

Vireilletulo: khal 2.12.2015, § 312 (kuulutus 2.12.2015)

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

Voimaantulopäivä: 3.5.2018



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- 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	5
1.5 LUETTELO MUISTAA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2. TIIVISTELMÄ	6
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	26
4.5.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA.....	26
4.5.2 – 4.5.4 VALITUN KAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	27
4.5.5 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET.....	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	28
5.1.1. MITOITUS.....	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	32
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	41
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	45
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	45
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	46

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 21.2.2018.
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, 400 §)
LIITE 8	Asemakaavan muutos ja laajennus, ehdotusvaiheen kuulemisen palaute ja vastineet (hyväksymiskäsittelyyn khal 26.2.2018, § xx ja kvalt 12.3.2018, § xx)
LIITE 9	Asemakaavan muutos ja laajennus, hyväksyttävä kaavakartta (hyväksymiskäsittelyyn khal 26.2.2018, § xx ja kvalt 12.3.2018, § xx)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

Liikenneselvitykset

- **Zimmarin ympäristö liikenne, taustamuistio liikennetarkoituksista, 11.10.2017, Ramboll Finland Oy**
- **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, pilottiprojekti, 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 liikenneturvallisuussuunnitelma, 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, **Tiesuunnitelma on valmistunut 2012.**

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

- 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
- 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
- 18.12.2017 § 400, kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen lisäyksellä, että liikenneratkaisua tarkastellaan uudelleen
- 3.1.- 2.2.2018 kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olo
- 29.1.2018, Kempeleen kunnan, Pohjois-Pohjanmaan ja ELY-keskuksen sekä liikennesuunnittelijakonsultin (Ramboll) välinen hankeryhmän neuvottelu
- 26.2.2018 § xx, kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja siitä saatuun palautteeseen annetut vastineet
- 12.3.2018 § xx, 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 ja 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.

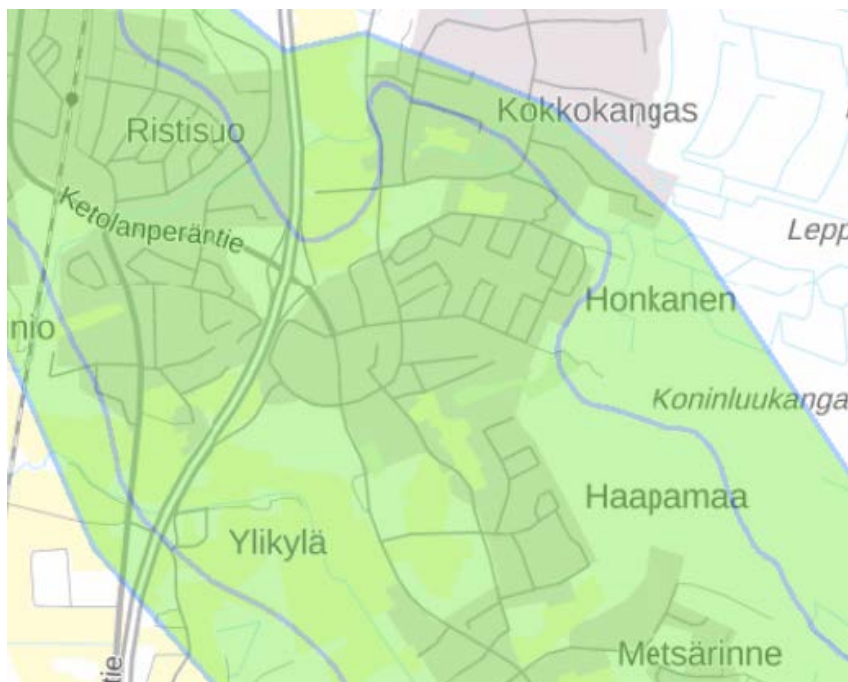
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

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

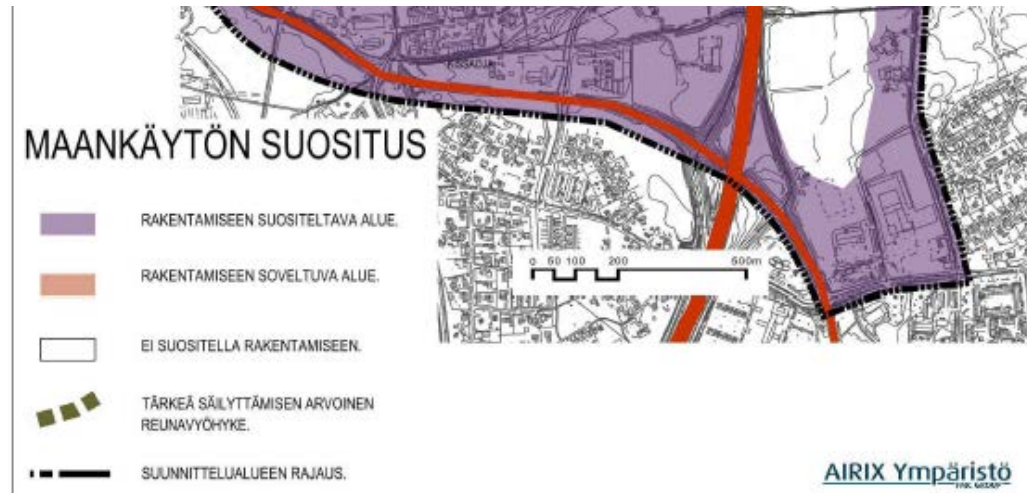
Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.



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.

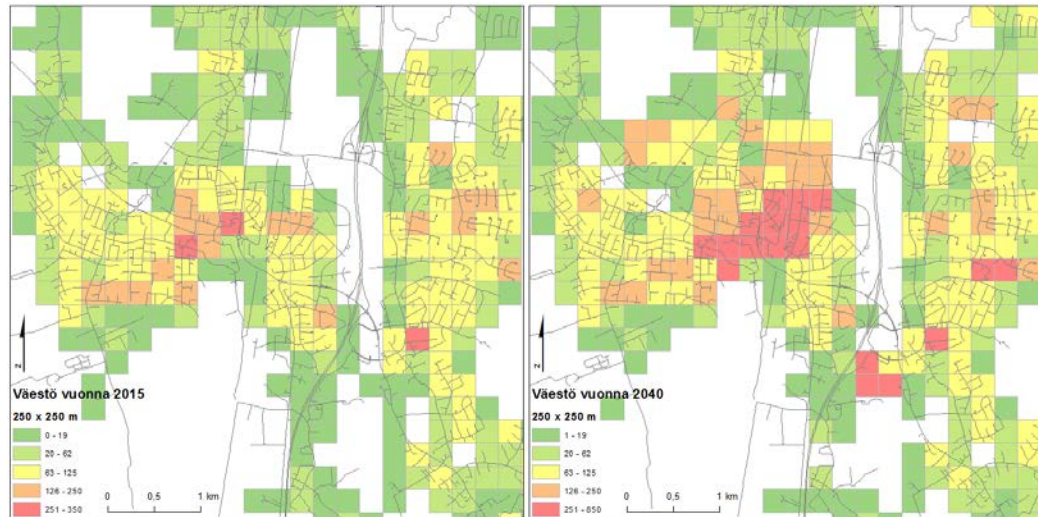
3.1.3 Rakennettu ympäristö

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. Zatielliti-Zepeliinin kehitysalue sijaitsee näiden kahden väestöihentymän 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, Zatiellitiin ja Kempeleen keskustan väliselle alueelle tulee huomattava määrä uusia asukkaita. Myös Linnakankaan alue tulee täydentymään ja Zepeliinin 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 Zatelliitin 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 vaiheittain rakentunut alue on muuttumassa pienipiirteisemmästä matalasta ja väljästä pienimittakaavaisesta ympäristöstä tiiviimmän ja korkeamman rakentamisen myötä kaupunkimaiseksi palvelukeskittymän alueeksi.

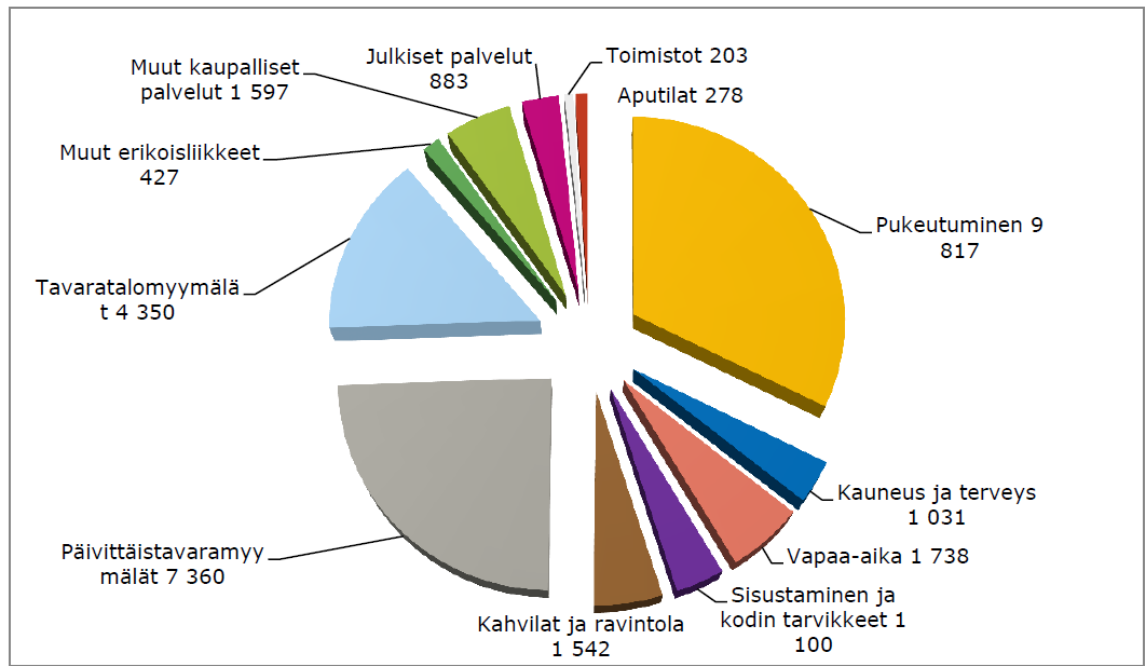
Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

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 Zatelliitin 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

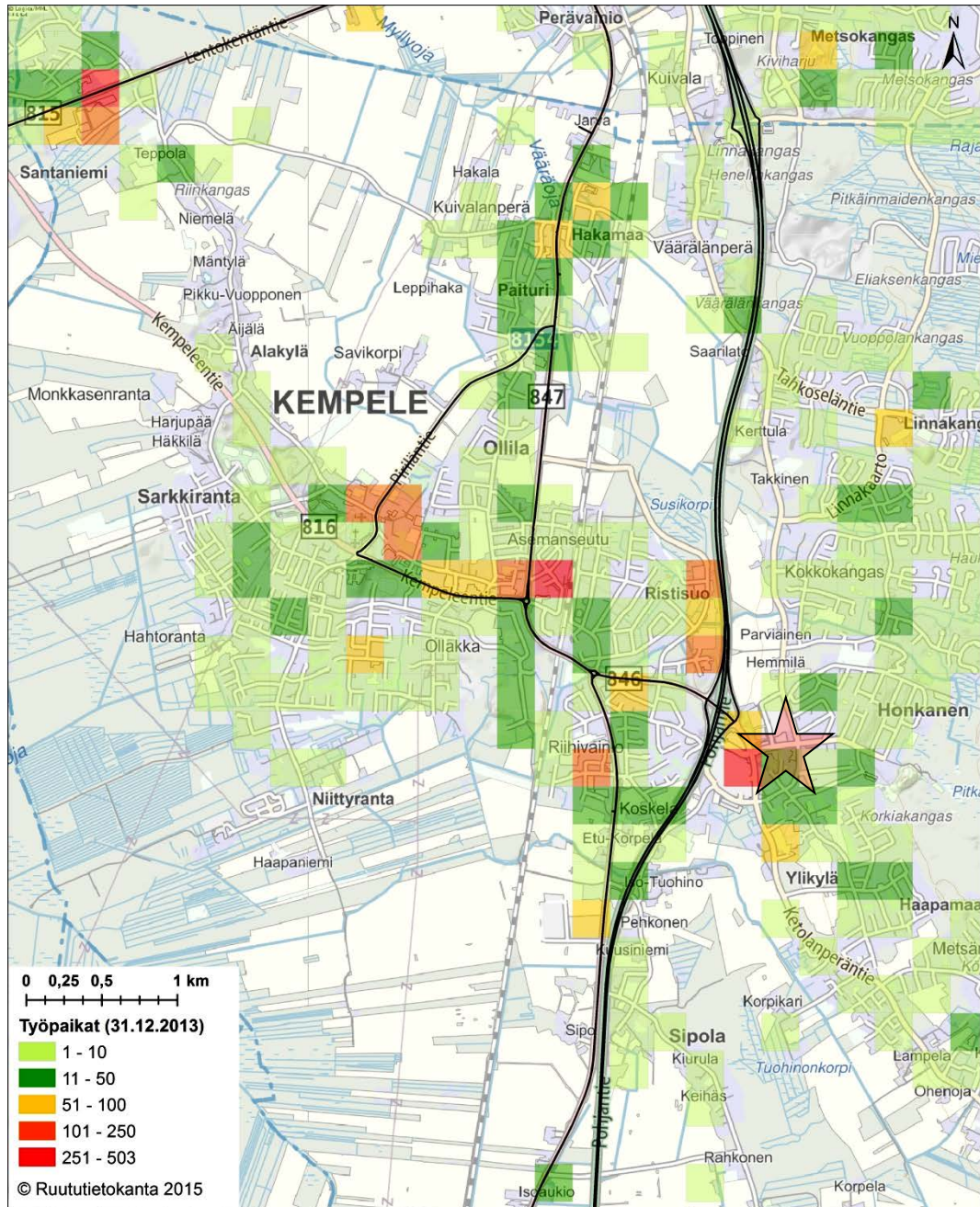
Valtaosa Kempeleen kunnan vähittäiskaupan nykyisistä palveluista sijoittuu nykyisin kauppakeskus Zeppeliiniin ja sen lähiympäristöön (yhteensä 52 570 k-m², 72 %). Zeppelinin kauppakeskuksen vuokrattava liikepinta-ala on noin 29 300 m² ja kokonaiskerrosala 36 560 k-m². Päivittäistavarakauppaa on Honkasen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



Kaupalliset palvelut Zeppelinissä toimialoitain (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). Zatiiliitin alueen rakentuminen täydentää työpaikkatarjontaa (suunnittelualueen sijainti on osoitettu vaaleanpunaisella tähdellä).

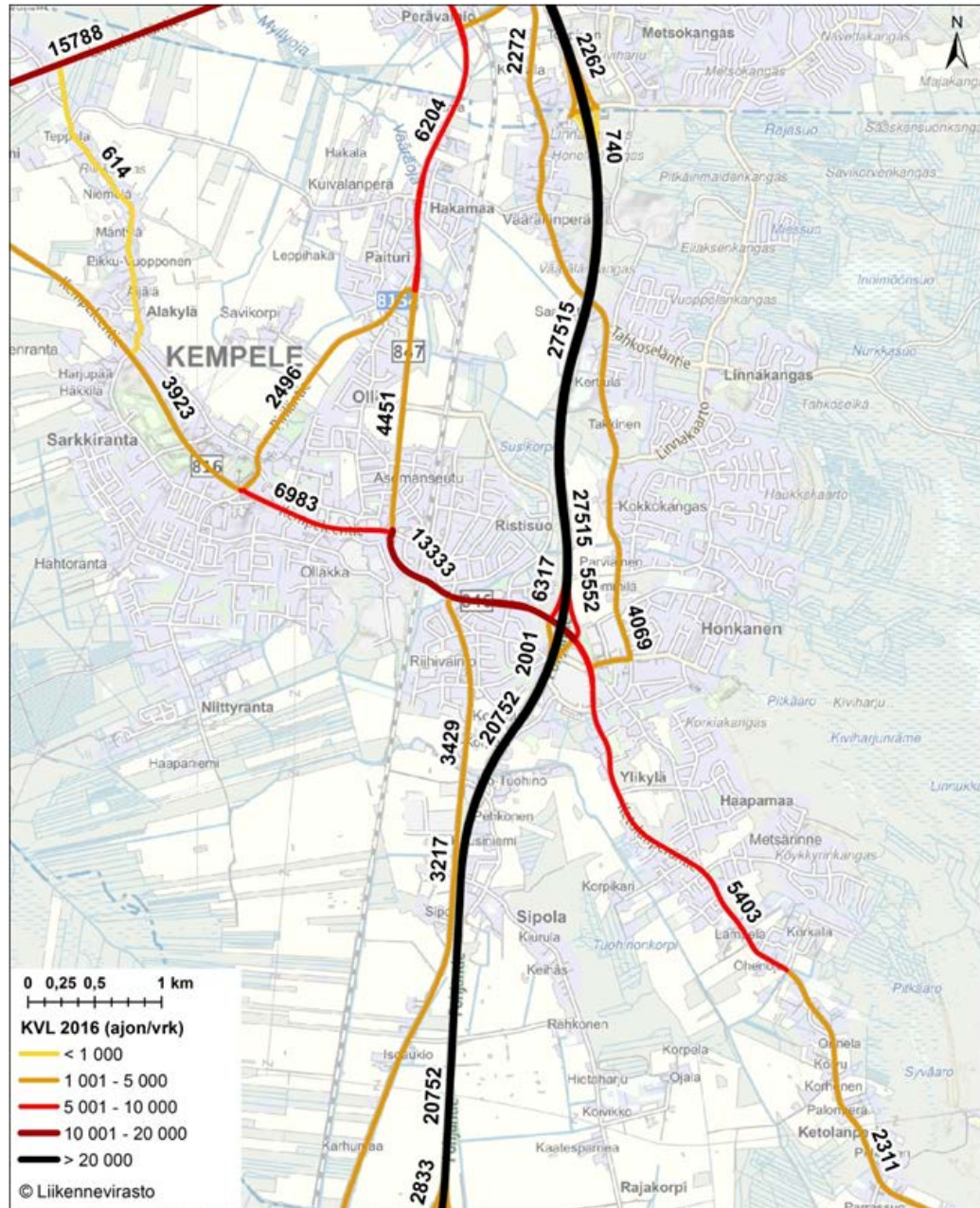
Liikenne

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 ratkaisuksista sekä liikenteen kasvusta.

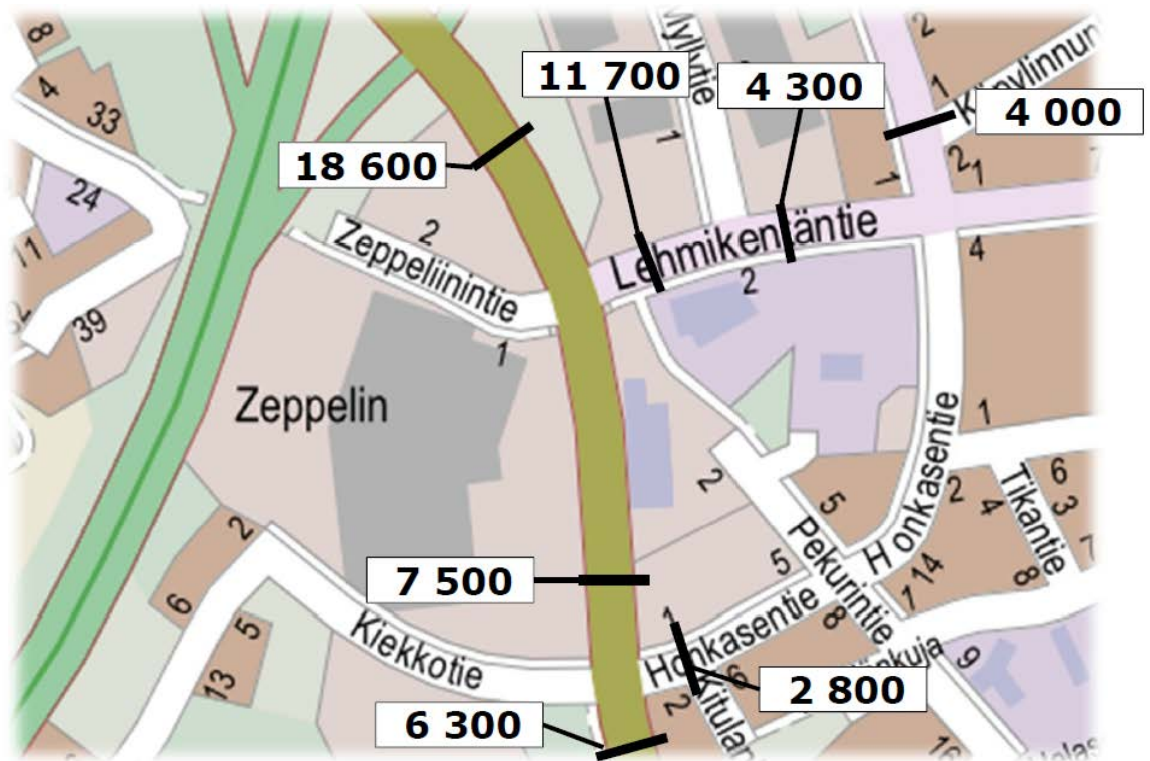
Komeetantien poikittaisyhteys tulee täydentymään ja Zatielliin alueelta on suora yhteys Linnakankaan ja Kokkokankaan alueelle, kun valtatie alitus ja Kempeleenportin eritasoliittymä valmistuvat vuoden 2018 loppuun mennessä.



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.

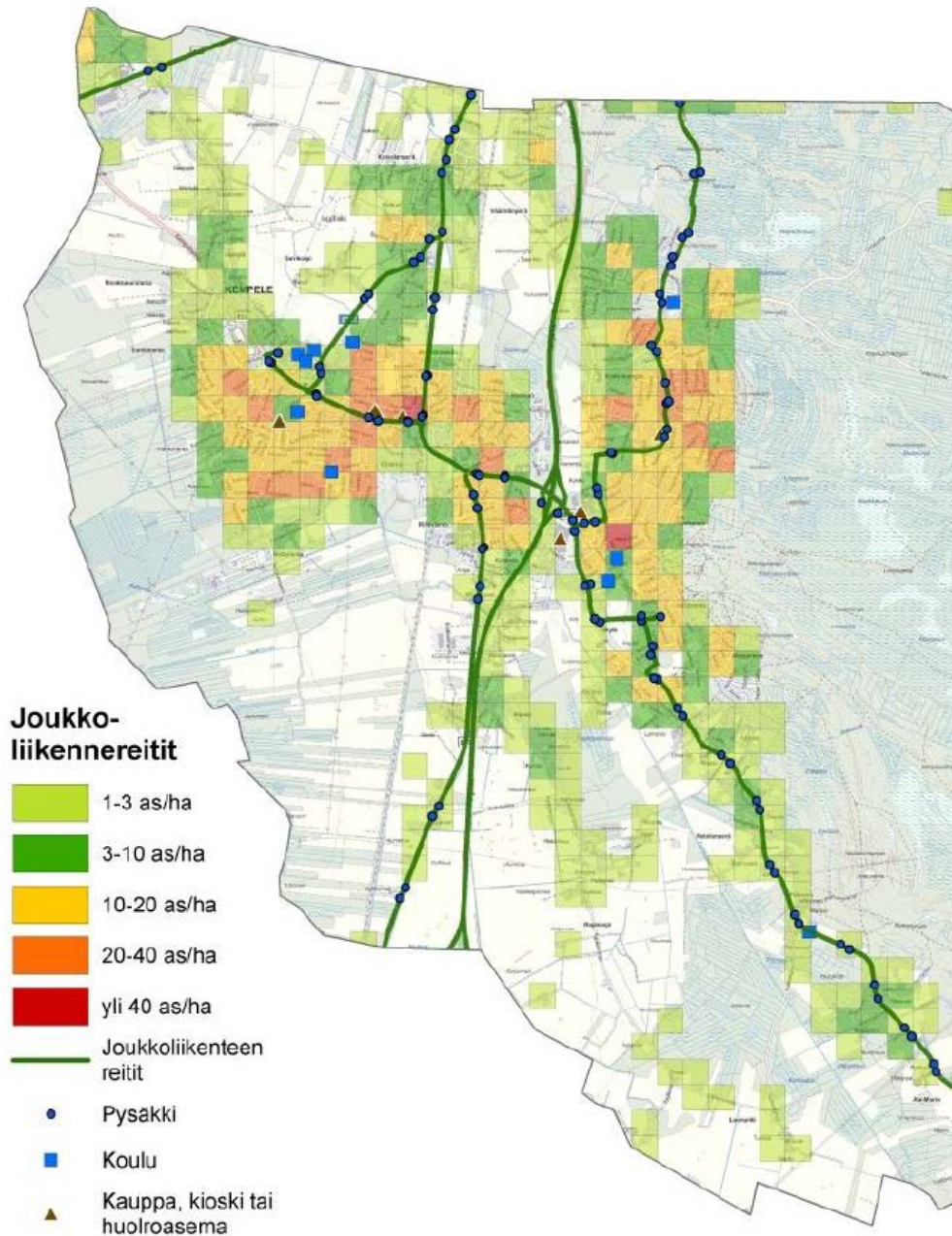


Nykyinen keskimääräinen vuorokauden liikenne Ketolanperäntiellä ennen Zempin ja sisäleikkimaaailman rakentamista.

Joukkoliikenne

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

- o Pitkän matkan linjat Oulun linja-autoasemalta Zeppelinin rampille.
- o 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 Zatiellin alueelle uudet aluereitit, jotka yhdistävät käsillä olevan asemakaavan muutosalueen osaksi ympäröivää kevyen liikenteen verkostoa jokaisesta ilmansuunnasta.



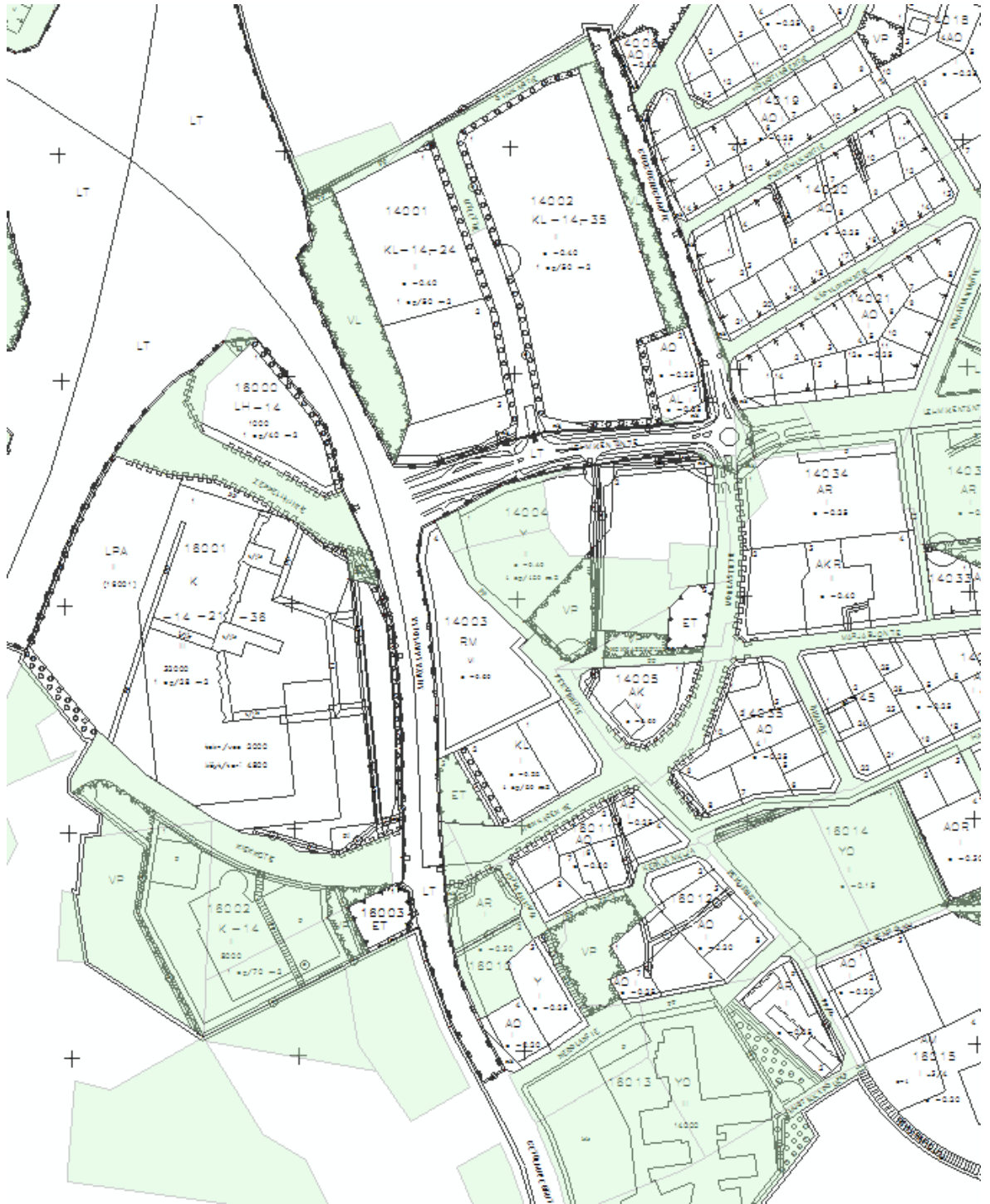
Kempeleen kevyen liikenteen väylien tavoiteverkko. Ote Kempeleen pyöräilyverkkostrategiasta, Ramboll 2016. Uudet pyöräilyn aluereitit tulevat parantamaan Zatelliitin alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen näkökulmasta.

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

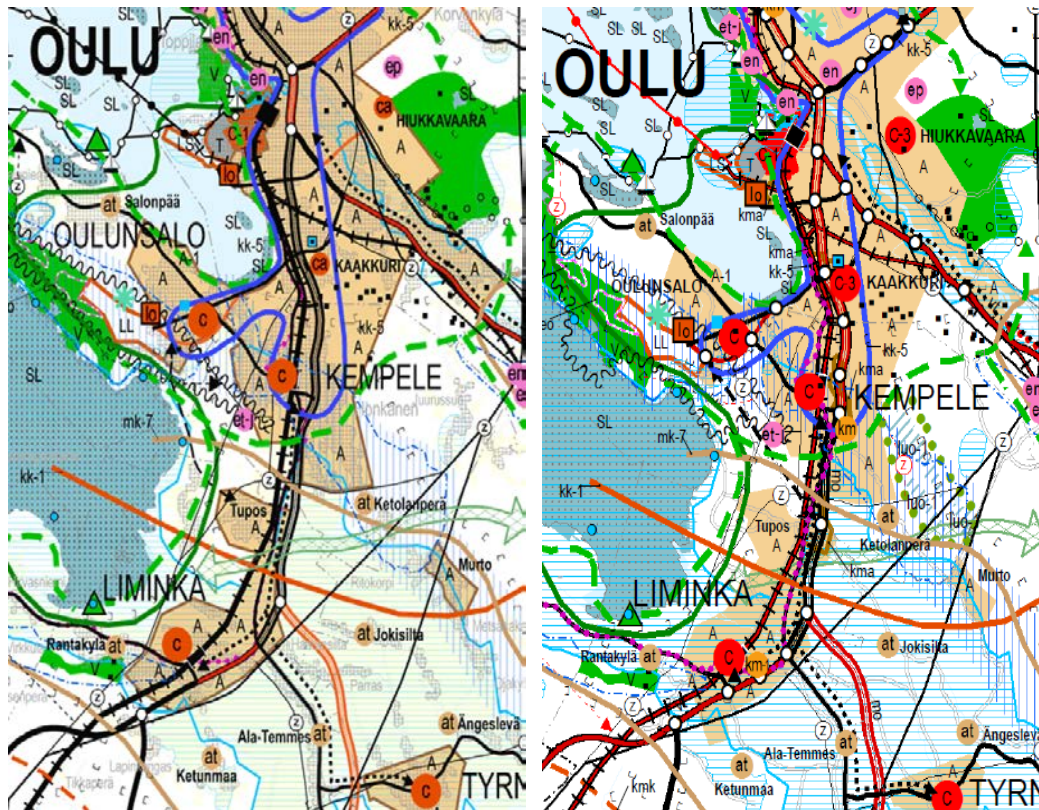
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.

Näistä käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kannalta erityisen keskeinen on energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava. Zatelliitin poikkeiyhteyden 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.

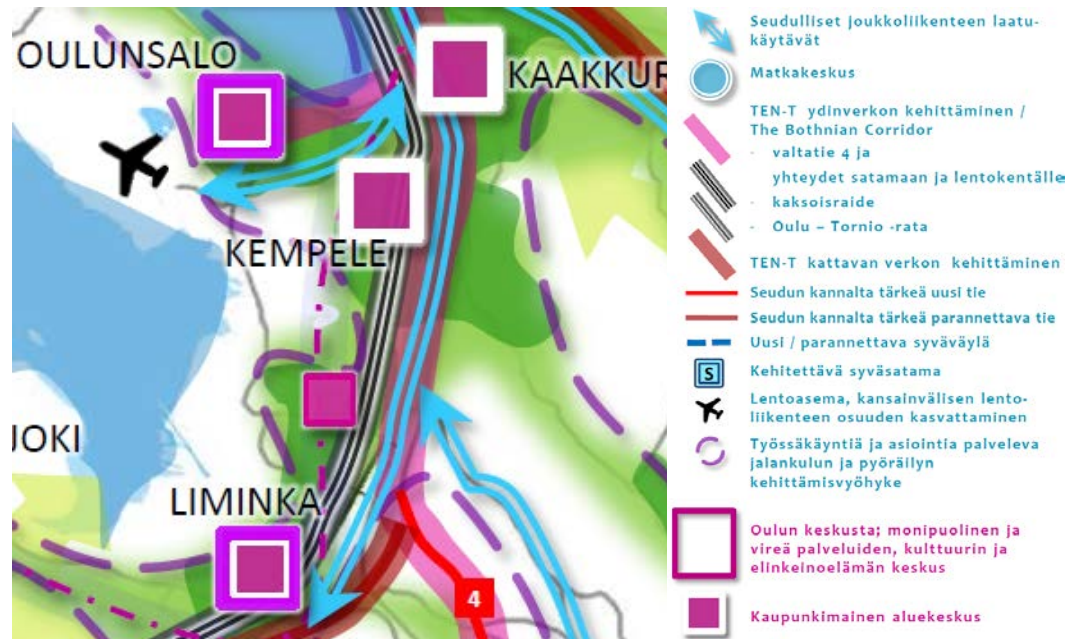
Kaupan suuryksikkö (km) Zeppelinin kokonaismitoitukseksi on 1. vaihekaavassa osoitettu yhteensä 50 000 m², vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kokonaismitoitus Zatelliitti – Zeppelin-alueella on 80 000 km². 1. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavan valmistelun yhteydessä 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 suuriset yksiköt.

3.vaihemaakuntakaavan ehdotusaineistoon liittyvässä maakuntaaehdotuksessa 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 joukkoliikenteen laatukäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus

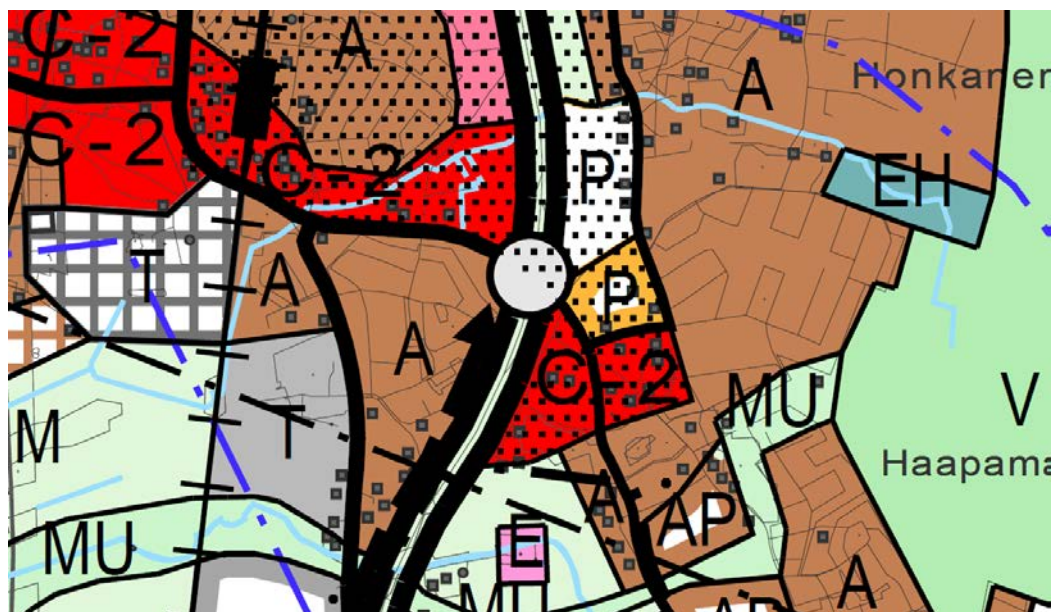
(valkoreunainen neliö). Käsillä olevan kaavamuutoksen alueen liikenneratkaisujen kehittämiseksi tehtävät toimenpiteet tullaan toteuttamaan MALPE-hankkeena.



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

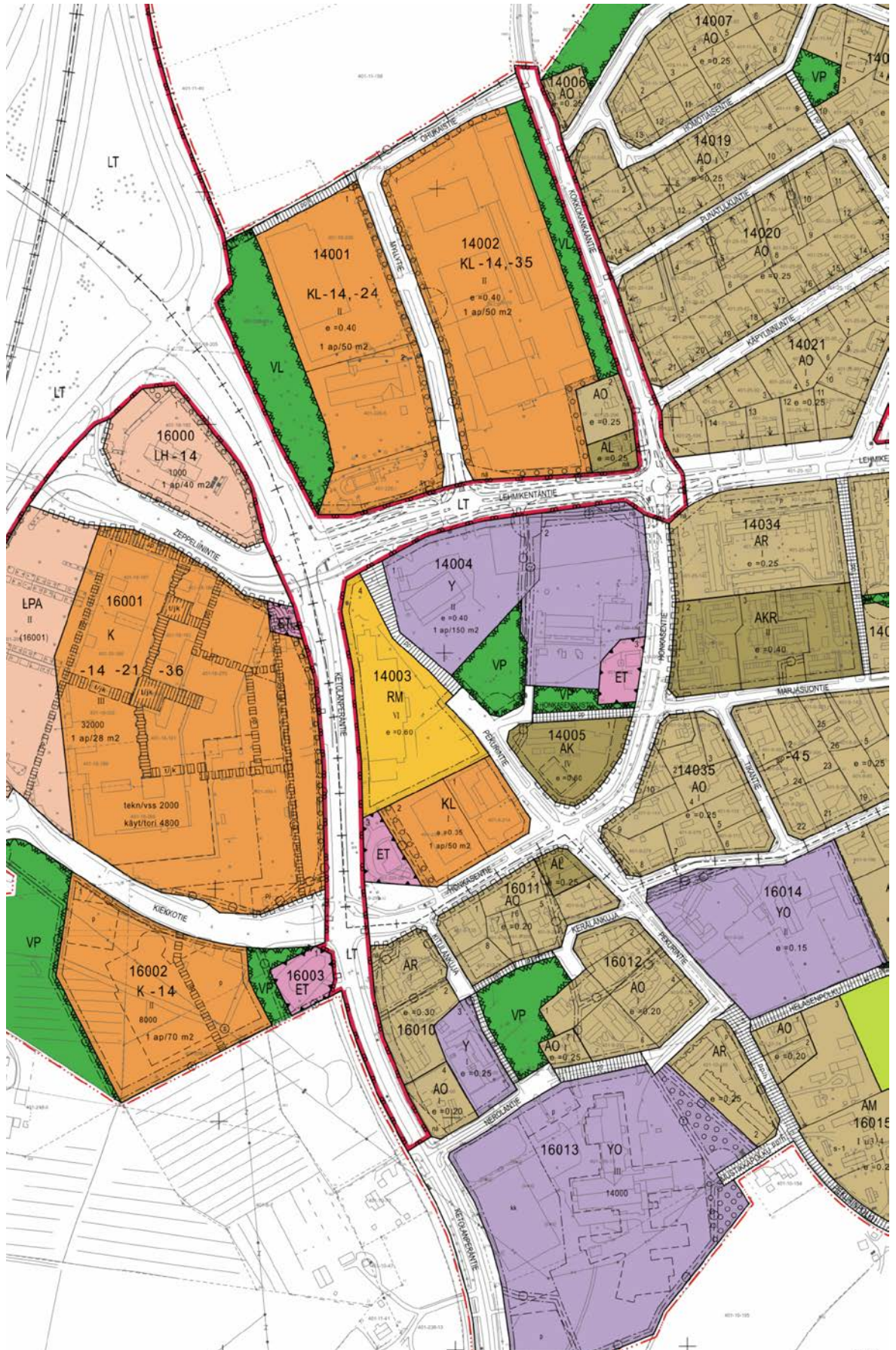
Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja toisen luonnosvaiheen vastineet käsitellään kunnanhallituksessa, kun päätetään 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-asetuksesta (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 poikkeusluvalla 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.

Kaavaehdotuksesta lausuivat Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulu-Koillismaan pelastuslaitos.

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

29.1.2018 Kempeleen kunnan, Pohjois-Pohjanmaan ja ELY-keskuksen sekä liikennesuunnittelijakonsultin (Ramboll) välisessä hankeryhmän neuvottelussa HR4 on käyty suunnittelutilannetta läpi ja todettu tarpeesta jättää Kokkokankaantien osa pois hyväksyttävästä kaavamuutosehdotuksesta ja siten myös rakennussuunnitelmista.

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 kaavamuutosta. Voimassa olevan asemakaavan mitoitus 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.

Suunnittelualueelle sisältyvät yleiset tiealueet tullaan kaavamuutoksessa osoittamaan kaduiksi, jolloin maantielain mukaisina tiesuunnitelmoina käynnistyneitä liikennejärjestelyjä voidaan viedä eteenpäin suoraan katusuunnitelmiksi.

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. Asemakaavassa kaduiksi osoitetun maantien hallinnollinen muutos kaduiksi tapahtuu kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä. Luonnosvaiheessa kaduiksi osoitettiin Lehmikentäntie ja Kokkokankaantie, ehdotusvaiheessa myös Ketolanperäntie Ylikylän koulun alueen etelärajaan asti. Kokkokankaantie rajattiin hyväksyntävaiheen kaavamuutoksesta pois. Alueen liikennejärjestelyihin on myönnetty MALPE-rahoitusta ja kehittämistoimet on määrä 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.

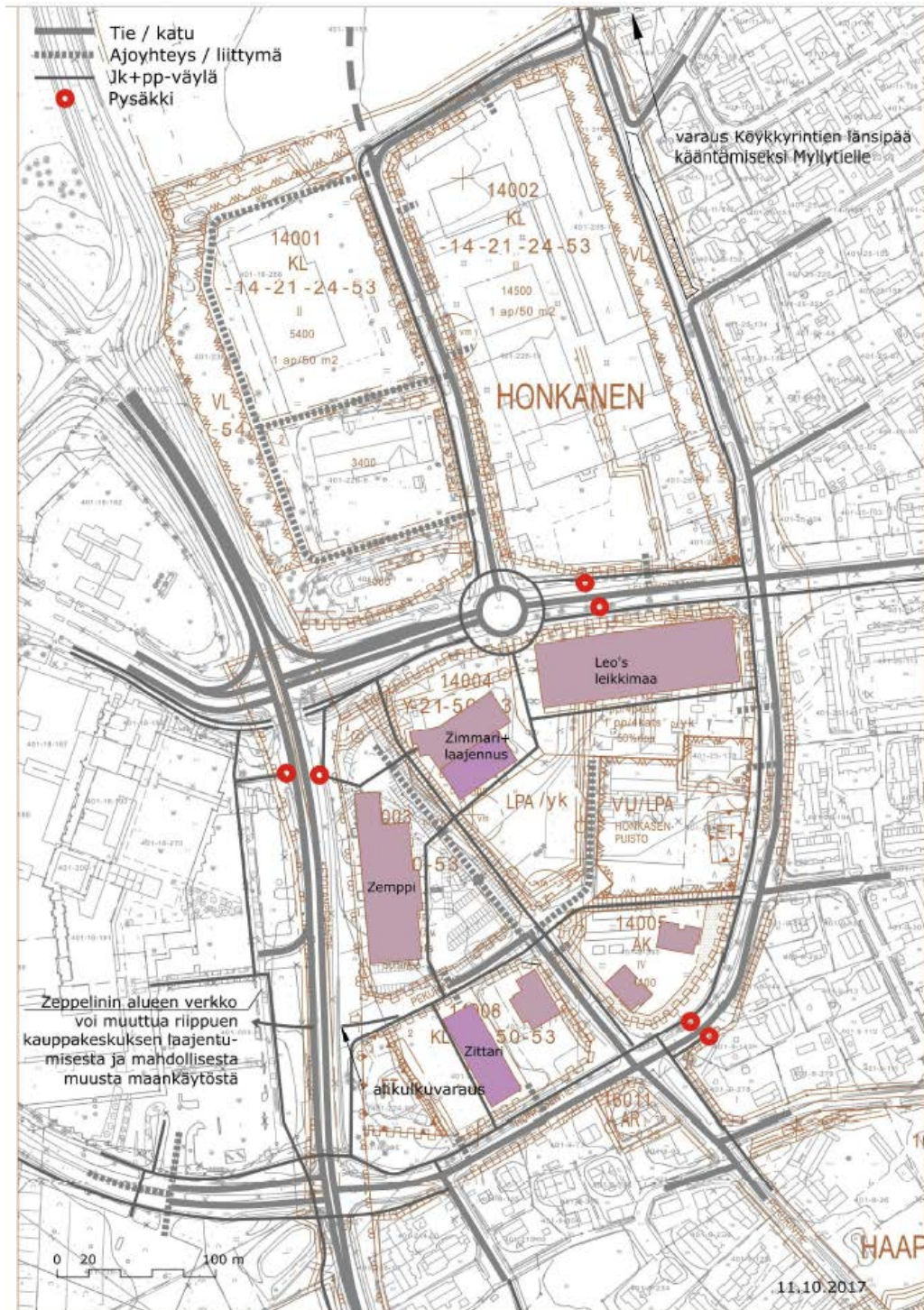
Kaavahankkeen vireille tulon yhteydessä harkittiin Zeppelinin korttelialueen sisällyttämistä kaavamuutosalueeseen, mutta aluetta ei ollut aikataulullisista syistä perusteltua ottaa mukaan käsillä olevaan asemakaavamuutokseen. Näin ollen Zeppelinin alueen asemakaavamuutos tulee etenemään myöhemmässä vaiheessa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

Kunta teetti konsultilla Taajaman osayleiskaavatyön 2040 liikennesuunnittelun pohjalta simulointeja, joilla testattiin Zimmarin ympäristön liikennettä useilla eri liikenneverkko- ja -tilannevaihtoehdoilla (Zimmarin ympäristö liikenne, taustamuistio liikennetarkastuksista, 11.10.2017, Ramboll Finland Oy). Simulointitulosten perusteella esitettyjen toimenpiteiden toteuttamiseksi varauduttiin asemakaavassa mahdollistamaan Lehmikentäntien vapaa oikea kaista pohjoiseen vt 4:n ramppi liittymään saakka sekä vapaan oikean saareke, Lehmikentäntie-Myllytien kiertoliittymä ilman eteläistä liittymähaaraa, Ketolanperäntien-Honkasentien kanavointi, Ketolanperäntien bussipysäkkien siirrot Lehmikentäntien liittymän eteläpuolelle, alikulkuvaraus liikuntakeskus Zempin eteläpuolelle sekä Kokkokankaantien katkaisu välillä Punatulkuntie-Köykkyrintie.

Lisäksi tulevassa Zeppeliinin alueen suunnittelussa varmistetaan hyvä etelä-pohjoissuuntainen pyöräily-yhteys Zeppelinin piha-alueella ja tehdään jk+pp -väylä Honkasentien eteläpuolelle Kitulankujalta Ylipääntielle.

Liikennetarkastukset puhuttivat kuntalaisia ja päättäjiä koko suunnitteluprosessin ajan. Ehdotusvaiheessa 18.12.2017 Kempeleen kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen ”sillä lisäyksellä, että Kokkokankaantien, Myllytien, Ohukaistien ja Lehmikentäntien tiejärjestelyt arvioidaan uudelleen”. Kempeleen elinvoima-, resurssi-, palvelu- ja yhteisöllisyysvaliokunnat ohjasivat viemään kaavan hyväksyntäkäsittelyyn ilman Kokkokankaantien katkaisua ajoneuvoliikenteeltä. Lisäksi liikenneverkkotarkastelut osoittivat, että Zetelliitin eritasoliittymän toteuttaminen puolittaa Kokkokankaantien liikennemäärät ja parantaa samalla tien liikenneturvallisuutta. Eritasoliittymän valmistumisen jälkeen liikennemääriä voidaan tarkastella uudestaan, mikäli uusi maankäyttö alueella sitä vaatii.

Rautakaupan korttelin huoltoajoliikenteen aiheuttamaa ajoittaista häiriötä Myllytielle pyrittiin ehdotusvaiheessa ratkaisemaan osoittamalla Kokkokankaantien suuntainen puistokaista osaksi yritystonttia, jotta rekkojen purku ja jonottaminen mahtuisi paremmin tontin sisäpuolelle. Asukaspalautteen perusteella korttelin raja kuitenkin palautettiin entiselleen, jolloin alueen käyttö ei muutu voimassa olevan kaavan mukaisesta suojaviheralueen käyttötarkoituksesta.



Kaavaehdotuksen ratkaisujen perusteena oleva liikenneverkko. (Zimmarin ympäristön liikenne, Taustamuistio liikennelaskelmuista, Ramboll Finland Oy, 10-2017)

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 (§ 310) 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.

Kunnanhallitus päätti 18.12.2017 (§ 400) asettaa nähtäville kaavaehdotusaineiston 3.1.-2.2.2018 sillä lisäyksellä, että alueen liikennehankkeet arvioidaan uudelleen. Kuulutus ehdotuksen nähtävillä olosta julkaistiin Rantalakeudessa 3.1.2018. Lausuntopyyntö viranomaisille ja tieto kuulemisesta toimitettiin osallisille ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille viikkoa aikaisemmin. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisten palveluiden ilmoitustaululle ja kunnan nettisivuille.

Ehdotusvaiheen kuulemisaikana Kempeleen valiokunnat ohjasivat kaavamutoksen viemistä eteenpäin ilman Kokkokankaantien katkaisua. Työpalaverissa kunnan, ELY-keskuksen ja liikennekonsultin kesken sovittiin, että Kokkokankaantien katkaisu jätetään pois hyväksyntäkäsittelyyn vietyästä kaavamutoksesta sekä katusuunnitelmista.

Kaavaehdotuksen palaute ja vastineet sekä uudelleen rajattu kaavamuuotos viedään hyväksymiskäsittelyyn kunnanhallitukseen 26.2.2018 ja kunnanvaltuustoon maaliskuussa 2018. Tieto hyväksymisestä ja pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle pöytäkirjan tarkistamisen jälkeen yhdessä kaava-asiakirjojen kanssa.

Huhtikuussa 2018 Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta pyydetään lainvoimaisuustodistus ja asemakaavan muutos ja laajennus kuulutetaan voimaan 3.5.2018.

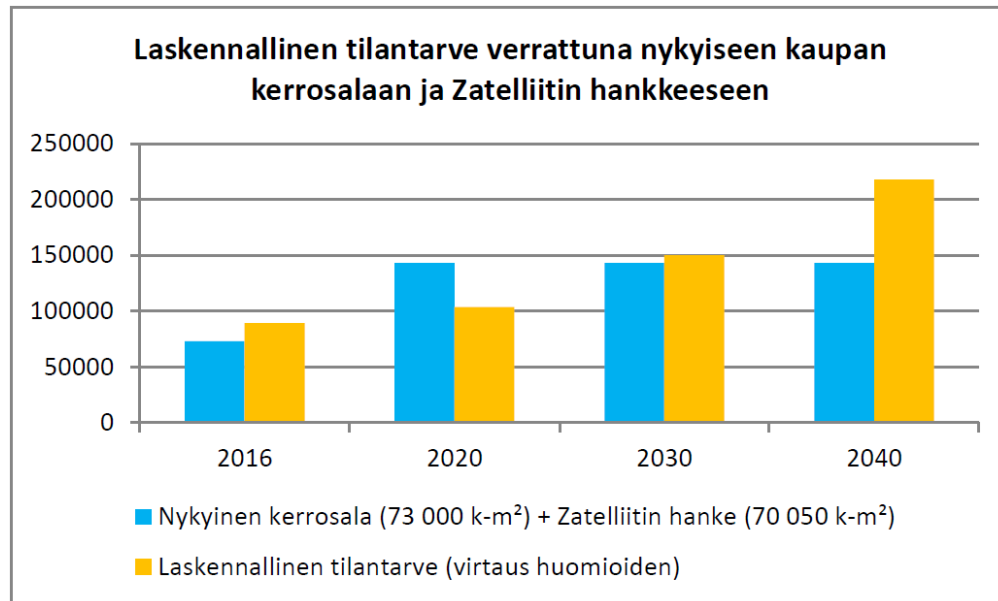
5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavoitettava alue sijaitsee jo pääosin rakentuneella alueella, Kempeleen kunnan merkittävässä palvelukeskittymässä ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Kaavamutoksessa 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 toimintaympäristön muutoksia.

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 laskennallinen 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 laatutavoitteet perustuvat alueen palveluntarjonnan 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 alueita. 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 vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. **Kortteliin 14002 voimassa olevassa asemakaavassa liittyvä Kokkokankaantien varressa oleva puistokaista (VL) rajataan hyväksyntävaiheessa kaavamuutoksesta pois, jolloin rautakaupan tontin pinta-ala pienenee likimain entiselleen. Muutokset tontin pinta-alassa johtuvat katualueiden vähäisistä muutoksista risteysalueilla.** 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 säilyy 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 käyttötarkoitus säilyy 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		1 380		
14005	1	AK		5 421		3 400
14004	4	Y	21, 50, 53	11 280	0.4	4 512
	5	PV	21, 50, 53	11 587		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	35 519		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 arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Honkasen asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnissa käytetään Taajaman osayleiskaavan 2040 laatimisen yhteydessä tuotettuja aineistot, Kempeleen kunnan laatimaa koulujen ja varhaiskasvatuksen tilatarveselvitystä sekä Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman yhteydessä laadittuja selvityksiä sekä kunnan hallussa olevia valmiita paikkatietoaineistoja.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. **Lisäksi arvioidaan hyväksymiskäsittelyyn vietävän kaavamuutoksen mukaista ratkaisua ehdotusvaiheessa esitettyyn ratkaisuun.** Kaavaa laadittaessa arvioidaan 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 kehitettävä 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. Kehittämisaueella vähittäiskaupan käyttötarkoitus on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin.

Zatelliitti-Zepelin kehittämisaueella 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 kehittämisaueelle sijoittuu 25.10.2017 voimaan tulleen Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavan 2. vaiheen asemakaavan muutos ja laajennus, jossa on osoitettu tilaa vaativalle vähittäiskaupan suuryksikölle rakennusoikeutta noin 70 000 k-m². Kehittämisaueella 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 kohdemarkintä km ja sille maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus 50 000k-m². Käsillä olevassa asemakaavamuutoksessa osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköille rakennusoikeutta yhteensä 13 400 km², minkä johdosta voimassa olevan maakuntakaavan enimmäismitoitus ylittyy 3 400 k-m². Vireillä olevassa 3.vaihemaakuntakaavaehdotuksessa, joka on ollut lausuttavana kunnissa 13.10.-13.11.2017 on esitetty nostettavaksi Zetelliitti-Zepelinin kma-kehittämisaueen 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 Zetelliitti-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 merkkiliikkeet ja -huolto
- Moottoriajoneuvojen, 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 asiointiliikennettä. 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 keskustaluueiden 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 toimitilarakennusten 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. Kaavamuutosehdotuksessa kortteliin 14002 tonttiin 1 liittyvä, voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettu alue esitettiin liitettäväksi tontin 1 osaksi, jotta kyseisen yritystontin toiminnan edellyttämä tavaroiden lastausliikenne saataisiin järjestettyä tontin sisäisillä järjestelyillä. Tontin laajennus olisi helpottanut nykytilannetta, jossa raskaan liikenteen ajoneuvot aiheuttavat tonttia ympäröivillä katu- ja tiealueilla ruuhkia ja liikenneturvallisuusriskejä. Lisäksi VL -alueella ei katsottu olevan sellaista merkitystä puistona tai lähivirkistysalueena, että sen poistamisen olisi arvioitu aiheuttavan asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

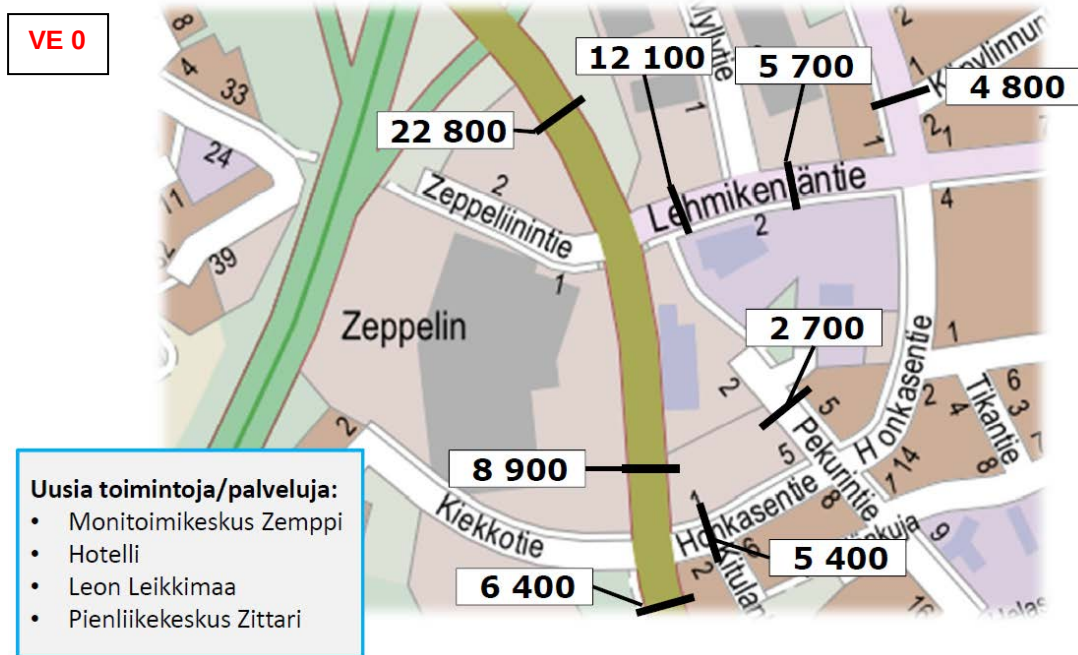
Viheralueen merkitystä asuinalueen ja yritystontin välisenä *suojaviheralueena* korostavan muistutuksen johdosta alue on kuitenkin rajattu yhdessä Kokkokankaantien osan kanssa hyväksyntäkäsittelyyn vietävästä kaavamuutoksesta pois, jolloin alue jää tässä vaiheessa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti VL -alueeksi.

Liikenne

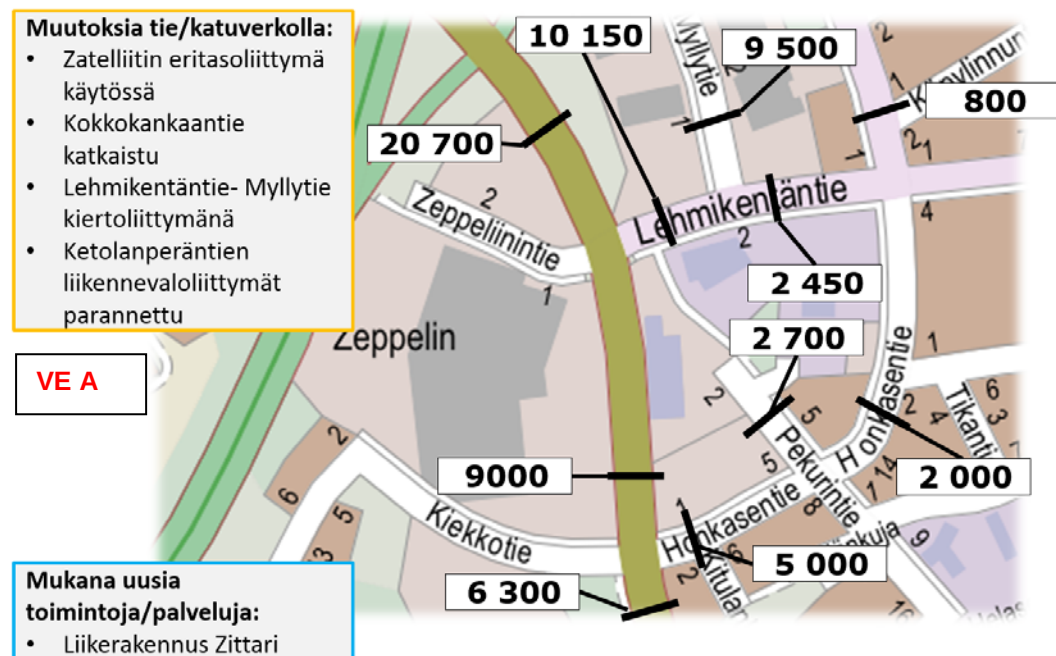
Kempeleen eritasoliittymän vuorokauden keskimääräinen liikenne on lisääntynyt muutamassa vuodessa 4 200 ajoneuvolla. Lisääntyvät palvelut nostavat liikennemääriä suunnittelualueella erityisesti eritasoliittymän ja Kiekkotien/Honkasentien Ketolanperän risteyksen välisellä alueella. Zimmarin Lehmikentäntien 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. *Zatelliitin eritasoliittymän valmistuminen tulee jatkossa vähentämään liikennettä, sillä moottoritiltä Kokkokankaalle suuntautuva liikenne käyttää vastaisuudessa uutta eritasoliittymää.*

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 Zeppeliinin eteläisen liittymän eteläpuolelle, mikäli kauppakeskuksen laajentaminen tätä edellyttäisi.

Ketolanperäntien kehittämissuunnitelman mukaisesti Myllytien ja Lehmikentäntien risteykseen esitetään 3-haarakiertoliittymää, 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.

Liikenneverkko, VE 0 (ilman parannustoimenpiteitä)

Vuonna 2016 laadittu ennuste Honkasen palvelukeskittymän liikennemääristä, kun huomioidaan kaavamuutoksen mukaiset uudet toiminnot ja palvelut alueella. Ennusteessa ei ole otettu huomioon Zateelliitin eritasoliittymän valmistumista.

Liikenneverkko, VE A (kaavaehdotuksen mukainen)

Keskimääräinen vuorokauden liikenne lähivuosina VE A.
Valmistumassa olevan katusuunnitelman ja kaavaehdotuksen mukainen.

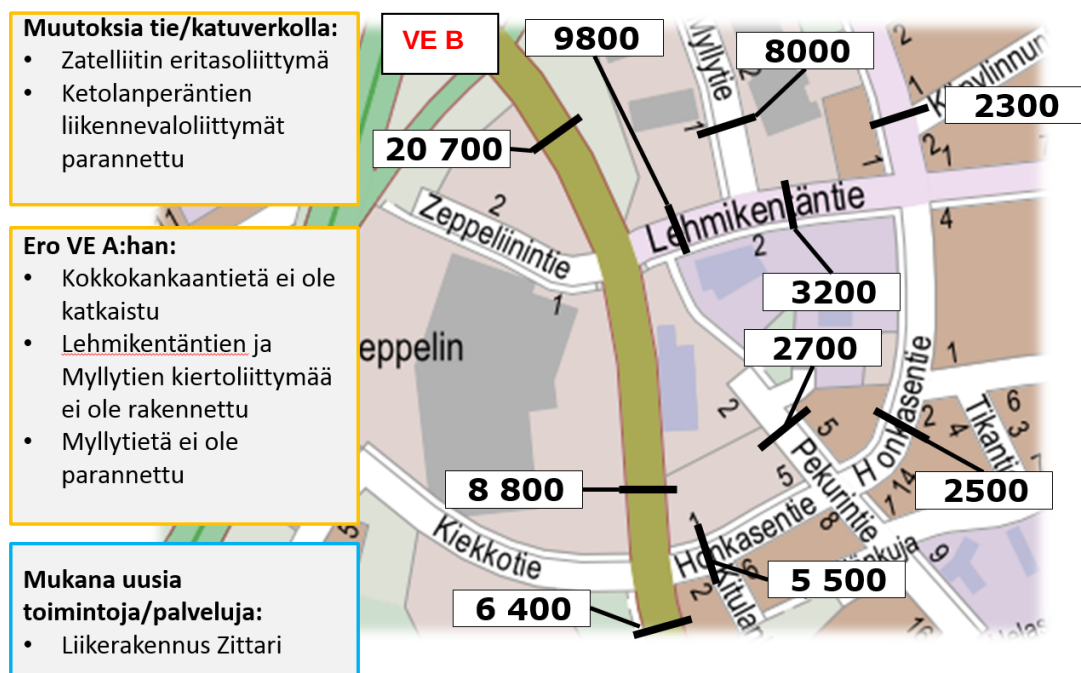
Kaavamuutosehdotuksessa Kokkokankaantie esitettiin osoitettavaksi Köykkyrintien ja Punatulkuntien välisellä osuudella jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolloin Köykkyrintien varressa asuvat asukkaat Sinipyrstöntielle asti olisivat ohjautuneet käyttämään Kokkokankaantien sijasta Myllytieta. Tavoitteena oli vähentää

Kokkokankaantien varren liikennettä sekä ohjata pohjoisesta tuleva raskas liikenne Myllytielle.

Kaavamuutosehdotuksen mahdollistama liikennetarkaisu (VE A) olisi vähentänyt liikennemääriä kaikilla muilla katuosuuksilla paitsi Myllytiellä. Kokkokankaantien liikennemäärä Sinipyrostäntielle asti olisi pudonnut 1/6 -osaan 0-vaihtoehtoon verrattuna.

Kaavamuutosehdotuksesta saadun ristiriitaisen palautteen takia kunnanhallitus ja valiokunnat ohjasivat rajaamaan tässä vaiheessa Kokkokankaantien pois kaavamuutoksen hyväksyntäkäsittelystä ja tarkastelemaan alueen liikennettä kokonaisuutena uudestaan sitten, kun Zatiellitin eritasoliittymän ja muiden järjestelyjen aiheuttamat todelliset liikennemäärät ovat nähtävillä - ja mikäli uusi mahdollinen maankäyttö sitä edellyttää.

Liikenneverkko, VE B (kaavamuutoksen mahdollistama, ei Myllytien toimenpiteitä)



Keskimääräinen vuorokauden liikenne lähivuosina VE B.

Hyväksyntävaiheeseen vietävän kaavan mukainen, jos Myllytien kiertoliittymää ja parantamista ei toteuteta.

Myös hyväksyntävaiheeseen vietävän kaavamuutoksen (VE B) mahdollistamassa liikennetarkaisussa liikennemäärät ovat (Zatiellitin eritasoliittymän ansiosta) kaikilla katuosuuksilla pienempiä kuin VE 0-vaihtoehdossa. Ilman Kokkokankaantien katkaisua ja Myllytien parantamista tai kiertoliittymää liikennemäärät ovat kuitenkin suurempia kuin kaavamuutosehdotuksen (VE A) mahdollistamassa ratkaisussa.

Vaihtoehtojen VE A ja VE B vertailu

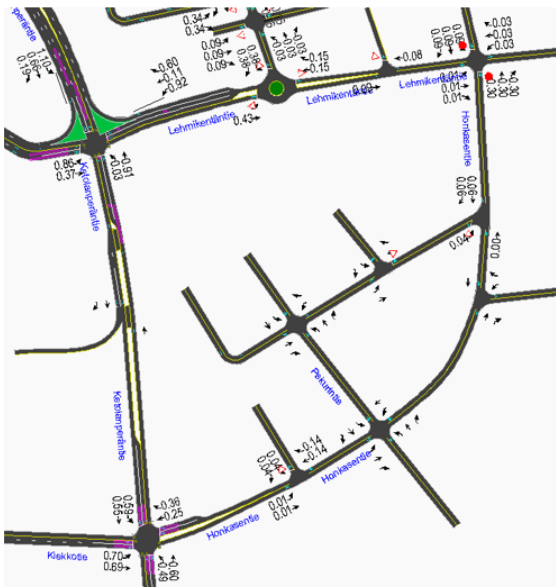
- Ketolanperäntie - Honkasentie liittymän toimivuus on hyvä molemmilla verkkovaihtoehtoilla
 - Liikenne vähenee Zatiellitin eritasoliittymän valmistumisen myötä, mutta kasvaako liikenne tulevaisuudessa, jolloin nykyisen kaltaiset ongelmat palaavat?
- Lehmikentäntie – Kokkokankaantie liittymän liikenne on suurempi ja turvallisuus näin ollen heikompi verkkovaihtoehdossa B

- Nykytilanteen ongelmat säilyvät pääosin
- Myllytien liittymässä Lehmikentäntien ylittävän suojatien turvallisuus on heikompi verkkovaihtoehdossa B, koska Lehmikentäntien ajonopeudet suurempia kuin VE A:ssa
- Liikennemäärien kasvaessa Myllytien suunnan jonoutuminen tukkii myös kauppalaueen tonttiliittymien liikennettä verkkovaihtoehdossa B
- Honkasentien liikennemäärä suurempi VE B:ssä, mikä heikentää asuinalueen viihtyvyyttä ja koulumatkojen turvallisuutta (suojalet Honkasentiellä)

Alla olevassa taulukossa verkkovaihtoehtojen liikenteellistä toimivuutta on arvioitu eri liikennemäärillä, liikenneturvallisuustekijöitä ei ole huomioitu.:

Liikennemäärä	Verkkovaihtoehto A	Verkkovaihtoehto B
Nykytila	++	++
Nykytila +10%	+	+
Nykytila +20%	+	-

Verkkovaihtoehto A



Verkkovaihtoehto B



Vaihtoehtojen vertailu, kuormitusasteet nykytilan liikennemäärillä.

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 pumppaamoinen sekä sähköverkkoa, joihin on tehty muutoksia poikkeuslupien perusteella rakentuneiden toimintojen takia.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei sijaitse jo rakennettujen pumppaamo 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 oppilas- ja lapsimäärälle saadaan asianmukaiset uudet tilat. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkistetaan kaavassa osoitettujen kortteleiden käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä ja ajantasaisesti 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 keskustaaajaman 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 kaavamuutoksella 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. 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.*

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

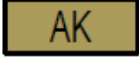
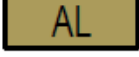
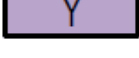
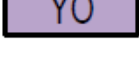
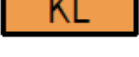
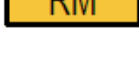
Asemakaava-alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on liikenteestä aiheutuva melu. **Lähimpänä moottoritietä sijaitsevassa korttelissa indeksi -24 muistuttaa, että rakennusten julkisivurakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.** Asemakaavamuutosehdotuksen mukaisella ratkaisulla, jossa Kokkokankaantien liikenne olisi katkaistu ja ohjattu kulkemaan Myllytielle yritysalueiden välistä, olisi vähennetty eniten Honkasen alueen asukkaille aiheutuvia liikennemeluhaittoja. **Zatelliitin eritasoliittymän toteuttaminen tulee joka tapauksessa vähentämään nykyisestä alueen liikennemääriä ja sen aiheuttamia melu- ja pölyhaittoja.** Lisäksi korttelin 16010 tontin käyttötarkoituksen muuttaminen rivitaloasuntojen korttelialueeksi mahdollistaa suuremman rakennusmassan Ketolanperäntien varressa, mikä suojaa tien itäpuolelle sijoittuvia asuinalueita paremmin tiealueen melulta.

Honkasen palvelukeskittymä sijaitsee VT 4:n läheisyydessä, joka on yksi pelastustoimialueen merkittävimmistä vaarallisten aineiden kuljetusreiteistä. Alueen hankkeissa tulee turvata hälytysajoneuvojen pääsy alueen tiestölle ja kiinteistöjen pelastustelle sekä varautua mahdollisiin vaarallisten aineiden kuljetusonnettomuuksien riskeihin rakennusten varustelussa ja pelastusteiden suunnittelussa.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

Kaavaehdotuksen merkinnät 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.



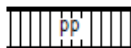
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



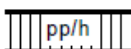
Katu.



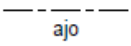
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



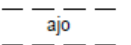
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



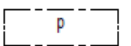
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



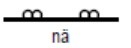
Ajoyhteys.



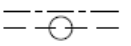
Ohjeellinen ajoyhteys.



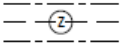
Pysäköimispaikka.



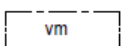
Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



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%rlpp Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia polkupyörän pysäköintipaikoista on oltava runkolukittavia.

/yk

Yhteiskäyttöalue.

- 14 Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaisia perustamisselvityksiä.

- 21 Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäritävä 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 viivytuspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

- 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 > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet alta. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Teknisistä palveluista.

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 26.2.2018

kaavasuunnittelija Ruusa Degerman

sekä kaavoittaja Kaija Muraja