

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus/ Metsärinteen asuinalueen laajennus Asemakaavaselostus

Ylikylä/Haapamaa (105/017)

Ketolanperä/Ketolanperä (206/018)

Asianumero: 244Dno-2021-306

Vaihepvm 3.9.2026





Ylikylä/Haapamaa (105/017)	1
Ketolanperä/Ketolanperä (206/018)	1
1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
3. Lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	8
Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu	8
Topologia ja maisema	13
Maaperä ja rakennettavuus	13
Pohja-, pinta-, ja hulevedet	14
Yhdyskuntarakenne	15
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	16
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
Liikenne	16
Melulaskennat	18
Tekninen huolto	20
Maanomistus	20
3.2 Suunnittelutilanne	21
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
Maakuntakaava	22
Yleiskaava	24
Voimassa oleva asemakaava	27
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	28
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
4.3. Sopimukset	29
4.4. Osallistuminen ja yhteistyö	29
Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	29



Viranomaisyhteistyö.....	29
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet	30
Maanomistajakysely 2019	30
Valiokuntaohjaukset vireilletulovaiheessa	30
4.5. Asemakaavan tavoitteet	30
4.6. Asemakaavan vaihtoehdot	31
Kaavarunkovaihtoehdot	31
Kaavarunkosynteesi.....	32
4.7. Kaavaluonnos	33
Asemakaavaluonnos.....	33
Valiokuntaohjaukset kaavaluonnosvalmistelun aikana	34
Valmisteluvaiheen palautteet	35
4.8. Kaavaehdotus	36
Ehdotusvaiheen palautteet	37
5. Asemakaavan kuvaus.....	37
5.1. Kaavan rakenne ja aluevaraukset	37
5.2. Nimistö.....	38
6. Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	38
6.1. Yhdyskunnalliset vaikutukset	38
Asuminen ja väestö	39
Elinympäristö.....	39
Liikenne ja kunnallistekniikka	39
6.2. Vaikutukset luonnonympäristöön.....	40
Vaikutukset linnustoon.....	40
Vaikutukset muihin lajeihin	40
Vaikutukset virkistykseen	40
6.3. Maisemavaikutukset	40
6.4. Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	40
6.5. Ilmastovaikutukset.....	41
6.6. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoin.....	42
7. Asemakaavan toteutus	43
7.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
7.2. Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	43
7.3. Toteutuksen seuranta	43



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 17070-17073 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus koskee seuraavia asemakaavoitetun alueen ulkopuolisia kiinteistöjä: 244-401-10-155, 244-401-10-145, 244-401-10-146, 244-401-10-177, 244-401-10-83, 244-401-10-148, 244-401-10-128, 244-401-10-149, 244-401-10-38, 244-401-10-168, 244-401-10-147, 244-401-10-84, 244-401-10-178, 244-401-10-120, 244-401-40-380, 244-401-10-6, 244-401-10-133, 244-401-5-366, 244-401-5-226, 244-401-5-385, 244-401-5-299, 244-401-5-352, 244-401-5-207, 244-401-14-418, 244-401-5-302, 244-401-5-300, 244-401-9-106, 244-401-10-176, 244-401-33-69, 244-401-33-92, 244-401-5-267, 244-401-5-383, 244-401-5-313, 244-401-5-314, 244-401-5-266, 244-401-5-71, 244-401-14-391, 244-401-11-11, 244-401-11-51, 244-401-11-186, 244-401-11-124, 244-401-11-187, 244-401-11-126, 244-401-11-127, 244-401-11-183, 244-401-11-2, 244-401-9-239, 244-401-9-326

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 17074-17081, 18000-18011 ja niihin liittyviä katu-, viher- sekä maa- ja metsätalousalueita.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän Haapamaan (105/017) ja Ketolanperän (206/018) tilasto- ja pienalueilla. Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Metsärinteen asuinalueen ja Ketolanperäntien väliselle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 59 ha, josta olemassa olevaa asemakaavaa noin 6 ha.



Kuva 1 Opaskarttaote kaavoitettavasta alueesta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella viivalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Metsärinteen asemakaavan muutos ja laajennus. Kaavan työnimi on Metsärinteen laajennus. Kaavan asianumero on valmisteluvaiheessa 244Dno-2021-306. Asianumero oli vireilletulovaiheessa 821/10.02.03/2019.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Hovinmetsäntien tai sen pyörätien jatkamista Ketolanperäntiehen asti ja laatia siihen tukeutuvalle alueelle asemakaava. Tarkoituksena on selvittää ympäröivien rakennettujen alueiden tiivistämistä ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä.

Kaavan vireilletulon jälkeen rakentamislaki (RakL 75/2023 on tullut voimaan 1.1.2025, maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL 5.2.1999/132) on kumottu rakentamisen osuus, ja lain nimike on muutettu alueidenkäyttölaki (AKL 752/2023). Muutoksesta ei ole seurannut sisällöllisiä muutoksia alueidenkäyttöä ohjaaviin pykäliin. Tämän asemakaavan kaavarunkovaihe on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ja luonnosvaiheen kuulemista on valmisteltu alueidenkäyttölain voimaan tultua. Asemakaava-aineiston lakiviittaukset on muutettu luonnosvaiheen kuulemisaineistoon vastaamaan siirtymävaiheen tilannetta (MRL/AKL).



Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024 ja asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Tässä asemakaavassa käytetään ympäristöministeriön kaavamerkinnöistä 31.3.2000 antaman asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Kyseisen asetuksen mukaisia määräyksiä Katja-asetuksen siirtymäajan mukaan mahdollista soveltaa yksittäisissä kaavoissa vuoden 2028 loppuun asti.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Asemakaavaluonnos
- LIITE 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet
- LIITE 7: Rakennustapaohje
- LIITE 8: Viitesuunnitelma ja havainnekuvat
- LIITE 9: Asemakaavaehdotus
- LIITE 10: Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavan valmistelun aikana on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kempeleen Metsärinteen luontoselvitykset 2021 (Afry 2021)
- Kempeleen Metsärinne – Lepakkokartoitus 2025 (Luonto-Mutaset Oy 2025)
- Kempeleen Metsärinteen asuinalueen asemakaavan meluselvitys (WSP 2025)
- Metsärinteen kaavalaajennuksen hulevesitarkastelu, luonnos (Sweco 2025)
- Metsärinteen rakennettavuusselvitys (Afry 2025)
- Liikennetarkastelut:
 - o Metsärinteen liikennejärjestelmä (WSP 2021)
 - o Metsärinteen kaavarungon liikenne (WSP 2023)
 - o Metsärinteen asuinalueen laajennuksen liikennemäärätarkastelu (WSP 2025)
- Kempeleen pyöräliikenteen pääverkko 2040 (Ramboll 2024)



Lisäksi on hyödynnetty seuraavia aineistoja:

- Metsäkylä, Pientalosuunnitelma Kempeleen Metsärinteelle (Diplomityö, arkkitehti Hanna Jokela, 2019)
- Luontoselvitys, Metsärinteen asemakaavan laajennusalue (Pöyry, 2018)
- Kempeleen pyöräilyverkko – strategiasta konkretiaan (Ramboll, 2016)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016) (Sweco, päivitys 2025)
- Ketolanperän osayleiskaavatyön selvitykset:
 - Palvelut ja niiden saavutettavuus (AIR-IX, 2006)
 - Luontoselvitys (AIR-IX, 2005)
 - Maisemarakenne (AIR-IX, 2006)
 - Maisemakuva-analyysi (AIR-IX 2006)
 - Maaperä ja kallioperä, pohjavesialue (AIR-IX, 2005)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan aloitteesta. Asemakaava on kuulutettu vireille 8.3.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 17.3.-16.4.2021 (khall 8.3.2021 § 80). Kaavaluonnos on asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 4.3.-3.4.2026 (khall 23.2.2026 § 49). 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

Asemakaavalla muodostetaan 101 erillispientalojen (AO) tonttia (joista 79 kpl uusia), 4 yhtiömuotoisten pientalojen tontti (AP), 1 erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AOR), 1 maatilojen talouskeskusten alue sekä 2 palvelujen ja asumisen tonttia (PA). Lisäksi muodostuu liikennealueita, lähivirkistysalueita (VL), leikkipuistoja (VK) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET). AO-tontit ovat kooltaan noin 900-2000 m² suuruisia. Osa olemassa olevista rakennuspaikoista osoitetaan myös tätä suurempana.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

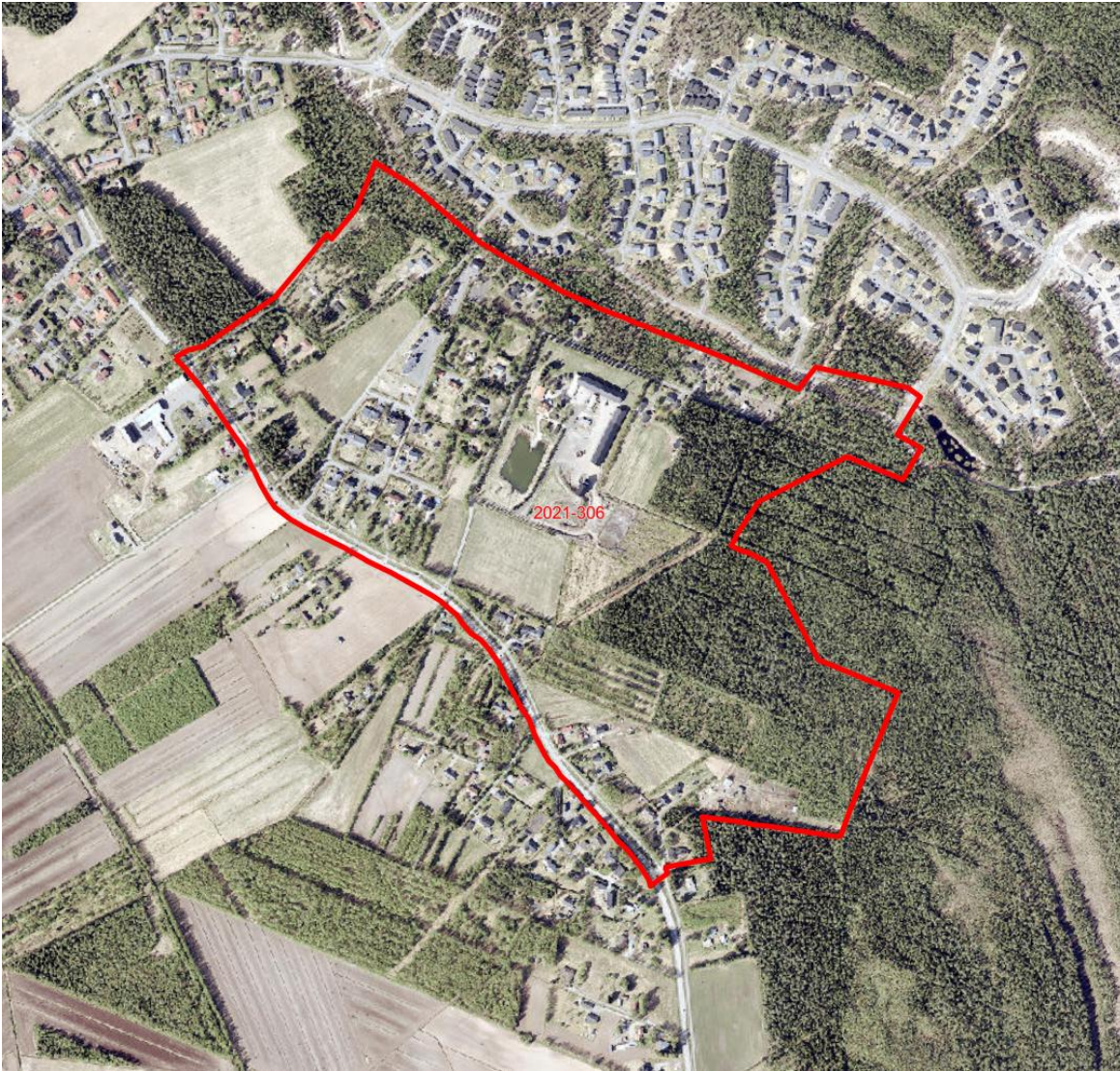
Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Uusien rakennuspaikkojen rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan laajennuksia, joiden rakentaminen aloitetaan alustavan arvion mukaan vuodesta 2028 eteenpäin.



3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on länsiosistaan pääosin rakennettua ja itäosistaan pääosin rakentumatonta metsäistä aluetta. Keskelle sijoittuu laaja maatalouden talouskeskus. Aluetta rajaa etelässä Ketolanperäntie ja Pohjoisessa Pertin lenkki hiihtolatu ja Metsärinteen asuinalue.



Kuva 2 Ote Kempeleen kunnan ilmakuvasta vuodelta 2024. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella pistekatkoviivalla.

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alueelle on tehty luontoselvityksiä vuosina 2018, 2021 ja 2025. 2018 vuoden selvitys kattoi vain osan kaavoitettavasta alueesta. Luontoselvitystä laajennettiin vuonna 2021. Kasvillisuuden ja luontotyyppejen osalta vuoden 2021 on käytetty osalla alueesta vuoden 2018 selvityksen tietoja. Vuonna 2025 selvityksiä täydennettiin erillisellä lepakkoselvityksellä.

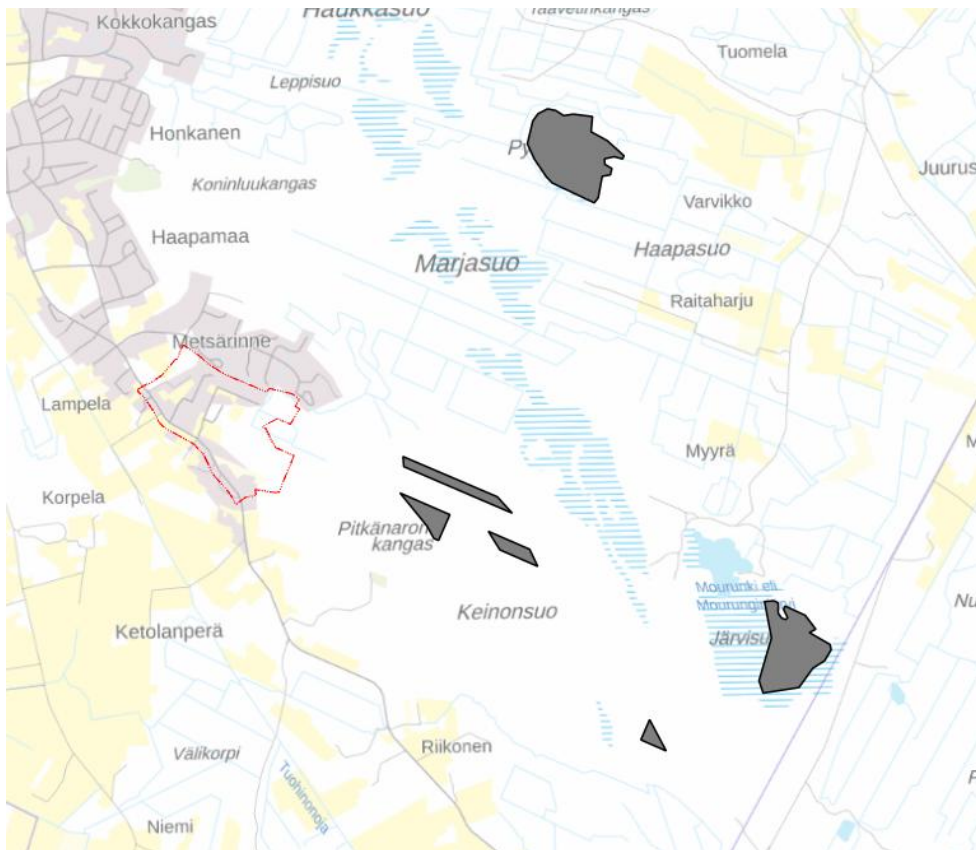


Alueella on monipuolinen luonnonympäristö. Länsiosan rakennettujen ympäristöjen luonnonympäristössä korostuvat rakennuspaikkojen ja peltöjen väliin jäävät metsiköt sekä pihapiirien kasvillisuus. Itäosan rakentumattomilla alueilla on laajempia niin ojitettuja kuin ojittamattomia metsäalueita. Pääosa alueen pelloista on viljelyksessä. Lisäksi on pienempiä niittyalueita sekä yksi laajempi pensoittunut entinen niitty.



Kuva 3 Vuonna 2021 tehdyn luontoselvitysalueen raja. Punaisella katkoviivalla on merkitty suunnittelualueen raja.

Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat n. 750 metrin päässä kaavoitettavasta alueesta itään. Lähin Natura 2000-suojelualue on Liminganlahti (FI1102200), joka sijaitsee n. 8.5 km kaavoitettavasta alueesta länteen. Kaava-alueen poikki kulkeva Kokelinoja laskee Tuohinonojan ja Peräojan kautta Liminganlahteen kyseiselle Natura-alueelle.



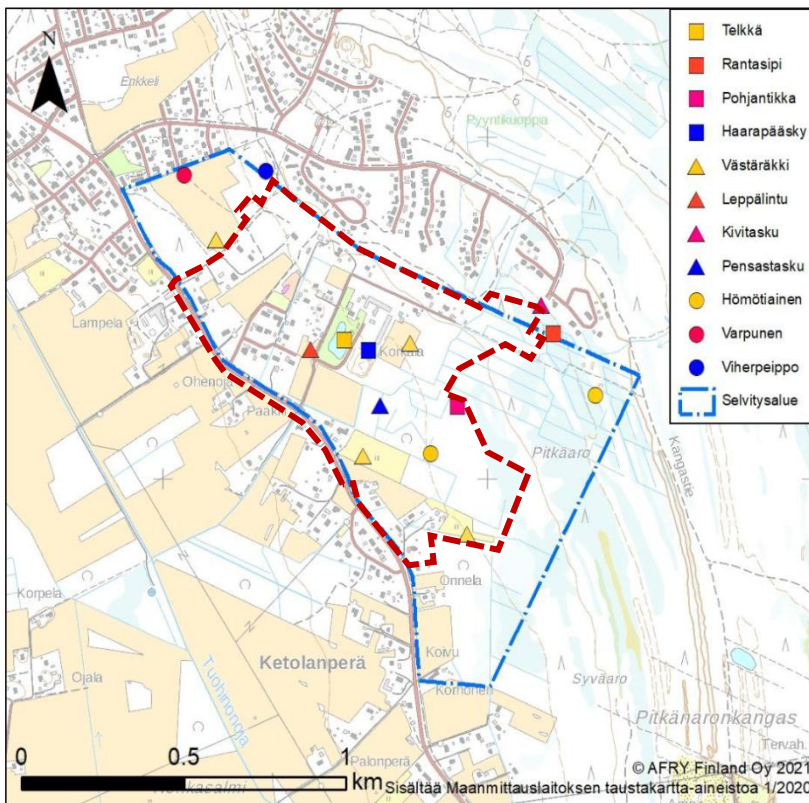
Kuva Kaava-aluetta lähimmät luonnonsuojelualueet.

Luontotyytit ja kasvillisuus

Kaava alueen pohjoisreunan metsikkö (alue B) on sekapuustoista tuoretta kangasta. Kaava alueen itäosat ovat pääosin metsäisiä (2018 selvitettyt alueet). Lisäksi alueella on entinen niitty, joka on pensoittunut. Itäosan metsät ovat sekapuustoisia tuoreita kankaita. Ojitettut alueet ovat muuttumia tai jo turvekankaiksi muuttuneita metsiä. Metsäisten alueiden lisäksi alueella on kaksi isompaa peltoa (alueet E, F) ja kaksi niittyä (alueet H ja I). Rakennuspaikkojen yhteydessä on pienempiä viljelysalueita. Lähin metsälakikohde sijaitsee kaava-alueen itäpuolella n. 100 metrin päässä. (Afry 2021)

Linnusto

Kaava alueella pesii monipuolinen lintulajisto. Selvitysten aikana kaava-alueella ja sen lähistöllä tavattiin 36 pesimälintulajia, joista 12 on suojellisesti huomionarvoisia. Kaava-alueen merkittävimmät linnustoarvot keskittyvät sen rakentamattomille metsäisille osille, joka on selvityksessä rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiseksi alueeksi. (Afry 2021)

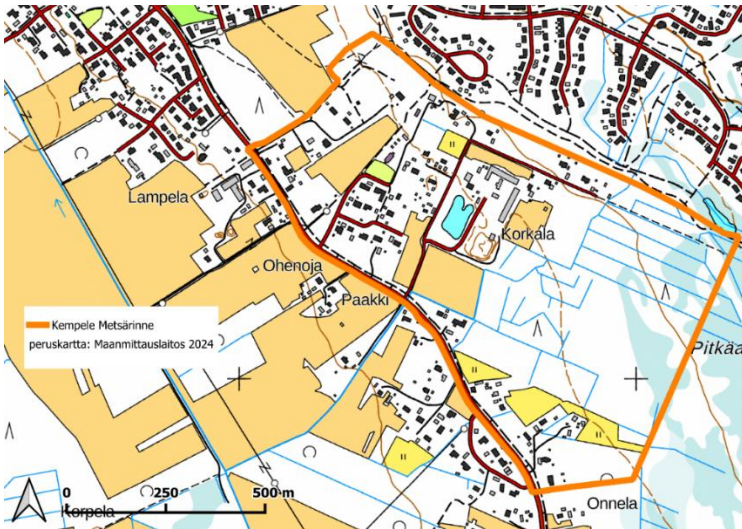


Kuva 4 Suojellisesti huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat suhteessa luonnosvaiheen kaava-alueeseen (punainen katkoviiva).

Laji.fi palvelussa on lisäksi havaintoja Hömötiäisestä (6 kpl) ja töyhtötiäisestä (kpl) kaavoitettavan alueen koillisosassa. Lisäksi alueella on tavattu mustakurkku-uikku pihamaalla sijaitsevan tekolammen läheisyydessä ja viherpeippo nykyisellä asemakaavatontilla Ketolanperäntien varressa.

Muut lajit

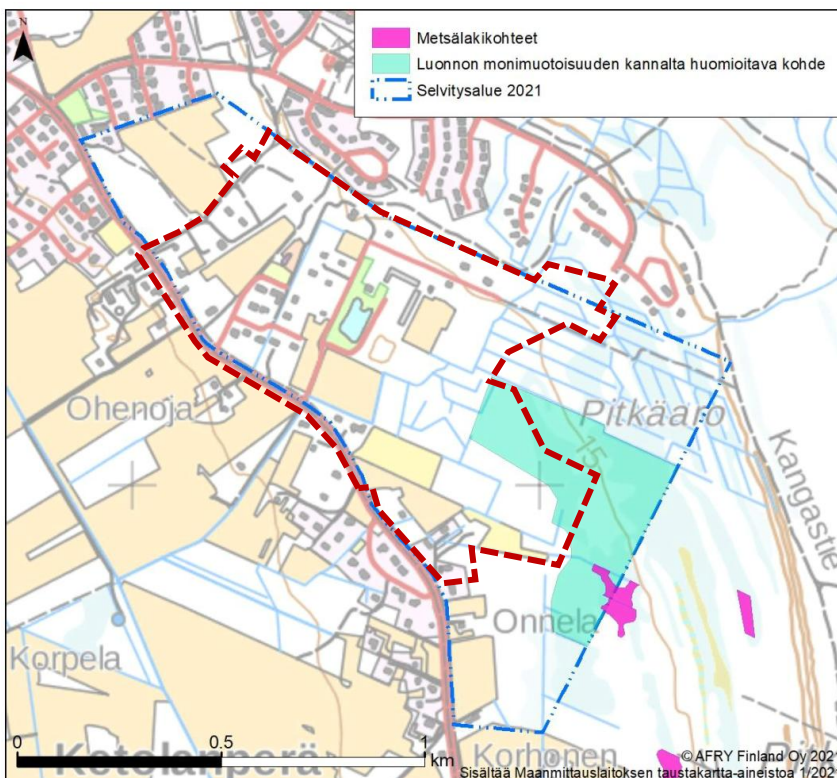
Kaava alueella ei ole viitasammakolle, saukolle tai sudenkorennoille potentiaalisia elinympäristöjä eikä se ole liito-oravan levinneisyysalueella (Afrý 2021). Alueelle tehtiin kesällä 2025 erillinen lepakkoselvitys. Alueella havaittiin yksittäisiä saalistavia lepakoita. Havainnot voidaan luokitella arvoluokkaan III eli alueella saalistaa yksittäisiä pohjanlepakoita. Lähinnä pohjanlepakolle sopivia saalistusalueita on alueella etenkin teidenvarsilla. Kaava-alueella ei ole pohjanlepakon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. (Luonto-Mutaset 2025)



Kuva 5 lepakkoselvityksen selvitysalue

Luontoselvityksen suositukset

Luontoselvityksen suositusten mukaan suunnittelualueen itäosaan rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoinen alue tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja metsänhoidossa, niin että sen ominaispiirteet eivät muutu. Alue on suositeltavaa säilyttää luonnontilaisena, jotta alueella pesivillä suojelluilla lajeilla on riittävästi elintilaa. Kaavoituksessa alue voidaan sisällyttää viher- tai virkistysalueisiin. (Afrý 2021)



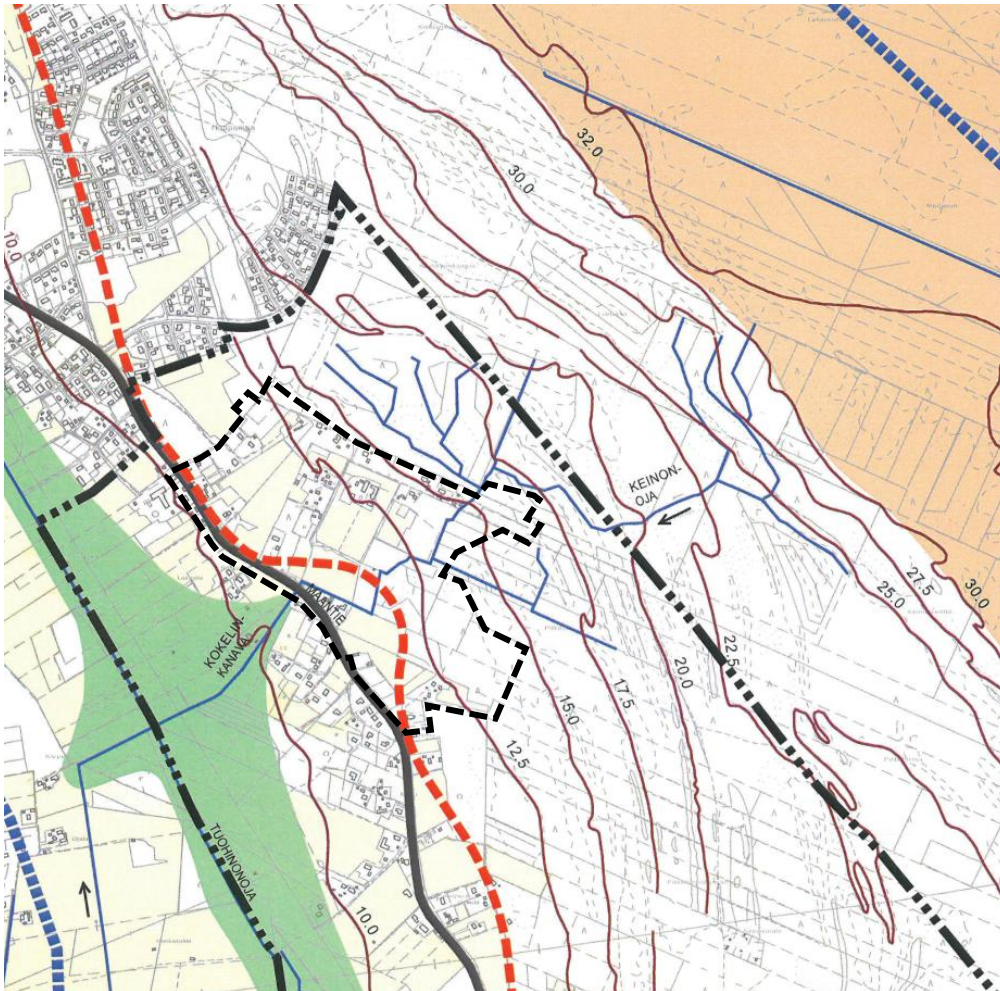
Kuva 6 Metsälälikohdeet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitava kohde suhteessa luonnosvaiheen kaava-alueeseen (punainen katkoviiva).



Topologia ja maisema

Maisemarakenne ja näkymät

Kaava-alueen maanpinta viettää loivasti lounaaseen kohti Tuohinonojan varren laaksoaluetta. Suunnittelualueen lounaisreunan mukaisesti kulkee selänteen reunavyöhyke (Punainen katkoviiva alla olevassa kuvassa). Erityisesti tältä alueelta avautuu näkymiä peltoaukeita pitkin kohti laaksoaluetta.

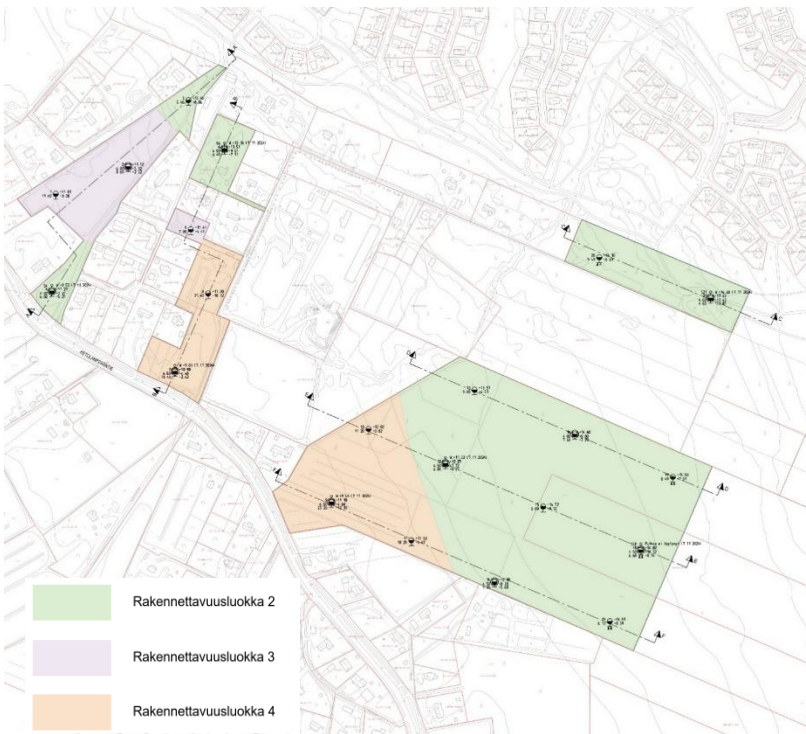


Kuva 7 Suunnittelualueen sijoittuminen maisemarakenneissa Ketolanperän osayleiskaavan maisemarakennekartalla.

Maaperä ja rakennettavuus

Rakennettavuus

Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2024 (Afry 2024). Kaava-alue jakaantuu luode-kakko-suunnassa pohjasuhteiltaan selkeästi kahteen erilaiseen alueeseen. Lounasosien pohjamaa on hienojakoista, löyhää ja keskitiivistä, voimakkaasti routivaa silttiä, silttistä hiekkaa ja hiekkaista silttiä (rakennettavuusluokat 3 ja 4). Koillisilla alueilla pohjamaa on keskitiivistä ja tiivistä, kantavaa ja routivaa silttistä hiekkaa, hiekkaista silttiä ja silttistä hiekkamoreenia (rakennettavuusluokka 2). Rakennettavuusluokan 2 alueet ovat normaalisti rakennettavia. Luokan 3 ja 4 alueet vaativat esirakennustöitä tai paalutusta.



Kuva 8 kaava-alueen rakennettavuusluokat

Happamat sulfaattimaat

Sulfaattimaaselvityksen perusteella maa-aineisten arvioidaan aiheuttavan korkeintaan pientä happamoitumista. Selvityksen suosituksen mukaan: *”Jos rakentamisen aikana kaivujen yhteydessä havaitaan sulfidisia maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia happamoitumisriskin selvittämiseksi.”*

Pohja-, pinta-, ja hulevedet

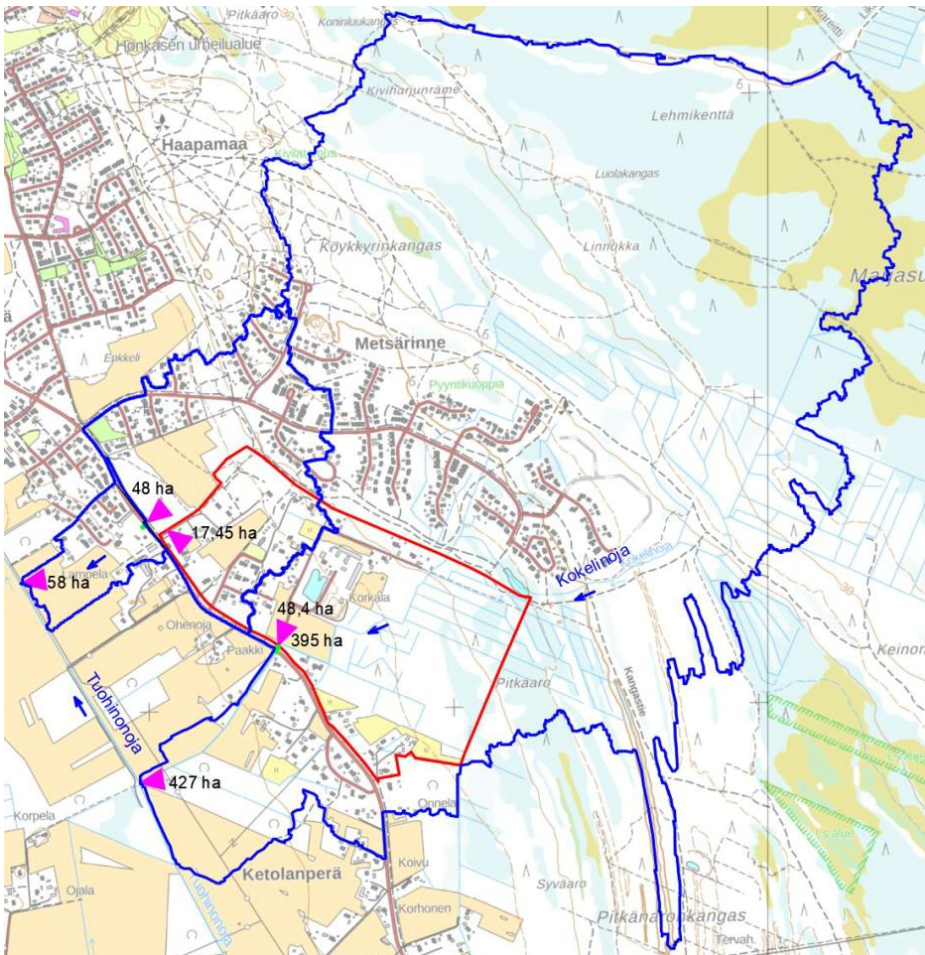
Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle Kempeleenharjun 1-luokan pohjavesialueelle ja vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle. Kempeleenharju on monimuotoinen, kaakko-luode -suuntainen, useassa eri vaiheessa syntynyt harjumuodostuma. Harjukerrostumien paksuus on Tuohinon – Pitkänaronkankaan alueella noin 50 – 150 metriä, josta pohjavesivyöhykkeen paksuus on noin 30 – 150 metriä. Pohjavesi on pääosalla alueesta lähellä maanpintaa, noin 2-4 m syvyydellä, koillisosalla osin 4-10 m syvyydellä. Kempeleenharju on otettu lähes kauttaaltaan vedenhankintaan. Länsipuolella n. 3 kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee Tuohinon vedenottamo, jota kohti pohjaveden päävirtaussuunta on. Koska pohjavesialueelle on keskittynyt suuri osa kunnan taajamatoiminnoista, tulee alueella kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseen ja toisaalta pohjaveden muodostumisen varmistamiseen.

Suunnittelualueen pintavirtaukset kulkevat kohti merta Kokelinojan ja Tuohinonojan kautta. Tuohinonoja yhdistyy Peräojaan lähellä mereen laskevaa purkupistettä. Selvitysalueen itäpuoliselta



alueelta hulevedet kulkeutuvat Kokelinojan ja maantierummun kautta Tuohinonojaan. Länsipuoliselta alueelta hulevedet kulkeutuvat ojitusten ja maantierummun kautta Tuohinonojaan. (Sweco 2025)

Rakentamisen ja pintojen tiivistymisen myötä hulevesimäärät tulevat kasvamaan jonkin verran nykyisestä. Kaava-alueen itäosassa lisäys on 134 l/s ja länsiosassa 22 l/s. Huleviselvityksen suositusten mukaan toimenpiteitä hulevesitulvariskien pienentämiseksi tarvitaan. Erityisesti länsipuolisen valuma-alueen purkurummun kapasitetti ylittyy jo nykytilanteessa, joten virtaamia ei tule kasvattaa. Jatkosuunnittelussa on huomioitava Tuohinonojan herkkyytys ja sen vaatimat reunaehdot sekä suunniteltava lopullinen hulevesienviivytysrakenteen koko, sijainnit ja rakenteet, joissa huomioidaan pohjavesialueen muodostumisalueen vaikutus rakennustapaan. Viivytysrakenteet ja Kokelinoja on huomioitava kaavan tilavarauksissa. (Sweco 2025)



Kuva 9. Valuma-alueet selvitysalueella ja alueen lähiympäristössä (Sweco 2025)

Yhdyskuntarakenne

Kaava alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen etelässä ja pohjoisessa. Ketolanperäntien varren rakenne on haja-asutustyyppistä kun taas pohjoisessa Metsärinteen alueet ovat aluetehokkuudeltaan maltillisia asemakaavoitettuja pientaloalueita.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnönkohteita ([Kypä.fi](https://kypä.fi) 17.2.2026). Rakennetun kulttuuriperinnön osalta alueella on yksi inventointikohde (Keinälä), josta on pyydetty arvottamislausunto Oulun museolta (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo). Lausunnon mukaan kohteella ei ole sellaisia arvoja, jotka olisi mahdollista säilyttää ja estettä kohteen purkamiselle ei ole.

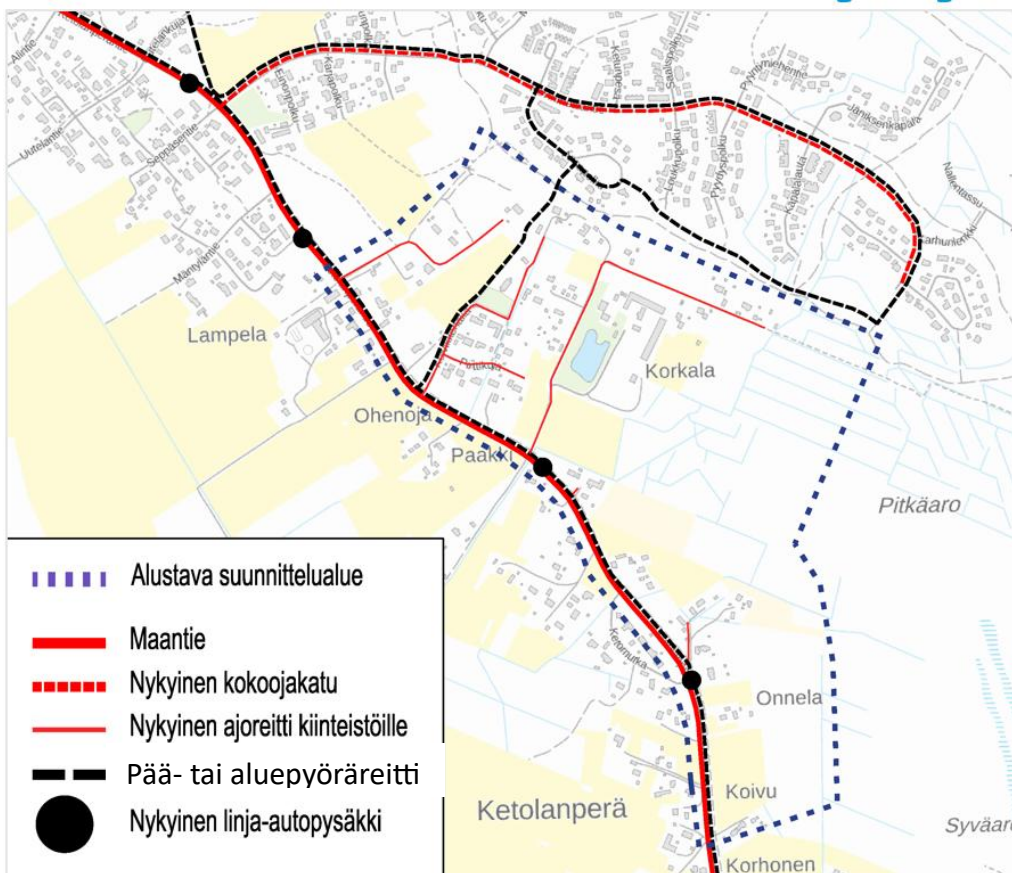
Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alue tukeutuu pääsasiassa Honkasen alueen palveluihin, jotka sijaitsevat n. 3 kilometrin päässä alueelta. Kaava-alueen sisällä on lisäksi pienimuotoisempaa palvelutoimintaa olevilla asuinrakennuspaikolla.

Koulujen osalta alue tukeutuu n. 2 kilometrin päässä sijaitseviin Ketolanperän ja Ylikylän kouluihin.

Liikenne

Kaava alueen liikenne perustuu nykytilassa Ketolanperäntiestä erkaneviin yksityistehin ja asemakaavan tonttikatuihin. Alueen halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa pyöräilyn pääreitti, joka yhdistää Ketolanperäntien varressa ja kaava alueen pohjoispuolella kulkevia itä-länsisuuntaisia pääreittejä.



Kuva 10 Liikenneverkon nykytila



Alla olevassa kuvassa on esitetty liikennetarkastelujen mukainen liikenneverkon tavoitetila alueelle.

Liikenneverkko

- Nykyinen pääpyöräreitti
- Uusi pääpyöräreitti
- Uusi kokoojankatu
- Uusi kiertoliittymä
- Uusi suojatiesaareke
- Uusi nopeusrajoitus 50 km/t
- Linja-autopysäkki



Kuva 11 suositus liikenneverkon tavoitetilaksi (WSP 2021)

Kaava-alueen liikennemäärät



Matkatuotos VE0 Nykytila			IHT (18,8 %)
Tunnus	Matkoja yhteensä	Autoliikenteen matkoja	Autoliikenteen matkoja IHT
A	37	23	4
B	6	4	1
C	100	61	11
D	25	15	3
E			
F			

Kuva 12 Kaava-alueen liikennemäärätuotos nykytilassa (WSP 2025)

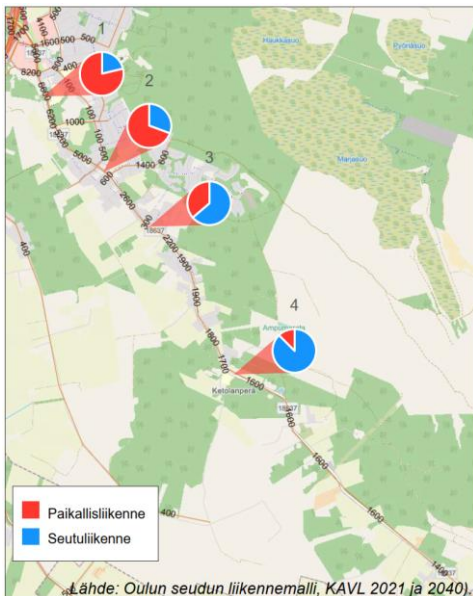
Ketolanperäntien liikennemäärät ja väylätyyppi

Ketolanperäntien liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on nykytilanteessa n. 2200 ajon./vrk ja ennustetilanteessa 2600 ajon./vrk.

Alueidenkäyttölain 83 §:n mukaan: "Maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä." Ketolanperäntien ollessa luokaltaan yhdystie ja



asemakaavan arvioidun liikennetuotoksen nostaessa liikenneosuuden kaava-alueen kohdalla pääasiassa paikalliseksi tulisi Ketolanperäntie osoittaa asemakaavassa kaduksi.



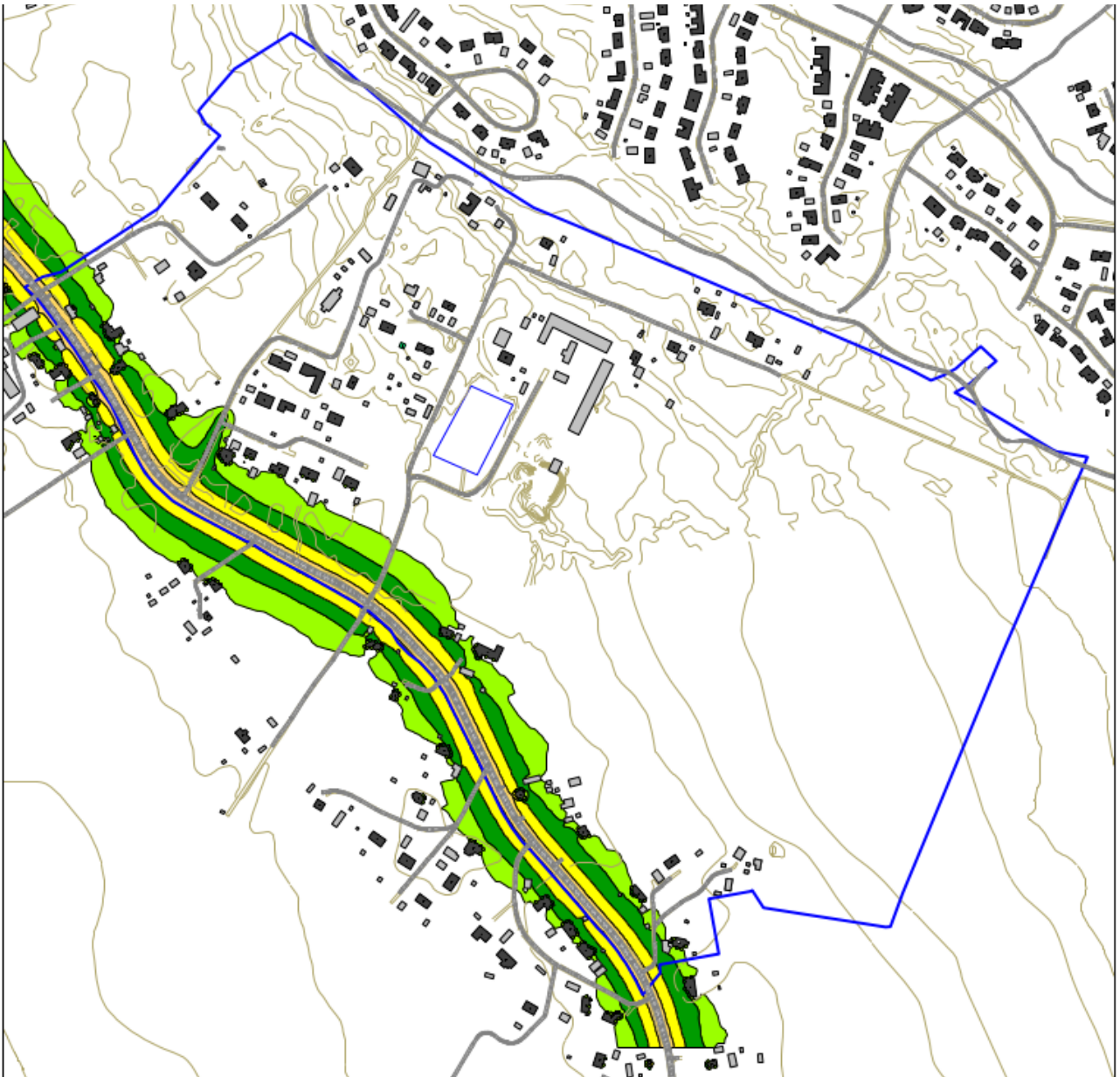
1 Ylikylän koulun kohdalla	KAVL 2021 (ajon./vrk.)	KAVL 2040 (ajon./vrk.)
Paikallinen liikenne:	5200 (79 %)	5900 (79 %)
Seudullinen liikenne:	1400 (21 %)	1600 (21 %)
2 Hovinmetsäntien kohdalla	KAVL 2021 (ajon./vrk.)	KAVL 2040 (ajon./vrk.)
Paikallinen liikenne:	3200 (70 %)	4000 (71 %)
Seudullinen liikenne:	1400 (30 %)	1600 (29 %)
3 Keinäsentien kohdalla	KAVL 2021 (ajon./vrk.)	KAVL 2040 (ajon./vrk.)
Paikallinen liikenne:	800 (36 %)	1000 (38 %)
Seudullinen liikenne:	1400 (64 %)	1600 (62 %)
4 Ketolanperän koulun kohdalla	KAVL 2021 (ajon./vrk.)	KAVL 2040 (ajon./vrk.)
Paikallinen liikenne:	200 (13 %)	100 (6 %)
Seudullinen liikenne:	1400 (87 %)	1600 (94 %)

Kuva 13 Ketolanperäntien liikennemäärä sen jakautuminen paikalliseen sekä seudulliseen liikenteeseen (WSP 2025)

Melulaskennat

Nykytilanteessa sekä ennusteliikenteellä (nykyiset rakennusmassat) tarkasteltaessa päiväajan keskiäänitaso 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 50 dB ylittyy osittain aivan Ketolanperäntien varressa olemassa olevien asuinrakennusten piha-alueilla. Suunniteltujen uusien asuinrakennusten piha-alueilla päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat ohjearvotasot. Meluselvityksen suositusten mukaan julkisivun ääneneristysmääräystä ei ole tarpeen antaa (WSP 2025).

Kaavoitettavalla alueella olevan kuivaamon aiheuttama melu alittaa selvästi ohjearvot suunniteltujen sekä olemassa olevien asuinrakennusten piha-alueilla. Yöaikainen keskiäänitaso 45 dB leviää noin 90 metrin etäisyydelle kuivaamorakennuksesta. (WSP 2025).



Kuva Nykytilanteen keskiäänitaso (WSP 2025).



Kuva Ennustetilanteen keskiäänitaso (WSP 2025)

Tekninen huolto

Kaava-alueen rakennetuilla osilla on olemassa olevaa vesihuolto-, viemäri- ja sähköverkkoa. Vesihuolto- ja viemäriverkostoja laajennetaan alueelle pohjoisen suunnasta Metsärinteen kaavoitetuilta asuinalueilta.

Maanomistus

Alueella on sekä yksityistä että kunnan maanomistusta. Ketolanperäntien omistaa valtio.



Kuva 14 Kunnan maaomaisuus kaava-alueella

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä 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.
- Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.



Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.

Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. 3. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) hylätessä hyväksymisestä tehdyt valitukset 17.1.2022. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava määrättiin tulemaan voimaan





Kaava-aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen cheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.



POHJAVESIALUE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräykset:

Pohjavesien pilaantumisen ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntymisen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

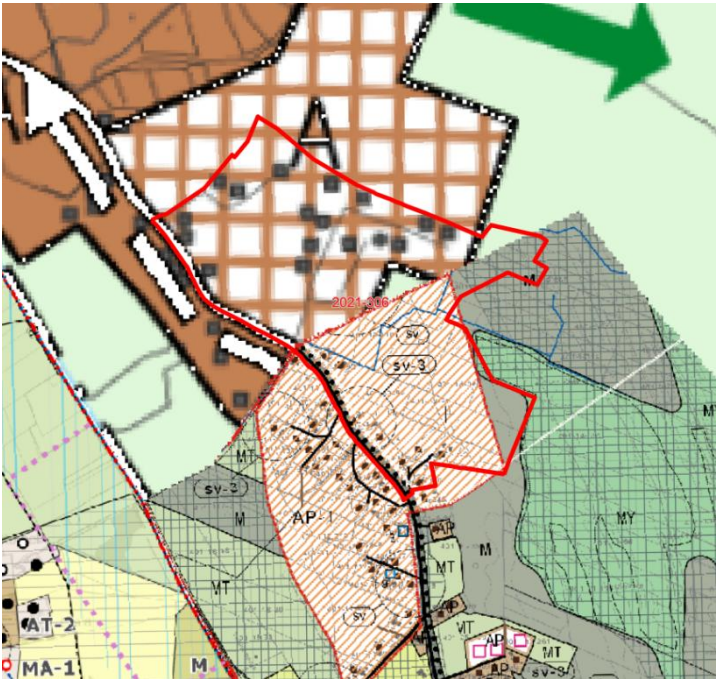


TÄRKEÄ POHJAVESIVYÖHYKE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan laajoja, useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.

Yleiskaava

Kaava alueella on kaksi voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Oulun seudun yleiskaava 2020 on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.2.2005. Ketolanperän osayleiskaava on hyväksytty Kempeleen kunnanvaltuustossa 25.2.2006 kuulutettu voimaan 12.8.2009.



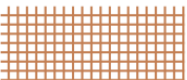
Kuva 15 Ote yleiskaavan kaavayhdistelmästä. Yhdistelmäkartta ei ole oikeusvaikutteinen. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella viivalla.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat Oulun seudun yleiskaavan 2020 kaavamerkinnot:



ASUNTOALUE.

Pääosin jo rakennettu asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.



KEHITETTÄVÄ ALUE.

Alueen maankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisella oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla.

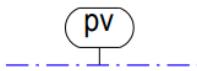


MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.

Suunnittelusuositus:

Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

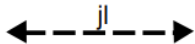


TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun (YSL pohjaveden pilaamiskielto). Pohjaveden määrään tai korkeustasoon vaikuttavaa rakentamista tai muuta toimintaa saattaa rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (VL 1:18). Tarvittaessa asiasta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.



YHDYSTIE / ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.



JOUKKOLIIKENTEEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ / YHTEYSTARVE.

Suunnittelusuositus:

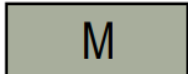
Joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskusten kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat Ketolanperän osayleiskaavan 2020 kaavamerkinnot:



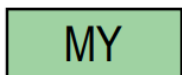
ASUMISTARKOITUKSIIN KÄYTETTÄVÄ ASEMAKAAVOITETTAVA ALUE.

Alueelle suunnitellaan asemakaavalla uutta asumista, virkistys- ja ulkoilualueet sekä reitit, tiestö, kevyen liikenteen yhteydet ja tekniset verkostot. Nykyiset rakennuspaikat säilytetään ja niille voi rakentaa talousrakennuksia. Aluerajaus on ohjeellinen.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen.



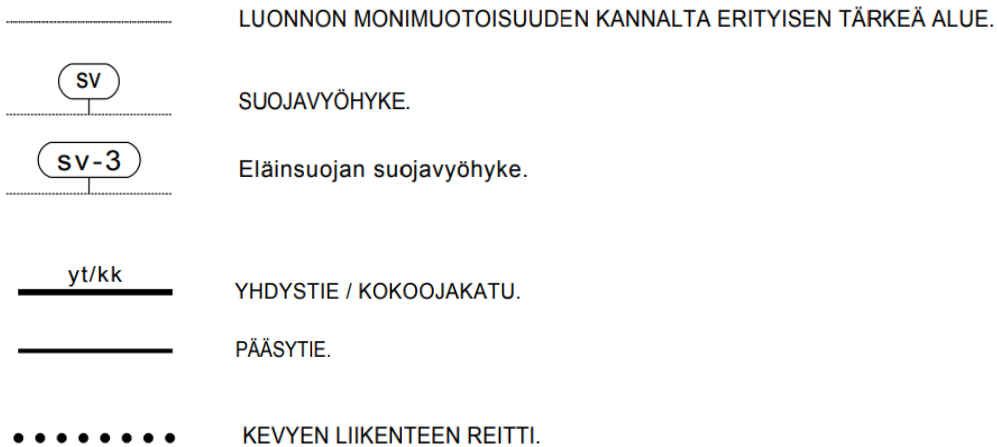
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukseen. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia. Alueen metsänhoidossa on huomioitava erityisesti alueen luonto- ja maisema-arvot. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus). Maa-ainesten otto alueella on kielletty.



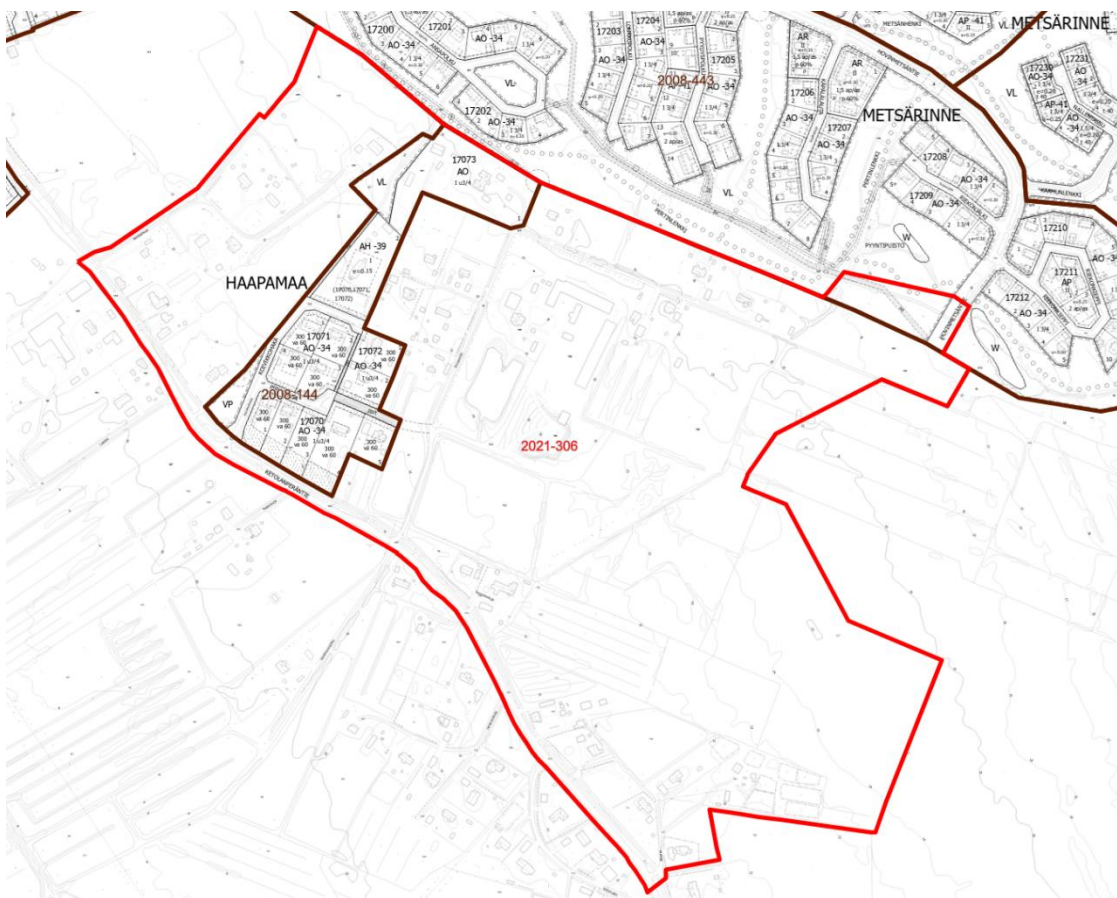
MAANHANKINTA-ALUE, ASEMAKAAVOITUS.

Myöhemmin asemakaavoitettava alue. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Aluerajaus on ohjeellinen.



Voimassa oleva asemakaava

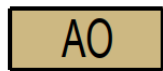
Osalla aluetta on voimassa Kempeleen asemakaavan laajennus 2008-144 ja Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus 2008-443.



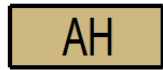
Kuva 18 Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä



Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoitusalueita:



Erillispientalojen korttelialue.



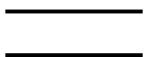
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.



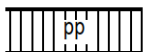
Puisto.



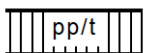
Lähivirkistysalue.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

-34

Indeksi osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

-39

Indeksi osoittaa, että AH-alueelle saa rakentaa yhteiskäyttötilojen lisäksi viereisille asuinkortteleille sähköä ja lämpöä tuottavan pienvoimalan ja tuulivoimalan.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki/Alueidenkäyttölaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL/AKL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kaavahanke vastaa kunnan tarpeeseen vahvistaa pientalotonttivarantoa Ketolanperän koulupiirin alueella.



4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnan kaavoituskatsauksissa on vuodesta 2011 lähtien esitetty Metsärinteen asuinalueen laajennusta tulevana kaavahankkeena. Valtuustoaloitteessa 13.11.2017 § 123 on kiirehditty Metsärinteen kaavoitusta. Lisäksi yksityisiltä maanomistajilta on saatu muutamia kaavoitusaloitteita sekä useita tiedusteluja asemakaavan muuttamiseksi tai laajentamiseksi omistamilleen maille. Kempeleen kunnanhallitus on tehnyt asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämispäätöksen 8.3.2021.

4.3. Sopimukset

Asemakaavan myötä uusia rakennuspaikkoja tai asemakaavan muutoksella merkittävän määrän uutta rakennusoikeutta saavien yksityisten maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimukset. Arvion mukaan maankäyttösopimuksia tehdään 16 kappaletta. Sopimusten määrä tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

Tarkoituksenmukaisen ja yhtenäisen asemakaavoitettavan alueen muodostaminen alueelle edellyttää maankäyttösopimuksia, joiden periaatteiden määrittämiseen on haettu elinvoimavaliokunnalta ohjausta.

Elinvoimavaliokunta (31.10.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että maankäyttösopimuksissa kaavakorvaus olisi 35 % maanarvon noususta ja että jos tilanne poikkeaa maapoliittisesta ohjelmasta, korvaus olisi 40 %.

4.4. 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) koko kaavaprosessin ajan. Kaavaprosessin virallisissa vuorovaikutusmenettelyissä saatavat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sekä mahdolliset vastineet niihin on koottu liitteeseen 6. Muiden osallistumistilaisuuksien palautteiden tiivistelmät on kuvattu tässä selostuksessa.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on pidetty kaksi työneuvottelua:

- Työneuvottelu 26.9.2024, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, L-vastuualue
- Työneuvottelu 25.2.2025, Kempeleen vesihuolto Oy

Oulun museo- ja tiedekeskukselta on saatu arvottamislausunto alueella sijaitsevasta Keinälän inventointikohteesta.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä osallisilta. Palautteet on koottu liitteeseen 6.

OAS-vaiheessa viranomaiset huomauttivat luontoselvityksen täydentämisen, meluselvityksen, pohjavesialueen ja mahdollisten happamien sulfaattimaiden huomioimisen tarpeesta sekä vesihuollon ET-tonttien ja johtoaluevarausten tarpeellisuudesta.

Saapuneet mielipiteet koskivat alueella olevan ja alueeseen rajautuvan maatalous- ja elinkeinotoiminnan huomioimista kaavasuunnittelussa. Toisessa mielipiteessä ehdotettiin myös kaava-alueen laajentamista Ketolanperäntien eteläpuolelle.

Maanomistajakysely 2019

Maanomistajakyselyssä 2019 maanomistajia pyydettiin esittämään tavoitteitaan ja toiveitaan suunnittelussa huomioon otettavaksi. Lisäksi pyydettiin perustietoja tilojen/kiinteistöjen käyttötarkoituksesta, asumisen tai muun käytön laadusta sekä mahdollisesta elinkeinon harjoittamisesta ja siihen liittyvistä tavoitteista. Lisäksi toivottiin yleisiä mielipiteitä alueen maankäytön kehittämisestä.

Kyselyn vastauksissa esitettiin näkemyksiä puolesta ja vastaan asemakaavan tarpeesta. Toivottiin alueen maaseutumaisen luonteen säilymistä. Useissa palautteissa toivottiin alueella olevan elinkeinotoiminnan huomioimista. Rakennuspaikkatoiveita esitettiin useille kiinteistöille.

Valiokuntaohjaukset vireilletulovaiheessa

Elinvoimavaliokunta (13.4.2021):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että kaavoitusta vietäisiin eteenpäin kaavasuunnittelijan ehdotuksen mukaisesti.

Yhteisöllisyysvaliokunta (20.4.2021):

Valiokunta merkitsee asian tiedoksi, kaavoitusta voidaan viedä eteenpäin kaavasuunnittelijan ehdotuksen mukaisesti.

Todetaan, että esteellinen Sari Janatuinen (asianosaisena lähiomainen) ei ottanut osaa asiasta käytyyn keskusteluun.

4.5. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella Kempeleen kunnan tavoitteena on lisätä kunnan pientalotonttivarantoa ja mahdollistaa tontinluovutus alueella maankäytön toteutusohjelman mukaisesti sekä muodostaa uusia omakotitontteja yksityisten maanomistajien tarpeisiin.

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa Hovinmetsäntietä Ketolanperäntiehen asti, ja laatia siihen tukeutuvalle alueelle asemakaava. Lisäksi tavoitteena on selvittää Hakolankujan ja Keinäsentien rakennettujen alueiden tiivistämisen ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä. Selvitysten



pohjalta määritellään tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen alue, jolle asemakaavaa muutetaan ja laajennetaan. Kaava-alueen rajausta tarkentuu asemakaavaprosessin kuluessa.

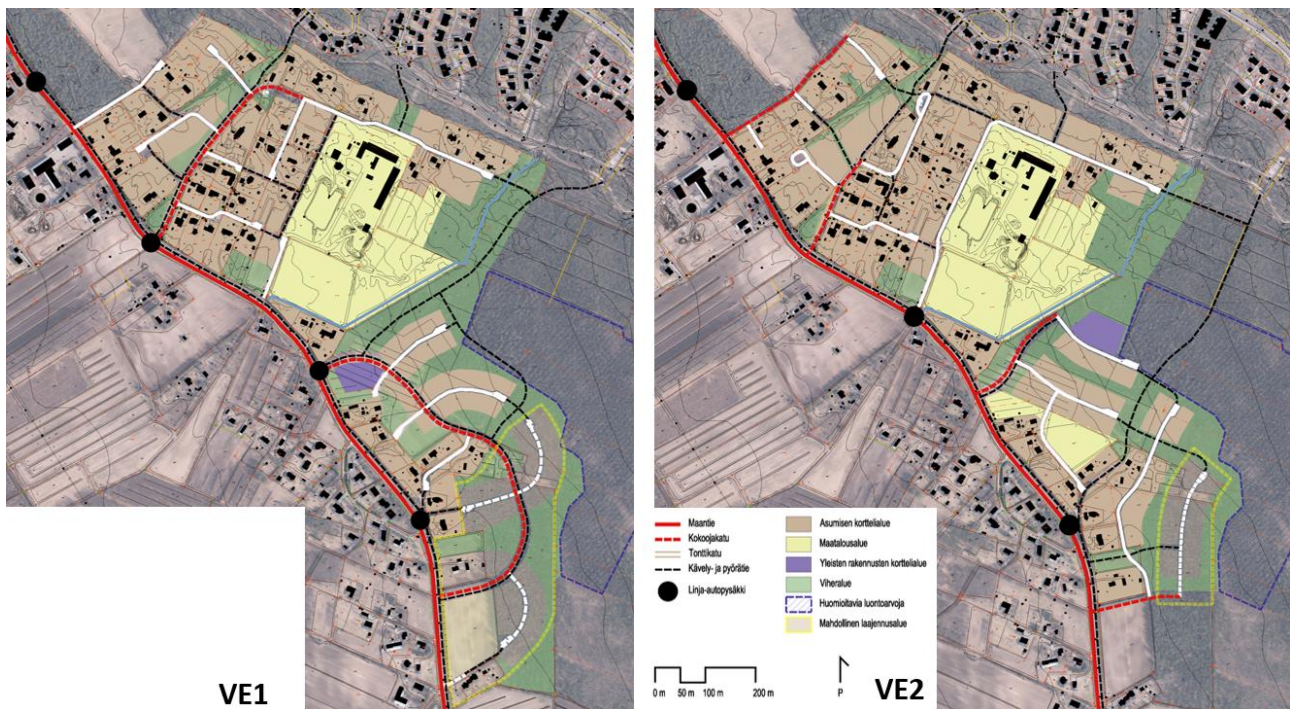
Asemakaavassa on tarkoitus osoittaa rakentamiseen varattavat alueet sekä alueet, jotka tulee selvitysten perusteella jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamuutosalueella tarkastellaan tiedossa olevat muutostarpeet. Kaavalaajennusalueella merkitään olemassa olevat rakennuspaikat sekä tutkitaan yksityisomistuksessa olevia alueita, joihin on tehty kaavoitusaloitteita tai joihin kohdistuu muita rakentamis- tai maankäytönkehittämistoiveita. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen yksityisten omistamille maille edellyttää maakauppoja, maanvaihtoja tai maankäyttö- ja kaavoitussopimuksia.

4.6. Asemakaavan vaihtoehdot

Kaavarunkovaihtoehdot

Ensimmäisten selvitysten ja maanomistajakyselyn 2019 tietojen perusteella valmisteltiin kaavarunkovaihtoehdot VE1 ja VE2. Vaihtoehtojen tavoitteena oli löytää erityisesti erilaisia vaihtoehtoja liikenteen järjestämiseksi. Rakentamisen määrä oli molemmissa vaihtoehdoissa samankaltainen. Kaavarunkovaihtoehtoja esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.6.2023.

Yleisötilaisuuden palautteissa korostui toive alueen maaseutumaisen luonteen säilyttämisestä. Liikenteen osalta Koivikkohaaran aseman korostamista liikenteen ohjaamisessa pidettiin niin hyvänä kuin ei toivottavana ratkaisuna. Palautteissa esitettiin runsaasti omakohtaisia toiveita kulkuyhteyksistä. Pyörätieyhteyttä Metsärinteen alueelta kohti Ketolanperän koulua pidettiin tärkeänä. Lisäksi palautteissa esitettiin toiveita uusista rakennuspaikoista ja kiinteistöjen kehittämisestä.

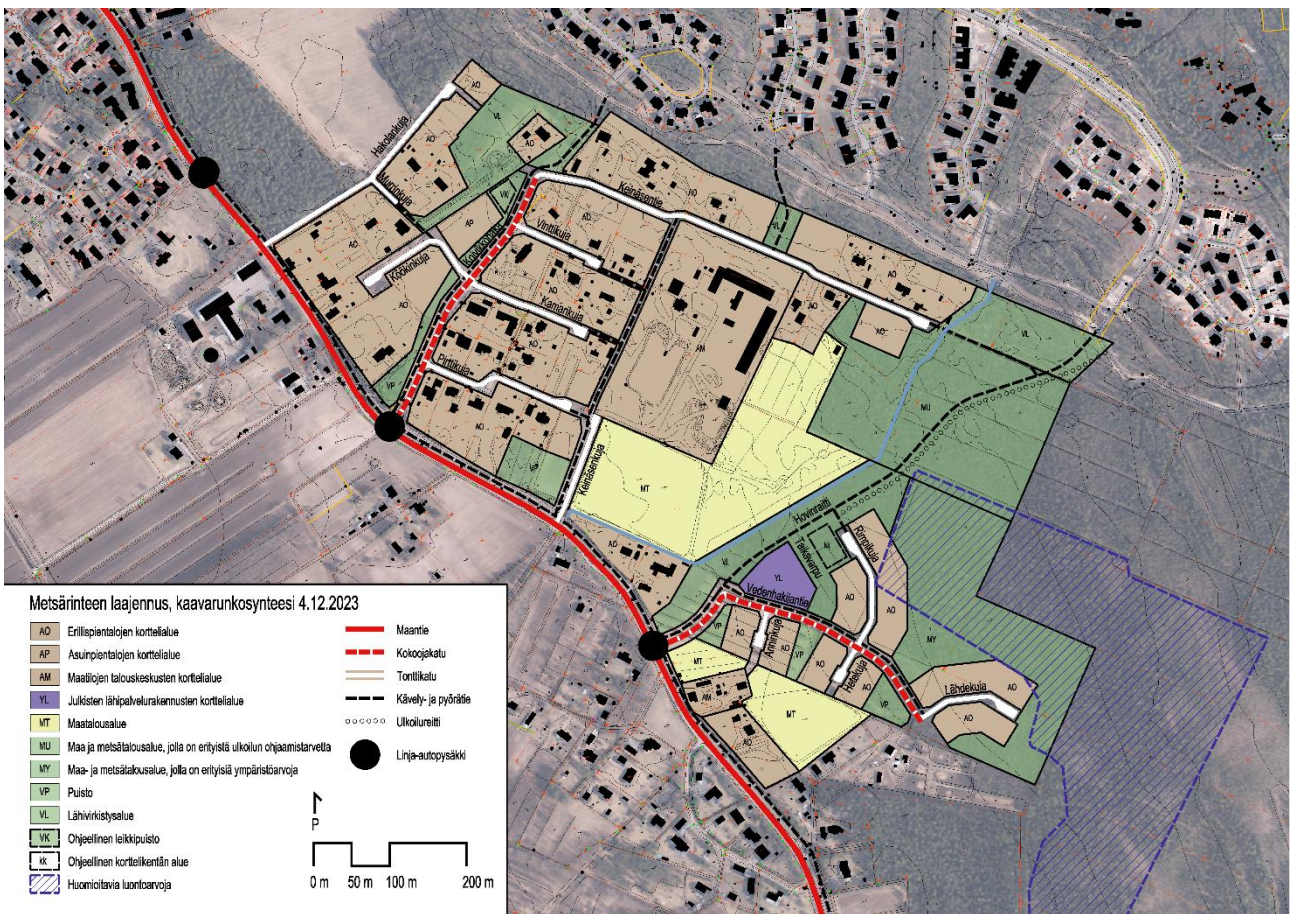


Kuva 19 Kaavarunkovaihtoehdot VE1 ja VE2

Kaavarunkosynteesi

Kaavarunkovaihtoehdot jalostettiin yleisötilaisuuden palautteen perusteella kaavarunkosynteesiksi. Kaavarunkosynteesissä Koivikkohakaa esitettiin kehitettävän paikallisena kokoojakatuna. Itäosien liikenne ohjattaisiin Hovinmetsäntiehen liittyvän uuden Vedenhakijantien kautta. Koivikkokaan kehittäminen paikallisena kokoojakatuna nähtiin liikenneverkon näkökulmasta selkeimpänä vaihtoehtona. Lisäksi tällä vältettiin alueella sijaitsevan maatalouden talouskeskuksen liikenteen ohjautuminen pientaloalueen tonttikatuverkostolle. Uusien tonttikatujen sijoitteluun vaikutti erityisesti uusien rakennuspaikkojen sijoittelu ja olevan rakenteen rajoitteet katujen linjauksille.

Kaavarunkosynteesistä kerättiin palautetta maanomistajakyselyllä 2023. Kyselyssä toistuivat yleisötilaisuuden palautteissa korostuneet teemat. Palautteissa esitettiin huoli Koivikkokaan ja Hakolankujan alueen liikenteen lisääntymisestä ja liiallisesta luonteen muuttumisesta. Lisäksi palautteissa toistettiin rakentamisaikatoiveita.



Kuva 20 Kaavarunkosynteesi.

4.7. Kaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 4.3.-3.4.2026.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos perustuu pääpiirteittäin kaavarunkosynteesin periaatteisiin. Katujen linjauksia on tarkennettu ja Koivikkohaahan kautta ohjautuvan liikenteen määrää pyritty vähentämään kaavarunkosynteesin mukaiseen ratkaisuun verrattuna ohjaamalla osa Keinäsentien liikenteestä Hovinmetsäntien jatkeelle.



Kuva 21 Nähtäville laitettava asemakaavaluonnos.

Valiokuntaohjaukset kaavaluonnosvalmistelun aikana

Alustavan kaavaluonnoksen jatkosuunnitteluun on saatu valiokunnilta ohjausta. Erityisesti ohjausta on pyydetty 1) Ketolanperäntien roolin (maantie vai katu) määrittämiseksi, 2) yhtiömuotoisen asuinrakentamisen osoittamiseksi sekä 3) Hovinmetsäntien jatkeen ratkaisemiseksi asemakaavassa.

Palveluvaliokunta (19.10.2024):

1. Palveluvaliokunta toivoo tarkempaa selvitystä Ketolanperäntien läpikulkuliikenteestä jo luonnosvaiheessa. Palveluvaliokunta pitää tietä maantie-tasoisena, koska siinä on läpikulkuliikennettä naapurikuntiin.
2. Palveluvaliokunta ohjaa varaamaan kaksi omakotitalotonttia ja kaksi paritalotonttia suunniteltuun kortteliin 17073 tontille 1.



3. Palveluvaliokunta ohjaa rakentamaan koululaisten turvallisuutta parantavan pyörätien mahdollisimman pian. Tavoitteena on saada myöhemmin pyörätien yhteyteen rakennettua myös autotie.

Yhteisöllisyysvaliokunta (19.11.2024):

Yhteisöllisyysvaliokunta ohjaa seuraavasti:

1. Ketolanperäntien kaavamerkintä (katu vs maantie)? Yhteisöllisyysvaliokunnalla oli asiasta näkökulmia puolesta ja vastaan.
2. Yhtiömuotoisen asuinrakentamisen osoittaminen kortteliin 17013? Yhteisöllisyysvaliokunta ohjaa, että kortteliin rakennetaan omakotitaloja.
3. Hovinmetsäntien jatkeen kohtalo? Yhteisöllisyysvaliokunta ohjaa, että jatketaan Ketolanperäntielle asti.

Resurssivaliokunta (26.11.2024):

Resurssivaliokunta merkitsee Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen sekä Metsärinteen asuinalueen laajennuksen alustavan asemakaavaluonnoksen esittelyn tiedoksi.

Resurssivaliokunta ohjaa seuraavaa:

1. Ketolanperäntie säilytetään maantienä
 2. Yhtiömuotoinen asuminen voidaan sallia kortteliin 17073, mikäli yhtiömuotoiselle asumiselle on kysyntää
 3. Hovimetsäntien jatke olisi tärkeää rakentaa yhdellä kertaa valmiiksi.
- Resurssivaliokunta edellyttää, että hulevesiasiat huomioidaan kaavoituksessa.

Valmisteluvaiheen palautteet

Kaavaluonnosaineistosta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja 13 osallisilta. Palautteet on koottu liitteeseen 10. Viranomaispalaute koski kaavaselostuksen nykytilakuvauksen ja vaikutustenarvioinnin tarkennuksia, pohjavesialueen huomioimista kaavamääräyksissä, hulevesien hallintaa, pelastustoiminnan järjestämistä, varautumista joukkoliikenteen tulevaisuuden tarpeisiin ja verkostojen tilavarauksia. Osallispalaute koski liikennejärjestelyjä, lisääntyvän liikenteen vaikutuksia meluun ja liikenneturvallisuuteen, rakennuspaikkojen määrää ja hulevesien hallintaa.



4.8. Kaavaehdotus



Kuva 22 Nähtävälle laitettava asemakaavaehdotus.

Ehdotusvaihetta varten hulevesiselvitystä on päivitetty.

Selvitysten ja saapuneen palautteen vuoksi luonnosvaiheen jälkeen on tehty seuraavia muutoksia.

Kaavakartta:

- Muutoksia erillispientalojen rakennuspaikkoihin ja niiden määrään
- Tarkennettu hulevesien hallinnan tilavarauksia
- Laajennettu kaava-alueetta Ketolanperäntien kohdalla
- Lisätty maston rakennusala Kokelin alueelle
- Tarkennettu pyöräteiden linjauksia



- lisätty ohjeellinen ajoyhteys linja-auton kääntöpaikkaa varten kaava-alueen koillisosaan

Kaavaselostus sen nykytilankuvausta ja vaikutusten arviointia on täydennetty. Lisäksi rakentamistapaohjeeseen on tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä mm. liikenneturvallisuuteen, verkostoihin ja pohjavesialueeseen liittyen.

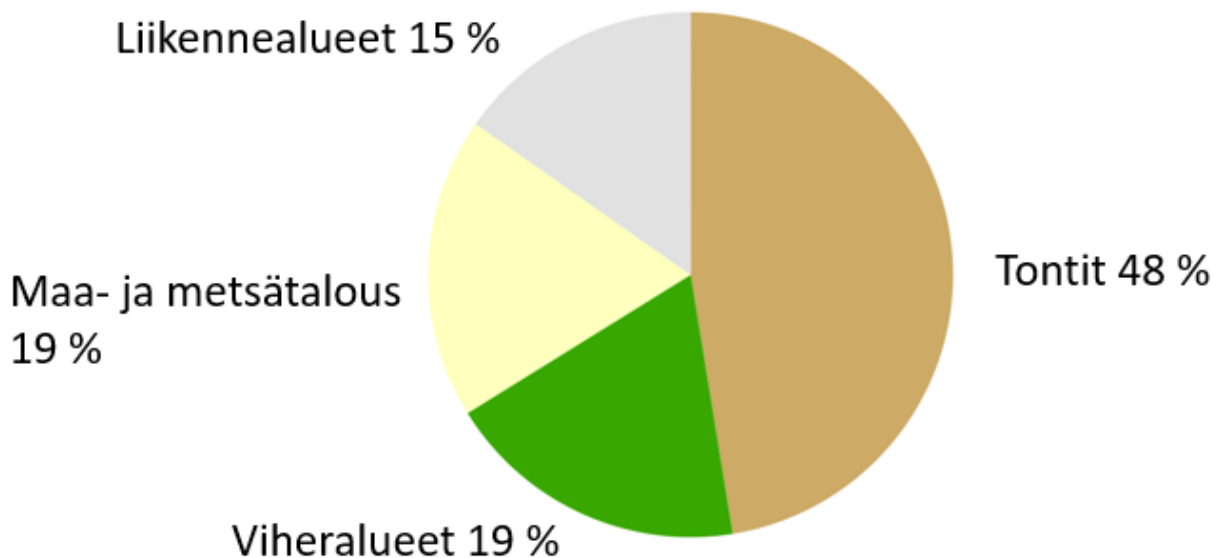
Ehdotusvaiheen palautteet

Täydentyy hyväksymisvaiheessa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavalla muodostetaan 101 erillispientalojen (AO) tonttia (joista 79 kpl uusia), 4 yhtiömuotoisten pientalojen tontti (AP), 1 erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AOR), 1 maatilojen talouskeskusten alue sekä 2 palvelujen ja asumisen tonttia (PA). Lisäksi muodostuu liikennealueita, lähivirkistysalueita (VL), leikkipuistoja (VK) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET). AO-tontit ovat kooltaan noin 900-2000 m² suuruisia. Osa olemassa olevista rakennuspaikoista osoitetaan myös tätä suurempana.



Kuva 23 Kaavan aluevaraukset.



5.2. Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksissaan 30.3.2021, 20.9.2023, 31.1.2024, 27.1.2026 ja 15.4.2026 käsitellyt kaava-alueen nimeämislogiikkaa. Kaavalaajennuksen alueelle Kokelinojan itäpuolella ehdotetaan aluenimeä Kokeli.

Säilyvät kadunimet:

- Hakolankuja
- Koivikkohaka
- Keinäsentie
- Hovinmetsäntie
- Riistatie

Uudet kadunnimet:

- Hakolantie
- Murrinkuja
- Köökikuja
- Kamarikuja
- Keinäsenkuja
- Vedenhakinjantie
- Lähdekuja
- Hetekuja
- Rimpikuja

Uudet puistonnimet:

- Murrinpuisto
- Taikavarpu

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain/Alueidenkäyttölain 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

Kaava täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta Ketolanperäntien varressa ja kaava-alueen länsiosissa. Kaavalaajennuksen myötä yhdyskuntarakenne laajenee jonkin verran itään. Yhdyskuntarakenteen laajeneminen on alueella voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukaista.



Asuminen ja väestö

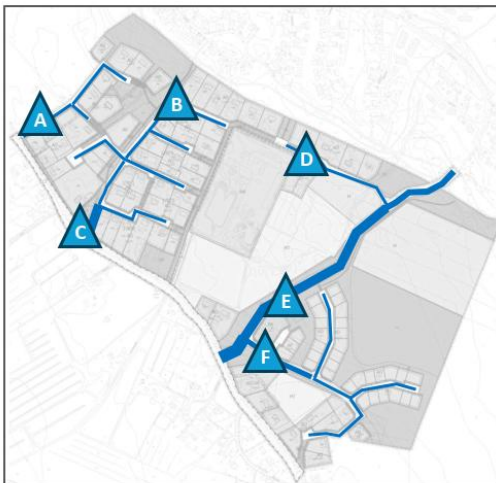
Asuntojakauma painottuu omakoti- ja paritaloihin. Alueelle muodostuu kaksi kytkettyjen pientalojen/rivitalojen tonttia. Kaavan toteutumisen arvioidaan lisäävän alueen asukasmäärää noin 220 henkilön verran.

Elinympäristö

Melun ohjearvot ylittyvät nykyisellään osalla Ketolanperäntiehen rajoittuvien nykyisten rakennuspaikkojen eteläosissa. Tieliikenteen aiheuttama melu suunnittelualueella lisääntyy noin 1 dB pääosin Ketolanperäntien aiheuttaman liikenteen kasvun seurauksena. Suunnitellun maankäytön tuottama liikenteen lisäys ei juurikaan lisää melua suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueilla. Oleskelualueet on mahdollista sijoittaa melualueiden ulkopuolelle ja tarvittaessa melun kulkeutumista voidaan estää lisäksi tontin sisäisillä rakenteilla, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan lisärakentamista. Liikennemäärien lisääntyminen alueella on kokonaisuutena maltillista. Yksittäisen olevien kiinteistöjen kohdalla liikennemäärät lisääntyvät suhteessa enemmän. Vähäisten kokonaisliikennemäärien vuoksi liikennemäärän lisääntymisen vaikutukset eivät ole erityisen merkittäviä. Vaikutusten lieventäminen on huomioitu asemakaavan ja rakennustapaohjeen katualueita koskevissa määräyksissä.



Matkatuotos VE1B		IHT (18,8 %)	
Tunnus	Matkoja yhteensä	Autoliikenteen matkoja	Autoliikenteen matkoja IHT
A	137	83	16
B	112	68	13
C	461	281	53
D	75	46	9
E	434	264	50
F	280	171	32

Kuva: Arvioidut liikennemäärät kun kaavan mukainen rakentaminen on toteutunut.



6.2. Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavan myötä nykyisiä metsä- niitty ja peltoalueita muuttuu rakennetuksi alueeksi. Vaikutuksia ei kohdistu luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuihin, Natura 2000-alueisiin, luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisiin suojeltuihin luontotyyppeihin, metsälain 10 §:n mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin tai muihin uhanalaisiin luontotyyppeihin.

Vaikutukset linnustoon

Metsä ja peltoalueiden rakentaminen kaventaa jonkin verran linnuille soveltuvia elinympäristöjä. Luontoselvityksessä tunnistettu linnuston kannalta merkittävä alue jää rakentamisen ulkopuolelle. Merkittävälle alueelle aiheutuu vähäisiä vaikutuksia uuden asutuksen ja luonnonalaisena säilytettävän metsäalueen reunavyöhykkeelle pääasiassa lisääntyvän virkistyskäytön vuoksi.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsevaan kanahaukan pesimäympäristöön ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Luontoselvityksessä rajattu rakentamisen ulkopuolelle jätettävän suositellun alueen raja kulkee lähimmillään 45 metrin etäisyydellä pesäpaikasta. Kaavan mukaisia korttelialueita on osoitettu lähimmillään 65 metrin ja ulkoilureitti 75 metrin etäisyydelle pesäpaikasta.

Vaikutukset muihin lajeihin

Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa lepakoille soveltuvia saalistusympäristöjä poistuu tai muuttuu. Uusien rakennettavien katujen varsille syntyy myös uusia ympäristöjä erityisesti katujaksoille, joiden molemmilla puolilla on metsäaluetta. Vaikutukset ovat vähäisiä eivätkä kohdistu lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavan toteutuminen parantaa kunnan latuverkoston saavutettavuutta erityisesti Ketolanperäntien varren läheisiltä alueilta uuden yhdysladun myötä. Kaava mahdollistaa nykyisen leikkipuiston siirtämisen yksityiseltä maalta kunnan omistamalle maalle Koivikkohaka-kadun varressa ja uusien pienimuotoisten virkistysrakenteiden toteuttamisen kaavalla muodostettaville lähivirkistysalueille.

6.3. Maisemavaikutukset

Kaavan mukaisesta rakentamisesta syntyvät maisemavaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia. Pääosa rakentamisesta sijoittuu maisemakuvaltaan suljetuille alueille. Näkyvimvät muutokset tapahtuvat nykyisissä katu- ja tienvarsinäkymissä sekä rakentamisen piiriin otettavilla alueen sisäisillä pelto tai niittyaukeilla.

6.4. Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Rakentamisen ja pintojen tiivistymisen myötä hulevesimäärät tulevat kasvamaan jonkin verran nykyisestä, tällä on vaikutusta myös pohjavesien muodostumiseen. Kaavamääräyksissä on huomioitu pohjaveteen kohdistuvat riskit. Kaavan aluevarauksissa on varattu hulevesiselvityksen



mukaiset aluevaraukset hulevesien hallinnalle. Kaava alueen itäosassa tarvittava viivytyksapasiteetti saavutetaan hulevesien viivytysaltaalla, jonne tiiviimmin rakentuvan Kokelin alueen vedet johdetaan. Länsiosassa viivytys voidaan toteuttaa kevyemmin yleisillä alueille ilman erillisiä viivytysaltaita. Molemmilla aluilla edellytetään kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeen määräyksissä kiinteistökohtaista hulevesien hallintaa.

6.5. Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla. Kaavan vahvuutena on:

- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen

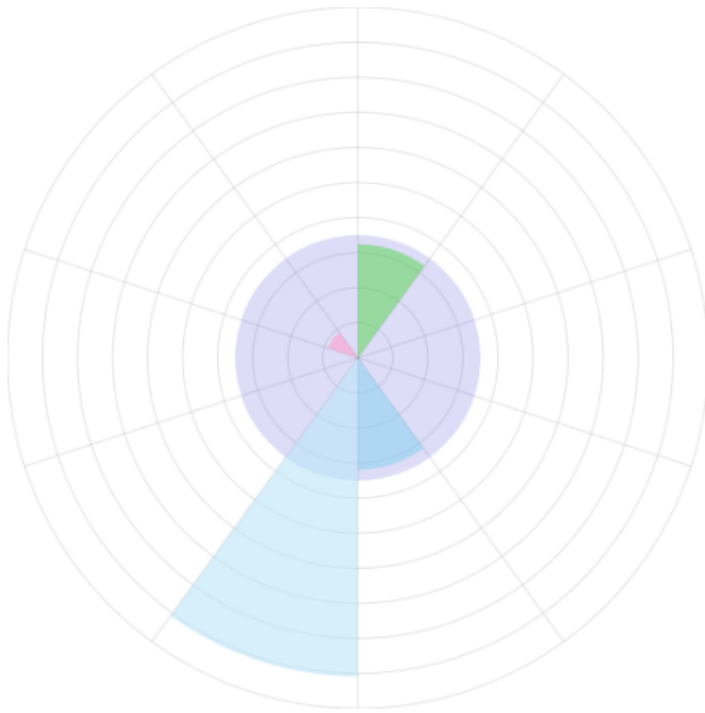
Kaavan heikkouksia ovat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva: Ilmastokestävyyden painottuminen osa-alueittain (KILVA)

Kaavan merkittävin ilmastovaikutus on nykyisellään metsäisen alueen muuttuminen rakennetuksi pientaloalueeksi (n. 7 hehtaaria).

6.6. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

Kunnalle syntyy kustannuksia kaavan edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamisesta ja kaava-alueella olevan infran kehittämisestä. Tuloja kunta saa tontinluovutuksesta ja kaavakorvauksista. Kaavakorvaustaso on määritelty siten, että kaavan toteuttaminen on yhdessä tontinluovutustulojen kanssa kunnalle taloudellisesti tasapainoista.

Lisääntyvällä asukasmäärällä ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavoitettavalla alueella olevien elinkeinonharjoittajien toimintaedellytyksiin. Elinkeinoharjoittajien tarpeet on huomioitu kaavan tilanvarauksissa ja liikenneyhteyksissä.



7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakennustapaohje. 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 voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Uusien rakennuspaikkojen rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan laajennuksia, joiden rakentaminen aloitetaan alustavan arvion mukaan vuodesta 2028 eteenpäin.

7.3. Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueen osalta toteutumisesta vastaa tienpitäjä eli valtio. Maankäytön aiheuttamista muutoksista liikennealueelle vastaa kunta toimien yhteistyössä tienpitäjän kanssa. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 3.9.2026

Yleiskaava-arkkitehti, Eemeli Nurmi



kempele@kempele.fi
08 5587 2200

