

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS HAKAMAAN YRITYS- JA TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUS KESKUSTA / OLLILA, ASEMANSEUTU (101 / 001, 002) HAKAMAA / HAKAMAA, PAITURI (103 / 011, 012)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 11001, 11002, 11101, 2200 – 2201 ja niihin liittyviä katu-, viher-, maa- ja metsätalousalueita, yleisen tien aluetta sekä rautatiealuetta. Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 14:453, 14:471, 14:506 ja 14:507 ja 36:56.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 11003-11009 ja 2204-2207 sekä niihin liittyvät viher- ja katualueet.

SELOSTUS

26.9.2016 (ehdotusvaihe)



Kannen viistoilmakuva Lentokuva Vallas Oy.

Vireilletulo

Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Voimaantulopäivä

Asianumero 626/10.02.03/2015

khal 23.11.2015, § 309 (kuulutus 2.12.2015)

xx.xx.201X, § xx

xx.xx.201X

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2 Ote voimassaolevasta asemakaavasta

LIITE 3 Ote rekisterikartasta

LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.9.2016

LIITE 5 Asemakaavan muutosehdotus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 26.9.2016, tämä erillisenä kh-listan liitteenä)

LIITE 6 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot, vastineet ja osallismielipiteet
(kunnanhallitukseen 26.9.2016, § 259, tämä erillisenä kh-listan liitteenä)



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2. Tiivistelmä	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2. Asemakaava	7
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3. Lähtökohdat	8
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2. Luonnonympäristö	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4. Maanomistus	14
3.2. Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2. Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3.1. Osalliset	20
4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	20
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	21
4.4. Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
4.5. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	23
4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1. Kaavan rakenne.....	27



5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3. Aluevaraukset	28
5.3.1. Korttelialueet	29
5.3.2. Muut alueet	29
5.4. Kaavan vaikutukset	30
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.4.3. Vaikutukset talouteen	32
5.5. Ympäristönhäiriötekijät	32
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset	33
5.7. Nimistö	36
6. Asemakaavan toteutus	37
6.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	38
6.3. Toteutuksen seuranta	38



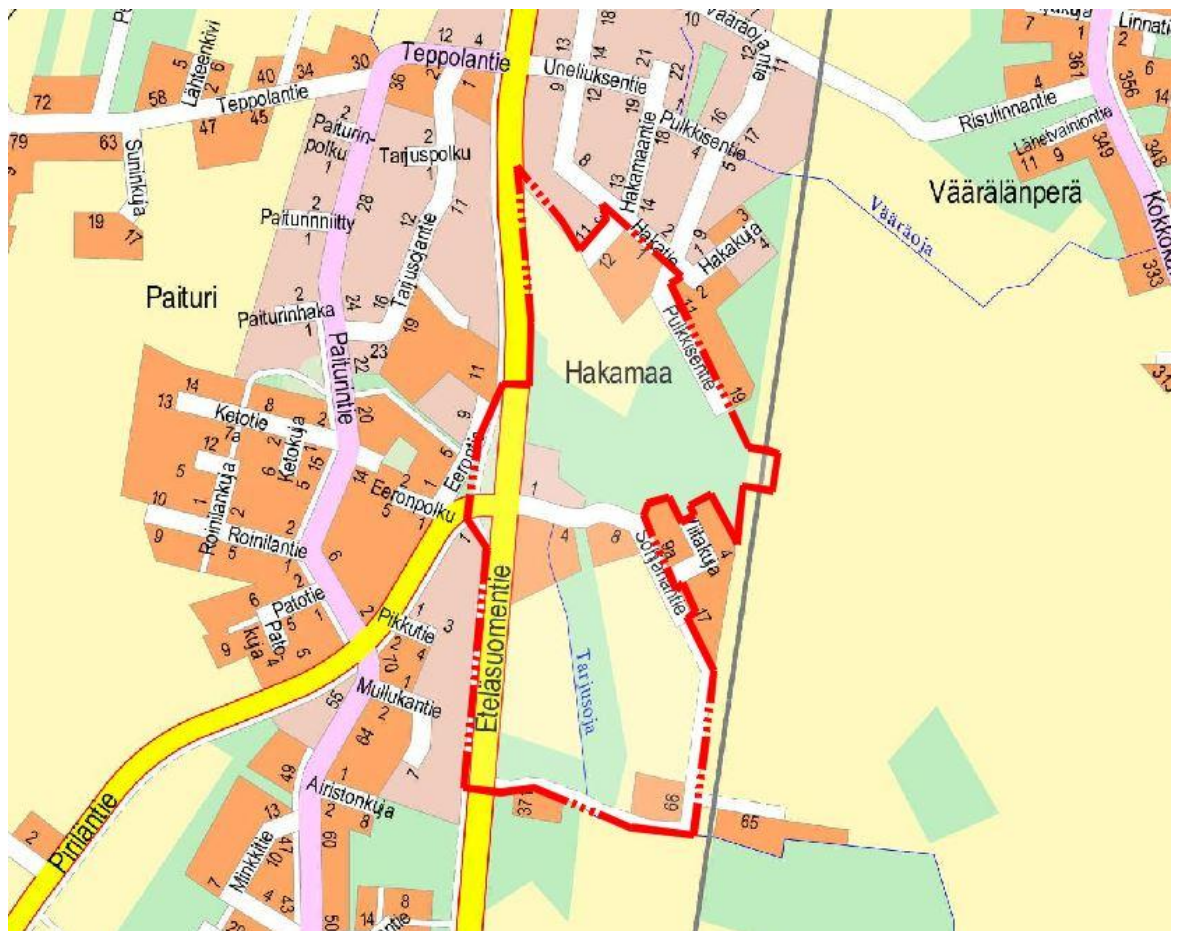
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleessä Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Asemanseutu (002) ja Hakamaan tilastoalueen (103) pienalueella Hakamaa (011). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hakamaan teollisuusalueeseen, idässä rautatiealueeseen, etelässä Tarjusojaan ja lännessä Eteläsuomentiehen. Kaavamuuotosalue on rajattu siten, että voimaan tullessaan asemakaava tulee korvaamaan alueen eteläosassa vielä voimassa olevat Kempeleen vanhat rakennuskaavat n:o 1 ja n:o 5.



Kuva 1. Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutokseen Hakamaalla on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Tavoitteena on kunnan yritys- ja teollisuustonttitarjonnan turvaaminen lähitulevaisuudessa. Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa.



1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2 Ote voimassaolevasta asemakaavasta

LIITE 3 Ote rekisterikartasta

LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.9.2016

LIITE 5 Asemakaavan muutosehdotus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 26.9.2016, tämä erillisenä kh-listan liitteenä)

LIITE 6 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot, vastineet ja osallismielipiteet
(kunnanhallitukseen 26.9.2016, § xx, tämä erillisenä kh-listan liitteenä)

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- LIIKENNETÄRINÄMITTAUS Ratahanke Seinäjoki – Oulu (Juha Tuovinen, Lassi-Pekka Tyni Oy, Finnrock Ab, 26.8.2014)
- Seinäjoki – Oulu-radan palvelutason parantaminen ympäristötärinämittaukset Ylivieska – Oulu (Geomatti Oy, 25.5.2008)
- Rautatietärinä-selvitys Pylkkään alue, Kempele (Jaakko Pöyry Infra PSV-Maa ja vesi, 31.5.2004)
- Liminka-Oulu kaksoisraide ja Oulun kolmioraide – yleissuunnitelma – meluselvitys (Destia Oy 7.9.2010)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Rakennettavuusselvitys 2016, Hakamaan ja Paituri-Savikorven alue (Pöyry Finland Oy, 23.3.2016)
- Taajaman osayleiskaava 2040 Kirkonseudun-Pirilän-Savikorven ja Hakamaan-Ristisuon-Väärälänperän sekä Kuivalanperän osa-alueet – Luontoselvitys (AIRIX Ympäristö Oy, 4.11.2013).
- Kempeleen yrityspuistojen kehittämissuunnitelma, KAAPO -Kaupunki ja kuntakeskustat pohjoisessa 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma – Raportti (Pöyry Finland Oy, 29.4.2016)

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Taajaman osayleiskaavan 2040 laatimisen sekä Oulu-Seinäjoki kaksoisraidehankkeen yhteydessä tehtyjä selvityksiä hyödynnetään käsillä olevan asemakaavamuutoksessa soveltuvien osien. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.



2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- 23.11.2015 (§ 309), kunnanhallitus käsittelee kaavan vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen
- 2.12.2015, asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulo kuulutetaan, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 2.12.2015–15.1.2016
- 17.12.2015 kaavamuutoksen käsittely kunnan yhteisöllisyysvaliokunnassa
- 26.1.2016 kaavamuutoksen käsittely kunnan palveluvaliokunnassa
- 18.2.2016 kaavamuutoksen käsittely kunnan elinvoimavaliokunnassa
- 14.3.2016 (§ 85) kunnanhallitus käsittelee kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen ja asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 16.3.–15.4.2016 (kuulutus 16.3.2016)
- 29.2.2016 (§ 70) kunnanhallitus käsittelee Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen tonttien ennakkomarkkinointi- ja luovutusperiaatteet
- 29.3.2016 (§ 22) kunnanvaltuusto hyväksyy Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen tonttien ennakkomarkkinointi- ja luovutusperiaatteet
- 31.3.2016 kaavamuutoksen käsittely kunnan elinvoimavaliokunnassa
- 12.4.2016 kaavamuutoksen käsittely kunnan palveluvaliokunnassa
- 29.3.2016 valiokuntien yhteiskokous
- 26.9.2016 (§ 259), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 28.9.2016, asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan Rantalakeudessa ja kaavaehdotus on nähtävillä 4.10. - 5.11.2016
- 28.11.2016 (§xxx), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen
- 12.12.2016 (§), Kempeleen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
- 12.1.2017 asemakaava kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä ja kuntatiedotteessa

2.2. Asemakaava

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa Hakamaalla laajentamalla yritys- ja teollisuusaluetta uusien kokoojakatujen varteen Hakatien ja Sohjanantien väliselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Kaavaprosessin yhteydessä tarkastellaan myös yleisen tien liikennealueen laajuus Eteläsuomentien, Piriläntien ja Sohjanantien risteyksessä. Lisäksi kaavalla ratkaistaan vanha radan poikittaisyhteyden kohta ja vastikään kumottu Tähtikaarron katualue.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen tontinluovutus on tarkoitus aloittaa vuosina 2016 - 2017. Uusien tonttien ennakkomarkkinointi on aloitettu ja tavoitteena on mahdollistaa rakentaminen niillä vuodesta 2017 eteenpäin.



3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hakamaan teollisuusalueeseen, idässä rautatiealueeseen, etelässä Tarjusojaan ja lännessä Eteläsuomentiehen. Alueen lävistää luoteis-kaakkosuunnassa Sohjanantie, joka liittyy suunnittelualueen keskivaiheilla Eteläsuomentiehen.

Hakamaa on yksi Kempeleen vanhimmista teollisuus- ja yritysalueista. Paituri on rakentunut vanhan nelostien toiselle puolelle viime vuosikymmeninä. Yhteensä Paituri-Hakamaa yritysalueella toimii kymmeniä pk-yrityksiä, jotka työllistävät noin 500 työntekijää.

Hakamaan vanhempi alue suunnittelualueen pohjoispuolella on jo rakentunut. Käsillä olevalla asemakaavan muutoksella kaavoitetaan uusia yritystontteja täydentämään Hakamaan tonttitarjontaa.

3.1.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue koostuu pääosin rakentamattomista, tasaisista peltoalueista, joita rajaavat pienet metsäsaarekkeet. Alueella ei ole merkittävää maisema-arvoa. Alueen maanpinta on tasaista ja laskee eteläreunan tasolta + 5.8 pohjoisreunan tasolle +4. Alueella on sarka- ja kuivatusojia, jotka laskevat yleisesti pohjoiseen.

Puoli vuosisataa sitten alue on ollut hakamaata, laidunta ja peltoa, jota 1886 Ouluun asti valmistunut Pohjanmaan rata ja Pohjanmaan rantatie, keskiajalta ainoa Kempeleen kautta kulkenut maantie, halkoivat. Valtatie 4 Helsingistä Ouluun rakennettiin Hakamaan sivuitse osin vanhan rantatien linjausta noudatellen. Pohjantiekseksi nimitystä moottoritiestä viimeisenä valmistui Kempeleen ohitus Haaransillalta Kiviniemeen vuonna 2003, jolloin vanha 4-tie jäi sivuun.





Kuva 2. Hakamaan vuoden 1946 ja 2015 ortoilmakuvista näkee, miten peitteisyys on lisääntynyt ja rakentaminen on levinnyt pelloille ja laitumille.

Nykyisellään alueen ongelmakohtina voidaan pitää sekavia ja jäsentymättömiä piha-alueita erityisesti Eteläsuomentien varrella sekä pusikoituneita ja hoitamattoman näköisiä kasvillisuusalueita.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Taajaman osayleiskaavaselvitysten yhteydessä Hakamaan alueella tehdyssä luontoselvityksessä Väärälänperällä kartoitettiin rehevä lehtolaikku, joka on metsälain 10.3 §:n kriteerit täyttävä suojeltava luontotyyppi. Alueella ei ole luonnonsuojelulailla rauhoitettuja alueita tai kohteita.

Maaperä ja rakennettavuus

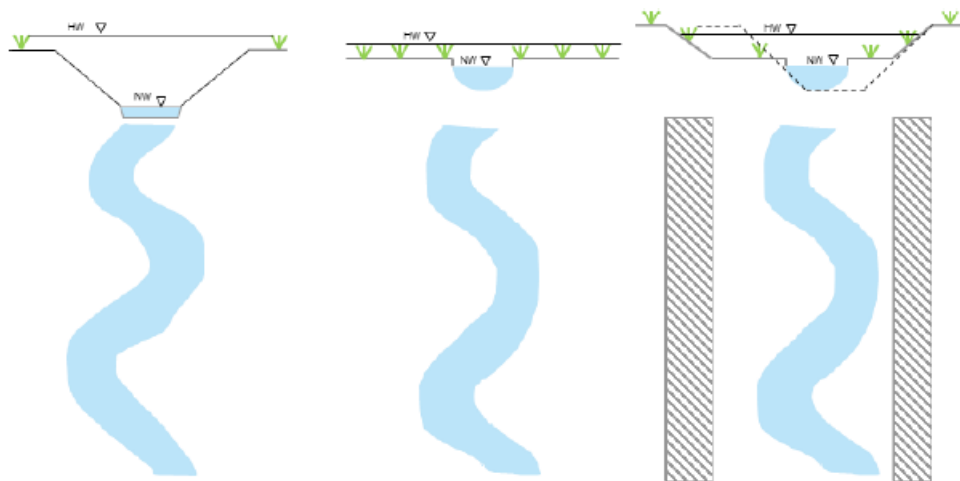
Hakamaa sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle, ns. Muhoksen savikivimuodostuman reuna-alueelle. Alueella tehtyjen maaperätutkimusten perusteella alueella voidaan erottaa kaksi eri tyyppistä silttikerrosta. Lähempänä maanpintaa oleva kerros on yleensä humuksista ja sulfidipitoista sekä voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Tämän kerroksen alla, usein karkeampirakeisen hiekkavälikerroksen erottamana, on toinen silttikerros, jonka kokoonpuristuvuus on selvästi yläosan silttiä pienempi.

Hakamaan alueella tiivis hiekkainen pohjakerrostuma, eli silttikerroksen alapinta, on yleisesti yli 33 m syvyydessä maanpinnasta. Rakentamattomalla alueella pintahumusten alla on paikoitellen 0.5-1 metriä paksu, löyhä, hienojakoinen hiekkakerrostuma, joka on pääsääntöisesti rakeisuudeltaan routivaa silttistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa. Silttikerrosten alla on keskitiivistä ja tiivistä lajittunutta moreenia, joka on rakeisuudeltaan yleensä silttistä hiekkaa.

Hakamaan alueiden rakennettavuuteen vaikuttavat silttikerrosten painumat, jotka syntyvät alueen rakentamisen yhteydessä ja sen jälkeen. Paksujen silttien kohdalla osa painumista tapahtuu hitaasti vuosien saatossa rakennusajan jälkeen. Sen vuoksi kevyetkin rakennukset edellyttävät maanvaraisessa perustamisessa esirakennustoimenpiteitä, jotta painumat pysyvät pohjarakennusohjeissa annetuissa raja-arvoissa. Perustamistavan lopullinen valinta ja päätös edellyttävät aina rakennuspaikkakohtaista painumatarkastelua. (Hakamaan ja Paituri-Savikorven alueen rakennettavuusselvitys, Pöyry Finland Oy, 23.6.2016.)

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu Myllyjojan valuma-alueelle. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Vääräjoan yhtyvä Tarjusoja. Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelman mukaan Myllyjojan valuma-alueella hulevesistä aiheutuu haittaa erityisesti Paiturin ja Hakamaan alueilla, joiden läpi kulkee Myllyjoaan johtava Tarjusoja. Paiturin–Hakamaan kohdalla Tarjusojan kapasiteetti on huono ja lukuisat rummut sekä niiden sijainti yksityisten kiinteistöjen alueilla aiheuttavat haasteita sekä kapasiteetin että kunnossapidon kannalta. Tarjusojan, Vääräjoan ja Myllyjojan huleveden varastointikapasiteettia ja monimuotoisuutta on hulevesien hallintasuunnitelman mukaan tarkoitus kasvattaa muuttamalla uomia kaksitasouomiksi soveltuvilta kohdilta.



Kuva 6. Esimerkki peratun ojan, luonnollisen alivesiuoman ja kaksitasouoman vedenjohtokyvystä.

Kuva 3. Hulevesisuunnitelmassa esitetty kaksitasouoma (kuvassa oikealla).

Hakamaa ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen pohjavesipinta (26.2.2016) oli tasovälillä +3.5 - + 4.9 eli 1,6 – 1,2 m syvyydellä maanpinnasta ja sen virtaussuunta on yleisesti lounaaseen ja pohjoiseen, kohti merta. (Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry Finland Oy, 29.4.2016)

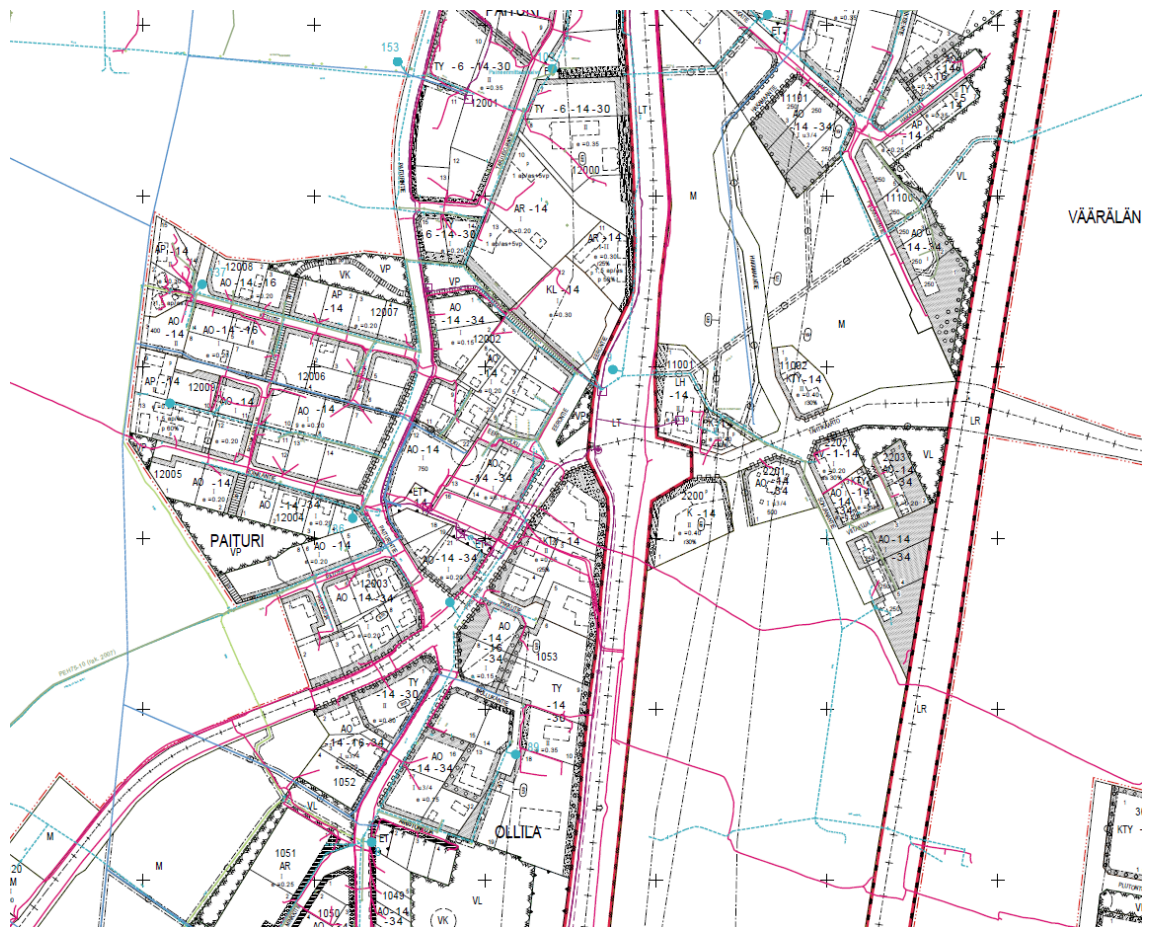
3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, taajama-alueelle (YKR 2014), mutta on vielä pääosin rakentamatonta. Hakatien ja Sohjanantien varressa on muutama olemassa oleva asuinrakennus, huoltoasema ja motelli. Suunnittelualueen läheisyydessä Pulkkisentiellä ja Viitakujan varressa on asuinrakennuksia. Alueen länsipuolella sijaitsevat Paiturin asuin- ja teollisuusalueet, ja pohjoispuolella on pääosin rakentunutta Hakamaan yritysalueetta.

Tekniset yhteydet

Alueella on olevaa asuin- ja yritysrakentamista palvelevaa teknistä verkostoa: Oulun Seudun Sähkön 20 kV ja 0,4 kV jakeluverkkoa, Kempeleen Vesihuollon viemäri- ja vesijohtoverkkoa sekä DNA:n kaapeliverkkoa. Tekniikkapalavereissa tarkastellaan kaavamuutoksen aiheuttamia muutos-, siirto- ja laajennustarpeita verkostolle ja laitteistoille ja pyritty varaamaan kaavakarttaan niille reitit ja paikat.



Kuva 4. Ote Kempeleen kunnan verkostokartasta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee seudullisen pääväylän Eteläsuomentien (mt 847) ja rautatien välisellä alueella. Liikennerajoitus seututiellä on 60 km/h. Alueen poikki itä-länsisuunnassa kulkee kapea lähinnä vanhaa asutusta palveleva Sohjanantie, joka kulkee pääasiassa yksityisten mailla. Piriläntien ja Sohjanantien sekä Eteläsuomentien risteys on valoristeys. Siitä itään taannoin kaavailtu Tähtikaarto –niminen katualue on kumottu Zateelliitin poikkikyhteyden kaavassa. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Pulkkisentiehen ja pohjoisessa Hakatiehen. Sohjanantien ja radan tasoristeys on poistettu Seinäjoki-Oulu -radan parantamishankkeessa kesällä 2015.

Vuonna 2015 Eteläsuomentiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne oli suunnittelualueen pohjoispuolella 6204 ajoneuvoa ja eteläpuolella 4867 ajoneuvoa, josta keskimääräinen raskaan liikenteen vuorokausiliikenne oli 396 ajoneuvoa ja vastaavasti 314 ajoneuvoa. Eteläsuomentiestä aiheutuu liikennemelua suunnittelualueen läntisiin osiin (ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue am, 70 m yleisen tien alueesta).



Kuva 5. Kempeleen tieverkon jäsentely nykyvälillä. Ote liikenneturvallisuussuunnitelmasta (ELY-keskus 36/2013)

Oy Finnrock Ab on tehnyt Liikenneviraston toimeksiannosta rataosuudella Seinäjoki - Oulu, liikennetärinämittauksia, joilla selvitettiin rataosuuden perusparannuksen

vaikutusta alueen liikennetärinätasoihin. Tärinäselvityksessä suunnittelualueen koillisrajan läheisyyteen sijoittuvan mittauskohteen mittaustulos ylitti VTT:n liikennetärinän värähtelyluokan D ohjearvon, johon pyritään vanhoilla asuinalueilla. Kyse on kohonneen tärinälähtiuden alueesta, jolla vauriot ovat mahdollisia. Pöyryn Kempeleen alueelle vuonna 2004 laatimassa rautatietärinä-selvityksessä todetaan, että rakennusten vaurioriski kasvaa, mikäli rakennukset sijaitsevat lähempänä kuin 50 m raidetta. Selvityksessä kaavoitusta varten annettujen suositusten mukaan paaluille perustettuja teollisuusrakennuksia voidaan sijoittaa tutkimusalueella yli 60 metrin etäisyydelle raiteesta.

Geomatti Oy:n 2008 tekemän Seinäjoki – Oulu-radan palvelutason parantamisen, ympäristötärinämittauksien tulosten mukaan Kempeleen alueella kaksikerroksisten rakennusten värähtelyluokan alue D on likimain sama kuin yksikerroksisten rakennusten vastaava alue ja ulottuu noin 200 metrin etäisyydelle radasta.

VR Track Oy:n Liminka-Oulu rakentamissuunnittelun yhteydessä laaditun meluselvityksen (7.2.2014) mukaan raideliikenteestä aiheutuu melua, joka ylittää Valtioneuvoston melutason ohjearvoja (993/1992) koskevan päätöksen mukaiset ohjearvot ulkona (yöohjearvo 50dB) noin 250 metrin vyöhykkeellä radasta.

Palvelut

Suunnittelualueen keskiosassa on toimiva huoltoasema ja hotelli. Kempeleen kuntakeskus sijaitsee alle kahden kilometrin päässä, joten alueen palvelutarjonta on hyvä. Päivittäistavarakauppa sijaitsee kuntakeskuksessa. Muut kaupalliset palvelut ovat Zeppelinin kauppakeskuksessa noin neljän kilometrin päässä. Myös seutukeskus, Oulun keskusta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä, noin 11 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Alueen rajauksen läheisyydessä on kolme Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa (Osuuskunta Aura, 2008) inventoitua kohdetta (1.Viertolanlisä, 12.Kauppi ja 64.Pikkuniitty), jotka eivät arvotuksessa yllä paikallisestikaan merkittäviksi yksittäisiksi kohteiksi. Vanhan Pohjanlahden rantatien linjaus (nykyistä Piriläntien ja Eteläsuomentien osuutta) sivuaa kaavamuutosaluetta lännessä. Kaavamuutosalueen itäpuolella on ryhmä pientaloja, jotka ovat rautatien vaikutusalueella. Lähimmät RKY -kohteet sijaitsevat lounaassa noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta (Kempeleen kirkonseudun alue).

Alueella ei ole inventoituja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä kohteita.



3.1.4. Maanomistus

Kunta omistaa pääosan teollisuus- ja yritystonteille sekä kaduille varattavasta maa-alasta. Muu maa on alueella toimivien yritysten tai yksityisten maanomistajien omistuksessa, joiden kanssa käydään vuoropuhelua maankäytön ratkaisuista. Kunta on ostamassa huoltoaseman eteläpuolista Mullukan tilaa, joka siirtyy kunnan omistukseen syksyn 2016 aikana (kvalt 5.9.2016 §49). Alla olevassa ilmakuvassa kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä ja Mullukan tila mustalla katkoviivalla.



Kuva 6. Ote Kempeleen kunnan FactaMap –paikkatietopalvelimelta.

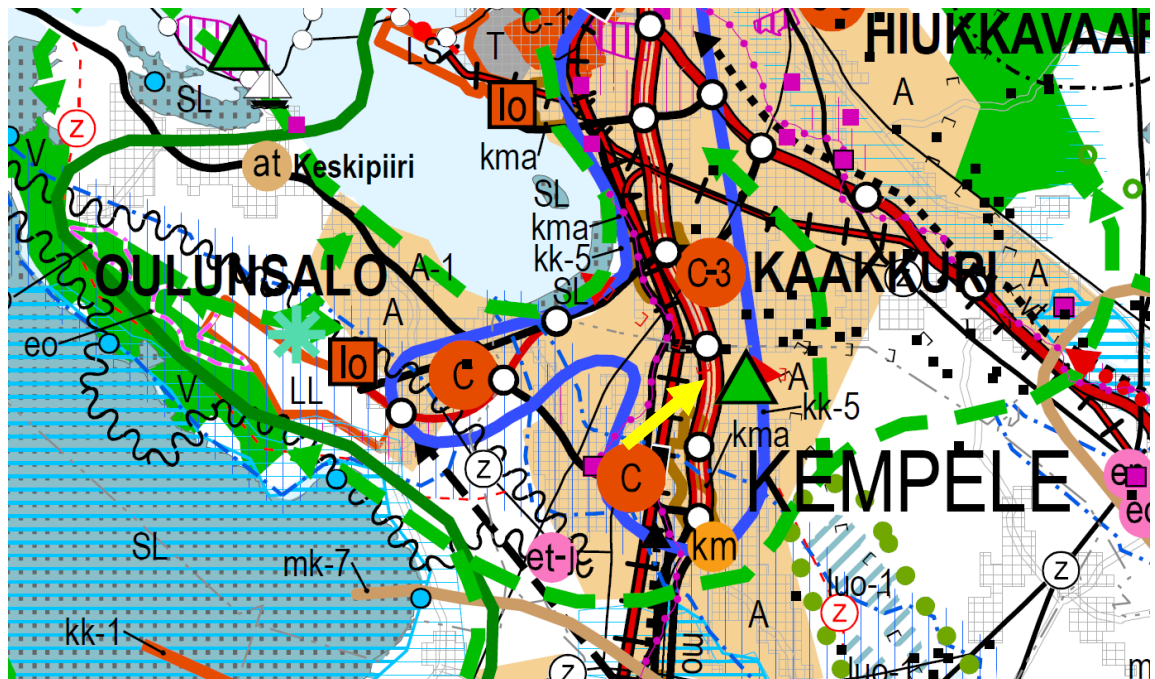
Kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä ja Mullukan tila mustalla katkoviivalla.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtioneuvosto on päättänyt **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joita on tarkistettu 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Eriasteisissa kaavoissa alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat kunkin kaavamuodon tehtävän edellyttämällä tavalla. Asemakaavan tulee edistää maakuntakaavassa ja yleiskaavoissa esitettyjä tavoitteita. Asemakaavoituksessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden rooli ja merkitys on yleensä muita kaavamuotoja vähäisempi.

Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennuksen kannalta keskeisimmät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat toimivaan aluerakenteeseen ja eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä toimiviin yhteysverkostoihin ja energiahuoltoon liittyvät erityistavoitteet, jotka koskevat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua.



Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006), 1. vaihemaakuntakaavan (maakuntavaltuuston 23.11.2015 vahvistama) ja 2. vaihemaakuntakaavan (ehdotus 22.8.2016) yhdistelmäkartasta.

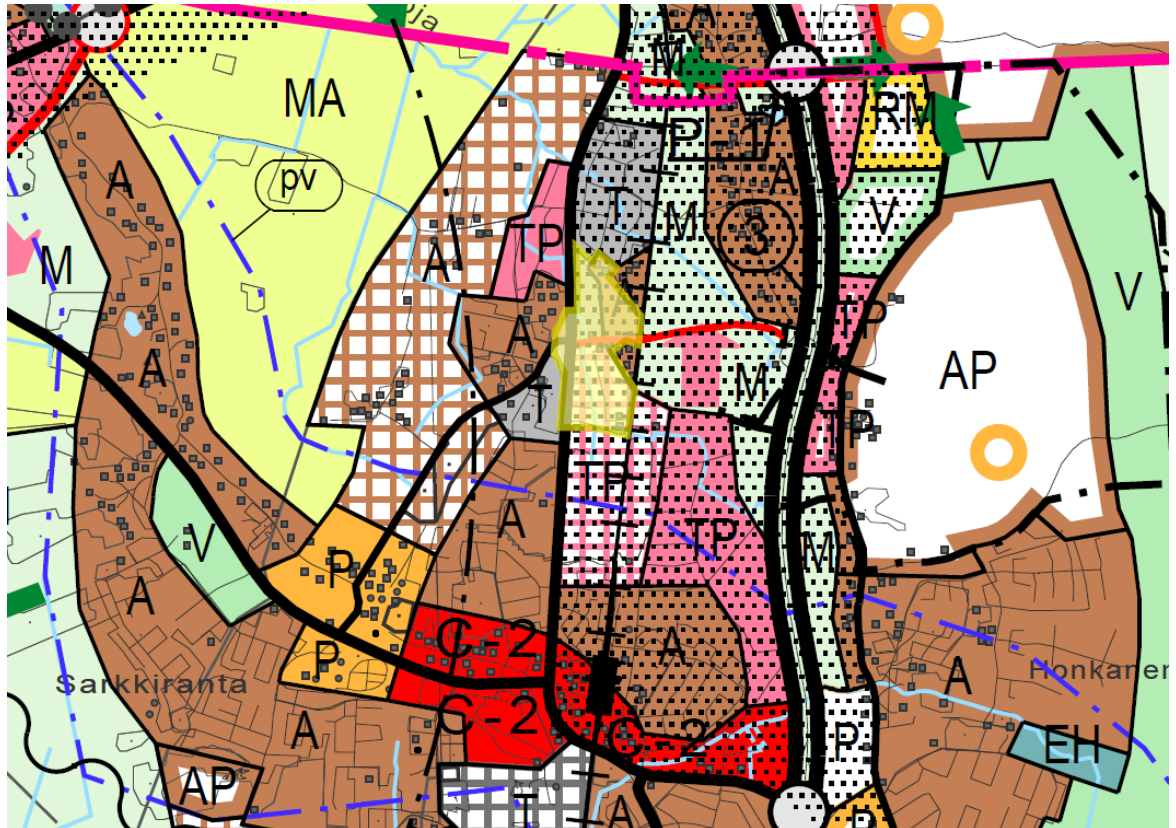
Kempeleen kunnan alueella on voimassa **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava**. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 11.6.2003. Ympäristöministeriö vahvisti sen 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi Kempeleen osalta Korkeimman hallinto-

oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä. Maakuntakaavassa Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1) ja suunnittelualue Oulun seudun laatukäytävää (kk-5) eli Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä. Hakamaa sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) nopean junaliikenteen radan ja seututietasoisen vanhan 4-tien (Eteläsuomentien) välissä. Myös kulttuurihistorialliseksi tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi merkitty, Piriläntietä ja Eteläsuomentietä pitkin kulkenut Pohjanlahden rantatie sivuaa aluetta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja –siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnon ympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Kulttuuriympäristöä, maaseudun asutusrakennetta, virkistystä ja matkailua sekä jätteenkäsittelyä koskeva **2. vaihemaakuntakaava** on tullut vireille 2013. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 5.9.–4.10.2016. Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa ei ole osoitettu voimassa olevasta maakuntakaavasta poikkeavia tavoitteita Hakamaan alueelle.

Vuonna 2006 lainvoiman saaneessa **Oulun seudun yleiskaavassa 2020** Hakamaan alue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) paljon tilaa vaativaa tuotanto- ja varasto-toimintaa varten. Alue ulottuu uuden tien ja linjan merkintään asti (punainen viiva), jota poikkiyhteyttä ollaan toteuttamassa etelämmäksi Zateeliitin alueelle. T-alueen etelä-puoli on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alueen itäreunaan radan varteen on merkitty pää-osin rakennettua asuntoaluetta (A). Hakamaa kuuluu lisäksi kaavassa Oulun seudun laatukäytävään, johon sisältyvien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä seudun ominaispiirteitä vahvistavaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.





Kuva 8. Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennus on merkitty keltaisella rajauksella.

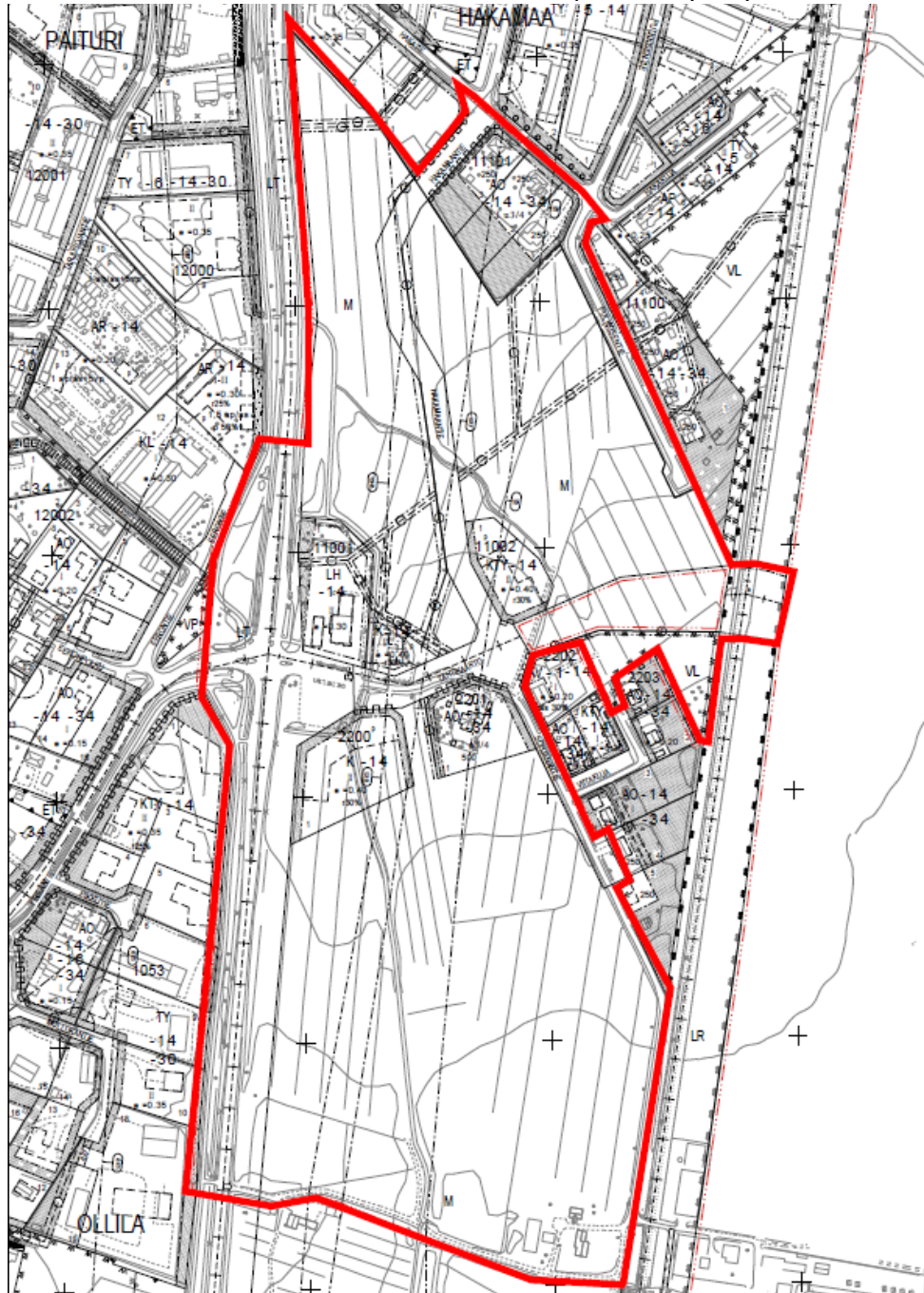
Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ulottuu suunnittelualueelle. Luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin jo kesällä 2012, mutta kaavahanke odotti kaksi vuotta Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan vahvistamista. Luonnosvaiheen jälkeen keskustaajaman liikennejärjestelyiden muutos on myös ollut voimakasta, kun Zatiellin pääradan alittava poikittaisyhteys ja Kempeleen rautatieaseman järjestelyt ovat rakentuneet. Taajaman osayleiskaavan aluevarauksia tarkastellaan uudelleen kaavoituksen edetessä. Osia suunnittelualueesta on jo rakentunut, joten valmisteluvaiheen kuulemisen uusiminen on todennäköistä.

Keskeneräisen osayleiskaavan linjaukset on huomioitu Hakamaan teollisuus- ja yritysalueen laajennuksen asemakaavan laadinnassa. Osayleiskaavassa alueelle on kaavailtu pääosin uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta uuden kokoojakadun varrelle. Rajauksen pohjoisosaan on osoitettu Sohjanantiehen asti teollisuusaluetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja eteläosaan monipuolista työpaikka-aluetta (TP), joka voi sisältää toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

Suunnittelualueella on voimassa **Kempeleen asemakaava**. Alue on ollut mukana Kempeleen ensimmäisessä 8.8.1966 hyväksytyssä rakennuskaavassa n:o 1 ja 16.11.1068 hyväksytyssä rakennuskaavassa n:o 5, jotka ovat vieläkin voimassa osalla alueista.

Kempeleen asemakaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jonka läpi Hakamaantie -kokoojkatu on suunniteltu kulkeväksi. Keskiosassa

Piriläntien ja Eteläsuomentien risteyskän lähetyillä on olevan huoltoaseman (LH) ja toistaiseksi rakentumattomien liike- ja toimistorakennusten (K) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueiden tontit. Rajauksen pohjois- ja itäreunassa on olevaa asutusta erillispientalojen korttelialueilla (AO). Kaikilla tonteilla vaaditaan rakentamiselta indeksin -14 mukaisesti maapohjan heikon kantavuuden takia rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Suunnittelun alueen lävistävä ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue (am, 70 m yleisen tien alueesta), raideliikenteen melualue (rm, 250 m radasta) ja rautatieliikenteen tärinävaikutusalue (tä, 200 m radasta) asettavat omat rajoituksensa rakentamiselle. Suunnittelun alueella on myös asemakaavaton maa-alue: vastikään kumottu Tähtikaarron katualue radan vanhan poikittaisytteen kohdalla.



Kuva 9. Nykyisessä asemakaava-alueessa suunnittelun alueen raja paksulla punaisella viivalla ja voimassaolevan asemakaavan raja ohuella punaisella pistekatkoviivalla.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kempele-sopimuksen yhtenä strategisena tavoitteena on hyvien yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen ja yritystonttien tarjonnan lisääminen. Päätieyhteyksien lähellä sijaitsevien yritys- ja logistiikka-alueiden kysyntä on kasvanut Oulun seudulla. Kempeleen kunnanvaltuuston (27.4.2015 §24) hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa Hakamaan laajennus on sisällytetty yleiskaavojen mukaisiin keskeisiin kehittämis- ja toteuttamiskohteisiin. Sen mukaan aluetta tullaan kehittämään yritys- ja liikealueena valtuustokaudella 2013–2016. Ollakan asemakaavan tavoitteiden muututtua kunta tarvitsee pikaisesti lisää yritystontteja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Taajaman osayleiskaavan ehdotuksessa 2040 alueelle ollaan osoittamassa muuttuvaa tai täysin uutta työpaikkojen ja teollisuuden aluetta (TP/TY). Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen asemakaavan muutos on kirjattu käynnistyvien hankkeiden listaan. Hakamaalta on ostettu kunnalle maa-alueita huoltoaseman ympäristöstä ja alueelle on laadittu alustavia liikenneverkkotarkasteluja ja kaavarunkoja. Huoltoaseman ympäristön kaavoituksen lisäksi Hakamaan nykyinen teollisuusalue tulee tarvitsemaan asemakaavan tarkistamista tasoristeysten poiston ja Vääräojan uuden linjauksen johdosta. Alueen pohjoispuolelle jo rakentuneelle Hakamaan yritys- ja teollisuusalueelle on kesällä 2015 tehty nykytilanteen kartoitus ja risteysalueen (Teppolantie – Uneliuksentie) parannusehdotuksia *Kaupunki- ja kuntakeskustat pohjoisessa* (KAAPO) -hankkeen yhteydessä. Tässä Pohjois-Pohjanmaan liiton ja Oulun yliopiston kanssa toteutetussa hankkeessa tavoitteena oli Kempeleen keskeisten yritysalueiden ulkoisen ilmeen kohentaminen sekä vetovoimaisuuden ja opastuksen kehittäminen yhteistyössä alueiden yrittäjien kanssa.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa Hakamaalla laajentamalla yritys- ja teollisuusaluetta Hakatien ja Sohjanantien väliselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Uusien kokoojakatujen avulla yritysalue on mahdollista ulottaa Tarjusojan vartta pitkin aina poistetulle Perälän tasoristeykselle asti (vanha leirintäalue). Kaavaprosessin yhteydessä tarkastellaan myös yleisen tien liikennealueen laajuus Piriläntien ja Sohjanantien risteyksessä. Lisäksi kaavalla ratkaistaan vanha radan poikittaisyhteyden kohta ja vastikään kumottu Tähtikaarron katualue.

4.2. Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus käsitteli kaavamuutoksen vireille tulon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen kunnanhallituksessa 23.11.2015 § 309. Kaavahanke oli ollut alkuvuodesta valmistuneessa kaavoituskatsauksessa 2015 käynnistyvien hankkeiden listalla.



4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Oulun seutu / seuturakennetiimi
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Puolustusvoimat / 3. Logistiikkarykmentti
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennuksen asemakaavamuutoksen vireilletulosta on annettu kuulutus 2.12.2015. Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa Hakamaalla laajentamalla yritys- ja teollisuusaluetta uusien kokoojakatujen varteen Hakatien ja Sohjanantien väliselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Kaavaprosessin yhteydessä tarkastellaan myös yleisen tien liikennealueen laajuus Eteläsuomentien, Piriläntien ja Sohjanantien risteyksessä. Lisäksi kaavalla ratkaistaan vanha radan poikittaisyhteyden kohta ja vastikään kumottu Tähtikaarron katualue.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §):

- nähtävillä 2.12.2015–15.1.2016 (käsittely kh 23.11.2015)
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §):

- kaavaluonnos nähtäville 16.3.–15.4.2016
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt



- valmisteluvaiheen palautteen analysointi, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä kunnanhallituksen käsittely syyskuussa 2016

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §):

- kaavaehdotus nähtäville 5.10. – 4.11.2016
- kuulutus lehdessä 5.10.2016 ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely, vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä kunnanhallituksen käsittely marraskuussa 2016
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §), mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia:

- joulukuu 2016, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo 30 vrk valitusajan päätyttyä (MRA 93 §), mikäli asemakaavasta ei ole tullut valituksia Oulun hallinto-oikeuteen:

- voimaantulokuulutus lehdessä tammikuussa 2017.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. ”Osalliset”. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa tarvittaessa työpalavereita tai viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §). Keskeisiltä viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

ELY -keskuksen kanssa 11.5.2016 käydyssä työneuvottelussa todettiin, että seututiellä 847 on tavoitteena järjestää kevyen liikenteen risteämiset alikulkuratkaisuin, joten Hakamaassakin jätetään LT -alueen klv -alikulkuvaraus Eteläsuomentielle. Lisäksi asemakaavamerkintöjä selkeytetään ennen ehdotuksen asettamista nähtäville.

Viranomaisten kaavaluonnoksesta antamat lausunnot on huomioitu laadittaessa kaavaehdotusta.



4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hakamaan laajennus ja Paituri – Savikorven alue kuuluvat Kempeleen kunnan maapoliittisessa ohjelmassa (kvalt 27.4.2015 §24) keskeisiin kehittämis- ja toteuttamiskohteisiin valtuustokaudella 2013–2016. Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen asemakaavan muutos on listattu käynnistyyviin hankkeisiin kunnan kaavoituskatsauksessa 2015. Hyväksytyn strategian mukaan kunta tarjoaa yrityksille kilpailukykyisen toimintaympäristön ja sen takaamiseksi kuluvalle valtuustokaudella kaavoitetaan uusia yritystontteja 40 ha. Maapoliittisen ohjelman mukaan Hakamaan alueen maaomaisuutta ja kaavoitusta pyritään laajentamaan taajaman osayleiskaavassa esitetyille laajentumisalueille pienyrityksien tonttitarjonnan mahdollistamiseksi.

Hakamaan alueelle on voimassa olevassa Oulun seudun yleiskaavassa 2020 varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä työpaikka-alueeksi (TP), joka on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Taajaman osayleiskaavan ehdotuksessa 2040 Hakamaan alueelle ollaan osoittamassa muuttuvaa tai täysin uutta työpaikkojen ja teollisuuden aluetta (TP/TY).

Suunnittelualue sijoittuu maakunta- ja yleiskaavassa osoitetulle Oulun seudun laatukäytävän alueelle, jolla muun muassa pyritään seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Oulun seudun yleiskaavan 2020 kaavaselostuksen mukaan seudun kunnat tavoittelevat 38 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2020 mennessä. Käsillä olevalla Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennuksella varaudutaan laatukäytävän mukaisten uusien työpaikka-alueiden käyttöönottoon.

Luontoselvityksessä alueella havaittu rehevä lehtolaikku on metsälain 10 §:n mukainen kohde, joka on huomioitava maankäytönsuunnittelussa.

Suunnittelualue sijoittuu ajoneuvoliikenteen ja rataliikenteen melu- ja tärinäalueiden väliin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kempeleen kunnan hulevesisuunnitelma on valmistunut Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennusta koskevan asemakaavamuutoksen vireilletulon jälkeen. Hulevesisuunnitelman tavoitteet hulevesin muodostumisen ehkäisemisestä, vähentämisestä ja tasaamisesta ovat vaikuttaneet kaavaehdotuksessa esitettyihin ratkaisuihin.



Rakennettavuusselvitys 2016 Hakamaan ja Paituri-Savikorven alueelle (Pöyry Finland Oy, 23.3.2016) valmistui valmisteluvaiheen kuulemisen aikana. Sen mukaan maaperän kantavuus alueella on haasteellinen. Kevyetkin rakennukset edellyttävät maanvaraisessa perustamisessa esirakennustoimenpiteitä, jotta painumat pysyvät pohjarakennusohjeissa annetuissa raja-arvoissa. Perustamistavan lopullinen valinta ja päätös edellyttävät aina rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen ei ole välttämättä taloudellista, sillä maanalaiset tilat edellyttävät pohjaveden alentamista tai vesitiiviitä rakenteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaluonnosta koskevissa mielipiteissä nousi esiin tavoite Hakamaan alueen asukkaiden liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden parantamiseen. Kaavaehdotusesityksessä on pyritty huomioimaan edellä mainitut tavoitteet.

4.5. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavahankkeen tavoitteet pohjautuivat taajaman osayleiskaavaprosessin aluevarauksiin. Asemakaavamuutoksen valmistelussa tutkittiin vaihtoehtoisia linjauksia alueen kokoojakaduille.

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kokoojavaihtoehdoista valikoitui keskeisimmät syystä, että Eteläsuomentien tonteille ei sallittu suoria liittymiä kokoojakadulta ja Tarjusojan uudelle linjaukselle tuli varata tilaa väylän viereen. Toisaalta rinnakkaista kokoojakatua ei kannattanut viedä liian kauas Eteläsuomentiestä liikenteellisistä ja markkinointisista.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu erilaisia runkoja, joiden avulla on vertailtu suunnittelualueen läpikulkevan ojan uudelleen linjauksen, sisäisen liikenteen ja tonttien sijoittelun eri vaihtoehtoja. Vaihtoehtojen arviointia on suoritettu olemalla yhteydessä alueen teknisistä verkostoista vastaaviin tahoihin, katusuunnitelman laatijaan, elinkeinopuoleen ja maanomistajiin, joilta saatu palaute on huomioitu kaavan laatimisessa. Luonnos laadittiin kaavarunkojen pohjalta, ja ehdotusvaiheessa luonnosta on tarkennettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta.





Kuva 10. Kaavarunkotarkasteluja.

Hakamaantien sijoituksista tutkittiin alueen itäpuolella, länsireunassa ja keskellä kulkevia vaihtoehtoja.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennuksen asemakaavan muutoksen vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) käsiteltiin kunnanhallituksessa 23.11.2015. Asiakirja pidettiin nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1 ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla 2.12.2015–15.1.2016. Kaavahanke esiteltiin Kempeleen kunnan yhteisöllisyysvaliokunnalle 17.12.2015, jolla ei ollut huomautettavaa. Kaavahanketta esiteltiin 26.1.2016 palveluvaliokunnalle, joka suhtautui siihen myönteisesti ja esitti, että liikenneturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Elinvoimavaliokunta käsiteli käsillä olevaa kaavahanketta 18.2.2016 ja esitti ennakkomarkkinoinnin aloittamista jo asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ollessa saatiin seitsemän (7) kuntalaismielipidettä. Niissä esitettiin yksityisen omistaman tontin jättämistä kaava-alueen ulkopuolelle, suojapuuston säilyttämistä kokoojaväylää vasten, rakentamattoman yritystontin muodon muuttamista, kaavarajauksen muuttamista noudattamaan kiinteistörajoja sekä liikennejärjestelyjen muuttamista niin, että raskaan kaluston liikennöinti Sohjanantiellä loppuu. Kahdessa mielipiteessä ehdotettiin toimenpiteitä kaavamuutosalueen ulkopuolisen Hakamaan liikennejärjestelyiksi, jotka ohjaisivat raskaan liikenteen kauemmaksi alueen asuntokaduilta.

Lisäksi saatiin lausunnot viranomaisilta: Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:n mukaan kaavamuutosalueella on sen 20 kV ja 0,4 kV jakeluverkkoa, joten tekniikkapalaveri on tarpeen kaavamuutoksesta mahdollisesti aiheutuvan verkoston ja laitteistojen siirtämiseksi tai uuden sijoittamiseksi kaavassa varattaville reiteille ja paikoille. Turvallisuusverkko Oy muistutti, että mahdolliset alueella tai sen läheisyydessä sijaitsevat puolustusvoimien kaapelilinjat on huomioitava ja kaapelinäytöt tilattava ennen aiottua rakentamista. Telia-Soneralta tuli toive maa-alueen varaamisesta teleasematontille, jonka likimääräinen sijainti oli esitetty liitekartassa. Saatu palaute on huomioitu luonnosvaiheen valmistelussa.

Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavan valmisteluvaiheen (MRL 62 §, MRA 30 §) kuulemisvaihe järjestettiin maaliskuun alkuun 2016. Kaavaluonnos oli kunnanhallituksen käsittelyn (14.3.2016, § 85) jälkeen nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla 16.3.–15.4.2016.

Asemakaavaluonnoksen nähtäville tulosta kuulutettiin 16.3.2016 ja ilmoitettiin osallisille kirjeitse. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kempeleen kunnan valiokunnille pidettiin kaavainfo 29.3.2016. Esittelyn jälkeisessä keskustelussa toivottiin pienempiä tontteja ja yksinkertaisempia kaavamerkintöjä. Valiokuntia informoitiin kaavaluonnoksen



sisältämien indeksien selityksistä, mm. kaavarajauksen sisältämällä nykyisillä asuinalueilla, joille esitetään muuta toimintaa, on asumisen salliva indeksi. Lisäksi keskusteltiin maanomistajaneuvotteluista ja hulevesien hallinnasta. Annetussa määräajassa saatiin kahdeksan (8) viranomaislausuntoa ja seitsemän (7) osallismielipidettä, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteessä (LIITE 6).



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 11001, 11002, 11101, 2200 – 2201 ja niihin liittyviä katu-, viher-, maa- ja metsätalousalueita, yleisen tien aluetta sekä rautatiealuetta. Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 14:453, 14:471, 14:506 ja 14:507 ja 36:56.

Kaava-alueella on olemassa olevia kortteleita 11001, 11002, 11101, 2200–2201, joista tontit 11101, 2201 ja 2202 on osoitettu asumiseen ja loput yritystoimintaan. Kaavalla muodostuvat TY tai K, KTY -merkinnällä yritystoimintaan osoitetut korttelit 11003–11009 ja 2204–2207. Alueelle ei osoiteta asumista sallivia kaavamerkintöjä. Rakennusoikeus tonteilla on osoitettu tehokkuusluvulla 0.3...0.4.

Korttelialueiden väliin osoitetaan viheralueita lähivirkistysalueina VL, joille on merkitty ohjeellisia vesialueita (W puistopitsin sisällä) kaksitasouomalle sekä alueen eteläosassa maa- ja metsätalousalueina M. Pumpppaamoille on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET), telemastolle mastoalue (EMT) sekä radan läheisyyteen suojaviheralueita EV. Osalle viheralueista on sallittua läjittää rakentamisen yhteydessä jääviä maamassoja (ml).

Suunnittelualueen kokonaislaajuus on 28 9351 m² (28.9ha). Uutta asemakaava-aluetta siitä on kumottu katualue 6895 m² (0.6895 ha) ja muuttuvaa 28 2456 m² (28.2 ha). Tarkemmat tunnusluvut löytyvät asemakaavan seurantalomakkeesta (LIITE 1).

Asemakaavoitettava alue täydentää jo rakentunutta Hakamaan yritysalueetta.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat teollisuustonttitarjonnan tyydyttämiseen ja toimivan, turvallisen ja laadukkaan yritysalueen rakentamiseen olevan yritysalueen eteläpuolelle. Alueen rakentuminen täydentää Hakamaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen sijainnista radan ja Eteläsuomentien välissä ja olemassa olevan yritysalueen yhteydessä johtuen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa asuinrakentamista.

Alueelta on tunnistettu metsälain mukainen kohde, joka on otettu huomioon jättämällä kyseinen alue rakentamisen ulkopuolelle.



5.3. Aluevaraukset

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta- ala m ²	Tehokkuus e=	Rakennus- oikeus k-m ²
11001	3	LH	14	8949		1800
11001	4	K	14	1518	0.40	607
11002	1	KTY	14,50,51,53,57,58	2378	0.40	951
	2	KTY	14,50,51,53,57,58	2555	0.40	1022
11003	1	KTY	14,50,51,53,57,58	4013	0.30	1204
	2	KTY	14,50,51,53,57,58	3530	0.30	1059
11004	1	KTY	14,50,53,57,58	2771	0.30	831
	2	KTY	14,50,53,57,58	3942	0.30	1183
11005	1	KTY	14,50,53,57,58	3637	0.40	1455
11006	1	TY	14,50,53,57,58	4209	0.30	1263
11007	1	TY	14,50,53,57,58	2011	0.30	603
	2	TY	14,50,53,57,58	2162	0.30	649
	3	TY	14,50,53,57,58	2010	0.30	603
	4	TY	14,50,53,57,58	2150	0.30	645
11008	1	TY	14,50,53,57,58	2215	0.30	665
	2	TY	14,50,53,57,58	2193	0.30	658
	3	TY	14,50,53,57,58	2141	0.30	642
	4	TY	14,50,53,57,58	2163	0.30	649
11009	1	TY	14,50,53,57,58	1585	0.30	476
	2	TY	14,50,53,57,58	1585	0.30	476
	3	TY	14,50,53,57,58	1585	0.30	476
11101	1	TY	6,14,50,53,58	2128	0.35	745
	2	TY	6,14,50,53,58	2502	0.35	876
	3	TY	6,14,50,53,58	2272	0.35	795
2200	1	K	14,50,53,57	3524	0.40	1410
	2	K	14,50,53,57	3524	0.40	1410
2201	1	KTY	6,14,50,53,58	5277	0.40	2110
2204	1	KTY	14,50,53,57,58	3293	0.30	988
	2	KTY	14,50,53,57,58	3678	0.30	1103
2205	1	KTY	14,50,53,57,58	2981	0.30	894
	2	KTY	14,50,53,57,58	2247	0.30	674
2206	1	TY	14,50,53,57,58	2699	0.30	810
	2	TY	14,50,53,57,58	2699	0.30	810
	3	TY	14,50,53,57,58	2699	0.30	810
2207	1	TY	14,50,53,57,58	4010	0.30	1203
	2	TY	14,50,53,57,58	3344	0.30	1003
	3	TY	14,50,53,57,58	3344	0.30	1003
	4	TY	14,50,53,57,58	3344	0.30	1003
	5	TY	14,50,53,57,58	4307	0.30	1292



5.3.1. Korttelialueet

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Eteläsuomentien varteen toimitilarakennusten korttelialueita merkinnällä KTY. Toimitilarakennusten tontit ovat kooltaan 2250 – 4500 m² ja niiden tehokkuusluku on $e = 0.4$. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Kortteli 2200 sekä korttelin 11001 tontti 2 säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialueena K. Tontin pinta-alatiedot ja rakennusoikeus säilyvät miltei entisellään.

Radan viereen eteläpuolelle on osoitettu ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuusrakennusten korttelialuetta merkinnällä TY. Nämä tontit sijaitsevat lähellä Taajaman osayleiskaavan 2040 luontoselvityksessä luo –alueeksi luokiteltua lehtoa ja Tarjusojaa ympäröiviä vanhoja metsäsaarekkeitä. Tonttien pinta-ala vaihtelee välillä 2700 – 4300 m² ja rakennusoikeutta on noin 800 – 1300 k-m².

Hakatien varteen suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu TY -merkinnällä teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Nämä tontit sijoittuvat lähelle olemassa olevaa asutusta, joten alueelle ei haluta osoittaa toimintaa, joka lisäisi asumiseen kohdistuvia haittoja. Tontit ovat kooltaan noin 1600 – 4200 m² ja tonttitehokkuus on $e=0.3$. Alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen. Yritystonteilla esiintyvä indeksi -58 osoittaa, että tontin rakennusalaasta saa käyttää enintään 50 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Ilman indeksiä myymälätiloja ei voi rakentaa alueelle.

Kortteliin 11001 on osoitettu merkinnällä LH huoltoaseman korttelialue. Alue on tarkoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemaa ja siihen liittyviä korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia varten.

5.3.2. Muut alueet

Yleinen tiealue LT säilyy rajaukseltaan entisenlaisena ja raidealueelta LR poistetaan poikkiyhteyden aikainen alikulkumerkintä. Korttelialueiden väliin osoitetaan viheralueita lähivirkistysalueen merkinnällä VL. Alueen eteläosaan osoitettavan maa- ja metsätalousalueen M määrä pienenee neljäsosaan lähtötilanteeseen nähden. Radan läheisyyteen on osoitettu viheralueena säilyviä suojaviheralueita merkinnällä EV, sillä näitä alueita ei niiden sijainnin takia voi käyttää virkistysalueena. EV -alueille on sallittu rakentamisen yhteydessä jäävien maamassojen läjitys merkinnällä ml. Kaavamuutosalueella on kaksi ET –aluetta pumppaamoja varten ja Pullkkisentieen tuntumassa on varaus telemastolle (EMT).



5.4. Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan.

Kaavaa laadittaessa voidaan arvioinnissa tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja asumisviihtyvyyteen.

Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennus eheyttää toteutuessaan Kempeleen yhdyskuntarakennetta, sillä se sijoittuu olemassa olevan rakenteen sisälle ja tukeutuu osittain jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa esitetyt katu- ja liikennealueet ovat Hakamaan liikennejärjestelyiden yleissuunnitelman mukaisia. Uutta ja perusparannettua kokoojakatua kaava-alueelle on tulossa 900 m ja tonttikatuja miltei saman verran. Yritystonttien rakentuessa liikenne tulee lisääntymään alueella, mutta asemakaavan muutoksen toteutuessa alueen liikennejärjestelyistä tulee nykyistä toimivammat. Liikennevalo-ohjatun pääliittymän kaistajärjestelyt ja kevyen liikenteen yhteydet parantavat liittymän sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta. Yleisen tien alueelle varattu pyörätien alikulku tai toinen suojatie parantavat pysäkin saavutettavuutta risteyksessä. Kokoojakaduista muodostuu Eteläsuomentien rinnakkaiskatuja, jotka ohjaavat raskaan liikenteen asuinkaduilta kestävämmille ja väljemmille väylille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennuksella ei tule olemaan vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ja muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee jo rakennettua kaapeliverkkoa, vesi- ja viemäriverkostoa pumppaamoinen sekä 20 kV ja 0,4 kV sähköjakeluverkkoa muuntamoinen. Osa kunnallistekniikasta siirretään kaava-aluetta rakennettaessa, osa on otettu huomioon johtoaluevarauksina kaavakartalla. Lisäksi tilaa on varattu kahdelle uudelle pumppaamolle ja kolmelle puistomuuntamolle. Verkostojen siirtokustannuksista



sovitaan alueen rakentumisen yhteydessä. Teleaseman toteutuminen tarkoitukseen varatulle mastoalueelle mahdollistaa verkko-operaattoreiden langattomien 3G- ja 4G -tiedonsiirtopalvelujen laadun ja matkapuhelinten kuuluvuuden parantumisen alueella.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuu asumista, joka altistuu nykytilanteessa sekä ajoliikenteen että rataliikenteen melulle ja tärinälle. Oleva asutus jätettiin pääosin ulos kaavarajauksesta. Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen asemakaavan yhteydessä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei olla sijoittamassa ajoneuvo- tai rataliikenteen tärinä- ja melualueille. Suunnittelualueelle sijoittuu muutamia nykyään asuinkäytössä olevia rakennuksia, jotka on osoitettu joko teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY) tai toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kunnan tavoitteena on yleiskaavojen mukaisesti kehittää Hakamaan aluetta teollisuus- ja työpaikka-alueena. Pidemmällä aikavälillä asuminen suunnittelualueella tulee väistymään, sillä rakennusluvan myöntäminen asuinkäyttöä palvelemaan uuteen rakentamiseen estyy. Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuva olemassa oleva asutus on kuitenkin huomioitu osoittamalla alueelle ainoastaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Asuintonttien ja teollisuus- ja yrityskorttelien väliin on osoitettu istutettavia tai säilytettäviä puurivejä, lähivirkistysalueita ja maanläjityksen kautta maastonmuotoilun sallivia viheralueita. Lisäksi Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen asemakaavan muutos- ja laajennusalueen itäpuolelle jäävät asuinalueet on huomioitu alueen liikenneyhteyksien osoittamisessa.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan toteutuessa alueen maisemakuva tulee muuttumaan huomattavasti, sillä asemakaavamuutosalue on pääosin avointa peltoa, joka tulee muuttumaan rakennetuksi teollisuus- ja työpaikka-alueeksi.

Asemakaavassa annetun määräyksen mukaisesti 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. Näin ollen asemakaavan mukaisen rakentamisen pitäisi tukea yleiskaavan määräystä Oulun seudun laatukäytävästä, johon sisältyvien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

Luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksessä alueella havaittu rehevä lehtolaikku on metsälain 10 §:n mukainen kohde on osoitettu kaavakartalla luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena, joka sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle. Kyseiselle alueelle ei ole osoitettu rakentamista. Lehtolaikkuun rajoittuvat metsiköt osoitetaan säilytettävän puuston merkinnällä.



Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettujen kortteli- ja katualueiden sijoittelu mahdollistaa suunnittelualueen läpi kulkevan Tarjusojan uudelleen linjaamisen ja muuttamisen kaksitasouomaksi hulevesisuunnitelman mukaisesti. Indeksillä -53 osoitetaan periaatteet vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvien hulevesien viivyttämiseksi alueella. Toimenpiteiden toteuttamisen myötä hulevesistä aiheutuvat haitat Paiturin ja Hakamaan alueille vähenevät.

5.4.3. Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on välittömiä vaikutuksia Kempeleen kunnalle. Katualueet toteutetaan vaiheittain ja toteutusaikataulu määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä investointeina. Pohjoisempi kokoojakatu varaudutaan rakentamaan ensin. Tonttien hinnoittelu määritellään kunnanvaltuustossa. 29.3.2016 (§ 22) kunnanvaltuusto hyväksyi Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen tonttien ennakkomarkkinointi- ja luovutusperiaatteet siten, että Hakamaan yritystonttien ennakkomarkkinointi käynnistettiin ja yritystontit hinnoiteltiin seuraavasti:

- Eteläsuomentien ja tulevan Hakamaantien väliin sijoittuvien tonttien myyntihinta on 12 eur/m² ja vuokrahinta 0,9 eur/m²/vuosi
- Radan puoleisten tonttien myyntihinta on 10 eur/m² ja vuokrahinta 0,75 eur/m²/vuosi.

Kaavan toteutumisen aikaansaamat / kautta saatavat tulot kunnalle, alustavat arviot

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos ja laajennus tulee toteutuessaan lisäämään Kempeleessä olevia työpaikkoja ja edistää siten elinkeinotoiminnan edellytyksiä Kempele-sopimuksen ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

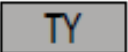
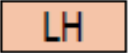
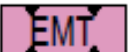
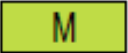
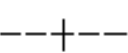
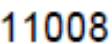
5.5. Ympäristöhäiriötekijät

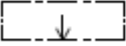
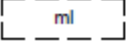
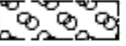
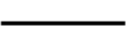
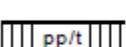
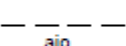
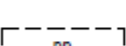
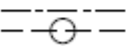
Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Melun ohjearvot ylittyvät suurella osalla suunnittelualueella raideliikenteen ja ajoneuvoliikenteen takia. Lisäksi raideliikenteestä aiheutuu värinävaikutuksia. Värinälle ei ole Suomessa ohjearvoja.

Hakamaan asemakaavan muutoksella rautatien läheisyyteen ja tieliikenteen melualueelle ei tulisi osoittaa rautatiemelulle ja värinälle herkkiä toimintoja, kuten asumista. Rautatieliikenteestä aiheutuvien värinävaikutusten vähentämiseksi Hakamaan asemakaavamuutoksen alueella rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rautatiestä. Rautatieliikenteen värinävaikutusalue on kaavaehdotuksessa osoitettu 200 metrin etäisyydelle radasta. Raideliikenteen melualue on osoitettu 250 metrin etäisyydelle radasta ja ajoneuvoliikenteen vaikutusalue 70 metrin etäisyydelle Eteläsuomentiestä.



5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Rautatiealue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Suojaviheralue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.

4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
MULLUKAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
r30%	Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e =0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen alueen osa, johon rakentamisen yhteydessä jäävien maamassojen läjitys on sallittua.
	Ohjeellinen lumenkasauspaikka.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Säilytettävää puustoa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.





Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

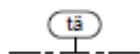


Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.

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



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



Rautatieliikenteen värinävaikutusalue. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Alueelle saa rakentaa paaluille perustettuja teollisuusrakennuksia, ei kuitenkaan lähemmäs kuin 60 metrin päähän raiteesta. Rakennusten jäykistämiseen vaakasunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota.

- 6

Indeksi osoittaa, että kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi asunto laitoksen toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ylä- tai alapuolelle.

Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuustilan rakentamisen kanssa ja asuinrakennus voidaan sijoittaa teollisuus- tai varastotiloista erilleen.

Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan pihaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 1 m² jokaista huoneistoalan 1 m² kohti.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

- 50

Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

- 51

Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelein ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.

- 53

Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

- 57

Tontin käyttösuunnitelmassa on huomioitava raskaan liikenteen kääntöympyrä siten että tontin sisällä sopii ajamaan ympäri.

- 58

Indeksi osoittaa, että tontin rakennuslupa saa käyttää enintään 50 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

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.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia uusia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Mikäli korttelialueille tehdään uudisrakennuksia on niiden perustamistavassa ja rakenteiden jäykkyudessa otettava huomioon rautatieliikenteen aiheuttama värinä.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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

KTY-korttelissa on osoitettava jokaista 70 k-m2 kohti vähintään yksi (1) autopaikka.

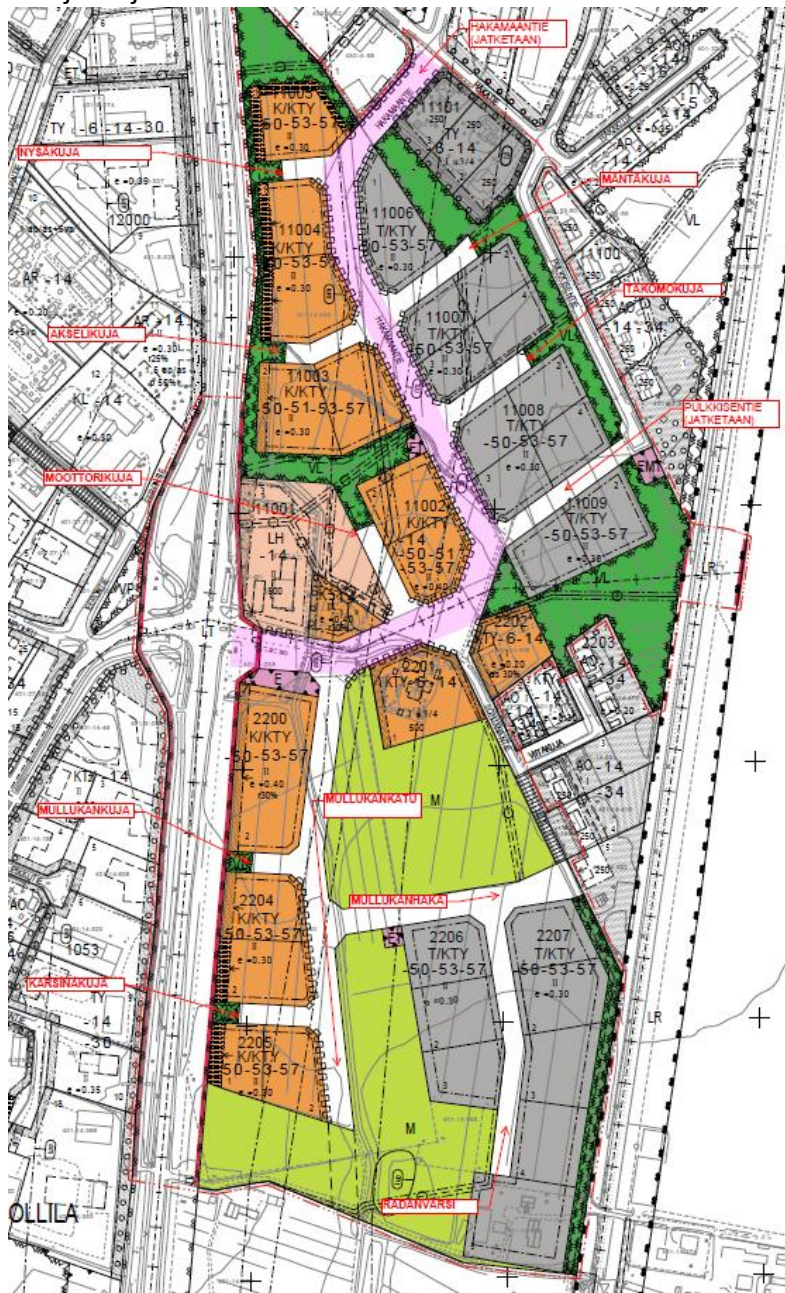
 KEMPELEEN KUNTA KAAVOITUKSEN PALVELUYKSIKKÖ 90440 KEMPELE		LIITE 5
		MITTAKAAVA 1:2000
KESKUSTA/OLLILA, ASEMANSEUTU 101 001,002 HAKAMAA/HAKAMAA, PAITURI 103 011,012 Asemakaavan muutos ja laajennus		Kunnanhallitus 23.11.2015 § 309 14.3.2016 § 85 26.9.2016 §
Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 2.12.2015-15.1.2016	Kunnanvaltuusto
Kaavasunnittelija Kaija Muraja	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 16.3.2016-15.4.2016	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Päiväys Korj. 8.3.2016	Julkisesti nähtävillä 5.10.2016-4.11.2016	Arkistointitunnus 626/10.02.03/2015

Kuva 11. Otteet ehdotusvaiheen kaavakartasta.



5.7. Nimistö

Hakamaan nimi kertoo sen maanviljelykseen ja laiduntamiseen liittyvästä menneisyydestä. Nimistötoimikunta on kokouksessaan 27.4.2016 ehdottanut uusille kaduille alueen entisestä ja uudesta käytöstä muistuttavia nimiä. Hakamaantietä on kaavamuutostekartalla jatkettu Hakamaalta huoltoaseman risteykseen pohjoispuolisen alueen kokoojakaduksi. Tämän alueen lyhyille pistokaduille nimistötoimikunta ehdotti autoaiheisia nimiä kuten Nysäkuja, Akselikuja, Mäntäkuja, Takomokuja ja Moottorikuja. Eteläiseltä alueelta kunta on ostanut Mullukka –nimisen tilan, jonka nimestä on johdettu useita nimiä: alueen kokoojakaduksi ehdotettiin Mullukankatu -nimeä ja pistoille nimiä Mullukankuja, Karsinakuja, Mullukanhaka ja Radanvarsi. Katujen sijainti esitetään alla olevassa kartassa.



Kuva 12. Nimistötoimikunnan 27.4.2016 nimiehdotukset Hakamaan kaavamuutoksen alueelle.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi -osoitteesta yläpalkin kohdasta Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat > Ajantasa-asemakaava. Käynnissä olevat kaavaprosessit löytyvät Asuminen ja ympäristö -sivulta kohdasta Suunnitelmapankki.

Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle on valmistunut Hakamaan asemakaava-alueen liikennesuunnitelma / Solutra Oy, jonka pohjalta tarkennettavat katusuunnitelmat asetetaan nähtäville kaavaprosessin loppupuolella. Investointiohjelmassaan kunta on varautunut toteuttamaan ensin pohjoispuolisen Hakamaantien kokoojakadun kevään aikana siten, että ennakkomarkkinoinnissa olleille tonteille pääsee rakentamaan kesän alussa. Eteläpuolisen alueen toteuttaminen jää myöhemmäksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunnan ympäristöpalvelut ohjaa alueen ja asemakaavan toteutumista. Taloutta tarkastellaan vuosittain talousarvion laatimisen yhteydessä.

Kunnanvaltuuston hyväksyntäpäätös xx.xx.201x, §
Lainvoimaisuustodistus xx.xx.201x:

