

# Kempeleen asemakaavan muutos / Kunnantalon alue

KESKUSTA / ASEMANSEUTU (101/002)

Kempeleen Keskustan tilastoalueella (101) ja Asemanseudun pienalueella (002) sijaitseva asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 2003 sekä siihen liittyviä katu- ja liikennealueita.



## SISÄLLYS

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 JOHDANTO .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>2 PERUS JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1 Kaava-alueen sijainti.....                        | 4         |
| 2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....              | 4         |
| <b>3 LÄHTÖTIEDOT JA SELVITYKSET .....</b>             | <b>6</b>  |
| 3.1 Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset..... | 6         |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                          | 8         |
| 3.3 Nykytilanteen kuvaus .....                        | 12        |
| 3.4 Osallistuminen suunnitteluun .....                | 12        |
| <b>4 KAAVARUNKOVAIHTOEHDOT .....</b>                  | <b>16</b> |
| 4.1 Vaihtoehtojen kuvaus.....                         | 16        |
| <b>5 KAAVARUNKOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....</b>    | <b>26</b> |



# 1 Johdanto

Kempeleen kunta on päättänyt kunnantalon alueen asemakaavan muutoksen virrelle tulosta 21.5.2018 § 164. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan kunnantalosta luopumisesta ja purkamisesta.

Kempeleen kunnantalon kiinteistössä on painittu pitkään sisäilmaongelmien kanssa. Lukuisista ja vuosia kestäneistä korjausyrityksistä huolimatta rakennusta ei ole saatu sellaiseen kuntoon, että käyttäjät voisivat sitä turvallisesti hyödyntää toimisto- ja kokoustyöskentelyyn. Pääosa kunnantalon kiinteistöstä on tällä hetkellä tyhjiään. Valtaosa kunnantalon työntekijöistä on siirtynyt Vihikari 10:een väistöön jo vuoden 2017 alussa. Toimistokäytössä on enää ns. teknisen palvelujen siipi.

Asemakaavan muutos täydentää kuntakeskustan yhdyskuntarakennetta, vastaa kunnan kasvupaineisiin sekä edistää kuntakeskustan jäsentymistä. Kaavamuutos myös mahdollistaa Kempeleen asunto-ohjelma 2014–2020 mukaisesti kerrostalotonttien luovuttaminen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Prosessissa on haluttu kiinnittää erityistä huomioita kaavan valmisteluvaiheeseen. Suunnittelualueelle on laadittu kaavan valmisteluvaiheessa kaksi toisistaan poikkeavaa kaavarunkoa, joista saatu palaute huomioidaan varsinaista kaavaluonnosta laadittaessa.

Tässä kaavarunkovaiheessa järjestetään ensimmäinen valmisteluvaiheen kuuleminen, joka on suunnattu pääasiassa muille viranomaisille ja päättäjille. Tarkoituksena on karvoittaa olevien selvitysten riittävyys ja mahdolliset selvitystarpeet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Kaavarungot esitellään myös kuntalaisille, jolloin kuntalaisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä suunnitelmista.

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteista suunnittelua hyödyntäen osallistamalla suunnittelualan maanomistajia ja vaikutusalueen asukkaita sekä kuntalaisia suunnitteluun. Vuorovaikutukseen on panostettu suunnittelun valmisteluvaiheessa, jolloin on järjestetty muun muassa yleisötilaisuus sekä Harava-karttakysely.

Suunnitteluala sijaitsee keskeisellä paikalla Kempeleen kuntakeskuksessa ja kaavarunkojen nähtävälle asettaminen tuo läpinäkyvyyttä ja avoimuutta kaavahankkeen valmisteluvaiheeseen. Asemakaava-alueen asemakaavarungot on laadittu Kempeleen kunnan kaavoitusyksikössä.

Kaavarunkotyön jälkeen alkaa kaavaluonnoksen valmistelu. Alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos asetetaan nähtävälle helmikuussa 2019 ja kaavaehdotus asetetaan nähtävälle huhtikuussa 2019.

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteuttaminen aloitetaan kunnallistekniikan ja katujen rakentamisella. Tavoitteena on, että katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen voidaan aloittaa vuonna 2019 ja ensimmäiset rakentajat pääsevät alueelle vuonna 2020.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapunut palaute on otettu alustavasti huomioon kaavarunkotyössä, mutta palaute käsitellään ja vastineet laaditaan kaavaluonnosvaiheessa.



## 2 Perus ja tunnistetiedot

### 2.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Keskustan tilastoalueen (101) pienalueelle Asemanseutu (002). Suunnittelualueena on asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten käyttöön sekä asumiseen osoitettu kortteli 2003, joka sijoittuu Eteläsuomentien ja rautatien väliselle alueelle, jolla Kempeleen kunnantalo sijaitsee. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4 hehtaaria.

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Kiinteistöt 244-401-29-64 ja 244-401-29-37 ovat yksityistä maaomaisuutta. Käsillä olevat kaavarungot käsittävät noin 3,3 ha suuruisen alueen.



*Suunnittelualan alustava rajausta opaskartalla.*

### 2.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan valiokuntien ohjauksissaan esiin nostamia kehittämisaihtioita ja määrittää kunnantalon tontille uusi käyttötarkoitus. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.4.2018 kunnantalon kiinteistöstä luopumisesta ja purkamisesta. Valiokuntien ohjauksessa esitettyjä kehittämisaihtioita olivat seuraavat:

- Palveluvaliokunta 19.2.2018 § 2:
  - o Kerrostaloasuntoja, kuntalaisten olohuone, kunnan toimitiloja, kerhotiloja, monikäyttöiset kokoustilat, kirjasto, korttelikoulu, ravintolapalveluita, yleisiä toimitiloja. Asiasta tulisi pitää kuntalaiskysely ja sen jälkeen ideoiva valtuustoseminaari.
- Resurssivaliokunta 19.2.2018 § 2 ja 19.3.2018 § 2:
  - o Toimisto-, asuin-, liike- ja yleisiä tiloja kuten valtuustosalin sekä muita pienempiä kokoustiloja, kirjasto, kulttuuritiloja sekä kunnan hallinnon tilat.
- Elinvoimavaliokunta 1.3.2018 § 2:
  - o Kunnan palvelupiste (Oulu 10:n tyyppinen), monipuolisia kokoustiloja, asuntoja ja liiketiloja.
- Yhteisöllisyysvaliokunta 1.3.2018 § 3:
  - o Korkeita kerrostaloja, joihin kulttuuritiloja, kokoontumistiloja (monitoimisalini), kunnan toimitiloja, valtuuston kokoustilat ylipäätin kerrokseen, liiketiloja, asuntoja. Lisäksi kiinnitetään huomiota ympäristön viihtyisyyteen ja monipuolisuuteen, puistoalueita,

katettu talvitori, kioskipalveluja huomioiden junamatkustajat. Lisäksi kaavoituksessa huomioitava kunnantalon ja Ollakan alueiden yhteenhitsautuminen, synergia.

Valiokunnille esiteltiin 16.10.2018 järjestetyssä kokouksessa kunnantalon asemakaava-muutoksen kaavaluonnosversioita (4 kpl), jotka poikkesivat toisistaan alueelle osoitettujen toimintojen, rakentamisen tehokkuuden, rakennuskorkeuden ja pysäköintiratkaisujen suhteen, ja haettiin ohjausta siitä, mihin suuntaan kaavarunkoja tulisi viedä.

- Resurssivaliokunta 16.10.2018:

- o Resurssivaliokunta ohjaa, että kunnantalon alueelle tulisi olla tiivistä keskustamista rakentamista ja asemakaavaa tulisi kehittää versioiden VE3 ja VE4 pohjalta. Radan varteen tulisi sijoittaa korkeaa asuntorakentamista ja tulisi selvittää miten lähelle rataa voidaan sijoittaa korkeaa asumista. Lisäksi tulee selvittää kerrostalojen enimmäiskerroskorkeus ja kaavaan tulee varata riittävästi autopaikkoja. Kaavan tulee mahdollistaa kokoustilojen ja palvelupisteen sijoittamisen alueelle.

- Elinvoimavaliokunnan ohjaus 16.10.2018:

- o Valiokunta ohjaa, että keskustaa tulisi kehittää vahvasti nykyisellä paikallaan. Käyttötarkotusvaihtoehdoista VE3 on sopivin kokonaisuutena. Y-tilaa tulee olla riittävästi. Liiketiloihin tulee mahdollistaa vielä enemmän. Lisäksi asuinrakentaminen voisi olla tehokkaampaa (VE4).

- Palveluvaliokunta 16.10.2018:

- o Palveluvaliokunnan mielestä kunnantalon alueelle voidaan sijoittaa kunta-laisten palvelupiste, johon voisi yhdistää kahvila-ravintolatoimintaa ja katetun oleskelualueen.

Kunnan hallinnollista toimistotilaa ei välttämättä tarvitse sijoittaa alueelle. Kunta tarvitsee monikäyttöisen auditorio-tyyppisen tilan, joka soveltuisi mm. valtuuston kokoontumispaikaksi ja erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Palveluvaliokunta esittää maltillista asuinrakentamisastetta (vaihtoehto 2) huomioiden viihtyisyys mm. viheralueet. Alueelle voisi sijoittaa lähikauppatoimintaa ja erilaisia liiketiloja.

Palveluvaliokunta esittää, että alueen pysäköinti halutaan toteutettavaksi rakenteellisella pysäköinnillä, jossa huomioidaan tulevaisuuden energialähteiden käyttö.

- Yhteisöllisyysvaliokunta 16.10.2018:

- o Yhteisöllisyysvaliokunnan näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen vaihtoehtoista kolmas eli tehokas ja urbaani keskusta olisi kannatettavin.

Alueen tulisi sisältää asumista, puistoalueita ja kunnan palveluita, ei kuitenkaan perinteistä kunnantaloa vaan muunneltavia monitoimitiloja. Kaavan tulisi mahdollistaa pysäköinti kansien alla sekä tukea joukkoliikenteen kehittämistä. Huomiota tulisi kiinnittää ympäristön viihtyisyyteen ja monipuolisuuteen sekä kunnantalon alueen ja Ollakan alueen yhteenhitsautumiseen. Valiokunta edellyttää lisäksi, että tonteilla nyt sijaitsevien asuinrakennusten vuokralaisten suhteen toimitaan vastuullisesti.

Maankäytön kehityskuvaan liittyvä keskustavisiio tulee ohjaamaan kunnantalon alueen asemakaavamuutoksessa tehtäviä valintoja sen osalta, mitä toimintoja alueelle osoitetaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vastata kunnan kasvupaineisiin ja tarjota kerrostaloasumisen ja keskustalle tyypillisten palvelutoimintojen tontteja sekä edistää kuntakeskustan jäsentymistä. Asemakaavalla tavoitellaan laadukkaan ja viihtyisän keskustamaisen ympäristön syntymistä.

### 2.2.1 Kaavarunkojen tarkoitus ja tavoitteet

Ohjauksen perusteella valiokunnissa esitetyt kaavaluonnosversiot on pelkistetty kahteen kaavarunkovaihtoehtoon. Kaavarunkojen tarkoituksena on esittää kaksi erilaista vaihtoehtoa koskien suunnittelualueen rakennetta, tiiviyyttä, toimintoja ja kaupunkikuvaa. Kaavarungoissa on huomioitu erityisesti valiokunnilta saatu ohjaus ja kuntalaisilta osallistamisen keinoin saatu palaute.

Kaavarunkotyön tavoitteena on viedä kaavaluonnosta kohdassa 2.2 esitettyjen tavoitteiden suuntaan eri skenaarioita tarkastellen.

## 3 Lähtötiedot ja selvitykset

Kaavarunkotyön lähtötietona on hyödynnetty Lukkaraisen vuonna 2017 laatimia Ollakan kaavarunkoja ja niihin liittyvää aineistoa sekä Kempeleen keskustan tontinluovutuskilpailun 2016 kilpailuehdotuksia ("Tiimalasi" ja "Osista ehjäksi"). Lisäksi lähtötietoina on hyödynnetty Taajaman osayleiskaavatyöhön laadittuja selvityksiä. **Alueen kuvaus täydentyy kaavaluonnokseen (maaperä, luonnon-, kulttuuri- ja rakennettu ympäristö, pohjavedet ja hulevesien hallinta, liikenne, väestö, palvelut ja elinvoima).**

Suunnittelutyön pohjana on myös tarkastelu alueen fyysistä, toiminnallista ja sosiaalista ympäristöstä sekä alueen historiaa ja identiteettiä. **Tarkastelu- ja analyysiaineisto täydentävät kaavaluonnokseen.**

Kaavarunkotyössä on huomioitu valiokuntien ohjaukset alueelle sijoitettavista toiminnoista sekä kaavan vireille tulon jälkeen toteutetun suunnittelualuetta koskevan kyselyn tulokset ja yleisötilaisuudessa saatu palaute ja ideat. Lisäksi Asemanseudun alueen asukkaille suunnatusta tärinä- ja melukyselystä on saatu kokemustietoa alueen fyysisestä ympäristöstä. **Hankkeen seuraavassa yleisötilaisuudessa esitellään ko. kaavarunkoja. Kuntalaisten ja päättäjien osallistumista hankkeeseen jatketaan.**

### 3.1 Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Alla on listaus asemakaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista.

#### Luonto- ja ympäristöselvitykset:

- Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän mittaus lähirakennuksissa Kempeleessä (Geobotnia Oy, 2001)
- Seinäjoki – Oulu-radan palvelutason parantaminen, ympäristötärinämittaukset Ylivieska – Oulu (Geomatti Oy, 2008)
- Kempeleen taajaman osayleiskaava, Tärinäselvitys (A-Insinöörit, 2017)
- Raideliikennemeluselvytys – Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 (Promethor, 2017).

Suunnittelualue sijaitsee raideliikenteen tärinä- ja melualueella. Kaavarungoissa uusi asuinrakentaminen on osoitettu yli 180 metrin etäisyydelle radasta Kempeleen taajaman osayleiskaavan Tärinäselvityksen suositusten mukaisesti (A-Insinöörit 2017), (katso lisää kohta 4.1.2).

#### Rakennettu kulttuurihistoria ja arkeologia:

- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina – Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2008
- Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2005, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Arkeologisen selvityksen väliraportti 15.10.2018, Museovirasto, arkeologiset kenttäpalvelut

Suunnittelualueella sijaitsee kolme Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa 2005 inventoitua kohdetta, joista kaksi on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi (kohteet Metsärinne ja Osuuskassa). Ko. kohteet sijaitsevat yksityisten maaomistajien kiinteistöillä. Arvotetut kohteet on huomioitu suunnittelussa. Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen selvitys (väliraportti, Museovirasto 2018), jonka mukaan alueella ei ole arkeologisesti kiinnostavia muinaisjäännöksiä.

#### **Liikenneselvitykset ja -suunnitelmat**

- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Kempeleentien (mt 816) ja Piriläntien (mt 8154) toimenpidesuunnitelma (ELY Raportteja 1/2014)
- **Kunnantalon alueen liikennesuunnitelma ja meluselvitys 2018 (laaditaan työn edetessä)**

Suunnittelualuetta rajaavat Eteläsuomentien, Eteläsuomentien ja Kempeleentien liikenneympyrä, Asemantie ja rautatie. Alue on hyvin saavutettavissa, joukkoliikenneyhteysien läheisyydessä. Työn edetessä laaditaan suunnittelualuetta koskeva liikennesuunnitelma, jossa tarkastellaan kaavamuutosalueen liikenteellisiä vaikutuksia.

#### **Pohjavesien suojelu ja hulevedet**

- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, suojelusuunnitelma 12.4.2018 Pöry
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöry, Kempeleen kunta
- Kempeleen kunta - Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä, 2.2.2018 luonnos, Pöry

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavarungoissa ja tullaan huomioimaan kaavamääräyksissä.

#### **Muut suunnitelmat**

- Kempeleen keskustan tontinluovutuskilpailu 2016
- Kempeleen keskustan kaavarunko, Ollakka 4.8.2017, Lukkaroinen
- **Kempeleen keskustan kehittämissuunnitelma 2018 (valmistelu aloitettu)**

Asemakaavan muutoksen ja kaavarunkotyön lähtöaineistona on hyödynnetty aiempia keskustan kehittämisen kaavarunkoja. Kaavarunkojen painopiste on ollut aiemmin Kempeleentien varressa. Tulevassa Kempeleen keskustan kehittämissuunnitelmassa hahmotellaan keskustan kehittämisen painopisteet. Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaaamassa. Kaavamuutostyö tukee keskustan kehittämistä.

#### **Sopimukset ja päätökset**

- Kempeleen maapoliittinen ohjelma kvalt 27.4.2015 § 24
- Kempeleen Asunto-ohjelma vuosille 2014–2020 kvalt 10.11.2014 § 61
- Kempele-sopimus kvalt 3.9.2018 § 257

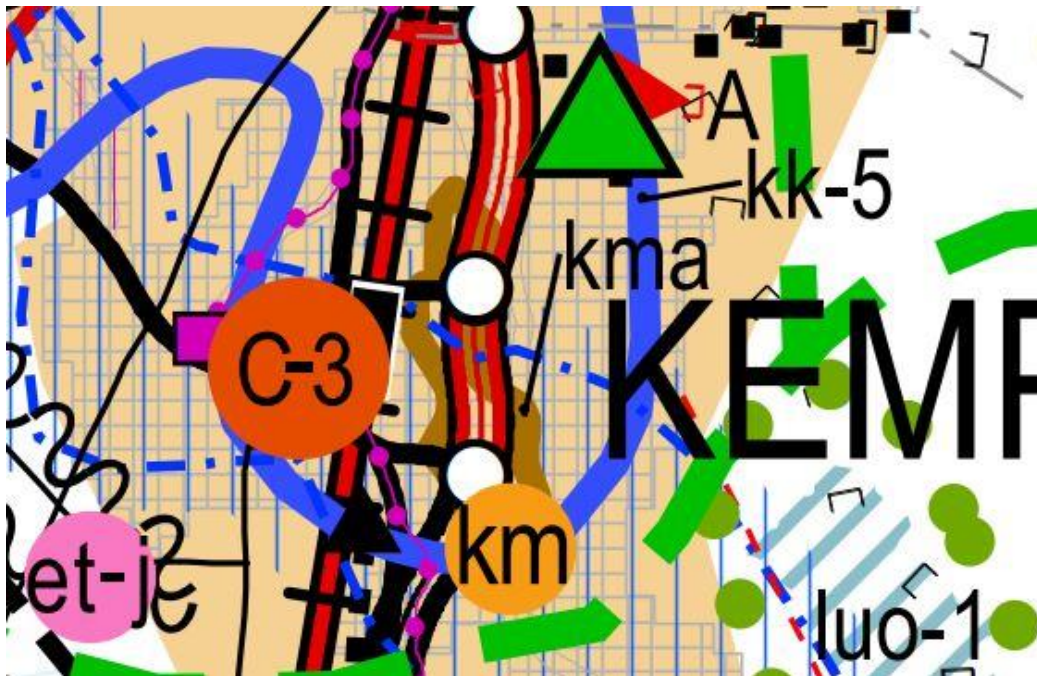
Suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksessa, joka on määritetty Kempeleen maapoliittisessa ohjelmassa keskeiseksi kehittämisalueeksi. Lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan Kempeleen asunto-ohjelma 2014–2020 mukaisesti kerrostalotonttien luovuttaminen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla. Painopiste on kuitenkin siirtynyt Ollilasta kunnantalon alueelle, koska kaavamuutosalueella on kunnan maaomaisuutta. Kempele-sopimuksessa yhtenä asetettuna tavoitteena on, että vuosittain luovutetaan 1 kerrostalotontti ja yli 80 % uusien asuntojen uustuotannosta sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle. Asemakaavan muutos tukee myös Kempele-sopimuksessa asetettuja tavoitteita.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat ovat lainvoimaisia. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 (lainvoimainen 7.12.2015) ja 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 maakuntavaltuustossa (lainvoimainen 2.2.2017). 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa (11.6.2018 § 5), mutta ei ole saanut vielä lainvoimaa.



*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta.*

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskee C3-merkintä, jolla osoitetaan Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoituu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu Pohjanmaan rantareitin vanhan tielinjaus, joka on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi tieosuudeksi. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

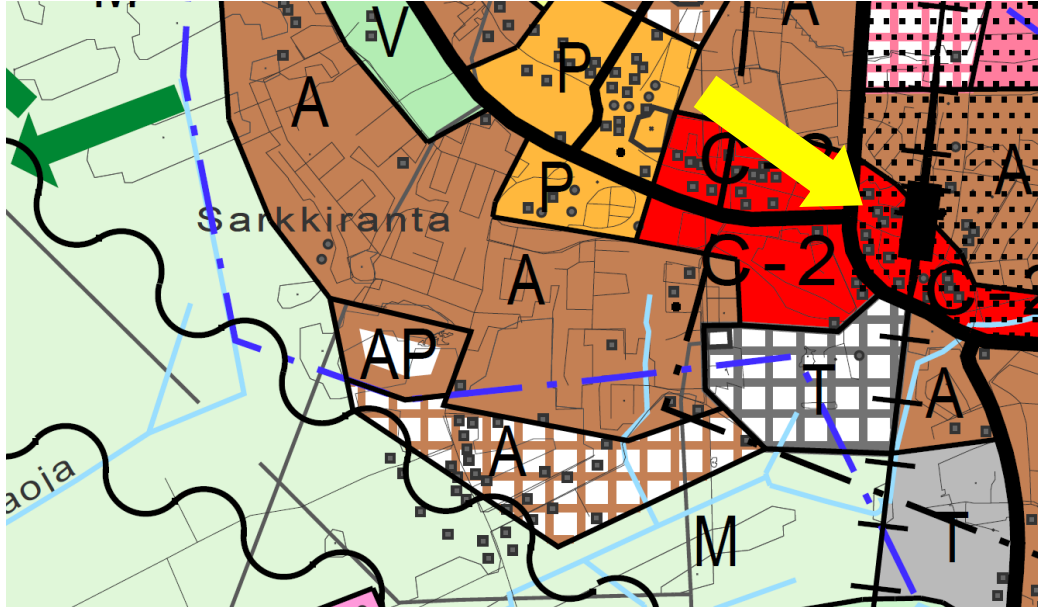
Suunnittelualue on Oulun seudun laatukäytävällä (kk-5), jossa kuntien tulee yhteistyöllä luoda yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiselle.

Suunnittelualueutta koskee myös pohjavesialueutta koskevat määräykset, koska alue sijaitsee pohjavesialueella ja tärkeällä pohjavesivyöhykkeellä. Pohjavesimerkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Pohjavesivyöhykkeen alue soveltuu pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.



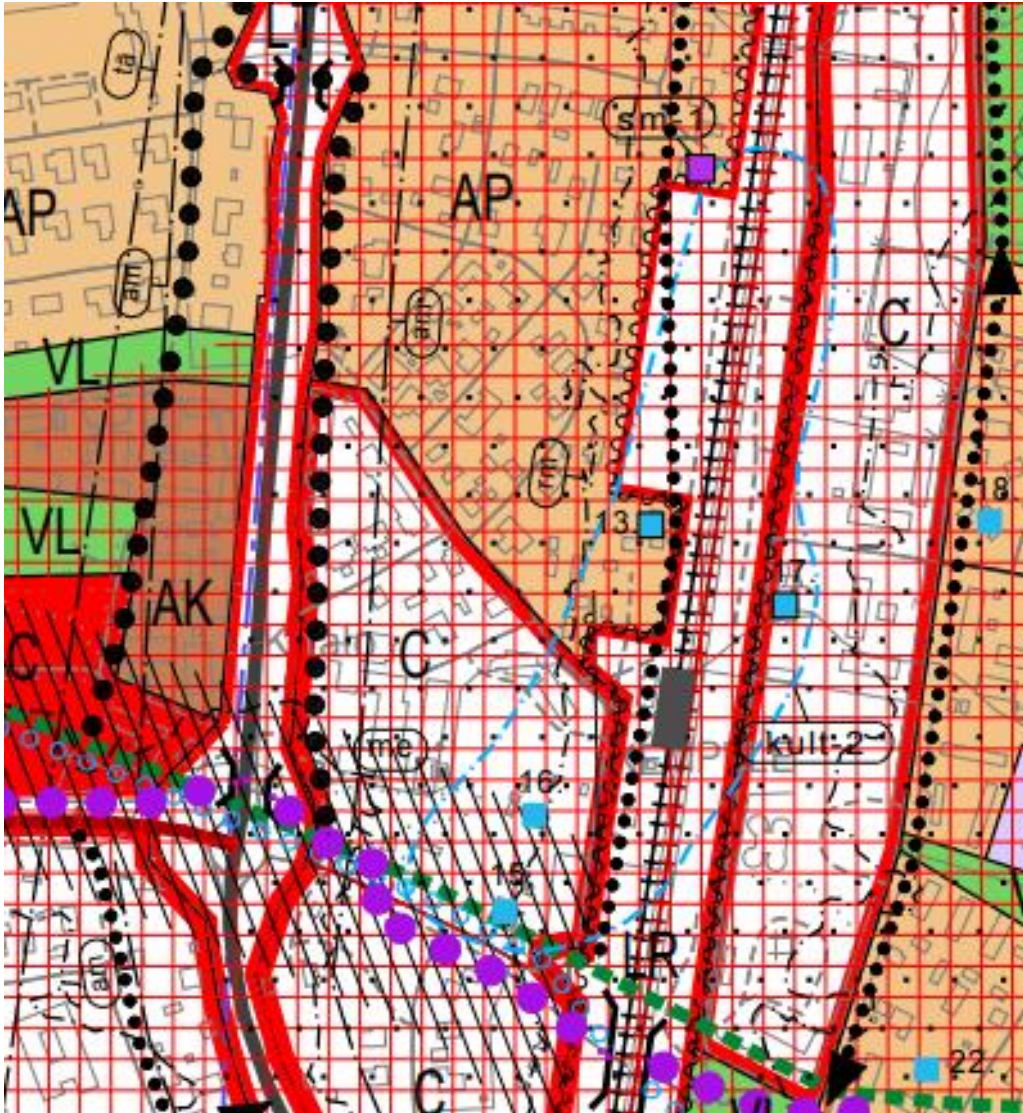
## Oulun seudun yleiskaava 2020

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu C2-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tarkoitettu määräyksen mukaan kuntakeskusta, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämillä palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Suunnitteluosuituksen mukaan alueen kehittämisessä on tuettava kunnan erityispiirteitä. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle ja Oulun seudun laatukäytävän alueelle.



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

Oulun seudun laatukäytävään liittyvän määräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa edellytetään tiivistä kuntien välistä yhteistyötä ja hankkeiden yhteensovittamista. Laatukäytävä pitää sisällään joukkoliikenteen kehittämiskäytävä-merkinnän ja siihen liittyvän suunnitteluosuituksen, jonka mukaan joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskustien kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä ja järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.



*Ote Kempeleen Taajaman yleiskaavaehdotuksesta 2040 (3.10.–2.11.2018).*

Kempeleen taajaman osayleiskaavaehdotuksessa (3.10–2.11.2018) suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C), jota koskee keskustamaisena kehitettävän alueen rasteri. Suunnittelualueen eteläpuolella Pohjanmaan rantatien historiallinen linjaus ja siksi se on myös kehitettävän raittimiljöön alueella. Tien ja sen ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja historiallinen luonne tulee ottaa huomioon yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen eteläpuolella on jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävä Baana, joka tulee ottaa huomioon asemakaavasunnittelussa ja reitin suunnittelussa huomioon. Länsipuolelta rajaa jalankulun ja pyöräilyn pääreitti.

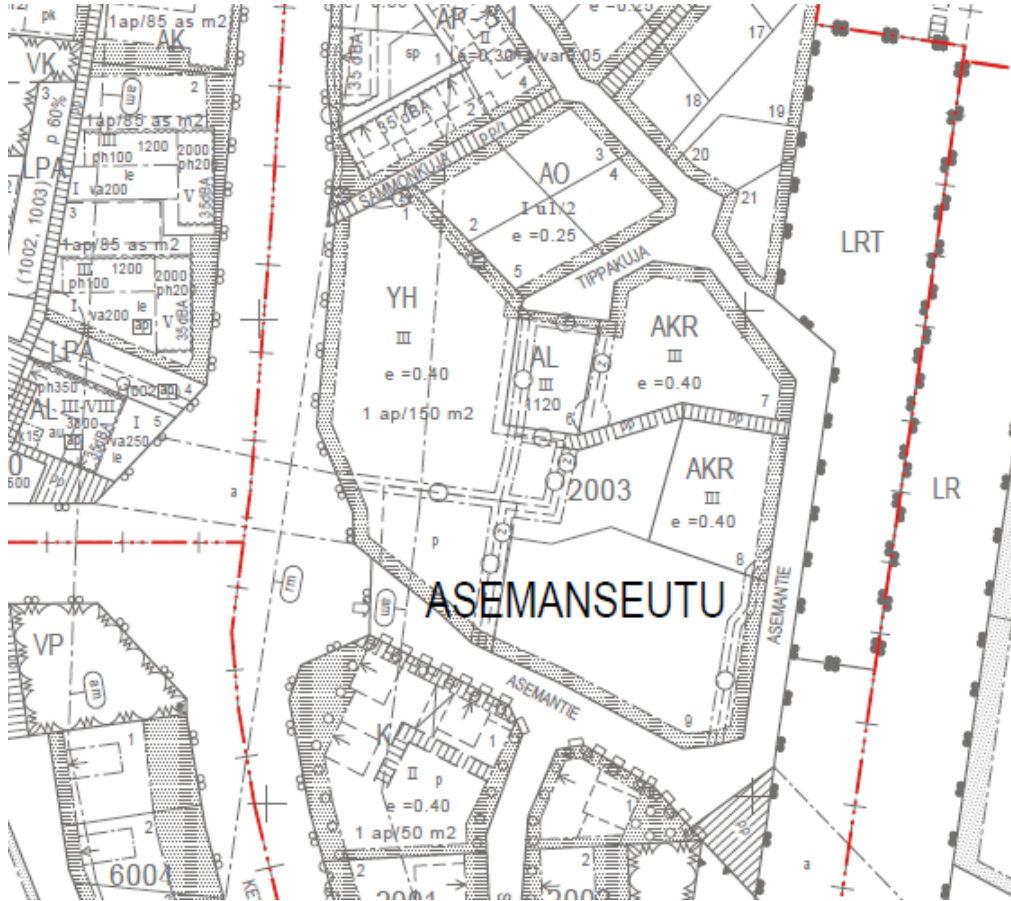
Suunnittelualueutta koskee raideliikenteen melualueen raja (rm) ja ajoneuvoliikenteen melualueen raja (am). Meluntorjuntatarvemerkintä on osoitettu rautatiealueen (LR) ja keskustatoimintojen alueen (C) rajalle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita ajoneuvomelun torjuntaan. Lisäksi suunnittelualue on kokonaisuudessaan raideliikenteen tärinävaikutusalueella (tä).

Osa suunnittelualueesta on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, koska alueella sijaitsevat paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet 15 Osuuskassa ja 16 Metsärinne. Kaavamääräyksen mukaan ko. kohteita ja niiden ympäristöä tulee hoitaa siten,

että niiden arvo säilyy. Alueella tulee myös selvittää, onko suunnitelmilla tai hankkeilla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Suunnittelualue on tärkeällä pohjavesialueella (pv-1), jossa pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §).

### Asemakaava



*Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.*

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Kempeleen kunnanhallituksessa 17.1.2005 teknisenä tarkastuksena ja saanut lainvoiman 9.3.2005 (Dnro/anro 204/60/602/2004). Teknisen tarkastus tehtiin Kempeleen rakennuskaavan muutokseen 65, joka sai lainvoiman 10.6.1986.

Kempeleen kunnan ensimmäinen rakennuskaava, joka koskee myös suunnittelualuetta, on vahvistettu Oulun läänin lääninhallituksessa 8.8.1966. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisiä toimintoja ja asumista ensimmäisestä rakennuskaavasta lähtien. Alueelle on tehty kaksi rakennuskaavan muutosta vuosina 1971 ja 1986. Muutoksissa toimintojen (Y ja A-kortteleiden) laajuutta on vaihdeltu.

Alueen voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu YH-merkinnällä hallinto- ja virasto rakennusten korttelialue tontille 1, AL-merkinnällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue tontille 6. Tonteilla 7 ja 8 on AKR-merkinnällä osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi. Tontit 2-5 on AO-merkinnällä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Suunnittelualue on toteutunut vain osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.



### 3.3 Nykytilanteen kuvaus

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mutta alue on silti rakentunut. Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen kuntakeskuksessa ja alueella on Kempeleen kunnan hallintorakennuksia, asuinrakennuksia (kerrostalo ja erillispientaloja) sekä metsäisiä rakentamattomia alueita. Lähtötietojen mukaan ensimmäiset rakennukset ovat sijoittuneet suunnittelualueen kaakkoisosaan 1900-luvun alussa. Kohteet on inventoitu. Osuuskassan ja Metsärinteen kohteet on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi. Osuuskassan kohde on toiminut asuinrakennuksena, Kempeleen postina, säästöpankkina ja leipomona. Metsärinne kohde on rakennettu 1940-luvulla ja edustaa vanhaa Asemankylän rakennuskantaa. Hallintorakennukset ovat rakentuneet 1960–1980-luvuilla. Tippakujan kerrostalorakennukset on rakennettu 1990.

Alue rajautuu liikenneväyliin Eteläsuomentielle, Eteläsuomentien ja Kempeleentien liikenneympyrään, Asemantielle ja rautatiealueeseen sekä Tippakujan katualueeseen. Suunnittelualue on hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenteen äärellä. Liikenneväylien välitön läheisyys vaikuttaa alueen suunnitteluun monin eri tavoin. Vaikka liikenneväylät mahdollistavat liikkumisen, niin ne muodostavat myös estevaikutusta kuntakeskuksen rakenteen sujuvalle jatkumiselle, ajoneuvo- ja raideliikenne aiheuttavat myös värinä- ja meluvaikutuksia. Muita alueen suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa sen sijainti pohjavesialueella ja rakennettu kulttuuriympäristö (Pohjanmaan rantatien linjaus, arvotetut kohteet). Pohjavesialue rajoittaa esimerkiksi rakentamista maan alle ja rakennettu kulttuuriympäristö vaikuttaa mittakaavaan ja rakenteeseen.

### 3.4 Osallistuminen suunnitteluun

Kuntalaisten osallistumisesta suunnitteluun on pyritty tekemään oikea-aikaista. Tarkoituksena on ollut saada kuntalaisilta, alueen käyttäjiltä, ajatuksia ja ideoita siitä, mitä toimintoja alueella pitäisi tulevaisuudessa olla ja miten kuntalaiset näkevän alueen liittyvän muuhun kuntakeskukseen.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 20.6.–31.8.2018. OAS:sta saapui neljä lausuntoa ja neljä kirjallista mielipidettä. Saapunut palaute on huomioitu kaavan valmistelussa, mutta palautteet vastineineen käsitellään kaavaluonnosvaiheessa.

Kaavan vireille tullessa ja kaavan valmisteluvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyyden lisäksi, kuntalaisilta on pyydetty palautetta Harava-kyselyllä, koko kaavaprosessin avoinna olevan palauteboksilla ja kuntalaisille järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Lisäksi taustatietoja alueesta kartoitettiin järjestämällä kaavakahvila kunnan teknisen osaston vanhoille työntekijöille. Nuorisovaltuustolle järjestettiin erillinen keskustelutilaisuus, jossa visioitiin koko keskusta-alueen kehittämistä.

Kaavarunkojen kuuleminen järjestetään ”kevyt kuulemisena”. Kaavarungoista pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kuntalaisille järjestetään yleisötilaisuus, jossa osallistujille esitellään kaavarungot ja annetaan mahdollisuus antaa mielipide. Saadun palautteen perusteella kaavarungoista työstetään yksi kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville tavoiteaikataulun mukaan helmikuussa 2019.

#### Kysely

Kunnan nettisivuille avattiin Harava-kysely 5.7.–31.8.2018. Kyselyyn vastasi 50 kuntalaista. Kyselyssä korostui vastaajien näkemys siitä, että kunnantalon nykyinen sijainti nähtiin myös tulevaisuudessa kunnanviraston ja palvelupisteiden sijaintipaikkana. Perinteisen hallinnon lisäksi alueelle toivottiin kulttuuripalveluja, luonto- ja toimitilaa yhdistyksille ja järjestöille, kahvilaa ja kuntalaisten kohtaamispaikkaa. Alueen toivottiin ainakin



joiltakin osin olevan julkisessa käytössä. Erityisesti torin/tapahtumatorin toive näkyi vastauksissa. Liiketilaa, viihtyisää terassillista kahvilaa sekä ruokaravintoloita toivottiin, myös tilaa harrastuksille, perheille yhteistä tekemistä ja oleskelupaikkaa, sekä nuorisolle järkevää tekemistä, kuten skeittiparkki.

Suunnittelualueelle toivottiin sisältyvän virhealueita ja puisto. Viherrakentamisen toivottiin ulottuvan torille ja muuhun ympäristöön. Viheralueella saisi olla myös leikkipuisto.

Liikenteellisesti turvalliset ja sujuvat kevyenliikenteenyhteydet ja luonteva liittyminen raitieliikenteeseen olivat vastaajille tärkeitä. Leveää, viihtyisää tori- ja puistoaluetta sisältävää kävelykatualuetta toivoi useampikin. Kaiken kaikkiaan aseman liittäminen paremmin liikenneverkkoon nousi esille. Muistutettiin myös pysäköintitilan riittävydestä lähellä palveluita.

Rakentamisen hahmosta ja mittakaavasta oli useampaa näkemystä. Osa toivoi kerrostaloja ja tiivistä, keskustamaista rakentamista. Moni toivoi pienkerrostaloja ja puurakentamista. Tornitaloa tarjottiin vastapariksi Eteläsuomentien vastapäiselle talolle. Liian tiivistä rakentamista pelättiin: kerrosluvusta riippumatta ulkoilualueita, aukioita, pihvoja ja puistoja haluttiin kunnan paraatipaikalle. Laadukasta arkkitehtuuria toivoi moni.

Asumismuodoksi toivottiin vaihtelevasti omistusasuntoja, asumisoikeusasuntoja ja kunnan vuokra-asuntoja. Muutama vastaaja oli sitä mieltä, ettei paikalle rakennettaisi lisää asuntoja. Moni näki mieluiten asumisen sijoittuvan kerrostalojen ylempiin kerroksiin, jolloin katutasossa olisi kunnan palveluja sekä liikehuoneistoja ja välissä muita toimistotiloja.

Kyselyn vastauksissa toistuivat samat toiveet keskustan kehittämisestä ja tulevista toiminnoista kuin Ollakan kaavarunkotyön yhteydessä (2017).



#### Alue työkalu. Mitä pitäisi olla?

1. Keskusta jossa kävelykatuja sekä pieniä kauppia sekä tiivistä asumista
2. Kunnantalo tähän. Samaan yhteyteen monitoimitiloja erinäisiin tarkoituksiin.
3. Tori/puisto/esiintymislava. Houkuttaa pysähtymään, levähtämään, lähellä, tilava, keskellä. Liiketiloihin ja lapsiperheille jotain.
4. Keskustan torialue, jonne kaikki haluavat tulla pyörähtämään. Sinne pääsee lähijunalla, kesällä resiinalla Oulun keskustasta (?), paikalla tapahtuu. Kesällä tori herää eloon erilaisten pienten kulttuuritapahtumien myötä.
5. Hotelli - lähellä rautatieasemaa ja takseja (paitsi jos taksiasema siirtyy).
6. Koko alue siistiksi ja viihtyisäksi asuin ympäristöksi Vanhusten palvelukeskus. Tilaa "vanhuskylälle". Helposti saavutettavissa bussein, taksein, junalla. Luontoa lähellä, saadaan luonto kylän keskelle.
7. Luhtitaloja  
Kirjasto/kuntalaisten olohuone/Kempele akatemia. Kaikkien saatavissa, keskeisellä paikalla.  
Kirjasto, kahvila yms. oleskelupihalla

*Ote Harava-kyselyn vastausten koosteesta.*

#### Kaavahankkeen 1. yleisötilaisuus

Kaavahankkeen 1. yleisötilaisuus järjestettiin 23.8.2018 kunnan valtuustosalissa. Paikalle saapui noin 20 alueen suunnittelusta ja kehittämisestä kiinnostunutta kuntalaista. Kuntalaisille järjestettiin työpaja, jossa heitä pyydettiin miettimään suunnittelualuetta ja sen välitöntä vaikutus aluetta erilaisten näkökulmien kautta (fyysinen-, toiminnallinen-, sosiaalinen-, aisti- ja kokemusympäristö sekä arvoympäristö).

Yleisötilaisuudessa nousi esille samansuuntaisia toiveita ja ajatuksia alueen tulevista toiminnoista kuin kyselyyn vastanneilla.



*Ote yleisötilaisuuden työpajatyöskentelyn koosteesta.*

## Tärinä- ja melukysely

Asemanseudun asukkaille lähetettiin satunnaisotannalla (88 kpl) kyselylomakkeen, jossa kysyttiin Asemanseudun alueen asukkaiden kokemuksia alueen tärinä- ja meluympäristöstä. Määräaikaan mennessä (5.10.2018) vastauksia saapui 67 kpl. Vastaajilta kysyttiin missä he kokevat liikenteen aiheuttamaa tärinää ja melua, mistä tärinä ja melu johtuvat, kuinka paljon ne häiritsevät, missä ja miten ne häiritsevät sekä milloin ne häiritsevät eniten. Lisäksi heiltä kysyttiin talon rakenteesta ja talotyyppistä.

Vastaajista suurin osa kokee, että alueella tärinän aiheuttajana on junaliikenne. Tärinävaikutukset tuntuvat erityisesti sisätiloissa astioiden kilisynä ja huonekalujen värähtelynä. Vastaajat kokevat, että tärinä haittaa paljon tai vähän ja sen koetaan haittaavan eniten illalla ja yöllä. Vastaajista osa on sitä mieltä, että talvella raideliikenteen tärinä tuntuu voimakkaammin.

Vastausten perusteella suurin osa kokee meluvaikutusten syntyvän ajoneuvoliikenteestä (autot, mopot ja raskasliikenne) tai ajo- ja raideliikenteen yhdistelmästä ja suurin osa ko-



kee haitan vähäisenä. Meluhaittaa koetaan erityisesti kesäöisin, kun halutaan pitää ikkunoita auki. Vastauksissa mainittiin useasti erityisesti Eteläsuomentieltä kantautuva autojen kiihdytysmelu.

Muuna huomiona osa vastaajista toivoo kunnantalon suunnittelualueelle virkistysaluetta ja puistoa.

## 4 Kaavarunkovaihtoehdot

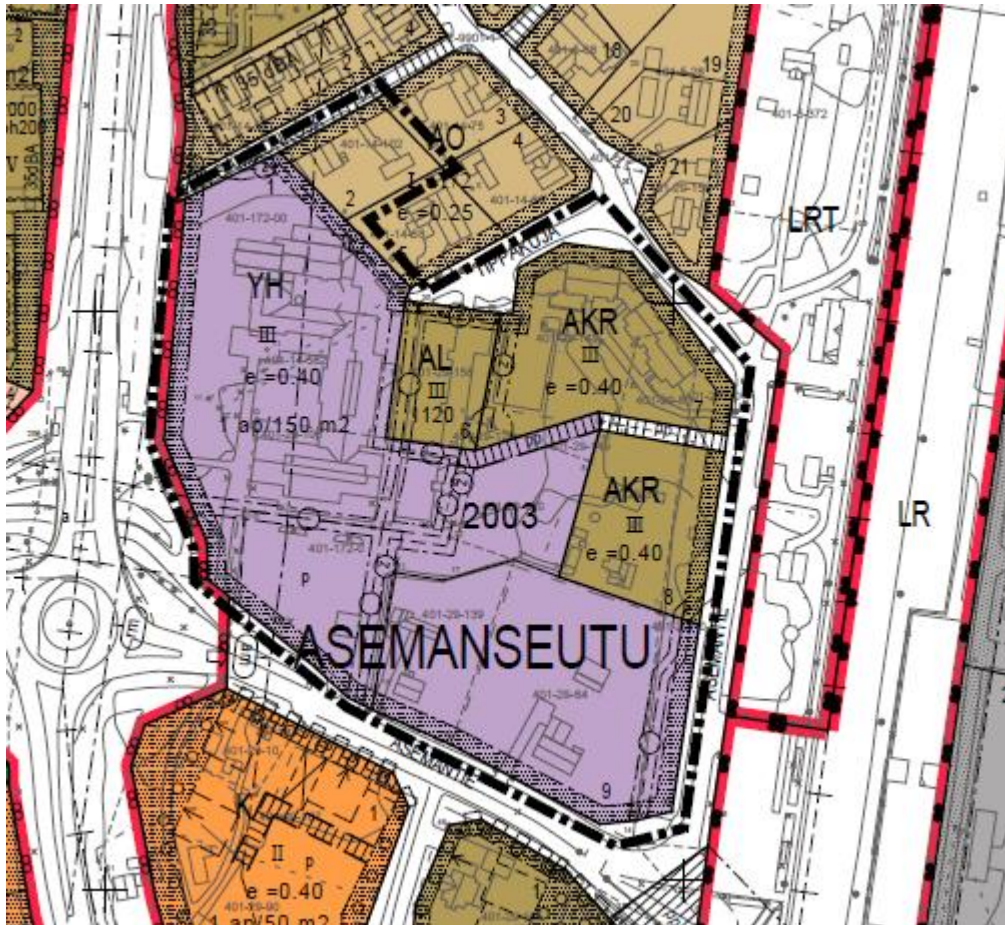
### 4.1 Vaihtoehtojen kuvaus

Kaavarunkovaihtoehtoja on laadittu kaksi. Kaavarunkotyössä on tarkasteltu alueen tiivyyttä, toimintoja, rakennetta ja kaupunkikuvaa. Vaihtoehdoissa on esitetty rakennusoikeuden määrä, asuntojen ja asukkaiden määrä ja rakennettavien alueiden pinta-ala.



*Alustava kaava-alueen rajausta (ilmakuva 2018).*





[Ajantasa-asemakaavaote.](#)

#### 4.1.2 Kokonaisrakenne ja liittyminen ympäristöön

Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää ja monipuolistaa asemanseudun yhdyskuntarakennetta tuomalla alueelle asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja. Asemanseudun täydennysrakentaminen tukee muun muassa junaliikenteen käyttäjämäärien kasvua ja mahdollista lähijunaliikennettä. Kaavamuutosalue sijaitsee joukkoliikenteen solmukohdassa.

Molemmissa kaavarungoissa on tutkittu kaavamuutosalueen täydennysrakentamista kerrostaloasumiselle, palveluille ja työpaikkatoiminnoille. Kaavarungoissa on huomioitu Kempeleen kunnan valiokuntien ohjaukset alueelle toivottavista toiminnoista ja rakenteen tiiviyydestä sekä aluetta koskevat kuntalaisten toiveet. Kuntalaisten toiveita ja odotuksia on kerätty kyselyllä ja hanketta koskevassa yleisötilaisuudessa.

Molemmissa kaavarungoissa on joitakin samoja elementtejä, kuten kerrostaloasumista, yleisten rakennusten korttelialue, työpaikka- tai liikerantamista, yleistä viheraluetta sekä mahdollisimman sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Erot kaavarunkojen välillä ovat asuinrakentamisen tiiviyydessä ja korkeudessa, työpaikka- tai liikerakentamisen määrässä, liikenneyhteyksien järjestämisessä, pysäköintijärjestelyissä kenttinä tai rakenteellisesti ja muodostuvassa taajamamiljöössä.

Molempien kaavarunkoluonnosten kokonaisrakennetta ohjaa alueen sijainti osittain rautatieliikenteen tärinäalueella. Tärinäselvityksen suositusten mukaan (A-Insinöörit 2017: 17–18):

- alle 80 metriä eräisyydelle radasta ei suositella rakentamista (D).

- 80–180 metrin etäisyydelle radasta ei suositella uutta asuinrakentamista yksittäisiä täydennysrakennuskohteita lukuun ottamatta. Tälle alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa muita tärinälle vähemmän herkkiä toimintoja kuten toimistoja, kauppoja, kahviloita, tavarataloja ja liikuntatiloja (C).
- 180–390 metrin etäisyydelle radasta voidaan toteuttaa yksikerroksisia tai vähintään viisikerroksisia rakennuksia (B).

Tärinäselvityksen mukaan koko alue on mittaustulosten ja maaperätietojen perusteella tulkittu VTT:n ohjeen mukaiseksi tärinän kannalta pehmeäksi maaksi (A-Insinöörit 2017: 18).

**Molemmissa kaavarungoissa uusi kerrostalorakentaminen on sijoitettu vähintään 180 metrin etäisyydelle radasta. Muut edellä mainitut toiminnot on sijoitettu 80–180 metrin etäisyydelle rautatiestä tärinäselvityksen suositusten mukaisesti.**

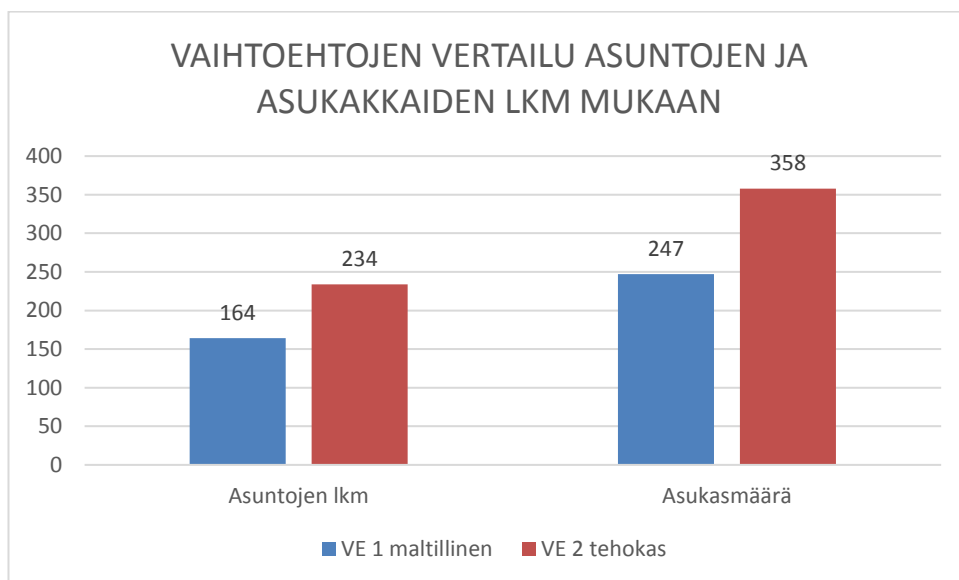
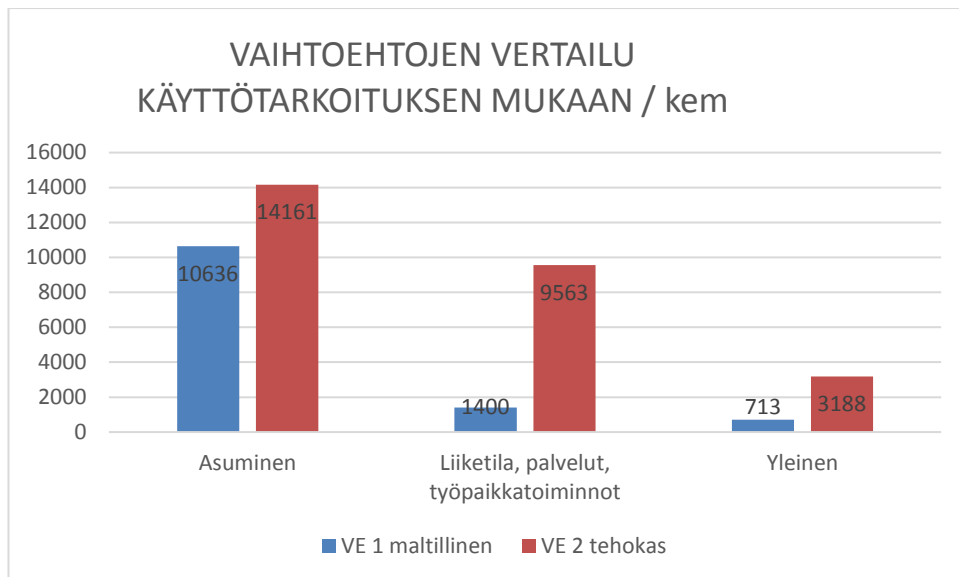


*Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 tärinäselvityksen yhteenvetokartasta (A-Insinöörit 2017).*

Lisäksi kaavamuutosalueella on myös kaksi inventointikohdetta (kohteet Metsärinne ja Osuuskassa), jotka on huomioitu kaavarungoissa. Molempiin kaavarunkoihin on sisällytetty alueen sisällä olevat säilytettävät metsäsaarekkeet. Metsäsaarekkeet sijaitsevat alueen luoteisosassa sekä alueen keskellä.

Molemmissa kaavarungoissa rakentamisen vaiheistus on samansuuntainen. Rakentaminen voi alkaa Eteläsuomentien asuinrakentamisen kortteleissa joko Sammonkujan puolelta tai Asemantien puolelta. Kaavarunkojen asuinrakentamisen korttelit muodostavat vastaparin Eteläsuomentien länsipuolella oleville asuinkerrostaloille ja jatkavat siten keskustan rakennetta aseman suuntaan. Viimeisenä rakentuvat rautatieasemaa vastapäätä sijaitsevat korttelialueet, jotka eivät ole kunnan maaomaisuutta.

Kaavarungoissa muutosalue liittyy osaksi Kempeleen keskustaajaman rakennetta eri tavoin. VE 1 kaavarunkoalue noudattaa Kempeleen tyypillistä taajamarakennetta. Rakenteen jatkoksi muodostuu uusi, väljä kerrostaloalue. VE 2 keskustaajama tiivistyy Asemanseutua kohti mentäessä voimakkaasti. Eteläsuomentien estevaikutus vähenee, kun keskustamaisia toimintoja on tien molemmin puolin.





### 4.1.3 Vaihtoehdot ja niiden kuvaus

#### VE1 ”maltillinen”



VE 1 kaavarunko istutettuna ilmakuvaan.

#### Rakentaminen ja palvelut

VE 1 sekä kerrostalorakentaminen (AK, AKR) että liikerakentaminen on maltillista. Eteläsuomentielle rajautuvat kerrostalot ovat 5-kerroksisia lukuun ottamatta yhtä 6-kerroksista kerrostalomassaa. Korkein kerrostalomassa sijoittuu alueen lounaisnurkkaan, kierto liittymän lähelle. Eteläsuomentien asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueilla (AKR) rakennusmassa laskee I ½-kerroksiseksi. Kerrostalokorttelit ovat tehokkuudeltaan  $e=0,80$ . Tippakujan asuinkerrostalojen (AKR) korttelialue säilyy. Maankäytön muuttuessa on otettava huomioon aluetta koskevat erityispiirteet. Rautatien tärinäalueella uudisrakentamista ohjaavat tiukemmat säädökset.

Vaihtoehdossa yksi uusien kerros- ja rivitaloasuntoja (AK ja AKR) syntyy 164 kpl. Kaavarunko mahdollistaa laskennallisesti 247 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Pysäköinti on pääasiassa kortteleiden sisällä rakennusten lähellä maantasalla. Kerrostalokortteleiden ja Eteläsuomentien välissä on vihervyöhyke (VL), joka antaa suojaetäisyyttä Eteläsuomentien liikenteeseen. Kaavarungossa esitetty rakenne jatkaa tiivistämistä ja luonteeltaan Kempeleen nykyistä keskustaaajamaa kehystävää rakennetta.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y), puisto (VP) ja pysäköintialue (LPA) ovat sijoitettut tärinän vuoksi heikommin asuinrakenramiselle soveltuvalla alueella (80–180 m etäisyys junaradasta). Alueen keskellä sijaitsevalle Y-tontille on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kunnan palvelupiste ”Kuntapiste”, jossa on palveluja kuntalaisille ja matkailijoille. Lisäksi

tontille voidaan sijoittaa kirjaston itsepalvelupiste, järjestötiloja tai muuta pienimuotoista yleistä toimintaa. Y-korttelialue rajautuu alueen keskellä olevaan keskuspuistoon, joka palvelee Asemanseudun asukkaita sekä alueen palveluissa ja liikkeissä asioivia kuntalaisia ja matkailijoita.

Rautatieasemaan rajautuvat P/K-tontit (palvelurakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue) mahdollistavat harrastus- ja kokoontumistilojen, asukastuvan, pienten erikoisliikkeiden, kahviloiden, kuntosalin, kampaamon, pienten toimitilojen tai muun pienyritystoimintaa palvelevan rakentamisen. Rakentamisen mittakaava on pienipiirteistä ja väljää, olevan rakentamisen oloista. Nykyinen asuminen mahdollistetaan kaavamääräysin.

#### *Liikenne ja katualueet*

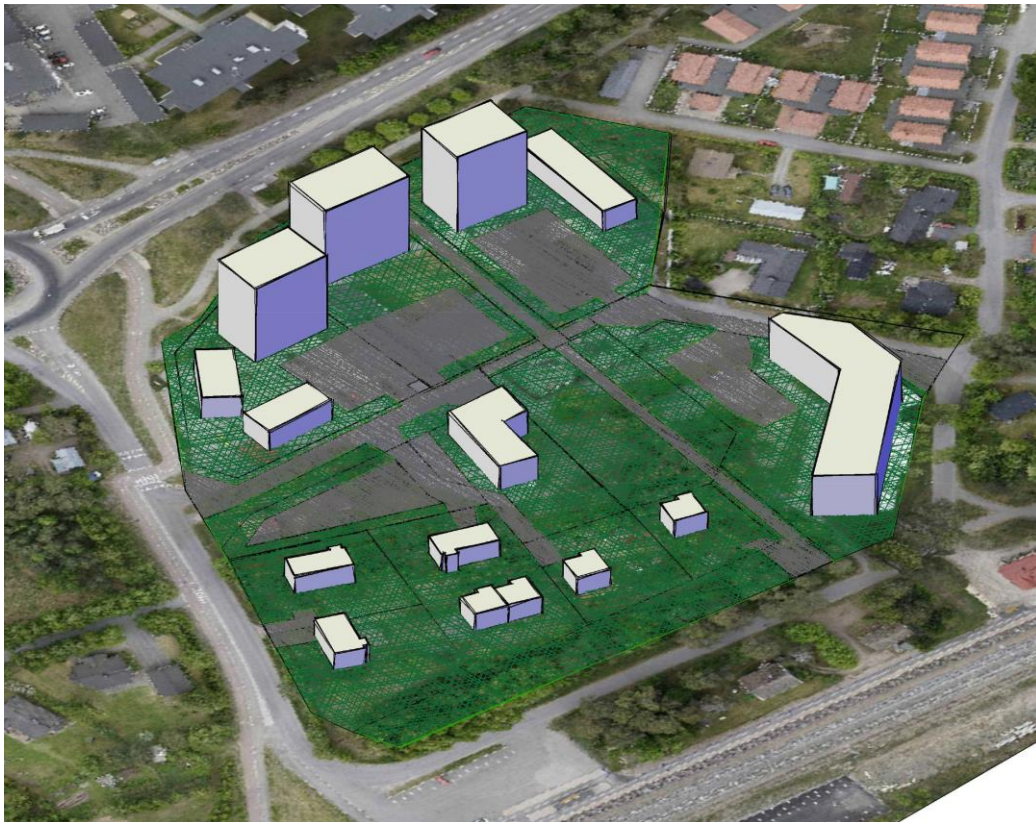
Kaavarungossa on esitetty uusi katualue Asemantieltä alueen sisälle, josta liikenne syötetään kevyenliikenteenreitin eteläpuolella oleviin asuinkortteleihin, Y-kortteliin ja LPA-alueelle. LPA-alue palvelee eteläisintä AK- ja AKR-korttelialuetta sekä asiointia Y-korttelissa ja puistossa. Liikenne Tippakujan päässä sijaitseviin asuinkerrostaloihin ohjataan Asemantien kautta. P/K-korttelien tonttiliittymät osoitetaan osin Asemantieltä ja osin merkittyjä ajoyhteyksiä hyödyntäen.

Katuyhteys ajoneuvoliikenteelle on katkaistu alueen läpi kulkevalla jalankulun ja pyöräilyn väylällä, joka yhdistää rautatieaseman ja Eteläsuomentiellä sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit. Maltillisessa VE 1 kulkuyhteydet palvelevat pääasiassa alueen asukkaita.

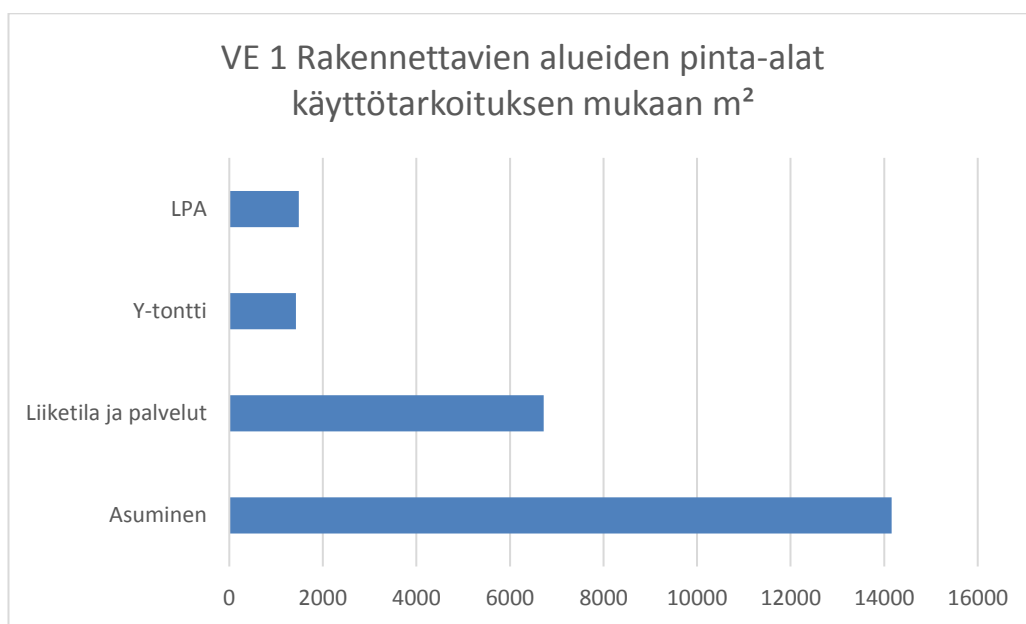
#### *Kaupunkikuva*

VE 1 kaavarunko muodostaa uuden pienimittakaavaisen pienten yritysten ja kunnan toimintojen palvelualueen, jonka ympärille asuminen kietoutuu. Taajamamiljö noudattaa väljyydellään nykyistä Kempeleen keskustaaajaman luonnetta. Asuinrakenne on linjassa aiemmin toteutuneen kerrostalorakentamisen kanssa.

Korttelien ulkoalueet ovat luonteeltaan yksityisiä, lukuun ottamatta alueen keskellä sijaitsevaa puistoa, joka on selkeästi julkista yhteistä ulkotilaa. Ympäristö on asuinlähiömäistä. Autojen paikoitus maantasossa vie paljon tilaa ja on näkyvä elementti. Pysäköintialueille tulee rakentaa katoksia tai pysäköintikentät tulee jäsentää viherrakentein viihtyvyyden parantamiseksi. Istutettavat ja säilytettävät puurivit rajaavat tiloja ja parantavat katutilan ja ympäristön viihtyisyyttä muutoin melko väljässä ja aukeassa ympäristössä.



Aksonometrinen massoitteluluonnos VE 1.

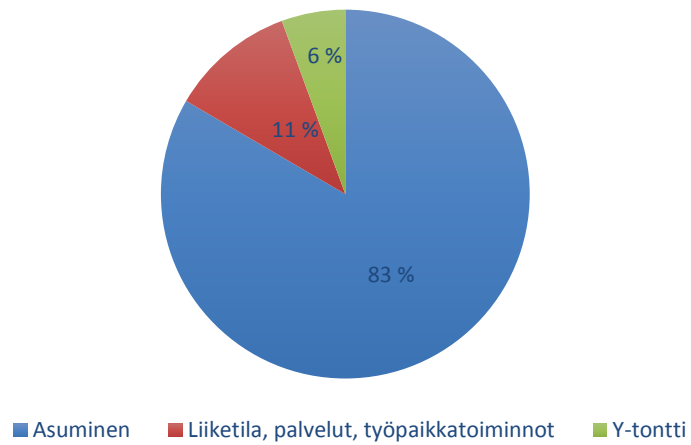


Rakennettavien alueiden pinta-alat (m<sup>2</sup>).



## VE 1 "maltillinen"

Kokonaisrakennusoikeus yht. 12 749 k-m<sup>2</sup>



*Käyttötarkoitusten prosentuaaliset osuudet kaikista kerrosneliöistä (k-m<sup>2</sup>).*

## VE 2 "tehokas"



*VE 2 kaavarunko istutettuna ilmapäätteenä.*

VE 2 on tiiviin rakentamisen kaavarunko, jossa asuinrakentamiseen soveltuvat alueet on otettu mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön. Eteläsuomentielle rajautuvat asuin- ja lii-kerakentamisen korttelialueet (AL) ovat tehokkuudeltaan 1,8. Eteläsuomentien ja Ase-mantien kulmassa olevan kerrostalon korkeudeksi on osoitettu V-VIII (5-8). Samassa korttelissa on myös 5-kerroksisen AL-rakennuksen paikka. Matalampi rakennus rajautuu alueen läpi kulkevaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen. Pohjoisemmassa AL-korttelissa rakennusten korkeus vaihtelee 1- ja 3-4-kerroksisten, 5- ja 6-kerroksisten sekä 5-12-kerroksisen rakennusten välillä. Korkein rakennusmassa sijoittuu korttelin lounaisnurkkaan. Korkeiden rakennusmassojen väliin on osoitettu matalat rakennukset, jolloin korttelin si-sään saadaan valoa. Vaihtelevuus kerroslukujen välillä turvaa suotuisat valo-olosuhteet myös naapuritonteilla. Se tuo myös kerroksellisuuden vaikutelmaa ympäristöön, joka ra-kentuu uutena yhdellä kertaa.

VE 2 uusia kerrostaloasuntoja (AL) muodostuu 234 kpl, kun AL-kortteleiden rakennusoi-keudesta 15 % on lii-kerakentamista. Kaavarunko mahdollistaa laskennallisesti 358 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Luoteessa säilytettävän metsäsaarekkeen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa esi-merkiksi kaksikerroksisia yhtiömuotoisia erillispientaloja, mikä pehmentää rakennetun ympäristön muutosta olevan asuinrakentamisen suuntaan. Korkea rakentaminen on osoi-tettu kauemmaksi Asemanseudun toteutuneesta pientalorakentamisesta.

AL-kortteleiden pysäköinti sijoitetaan pihakansien (k - 1) alle sekä aluetta palveleviin py-säköintilaitoksiin (LPY), mikä mahdollistaa suuremman aluetehokkuuden. Katutasoon ke-vyen liikenteen reittien varteen ja osaan toisen kerroksen tiloja ohjataan toteutettavaksi liiketilaa ja palveluita. Katutason piha-alueille voidaan rakentaa esimerkiksi kahvilan te-rassi tai muuta julkista, liikkeitä palvelevaa ulkotilaa. Asuntojen pihatoiminnot sijoitetaan pihakansien päälle, jolloin ulkotiloissa saavutetaan hieman yksityisyyttä tiiviissä ympäris-tössä.

Pysäköintilaitokset on mitoitettu palvelemaan myös Y-korttelia sekä KTY-kortteleiden työntekijöitä. KTY-kortteleiden asiakaspysäköinnissä voidaan osittain hyödyntää olevaa rautatieaseman paikoitusta. Lisäksi aikarajoitteista asiakaspysäköintiä voidaan osoittaa kadunvarsipaikoituksena.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) kaavarungon keskellä mahdollistaa esimerkiksi kun-nanpalvelujen, virasto- ja toimistotilojen, kirjaston, auditorion tai opetustilojen rakentami-sen. Y-kortteli on tehokkuudeltaan 1. Y-korttelialueeseen sisältyy laadukas ja korkeata-soisesti hoidettava puistomainen istutusalue.

Alueen läpi itä-länsisuuntaisesti kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn reitille on mahdollista rakentaa valokatteella katettua katutilaa (k - 2). Katettu, säältä suojattu katutila voi pal-vella esimerkiksi ympärivuotista torimyyntiä tai tapahtumien järjestämistä.

Rautatieaseman ympäristöön rajautuu KTY-korttelialueen vyöhyke, johon on mahdollista rakentaa työpaikkarakennuksia. Vyöhyke ulottuu Asemantieltä Tippakujalle. Korttelialu-teen tehokkuus vaihtelee 0,3-1 välillä. Rakennukset voivat olla korkeintaan kolmekerrok-sia, jolloin uudisrakentaminen on mahdollista sovittaa vanhan rakennuskannan mittakaa-vaan. Uusien rakennusten sijainnissa ko. kortteleissa on otettava huomioon inventoidut kohteet.

Erillisiä viheralueita ei ole osoitettu, vaan viherympäristö toteutetaan tonteille osoitetuin istutusaluein, puurivein, sekä Y-korttelin puistomaisena pihana. Istutusalueille osoitetut pohjois-etelä-suuntaiset kevyenliikenteenreitit tulee toteuttaa nurmikivin levennetyinä, jolloin niitä voidaan hyödyntää palokunnan hyökkäystienä.

VE 2 rakentaminen on tiivistä ja urbaania. Nykyisen Kempeleen keskustaajaman rakenne tiivistyy rautatieasemaa kohti mentäessä.

#### *Liikenne ja katualueet*

VE 2 Asemantieltä on uusi katuyhteys AL-, LPY- ja Y-kortteliin. Pohjoisemman AL-korttelin, LPY-korttelin ja KTY-kortteliksi muuttuvan AKR-korttelin ajoyhteys on Tippakujan kautta. Muiden KTY-tonttien tonttiliittymät ovat Asemantien puolelle. VE 2 jalankulun ja pyöräilyn yhteys yhdistää rautatieaseman, joukkoliikenteen pysäkit sekä baanan. Kaavarungossa kevyen liikenteen yhteydet kulkevat alueen halki itä-länsi- ja pohjoinen-eteläsuuntaisesti. Ratkaisu tukee keskustaajaman alueen jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen kehittämistä.

#### *Kaupunkikuva*

VE 2 kaavarungolla muodostuu tiivis ja urbaani ympäristö, joka mahdollistaa viihtyisän, vaihtelevan ja toiminnallisen kaupunkiympäristön muodostumisen. Alueelle muodostuu kaupunkimainen kävelykatualue rautatieasemalta bussipysäkeille. Katutilat ovat rajautuvia. Viherympäristö on rakennettua ja istutusalueiden verkosto elävöittää ympäristöä.

Korkeiden rakennusten välissä yksikerroksiset osat tuovat vaihtelua ja ihmisen mittakaavaa niin jalankulkijoiden kuin tornitalon parvekkeelta katselevien näkökulmasta. Matalien rakennusten ylitse saadaan päivänpaistetta pihaille ja korttelien ympäristöön.

Autojen sijoittaminen pihakansien alle ja pysäköintilaitoksiin luo mielikuvan kävelykeskustasta, jossa kävely, pyöräily ja julkinen liikenne saavat näkyä.

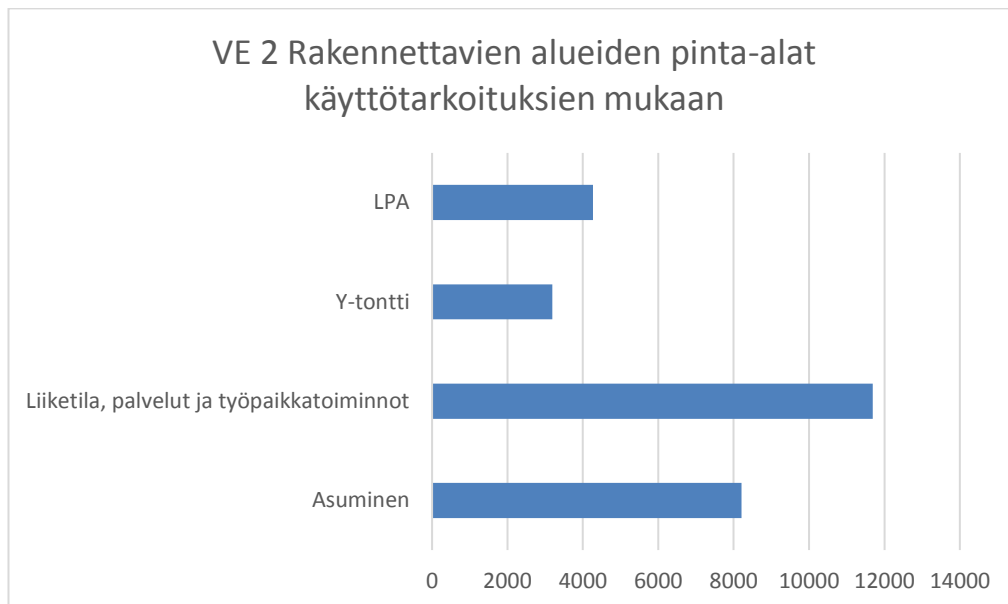
Asemantien varressa vaihtelevat vanhat, väljemmät pihat sekä tehokkaampi uudisrakentaminen, jonka mittakaavaa kuitenkin rajataan 3-kerroksiseksi.

Rakennusten edellytetään olevan kiinnostavia ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia.



*Aksonometrinen massoitteluluonnos VE 2.*





*Rakennettavien alueiden pinta-alat (m²).*



*Käyttötarkoitusten prosentuaaliset osuudet kaikista kerrosneliöistä (k-m²).*

## 5 Kaavarunkojen vaikutusten arviointi

### VE 1

Maltillinen vaihtoehto mahdollistaa suunnittelualueella noin 250 asukasta ja 1400 kerrosneliötä työpaikkarakentamista. Työpaikkarakentaminen on pääasiassa pienyritysten tarpeisiin, kuten taide-, käsityö- ja muu pientuotanto, kampaamo, kuntosali, matkailun palvelut, kahvila, kioskki, pienet erikoisliikkeet tai pienten yritysten toimitilat.

Kunnan palveluverkko ulottuu alueelle hyvin ja palvelujen mitoitus saadaan riittämään kevyillä toimilla. Kaava mahdollistaa alueella kunnan palvelupisteen sekä muita pieni-muotoisia yleisiä toimintoja, kuten asukastuvan tai itsepalvelukirjaston.

Kadut ja kevyenliikenteenreitti ovat laatu- ja kustannustasoltaan tavanomaisia. Puistoalueen rakentaminen ja hoito aiheuttaa kustannuksia. Tonttien maltillisen rakennusoikeuden johdosta tonttimyynnin ja kiinteistöverojen tuotot ovat vastaavasti maltilliset. Niillä pyritään kattamaan lähinnä alueen purkutöistä, viherrakentamisesta ja pakollisesta infrasta koituvia kustannuksia.

Kempeleen taajaman kehittymisen kokonaiskuvassa maltillinen vaihtoehto liittyy sujuvasti nykyiseen ympäristöön. Paikallisesti arvokkaiden kohteiden ympäristössä täydennysrakentaminen on pienimittakaavaista ja hyvin vanhaan rakennuskantaan sopeutuvaa.

Suunnitelma sopii tilanteeseen, jossa keskustan sekä keskustaajaman ympäristön rakentamisen odotetaan säilyvän nykyisen kaltaisena tai kehittyvän vähäisesti. Liikekeskusta säilyy nykyisellä paikallaan Eteläsuomentien länsipuolella. Mahdolliset mittavammat kehityshankkeen niin asumisen kuin työpaikkarakentamisen osalta sijoitetaan muualle kuntaan.

Maltillinen vaihtoehto lisää vähäisesti Asemantien loppupään liikennettä. Liikenteen luonne alueella muuttuu asiointispainotteisesta asumispainotteiseksi. Kerrostalorakentaminen Eteläsuomentien varteen parantaa jonkin verran linja-autoliikenteen edellytyksiä keskustassa.

Maltillinen vaihtoehto on melko varma toteutukseltaan: useimmat kunnassa toimivat rakennusyritykset ovat toteuttaneet vastaavantasoisia ja -tyyppisiä hankkeita. Alue ei edellytä kunnalta mittavia investointeja. Alueen rakentuminen voidaan vaiheistaa pieniin osiin.

## VE 2

Tehokas vaihtoehto mahdollistaa alueella noin 360 asukasta ja 9563 kerrosneliötä työpaikkarakentamista. Työpaikkarakentaminen on monipuolista: tiloja voidaan rakentaa isojen ja pienten yritysten tarpeisiin. Alueella on mm. yritysten toimitilarakentamista, häiriötä aiheuttamatonta tuotantoa, kauppaliikkeitä ja palveluyrityksiä.

Palvelut ovat hyvin saatavilla, mutta asukasmäärän kasvu voi edellyttää lisäpalvelujen tuottamista keskustaajaman alueella. Kaava mahdollistaa alueelle suuren julkisen rakennuksen, jossa voi toimia esimerkiksi kunnan palvelut ja virasto, oppilaitos, kirjasto, kulttuuritiloja, yhdistysten ja muita kokoontumistiloja tai joidenkin edellä mainittujen yhdistelmä.

Kadut ja kevyenliikenteenreitit rakennetaan korkealaatuisina, jotta tiivis ja urbaani ympäristö olisi myös huoliteltu ja viihtyisä. Alueen läpi kulkevan kävelyreitin toteutus korkealaatuisena ja osin katettuna vaatii investointia. Y-korttelin piha-alueen puistomainen toteutus korvaa muita viheralueita alueen keskellä. Mittava rakennusoikeus mahdollistaa hyvän tonttimyynti- ja kiinteistöverotuoton alueen maasta. Tuloilla katetaan alueen purkutöiden lisäksi laadukkaan julkisen kaupunkiympäristön rakentamista.

Kempeleen taajaman kehittymisen kokonaiskuvassa tehokas vaihtoehto ohjaa kehitystä selkeästi urbaanimpaan suuntaan. Keskustan tehokkuus kasvaa Asemanseutua kohden, ja uudet tiiviit kerrostalokorttelit ovat kuntakeskuksen uusi sydän. Vaihtelevat kerrosluvut ja aseman suuntaan pienenevä rakeisuus soveltuvat uuden alueen kerroksellisen oloisesti ympäröivään taajamarakenteeseen. Myös paikallisesti arvokkaiden kohteiden ympäristö täydennysrakennetaan melko voimakkaasti siten, että uudisrakentaminen madaltuu ja uuden rakennetun ympäristön mittakaava sopeutuu vanhaan asemalle päin tultaessa.

Tehokas vaihtoehto sopii tilanteeseen, jossa keskustan kehityspyrkimys on myös suunnittelualueen ulkopuolella täydentyminen tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi rakenteeksi. Keskusta sijaitsee vahvana nykyisellä paikallaan ja vetää puoleensa asukkaita, asiakkaita ja yrityksiä. Voimakkaan lisärakentamisen vyöhyke ulottuisi itä-länsisuunnassa

rautatieasemalta terveyskeskuksen alueelle. Vyöhykkeen etelä- ja pohjoispuolella rakenne väljentyisi asteittain.

Tehokas vaihtoehto lisää Asemantien ja Tippakujan liikennettä nykytilanteesta. Linja-autoliikenteen toimintaedellytykset kehittyvät runsaan asuin- ja työpaikkarakentamisen vaikutuksesta. Asemanseudun kehittäminen parantaa lähijunaliikenteen syntymisen edellytyksiä. Suunnitelma yhdistää kiinnostavan ja laadukkaan kävelyreitit avulla aseman ja nykyisen liikekeskustan alueet.

Tehokkaan vaihtoehdon toteutuminen vaatii kunnan kasvun jatkumista niin asukasmäärän kuin yritysten kiinnostuksen osalta. Kunnan on tehtävä investointeja liikenneympäristöön ja osallistuttava Y-tontin toteutumiseen. Alueelle olisi eduksi, että toteutus tapahtuu isoissa osissa, mikä edellyttää rakentamaan ryhtyvän yrityksen sitoutumista tekemään merkittäviä investointeja saadakseen tuottoa hulppeasta rakennusoikeudesta.

