

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, 2203 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

30.11.2016 (hyväksymisvaihe)



Kannen viistoilmakuva Lentokuva Vallas Oy.

Vireilletulo

Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Voimaantulopäivä

Asianumero 626/10.02.03/2015

khal 23.11.2015, § 309 (kuulutus 2.12.2015)

12.12.2016, § xx

xx.xx.2017

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2 Ote voimassaolevasta asemakaavasta
- LIITE 3 Ote rekisterikartasta
- LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.9.2016
- LIITE 5 Asemakaavan muutos ja laajennus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 26.9.2016 §259, tämä erillisenä kh -listan liitteenä)
- LIITE 6 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot, vastineet ja osallismielipiteet
(kh 26.9.2016, § 259)
- LIITE 7 Asemakaavan muutos ja laajennus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 30.11.2016 § 348, tämä erillisenä kh -listan liitteenä)
- LIITE 8 Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (kh 30.11.2016, §348)



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
Luonnonympäristö ja maisema.....	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4. Maanomistus	15
3.2. Suunnittelutilanne.....	16
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2. Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1. Osalliset.....	21
4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet	21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	22
4.4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
4.5. Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	24
4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	26
Kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo.....	26



Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen	26
Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen	30
Kaavan hyväksyntävaihe	34
Hyväksyttävä asemakaavaehdotus	34
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	36
5.1. Kaavan rakenne	36
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.3. Aluevaraukset	36
5.3.1. Korttelialueet	37
5.3.2. Muut alueet	37
5.4. Kaavan vaikutukset	38
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
Yhdyskuntarakenne	38
Liikenne	38
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	38
Tekninen huolto	38
Sosiaaliset vaikutukset	39
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
Maisemarakenne, maisemakuva	39
Luonnon monimuotoisuus	39
Vesistöt ja vesitalous	39
5.4.3. Vaikutukset talouteen	40
Työpaikat, elinkeinotoiminta	41
5.5. Ympäristöhäiriötekijät	41
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset	42
5.7. Nimistö	46
6. Asemakaavan toteutus	47
6.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	47
6.3. Toteutuksen seuranta	47



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 muutos ja laajennus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 26.9.2016 §259, tämä erillisenä kh -listan liitteenä)
- LIITE 6 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot, vastineet ja osallismielipiteet (kh
26.9.2016, § 259)
- LIITE 7 Asemakaavan muutos ja laajennus: kaavakartta ja merkintöjen selitykset
(kunnanhallitukseen 30.11.2016 § 348, tämä erillisenä kh -listan liitteenä)
- LIITE 8 Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (kh 30.11.2016, §348)

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 liikenneturvallisuuksuunnitelma, 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 soveltuvin osin. 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 (5.10.2016) ja kaavaehdotus on nähtävillä 5.10. - 4.11.2016
- 28.11.2016 (§348), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen
- 12.12.2016 (§), Kempeleen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
- xx.xx.2017 asemakaava kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä ja/tai 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 2017 - 2018. Uusien tonttien ennakkomarkkinointi on aloitettu ja tavoitteena on mahdollistaa rakentaminen niillä vuodesta 2017 eteenpäin.



3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala rajoittuu pohjoisessa Hakamaan teollisuusalueeseen, idässä rautatiealueeseen, etelässä Tarjusojaan ja lännessä Eteläsuomentiehen. Alueen lävistää luoteis-kaakkosuunnassa Sohjanantie, joka liittyy suunnittelualan 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 suunnittelualan pohjoispuolella on jo rakentunut. Käsillä olevalla asemakaavan muutoksella kaavoitetaan uusia yritystontteja täydentämään Hakamaan tonttitarjontaa.

3.1.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala 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. Pohjantien nimetystä moottoritiestä viimeisenä valmistui Kempeleen ohitus Haaransillalta Kiviniemeen vuonna 2003, jolloin vanha 4-tie jäi sivuun.

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





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

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.

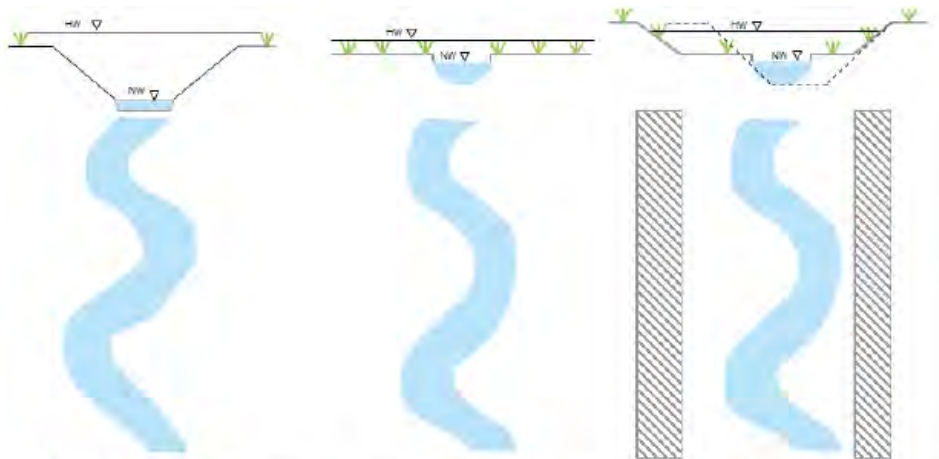
Hakamaan alueella tiivis hiekkainen pohjakerrostuma, eli silttikerroksen alapinta, on yleisesti yli 33 m syvyydessä maanpinnasta. Rakentamattomalla alueella pintahumusten alla on paikoitellen 0.5-1 metriä paksu, löyhä, hienojakoinen hiekkakerrostuma, joka on pääsääntöisesti rakeisuudeltaan routivaa silttistä 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 Myllyojan valuma-alueelle. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Vääräojaan yhtyvä Tarjusoja. Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelman mukaan Myllyojan valuma-alueella hulevesistä aiheutuu haittaa erityisesti Paiturin ja Hakamaan alueilla, joiden läpi kulkee Myllyojaan 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, Vääräojaan ja Myllyojan 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).

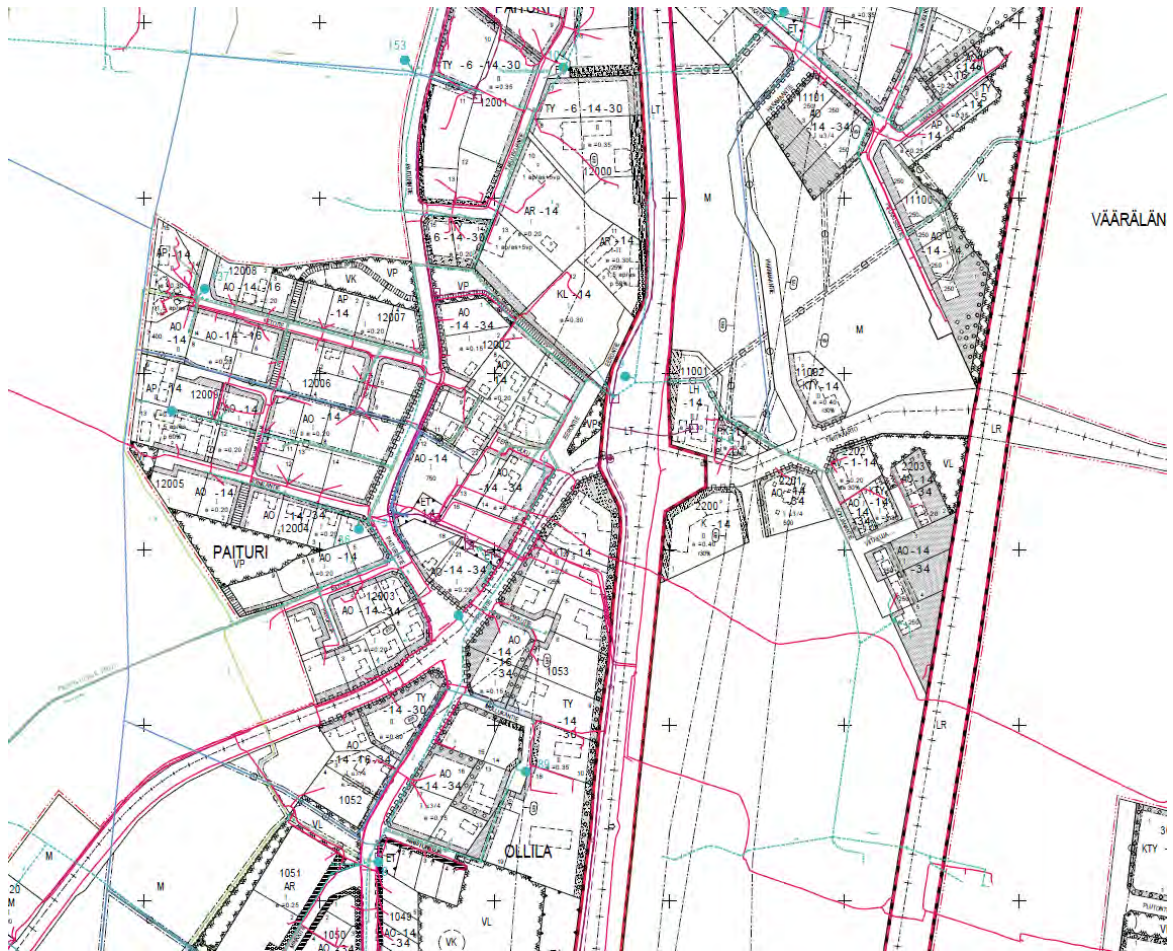
3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, taajama-alueelle (YKR 2014), mutta on vielä pääosin rakentamaton. 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 yritysalueita.

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 pyritään varaamaan kaavakarttaan niille reitit ja paikat.



Kuva 4. Ote Kempeleen kunnan verkostokartasta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee seudullisen pääväylän Eteläsuomentien (mt 847) ja rautatien välisellä alueella. Liikennearjoitus 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 Zatelliitin poikkikyhteyden kaavassa. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Pulkkisentiehen ja pohjoisessa Hakatiehen. Sohjanantien ja radan tasoristeys on poistettu Seinäjoki-Oulu -radan parantamishankkeessa kesällä 2015.

Ajoneuvomelu

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 *(Kempeleen asemakaavassa am = ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue am on osoitettu noin 70 m etäisyydelle yleisen tien alueesta. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.)*



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

Raidemelu

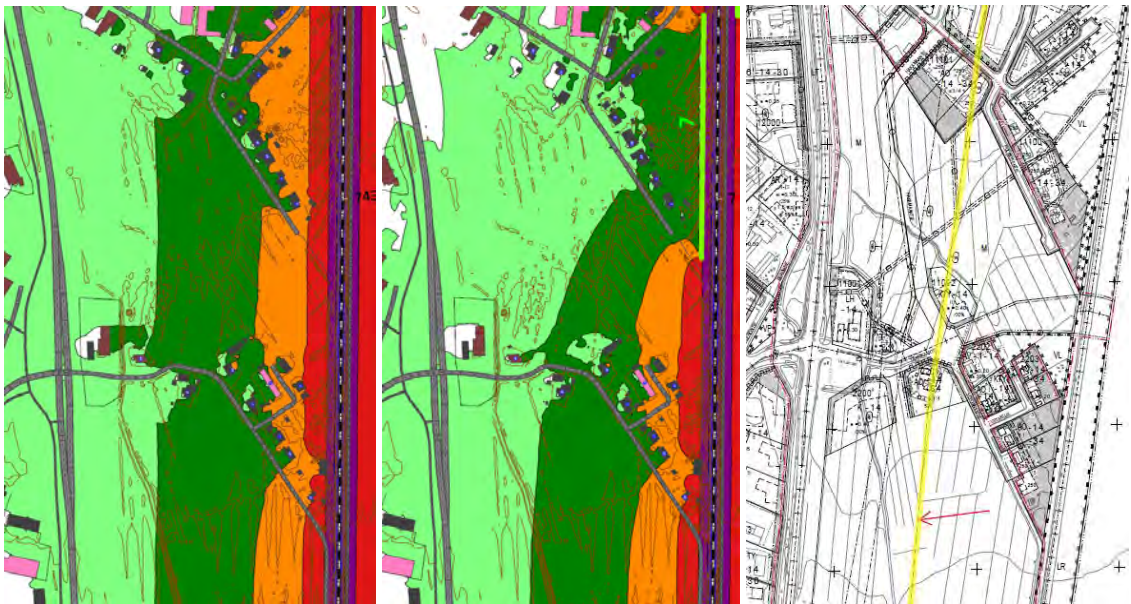
Valtioneuvoston melutason ohjearvoja (993/1992) koskevan päätöksen mukaiset ulkomelutason ohjearvot päivällä on 55 dB ja yöllä 50 dB. VR Track Oy:n Liminka-Oulu rakentamissuunnittelun yhteydessä laaditun meluselvityksen (7.2.2014) mukaan raideliikenteestä aiheutuu melua, joka ennustetilanteessa 2030 ylittää ohjearvot päivällä 160 m ja yöllä 500 m levyisellä vyöhykkeellä radasta. Tiheään rakennetuilla alueilla vyöhykkeet ovat kapeampia rakennusten estevaikutuksen takia. Melutorjuntatoimenpiteilläkin yölän



ohjearvon vyöhyke (50 dB vanhoilla asuinalueilla) tulee olemaan edelleen 150 - 300 metrin levyinen. (Kempeleen asemakaavassa raideliikenteen melualue on osoitettu noin 250 m päähän radasta. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaa on oltava vähintään 35 dB.)

Meluvyöhykkeet
VE1 ennuste 2030
LAeq yö klo 22-7

...	≤ 45.0 dB
45.0 < ...	≤ 50.0 dB
50.0 < ...	≤ 55.0 dB
55.0 < ...	≤ 60.0 dB
60.0 < ...	≤ 65.0 dB
65.0 < ...	≤ 70.0 dB
70.0 < ...	≤ 75.0 dB
75.0 < ...	dB



Ote Liminka-Oulu kaksoisraide ja Oulun kolmioraide – yleissuunnitelma – meluselvityksestä (Destia Oy 7.9.2010): meluvyöhykkeet ennustetilanteessa 2030 ilman melusuojauksia (vasemmalla) ja melusuojausten kanssa (keskellä, yleissuunnitelmassa kohde 7 on 330 m pitkä valli) sekä raideliikenteen melualueen raja voimassa olevassa Kempeleen asemakaavassa (keltainen viiva).

Tärinä

Oy Finnrock Ab on tehnyt Liikenneviraston toimeksiannosta rataosuudella Seinäjoki - Oulu liikennetärimittauksia, joilla selvitettiin rataosuuden perusparannuksen vaikutusta alueen liikennetärimittauksiin. Tärinäselvityksessä suunnittelualueen koillisrajan läheisyyteen sijoittuvan mittauskohteen mittaustulos ylitti VTT:n liikennetärinän värähtelyluokan D ohjearvon, johon pyritään vanhoilla asuinalueilla. (Luokka D vastaa olosuhteita, jossa keskimäärin 25 % asukkaista kokee tärinän häiriönä). Kyse on kohonneen tärinäaltituden alueesta, jolla vauriot ovat mahdollisia. Pöyryn Kempeleen alueelle vuonna 2004 laatimassa rautatietärinään koskevassa 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.

3.1.4. Maanomistus

Kunta omistaa pääosan (noin 20 ha) teollisuus- ja yritystonteille sekä kaduille varattavasta maa-alasta. Noin 15 ha siitä on hankittu kahden viime vuoden aikana 2014-2016. Muu maa on alueella toimivien yritysten tai yksityisten maanomistajien omistuksessa, joiden kanssa käydään vuoropuhelua maankäytön ratkaisusta. Kunta on ostanut huoltoaseman eteläpuolisen Mullukan tilan, joka on siirtynyt kunnan omistukseen syksyn 2016 aikana (kvalt 5.9.2016 §49). Alla olevassa ilmakuvassa kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä ja Mullukan tila mustalla katkoviivalla.



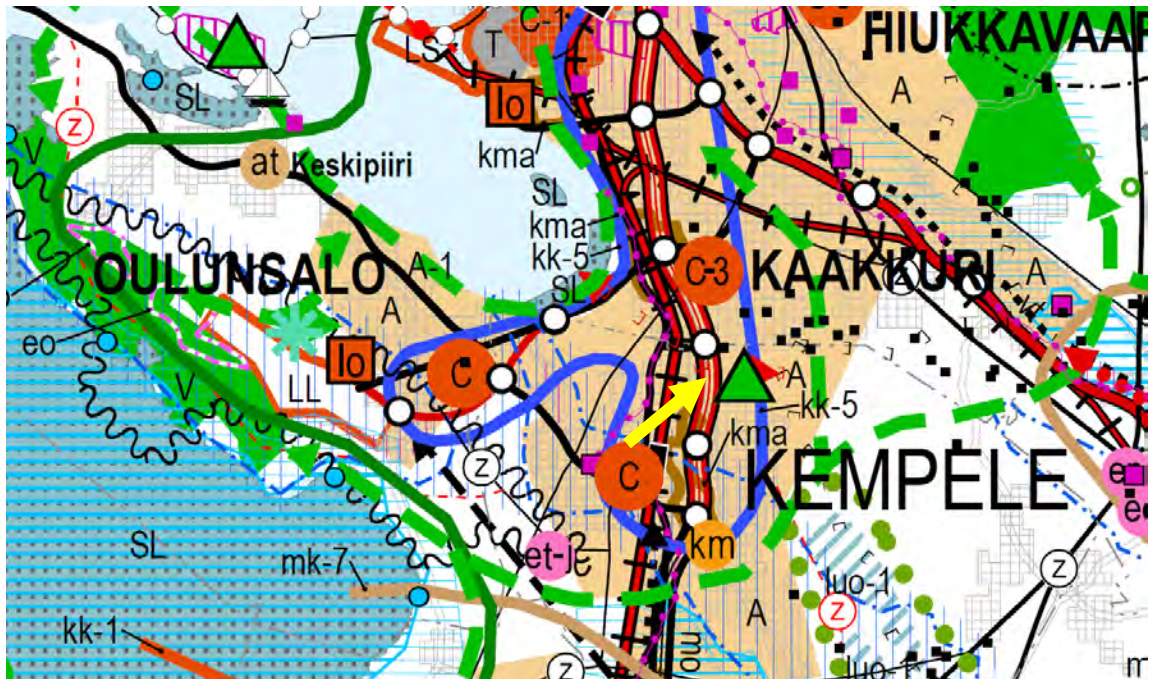
Kuva 6. Ote Kempeleen kunnan FactaMap –paikkatietopalvelimelta.
Kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä ja Mullukan tila mustalla katkoviivalla.

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 kaavamuuotoja 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.



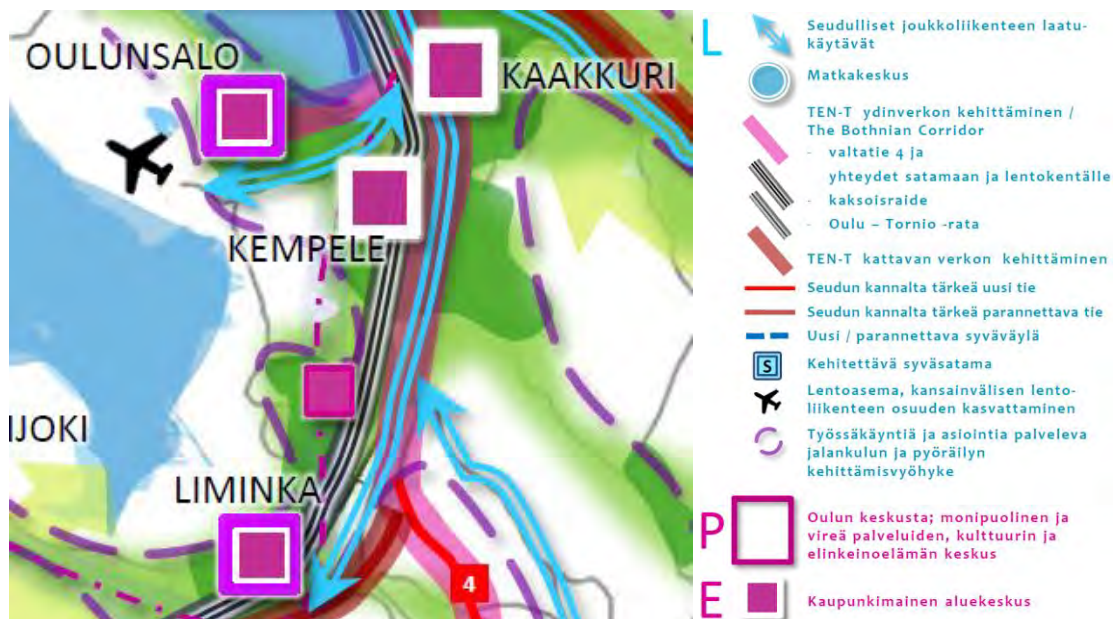
Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006), 1. vaihemaakuntakaavan (maakuntavaltuuston 23.11.2015 vahvistama) ja 2. vaihemaakuntakaavan (ehdotus 22.8.2016) yhdistelmäkartasta.

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 Korkeimman hallinto-oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä. Maakuntakaavassa Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1) ja suunnittelualue Oulun seudun laatuikäytävää (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 seututietasoisien 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, luonnonympäristöä 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.

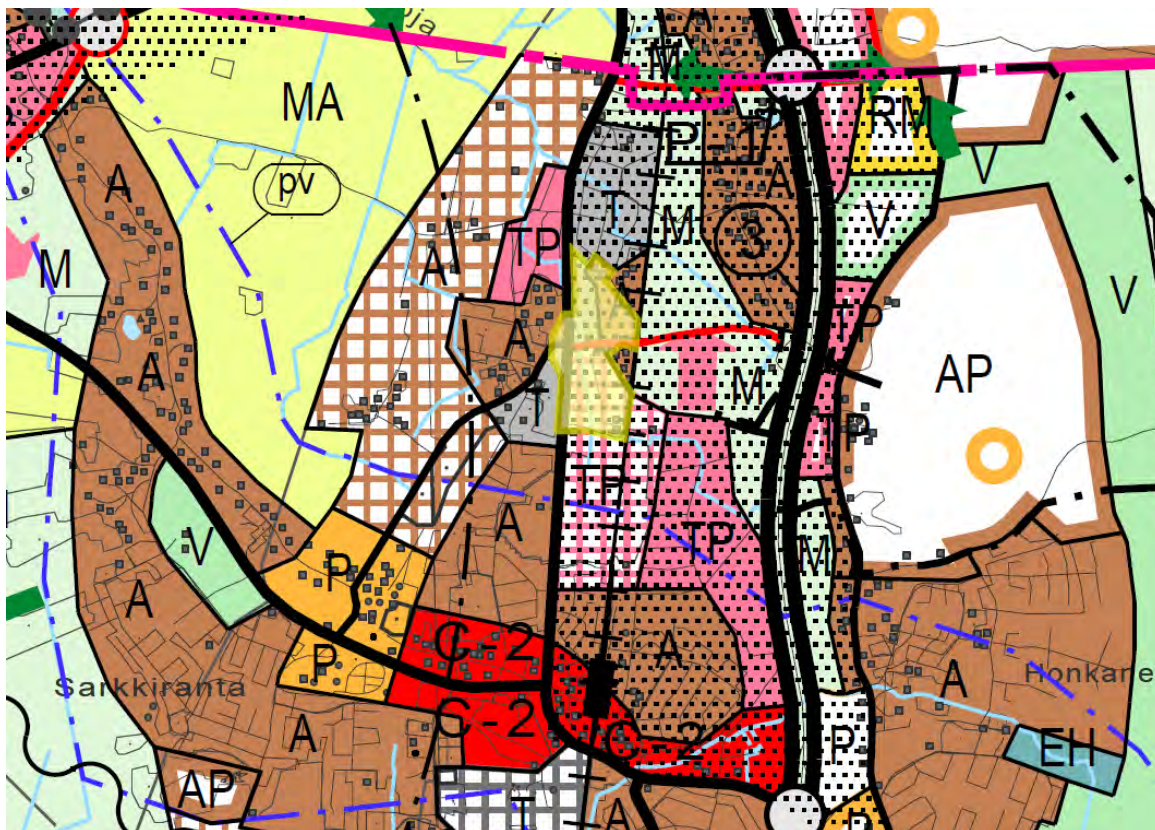
Oulun seudun kuntien yhteistyön tuloksena valtion ja seudun kuntien kesken 9.6.2016 allekirjoitettu MALPE –sopimus perustuu sopimusosapuolien yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä seudulla. Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 konkretisoi sopimuksen tavoitteita, joista tärkeimmät on koottu rakennemallin maankäyttökarttaan. Kempelettä koskettavia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä seudullisten joukkoliikenteen laatukäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus (valkoreunainen neliö).



Kuva 8. Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemallista 2040, Maankäytön koostekartasta.

Vuonna 2006 lainvoiman saaneessa **Oulun seudun yleiskaavassa 2020** Hakamaan alue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) paljon tilaa vaativaa tuotanto- ja varastotoimintaa varten. Alue ulottuu uuden tien ja linjan merkintään asti (punainen viiva), jota poikkiyhteyttä ollaan toteuttamassa etelämmäksi Zatelliitin alueelle. T-alueen eteläpuoli on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alueen itäreunaan radan varteen on merkitty pääosin rakennettua asuntoaluetta (A). Hakamaa kuuluu lisäksi kaavassa Oulun seudun laatukäytävään, johon sisältyvien alueiden

suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.



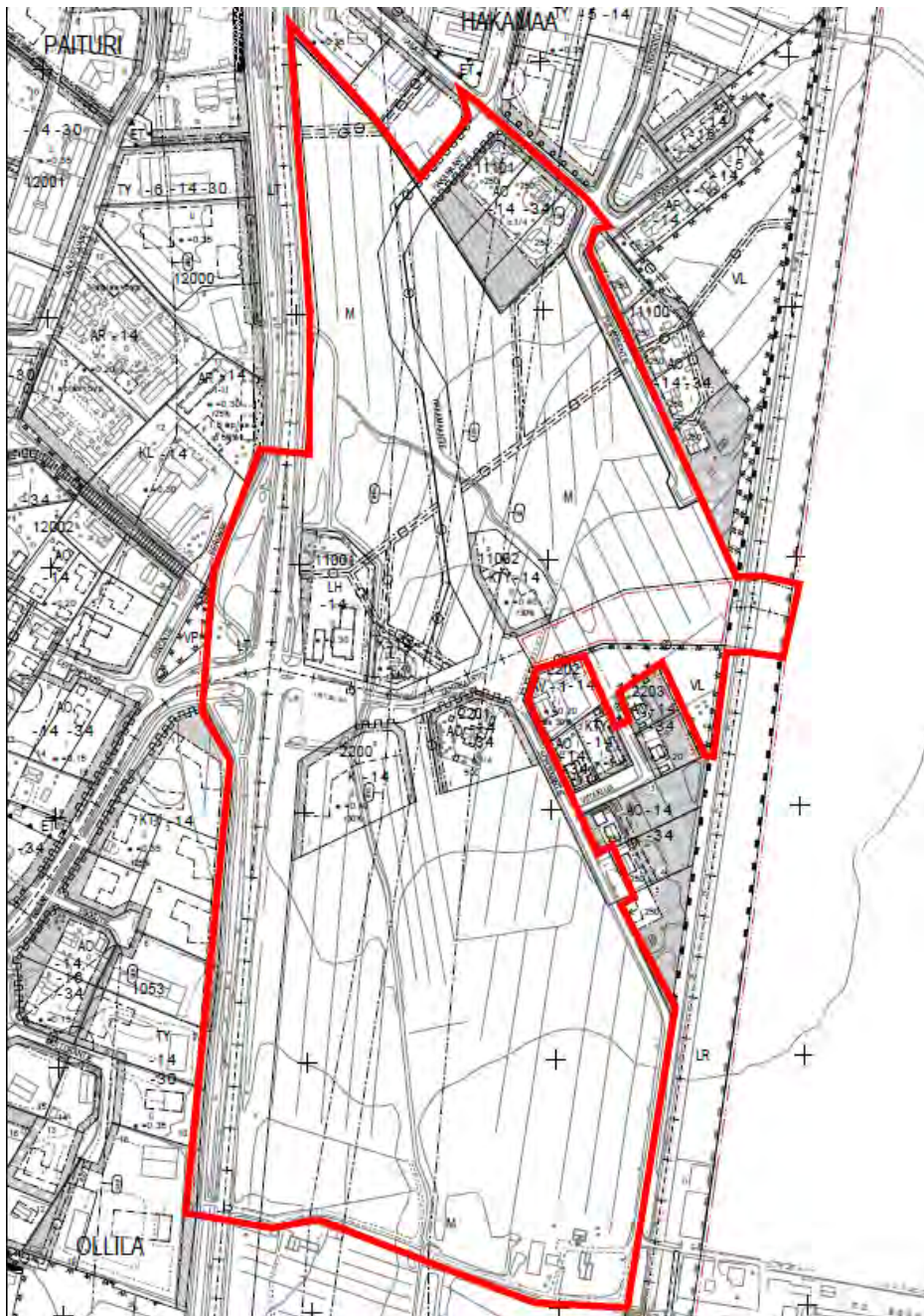
Kuva 9. Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennus on merkitty keltaisella rajauksella.

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 Zatelliitin pääradan alittava poikittaisyhteys ja Kempeleen rautatieaseman järjestelyt ovat rakentuneet. Taajaman osayleiskaavan aluevarauksia tarkasteltiin uudelleen kaavoituksen edetessä uuteen viranomaisneuvotteluun keväällä 2016. Tuolloin päätettiin edetä kaavahankkeessa asettamalla osayleiskaava uudelleen luonnoksena nähtäville keväällä 2017.

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 Sohjanantien 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 -kokoojakatu on suunniteltu kulkeväksi. Keskiosassa Piriläntien ja Eteläsuomentien risteyksen lähetyvillä 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. Suunnittelualueen lävistävä ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue (am, 70 m yleisen tien alueesta), raideliikenteen melualue (rm, 250 m radasta) ja rautatieliikenteen värinävaikutusalue (tä, 200 m radasta) asettavat omat rajoituksensa rakentamiselle. Suunnittelualueella on myös asemakaavaton maa-alue: vastikään kumottu Tähtikaarron katualue radan vanhan poikittaisytymisen kohdalla.



Kuva 10. Nykyisessä asemakaava-alueessa suunnittelualueen 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* (KAAPPO) -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 kaavaselvityksen 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

Kokoojavaihtoehtoista 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 kaavarunkoja, 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 11. 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 käsitteli 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 maaliskuussa 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.



Kaavaluonnos:



Aluevaraukset kaavan luonnosvaiheessa:

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala m ²	e=	Rakennusoi- keus k-m ²
11001	3	LH	14	9799		1800
11001	2	K	14	1791	0.40	716
11002	1	K/KTY	14,50,51,53,57	2982	0.40	1193
	2	K/KTY	14,50,51,53,57	3217	0.40	1287
11003	1	K/KTY	50,51,53,57	4066	0.30	1220
	2	K/KTY	50,51,53,57	3882	0.30	1165
11004	1	K/KTY	50,53,57	3130	0.30	939
	2	K/KTY	50,53,57	4290	0.30	1287
11005	1	K/KTY	50,53,57	3937	0.30	1181
11006	1	T/KTY	50,53,57	4278	0.30	1283
11007	1	T/KTY	50,53,57	2135	0.30	641
	2	T/KTY	50,53,57	2185	0.30	656
	3	T/KTY	50,53,57	2135	0.30	641
	4	T/KTY	50,53,57	2185	0.30	656
11008	1	T/KTY	50,53,57	2330	0.30	699
	2	T/KTY	50,53,57	2396	0.30	719
	3	T/KTY	50,53,57	2330	0.30	699
	4	T/KTY	50,53,57	2396	0.30	719
11009	1	T/KTY	50,53,57	2674	0.30	802
	2	T/KTY	50,53,57	3228	0.30	968
11101	1	TY	6,14	2128		250
	2	TY	6,14	2502		250
	3	TY	6,14	2272		250
2200	1	K/KTY	50,53,57	7429	0.40	2972
2201	1	KTY	6,14	4955		500
2202	4	KTY	6,14	2896	0.20	579
2204	1	K/KTY	50,53,57	3293	0.30	988
	2	K/KTY	50,53,57	3678	0.30	1103
2205	1	K/KTY	50,53,57	3044	0.30	913
	2	K/KTY	50,53,57	2257	0.30	677
2206	1	T/KTY	50,53,57	3133	0.30	940
	2	T/KTY	50,53,57	3133	0.30	940
	3	T/KTY	50,53,57	3133	0.30	940
2207	1	T/KTY	50,53,57	2985	0.30	896
	2	T/KTY	50,53,57	3345	0.30	1004
	3	T/KTY	50,53,57	3345	0.30	1004
	4	T/KTY	50,53,57	3345	0.30	1004
	5	T/KTY	50,53,57	5307	0.30	1592

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).

Lausunnon kaavamuutoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus, Liikennevirasto, Puolustusvoimat, Oulun seudun kunnanjohtajat, Kempeleen Vesihuolto, Suomen Turvallisuusverkko, TeliaSonera sekä Pohjois-Pohjanmaan museo, joka on nykyisin museoviraston valtuuttama edustaja myös arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

ELY -keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue huomautti siitä, että luonnoksessa alueelle oli osoitettu runsaasti liikerakentamisen mahdollistavia korttelialueita ilman riittäviä kaupallisia selvityksiä ja totesi, että asemakaavassa ei ole mahdollista osoittaa samaan kortteliin kahta toisistaan poikkeavaa pääkäyttötarkoitusta. ELY:n Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue kiinnitti huomiota Piriläntien ja Sohjanantien liittymän portaittaisuuteen ja kevyen liikenteen alikulkuvarauksen puuttumiseen. Myös Oulun seudun kunnanjohtajat huolehtivat runsaan liikerakentamisen tuomista kilpailuhaasteista alueelle ja huoltoasemaliittymän liikennejärjestelyistä. Työpalaverissa 11.5.2016 ELY:n kanssa sovittiin, että kaavamuutosta tarkistetaan ehdotukseksi siten, että liikerakentamisen sallivia merkintöjä vähennetään, päällekkäiset käyttötarkoitukset poistetaan, klv -alikulkuvaraus palautetaan ja yleisen tiealueen varaus palautetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi. Liittymän kadut vaikuttavat portaistetulta vaikka ne eivät sitä ole.

Liikennevirasto toivoi radan melu- ja värinähaittoja koskevien kaavamääräysten perusteiden valottamista kaavaselostuksessa. Puolustusvoimat pyysivät huomioimaan aluetta rakennettaessa suunnittelualueella tai sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien kaapeliliinat.

Alueen asukkaat esittivät huolensa alueen liikenneturvallisuudesta ja raskaan ajoneuvoliikenteen aiheuttamasta häiriöstä Hakatiellä, Pulkkisentiellä ja Sohjanantiellä ja toivoivat uusia liikennejärjestelyjä sekä riittäviä viheralueita omakotitaloasumisen ja tulevien teollisuustonttien väliin. Sohjanantien asukas halusi kumotun Tähtikaarron kylkeen rajoittuvan tonttinsa pysyvän kaavamuutosalueen ulkopuolella. Toiveet otettiin huomioon kaavaehdotuskartalla ja kaavarajausta pienennettiin korttelin 2201/1 osalta eli noin 2896 m² verran.

Huoltoasemayrittäjä St1 huolehti toimintansa edellytyksistä Sohjanantien ja Eteläsuomentien risteyksessä ja toivoi sujuvan asiakas- ja säiliöautoliikenteen mahdollistuvan jatkossakin tontilla. Liikennekonsultti Solutra Oy tutki huoltoasematontin ja muun asemakaavamuutosalueen liikennejärjestelyjä yleissuunnitelmassa, jonka mukaan katualueiden varaukset merkittiin kaavaehdotuskartalle.

Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelmassa Tarjusojan risteyksen eteläpuoliselle alueelle sijoittuvaa osaa on ehdotettu kaksitasouomaksi, joka viivyttäisi ja tasaisi hulevesiä ennen niiden kulkeutumista edelleen Myllyjoaa ja merta kohti. Uomalle on kaavakartassa varattiin tavallista enemmän tilaa kokoojakadun varren viheralueelle (VL). Risteysalueella oja linjattiin kulkemaan Moottorikujan reunaa, mikä vapautti tilaa muulle maankäytölle huoltoaseman ja Kempeleen Moottorimajan väliseltä alueelta.



Kempeleen Vesihuollolta ja Oulun Seudun Sähköltä saatiin tarkistettua tietoa verkoston nykyisestä sijainnista sekä alustavia laajentamissuunnitelmia, joiden mukaisesti johtoalue- ja muut varaukset merkittiin asemakaavaehdotuskarttaan.



Kuva 12. Kaavaluonnos, kaavaehdotus ja hyväksyttävä asemakaavakartta.

Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaava vietiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kunnanhallituksen käsittelyyn 26.9.2016 (§259), jossa käsiteltiin luonnosvaiheen palaute ja päätettiin ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavan ehdotusvaiheen (MRL 65 §) kuuleminen järjestettiin loka-marraskuussa 2016. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asematie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla 5.10.-4.11.2016.

Kaavaehdotus:

Aluevaraukset kaavan ehdotusvaiheessa:

<i>Kortteli</i>	<i>Tontti</i>	<i>Merkintä</i>	<i>Indeksit</i>	<i>Pinta-ala m²</i>	<i>e</i>	<i>Rakennusoikeus k-m²</i>
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

Asemakaavaehdotuksen nähtäville tulosta kuulutettiin 5.10.2016 ja ilmoitettiin osallisille kirjeitse. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavaehdotusta esiteltiin elinvoimavaliokunnalle 11.10.2016 ja palveluvallikunnalle



18.10.2016. Valiokunnissa keskusteltiin Sohjanantien päässä sijaitsevan yritystontin hinnoittelusta, alueen yleisilmeeseen vaikuttavista toimenpiteistä sekä asukkaiden mielipiteiden huomioon ottamisesta kaavoituksessa. Annetussa määräajassa saatiin viisi (5) viranomaislausuntoa ja kuusi (6) osallismielipidettä, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteessä (LIITE 8).

Lausunnon kaavamutoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulu-Koillismaan Pelastuslaitos, Suomen Turvallisuusverkko ja TeliaSonera.

ELY –keskus totesi kaavaehdotuksessa otetun huomioon ELY –keskuksen kaavaluonnoksesta antama lausunto. Oulu-Koillismaan pelastuslaitos muistutti kemikaalionnettomuuksien riskeistä raideliikennealueella ja kehotti varautumaan niihin uudisrakennusten teknisessä varustelussa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen ja suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Alueen asukkailta ja yrittäjiltä tuli runsaasti palautetta. Huoltoasemayrittäjän St1 palautteen perusteella LT –alueen rajaa tarkistettiin, liittymänuoli lisättiin olevan mittarikentän liittymän kohdalle, etuistutusaluemerkintä poistettiin pysäköinti- ja liittymäalueelta ja huoltamotoiminnalle tarpeetonta tontin takaosaa pienennettiin Moottorikujan puolella. Majoitusliike Moottorimaja oli vastaavasti toivonut Moottorikujan puolelle lisää tilaa korvaukseksi kaavaehdotuksessa pienennetylle tontilleen.

Sohjanantien asukkaiden ja tien päässä asuintontilla toimivan kuljetusliikkeen aktiivisen yhteydenpidon tuloksena pohjoisin uusi TY -tontti Radanvarsi –kadulla varattiin kuljetusliikkeelle ja liitettiin korttelin 2203 asuintontin 4 rajaan kiinni siten, että ajoneuvoyhteys yritys- ja asuintontille toimii vastaisuudessa uudelta kokoojakadulta päin ja Sohjanantie rauhoittuu raskaan liikenteen läpiajolta.

Kahdessa kaava-alueen asukkaiden jättämässä muistutuksessa moitittiin neljän nykyisen asuintontin muuttumista kaavaprosessissa yritys- ja teollisuustonteiksi. Palautteen johdosta tonteille lisättiin indeksi -34, joka sallii edelleen rakennuslupien saamisen asuinrakennuksille, mutta mahdollistaa aikanaan myös yritystoiminnan sijoittumisen tonteille.

Alueelle suunnitellun nimistön tarkistamisesityksen johdosta nimistötoimikunta 22.11.2016 ehdottaa Nysäkujan, Mullukankadun, Mullukankujan ja Karsinakujan tilalle kasvuyritysten osoitteiksi soveltuvia nimiä: Laturikujaa, Vauhtikujaa ja Opastinkujaa. Toimikunta esittää, että muistumana alueen historiasta Hakamaantiehen liittyvä eteläinen kokoojakatu voisi jäädä Mullukanhaka –nimiseksi.

Katusuunnitelmaksi jalostuneessa Solutra Oy:n laatimassa Hakamaan asemakaava-alueen liikennejärjestelyiden yleissuunnitelmassa tutkitut katualueet korjattiin kaavaehdotuskarttaan. Lisäksi Kempeleen Vesihuolto Oy:n ja Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelujen verkostosuunnitelmaluonnosten tarkentuminen aiheutti teknisiä muutoksia sähkö-, vesi- ja viemäriinjojen johtovarasalueissa ja laitevarausten sijainneissa hyväksyttävällä kaavaehdotuskartalla. Eteläisimmän tontin viereen merkittiin suojaviheraluetta (EV) olevia ja suunniteltuja johtovaroja varten ja maanlajitystä sallivan reunavihervyöhykkeen huollon turvaamiseksi.

Tehdyt muutokset on esitetty hyväksyttävällä kaavakartalla (LIITE 7) ja ehdotusvaiheen vastineissa (LIITE 8).



Kaavan hyväksyntävaihe



Hyväksyttävä asemakaavaehdotus

Kunnanhallituksessa 30.11.2016 (§) käsiteltiin ehdotusvaiheen palaute ja päätettiin viedä asemakaavan muutos ja laajennus kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Aluevaraukset kaavan hyväksyntävaiheessa (ehdotuksesta muuttuneet punaisella):

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala m ²	e	Rakennus oikeus k-m ²
11001	3	LH	14,50,53,58	8379		1800
11001	4	K	14,50,53,53	2130		750
11002	2	KTY	14,50,51,53,57,58	2378	0.40	951
	3	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	4	TY	14,34,50,53,58	2128	0.35 /as250	745
	5	TY	14,34,50,53,58	2502	0.35 /as250	876
	6	TY	14,34,50,53,58	2272	0.35 /as250	795
2200	2	K	14,50,53,57	3524	0.40	1410
	3	K	14,50,53,57	3524	0.40	1410
2201	2	KTY	14,34,50,53,58	5610	0.40 /as500	2244
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
2203	6	TY	14,50,53,57,58	5569	0.30	1671
	7	TY	14,50,53,57,58	3307	0.30	992
	8	TY	14,50,53,57,58	2899	0.30	870
	9	TY	14,50,53,57,58	2899	0.30	870
2207	1	TY	14,50,53,57,58	4307	0.30	1292



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 11001, 11002, 11101, 2200 – 2201, 2203 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. Pumppaamoille 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

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuvat/laajenevat seuraavat korttelit:

korttelin 11001 tontit 3 ja 4, korttelin 11002 tontit 2 ja 3, korttelin 11101 tontit 4, 5 ja 6, korttelin 2200 tontit 2 ja 3, korttelin 2201 tontti 2, korttelin 2203 uudet tontit 6-9 ja uudet korttelit 11003-11009, 2204-2207 sekä niihin liittyvät viher- ja katualueet.



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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Kortteli 2200 sekä korttelin 11001 tontti 4 (Kempeleen Moottorimajan tontti) säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialueena K. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K- tai KL -merkinnällä osoitetulle alueelle. Taajaman ulkopuolella käytetään yleensä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkintää RM. Tontin pinta-ala kasvaa hiukan, mutta rakennusoikeus säilyy 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. **Asuinrakennuksia sisältävillä tonteilla kortteleissa 2201 ja 11101 on lisäksi indeksi -34, joka osoittaa, että ”kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.”** **Indeksi mahdollistaa tontilla olevan asuinrakennuksen korvaamisen ja kehittämisen, mutta ei estä tontin toteuttamista aikanaan yritystoimintaa palvelevaksi korttelialueeksi.**

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 ympäristöhäiriötä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen. Yritystonteilla esiintyvä indeksi -58 osoittaa, että tontin rakennusala 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 lähes entisellään ja raidealueelta LR poistetaan poikkikyhteyden 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. Kaavamuuotosalueella on kaksi ET –aluetta pumppaamoja varten ja Pullkkisentien 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 määrittävät 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 neljälle 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. 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 maanlajityksen 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 laatuikäytävästä, 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. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä laajojen viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia. Pohjoisempi kokoojakatu varaudutaan rakentamaan ensin.

Kaavan toteutumisen kautta saatavat tulot kunnalle, alustavat arviot

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 €/m²/vuosi
- Radan puoleisten tonttien myyntihinta on 10 eur/m² ja vuokrahinta 0,75 eur/m²/vuosi.

Kaavoituksella muodostettavat korttelialueet sisältävät yhteensä:

Myytäviä K- ja KTY –tonttinelioita Eteläsuomentien varressa:

42 073 m² x 12 € / m² + 504 876 €

Myytäviä TY –tonttinelioita radan puolella:

48 780 m² x 10 € / m² + 487 800 €

Arvioidut tulot yritystonteista yhteensä = + 992 676 €

Kaavoituksen aikaansaamat menot kunnalle, alustava arvio

Kunta on harjoittanut aktiivista maanhankintaa alueella jo vuosia. Kunta omistaa maapohjasta noin 20 ha, josta 14 ha on hankittu 2014-2016 aikana. Uudet katualueet toteutetaan kunnan talousarvion, tai erikseen käsiteltävän lisämäärärahan turvin siten että alueen toteutuminen on mahdollista.

Yhdyskuntatekniset investointikustannukset ovat alustavan arvion mukaan:

Maapohjan ostokustannus:

3.9 ha - 90 000 €

13.8 ha - 408 000 €

(yhteensä raakamaa 2,35 € / ha, osaan maista sisältyi rakentamattomia K- ja KTY –tontteja)

Katu- ja virkistysalueiden rakennuskustannukset:

Hakamaan katualueet yhteensä

1000 m kokoojakatua - 450 000 € ?

1000 m tonttikatua - 360 000 € ?

Viheralueiden ja hulevesien käsittelyjärjestelmän rakentaminen - ? €

Tarjusoja 700 m (kaksitasouomaksi, 200 m uutta linjausta), sivuoja 200 m

(katu + asfaltti valaistus

noin 65 euroa / m², noin k-k 40 metriä, à 2000 euroa

Kokoojakadut 6,5 metriä

noin 450 euroa / jm

Tonttikadut 5,5 metriä

noin 360 euroa / jm

Jk/pp 3,5 metriä

noin 230 euroa / jm)

Kokonaisinvestointikustannukset kunnalle alustavasti noin = - 1 308 000 €

Lisäksi kunnalle tulee käyttötalouskuluja mm. kaavoitus-, myynti- ja ylläpitokustannuksista.



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

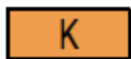
Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Melun ohjearvot ylittyvät suurella osalla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

Hakamaan asemakaavan muutoksella rautatien läheisyyteen ja tieliikenteen melualueelle ei tulisi lainkaan osoittaa rautatiemelulle ja värinälle herkkiä toimintoja, kuten asumista. Rautatieliikenteestä aiheutuvien värinävaikutusten vähentämiseksi Hakamaan asemakaavamuutoksen alueella myös teollisuus- ja yritysraennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rautatiestä (noin 60 m päähän). Rautatieliikenteen värinävaikutusalue on kaavaehdotuksessa osoitettu 200 metrin etäisyydelle radasta. Raideliikenteen melualue on osoitettu 250 metrin etäisyydelle radasta ja ajoneuvoliikenteen vaikutusalue 70 - 90 metrin etäisyydelle Eteläsuomentiestä.

Suunnittelualueen ulkoisena riskitekijänä ovat mm. raideliikenneonnettomuudet. Kemikaalionnettomuuksien riski otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa alueelle rakennettavien rakennusten teknisessä varustelussa esim. ilmastoinnin hätäkatkaisijoin. Varustelu harkitaan tapauskohtaisesti pelastusviranomaisen lausunnon perusteella.



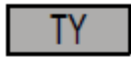
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



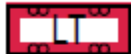
Toimitilarakennusten korttelialue.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



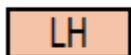
Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



Rautatiealue.



Huoltoaseman korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Mastoalue.



Suojaviheralue.



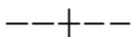
Maa- ja metsätalousalue.



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.



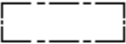
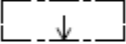
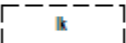
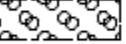
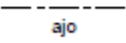
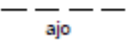
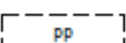
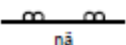
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

HAK

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

11008

Korttelin numero.

4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
MULLUKAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
as 500	Asuinhuoneistojen 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.
e =0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen 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.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

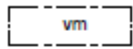




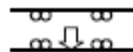
Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



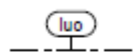
Muuntajan vaara-alue.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

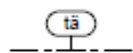


Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.

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 tärinävaikutusalue. 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.

- 14

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

- 34

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

- 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 läpäisemättömää 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 rakennusala 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 jäykkyydessä 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.

Pohjakartta vastaa 30.5.2014 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro

Maankäyttöpäällikkö

Maanmittauksen insinööritutkinto 10.5.1996

 KEMPELEEN KUNTA KAAVOITUKSEN PALVELUYKSIKKÖ 90440 KEMPELE		LIITE 7
		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 § 259
Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 2.12.2015-15.1.2016	Kunnanvaltuusto 12.12.2016 §
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 13. Otteet ehdotusvaiheen kaavakartasta.



5.7. Nimistö

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (24 § 3. mom) mukaan asemakaavassa määritellään myös kunnanosien numerot ja mahdolliset nimet, rakennuskorttelien numerot sekä katujen ja mahdolliset muiden yleisten alueiden nimet. Kaavaprosessin yhteydessä hyväksytään siten myös kaavakartassa esitetyt uudet nimet kaduille.

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 13. Nimistötoimikunnan 27.4.2016 nimiehdotukset Hakamaan kaavamuutoksen alueelle.

Ehdotusvaiheen aikana saadussa palautteessa esitettiin alueelle suunnitellun nimistön tarkistamista. Nimistötoimikunta kokoontui 22.11.2016 harkitsemaan uudestaan nimiä ja ehdotti Nysäkujan, Mullukankadun, Mullukankujan ja Karsinakujan tilalle kasvuyritysten osoitteiksi soveltuvampia nimiä: Laturikujaa, Vauhtikujaa ja Opastinkujaa.

Toimikunta esitti, että muistumana alueen historiasta Hakamaantiehen liittyvä eteläinen kokoojakatu voisi jäädä Mullukanhaka –nimiseksi.

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 12.12.2016, § xx.
Lainvoimaisuustodistus xx.xx.2017:

