

Vireilletulo: khal 2.12.2015, § 312 (kuulutus 2.12.2015)

Hyväksytty: kvalt 12.3.2018, § xx (Lainvoimaisuus / P-S HaO 26.4.2018)

Voimaantulopäivä: 2.5.2018



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Honkasen palvelukeskittymä, Zimmari - Puukoulu

HONKANEN / HONKANEN (104/014)

YLIKYLÄ / YLIKYLÄ (105/016)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001–14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 238:13 alueelle.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu mainittujen kortteleiden lisäksi kortteli 14006.

Kannen viistoilmakuva kuvattu 9/2017. (Suomen ilmakuva)



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.5 LUETTELO MUISTAA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	8
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA	8
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	9
3.1.4 MAANOMISTUS	16
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
4.3.2 VIREILLETULO JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	24
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	25
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	25
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	25
4.4.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN	25
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	25
4.5.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	25
4.5.2 – 4.5.4 VALITUN KAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	26
4.5.5 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	26
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1 KAAVAN RAKENNE	26
5.1.1 MITOITUS	27
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	27
5.3 ALUEVARAUKSET	28
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	29
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	30
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	37
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	41
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	42

1. Perus- ja tunnistetiedot

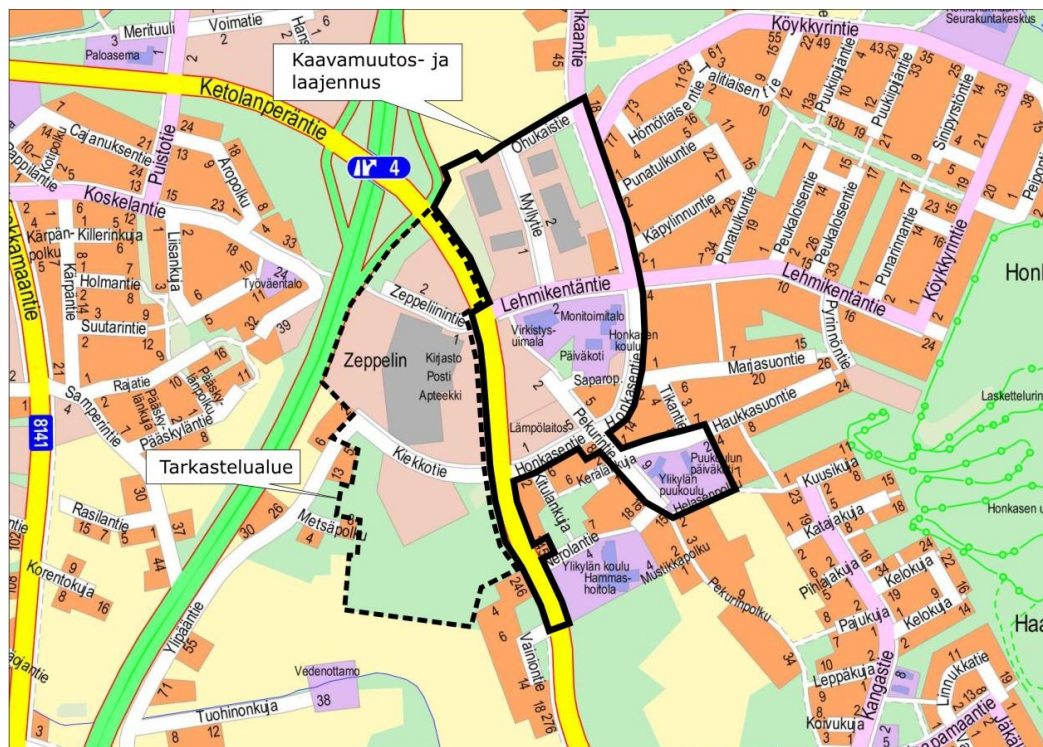
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Honkasen tilastoalueen (104) pienalueella Honkanen (014) ja Ylikylän tilastoalueen (105) pienalueella Ylikylä (016).

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Ohukaistiehen, idässä Kokkokankaantiehen, kaakossa Ylikylän Puukoulun kortteliin ja Honkasentiehen ja lännessä Ketolanperäntiehen. Kaava-alue on osa Honkasen palvelukeskittymän kokonaisuutta, johon kuuluvat myös kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle jäävät Zeppelinin kauppakeskus sekä Ylikylän koulun alue.



Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 25,4 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Honkasen palvelukeskittymän Zimmaria ja Puukoulua koskevalla asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Puukoulun laajennus sekä osoitetaan voimassa olevasta kaavasta poikkeava palvelukorttelin rakentaminen ja parannetaan alueen liikennejärjestelyitä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavaselostuksen liiteluettelo



LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 13.12.2017.
LIITE 5	Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
LIITE 6	Asemakaavan muutos ja laajennus kaavaehdotus 13.12.2017
LIITE 7	Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khal 18.12.2017, xxx §)
LIITE 8	Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet ja <u>hyväksymiskäsittely</u> (khal 12.2.2018, § xx ja kvalt 12.3.2018, § xx)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Käsillä oleva Honkasen palvelukeskittymän Zimmaria ja Puukoulua koskeva asemakaava perustuu seuraaviin taustaselvityksiin ja materiaaleihin:

Liikenneselvitykset

- **Zimmarin ympäristö liikenne, taustamuistio liikenneratkaisusta, 11.10.2017, Ramboll**
- **Mt 18636 ja Mt 18681 liikennejärjestelyt melumallinnus 29.11.2017, Ramboll**
- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll
- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily (JOKÄPY) kaavoituksessa, pilottiprojektit, yhteenveto, 26.5.2015, Ramboll

Muut selvitykset ja ohjelmat

- Kempeleen kunta, kaupallinen selvitys, loppuraportti 14.6.2017, Ramboll
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Ulko- ja tienvarsimainosten sijoittaminen, Lupaohje Oulun kaupungin alueelle (22.10.2014)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö, 4.11.2013
- Kempele, Taajaman osayleiskaava / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008

Liikennesuunnitelmat

- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (Oulun kaupunkisuunnittelu. Sarja A 220, ISSN 0357-8194)
- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008

Muut suunnitelmat ja strategiat

- Zimmarin alueen hulevesijärjestelyiden yleissuunnitelma, Pöyry Oy, 11.4.2016
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999

Sopimukset ja päätökset

- Valtion ja Oulun kaupunkiseudun kuntien välinen MALPE-sopimus 2016–2019, YM12/5511/2016, 9.6.2016

2. Tiivistelmä



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- khal 23.11.2015, § 312, kunnanhallitus käsittelee kaavan vireille tulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville
- 2.12.2015 Honkasen palvelukeskittymän (Zeppelin – Zimmari – Puukoulu) asemakaavan muutos ja laajennus kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.12.2015 – 15.1.2016
- khal 14.3.2016, § 86 kunnanhallitus hyväksyy kaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten
- 16.3.2016, Honkasen palvelukeskittymän (Zeppelin – Zimmari – Puukoulu) asemakaavan muutos ja laajennus valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutettiin ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 16.3. – 15.4.2016
- 21.11.2016 Kempeleen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen välinen työneuvottelu Kempeleen liikenneverkosta ja Honkasen alueen liikennejärjestelyistä
- 13.9.2017 Kempeleen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen välinen työneuvottelu Ketolanperäntien ja Lehmikentäntien liikennejärjestelyistä
- khal 18.12.2017, § xx kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja päättää asettaa sen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten
- 3.1.-2.2.2018 kaavamuutoksen ehdotuksen nähtävillä olo
- khal 12.2.2018, kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja siitä saatuun palautteeseen annetut vastineet
- kvalt 12.3.2018, kaavan hyväksymiskäsittely, tieto hyväksymisestä ja pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle pöytäkirjan tarkistamisen jälkeen yhdessä kaava-asiakirjojen kanssa
- huhtikuu 2018, Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta pyydetään lainvoimaisuustodistus asemakaavan muutos ja laajennus kuulutetaan voimaan 2.5.2018

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta.

Tavoitteena oli kaavan vireille tullessa kunnan kaupallisten sekä yritys- ja palvelutonttitarjonnan turvaaminen lähitulevaisuudessa sekä Ylikylän koulun liikuntasalitarpeen täyttäminen.

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa. Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Zeppelinin ja Zimmarin alue on esitetty alueena, jolla on havaittu maankäytön tarkastelutarpeita.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen mahdollinen rakentuminen, Zimmarin viereisen Honkasen lasten- ja nuortentalo ”Monarin” nykytila sekä uuden liikuntahallin tarve Ylikylän yhtenäiskoulun lähistölle alueelle edellyttävät asemakaavan muutosta.

Kaavamuutoksella oli tarkoitus varautua myös Zeppelinin laajennustarpeisiin, tuolloin vahvistamattoman maakuntakaavan 1- vaihekaavan mitoitusesityksen mukaan rakennusoikeutta olisi kaavoitettavissa yhteensä 50 000 kerrosneliötä.

Kempele-sopimuksen strategisina päämäärinä on hyvien yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen, yritystonttien tarjonnan lisääminen sekä turvallinen ja aktivoiva ympäristö. Kempeleen kunnanvaltuuston (27.4.2015 § 24) hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa Zeppelinin ympäristö on sisällytetty yleiskaavojen mukaisiin keskeisiin kehittämis- ja toteuttamiskohteisiin valtuustokaudella 2013 - 2016.

Varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksessä 2015-2020 (khal 15.6.2015, § 205) Honkasen ja Puukoulun päiväkotien osalta on kirjattu toimenpide-ehdotukseksi, että tiloista luovutaan, ja päiväkotien tilatarpeen yhdistämiseksi käynnistetään hankesuunnitelma, jossa tutkitaan mahdollisen uuden yksikön rakentamista Ylikylän koulun läheisyyteen. Samoin Kempeleen kunnan koulutilat 2015 – 2020 –selvityksen (kvalt 27.4.2015, § 23) mukaisesti Ylikylän koulu kaipaa pikaisesti uutta liikunta- / monitoimihallia toimintansa turvaamiseksi.

Lisäksi suunnittelualueen liikennejärjestelyissä on havaittu puutteita, jota edellyttävät asemakaavan uudelleen tarkastelua. Kempeleen kunta on lähtenyt hakemaan kesäkuussa 2015 julkaistulla ilmoituksella yrittäjän ja rakennusliikkeen yhteenliittymää, joka toteuttaisi liikuntakeskuksen Zeppelinin lähialueelle.

Liikuntakeskus sijoittuisi Kempeleen virkistysuimala Zimmarin viereen korttelin 14003 tontille 4, jonne hanke voidaan suunnitella aloitettavaksi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Kunnan on tarkoitus vuokrata liikuntakeskuksen yrittäjältä tarpeellinen määrä palloiluhallitilaa koulujen päiväkäyttöön. Kunnan elinkeinopuolen ja valiokuntien ohjaamien neuvotteluiden pohjalta on edetty hankkeen toteuttamisen mahdollistavien sopimusten valmisteluun. Kunnanhallitukselle ja valtuustolle hanketta on myös esitelty. Tässä kaavahankkeessa tarkastellaan Zimmarin korttelin mahdollisuuksia ja lähialueen liikennettä laajemmin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on aloitettu osittain jo poikkeusluvilla, jotka myönnettiin Zempin ja Leo's Leklandin rakentamiseksi.

Katusuunnitelman valmistuttua hankkeista laaditaan rakennussuunnitelma, joka valmistuu maaliskuun 2018 loppuun mennessä. Hankkeen rakennuskustannusarvio on noin 1,6 milj. euroa (alv 0 %). Hanke on tarkoitus toteuttaa v. 2018 ns. MALPE-aiesopimuksen mukaisella rahoituksella (MALPE-sopimus on Oulun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen aiesopimus). MALPE-aiesopimuksen hankkeilla on tarkoitus turvata palveluiden

saavutettavuus ja vahvistaa seudun elinvoimaisuutta sekä eheyttää yhdyskuntarakennetta.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu VT4:n itäpuolelle jo rakennettuun Honkasen palvelukeskittymään. Zimmarin ympäristön maankäyttö on kehittynyt voimakkaasti viime vuosina. Alueelle on avattu mm. monitoimikeskus Zemppi Areena, Huoneistohotelli Forenom ja sisäleikkipuisto Leon leikkimaa. Alueella on ennestään runsaasti kaupallisia palveluita, kuten Zeppelinin kauppakeskus, rautakauppa Ojanrauta, McDonald's, Lidl, Alko ja Biltema sekä grilli-kioski, jotka sijaitsevat Ketolanperäntien ja Lehmikentäntien molemmin puolin. Lisäksi kunnallisina palveluita ovat uimahalli Zimmari ja päiväkot. Alueen eteläpuolella on Ylikylän koulu. Paikallisten palveluiden tuottaman liikenteen lisäksi alueen läpi kulkee runsaasti työ- ja asiointiliikennettä valtatielle 4 sekä Kempeleen keskustan suuntaan.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on viljelykäytössä olevaa peltoa ja eteläpuolella Ylikylän yhtenäiskoulu, Tuohinon vedenottamo sekä siihen liittyvät suoja-alueet.

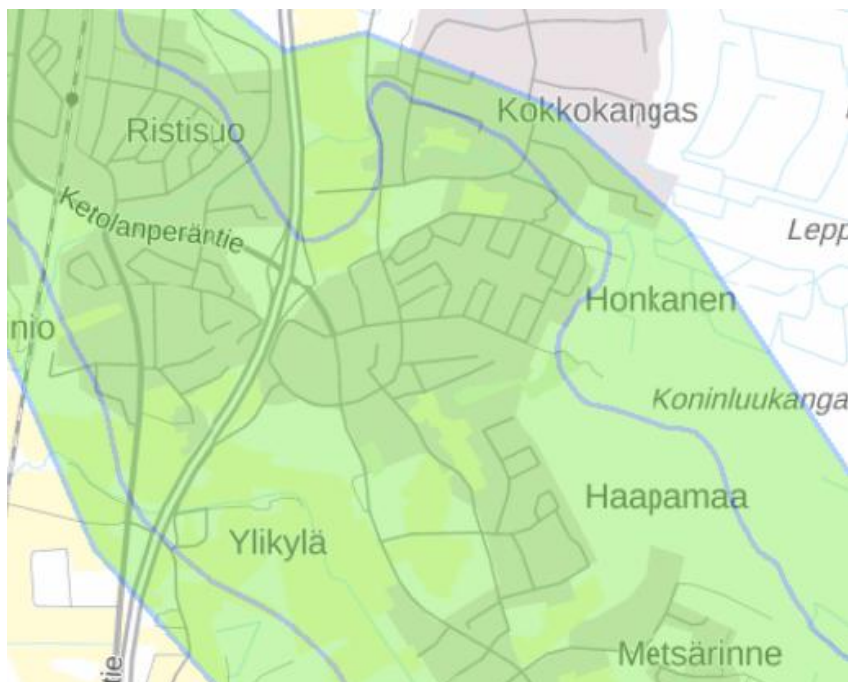
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella rakentumatonta luonnon ympäristöä on ainoastaan pienialainen männikkö Saparopolun pohjoispuolella, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoalueeksi. Zimmarin eteläpuolella, voimassa olevassa asemakaavassa VP-alueeksi merkitty viheralue on tällä hetkellä asfaltoitua parkkikenttää.

Maaperä ja rakennettavuus

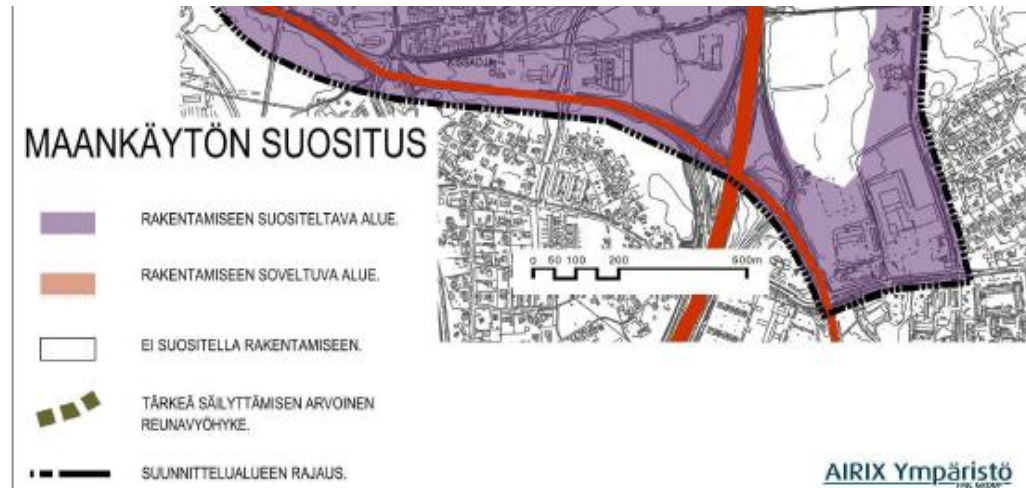
Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.



Pohjavesialueen aluerajaus (vaalean vihreä rasteri rajauksella).

Maisema

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue. Vuonna 2008 laaditun maisemaselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee rakentamiseen suositeltavalla alueella.



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan maisema- ja viherverkkoselvityksestä (kartta 4. Maiseman maankäyttösuositus, suunnittelualue sijaitsee rakentamiseen soveltuvalla alueella.

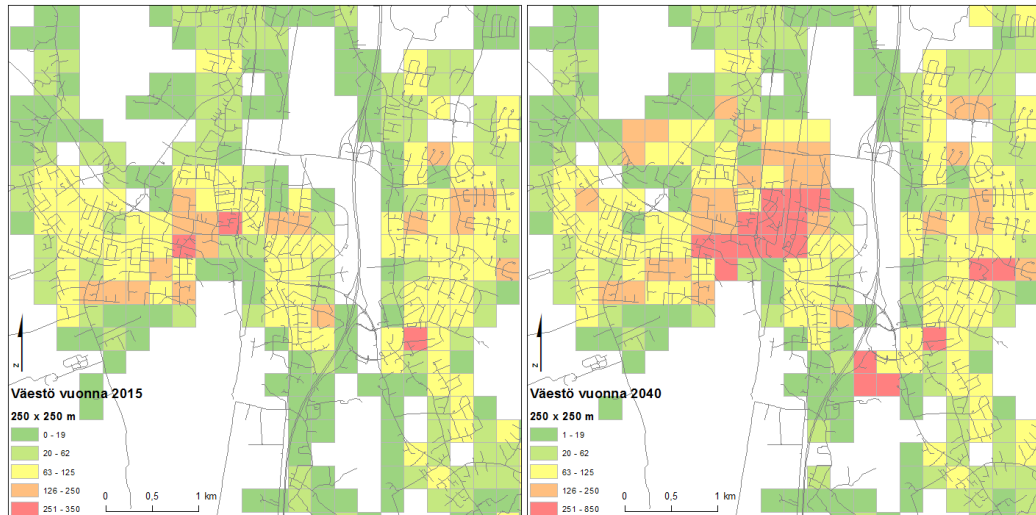
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kempele on toiminnallisesti osa Oulun kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja väestö jatkuu lähes yhtenäisenä nauhana Oulun keskusta-alueelta Kempeleeseen saakka. Kunnan väestö on sijoittunut tiiviisti Kempeleen keskustan taajamarakenteen tuntumaan; valtatie 4:n länsipuolella asui lokakuussa 2017 noin 9 300 asukasta (noin 53% kaikista Kempeleen asukkaista) ja itäpuolella noin 8 200 asukasta. Zatelliitti-Zeppeeliinin kehitysalue sijaitsee näiden kahden väestötiheyden välissä, Kempeleen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisessä paikassa. Kempeleen välittömässä läheisyydessä muita asutuskeskittymiä ovat Oulun Kaakkurin ja Oulunsalon taajamat sekä Limingan Tupoksen ja Tyrnävän Murron taajamat.

Vireillä olevan Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 tavoitteena on, että keskustataajama tiivistyy ja alueelle saadaan julkiseen liikenteeseen pohjautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista. Kunnan väestötavoite on 1-2 % prosentin väestön kasvu vuodessa. Taajaman osayleiskaavassa tavoitevuodeksi on otettu 2040, mikä tarkoittaisi maksimivaihtoehdon toteutuessa noin 10 500 uutta asukasta Kempeleeseen. Uudet asuinalueet on yleiskaavassa esitetty olemassa olevaan yhdysrakenteeseen tukeutuen ja sitä tiivistäen. Mikäli väestötavoite saavutetaan, erityisesti Ollakkaan ja Asemanseudun ympäristöön, Zatelliitin ja Kempeleen keskustan väliselle alueelle tulee huomattava määrä uusia asukkaita. Myös Linnakankaan alue tulee täydentymään ja Zeppeeliinin ympäristöön osoitetaan tiiviimpää asutusta.

Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa Ketolanperän osayleiskaava, joka mahdollistaa Ketolanperän alueella lähinnä olemassa olevan väestömäärän säilymisen nykyisellä tasolla.



Kempeleen väestö vuonna 2015 ja väestötavoitteen mukainen ennuste vuodelle 2040 esitetty ruututietokannassa. Taajaman osayleiskaavassa 2040 tullaan tiivistämään Ollakan ja Zateelliitin väliselle alueelle sekä Zeppelinin eteläpuolelle. (YKR-aineisto 2015, aineiston käsittely Aleks Nivala, Oulun yliopisto/Maantieteen laitos 2017)

Taajamakuva

Kempeleen keskustatoimintojen laajentuminen Ollakassa sijaitsevan kuntakeskustan ulkopuolelle on rakentunut vuonna 1992 avatun Zeppelinin kauppakeskuksen myötä valtatie 4 itäpuolelle koko tämän asemakaavahankkeen tarkastelualueelle Ketolanperäntien molemmiin puolin. Alueelle on sijoittunut erillisiä liikerakennuksia sekä julkista palvelurakentamista, uimahalli, monitoimitalo ja lisäksi kouluja on laajennettu tarpeen kasvaessa. Kauppakeskusta on laajennettu 2010-luvulla alueen kasvuun varaudutaan edelleen. Ylikylän alueen rakennuskanta on eri-ikäistä, pääosin nuorta. Honkasen ja Haapamaan pientaloalueiden rakennuskanta on täydentynyt ja aikaisemmin maaseutumainen Ketolanperä on muuttunut pienten tilojen kylästä suurten tonttien asuinalueeksi. Kauppakeskuksen läheisyyteen on rakennettu myös kerros- ja rivitaloja kylärakenteen tiivistyessä. Ylikylän julkisten ja liikerakentamisen ilme on rakentamisajalleen tyypillistä. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on muutostilassa, jossa vaihteittain rakentunut alue on muuttumassa pienipiirteisemmästä matalasta ja väljästä pienimittakaavaisesta ympäristöstä tiiviimmän ja korkeamman rakentamisen myötä kaupunkimaiseksi palvelukeskittymän alueeksi.

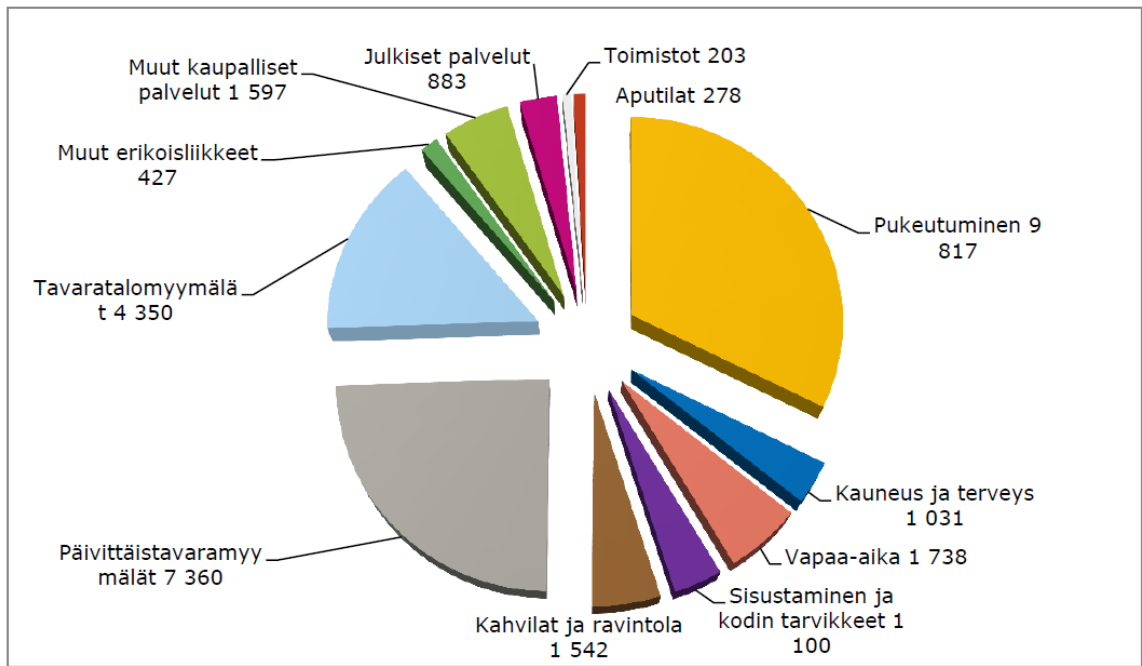
Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kempeleen kunnassa oli vuonna 2015 tilastokeskuksen mukaan 5 325 (+94 uutta työpaikkaa edelliseen vuoteen verrattuna) työpaikkaa. Kempeleen kuntakeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä ja Zateelliitin kehittyvä työpaikka-alue noin 3 kilometrin päässä. Oulun keskusta tulee matkaa on noin 14 kilometriä. Suunnittelualueen merkittävimmät palvelut ja työpaikat sijaitsevat kauppakeskus Zeppelinissä, missä sijaitsee lähes sata erilaista liikettä, muun muassa päivittäistavarakaupan suuryksikkö, useita vaatekauppoja, ravintoloita ja kahviloita.

Käsillä olevan asemakaavan muutosalueella sijaitsevat muun muassa Lidl, Biltema ja K-rauta sekä virkistysuimala Zimmari, Forenom Apartment -huoneistohotelli (54 huoneistoa), Pelixir Keila- ja viihdekeskus sekä monitoimikeskus Zemppi. Viimeisimpänä toimijana alueelle on sijoittunut Pohjoismaiden suurin leikkimaaketju Leo's Lekland. Alueen läheisyydessä sijaitsee pientaloasutusta, muutamia muita yrityksiä sekä julkisia palveluita, kuten Ylikylän yhtenäiskoulu ja Ylikylän puukoulu sekä puukoulun päiväkotia ja Zeppelinissä kirjasto.

Kaupalliset palvelut

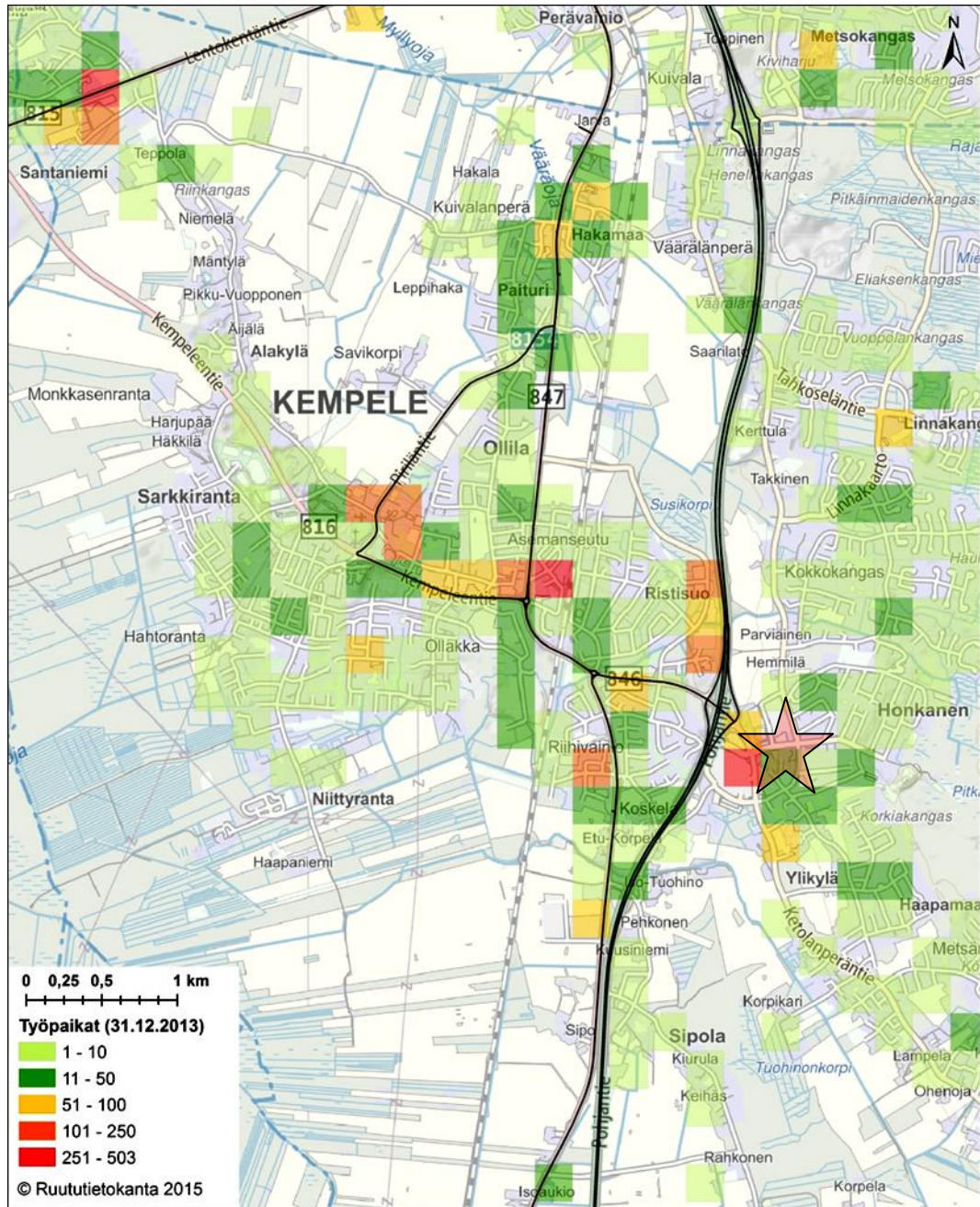
Valtaosa Kempeleen kunnan vähittäiskaupan nykyisistä palveluista sijoittuu nykyisin kauppakeskus Zeppeliiniin ja sen lähiympäristöön (yhteensä 52 570 k-m², 72 %). Zeppelinin kauppakeskuksen vuokrattava liikepinta-ala on noin 29 300 m² ja kokonaiskerrosala 36 560 k-m². Päivittäistavarakauppaa on Honkasen palvelukeskittymän alueella noin yhteensä 8 900 k-m² (Prisma ja Lidl).



Kaupalliset palvelut Zeppelinissä toimialoittain (Kuva: Kempeleen kunta - Kaupallinen selvitys, Ramboll, 14.6.2017, lähde: Suomen kauppakeskukset 2016)



Erikoistavarakaupan sijoittuminen Kempeleen alueella (Kuva: Kempeleen kunta - Kaupallinen selvitys 14.6.2017, lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta)



Työpaikkojen sijainti Kempeleen kunnan alueella vuoden 2013 lopussa (kuva: Ramboll Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen 2.6.2017). Zatelliitin alueen rakentuminen täydentää työpaikkatarjontaa (suunnittelualueen sijainti on osoitettu vaaleanpunaisella tähdellä).

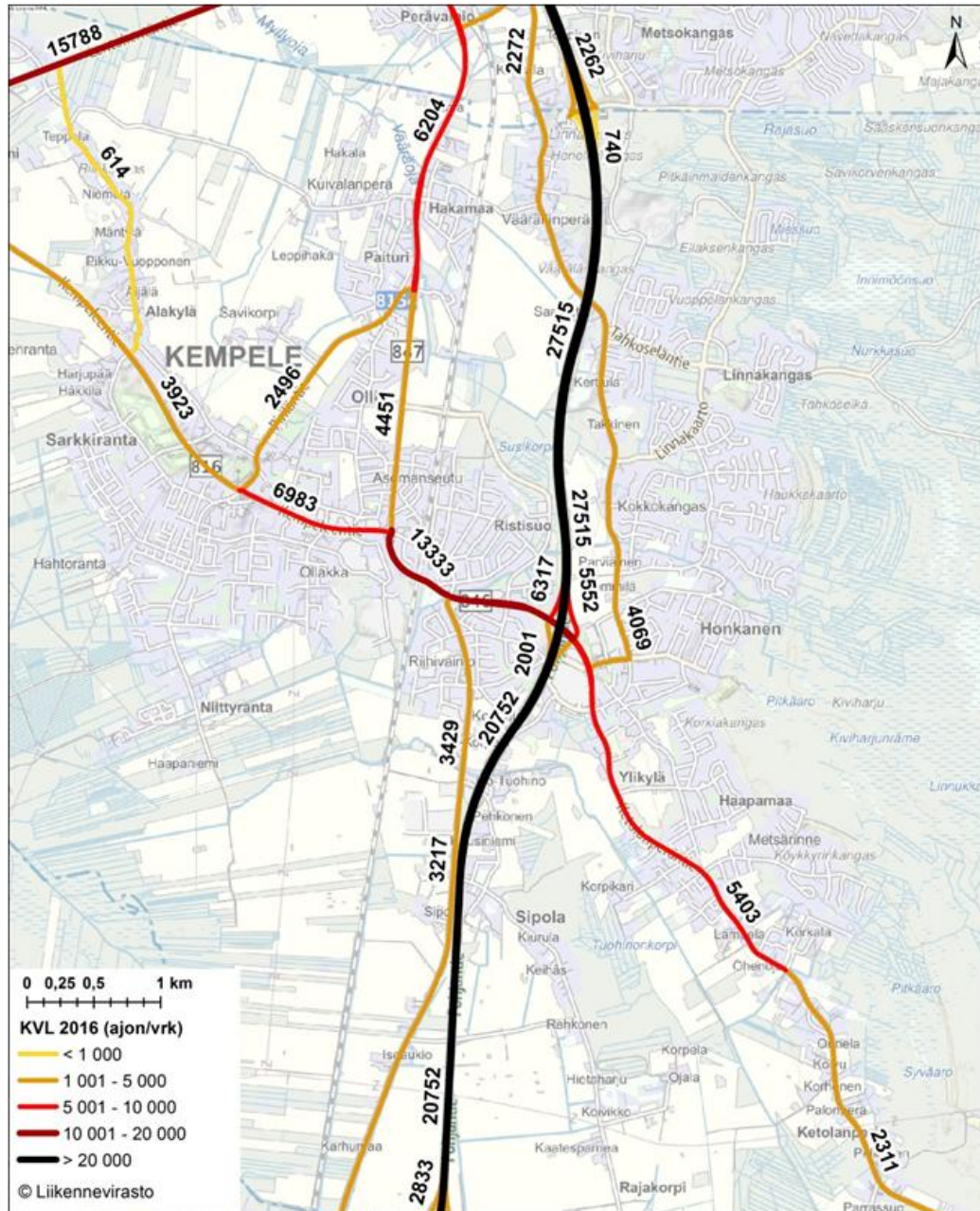
Liikenne

Henkilöautoliikenne

Autoliikenteen verkko toimii tällä hetkellä kohtalaisen hyvin, koska vilkkaimpiin liittymiin on rakennettu liikennevaloja ja kiertoliittymiä. Kuormittuneimmat alueet ovat Kempeleen (Zeppelinin) eritasoliittymä ja sen läheisyydessä olevan kauppakeskuksen liittymät. Nämä liittymät toimivat kohtuullisesti tehtyjen parantamistoimenpiteiden ansiosta. Vuonna 2008 valmistuneessa valtatie 4 yleissuunnitelmassa on esitetty Kempeleen

eritasoliittymään järeäksi parantamistoimenpiteeksi Ketolanperäntielle toinen ajorata ja tarpeelliset lisäkaistat. Ketolanperäntien mahdollisen toisen ajoradan tarve ja ajoitus riippuvat oleellisesti tulevista maankäyttö- ja liikenneverkko ratkaisusta sekä liikenteen kasvusta.

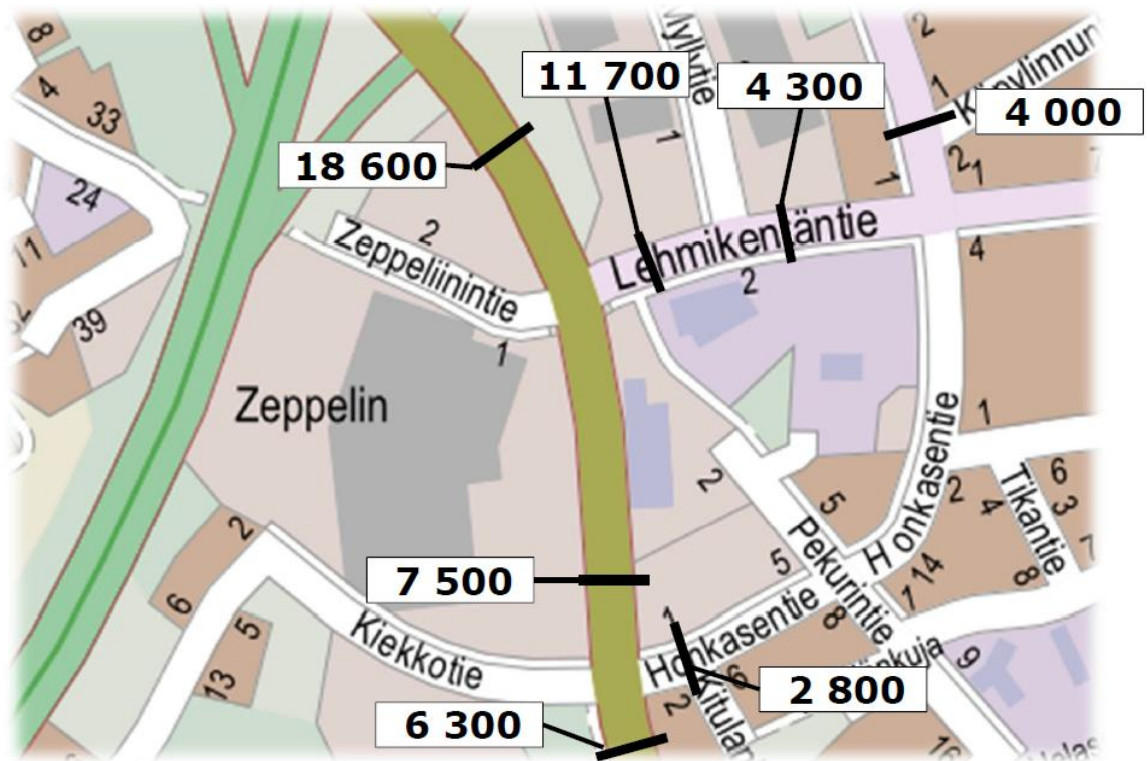
Komeetantien poikittaisyhteys tulee täydentymään ja Zatiellin alueelta on suora yhteys Linnakankaan ja Kokkokankaan alueelle, kun valtatie alitus ja Kempeleenportin eritasoliittymä valmistuvat vuoden 2018 loppuun mennessä.



Liikennemäärät 2016, keskimääräinen ajoneuvoliikenne vuorokaudessa. (kuva: Ramboll Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen 2.6.2017).

Honkasen alueella vuonna 1996 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen mukaan Lehmikentäntien ja virkistysuimalan liittymän yleissuunnitelmassa oli arvioitu liikennemääräksi noin 3000 ajon./vrk ja huipputunnin ennustetilanteeksi esitetty 9000 ajon./vrk. Ennustetilanteessa oli arvioitu pohjoisen puoleisen alueen liikennetuotokseksi 1000 ajon./vrk. Lehmikentäntiellä Ketolanperäntien ja uimahallin liittymien välissä pelkästään keskimääräinen vuorokauden liikenne on nykytilassa jo yli 10 000 eli kasvu

on ollut tällä osuudella suurempaa kuin aikoinaan 1994 on ennustettu. Myllytiellä liikennemäärä on liki kymmenkertainen aikoinaan ennustettuun verrattuna Lehmikenttien liittymän lähellä, johtuen siitä, että alueella on päivittäistavarakauppaa yms.

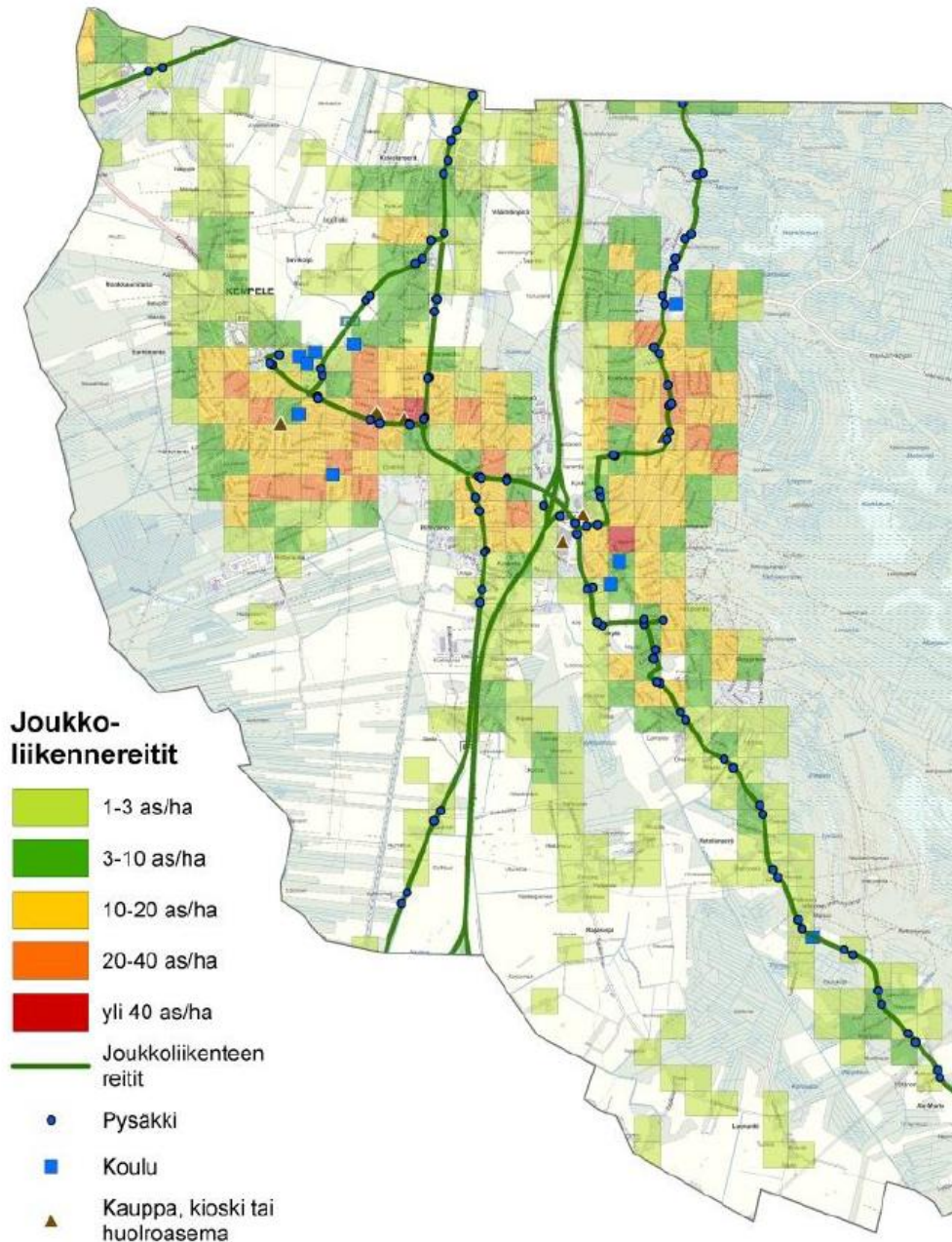


Nykyinen keskimääräinen vuorokauden liikenne Ketolanperäntiellä ennen Zempin ja sisäleikkimaaailman rakentamista.

Joukkoliikenne

Tällä hetkellä pääosa Kempeleen joukkoliikennetarjonnasta on keskittynyt Pohjantien länsipuolisille alueille, josta liikennöivät paikallis-, seutu- ja kaukoliikenteen vuorot. Honkasen palvelukeskittymää palvelevat seuraavat linjat:

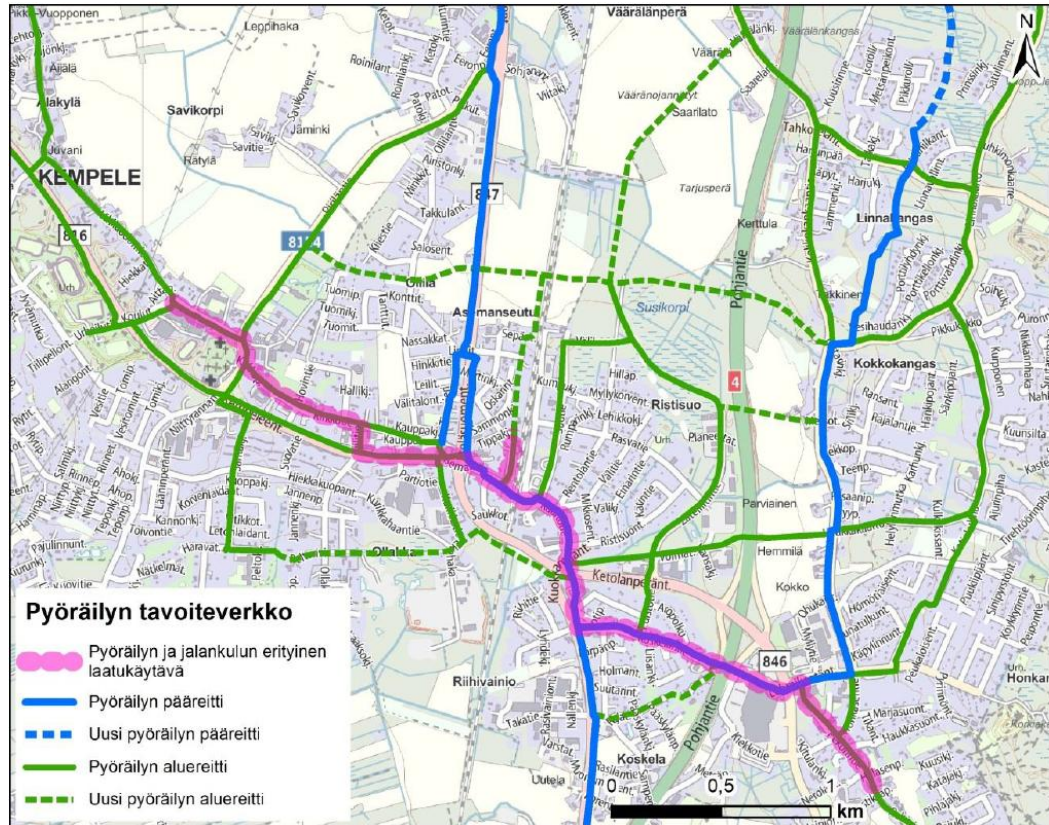
- Pitkän matkan linjat Oulun linja-autoasemalta Zeppelinin rampille.
- Paikallisliikenteen linjat 53A (valtatie 4 kautta), 52 (Kempeleen keskustan kautta), 51 (Linnakankaan kautta) ja 50 (Kempeleen keskustan ja Piriläntien kautta).



Kempeleen pysäkit ja joukkoliikennereitit. Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan joukkoliikennereitin varrella. Ote Oulun seudun eteläisten kuntien linjastosuunnitelmasta.

Kävely- ja pyöräily

Pyöräilyn pää- ja aluereitit muodostavat yhdessä pyöräilyn (ja jalankulun) tavoiteverkon. Tavoiteverkon toteutumisen ohjevuosi on 2030. Kempeleessä on erityinen laatukäytävä välillä Koulukeskus–kuntakeskus–Asemanseutu–Zeppelin–Ylikylän yhtenäiskoulu. Erityinen laatukäytävä on erittäin korkeatasoinen, esteetön sekä kävelijöitä ja pyöräilijöitä houkutteleva yhteys. Pyöräilyn ja jalankulun tavoiteverkossa on esitetty Zateelliin alueelle uudet aluereitit, jotka yhdistävät käsillä olevan asemakaavan muutosalueen osaksi ympäröivää kevyen liikenteen verkostoa jokaisesta ilmansuunnasta.



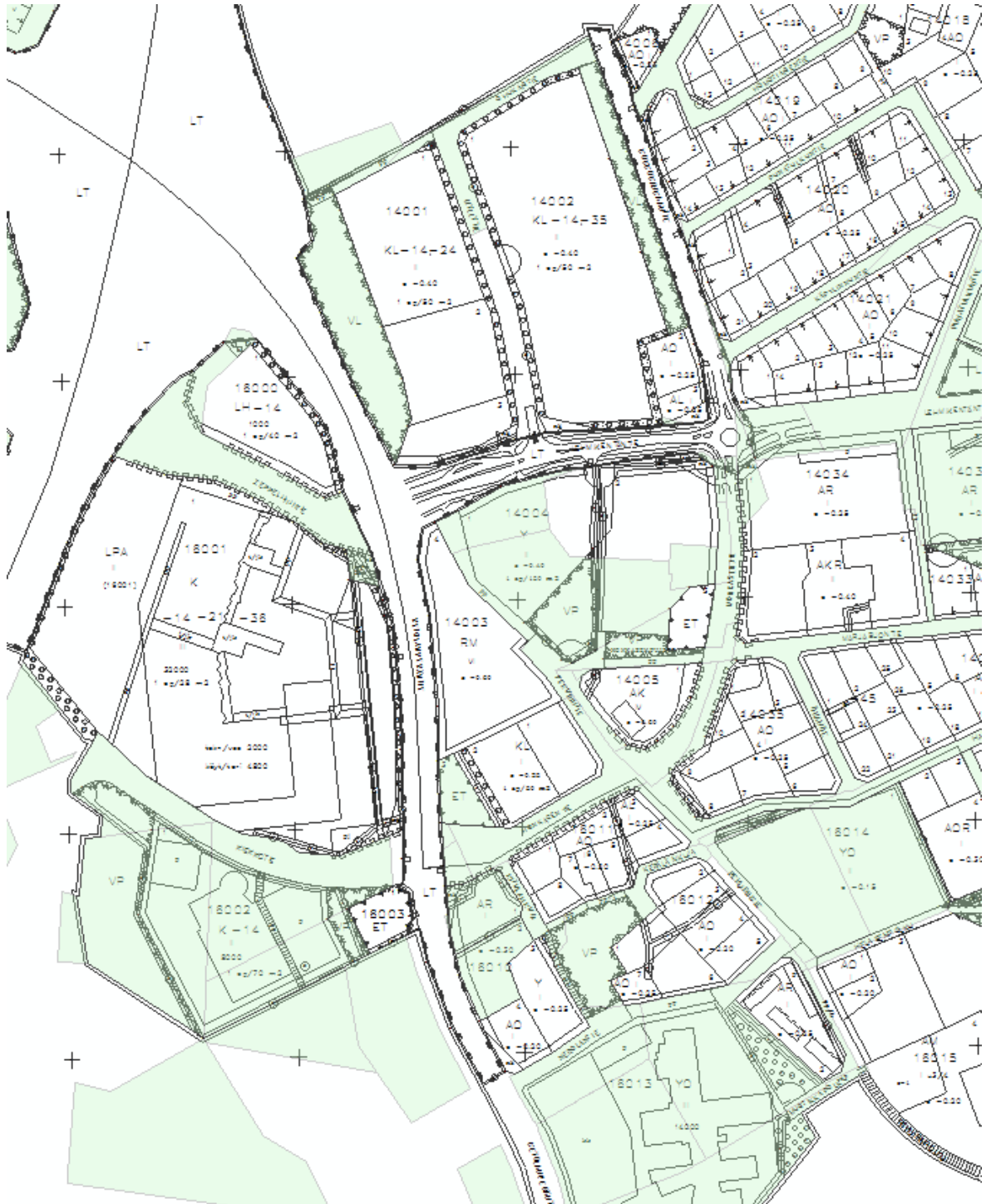
Kempeleen kevyen liikenteen väylien tavoiteverkko. Ote Kempeleen pyöräilyverkkostrategiasta, Ramboll 2016. Uudet pyöräilyn aluereitit tulevat parantamaan Zatelliitin alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen näkökulmasta.

Tekninen huolto

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:n nykyistä jakeluverkkoa ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa sijoittuu kaavamuutosalueelle. Toimijoilta saatu tieto teknisistä verkostoista on viety kaavan pohjakartalle. Leikkimaan rakentaminen edellytti verkostosiirtoja, jotka on toteutettu rakentamisen aikana ja huomioitu käsillä olevassa kaavamuutoksessa kaavakartalla esitettyinä johtoaluevarauksina.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Kempeleen kunnan omistuksessa, mutta yritysalueiden osalta pääosin yksityisessä omistuksessa. Maanomistuskartta on esitetty alla olevissa kuvissa, kunnan omistus on vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavasta / FactaMap –paikkatietohjelman aineistoa.
Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla (tilanne 25.9.2017).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.

- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015

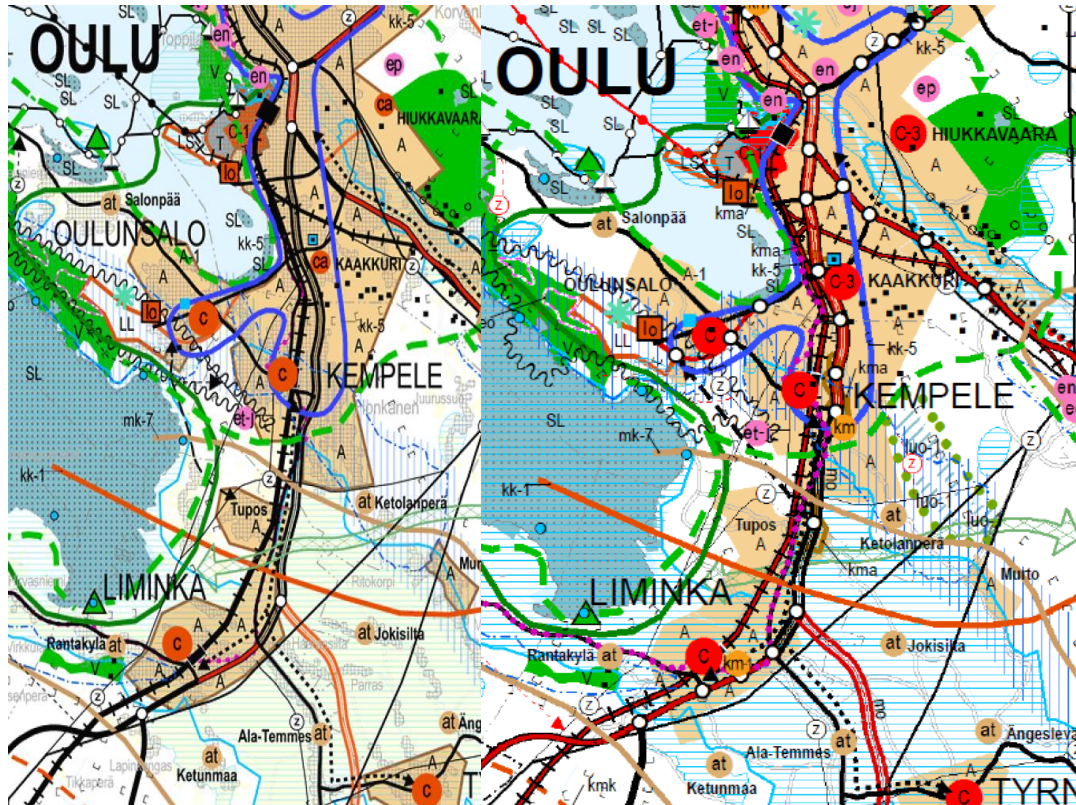
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.

Näistä käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kannalta erityisen keskeinen on energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava. Zatelliitin poikkikyhteyden asemakaavamuutoksen kannalta olennaisia muutoksia 1.vaihemaakuntakaavassa suhteessa 17.2.2005 ympäristöministeriön vahvistamaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan ovat Zatelliitin eritasoliittymän merkitseminen kaavakartalle sekä kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen. Käsillä olevaa asemakaavan muutosta valmistellessa 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 12.5.2017 saakka. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- Pohjavesi- ja kiviainesalueet
- Mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
- **Oulun seudun liikenne ja maankäyttö**
- Tuulivoima-alueiden tarkistukset
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
- **Muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset**

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä tehtiin muutoksia, joiden seurauksena 3.vaihemaakuntakaavan merkintöjä tullaan tarkistamaan muun muassa kaupallisia palveluja ohjaavien merkintöjen osalta. Lakimuutoksesta huolimatta 1.vaihemaakuntakaava määräyksineen ja niissä esitetyt enimmäismitoitukset ovat edelleen tätä asemakaavan muutosta ja laajennusta laadittaessa voimassa oikeusvaikutuksineen. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Honkasen palvelukeskittymän suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava: maakuntavaltuusto 11.6.2003, ympäristöministeriö 17.2.2005, lainvoima / korkein hallinto-oikeus 25.8.2006 ja 1. vaihemaakuntakaava: ympäristöministeriö 23.11.2015) taajamatoimintojen alueella (A) ja on osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5) sekä laajempaa Oulun kaupunkiseudun kehittämisaluetta (kk-1). Alue on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin). Rajauksen sisäpuolelle on osoitettu myös Zeppelinin kauppakeskus kohdemerkinnällä km.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (vasemmalla) sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Maakuntakaavan kaupan palveluverkko 2030 täydennysselvityksen (FCG, 14.6.2013) mukaan nykyisten paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijaintialueiden sekä Oulun seudun palveluverkkoselvityksen perusteella Kempeleen Zeppelin soveltuu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi.

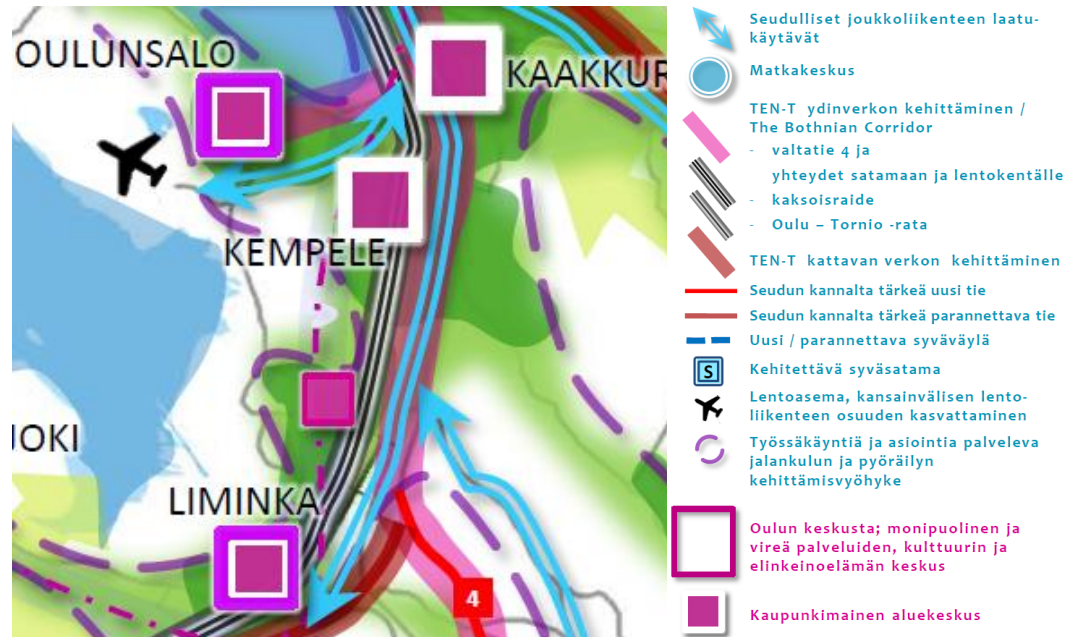
Kaupan suuryksikkö (km) Zeppelinin kokonaismitoitukseksi on 1. vaihekaavassa osoitettu yhteensä 50 000 m², vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kokonaismitoitus Zatelliitti – Zeppelin-alueella on 80 000 km². 1. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavan valmistelun yhteydessä laaditun kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella ja enimmäismitoitukseen on laskettu ainoastaan vähittäiskaupan suuryksiköt (>2 000 k-m²). 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksiköiksi lasketaan ainoastaan yli 4000 k-m² suuruiset yksiköt.

3.vaihemaakuntakaavan ehdotusaineistoon liittyvässä maakuntakaavaehdotuksessa on esitetty Zatelliitti – Zeppelin-alueen ensimmäismitoituksen nostamista tavoitevuoteen 2040 päivitettyyn kaupan selvitykseen vedoten.

Oulun seudun kuntien yhteistyöhön perustuvat suunnitelmat maankäytön kehittämisestä

Oulun seudun kuntien yhteistyönä allekirjoitettiin valtion ja seudun kuntien välinen MALPE-sopimus 9.6.2016. Sopimus perustuu sopimusosapuolien yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 konkretisoi sopimuksen tavoitteita, joista tärkeimmät on koottu rakennemallin maankäyttökarttaan. Kempeleettä koskettavia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä seudullisten joukko liikenteen laatuikäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus

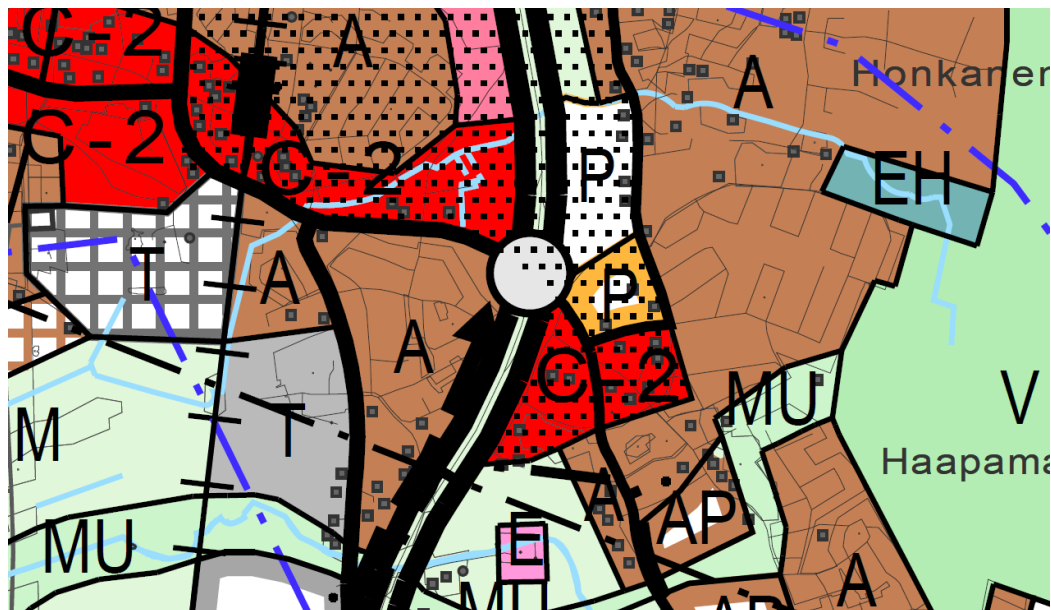
(valkoreunainen neliö). Käsillä olevan kaavamuutoksen alueen liikennetarkaisujen kehittämiseksi tehtävät toimenpiteet tullaan toteuttamaan MALPE-hankkeena.



Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemallista 2040, Maankäytön koostekartasta.

Oulun seudun yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu pääasiassa olemassa olevaksi keskustatoimintojen alueeksi (C-2), joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle, alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö. Lehmikentäntien pohjoispuoli on osoitettu uudeksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), joka on tarkoitettu yksityisille ja julkisille palveluille, hallinnolle, erikoistavarakaupalle ja työpaikoille. Asemakaavan muutosalue sijoittuu pohjavesialueelle (pv) sekä Oulun seudun laatuikäytävälle. Suunnittelusuosituksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät pidettävä avoimina.



Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).

Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040

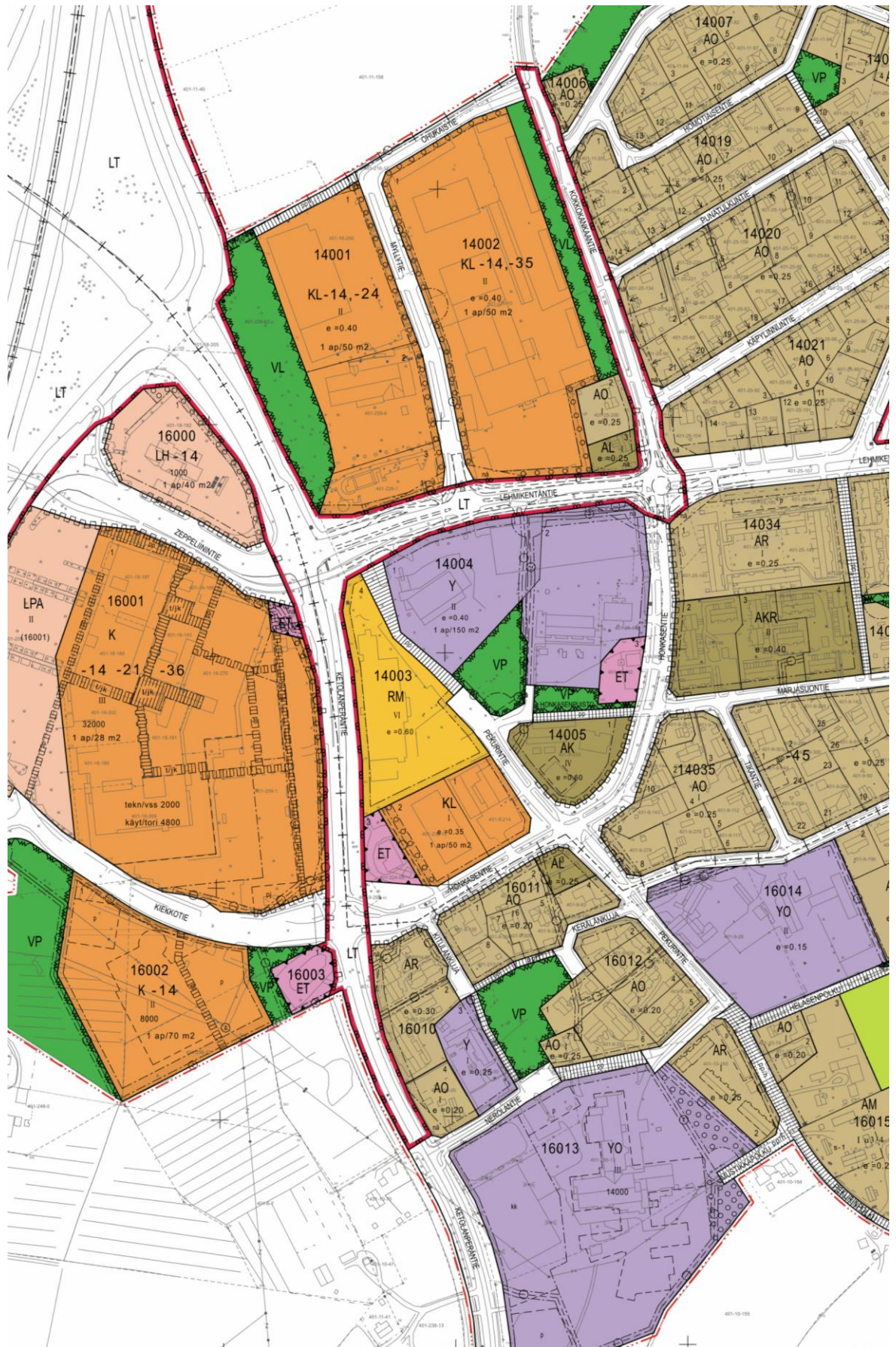
Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja toisen luonnosvaiheen vastineet käsitellään kunnanhallituksessa, kun päätetään osayleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville keväällä 2018. Taajaman osayleiskaavaa 2040 on valmisteltu yhtä aikaa käsillä olevan asemakaavan muutosehdotuksen kanssa ja asemakaavaehdotus perustuu Taajaman osayleiskaavoituksen 2040 yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja osayleiskaavan ja asemakaavan ratkaisut on kaavaprosessin aikana sovitettu yhteen. Taajaman osayleiskaavaehdotuksessa Lehmikentätien pohjoispuolelle osoitetaan KM-1 merkinnällä vähittäiskaupan paikallisesti merkittäviä suuryksiköitä ja eteläpuolelle palvelualueita. Suunnittelualueita koskee keskustamaisena kehitettävän alueen rasterimerkintä, jonka mukaan uutta tai osittain vajaakäyttöistä aluetta kehitetään pitkällä aikavälillä monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen. Asemakaavasunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista ympäristöä. Käsillä olevan asemakaavan toteuttaminen on jo osittain aloitettu poikkeusluvalla, mistä johtuen Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutosehdotus hyväksytään ennen Taajaman osayleiskaavan 2040 hyväksymiskäsittelyä.

Voimassa oleva asemakaava

Korttelissa 14002 on tehty asemakaavan muutos (DNro 293/60/602/2008), joka on saanut lainvoiman 29.3.2011. Kaavamuutoksella laajennettiin alueella sijaitsevan rautakaupan tonttia ja osoitettiin sen itäpuolella Kokkokankaantien varressa ollut viherkaista aikaisempaa kapeampana ja siten, että se ulottuu kyseisen korttelin tonttiin 2 asti. Tätä ennen alueella tehtiin 17.3.2004 voimaan tullut asemakaavan muutos, jolla 23.10.1996 vahvistetussa rakennuskaavassa osoitetut erilliset liikerakennusten korttelialueen tontit yhdistettiin yhdeksi isoksi rautakaupan tarpeisiin vastaavaksi tontiksi ja Ohukaistietä siirrettiin rautakaupan tontin pohjoispuolelle.

Korttelia 14002 ympäröivällä alueella Ohukaistien ja Honkasentien välillä on voimassa asemakaava, jota koskien on tehty tekninen tarkastus on tullut voimaan 18.6.2007 (DNro 328/60/602/2004), jolla on muutettu alueella 20.2.1986 ja 29.11.1989 voimaan tulleet asemakaavat ja niitä koskevat 17.10.2002 ja 2.2.2004 voimaan tulleet muutokset. Teknisellä tarkastuksella yhdenmukaistettiin Kempeleen kunnan alueella voimassa olleiden asemakaavojen kaavamääräykset ja suoja-alueet sekä tarkistettiin asemakaavat vastaamaan numeerista pohjakarttaa sekä toteutunutta tilannetta rakennettujen tonttien osalta.

Vastaava tekninen tarkastus Honkasentien eteläpuolella on tullut voimaan 2.10.2007 (DNro: 610/60/602/2004). Honkasen puukoulun korttelin alueella korttelissa 16014 tontilla 1 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvalla $e=0.15$ teknisen tarkastuksen yhteydessä voimassa olleen rakennuskaavan (23.6.1982, N:o 43) mukaan.



Ote Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavasta (tilanne 1.12.2017).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille 2.12.2015, koska alueella todettiin olevan asemakaavan uudelleen tarkastelua edellyttäviä puutteita liikennejärjestelyissä. Lisäksi asemakaavan suunnittelun tarpeeseen vaikutti Kempeleen varhaiskasvatuksen laatima tilatarveselvitys 2015-2020 (khal 15.6.2015, § 205), jossa todettiin muutostarpeita Honkasen ja Puukoulun päiväkotien alueilla. Rakennusliike Koivukoski Oy haki poikkeamislupaa keväällä 2016 perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun huvi- ja viihdepalvelurakennuksen toteuttamiseksi tiloilla RN:o 238:13 (Köykkyrinkangas) ja 25:178 (Lapsikoto). Hanke toteutettiin kesällä 2016, jolloin alueelle rakennettiin hotelli sekä monitoimi- ja urheiluhalli. Vastaavasti samana kesänä rakennettu sisäleikkipuisto on lisännyt alueen palvelutarjontaa ja tarvetta varmistaa asemakaavassa osoitettavat riittävät alueet autopaikoitukselle ja liikennejärjestelyiden parantamiselle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 23.11.2015 (§ 301) päättänyt kuuluttaa vireille Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutoksen ja laajennuksen sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 2.12.-15.1.2016.

Kunnanhallitus päätti 14.3.2016 (§ 86) asettaa nähtäville kaavaluonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 16.3. - 15.4.2016.

Kempeleen kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt 20.5.2016 Rakennusliike Koivukoski Oy:lle poikkeamisen huvi- ja viihdepalvelurakennuksen rakentamiseksi korttelissa 14004 tonteilla 1 ja 2. Korttelin voimassaolevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Korttelissa on mm. Kempeleen kunnan uimahalli Zimmari sekä kokoontumisrakennus, jossa toimii mm. päiväkot. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin rakennusoikeus on 4754 m² tehokkuusluvun ollessa $e=0.40$. Korttelista poikkeamisen aikana puretuksi aiotun päiväkotirakennuksen palveluille on huomioitu korvaava paikka Puukoulun korttelista 16014 tontilta. Poikkeaminen koski käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennuspaikan tonttijakoa ja rakennusoikeuden ylitystä noin 5,15 % eli 5200 m².

Kempeleen kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt 24.8.2016 Kiinteistö Oy Zempille poikkeamisen palloiluhalli-hotellirakennuksen hotelliosan kerrosluvun ja rakennusoikeuden ylityksestä korttelissa 14003, tontilla 4. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin käyttötarkoitus on RM, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla sallittu kerrosluku on VI ja rakennusoikeus 7387 m², tehokkuusluvulla $e=0.60$. Poikkeamispäätös on perustunut nähtävillä olleessa asemakaavan muutoksen luonnoksessa esitettyyn kerroslukuun VII ja rakennusoikeuteen 8200 m².

Mt 18637 (Ketolanperäntie) ja mt 18681 (Lehmikentäntie) liikennejärjestelyjen MALPE-hankkeen katu- ja rakennussuunnitelmia koskeva suunnittelutyö on käynnistetty syksyllä 2017 Kempeleen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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
- Liikennevirasto
- Naapurikunnat (Oulu, Liminka, Tyrnävä)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Puolustusvoimat / 3. Logistiikkarykmentti
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- 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

Kempeleen kunta on käynnistänyt Honkasen palvelukeskittymää, Zimmarin ja Puukoulun aluetta koskevan asemakaavamuutoksen, jotta mahdollistetaan koulun ja uimahallin laajentaminen, parannetaan alueen liikennejärjestelyitä ja tarkistetaan kaavamääräyksiä osittain poikkeusluvilla rakennettujen palvelurakennusten mukaiseksi. Asemakaavan vireille tulo kuulutettiin 2.12.2015, kunnanhallitus käsitteli asian 23.11.2015 (§ 301).

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan liikennejärjestelyitä kokonaisuutena ja huomioidaan myös muun muassa Zeppelinin mahdollisen laajennuksen ja Kiekkotien eteläpuolelle Taajaman osayleiskaavaehdotuksessa esitetyn uuden asuinalueen vaikutukset.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä kuulutuksella. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Kaavoitus > Käynnissä olevat kaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:

- Vireilletulo (MRL 63 §), valmisteluvaiheen (MRL 62 § ja MRA 30 §) ja Kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa ja niistä ilmoitetaan virallisessa lehdessä, nettisivuilla ja kunnan ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.
- OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Työneuvottelu alueen yrittäjille 21.1.2016
- Ketolanperäntien kehittämissuunnitelmista on pidetty alueen yrittäjille suunnattu tiedotustilaisuus 10.10.2017 sekä toinen yleisötilaisuus alueen asukkaille 1.11.2017.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.
- Työpalaverit eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa.
- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).
- Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja Oulun maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kunta on toimittanut lausuntopyynnöt viranomaisille kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemisen aikana. Kaavaluonnoksesta ovat antaneet lausunnon seuraavat viranomaistahot: Oulun seudun kuntajohtajien kokous; Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus; Pohjois-Pohjanmaan museo; Puolustusvoimien 3. logistiikkarykmentti sekä Suomen Turvallisuusverkko Oy, joka on ilmoittanut ettei sillä ole huomautettavaa kaavahankkeeseen.

Honkasen palvelukeskittymän liikennejärjestelyistä on keskusteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa Kempeleen liikennejärjestelmää koskeneessa neuvottelussa 23.11.2016 sekä Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman laatimisen yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunniteltu maankäyttö on 1. vaihemaakuntakaavan ja vireillä olevan Taajaman osayleiskaava 2040:n tavoitteita toteuttavaa ja täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta.

Kempeleen asemakaavan muutos perustuu Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistelun yhteydessä tarkentuneeseen kunnan tahtotilaan kehittää keskustaajamaa tavalla, joka tukee kunnan asettamia kasvutavoitteita ja pohjautuu osayleiskaavan sekä käsillä olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä laadittuihin selvityksiin (jotka on listattu edellä kohdassa 1.5.).

Honkasen palvelukeskittymä on jo rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mutta osa suunnittelualueella sijaitsevista rakennuksista on rakennettu poikkeusluvalla ja alueen liikennejärjestelyt edellyttävät kaavamutosta. Voimassa olevan asemakaavan mitoitukset perustuu osittain 1980-luvulla sekä osittain 2000-luvun alussa tehtyihin asemakaavoihin eivät voimassa olevassa kaavassa osoitetut rakennusoikeudet enää täysin vastaa palvelukeskittymän nykyisiä tarpeita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kortteliin 14004 sijoittuvalle Leo's Lekland sisäleikkipuistolle myönnettiin rakennuslupa 15.6.2016 ja tilat Lapsikoto (25-178) ja Köykkyrinkangas (238-13) yhdistettiin tilaksi Leijonanpesä 244-401-238-16, joka rekisteröitiin 16.6.2017. Asemakaavaehdotuksessa esitetään tällä alueella tonttirajoja muutettavaksi siten, että ne vastaavat maanomistusta ja todellista toiminnallista aluerajausta.

Pekurintien päädyssä ollut lähivirkistysalue (VP) on asfaltoitu ja otettu parkkipaikkakäyttöön, jotta palvelukeskittymälle on pystytty saamaan riittävät pysäköintimahdollisuudet, joten alue tullaan käsillä olevassa asemakaavassa osoittamaan parkkipaikkana.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa on sovittu, että Lehmikentäntie, Ketolanperäntie ja Kokkokankaantie tulevat siirtymään kaduiksi siltä osin, kun ne on osoitettu kaavaehdotuksessa. Alueen liikennejärjestelyihin on myönnetty MALPE-rahoitusta ja kehittämistoimet on määrää toteuttaa jo keväällä 2018. Ylikylän yhteiskoulun oppilasmäärä tulee kasvamaan ja koululla on lisätilantarve, joka edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä ja liikennejärjestelyjen tarkastelua siten, että varmistetaan alueen liikenneturvallisuus. Kaavahankkeen vireille tulon yhteydessä harkittiin

Zeppelinin korttelialueen sisällyttämistä kaavamuuotosalueeseen, mutta aluetta ei ollut aikataulullisista syistä perusteltua ottaa mukaan käsillä olevaan asemakaavamuutokseen. Näin ollen Zeppelinin alueen asemakaavamuutos tulee etenemään myöhemmässä vaiheessa omana hankkeenaan, mutta kauppakeskuksen mahdollisen laajenemisen vaikutukset Honkasen palvelukeskittymän liikennejärjestelyihin selvitetään alustavasti jo käsillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavamuutoksella edistetään alueen liikenneturvallisuutta ja mahdollistetaan alueen palveluiden kehittäminen sekä Ylikylän yhtenäiskoulun laajentaminen Puukoulun korttelialueella.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset on kuvattu tiivistetysti selostuksen kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.

Kempeleen kunnanhallitus on 23.11.2015 (§ 301) päättänyt kuuluttaa vireille Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutoksen ja laajennuksen sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 2.12.-15.1.2016.

Kunnanhallitus päätti 14.3.2016 (§ 86) asettaa nähtäville kaavaluonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 16.3. - 15.4.2016 valmisteluvaiheen kuulemistä varten. Kaavaluonnos oli nähtävillä kunnantalon ilmoitustaululla (Asematie 1) sekä nettisivuilla.

Kempeleen kunta ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitivät työneuvottelun Kempeleen liikenneverkosta ja Honkasen alueen liikennejärjestelyistä 21.11.2016 sekä Ketolanperäntien ja Lehmikentäntien liikennejärjestelyistä 13.9.2017.

- tammi-helmikuu 2018 ehdotuksen nähtävillä olo. Kuulutus julkaistiin kuntatiedotteessa 3.1.2018, osallisille ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille toimitettiin tieto kuulemisesta sekä viranomaisille lausuntopyyntö viikkoa aikaisemmin. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 3.1.-2.2.2018 kunnan nettisivuille ja kuulutus nähtävillä olosta julkaistiin Rantalakeudessa.
- khal helmikuu 2018, kaavan hyväksymiskäsittely
- kvallt maaliskuu 2018, kaavan hyväksymiskäsittely, tieto hyväksymisestä ja pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle pöytäkirjan tarkistamisen jälkeen yhdessä kaava-asiakirjojen kanssa
- huhtikuu 2018, Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta pyydetään lainvoimaisuustodistus asemakaavan muutos ja laajennus kuulutetaan voimaan 2.5.2018

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

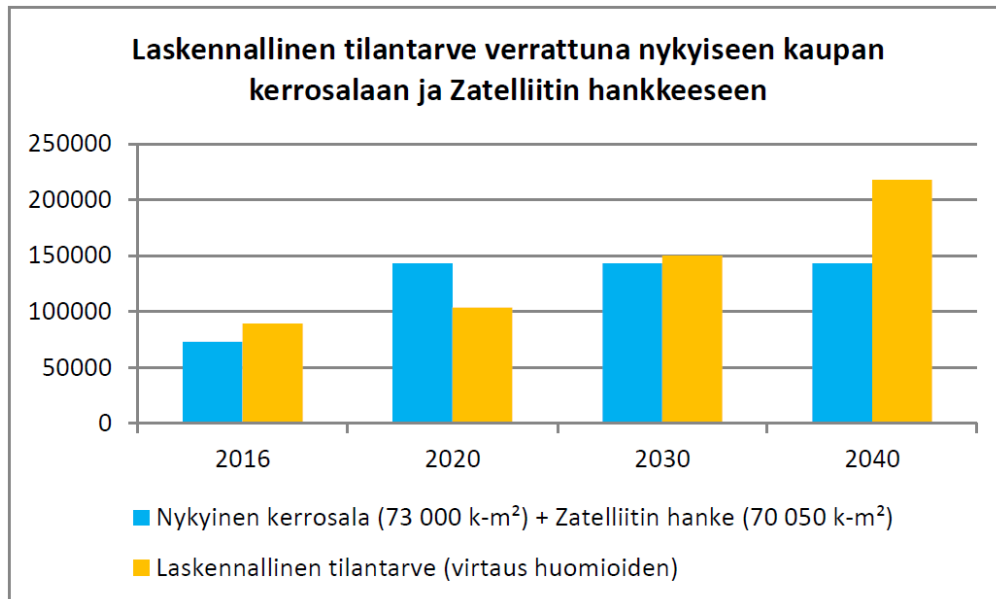
Asemakaavoitettava alue sijaitsee jo pääosin rakentuneella alueella, Kempeleen kunnan merkittävässä palvelukeskittymässä ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Kaavamuuotuksessa osoitetaan suunnittelualueelle kunnallistekniikan alueet, kadut ja pysäköintialueet sekä monipuolisia yksityisiä ja julkisia palvelukortteleita ja toimitilarakennusten korttelialueita. Muutoksessa huomioidaan alueelle jo rakentuneiden



alueiden osalta tarpeet kaavamerkintöjen päivittämiseksi, jotta ne vastaisivat jo toteutettuja toimenpiteitä ja ympäristömuutoksia.

5.1.1. Mitoitus

Kaupallisten palveluiden mitoitus perustuu 1.vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettuun kaupan mitoitukseen, 3.vaihemaakuntakaavaehdotuksen selvitykseen sekä Kempeleen kunnan kaupalliseen selvitykseen. Kunnan teettämässä kaupallisessa selvityksessä esitetty kunnan laskennallisen tilan tarve suhteessa nykyiseen ja vuoden 2040 kaupan kerrosalaan, kun huomioidaan kunnan väestötavoite sekä Taajaman osayleiskaavan 2040 mahdollistama väestönkasvu ja kunnan yhdyskuntarakenteen kannalta potentiaalisimmiksi arvioidut kaupan yksiköiden sijainnit.



Laskennallinen tilantarve verrattuna nykyiseen kaupan kerrosalaan ja Zateeliitin asemakaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan (kuva: Ramboll, kaupallinen selvitys). Toteutuessaan kokonaisuudessaan käsillä oleva asemakaavahanke mahdollistaisi kaupallisen tilan tarpeen tyydyttämisen vuoteen 2030 mennessä.

Käsillä oleva Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutos ei tule lisäämään alueella jo voimassa olevissa kaavoissa osoitettua vähittäiskaupan rakennusoikeutta, mutta kaavamääräyksiä tarkistetaan siten, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain muutoksia. MRL 71 d § 2. momentin (8.4.2011/319) mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Honkasen palvelukeskittymän kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi olemassa olevaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaavan mukaan molemmat yksiköt ovat paikallisesti merkittäviä suuryksiköitä eli alle 10 000 k-m². Korttelissa 14001 tontilla 2 sijaitseva päivittäistavarakauppa ei ole suuryksikkö, joten sen osalta kaavamerkintä on säilytetty ennallaan (KL) siten, että se ei jatkossakaan mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista kyseiselle tontille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatuavoitteet perustuvat alueen palvelutarjonnan ja liikenneturvallisuuden parantamiseen. Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän ympäristön rakentamiseen. Kaavan mukaisilla ratkaisulla selkeytetään nykyisiä liikennejärjestelyitä ja mahdollistetaan alueella toimivien palveluiden kehittäminen.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001–14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 238:13 alueelle. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu mainittujen kortteleiden lisäksi kortteli 14006.

Asemakaavassa esitettävät aluevaraukset toteuttavat maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alueelle osoitettua maankäyttöä. Maakuntakaavassa Honkasen palvelukeskittymän alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin) ja Oulun seudun yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi C-2. Vireillä olevassa Taajaman osayleiskaavassa 2040 alueelle on osoitettu sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä että palveluiden aluetta. Alue on lisäksi Taajaman osayleiskaavassa 2040 esitetty keskustamaisena kehitettäväksi rasterimerkinnällä, jonka määräyksen mukaan joukkoliikennepalveluiden piirissä olevaa uutta tai osittain vajaakäyttöistä aluetta kehitetään pitkällä aikavälillä monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen. Asemakaavassa osoitetaan keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja.

Korttelien 14001 tontti 4 (entinen tonttinumero 1) ja 14002 tontti 4 (entinen tonttinumero 1) osoitetaan liikerakennusten korttelialueiksi (KME), joille saa sijoittaa tilaa vievän suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Korttelin 14001 tontit 5 (entinen tonttinumero 2) ja 6 (entinen tonttinumero 3) osoitetaan edelleen liikerakennusten korttelialueiksi (KL).

Korttelin 14002 tontit 5 (entinen tonttinumero 2) ja 6 (entinen tonttinumero 3) osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Korttelin 14003 tontti 5 (entinen tontti 4) osoitetaan edelleen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

Korttelin 14004 tontti 4 (entinen tonttinumero 1) osoitetaan voimassa olevan käyttötarkoituksen mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelin 14004 tontista 2 tulee muutoksella tontti 5, jonka käyttötarkoitus muuttuu huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueeksi (PV). Kortteliin 14004 muodostuvan uuden tontin 6 käyttötarkoitukseksi osoitetaan palveluiden korttelialue (P).

Kaavamuutoksella muodostuvan uuden korttelin 14006 (entinen kortteli 14003) tonttien käyttö säilyvät entisellään, eli tontit 1 ja 2 osoitetaan liikerakennusten korttelialueiksi (KL) ja tontti 3 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (EN).

Korttelin 14005 tontin 1 asuinkerrostalojen korttelialueena (AK).

Korttelin 16014 tontin 1 käyttötarkoitus säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO).

Korttelien 16011 tontti 3 ja 16010 tontti 4 osoitetaan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR).

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
16014	1	YO		18 760		7 500
16011	3	AR		1 221	0.3	366
16010	4	AR		2 371	0.3	711
14006	1	KL	21,	3 471		1 200
	2	KL	50,53	4 928		1 750



	3	ET		1 880		
14005	1	AK		5 421		3 400
14004	4	Y	21, 50, 53	11 280	0.4	4 512
	5	PV	21, 50, 53	11 885		5 200
	6	P	21, 50, 53	1 805	(r40 %)	1 400
	7	ET		646		
14003	1	RM	21, 50, 53	11 229		8 200
14002	4	KME	14, 21, 24, 35, 50, 53, 67	39 252		8 000
	5	AL	14, 21, 24, 35, 50, 53, 67	2 079	0.25	520
	6	AL	14, 21, 24, 35, 50, 53, 67	1 205	0.25	301
14001	4	KME	14, 21, 24, 50, 53, 67	15 642		5 400
	5	KL	14, 21, 24, 50, 53	10 146		3 400
	6	KL	14, 21, 24, 50, 53	4 940		1 000

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Honkasen asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnissa ovat Taajaman osayleiskaavan 2040 laatimisen yhteydessä tuotetut aineistot, Kempeleen kunnan laatima koulujen tilatarveselvitys sekä Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman yhteydessä laaditut selvitykset sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Honkasen asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa huomioidaan mahdolliset Zeppelinin kauppakeskuksen laajennus sekä Kiekkotien eteläpuolelle sijoittuva asuinrakentaminen. Asemakaavan ratkaisut mahdollistavat tarvittaessa mahdollisen

Ketolanperäntien uuden alikulurakentamisen sekä uudet kevyen liikenteen yhteydet, jos Zeppelinin laajentaminen näitä edellyttäisi. Lisäksi Ketolanperäntien katualueen varaus mahdollistaa liikenneväylän kaksikaistaistamisen, jos liikennemäärät tulevaisuudessa kasvaisivat tien länsipuolella lisääntyvän maankäytön seurauksena.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu yhteensä noin 80 asukasta, joista alle 40 % on työikäisiä ja yli 60 % eläkeikäisiä. Käsillä oleva asemakaavahanke ei tule lisäämään kaava-alueen väestöä merkittävästi tai vaikuttamaan alueen väestörakenteeseen, sillä kyse on jo rakentuneesta palvelukeskittymän alueesta. Kortteliin 16011 tontille 3 on jo rakennettu rivitalo, joten kaavamuutos ei tältä osin tule muuttamaan olemassa olevaa tilannetta. Mikäli AR-tontiksi kaavamuutoksella muuttuvan korttelin 16010 tontille 4 toteutettaisiin noin 700 kerrosneliömetrin suuruinen voidaan asukasmäärän arvioida kasvavan korkeintaan noin 15 asukkaalla.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä voimassa olevan Oulun seudun yleiskaavan 2020 että vireillä olevan Taajaman osayleiskaavan 2040 aluevarausten mukaisesti.

Kaupunki- / taajamakuva

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavamuutoksen alue on pääosin jo rakentunutta aluetta niin sanottua Zittarin tonttia 2 korttelissa 14007 lukuun ottamatta, joten alueen kaupunkikuvassa tapahtuneet muutokset ovat pääosin jo toteutuneet. Toisaalta Honkasen puiston osoittaminen VU-merkinnällä mahdollistaa kaavan laatimishetkellä vielä jossain määrin jäsentymättömän alueen kaupunkikuvallisen kehittämisen, kun alue toteutetaan ympäristösuunnitelmien mukaiseksi vapaa-ajan alueeksi.

IDEALUONNOS VE1 URBAN

RAMBOLL



**IDEALUONNOS VE2
NATURAL**

RAMBOLL



*Rambollin 4.7.2016 laatimia idealuonnoksia Honkasen palvelukeskittymän ympäristöön.
(Huom. esitykset eivät vastaa liikennejärjestelyiden osalta kaavaehdotusta.)*

Asuminen

Kortteleiden 16010 tontti 4 ja 16011 tontti 3 osoitetaan asemakaavamuutoksen myötä AR-merkinnällä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi. Näin mahdollistetaan alueen tiivistäminen Taajaman osayleiskaavassa 2040 esitetyn kehitettävän asuinalue-merkinnän mukaisesti. Asemakaavahanke ei kuitenkaan sisällä uusia merkittäviä asuinalueita, joten kaavahanke ei tule merkittävästi vaikuttamaan alueen väestön kehitykseen.

Palvelut

Alueen kaupallisten palveluiden taso ei käytännössä tule muuttumaan merkittävästi kaavamuutoksen myötä, sillä asemakaavaehdotuksessa esitettävät aluevaraukset ovat jo pääasiassa toteutuneita. Asemakaavaehdotuksella edistetään alueelle jo toteutuneiden palveluiden kehittäminen ja palveluiden käyttäjien liikenneturvallisuuden parantaminen.

Asemakaavan mitoitus suhteessa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen:

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihe-maakuntakaavassa aluetta koskee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue -merkintä (kma), jossa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi on osoitettu 80 000 k-m². Kehittämisaalueella vähittäiskaupan käyttötarkoitus on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin.

Zatelliitti-Zepelinin kehittämisaalueella on Zepelinin kauppakeskus poislukien vähittäiskaupan kerrosalaa nykytilanteessa yhteensä yli 4 000 k-m² myymälöissä 11 640 k-m². Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihe-maakuntakaavassa on määritelty keskustatoimintojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoituksessa huomioon otettavaksi ainoastaan suuryksikkörajan ylittävien myymälöiden kerrosala. Samalle kehittämisaalueelle sijoittuu 25.10.2017 voimaantulleeseen Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavan 2. vaiheen asemakaavan muutos ja laajennus, jossa on osoitettu tilaa vaativalle vähittäiskaupan suuryksikölle rakennusoikeutta noin 70 000 k-m². Kehittämisaalueella voimassa olevat asemakaavat eivät maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollista tällä hetkellä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista muualle kuin asemakaavassa kme-merkinnällä osoitetulle Zatelliitin kauppatorille ja Zepelinin alueella, jota koskee erillinen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemarkkintä km ja sille maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus 50 000 k-m². Käsillä olevassa asemakaavamuutoksessa osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköille rakennusoikeutta yhteensä 13 400 k-m², minkä johdosta voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitus ylittyy 3 400 k-m². Vireillä olevassa 3.vaihe-maakuntakaavaehdotuksessa, joka on ollut lausuttavana kunnissa 13.10.-13.11.2017 on esitetty nostettavaksi Zatelliitti-Zepelinin kma-kehittämisaalueen

enimmäismitoitusta. Ottaen huomioon, että maakuntakaavan enimmäismitoitusta ollaan vireillä olevassa 3.vaihemaakuntakaavassa nostamassa Kempeleen osalta, voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoituksen ylitystä ei voida pitää merkittävänä.

Asemakaavan määräysten suhde maakuntakaavan määräyksiin:

Kaupan laatu

Asemakaavan sisältövaatimukset voivat edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä.

Voimassa olevassa 1. vaihemaakuntakaavassa Zetallitti-Zepelin alueen kma-merkinnällä osoitetulla alueella käyttötarkoitukset on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin, jotka eivät toimintansa luonteen vuoksi pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle. Tällaisia toimialoja voivat olla esimerkiksi:

- Kodinkonekauppa
- Autojen merkkiliikkeitä ja -huolto
- Mootoriajoneuvojen, kuten mopojen, moottoripyörien ja mönkijöiden kauppa
- Ajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon liittyviä "autoilijan tavarataloja", ml. raskasta liikennettä palveleva kauppa- ja huoltamotoiminta
- Rakentamis- ja sisustuskauppa
- Rautakauppa

Maankäyttö- ja rakennuslain keväällä 2017 tehdyn uudistuksen myötä laista on poistunut velvoite määritellä asemakaavamääräyksissä alueelle soveltuvan kaupan laatu. Asemakaavan tulee kuitenkin edelleen olla voimassa olevan maakuntakaavan mukainen ja noudattaa sen tavoitteita. Honkasen palvelukeskittymän alueella jo sijaitsevat vähittäiskaupan suuryksiköt ovat tilaa vaativaa vähittäiskauppaa ja käsillä olevan asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on todettu tarpeelliseksi määritellä asemakaavamääräyksiin näiden korttelialueiden osalta kaupan laatua. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä, jonka arvioitaisiin voivan lisätä huomattavasti alueen asiantiliikennettä. Päivittäistavarakaupan suuryksiköt tulisi Honkasen alueella keskittää Zepelinin puolelle.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin

Käsillä oleva Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutos ja laajennus on luonteeltaan toteava jo rakentuneiden vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta eikä siten tule muuttamaan nykyistä kaupan palveluverkkoa tai vaikuta heikentävästi keskustalueiden kehittämismahdollisuuksiin suhteessa nykytilaan.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutos ja laajennus edistää palveluiden saatavuutta mahdollistaen Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt alueella. Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen myötä Honkasen monipuolinen palvelukeskittymä tulee olemaan paremmin saavuttavissa eri liikennemuodoilla. Kaupan laatua on asemakaavamääräyksillä rajattu mahdollisten kielteisten liikennevaikutusten rajoittamiseksi. Kaavamääräykset mahdollistavat alueella jo rakentuneiden paikallisesti merkittävien kaupan suuryksiköiden toiminnan vähintään nykyisessä laajuudessaan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen elinkeinotoiminnan mahdollisuudet ja työpaikat lisääntyvät kaavahankkeen rakentuessa liikerakennusten ja toimitalarakennusten korttelialueeksi, siltä osin kun käsillä olevassa asemakaavamuutoksessa esitetyt korttelialueet eivät vielä ole toteutuneet.

Virkistys

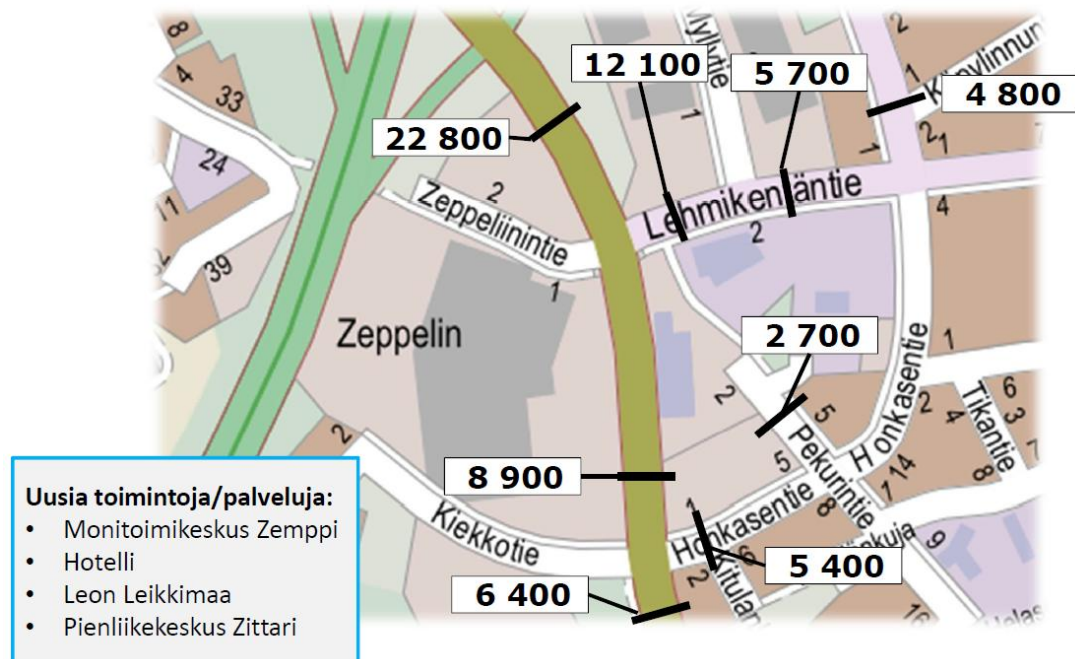


Asemakaavan muutos lisää toteutuessaan kuntalaisten virkistyspalveluita, kun Honkasen puiston VU-alue toteutetaan. Lisäksi asemakaavamuutoksella Zimmarin korttelin rakennusoikeutta nostetaan siten, että mahdollistetaan uimahallin laajentaminen.

Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Kempeleen eritasoliittymän vuorokauden keskimääräinen liikenne on lisääntynyt muutamassa vuodessa 4 200 ajoneuvolla. Lisääntyvät palvelut nostavat liikennemääriä suunnittelualueella erityisesti eritasoliittymän ja Kiekkotien/Honkasentien Ketolanperän risteyksen välisellä alueella. Zimmarin Lehmikentäntien liittymä on poistettu 16.10.2017 alkaen käytöstä ja liikenne ohjautuu kaavamuutoksessa esitetyn mukaisesti alueelle Honkasentien ja Pekurintien kautta tai vaihtoehtoisesti Ketolanperäntien ja Honkasentien kautta.

Uusi asuinalue Kiekkotien eteläpuolella ja erityisesti Zeppeliinin mahdollinen uusi laajennus tulevat vaikuttamaan Honkasen palvelukeskittymän alueen liikennejärjestelyihin. Kun Zeppelinin mahdolliset uudet laajentumissuunnitelmat etenevät tulee arvioida tehdäänkö kokonaan uusi liittymä Ketolanperäntielle vai kehitetäänkö vanhaa. Lisäksi Ketolanperäntien kehittämisen osalta on pohdittava jatkossa, tuleeko Ylikylän koulun kohdalle alikulku vai ei. Tämän kaavamuutoksen myötä katualueiksi muuttuvien liikennealueiden mitoituksessa on varauduttu Ketolanperäntien lisäkaistoihin niin että 2+2-kaistaa voidaan rakentaa nykyisen Zeppelinin eteläisen liittymän eteläpuolelle, mikäli kauppakeskuksen laajentaminen tätä edellyttäisi.



Vuonna 2016 laadittu ennuste Honkasen palvelukeskittymän liikennemääristä, kun huomioidaan kaavamuutoksen mukaiset uudet toiminnot ja palvelut alueella.

Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman mukaisesti Myllytien ja Lehmikentäntien risteykseen tulee 3-haarakiertoliittymä, jolle varataan kaavassa riittävästi katutilaa ja kortteliin 14004 osoitetaan liittymäkielto Lehmikentäntielle. Kaavaluonnoksessa esitettiin Pekurintien jatkamista siten, että korttelin 14003 eteläpuolelta olisi osoitettu uusi liittymä Ketolanperäntielle. Liikennesuunnittelun yhteydessä tällä arvioitiin olevan liiaksi haitallisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen, mistä johtuen Pekurintieltä osoitetaan pisto ainoastaan siten, että mahdollistetaan korttelin 14006 tontin 2 liikennöinti tätä kautta.

Kokkokankaantie osoitetaan Köykkyrintien ja Punatulkuntien välisellä osuudella jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolloin Köykkyrintien varressa asuvat asukkaat Sinipyrstöntielle asti ohjataan käyttämään Kokkokankaantien sijasta Myllytieta. Tavoitteena on vähentää Kokkokankaantien varren liikennettä sekä ohjata pohjoisesta tuleva raskas liikenne Myllytielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee jo rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa pumpppaamoihin sekä sähköverkkoa, joihin on tehty muutoksia poikkeuslupien perusteella rakentuneiden toimintojen takia.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei sijaitse jo rakennettujen pumpppaamo ja mastoalueiden lisäksi osoitettu muita erityisalueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kyse on jo rakentuneen alueen asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja, jotka edellyttäisivät ympäristönsuojelua. Alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavassa annetulla yleismääräyksellä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset koulun ja palvelukeskittymän välisten kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseksi ja mahdollistetaan Ketolanperäntien kehittäminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa näin ollen Honkasen alueen liikenneturvallisuuden lisäämisen. Merkittävänä positiivisena sosiaalisena vaikutuksena on myös Ylikylän koulun ja etenkin päiväkodin laajentaminen korttelissa 16014, jolloin kasvavalle oppilasmäärälle saadaan asianmukaiset uudet tilat. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkistetaan kaavassa osoitettujen kortteleiden käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä ja ajantasaistetaan ne jo tapahtuneiden maankäytön muutosten mukaisiksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Alue on pääosin rakentunutta kaupunkimaista ympäristöä, joten kaavamuutoksella ei katsota olevan merkitystä alueen luonnonoloihin.

Pienilmasto

Kaavahanke sijoittuu vilkkaasti liikennöityjen pääliikenneväylien väliin, jo rakentuneen keskustaajaman jatkeeksi. Kaavan toteuttaminen ei vaikuta alueen pienilmastoon merkittävästi.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksen alueelle ei sijoitu maa- ja metsätalousalueita, joten kaavamuutoksella ei vaikutusta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.



Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja, joten asemakaavalaajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojelullisiin arvoihin.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta, johon kaavamutoksella olisi arvioitavissa olevia vaikutuksia.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen, selkeät laaksot ja selänteet vaihtelevat, ja niillä on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue. Asemakaavamuutoksella ei ole laajempia maisemavaikutuksia kunnan maisemarakenteeseen, mutta se luo edellytykset Honkasen palvelukeskittymän taajamakuvaan kohentamiselle. Indeksimerkinnällä 50 on huomioitu alueen sijainti osana Oulun seudun laatukäytävää.



Honkasen palvelukeskittymässä tapahtuneet maankäytön muutokset ovat olleet nopeita. (Ilmakuva 2017, lähde: Maanmittauslaitos, kartta.paikkatietoikkuna.fi, kuvakaappaus 20.10.2017; Ilmakuvat 2015, 2012 ja 2005, lähde: Oulun kaupunki, kartta.ouka.fi/ims, kuvakaappaus 20.10.2017)

Vesistöt ja vesitalous



Alueen kortteleihin on laadittu erillinen indeksi (-53) hulevesien hallitun käsittelyn varmistamiseksi:

-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 läpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden 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.

Asemakaava-alue sijoittuu osittain vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, mistä johtuen pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto rajoittavat tälle alueelle sijoitettavia toimintoja.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on välittömiä taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle. Jatkossa alueen teiden muuttuminen kaduiksi ja sen myötä siirtyminen kunnan hallintaan, kunnallistekniikan huolto sekä laajojen viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät käyttö- ja ylläpitokustannuksia.

Asemakaavamuutos tuo myös välillisiä positiivisia vaikutuksia kunnan talouteen Honkasen alueen palveluiden ja yritystoiminnan edellytysten parantumisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

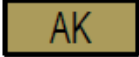
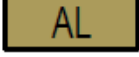
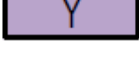
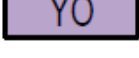
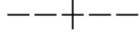
Asemakaava-alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on liikenteestä aiheutuva melu. Asemakaavamuutoksen mukaisella ratkaisulla, jossa Kokkokankaantien liikenne katkaistaan ja ohjataan kulkemaan Myllytielle yritysalueiden välistä, vähennetään Honkasen alueen asukkaille aiheutuvia liikennemeluhaittoja. Lisäksi korttelin 16010 tontin käyttötarkoituksen muuttaminen rivitaloasuntojen korttelialueeksi mahdollistaa suuremman rakennusmassan Ketolanperäntien varressa, mikä suojaa tien itäpuolelle sijoittuvia asuinalueita paremmin tiealueen melulta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

Kaavaehdotuksen merkinnot ja määräykset:



	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vevän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.
	Lähevirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

HON

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

14006

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

PEKURINT

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

8200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

r20%

Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

 $e = 0.30$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



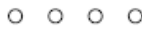
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



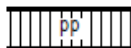
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



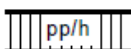
Katu.



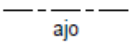
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



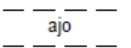
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



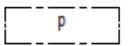
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



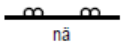
Ajoyhteys.



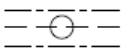
Ohjeellinen ajoyhteys.



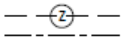
Pysäköimispaikka.



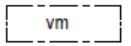
Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Muuntajan vaara-alue.





Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- 1 pp/tp Merkintä osoittaa kuinka monta työpaikkaa kohden on rakennettava yksi polkupyörän säilytyspaikka.
- 1pp/4pkäv Merkintä osoittaa kuinka monta päivittäistä kävijää kohden on rakennettava yksi polkupyörän pysäköintipaikka.
- 1 pp/4kats Merkintä osoittaa kuinka monta katsomopaikkaa kohden on rakennettava yksi polkupyörän pysäköintipaikka.
- 25%rpp Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia polkupyörän pysäköintipaikoista on oltava runkolukittavia.
- /yk Yhteiskäyttöalue.
- 14 Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 21 Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäroitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle.
Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.
- 24 Indeksi osoittaa, että korttelissa on asuin- ja toimistorakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB.
- 35 Alue on aidattava.
- 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.
- 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.
- 54 Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöaitetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttää puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.
- 67 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan liikerakennuksia.

Asemakaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

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.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.

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.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

5.7 Nimistö

Kyseessä on asemakaavan muutos, jossa voimassa olevan kaava-alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi oikean alalaidan Pikalinkin [Kaavoitus](#) alta, kohdasta [Voimassa olevat kaavat](#). Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen mahdollistama Ylikylän koulun laajentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2018.

Kortteleihin 14003 ja 14004 osoitettujen muutosten osalta käsillä oleva asemakaavan muutos on toteava, sillä hankkeet toteutettiin kesällä 2016, jolloin alueelle rakennettiin poikkeusluvin hotelli sekä monitoimi- ja urheiluhalli ja

sisäleikkipuisto. Zimmarin mahdolliselle laajennukselle ei ole vielä suunniteltu aikataulua.

Kaavamuutosalueen liikennejärjestelyihin on myönnetty MALPE-rahoitusta ja kehittämistoimet on määrä toteuttaa keväällä 2018.

Kaavamuutoksella mahdollistettava koulun ja päiväkodin laajentaminen korttelissa 16014 on tarkoitus käynnistää mahdollisimman pian asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tultua voimaan eli tavoiteaikataulun mukaisesti kesällä 2018.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kempeleessä 13.12.2017,
kaavasuunnittelija Ruusa Degerman

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	12.12.2017
Kaavan nimi	Kempeleen asemakaaava, Honkasen palvelukeskittymä		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	25,4472	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3481
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	25,1009

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

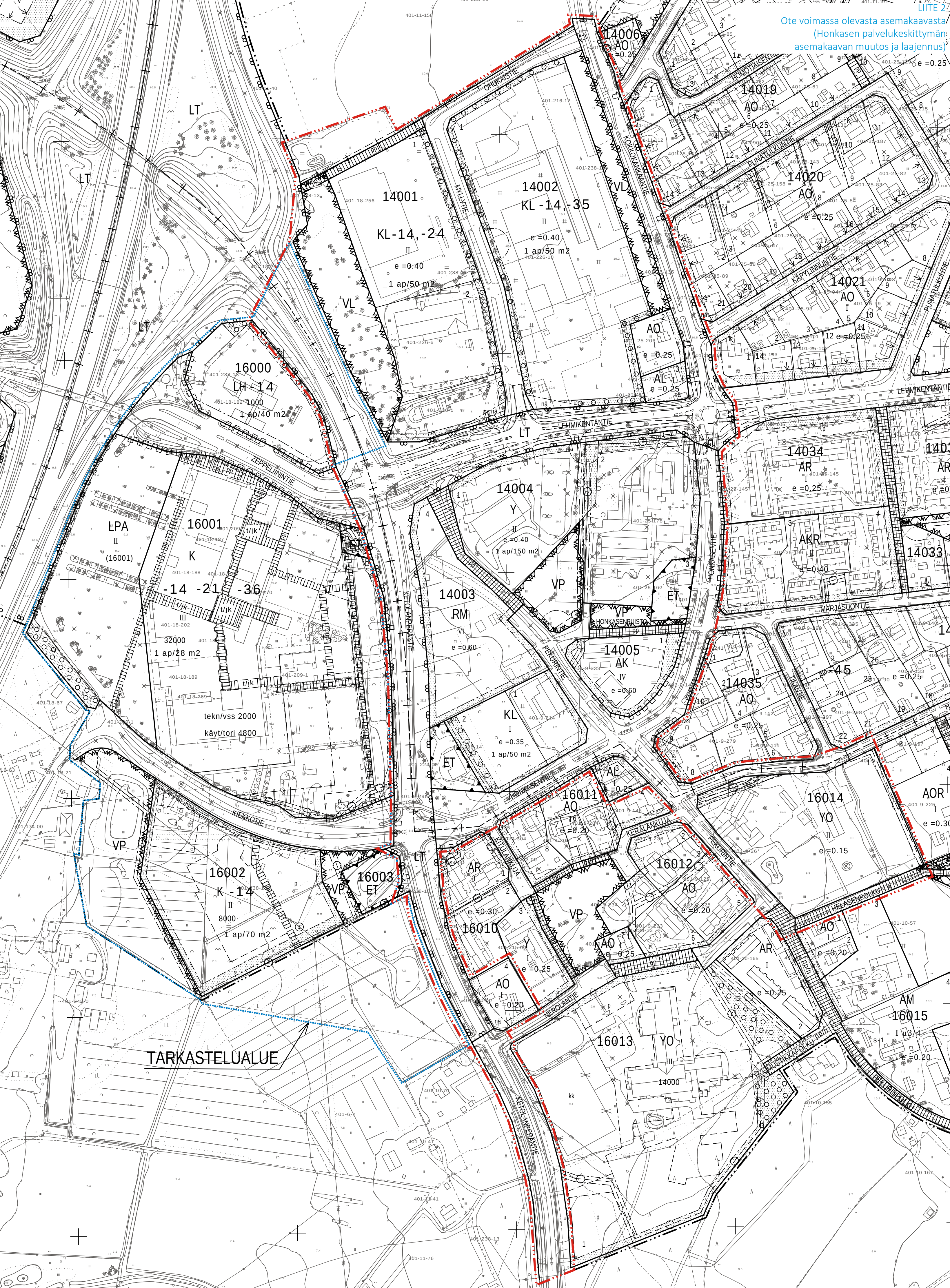
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	25,4472	100,0	52860	0,21	0,3481	-498
A yhteensä	1,2297	4,8	5298	0,43	0,0000	145
P yhteensä	1,3690	5,4	6600	0,48	1,3690	6600
Y yhteensä	3,0040	11,8	12012	0,40	-1,4599	-1154
C yhteensä						
K yhteensä	7,8379	30,8	20750	0,26	0,8196	-6902
T yhteensä						
V yhteensä	1,4110	5,5			-0,4684	
R yhteensä	1,1229	4,4	8200	0,73	-0,1083	813
L yhteensä	9,2201	36,2			0,3092	
E yhteensä	0,2526	1,0			-0,1131	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	25,4472	100,0	52860	0,21	0,3481	-498
A yhteensä	1,2297	4,8	5298	0,43	0,0000	145
AK	0,5421	44,1	3400	0,63	0,0000	-153
AR	0,3592	29,2	1077	0,30	0,3592	1077
AO					-0,4450	-994
AL	0,3284	26,7	821	0,25	0,0858	215
P yhteensä	1,3690	5,4	6600	0,48	1,3690	6600
P	0,1805	13,2	1400	0,78	0,1805	1400
PV	1,1885	86,8	5200	0,44	1,1885	5200
Y yhteensä	3,0040	11,8	12012	0,40	-1,4599	-1154
Y	1,1280	37,5	4512	0,40	-1,4599	-5840
YO	1,8760	62,5	7500	0,40	0,0000	4686
C yhteensä						
K yhteensä	7,8379	30,8	20750	0,26	0,8196	-6902
KL	2,3485	30,0	7350	0,31	-4,6698	-20302
KME	5,4894	70,0	13400	0,24	5,4894	13400
T yhteensä						
V yhteensä	1,4110	5,5			-0,4684	
VP					-0,4893	
VL	0,8222	58,3			-0,5679	
VU	0,5888	41,7			0,5888	
R yhteensä	1,1229	4,4	8200	0,73	-0,1083	813
RM	1,1229	100,0	8200	0,73	-0,1083	813
L yhteensä	9,2201	36,2			0,3092	
Kadut	8,5004	92,2			4,8542	
Kev.liik.kadut	0,7197	7,8			0,2353	
LT					-4,7803	
E yhteensä	0,2526	1,0			-0,1131	
ET	0,2526	100,0			-0,1131	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄ /

MYLLYTIE – ZIMMARI – PUUKOULU

HONKANEN / HONKANEN (104 / 014), YLIKYLÄ / YLIKYLÄ (105 / 016)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001–14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 238:13 alueelle.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu mainittujen kortteleiden lisäksi kortteli 14006.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

13.12.2017 *(ehdotusvaihe)*



Asianumero 941/10.02.03/2017

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

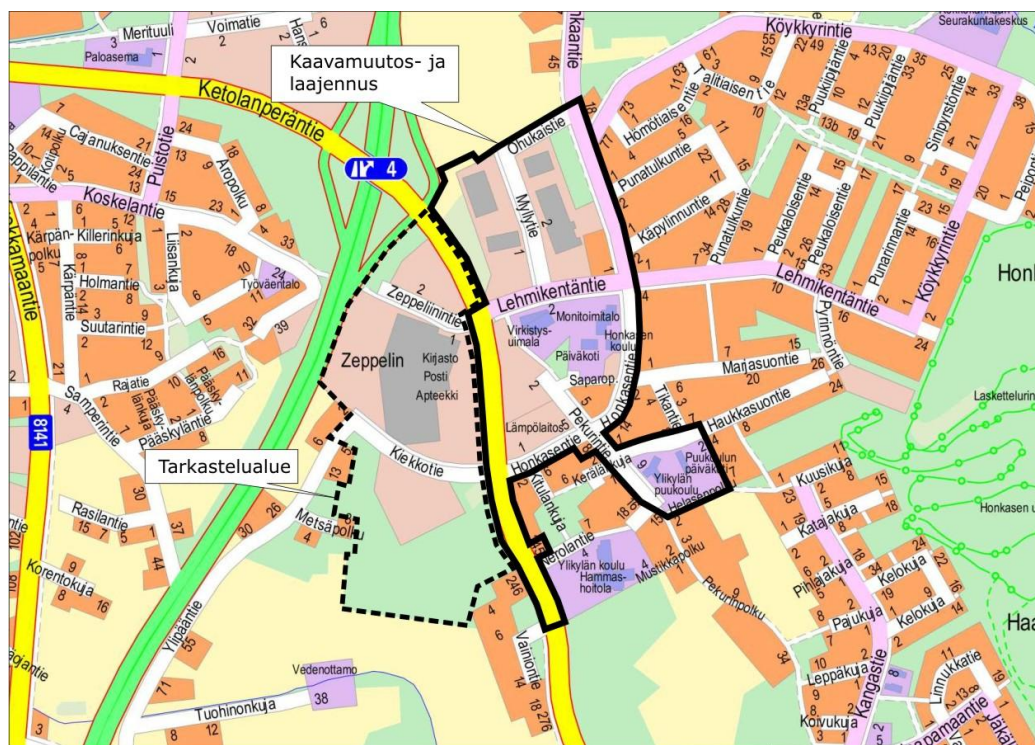


Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja sitä voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.

1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Kempeleessä Honkasen tilastoalueen Honkasen pienalueelle (104 / 014) ja Ylikylän tilastoalueen Ylikylän pienalueelle (105 / 016).

Suunnittelualue rajautuu ensimmäisessä valmisteluvaiheen kuulemisessa pohjoisessa Ohukaistiehen, idässä Kokkokankaantiehen, kaakossa Ylikylän Puukoulun kortteliin ja Honkasentiehen ja lännessä Ketolanperäntiehen. Varsinainen suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria, Ketolanperäntien länsipuolinen alue, jonka pinta-ala on noin 20 hehtaaria, on toistaiseksi esitetty tarkastelualueena. Tarkastelualueelle on tehty alustavia kaavarunkovaihtoehtoja.



Suunnittelualueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Tavoitteena on kunnan kaupallisten sekä yritys- ja palvelutonttitarjonnan turvaaminen



lähitulevaisuudessa sekä Ylikylän koulun liikuntasalitarpeen täyttäminen. Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa.

Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Zeppelinin ja Zimmarin alue esitettiin alueena, jolla on havaittu maankäytön tarkastelutarpeita. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen mahdollinen rakentuminen, Zimmarin viereisen Honkasen lasten- ja nuortentalo ”Monarin” nykytila sekä uuden liikuntahallin tarve Ylikylän yhtenäiskoulun lähistölle alueelle edellyttävät asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksella varaudutaan myös Zeppelinin tuleviin laajennustarpeisiin.

Kempele-sopimuksen strategisina päämäärinä on hyvien yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen, yritystonttien tarjonnan lisääminen sekä turvallinen ja aktivoiva ympäristö. Kempeleen kunnanvaltuuston (27.4.2015 § 24) hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa Zeppelinin ympäristö on sisällytetty yleiskaavojen mukaisiin keskeisiin kehittämis- ja toteuttamiskohteisiin valtuustokaudella 2013 - 2016.

Varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksessä 2015-2020 (khal 15.6.2015, § 205) Honkasen ja Puukoulun päiväkotien osalta on kirjattu toimenpide-ehdotukseksi, että tiloista luovutaan, ja päiväkotien tilatarpeen yhdistämiseksi käynnistetään hankesuunnitelma, jossa tutkitaan mahdollisen uuden yksikön rakentamista Ylikylän koulun läheisyyteen. Samoin Kempeleen kunnan koulutilat 2015 – 2020 –selvityksen (kvalt 27.4.2015, § 23) mukaisesti Ylikylän koulu kaipaava pikaisesti uutta liikunta- / monitoimihallia toimintansa turvaamiseksi. Lisäksi suunnittelualueen liikennejärjestelyissä on havaittu puutteita, jota edellyttävät asemakaavan uudelleen tarkastelua.

Kempeleen kunta haki kesäkuussa 2015 julkaistulla ilmoituksella yrittäjän ja rakennusliikkeen yhteenliittymää, joka toteuttaisi liikuntakeskuksen Zeppelinin lähialueelle. Liikuntakeskus sijoittuisi Kempeleen virkistysuimala Zimmarin viereen korttelin 14003 tontille 4, jonne hanke voitiin suunnitella aloitettavaksi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Kunta vuokraa liikuntakeskuksen yrittäjältä tarpeellisen määrän palloiluhallitilaa koulujen päiväkäyttöön. Kunnan kehitysjohtajan, elinkeinopuolen ja valiokuntien, kunnanhallituksen ja valtuuston ohjaamien neuvotteluiden pohjalta laadittiin esisopimus, joka hyväksyttiin kunnanhallituksessa 14.12.2015 (§ 340). Kauppakirja siinä määritellyin sopimusehdoin hyväksyttiin kunnanhallituksessa 1.2.2016 (§ 26). Zemppi -hanke eteni nykyisen asemakaavan korttelin 14003 tontilla 4 siten, että rakennuslupaa on haettu nykyisen asemakaavan mukaisesti. Poikkeamislupaa haettiin käsillä olevan asemakaavaluonnoksen kuulemisen jälkeen, jotta rakennus ja paikoitusjärjestelyt päästiin toteuttamaan kunnan kanssa sovitun mukaisesti. Tässä kaavahankkeessa tarkastellaan kaavamuutos- ja laajennusalueen sekä lähialueen maankäytön mahdollisuuksia ja liikennettä poikkeamisluvalla rakennettua yksittäistä korttelia laajemmin.



3. Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

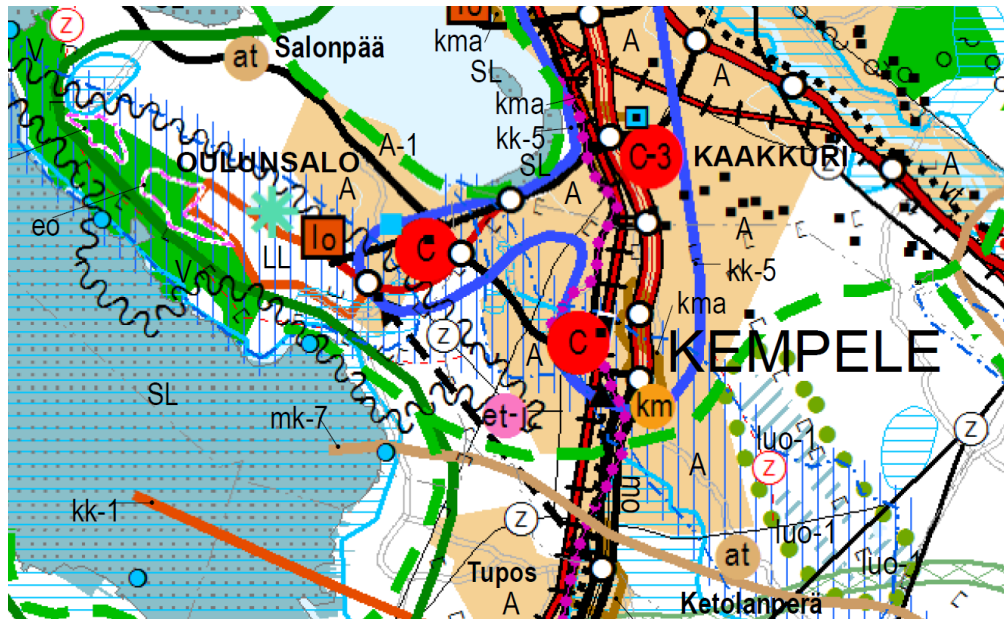
Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Zeppelinin ja Zimmarin alue esitettiin alueena, jolla on havaittu maankäytön tarkastelutarpeita, ja jolle on jo teetetty alustavia liikennetarkasteluita. Taajaman osayleiskaava 2040:n suunnittelutyössä alueelle ollaan osoittamassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (KM / TP / P). Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavassa Kauppakeskus Zeppelinille on osoitettu yhteensä 50 000 kem2 rakennusoikeutta ja muu Honkasen palvelukeskittymän alue sisältyy maakuntakaavassa osoitettuun Zateeliitin ja Zeppelinin kaupallisten palveluiden kehittämisalueeseen (kma). Nykyinen asemakaava ei mahdollista näin suurta laajennusta ja Honkasen alueella sijaitsevien suuryksiköiden korttelien osalta asemakaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain muutosten myötä vanhentuneita.

Kaavatilanne

Tällä hetkellä voimassaolevan **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Siinä Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1) ja suunnittelualue osa Oulun seudun laatuikäytävää (kk-5). Laatuikäytävällä tarkoitetaan Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) valtatie 4:n välittömässä läheisyydessä.

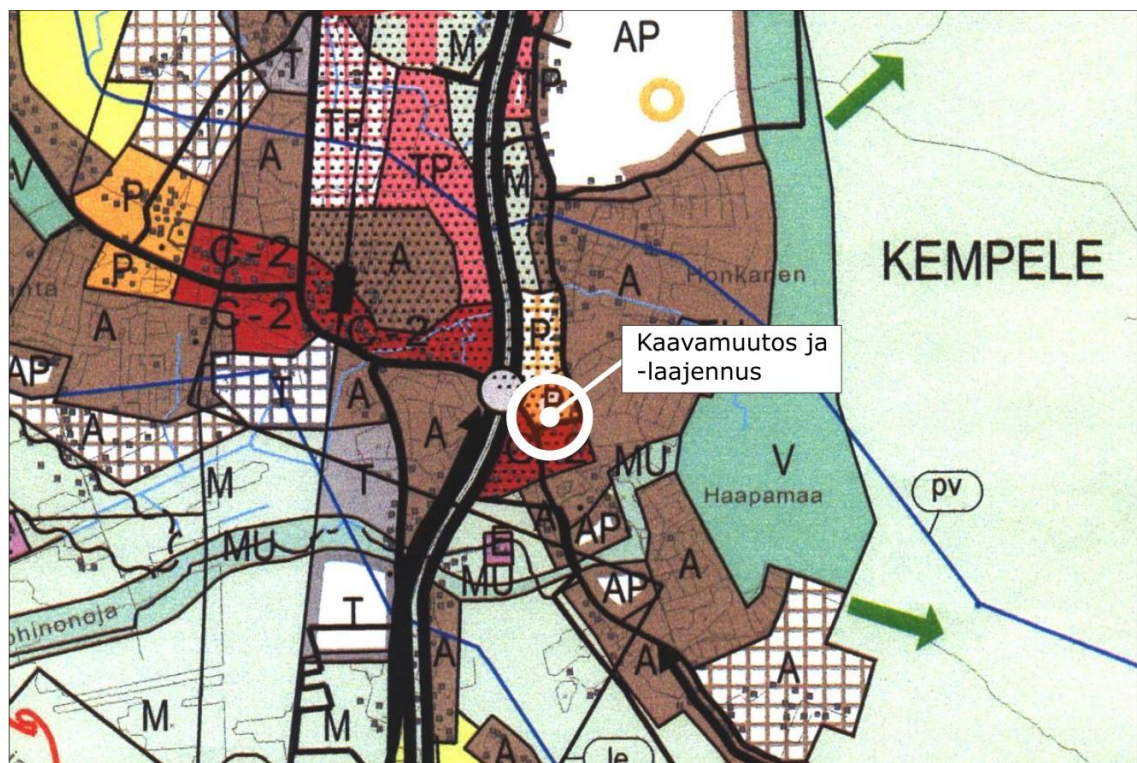
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja -siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnon ympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 ja saanut lainvoiman kuulutuksella 6.3.2017. Suunnittelu aluetta koskee 1-vaihemaakuntakaavassa kaupallisten palveluiden kehittämisaluetta koskeva merkintä kma, jolle on osoitettu enimmäismitoitukseksi 80 000 k-m2. Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016 2. vaihemaakuntakaavan, josta ei jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, joten 2. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen. 2.vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihealueet eivät vaikuta käsillä olevaan Honkasen palvelukeskittymään asemakaavaan. Tätä kaavamuutosta ja laajennusta valmisteltaessa on vireillä 3.vaihemaakuntakaava, jossa käsiteltävistä aiheista erityisesti kaupan palveluverkon päivitys voivat vaikuttaa Honkasen asemakaavamuutoksessa tehtäviin ratkaisuihin. Nähtävillä olleessa 3.vaihemaakuntakaavan ehdotusaineistossa kaupan enimmäismitoitusta esitettiin nostettavaksi, joten 3.vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus ei käsillä olevaa asemakaavamuutosta ja laajennusta valmisteltaessa tule rajoittamaan asemakaavassa tehtäviä ratkaisuja suhteessa voimassa olevaan 1.vaihemaakuntakaavaan.





Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006) ja 1. vaihemaakuntakaavan (YM 23.11.2015) yhdistelmäkartasta. Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta on informatiivinen eikä sillä ole oikeusvaikutuksia.

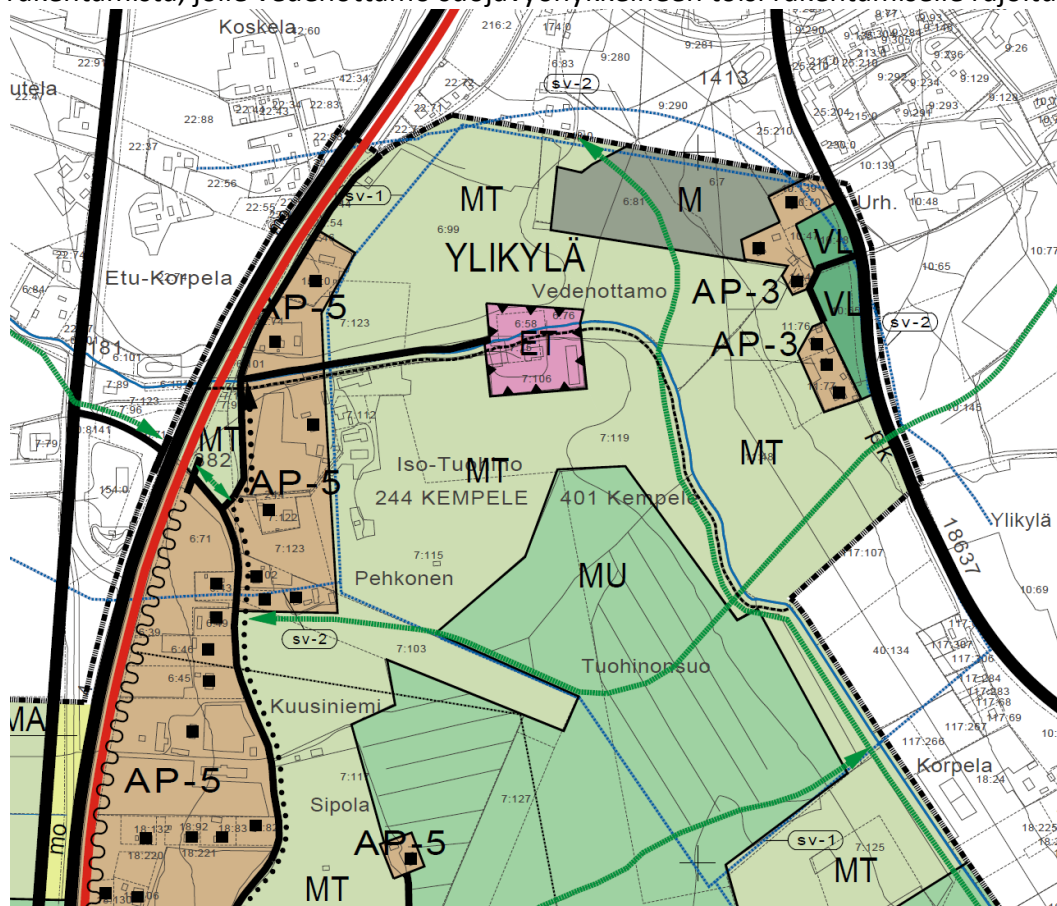
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Honkasen ja Ylikylän palvelukeskittymän alue on kuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C-2) sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Puukoulun kortteli sijoittuu lähelle pääosin rakentunutta asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan. Suunnittelualueen eteläpuolinen Tuohinon vesilaitos on yleiskaavassa merkinnällä Erityisalue (E), vedenottamon suoja-alue ei ole esitetty.



Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006).

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 Zatehtiin pääradan alittava poikittaisyhteys ja Kempeleen rautatieaseman järjestelyt ovat rakentuneet. Taajaman osayleiskaavan aluevarauksia tarkasteltiin uudelleen kaavoituksen edetessä uuteen viranomaisneuvotteluun keväällä 2016. Taajaman osayleiskaava 2040 oli uudelleen nähtävillä keväällä 2017, minkä jälkeen yleiskaavan osalta käytiin myös uusi viranomaisneuvottelu.

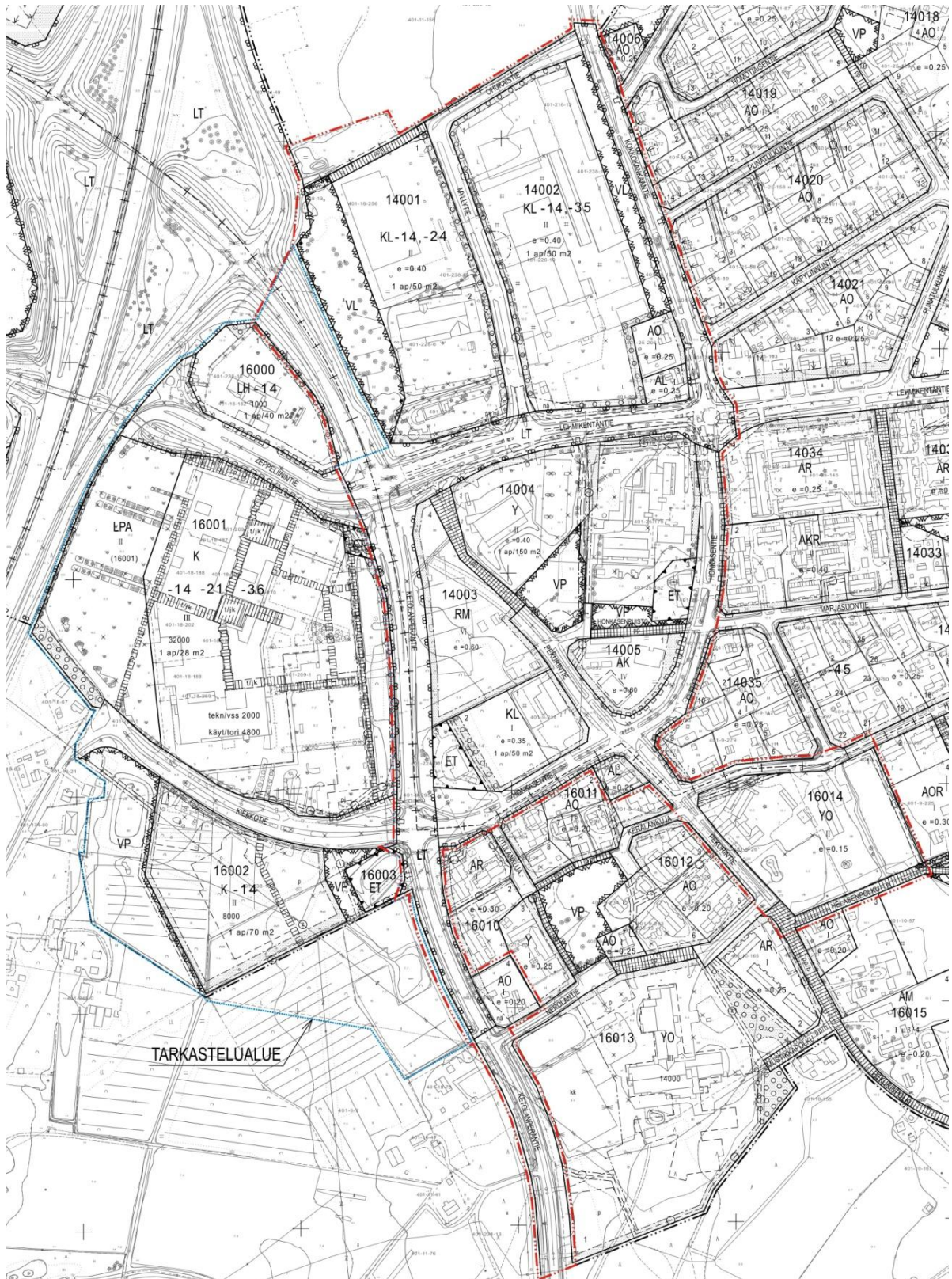
Tätä asemakaavahanketta koskien Taajaman osayleiskaava-alue on laajennettu sen verran, että Tuohinon vedenottamo suoja-alueineen sisältyy suunnittelualueeseen. Tämä on olennaista, jotta yhdyskuntarakenteen kehittymisen vaikutukset saadaan arvioitua taajaman osayleiskaavaprosessissa. Käsillä olevan asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tarkastelualue Ketolanperäntien länsipuolella sijaitsee osittain **Sipola – Rajakorpi osayleiskaavan** alueeseen. Käsillä olevassa asemakaavassa ei osoiteta sellaista rakentamista, jolle vedenottamo suojavyöhykkeineen toisi rakentamiselle rajoituksia.



Ote Sipola-Rajakorpi osayleiskaavasta (kvalt 14.11.2002, voimaantulokuulutus 15.1.2003).

sv	SUOJAVYÖHYKE.
- 1	VEDENOTTAMON SUOJAVYÖHYKE.
- 2	TUOHINONOJAN SUOJAVYÖHYKE.
- 3	ELÄINSUOJAN SUOJAVYÖHYKE.
pv	TÄRKEÄ VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.
	ALUEELLA EI SALLITA TOIMINTAA, JOKA SAATTAA AIHEUTTAA POHJAVEDEN LIKAANTUMISTA (VESILAKI 1 LUKU 22 §).

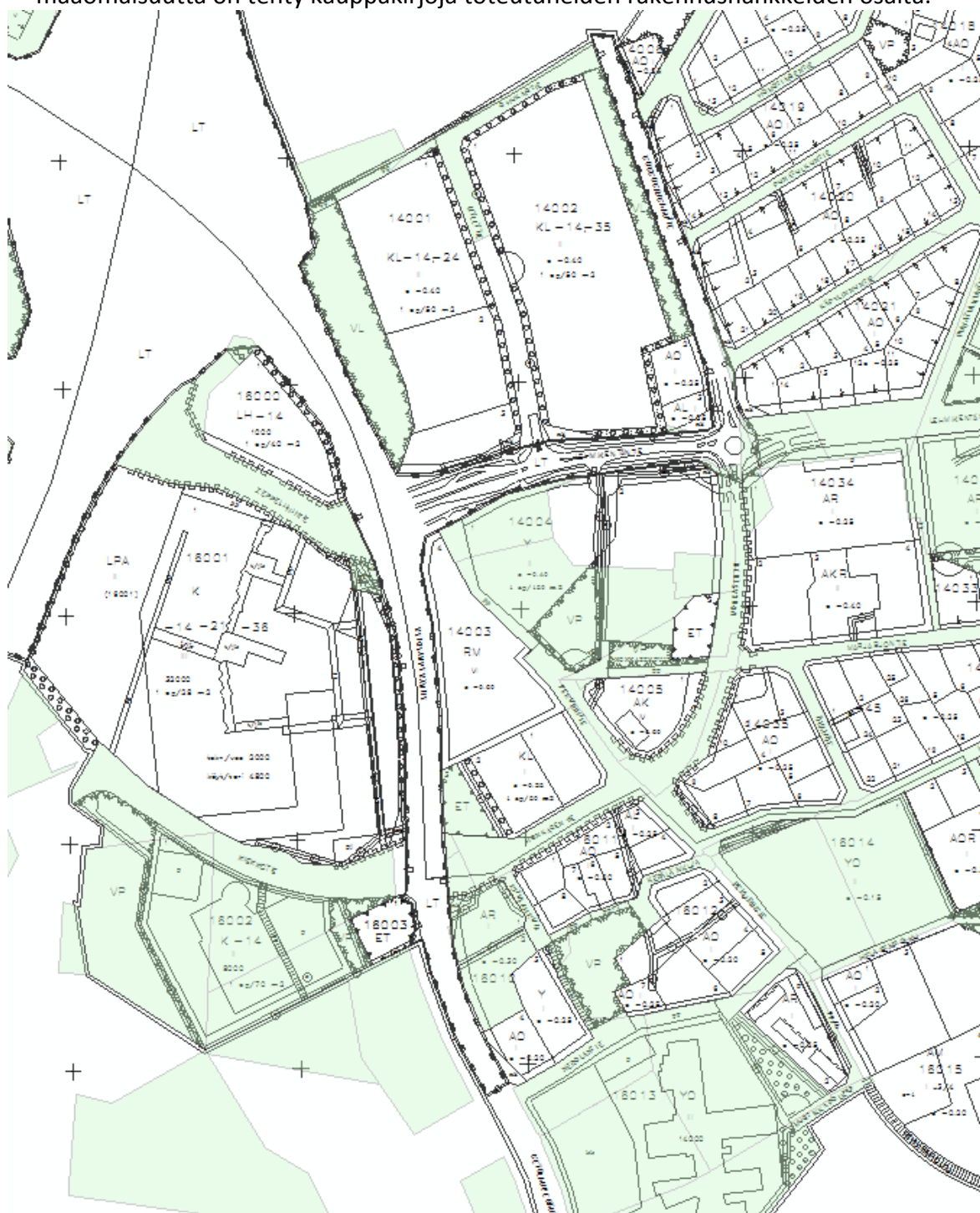
Pääosalla suunnittelu- ja tarkastelualueita on voimassa **Kempeleen asemakaava**. Asemakaavan laajentumisalueet sijoittuvat Ketolanperäntien tiealueen öljynerotusaltaan (yhdyskuntateknistä palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET) eteläpuolelle ja Ohukaistien pohjoispuolelle pieninä katualueiden laajennuksina. Nykyinen asemakaava mahdollistaa suunnittelualueella monipuolista kaupallista ja palvelutoimintaa sekä asumista. Alueella on monimuotoisia korttelialueita, joille on rakentunut mm. liike- ja toimistorakennuksia (K), liikerakennuksia (K), asumista (erillispientaloja AO ja asuinkerrostaloja AK) sekä yleisiä rakennuksia (Y) ja opetustoimintaa palvelevia rakennuksia (YO).



Suunnittelu- ja tarkastelualueiden rajaus Kempeleen ajantasa-asemakaavan päällä.

Maanomistus

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on osaksi Kempeleen kunnan omistuksessa, osaksi yksityisessä tai alueella toimivien yritysten omistuksessa. Osasta kunnan maaomaisuutta on tehty kauppakirjoja toteutuneiden rakennushankkeiden osalta.



Ote Kempeleen kunnan FactaMap-paikkatietokannasta. Kunnan maanomistus on esitetty vihreällä (tilanne 25.9.2017).



4. Perusselvitykset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on pääosin valmiiksi rakentunutta asemakaava-aluetta. Liikennesuunnittelun osalta kaavaratkaisut perustuvat Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Lisäksi käynnistyvistä rakennushankkeista on tehty jo rakennuslupa- ja rakentamissuunnitelmia, joita on hyödynnetty asemakaavoituksessa.

Kaavahankkeen päätavoite on saada suunnittelualueen liikenneyhteydet toimimaan turvallisesti ja jouhevasti, tarjota alueen nykyisille ja uusille yrityksille houkuttelevia tontteja sekä mahdollistaa kunnan omien palvelutarpeiden täyttäminen.

Alueelle tehdään lisäselvityksiä, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella tuo hankkeelle omat haasteensa. Koko Kempeleen kunnan alueen kattava hulevesisuunnitelma on valmistunut 28.4.2016. Pohjavesialueiden tilannetta selvitetään syksyllä 2017 käynnistyneessä pohjavesien suojelusuunnitelmassa.

5. 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
- Liikennevirasto
- Seuturakennetiimi / Oulun seudun kunnanjohtajat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Puolustusvoimat / 3. Logistiikkarykmentti
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja Telia Sonera Finland Oy



6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §):

- nähtävillä joulukuu 2015 – tammikuu 2016 (käsittely kh 23.11.2015)
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt

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

- kaavaluonnos nähtäville maaliskuu - huhtikuussa 2016 (käsittely kh 14.3.2016)
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- valmisteluvaiheen palautteen analysointi, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä kunnanhallituksen käsittely
- kaavaehdotus nähtäville - tammikuussa 2018
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

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

- kaavaehdotuksen palautteen käsittely, vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä kunnanhallituksen käsittely helmi-maaliskuussa 2018
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille
- helmi- maaliskuu 2018, 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 keväällä 2018

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

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.

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



8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. Osalliset.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa tarvittaessa työpalavereita. Mahdollinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) pidetään ennen ehdotusvaiheen kuulemistä.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään pääosin Kempeleen kunnan ympäristöpalveluissa, työtä ohjaavat kunnanhallitus ja kunnan valiokunnat. Tarvittaessa lisäselvityksiä teetetään eri alojen konsulttitoimistoilla.

10. Palaute OAS: sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Ympäristöpalvelut / Maankäyttö, valvonta ja suojelu

Käyntiosoite ja kaavaproessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Asemantie 1, Kempele
Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Kaavasuunnittelija Ruusa Degerman
(Käyntiosoite: Asemantie 1, Kempele)
Sähköposti: [ruusa.degerman\(at\)kempele.fi](mailto:ruusa.degerman(at)kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja
(Käyntiosoite: Asemantie 1, Kempele)
Sähköposti: [kaija.muraja\(at\)kempele.fi](mailto:kaija.muraja(at)kempele.fi)

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta
www.kempele.fi -osoitteesta yläpalkin kohdasta Asuminen ja ympäristö >
Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Honkasen ja Ylikylän palvelukeskittymä.



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Honkasen palvelukeskittymä, Zimmari - Puukoulu

HONKANEN / HONKANEN (104/ 014) YLIKYLÄ / YLIKYLÄ (105 / 016)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001–14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 238:13 alueelle.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu mainittujen kortteleiden lisäksi kortteli 14006.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.3.-15.4.2016.

Kuulemisaikana saatiin:

- 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- Kempeleen valiokuntien kannanotot (3 kpl) kaavahankkeeseen kokouksissa tehdyn esittelyn pohjalta
- 4 kirjallista mielipidettä

Kempeleen vesihuolto, Sonera ja Suomen Turvallisuusverkko Oy ilmoittivat, että eivät näe tarpeelliseksi esittää lausuntoa.

Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun kuntajohtajien kokous
- Puolustusvoimat 3. logistiikkarykmentti
- Kempeleen kunnan palveluvaliokunta
- Kempeleen kunnan yhteisöllisyysvaliokunta
- Kempeleen kunnan elinvoimavaliokunta

Vastineet

Seuraavilla sivuilla on esitetty saadut lausunnot ja tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet.

Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet 18.12.2017 (§ xx).

Lausunnon antajille lähetetään ote kunnanhallituksen hyväksyntäpöytäkirjasta, tämän vastineen kansi- ja koostesivut sekä kyseiseen lausuntoon annettu vastine.

1. Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaa

LAUSUNTO

POPELY/3927/2015

15.4.2016

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut/ Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Kuulutus, asemakaavaluonnos nähtävillä 15.3.2016

LAUSUNTO HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄN ASEMA- KAAVALUONNOKSESTA

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata Kempeleen kunnan kaupallisten sekä yritys- ja palvelutarjonnan tonttien saatavuus lähitulevaisuudessa. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kaavassa alue liikuntakeskuksen tarpeisiin.

Oulun seudun yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-2) sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Asemakaavoitettavan alueen eteläosa kuuluu Sipola-Rajakorpi osayleiskaavaan. Suunnittelualueella sijaitsee Tuohinon vedenottamo suoja-alueineen. Alueella on vireillä olevassa Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uusia toimintoja, jotka aiheuttavat paljon liikennettä ja pysäköintitarvetta. Niiden suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suunnitellut toiminnot sopivat hyvin alueelle ja täydentävät alueen palvelutarjontaa.

Asemakaavassa ei ole mahdollista osoittaa samaan kortteliin kahta toisistaan poikkeavaa pääkäyttötarkoitusta, kuten kortteliin VU/LPA on osoitettu. Kaavamerkintöjen tulee olla yksiselitteisiä eikä niissä saa olla tulkinnanvaraisuutta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Suunnittelussa tulee huomioida se, että kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueelle, missä päällystettyjen pintojen lisääntyminen pienentää muodostuvan pohjaveden määrää. ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosalueella katoilla ja viheralueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää maahan kiinteistöillä, ja liikennealueilla sekä pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee joh-

POHJOIS-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Kutsunumero 0295 038 000

www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa

PL 86

90101 OULU

Veteraanikatu 1

90130 OULU



taa pois pohjavesialueelta. Alueella on vältettävä läpäisemättömien pintojen rakentamista mahdollisimman paljon, esimerkiksi jalankulkualueet tulee rakentaa vettä läpäisevistä materiaaleista. Alueella on huomioitava myös muualle johdettavien hulevesien viivytystarve kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä tulee huomioida kaikki edellä mainitut asiat.

Tarkastelualueen eteläosa kuuluu Tuohinon vedenottamolle määrättyyn vesilain mukaiseen suoja-alueeseen. Suoja-alueääräyksissä kielletään muun ohella "pysyvien asuinrakennusten rakentaminen", "alueen käyttö yleisenä tiealueena" sekä "muu edellä mainitsematon toiminta, josta saattaa olla seurauksena pohjaveden laadun huononeminen". ELY-keskus katsoo, että suoja-alueääräyksistä johtuen vedenottamon suoja-alueelle ei saa rakentaa pysäköintialueita eikä suoja-alueelle saa kaavalla osoittaa mitään muutakaan uutta rakentamista.

Suunnittelussa on huomioitava, että Tuohinon suoja-alueen pinta-ala on aikoinaan määrätty vanhan, vuodelta 1971 olevan 1000 m³/d vedenoton sallivan vedenottoluvan mukaiseksi. Alue on karkeasti arvioitu kooltaan ja rajaukseltaan sellaiseksi, jolle vedenoton vaikutukset potentiaalisesti ulottuvat ja jonka sisällä pohjaveden virtaussuunta on kohti vedenottamoa. Nykyinen lupa sallii 4000 m³/d vedenoton, jolloin voidaan karkeasti arvioida, että vedenoton vaikutusalue (tehokas valuma-alue) on pinta-alaltaan myös noin nelinkertainen suoja-alueen pinta-alaan verrattuna. Nykyisen Kiekkotien ja suoja-alueen pohjoisrajan välisen alueen on arvioitu kuuluvan Tuohinon vedenottamon tehokkaaseen valuma-alueeseen, jolle vedenoton vaikutukset ulottuvat ja jossa pohjaveden virtaussuunta on kohti vedenottamoa. Tästä syystä alueen kaavoituksessa on erityisesti huomioitava vedenottamon välitön läheisyys.

Tuohinon vedenottamo on eräs koko Pohjois-Pohjanmaan merkittävimmistä ja suurimmista pohjavedenottamoista. Kaikki toiminta pohjavesialueella tulee suunnitella sellaiseksi, että vedenottamon toimintaedellytyksiä ja pohjaveden laatua ei vaaranneta millään tavoin, sillä pilaantumisen tapahtuessa näin merkittävän vedenottamon korvaaminen ja olojen ennalleen palauttaminen on erittäin hankalaa ja kallista, ellei mahdotonta. Kunnalla on pohjaveden suojelussa erittäin merkittävä rooli, sillä kaavoituksella määrätään hyvin pitkälle se, millaisia toimintoja pohjavesialueella sallitaan.

ELY-keskus katsoo, että vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle, vedenottamon välittömään läheisyyteen ei tule missään tapauksessa osoittaa laajoja avoimia pysäköintialueita. Myös liikenteellisesti esitetty ratkaisu on kestävä. Alueen pysäköintiratkaisuksi soveltuu ELY-keskuksen mielestä ainoastaan useampikerroksinen pysäköintitalo varustettuna viherkatolla, koska viherkatto viivyttää hulevesiä. Viherkatolla muodostuvat hulevedet voidaan imeyttää maahan ja ratkaisulla vältetään lähes kokonaan sellaisten alueiden rakentaminen, joiden hulevedet pitää johtaa pohjavesialueelta pois. Myös kauppakeskuksen laajennuksen osalta tulee vakavasti harkita viherkattoratkaisua jo kaavamääräyksissä. Lisäksi tällaisella maankäytöllisesti tiiviimmällä ratkaisulla saavutetaan uselta muitakin etuja: pohjaveden kannalta riskitoiminnot pysyvät kauempana vedenottamosta, alueen hulevedet eivät kuormita lisää jo valmiiksi kuormitettua hulevesijärjestelmää ja samalla jätetään pohjaveden muodostumisalueelle enemmän läpäisevää pinta-alaa, jossa pohjavedettä ylipäättään voi muodostua. Nämä seikat ovat aivan olennaisen tärkeitä vedenottamon toimintaedellytysten, vedenhankintaan kohdistuvien riskien sekä hulevesien hallinnan kannalta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Honkasen palvelukeskittymän alueen asemakaavan muutos ja laajennusluonnoksessa Ketolanperäntielle on osoitettu maantien alue LT -merkinnällä. Maantien alueen osoittaminen ei MRL:n mukaan ole mahdollista, joten ko. väylä tulee osoittaa asemakaavassa katuna. Katualue tulee moottoritien suuntaan osoittaa siten, että kadun ja maantien raja on heti moottoritien ramppien alueen itäpuolella.

Ketolanperäntielle on osoitettu myös uusi Pekurintien katuliittymä. Liikenteen toimivuuden näkökulmasta liittymän toteuttaminen asemakaavan mukaisesti ei ole mahdollista. Kempeleen kunnan kanssa on keskusteltu mahdollisesta suuntaisliittymästä, joka toimisi ainoastaan poistumiseen Ketolanperäntielle moottoritien suuntaan. Kaavaluonnoksen jälkeen on kunta toimittanut alueen alustavan katusuunnitelman, joka poikkeaa asemakaavaratkaisusta.

Honkasen palvelualueen liikennemäärät ovat niin suuria, että liikenne-
ratkaisut tulee suunnitella huolella. ELY-keskuksen liikennevastuualueen mielestä kunnan ja ELY-keskuksen on pidettävä alueen liikenne-
verkkoratkaisusta erillinen neuvottelu mahdollisimman pian ja ainakin ennen asemakaavan ehdotusvaihetta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavoituksen jatkotyössä tulee ottaa huomioon ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön esittämät kommentit koskien pohjavesialuetta, Tuohinon vedenottamoa sekä hulevesien järjestämistä. Lisäksi tulee ottaa huomioon Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen esittämät kommentit liikenneasioista.

Kaavoituksesta tulee järjestää viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö
arkkitehti


Taina Törmikoski

TIEDOKSI

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue / Seppo Heikkinen
Ympäristönsuojeluyksikkö / Juha Kangaskokko, Juhani Kaakinen

Yhteystiedot

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö -
yksikkö, alueidenkäyttöryhmä
Ryhmän päällikkö Taina Törmikoski, puh. 0295 038 428



Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on poistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti merkinnät, joilla osoitettiin kaksi toisistaan poikkeavaa pääkäyttötarkoitusta ja kaavamerkintöjen yksiselitteisyyteen on kiinnitetty huomiota.

Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu yleismääräyksellä ja hulevesien käsittelyä koskevalla indeksimääräyksellä. Katualueiksi muuttuvien tiealueiden osalta sijainti pohjavesialueella on huomioitu osana Ketolanperäntien MALPE-hankkeen suunnittelua.

Kaavamuutoksen myötä kaavamuutosalueella sijaitsevat tiealueet tulevat muuttumaan katualueiksi. Kaavaehdotuksessa esitetyt liikenneratkaisut perustuvat yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laadittuihin liikennesuunnitelmiin.



14.4.2016

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE

Viite: Ilmoitus nähtävillä olosta 16.3.2016

KEMPELE, Honkasen ja Ylikylän palvelukeskittymä / Myllytie-Zimmari-Puukoulu(- Zeppelin) asemakaavan muutos ja laajennus (luonnos)

Kempeleen kunnassa on tullut nähtäville Kempeleen kunnan Kempeleen asemakaavan Honkasen ja Ylikylän alueella kortteleita 14001–14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta koskevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnos. asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 11:158 alueelle. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa sekä rakennetun kulttuuriympäristön että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavahankkeen tavoitteena on kunnan kaupallisten sekä yritys- ja palvelutonttitarjonnan turvaaminen tulevaisuudessa sekä Ylikylän koulun liikuntasalitarpeen täyttäminen. Kaavoituskatsauksessa 2015 Zeppelinin ja Zimmariin alueella on todettu maankäytön tarkastelutarpeita. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen mahdollinen rakentuminen, Zimmariin viereisen Honkasen lasten- ja nuortentalo "Monarin" nykytila sekä uuden liikuntahallin tarve Ylikylän yhtenäiskoulun lähistölle edellyttävät asemakaavan muutosta. Muutoksella varaudutaan myös Zeppelinin laajennustarpeisiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kempele rakentumisen keskustatoimintojen laajentuminen keskustan ulkopuolelle on sijoittunut 4-tien itäpuolelle v.1992 avatun Zeppelinin kauppakeskuksen ympärille. Sinne on sijoittunut myös erillisiä muita liikerakennuksia sekä julkista palvelunrakentamista, uimahalli, monitoimitalo, myös kouluja on laajennettu tarpeen kasvaessa. Kauppakeskusta on myöhemmin laajennettu ja alueen kasvuun varaudutaan edelleen. Ylikylän alueen rakennuskanta on eri-ikäistä, pääosin nuorta, joka on täydentynyt Honkasen ja Haapamaan pientaloalueilla sekä aikaisemmin maaseutumainen Ketolanperä on muuttunut pienten tilojen kylästä suurten tonttien asuinalueeksi. Kauppakeskuksen läheisyyteen on rakennettu myös kerros- ja rivitaloja kyläraakenteen tiivistyessä. Ylikylän julkisten ja liikerakentamisen ilme on rakentamisajalleen tyypillistä.

Kaavamuutosalueen keskellä olevassa korttelissa on vielä väljyyttä ja rakentamaton kaavassa merkitty RM -alue, joka on odottanut rakentumista tai käyttötarkoituksen uudelleen arviointia keskeisen sijaintinsa vuoksi. RM- kortteliin suunniteltu rakentaminen palvelisi kasvavia Ylikylän koulun liikuntatarpeita sekä muita vapaa-ajan toimintoja. Liikenteellisesti liikuntapalvelujen sijoittumien on hyvin saavutettavissa.

Pohjois-Pohjanmaan museo

Postiosoite: PL 26, 90015 Oulun kaupunki | Käyntiosoite: Ainolan puisto, Ainolanpolku 1, 90130 Oulu
Puhelin: 044 7037 161 (palvelupiste), 050 3166 497 (toimisto)
Y-tunnus: 0187690-1 | www.ouka.fi/oulu/ppm

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



14.4.2016

Kaavarungon tarkastelualueella, jossa Zeppelinin laajentumisalue sijoittuu, olevan kauppakeskuksen eteläpuolelle on esitetty asuinrakentamista. Turvallisuuden ja viihtyisyyden takaamiseksi on asumisen sijoittuminen alueelle varsin haasteellista, kun se on suunniteltu toteuttavaksi liikerakentamisen paikoitusalueen läpi. Alueella on myös risteäviä energian siirtolinjoja, joissa tulee huomioida niiden vaadittavat varo- ja suoja-alueet tai linjojen siirtomahdollisuus. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta asemakaavan muutoksesta ja laajennuksen luonnoksesta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä hankkeella ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.



Anita Yli-Suutala
Rakennustutkija



Mika Sarkkinen
Arkeologi

Tiedoksi

Museovirasto / Kulttuuriympäristön suojelu
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

Vastine:

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei aiheuta muutostoimenpiteitä kaavaehdotuskartalle. Kaavaselistusta on täydennetty museon lausunnon perusteella.

3. Oulun seudun kunnanjohtajien kokous

Ympäristöpalvelut/Kaavoitus
Kempeleen kunta

Lausunto Kempeleen Honkasen ja Ylikylän palvelukeskittymän asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta

Luonnoksen maankäyttö on seudun yleiskaavan käyttötarkoituksmerkintöjen mukaista. Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, on rakentamisessa erityisesti otettava huomioon rakentamisen mahdollinen vaikutus pohjaveden määrään, korkeustasoon ja laatuun.

Kaavaluonnoksessa on esitetty, että uimahallin nykyinen liittymä Lehmikentäntieltä poistettaisiin. Ketolanperäntielle on esitetty uusi Pekurintien liittymä. Uusi katuliittymä huonontaa Ketolanperäntien turvallisuutta ja toimivuutta merkittävästi. Liittymäpaikka houkuttelee myös jalankulku- ja polkupyöräliikennettä ja on vaarana että liittymän kohdalle syntyy oikopolku Zeppeliinin kauppakeskukseen. Luonnosta edelleen työstettäessä tulisi tarkastella vaihtoehtoa, jossa nykyinen Lehmikentäntien liittymäalueelle säilytetään osana uutta liikennejärjestelyä. Vaihtoehdossa alueelle liikennöitäisiin Honkasentietä Pekurintietä, jota jatketaan LPA- ja VU-alueen välistä vanhaan Lehmikentäntien liittymään.

Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2030 linjataan, että osana kunnan pyöräpysäköintistrategiaa asetetaan myös pyöräpysäköintinormit. On erinomaista, että Kempeleen kunta toteuttaa käytännössä asetettua tavoitetta osoittamalla asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa kaavamääräyksiä pyöräpysäköinnin järjestämiseksi suunnittelualueella.

Oulussa 20.4.2016

Oulun seudun kunnanjohtajien kokous

Vastine:

Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu yleismääräyksellä ja hulevesien käsittelyä koskevalla indeksimääräyksellä. Katualueiksi muuttuvien tiealueiden osalta sijainti pohjavesialueella on huomioitu osana Ketolanperäntien MALPE-hankkeen suunnittelua.

Kaavaehdotuksen liikenne ratkaisut perustuvat ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä laadittuun liikenne ratkaisuun, jossa ei esitetä uutta liittymää Pekurintietä Ketolanperäntielle.



4. Pohjois-Pohjanmaan museo



3. Logistiikkarykmentti
Esikunta
TIKKAKOSKI

Lausunto

1 (3)

12.4.2016

BM5543
5840/10.02.2015

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut ja kaavoitus

PL 12
90441 KEMPELE

3LOGRE lausunto BM544/15.1.2016

 Kempeleen kunnan lausuntopyyntö BM4387/16.3.2016

KEMPELEEN HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN LUONNOS

Kempeleen kunta on pyytänyt 2. viiteasiakirjalla lausuntoa otsikon mukaisen asemakaavamuutoksen luonnoksesta. 

1. Puolustusvoimien lausunto

Puolustusvoimat on tutustunut 2. viiteasiakirjan mukaiseen lausuntopyyntömateriaaliin.

- Puolustusvoimat esittää, että kaavakartan kaavamääräyksiin lisätään kaikkia alueita koskien seuraavat lauseet:

"Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella.

Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin.

Tuulivoimahankkeisiin liittyen puolustusvoimat antaa erikseen pyydettyä yleensä omat erilliset lausuntonsa tutkavaikutuksien tarkemmasta selvitystarpeesta ja tuulivoimahankkeiden hyväksyttävyydestä puolustusvoimien kannalta."

- Puolustusvoimilla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnokseen.

2. Jatkotyö

Rakennus- ym. töitä tehdessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien kaapelilinjat. Mahdollisten kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään kymme-

3. Logistiikkarykmentti
Esikunta
PL 14
41161 TIKKAKOSKI

Puh. 0299 800
Faksi 0299 573109

Y-tunnus 0952029-9
www.puolustusvoimat.fi



nen (10) työpäivää ennen aiottua rakentamista. Puolustusvoimien kaapelinäyttötilataan Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä osoitteesta: asia-kaspalvelu.stuve@erillisverkot.fi. Erillisverkko- konsernin vaihe on 029 444 0500.

Kaavoituksesta mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapelireitien siirtojen, kaapeleiden rakentamisaikaisen suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle.

Koska kuntakaavoilla ja rakennus-/toimenpideluvilla voidaan joskus ratkaista yksittäisiä tuulivoimalakohteita, Puolustusvoimat esittää, että Kempeleen kunta lisäisi Kempeleen laadittavaan kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja tarvittavilta osin muihin yleiskaavoihin seuraavat lauseet:

"Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella.

Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita saa rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituksessa käytössä oleviin alueisiin."

3. Yhteyshenkilöt

Lausuntopyynnöt ja kutsut neuvotteluihin tulee lähettää sähköpostilla kirjaamo.3logr@mil.fi tai 3. Logistiikkarykmentin Esikunta (3LOGRE), Postiosoite on PL 14, 41161 TIKKAKOSKI.

Yhteyshenkilöinä kaavoitus- ja edunvalvonta-asioissa ovat 3LOGR:n kiinteistöpäällikkö kari.ponkilainen@mil.fi p. 0299 573 262 ja kiinteistöinsinööri tapio.seppa@mil.fi p. 0299 573 263.

Tuulivoimahankkeesta annettavan lausunnon yhteyshenkilö on tarkastaja Jussi Karhila puh. 0299 800 (puolustusvoimien vaihe). Lisätiedot/ tiedustelut osoitteella: tuulivoimalausunnot@mil.fi.

Rykmentin komentaja
Eversti

Pekka Airaksinen

Osastopäällikkö
Everstiluutnantti

Pasi Heinua

Tämä asiakas on sähköisesti allekirjoitettu.

LIITTEET



Vastine:

Honkasen palvelukeskittymän asemakaavan muutos ja laajennus ei mahdollista tuulivoimaloiden rakentamista, joten niihin liittyvä määräystä ei katsota tarpeelliseksi.

Kempeleen kunta on toimittanut luonnosvaiheessa lausuntopyynnön Suomen Turvallisuusverkko Oy:lle, joka on ilmoittanut (29.3.2016) ettei sillä ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.



5. Kempeleen palveluvaliokunta

Palveluvaliokunta

§ 3

12.04.2016

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS/ HONKASEN YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄ/MYLLYTIE-ZIMMARI-PUUKOULU U

627/10.02.03/2015

PALVK 3

Valmistelijat: maakäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 050 4636 504,
kaavoittaja Mari Kuukasjärvi, p. 050 4636 515 ja kaavasuunnittelija
Kaija Muraja, p. 050 3163 769

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄ / MYLLYTIE – ZIMMARI - PUUKOULU (- ZEPPELIN)

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 ja 63 §:n mukaisesti ilmoitetaan, että Kempeleen kunta asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten asemakaavan muutoksen ja laajennuksen. Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001 – 14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 11:158 alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Kempeleessä Honkasen tilastoalueen Honkasen pienalueelle (104 / 014) ja Ylikylän tilastoalueen Ylikylän pienalueelle (105 / 016). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ohukaistiehen, idässä Kokkokankaantiehen, kaakossa Ylikylän Puukoulun kortteliin ja Honkasentiehen ja lännessä Ketolanperäntiehen. Tarkastelualue sijoittuu Ketolanperäntien länsipuolelle.

Palveluvaliokunnan ohjaus:

Palveluvaliokunta toivoo, että kiinnitetään huomiota turvalliseen liikkumiseen alueella.

Vastine:

Turvallinen liikkuminen alueella on ollut alueen liikenneratkaisujen suunnittelun lähtökohta ja kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat sen mukaisia.



6. Kempeleen yhteisöllisyysvaliokunta

Kunnanhallitus	§ 310	23.11.2015
Kunnanhallitus	§ 86	14.03.2016
Yhteisöllisyysvaliokunta	§ 3	13.04.2016

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄ / MYLLYTIE - ZIMMARI - PUUKOULU / VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

627/10.02.03/2015

YHTVK 3

Kaavainfon 29.3 yhteydessä pyydettiin yhteenvetoa Honkasen korttelin toteutuksen arvioituista menoista ja tuloista valiokuntien lausuntojen käsittelyä varten. Liitteenä yhteenveto, jossa on kerättyä tiedot 21.3. käydyistä neuvotteluista ja siitä laaditun muistion pohjalta.

Valiokunnalle jaettiin uusi ennakoarvio Honkasen korttelin toteutuskustannuksista.

Yhteisöllisyysvaliokunta:

Yhteisöllisyyden näkökulmasta valiokunta kannattaa kaavahanketta. Alueelle toteutettavat liikunta- ja harrastustilat lisäävät harrastusmahdollisuuksia niin nuorille kuin aikuisillekin.

Valiokunta korostaa liikennejärjestelyjen turvallisuutta. Valiokunnan näkemyksen mukaan tulee tutkia vaihtoehtoisia liikennejärjestelyjä ja kuulla ympäristön asukkaita ja toimijoita järjestämällä kuulemistilaisuuksia.

Vastine:

Turvallinen liikkuminen alueella on ollut alueen liikenne- ja ratkaisujen suunnittelun lähtökohta ja kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat sen mukaisia. Suunnittelussa on vaihtoehtojen tutkimisen jälkeen päädytty esittämään kaavaehdotuksen mukaisia ratkaisuja. Liikennesuunnittelun yhteydessä on pidetty alueen toimijoille kuulemistilaisuus 10.10.2017 sekä alueen asukkaille yleisötilaisuus 1.11.2017, joissa on käsitelty liikenne- ja ratkaisujen lisäksi kaavoitusta.



7. Kempeleen yhteisöllisyysvaliokunta

Kunnanhallitus	§ 310	23.11.2015
Kunnanhallitus	§ 86	14.03.2016
Elinvoimavaliokunta	§ 4	31.03.2016

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄ / MYLLYTIE - ZIMMARI - PUUKOULU / VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

627/10.02.03/2015

ELIVK 4

Valiokunnille on mahdollisuus antaa lausuntonsa kaavaluonnoksesta. Valiokuntien kaavainfo pidetään 29.3.2016 n. klo 19.00 valtuuston kokouksen jälkeen valtuustosalissa.

Elinvoimavaliokunnan ohjaus:

Liikennejärjestelyihin ja liikenteen sujumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja suunnitella liikenne erityisen tarkoin. Ohukaistien liittyminen moottoritie liittymään on suositeltava ratkaisu. Pysäköinnin riittävyys pitää turvata.

Vastine:

Turvallinen liikkuminen ja siihen liittyen liikenteen sujuvuus alueella on ollut alueen liikenneratkaisujen suunnittelun lähtökohta ja kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat sen mukaisia. Ohukaistien liittyminen moottoritie liittymään ei ollut liikennesuunnitelmien ja niiden vaikutusten arvioinnin perusteella mahdollista. Pysäköinnin riittävyyden turvaamiseksi kaavaehdotuksessa on osoitettu tonteille yhteispaikotusalueita ja lisäksi osoitettu määräyksellä velvoite järjestää riittävästi pyöräpysäköintipaikkoja.



Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden tiivistelmät

Mielipide 1 (244-401-25-206-T)

Kiinteistön kaavamerkinnän tulisi jatkossa mahdollistaa sekä asuminen että liiketoiminta tontilla.

Vastine:

Kiinteistön kaavamerkinnäksi muutetaan kaavaehdotukseen AL eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Mielipide 2 (244-401-11-158)

Mielipiteen esittäjä ei hyväksy asemakaavan laajentamista omistamansa kiinteistön alueelle.

Vastine:

Kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että kyseinen kiinteistö jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Mielipide 3 (244-401-25-77-M)

Kiinteistön kaavamerkinnän tulisi mahdollistaa käyttötarkoituksen jatkuminen samana kuin voimassa olevassa kaavassa eikä kiinteistön alueelle tulisi osoittaa lähivirkistysaluetta .

Vastine:

Kiinteistön kaavamerkinnäksi muutetaan kaavaehdotukseen AL eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

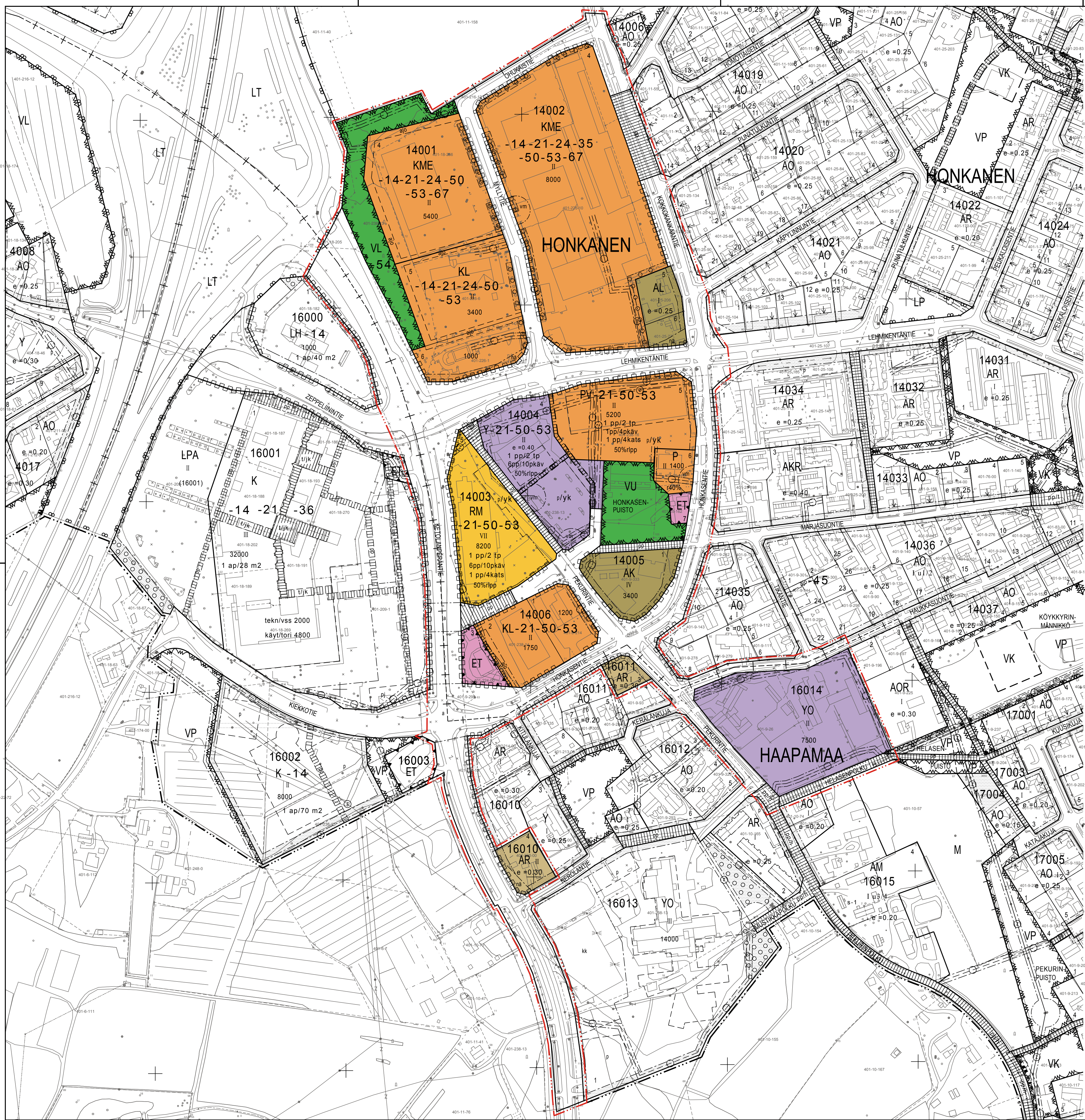
Mielipide 4 (244-401-226-10)

Tontilla kulkevan raskaan liikenteen määrä on huomattavaa ja yrittäjä toivoo nykyisten liittymien voivan säilyä. Yrittäjä ilmaisee huolensa Ohukaistien liikennemäärien kasvusta. Lisäksi yrittäjä toivoo kaavamerkinnän muuttamista KM, joka kuvaisi mielipiteen esittäjän mukaan paremmin nykytoimintaa.

Vastine:

Tontin liikennemäärät on huomioitu liikennesuunnittelussa ja kaavassa osoitetut liittymät perustuvat liikennesuunnitelmaan. Kiinteistön kaavamerkinnäksi muutetaan kaavaehdotukseen KME eli liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK

Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue.
- AR

Rivitalojen ja muiden kytkeytyvien asuinrakennusten korttelialue.
- AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- P

Palvelurakennusten korttelialue.
- PV

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
- Y

Yleisten rakennusten korttelialue.
- YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- KL

Liikerakennusten korttelialue.
- KME

Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskityksiä.
- Lähiavustelualue.
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- RM

Matkailu- ja palvelurakennusten korttelialue.
- ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- HON
14006

Korttelin numero.
- 1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- PEKURINT

Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 8200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- r20%

Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.
- VII

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.
- Istutettava alueen osa.
- o o o o

Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajon on sallittu.
- ajo

Ajoyhteys.
- ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.
- p

Pysäköintipaikka.
- Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
- vm

Muuntajan vaara-alue.
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- 1 pp/tp

Merkintä osoittaa kuinka monta työpaikkaa kohden on rakennettava yksi polkupyörän säilytyspaikka.
- 1pp/4pkäv

Merkintä osoittaa kuinka monta päivittäistä kävijää kohden on rakennettava yksi polkupyörän pysäköintipaikka.
- 1 pp/4kats

Merkintä osoittaa kuinka monta katsomopaikkaa kohden on rakennettava yksi polkupyörän pysäköintipaikka.
- 25%rpp

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia polkupyörän pysäköintipaikoista on oltava runkolukittavia.
- /yk

Yhteiskäyttöalue.
- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 21

Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäritäviä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiivissä putkessa pohjaviesiväen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaista tiloja.
- 24

Indeksi osoittaa, että korttelissa on asuin- ja toimistorakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden liikennemuuta vastaan oltava vähintään 35 dB.
- 35

Alue on aidattava.
- 50

Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatuikäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherarkentamiseen. Laatuikäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepaikoille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 53

Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiä pintoja tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -sääliöiden mitoitustiavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa sataa vettä läpäisemättömä pinta-ala-osa 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 viranomaisluvat.
- 54

Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristötäidettä, hulevesialtaita ja mainoslaiteita, jotka tulee hyväksyttävä puisto- ja ympäristösuunnitelmalta.
- 67

Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan liikerakennuksia.

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

Sähköjakeluverkkoon kuuluvia uusia ilmajohdot ei sallita. Alueen sisäisen sähköjakelu tulee järjestää maakaapeleihin.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjaviesiväalueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaviesiä laatu- tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Yleisillä liikennealueilla hankkeen toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitetaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.

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

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastustiesten rakentaminen ja merkittäminen.

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

HONKASEN PALVELUKESKITTYMÄ / MYLLYTIE-ZIMMARI-PUUKOULU
HONKANEN 104 014 / YLIKYLÄ 105 016

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001-14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 238:13 alueelle.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu mainittujen kortteleiden lisäksi kortteli 14006.

Pohjakkartta vastaa 3.10.2017 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro
Maankäyttöjohtaja
Maanmittauksen insinööri (kunta) 10.5.1996

KEMPELEEN KUNTA KAAVOITUKSEN PALVELUYKSIKKÖ 90440 KEMPELE			LIITE
HONKANEN 104 014 / YLIKYLÄ 105 016 Asemakaavan muutos ja laajennus			MITTAKAAVA 1:2000
Kavottaja Kavottaja Tekninen avustaja Päätös Korj.			Kunnanvaltuusto 29.2.2016 14.3.2016 18.12.2017
Kavottaja Kavottaja Tekninen avustaja Päätös Korj.			Kunnanvaltuusto 29.2.2016 14.3.2016 18.12.2017
Kavottaja Kavottaja Tekninen avustaja Päätös Korj.			Kunnanvaltuusto 29.2.2016 14.3.2016 18.12.2017