



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AP

Asunpentalojen korttelialue.
- AO

Erillispentalojen korttelialue.
- AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
- AOR

Yhdistetty erillispentalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- PA

Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
- VP

Puisto.
- VL

Lähiavikistysalue.
- ET

Yhdyskuntatekniistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
- M

Maa- ja metsätalousalue.
- MT

Maatalousalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +

Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja
- Ohjellinen osa-alueen raja
- Ohjellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kunnanosan nimi.
- Korttelin numero.
- 18000

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 300

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- 1/123

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun lukumäärän ja toinen luku rakennusoikeuden kerrosalanelömetreinä
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 0 = 0.12

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- + 160

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalanelömetriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden asuinrakennuksesta erillisten autotallin ja varastotilojen rakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
- Rakennusala
- Ohjellinen rakennusala.
- VK

Ohjellinen leikkipuisto.
- W

Ohjellinen hulevesiallas.
- ml

Ohjellinen alueen osa, johon rakentamisen yhteydessä jäävien maamassojen läjitys on sallittua.
- kk

Ohjellinen korttelikentän alue.
- Istutettava alueen osa.
- Ohjellinen istutettava alueen osa.
- o o o o

Säilytettävä/istutettava puuriivi
- o o o o

Säilytettävää puustoa.
- sp1

Alueen osa, jolla oleva puusto säilytettävimmän luonnontilaisena. alueen hoito- ja kunnostustöissä huomioidaan linnusto säilyttämällä tehokkijä ja lehopuuta.
- Katu.
- Ulkolureitti.
- Jalan kululle ja polkupyöräilylle varattu katu tie.
- Ohjellinen jalan kululle ja polkupyöräilylle varattu katu tie.
- Jalan kululle ja polkupyöräilylle varattu katu tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- ajo

Ajo yhtey.
- Avo-oja varten varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa
- Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa.
- vm

Muuntajan vaara-alue.
- Ohjellinen eritasoristys.
- Ajoneuvoliittymän lähimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
- gp

Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.
- 16

Indeksi osoittaa, että alueella rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää 40% enintään versta- ja toimistotiloja varten.
- 41

Indeksi osoittaa että kullekin tontille tulee rakentaa kaksiasuntointien pientalo.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen ja pihaj-alueet

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet.

Alle 1400 m2:n tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Asuinrakentamisen sallivilla tonteilla läpäisevän pinnan osuus tulee olla vähintään 50%

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Ketolarperäntien rajoittuvilla tonteilla pihaj-alueiden oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päivävajan keskiarvon ohjearvo ylity.

Pysäköinti

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

AOR- ja PA-korttelissa on osoitettava 1 autopaikka jokaista 65:ttä asuinrakennusanelömetriä kohti.

Polkupyörille tulee osoittaa vähintään kaksi säilytyspaikkaa asuntoa kohti.

Muista osin autojen ja polkupyörien paikoituksessa tulee noudattaa kestävä liikkuksen ohjekortin suosituksia.

Pohja- ja pintavedet

Kaava- alue sijoittu kokonaisuudessaan veden hankintaan varten tärkeälle pohjavesialueelle sekä vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laattaa ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelun pohjaveden piisamsuhteita (YSL 178) sekä vesilain säädökset hankkeen luvantarkistuksesta. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Lupa- ja valvontaviraston lausunto.

Pohjavesialueella öljysäiliöt sekä muut pohjaveden puhtautta vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katkosäiliöillä suojalla. Tällä alueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjaveä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Maanalaist öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistamisesta.

Pohjavesialueella maalamppöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa (maalämpökaivot) tai lausuntoa (maalämpöpöint) Lupa- ja valvontavirastolta.

Rakentaminen ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Hulevedet

Pohjavesialueella muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Likaiset hulevedet tulee johtaa viivyrakenteiden kautta pois pohjavesialueelta tiivissä rakenteissa tai suodattaa siten, etteivät ne aiheuta vaaraa pohjaveden laadulle.

Hulevedet tulee käsitellä kiinteistöjen hulevesiohjeyn mukaisesti.

Tonteilla syntyneet hulevedet tulee imeyttää tai viivytää tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapurille.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

Ketolarperäntien rajoittuvilla rakennuspaikoilla tulee rakentamisluvalla liitteinä esittää rakennuspaikkakohtainen kuvatuussuunnitelma. Mikäli hulevesiä johdetaan maan tien kuivatusrakenteisiin, tulee suunnitelma hyväksyttävä Pohjois-Suomen elinvoimakseksella.

Maaperä ja perustaminen

Alueella edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

Asemakaava-alueella saatavaa esiintyviä happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmatarakaisuihin. Hapantumiseriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä hapantumiseriskien ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Verkostot ja yleiset alueet

Sähköjakaiverkkoon kuuluvia uusia ilmajohdot ei sallita. Alueen sisäinen sähköjaku tulee järjestää maakaapelein.

Puisto- ja lähiavikistysalueelle saa sijoittaa muuntamoita ja sähköjakaiverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

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

Lähiavikistysalueelle osoitettuun maastonmuotoliun voidaan käyttää rakentamisen yhteydessä syntyviä ylijäämämaita hyväksytyn puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman mukaan. Pilaantuneita maita ja happamia sulfaattimaita ei saa käyttää maastonmuotoliun rakentamiseen alueella.

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

YLIKYLÄ/HAAPAMAA (105/017), KETOLANPERÄ/KETOLANPERÄ (206/018)

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

Asemakaava muuttaa Kempeleen asemakaavan kortteleita 17070-17073. Asemakaavalla muodostuvat Kempeleen asemakaavan kortteilit 17074-17081, 18000-18011 ja niihin liittyviä katu-, viher-, sekä maa- ja metsätalousalueita.

 KEMPELEEN KUNTA TEKNISET PALVELUT 90440 KEMPELE		LIITE 9	
YLIKYLÄ/HAAPAMAA (105/017), KETOLANPERÄ/KETOLANPERÄ (206/018) Asemakaavan muutos ja asemakaava		MITTAKAAVA	1:2 000
		Kunnanhallitus 23.2.2026 § 49 7.9.2026 § xx	
Kaavotusjohtaja	Kajsa Murja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 17.3.16.4.2021	Kunnanvaltuusto Voimaantulopäivä
Yleiskaava-arkkitehti	Eemeli Nurmi	Laatimisaikavaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 4.3.-3.4.2026	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Tekninen avustaja		Julkisesti nähtävillä (ehdotus nähtävillä)	Arvostelu 244/20-2021-306
Päiväys	3.9.2026		
Korjaus		16.9.-16.10.2026	