26136

Korttelin 26136 raja säilyy ennallaan. Kortteli koostuu pinta-alaltaan 3,6854 ha kokoisesta yleisten rakennusten tontista Y. Tehokkuusluvun 0,5 mukainen rakennusoikeus on 18427 m² ja korkein sallittu kerrosluku on III. Tontin pysäköinti on mahdollista järjestää Tahkoseläntien pohjoispuolella.

Kortteli 26217

Kaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialue LPA. Tontin pinta-ala on 1,0111 ha ja siitä osa on osoitettu istutettavaksi alueeksi sekä hulevesien viivytykseen. Pysäköintialue jäsenellään viherrakentein ja kiveyksiin ja rajataan katua vasten puurivein.

Yleiset alueet

Kaava-alueeseen kuuluu 7,427 ha kokoinen Linnalähteen puisto, johon osoitetaan ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle voidaan rakentaa 300 k-m² toimintaa tukevia rakennuksia. Kaavalla muodostuu 6961 m² uutta puistoaluetta korttelin 26217 ympärille. Nämä alueet säilytetään puustoisina pysäköintialueen maisemoimiseksi. Lisäksi kaavaan sisältyy 3862 m² Tahkoseläntien katualuetta.

5.2 Yleiset määräykset

Kaavan yhteydessä ei laadita rakennustapaohjetta, vaan rakentamista ohjataan seuraavin yleismääräyksiin:

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.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

Pyöräpaikoituksessa noudatetaan Kempeleen kunnan Kestävän liikkumisen suosituksia.

LPA-alueen käytöstä ei saa aiheutua melua klo 22-6 välisenä aikana. Alueen suunnittelussa tulee osoittaa riittävät toimenpiteet asumiselle koituvien häiriöiden rajoittamiseksi. Pysäköintialue tulee jäsenellä viherrakentein ja kiveyksiin siten, että jäsentely ehkäisee pitkien ajosuorien muodostumista. LPA-alueesta vähintään 18% tulee olla läpäisevää viherpintaa.

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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Palvelut

Kaava mahdollistaa opetus- ja varhaiskasvatuspalvelujen laajentamisen vastaamaan alueen tarpeita vuoteen 2030 saakka. Uusien tilojen suunnittelussa panostetaan monikäyttöisyyteen. Lisäksi uusi pysäköintialue palvelee liikuntapalveluiden ilta- ja viikonloppukäyttöä.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Linnakangastalon liikenne Tahkoseläntien liittymästä vähenee. Vastaavasti liikenne ohjautuu tien toisella puolella olevalle parkkialueelle. Liittymät pysäköintialueelle otetaan Tahkoseläntieltä ja Linnakaarrolta Tuhkimonkaarre-tonttikadun läpiajon vähentämiseksi. Kaavatyön aikana tarkastellaan ja rakennushankkeen yhteydessä toteutetaan tarpeelliset muutokset liikennejärjestelyihin olevilla katualueilla.

6.2 Vaikutukset talouteen

Kaavan mahdollistama lisärakentaminen ja pysäköintialueen toteutus vaatii kunnalta mittavaa panostusta. Toiminnan laajentamisen alta poistuu myytävää asuintonttivarantoa, jota ei kuitenkaan ole suunnitteluhetkellä ohjelmoitu myytäväksi tulevina vuosina.

6.3 Maisemavaikutukset

Koulutontin lisärakentaminen muuttaa tontin näkymää Linnalähteen puiston suuntaan rakennetummaksi. Samalla parkkialueet poistuvat ja korvautuvat pihatoiminnoilla.

Uuden pysäköintialueen paikalta poistuva puusto muuttaa näkymiä Linnakaarron ja Tahkoseläntien suuntaan avoimmiksi. Säilytettävä puusto ja istutettavat puurivit rajaavan liikenneympyrää ja katutiloja.

6.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Pysäköintialueen toteuttaminen aiheuttaa vaikutuksia puuston ja viherpinnan määrään alueella. Suunnitelmassa on osoitettu keinoja vaikutusten vähentämiseksi. Aiemmassa kaavassa täysin rakentamiseen osoitetusta korttelialueesta 1-2/26126 41% osoitetaan VL-alueeksi, jonka puusto säilytetään ja vähintään 11% muuksi läpäiseväksi viherpinnaksi (18% LPA-alueesta).

6.5 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin. Läpäisevän pinnan väheneminen tuottaa hulevesiä, joiden viivyttämis- ja imeyttämiskäytös toteutetaan pysäköintialueen yhteydessä.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaava määräyksineen. 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

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen tapahtuu vuosina 2023-2024.

Pysäköintialueesta osa jää laajennusvaraukseksi, jolla ei ole määrättyä toteutusvuotta.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 20.1.2023

Kaavasuunnittelija, Suvi Jänkälä