

Asianumero: 1320/10.02.03/2018
Vireilletulo khall 21.5.2018. § 164
Asemakaavaselostus/luonnosvaihe
vaihepvm 30.9.2020



Kempeleen asemakaavan muutos, kunnantalon alue KESKUSTA / ASEMANSEUTU, RISTISUO, OLLAKKA (101 / 002, 003, 006)

Kempeleen Keskustan tilastoalueella (101) sijaitseva asemakaavan muutos koskee Asemanseudun pienalueen (002) kortteleita 2001-2003 sekä niihin liittyviä liikennealueita ja Ristisuon pienalueen (003) rautatiealuetta sekä Ollakan pienalueen (006) yleisen tien aluetta.

Kaavalla muuttuvat korttelit 2001-2003 ja muodostuvat korttelit 2013-2014 sekä näihin liittyviä puisto- ja liikennealueita.

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi, tarkoitus ja tavoitteet.....	4
1.4 Asiakirjaluettelo	5
2. Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava ja kaavoitusaloite.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtötiedot ja selvitykset	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.3 Luettelo aluetta koskevista suunnitelmista ja selvityksistä	19
4. Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.1 Osalliset.....	21
4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely sekä viranomaisyhteistyö	21
4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet.....	22
4.4 Kaavarunkovaiheen palautteet.....	23
4.5 Asemakaavaluonnoksen palautteet.....	24
4.6 Kooste muusta kuntalaispalautteesta	24
5. Suunnittelun kulku	30
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	30
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	30
5.3 Asemakaavan tavoitteiden asettaminen ja tarkentaminen sekä valiokuntien ohjaukset.....	31
5.4 Kaavarunkovaihe.....	34
5.5 Asemakaavaluonnos	35
6. Asemakaavan kuvaus.....	35
6.1 Kaavan rakenne.....	35
6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
6.3 Aluevaraukset	37
6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	38
6.5 Nimistö	38
6.6 Rakentamisen ohjaus.....	38

7. Asemakaavan toteuttaminen	39
7.1 Toteutuksen tavoiteaikataulu ja vaiheistus	39
7.2 Vaikutusten arviointi	39
7.3 Toteutuksen seuranta	42

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kempeleen Keskustan tilastoalueella (101) sijaitseva asemakaavan muutos koskee Asemanseudun pienalueen (002) korttelin 2001 tonttia 1, korttelin 2002 tonttia 1 ja korttelia 2003 sekä näihin liittyviä liikennealueita Ristisuon pienalueen (003) rautatiealuetta sekä Ollakan pienalueen (006) yleisen tien aluetta. Kaava muuttaa kortteleita 2001-2003. Kaavalla muodostuvat uudet korttelit 2013 ja 2014 sekä niihin liittyviä puisto- ja liikennealueita. Kaavassa osoitetaan alikulkujen paikat rautatiealueelle ja yleisen tien alueelle.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustassa Eteläsuomentien ja Ketolanperäntien sekä rautatien välisellä alueella. Alue rajautuu etelässä AL-tontteihin, Saukkotien katualueeseen, VL- ja EV-alueisiin, lännessä Eteläsuomentien yleisen tien alueeseen, pohjoisessa Sammonkujan katualueeseen ja idässä AO-tontteihin ja Asemantien katualueeseen sekä ulottuu osin raideliikenteen alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.



Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi, tarkoitus ja tavoitteet

Kaavahanke *Kempeleen asemakaavan muutos, kunnantalon alue* tähtää kuntakeskuksen voimakkaaseen kehittämiseen. Kunnan omistuksessa olevalle vajaakäyttöiselle alueelle puretun kunnantalon korttelissa osoitetaan uusi käyttötarkoitus. Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen eheyttää keskustarakennetta ja vahvistaa Kempeleen ydinkeskustan sijaintia rautatien ja Ollilantien välisellä, Asemantien ja Kempeleentien pohjoispuolelle sijoittuvalla alueella.

Kaavassa tarkastellaan Kempeleen kunnan valiokuntien ohjauksen sekä oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti tehokkaan maankäytön ja monipuolisten, keskustamaisten toimintojen mahdollistamista. Toiminnoiksi on määritelty asuminen, toimisto- ja liiketilat, kahvila- ja ravintolapalvelut, yleiset tilat, kunnan palvelut, kulttuuritoiminta ja julkinen ulkotila puistoineen. Tiiviisti rakentuvan ympäristön viihtyisyyteen ja rakentamisen laatuun kiinnitetään huomiota.

Lisäksi asemakaavan muutoksessa varaudutaan keskustan liikenteelliseen kehittämiseen. Kaava mahdollistaa Kaartotien liittämisen joukkoliikennealikululla Asemantiehen, sekä uudet bussipysäkkien paikat pitkänmatkan linjoille Ketolanperäntien varteen ja paikallisliikenteelle Asemantielle.

1.4 Asiakirjaluettelo

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Punaisella merkityt täydentyvät ehdotusvaiheeseen.

- Liite 1. **Asemakaavan seurantalomake**
- Liite 2. Ote rekisterikartasta
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 29.9.2020)
- Liite 4. OAS:sta saapuneet lausunnot
- Liite 5. Kaavarungoista saapuneet lausunnot
- Liite 6. Asemakaavaluonnos ja voimassa oleva kaava
- Liite 7. **Asemakaavaehdotus**
- Liite 8. **Luonnosvaiheen palaute ja vastineet**
- Liite 9. **Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khall, § xx)**
- Liite 10. **Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet ja hyväksymiskäsittely (khall, § xx ja kvalt, § xx)**
- Liite 11. **Kunnantalon alueen rakennustapaohje**

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit on lueteltu selostuksen kohdassa [3.3 Luettelo aluetta koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.](#)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- palveluvaliokunta 19.2.2018, § 2, keskusta-alueen kehittämistavoitteiden asettamista
- resurssivaliokunta 19.2.2018, § 2, keskusta-alueen kehittämistavoitteiden asettamista
- elinvoimavaliokunta 1.3.2018, § 2, keskusta-alueen kehittämistavoitteiden asettamista
- yhteisöllisyysvaliokunta 1.3.2018, § 3, keskusta-alueen kehittämistavoitteiden asettamista
- khall 21.5.2018, § 164, kunnanhallitus käsitteli kaavan vireille tulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa OAS:n nähtäville 20.6.-31.8.2018
- Harava-kysely netissä 5.7.-31.8.2018
- ensimmäinen yleisötilaisuus 23.8.2018, ideointi ja lähtötietovaihe
- 4.9.2018 kaavoituksen sisäinen palaveri ja suunnittelun aloitus

- 4.9.2018 kehityskahvila kunnantalon aiemmille työntekijöille, käytiin läpi alueen historiaa viime vuosikymmeniltä
- 16.10.2018 palvelu-, resurssi-, elinvoima- ja yhteisöllisyysvaliokunnat, käsiteltiin neljää kaavarunkoversiota
- melu- ja tärinäkysely alueen asukkaille satunnaisotannalla lokakuu 2018
- khall 5.11.2018, § 344, kaavarunkojen asettaminen nähtäville 2 viikon kuulemisajaksi
- 13.11.2018 palvelu-, resurssi-, elinvoima- ja yhteisöllisyysvaliokunnat, käsiteltiin kahta kaavarunkoa ja haettiin ohjausta jatkotyöstöön
- toinen yleisötilaisuus 28.11.2018, kaavarungot
- nuorisovaltuusto 19.2.2019, esiteltiin kahta kaavarunkoa
- Valtuustoseminaari 2.9.2019, keskusta-alueen visiotyön yhteydessä kunnantalon alueen kaavan tilannekatsaus
- elinvoimavaluokunta 20.1.2020, tärinäsuojauksen kustannusvaikutuksista keskustelu
- Valtuustoseminaari 1.9.2020, kaavaluonnoksen esittely ja palautteen hakeminen ennen viimeistelyä
- 23.9.2020 nimistötoimikunta kokoontui nimeämään alueen kadut ja puiston
- khall 5.10.2020, § 254, päivitetyn OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen valmisteluvaiheen kuulemista varten

Hankkeen tiimoilta on pidetty kussakin prosessin vaiheessa teknisten palveluiden sisäisiä palavereja.

2.2 Asemakaava ja kaavoitusaloite

Kaavoitukseen on ryhdytty kunnan toimesta. Tavoitteena on keskustan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen ja keskustamaisen maankäytön mahdollistaminen kunnan strategioiden ja ohjelmien mukaisesti.

Asemakaava laaditaan Kempeleen kunnan teknisten palveluiden kaavoitusyksikön omana työnä. Selvityksiä teetetään asiantuntijatyönä. Asemakaavan suunnitteluvaihe on vuorovaikutteinen sekä kuntalaisia, että päättäjiä osallistava. Yleisötilaisuudet ja kyselyt täydentävät aineistojen nähtävilläolojen aikaista palautetta.

Suunnittelu on aloitettu 2018. Kaavaprosessin aikana kunnantalo on purettu. Useiden kaavahankkeiden yhtäaikaisen vireillölon johdosta koko keskusta-alueelle on laadittu visio, joka ohjaa kaavojen tarkoituksenmukaisessa laatimisessa.

Kaava-alueelle osoitetaan kerrostaloasumista, liike- ja toimistorakentamista, kunnan toimistoa ja palveluita, kulttuuriympäristöä säilyttävää pientalorakentamista ja viheraluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisen ensimmäinen vaihe voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Ensimmäiset tontit voidaan luovuttaa aikaisintaan 2022 katujen valmistuttua. Toteuttamisen aikataulu siltä osin, kuin alueella on olevaa rakennuskantaa, riippuu rakennuskannan poistumisesta.

3. Lähtötiedot ja selvitykset

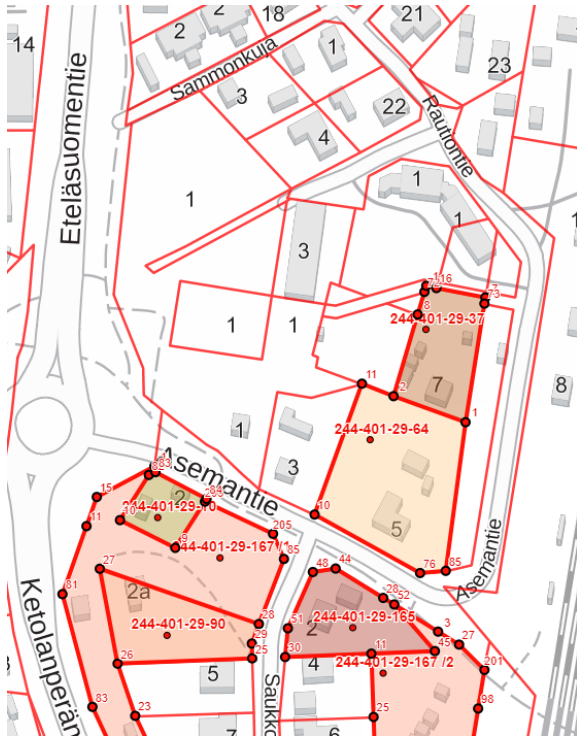
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Maanomistusolot

Suunnittelualueesta merkittävä osa, noin 3 ha, on kunnan omistuksessa. Kiinteistöt Valkola, Metsärinne, Osuuskassa, Vesala, Tähtilaukka ja Laukka ovat yksityisomistuksessa. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.



Ilmakuvaote, jossa kunnan omistamat maa-alueet korostettu vihreällä (Kempeleen kunta).



Yksityisten maanomistajien kiinteistöt kartalla (MML).

Maaperä, rakennettavuus ja pohjavesi

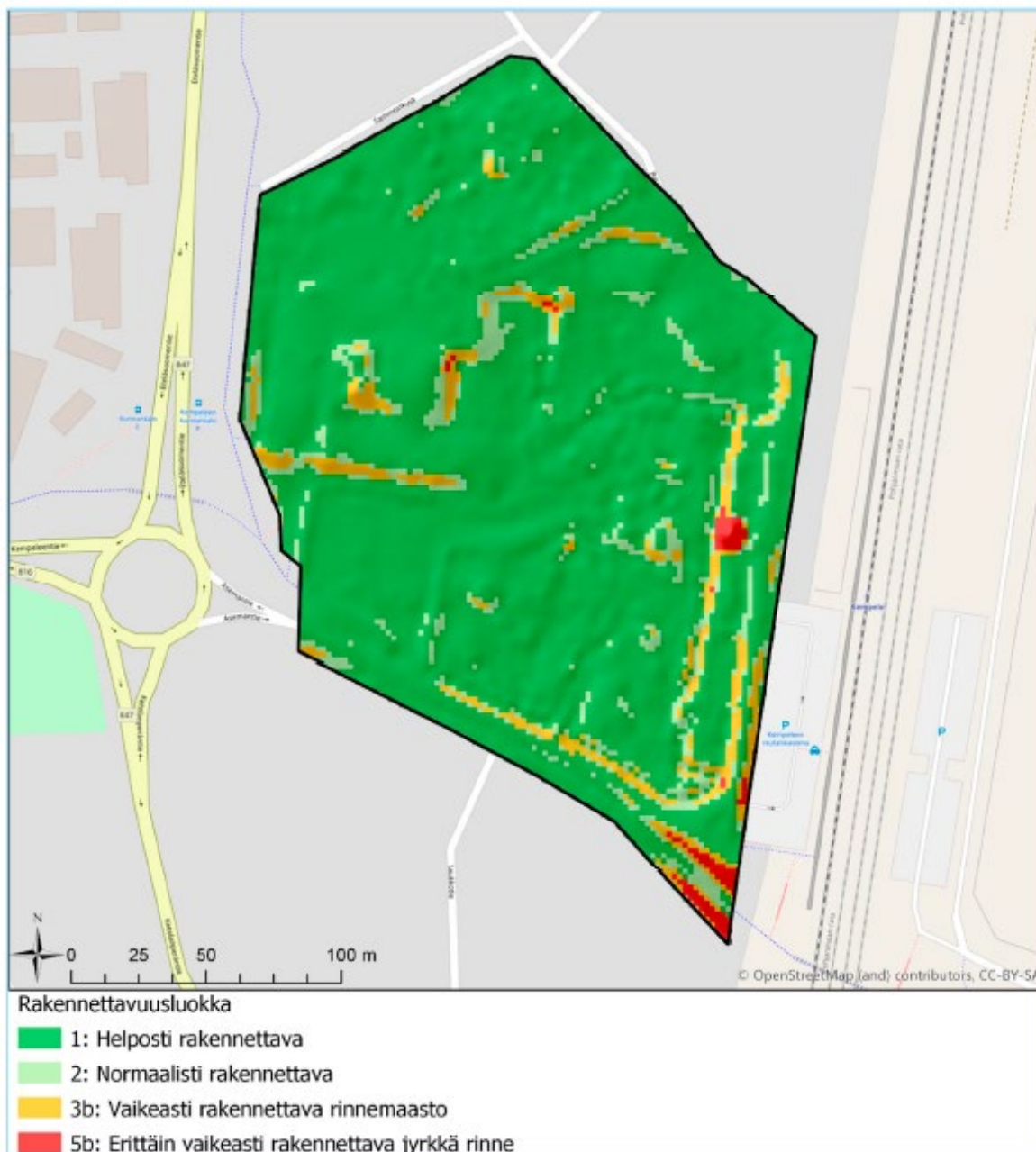
Kallioperältäään suunnittelualue kuuluu Muhoksen muodostumaan ja kallioperän laatu on siltti- ja savikiveä.

Valtaosassa suunnittelualueella pinta- ja pohjamaalajina on hiekka (kartalla vihreä). Asemantien eteläpuolella pinta- ja pohjamaalajina on karkea hietä (kartalla keltainen).



Maalajit. Pohjakartta maanmittauslaitos, maaperätiedot geologian tutkimuslaitos.

Kunnantalon kortteli oli mukana ympäristöministeriön pilottihankkeessa, jossa Ramboll laati korttelin rakennettavuudesta kertovan aineiston. Kunnantalon kortteli on maaperän ja pinnanmuotojen puolesta pääosin helposti rakennettavaa maata, kuten oheisesta karttaotteesta käy ilmi.



Rakennettavuuden tarkastelu, Ramboll 2019.

Alue sijaitsee kokonaan Kempeleenharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Tämän vuoksi alueen puhtaita hulevesiä tulee imeyttää ja likaiset hulevedet johtaa pois alueelta tiiviissä rakenteessa. Aluetta koskevat Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma ja pilaamiskielto (YSL 17 §).

Luonnonolot

Alue on rakentunutta taajamaa, jossa ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tonteilla on täysikasvuista puustoa ja matalampaa kasvillisuutta. Eläimistö on tyypillistä taajamaympäristön pihapiirien eläimistöä. Alueella ei ole vesistöjä vähäistä ojitusta lukuun ottamatta.



Näyttävää puustoa kunnantalon entisellä tontilla. Aluskasvillisuutena nurmi.

Asemakaavan toteutuminen alueella

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mutta alue on silti merkittävältä osin rakentunut. Suunnittelualueella on lainvoimaisessa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten käyttöön (Y) sekä asumiseen (AO, AL ja AKR) osoitettu kortteli 2003, jonka tontilla 1 Kempeleen kunnantalo on sijainnut. Hallintorakennukset purettiin vuonna 2019. Tontilla on taksiasema ja pysäköintikenttää. Korttelin asuinpienalojen AO-tontit 2-5, asuin- ja liikerakennusten AL-tontti 6 ja asuinkerrostalojen tai rivitalojen AKR-tontti 7 ovat asemakaavan mukaisessa käytössä. AKR-tontilla 8 on omakotitalo ja Y-tontilla 9 kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen. Korttelin 2001 tontti 1 on toimisto- ja liikerakennusten K-tontti, mutta tontilla sijaitsee asuinpienitalo piharakennuksineen sekä toisen, tiealueella sijaitsevan rakennuksen talousrakennus. Korttelin 2002 AL-tontti 1 on asemakaavan mukaisesti asuinkäytössä.



Korttelissa on kunnantalon purkamisen jälkeen melko tyhjää.

Liikenneolosuhteet

Alueen liikenneyhteydet ovat erinomaiset. Alueen ajoneuvoliikenne syötetään Eteläsuomentien ja Kempeleentien liikenneympyrän kautta. Pyöräilyn laatukäytävä, baana, kulkee suunnittelualueen läpi Asemantien vartta. Bussipysäkit sijaitsevat Eteläsuomentien varressa suunnittelualueen välittömässä yhteydessä. Alueen itärajalla sijaitsee Kempeleen rautatieasema.

Ketolanperäntien ja rautatieliikenteen kehittämishankkeet sekä keskustavision mukainen joukkoliikennereitin siirtäminen vaikuttavat tulevaisuudessa entisestään myönteisesti alueen liikenneyhteyksiin.

Liikenneväylät ja mm. alikulkujen luiskaukset aiheuttavat myös estevaikutusta, jota pyritään suunnittelun keinoin hillitsemään.

Tärinä ja melu

Eteläsuomentie ja rautatie aiheuttavat meluhaittaa alueelle. Rautatie aiheuttaa myös tärinähaittaa. Meluolosuhteet ovat kaupunkiympäristölle melko tyyppilliset ja tavanomaisin keinoin hallittavissa. Raideliikenteen tärinästä on teetetty selvityksiä aiempiin hankkeisiin sekä tätä asemakaavaa varten. Osana asemakaavan osallistamistyötä on kartoitettu nykyasukkailta asukaskyselyllä tärinän ja melun häiritsevyyttä. Lisäksi on tilattu arvio tärinäntorjunnan kustannusvaikutuksista mahdolliseen asuinrakentamiseen tärinäalueella.

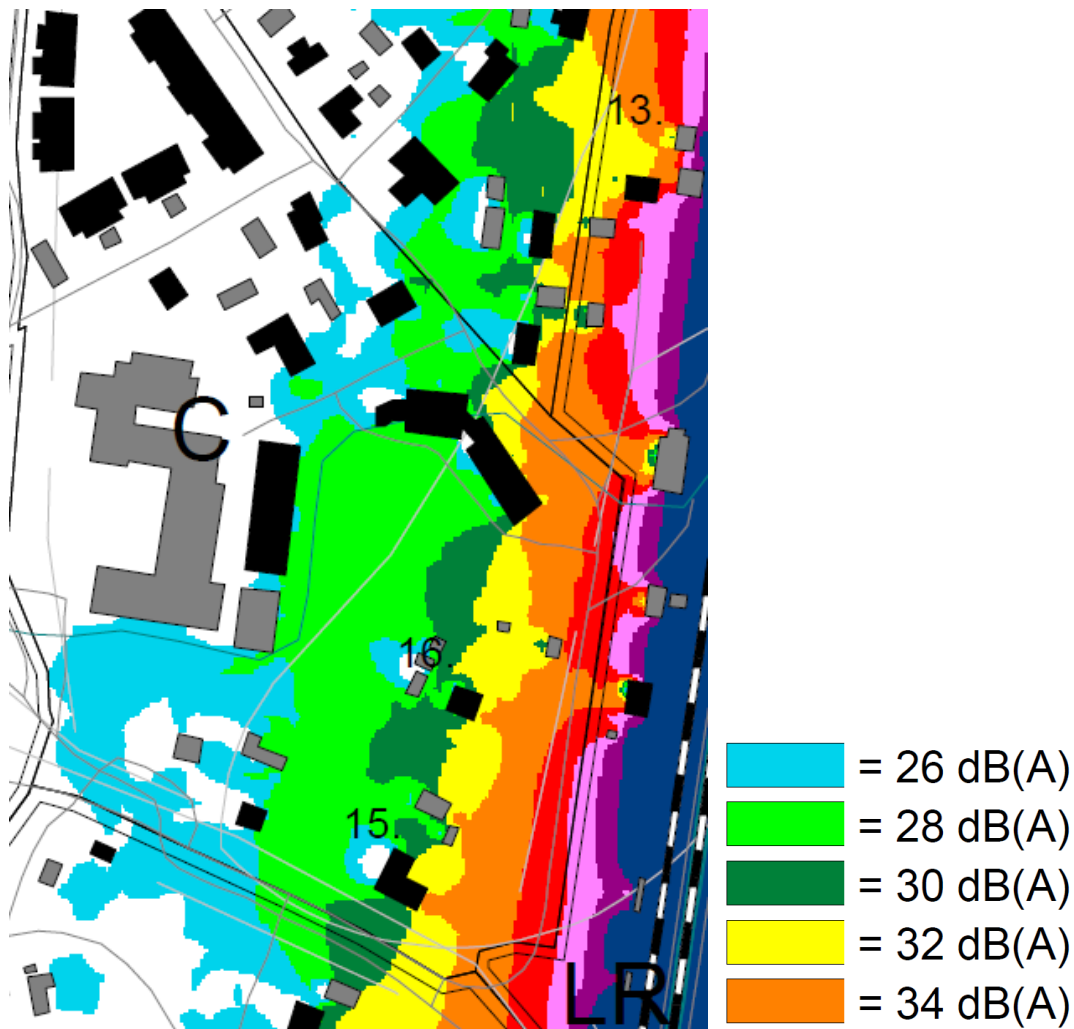
VTT:n tärinäluokituksen mukaisesti uutta asumista kaavoitettaessa tärinäluokka C on *suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa* ja tärinäluokka B tarjoaa *suhteellisen hyvät asuinolosuhteet*.

Taajaman osayleiskaavan tärinäselvityksen mukaisesti asuinrakentamista ei suositeltu 180 m lähemmäs rataa (luokan C yläraja). Tarkempiin mittauksiin perustuva asemakaavatasoinen selvitys alueelta osoittaa, että tärinä vaimenee kaavamuutosalueella maaperässä jo varhemmin.

Asemakaavatasoinen tärinäselvityksen mukaan kunnantalon korttelissa tärinäluokan D yläraja sijaitsee 40 metrin, tärinäluokan C yläraja 90 metrin ja tärinäluokan B yläraja 200 metrin

etäisyydellä lähimmästä raiteesta. Mikäli raskaimmat tavarajunat voitaisiin jättää pois häiriötekijöistä, vastaavat rajat olisivat C-luokalle 30 ja B-luokalle 70 metriä. (A-insinöörit, 2019)

Raidemelu aiheuttaa suunnittelualueella asuin- ja majoituskäyttöön tarkoitetuissa rakennuksissa vaatimuksia julkisivujen äänieristyksen suhteen.



Äänieristysvaatimukset asuinrakentamiselle hetkellisen voimakkaimman melutason määrittämänä. Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan raideliikennemeluselvityksestä (Promethor, 2017).

Eteläsuomentien varren korttelit sijaitsevat autoliikenteen melualueella, mikä aiheuttaa ulkoseinien äänieristysvaatimuksia asuinrakentamiselle ko. kortteleissa, kuten Sammonkujan tonteilla sekä Eteläsuomentien vastakkaisen puolen tonteilla. Piha-alueiden meluntorjuntaan tulee myös kiinnittää huomiota.

Kulttuuriympäristö

Lähtötietojen mukaan korttelin 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.



Osuuskassan kiinteistö Asemantien mutkasta nähtynä.

Radan varsi vanhoine pihoinen on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, jonka miljööön säilymiseen kiinnitetään huomiota. Pohjanlahden rantatien historiallinen tielinjaus suunnittelualueen eteläosassa on historiallisesti merkittävä tieympäristö.

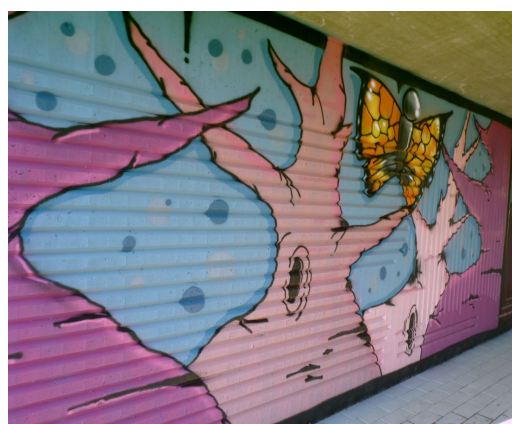
Alueella on pitkä kulttuurihistoria kunnan palveluiden ja hallinnon keskuksena. Tämä tekee alueesta erityislaatuisen ja merkityksellisen kuntalaisille.

Arkeologisessa selvityksessä, joka koskee maankäytöltään muuttuvia korttelialueita, ei löytynyt viitteitä muinaisjäännöksistä.

Alueella sijaitsee julkista taidetta. Art Linnakallio goes Baana -tapahtuman yhteydessä alikulkuihin toteutettiin maalauksia.



Maalattua baanan alikulkua.



Väestö, elinvoima ja kaupalliset olot

Alueella on 35 asuntoa, joista 29 kerrostalohuoneistoja. Asukkaita suunnittelualueella on 62. Yksi asuintalo on asumaton.

Alueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita lukuun ottamatta taksiasemaa ja taksien pysäköintialuetta. Kunnan toimistot ja palvelut sijaitsivat alueella, kunnes viimeinenkin toiminta hallintorakennuksissa päättyi vuonna 2018. Lainvoimaisessa asemakaavassa suunnittelualueesta

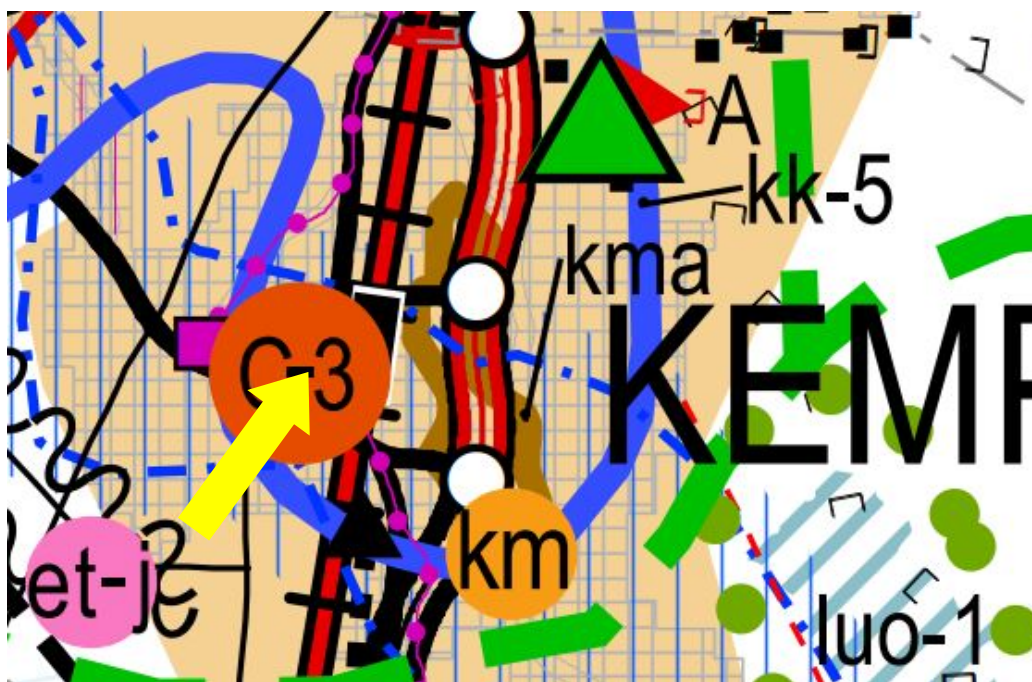
suurin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta ja alueeseen kuulu liike- ja toimistorakennusten tontti. Nämä eivät kuitenkaan ole tällä hetkellä kaavanmukaisessa käytössä.

3.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Alueen kaavoitusta ohjaavat Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1-3.

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 oikeusprosessi on yhä meneillään korkeimpaan hallinto-oikeuteen haettujen, vielä käsittelemättömien valituslupien johdosta. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta, jossa näkyvät kolmen vaihemaakuntakaavan merkinnät. Kaava-alueen sijainti keltaisella nuolella osoitettu.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskee C3-merkintä, jolla osoitetaan Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualan 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.

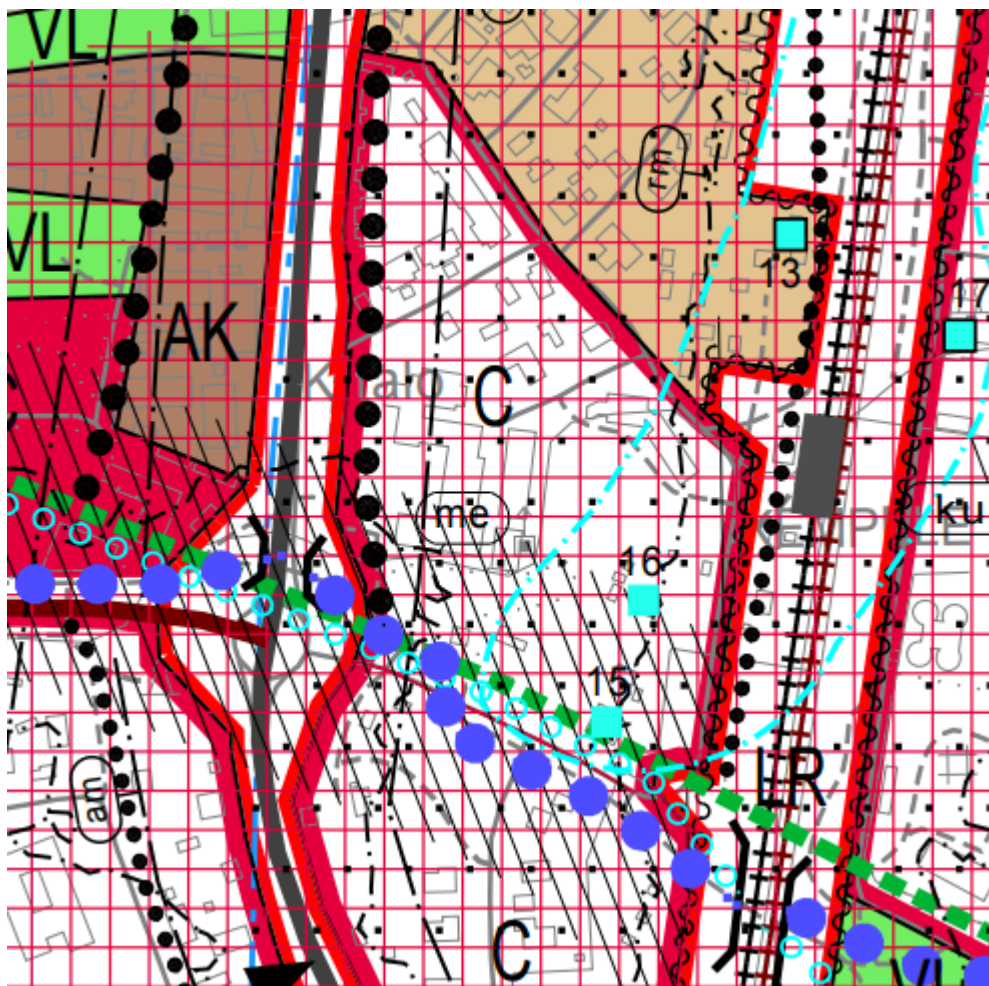
Suunnitteluala on Oulun seudun laatukäytävällä (kk-5), jossa kuntien tulee yhteistyöllä luoda yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi

kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiseksi.

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

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040

Alueella on voimassa taajaman osayleiskaava 2040, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 (§14) ja kuulutettu osittain voimaan 28.8.2019.



Ote Kempeleen Taajaman yleiskaavasta 2040 (kuulutettu osittain voimaan 28.8.2019).

Kempeleen taajaman osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C), jota koskee keskustamaisena kehitettävän alueen ruuturasteri. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Pohjanlahden rantatien historiallinen linjaus ja sen ympärillä kehitettävän raittimiljöön viistorasteri. Tien ja sen ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja historiallinen luonne tulee ottaa

huomioon yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa. Samaa reittiä myötäilevät viheryhteystarve sekä jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävä Baana, joka tulee ottaa huomioon asemakaavasuunnittelussa. Länsipuolella kulkee jalankulun ja pyöräilyn pääreitti.

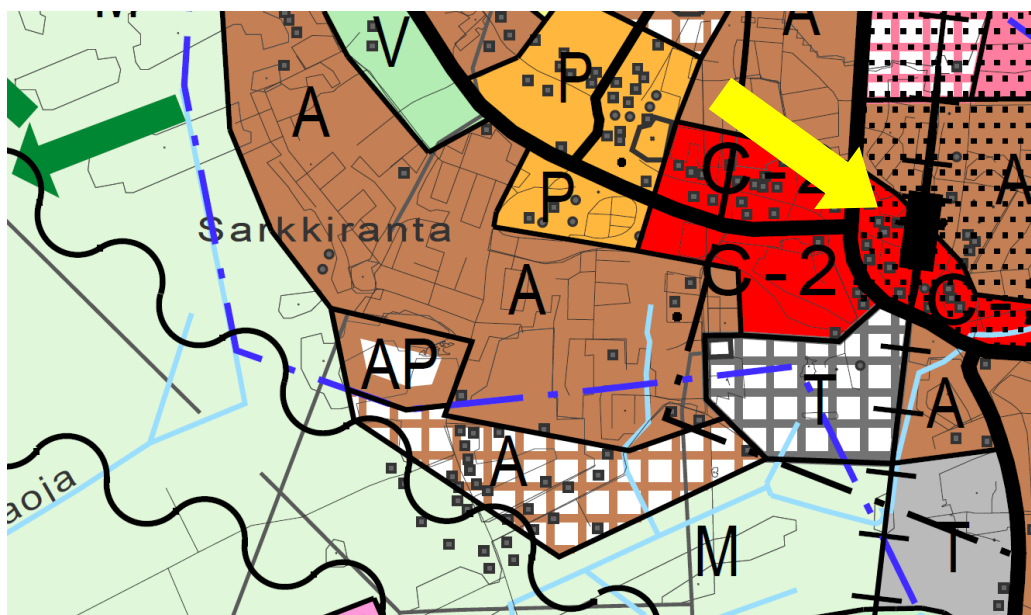
Suunnittelualueetta koskee raideliikenteen melualueen raja (rm) ja ajoneuvoliikenteen melualueen raja (am). Meluntorjuntatarvemerkinä on osoitettu rautatiealueen (LR) ja keskustatoimintojen alueen (C) rajalle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita ajoneuvomelun torjuntaan. Lisäksi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

Osa suunnittelualueesta on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, jolla 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 §).

Oulun seudun yleiskaava 2000

Asemakaavamutoksen vireille tulon hetkellä alueen lainvoimainen yleiskaava oli Oulun seudun yleiskaava 2020. Alue on osoitettu C2-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tarkoitettu määräyksen mukaan kuntakeskusta, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Suunnittelusuosituksen 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).

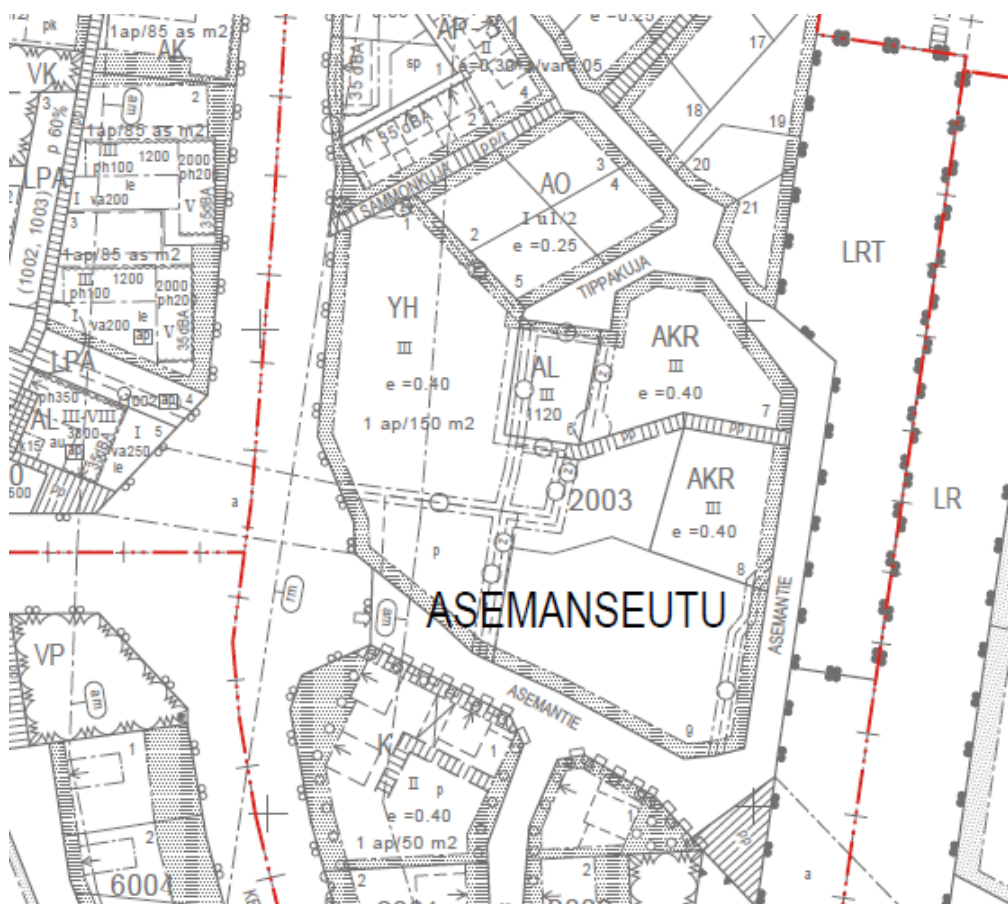
Asemakaavatilanne

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Kempeleen kunnanhallituksessa 17.1.2005 teknisenä tarkistuksena ja saanut lainvoiman 9.3.2005 (Dnro/anro 204/60/602/2004). Tekninen tarkistus 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.

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.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Keskusta-alueen visio

Keskusta-alueen visio eli KAVio on asiakirja, jossa esitetään kunnan tahtotila ja tavoitteet keskusta-alueen kehittämisen suuntaviivoiksi, sekä toimenpiteitä tavoitteiden saavuttamiseksi. Se

on ohjeellinen, kunnanvaltuuston (4.5.2020) päätöksellään hyväksymä suunnittelutyökalu. KAViossa kunnantalon kortteli kuuluu ydinkeskustaan.

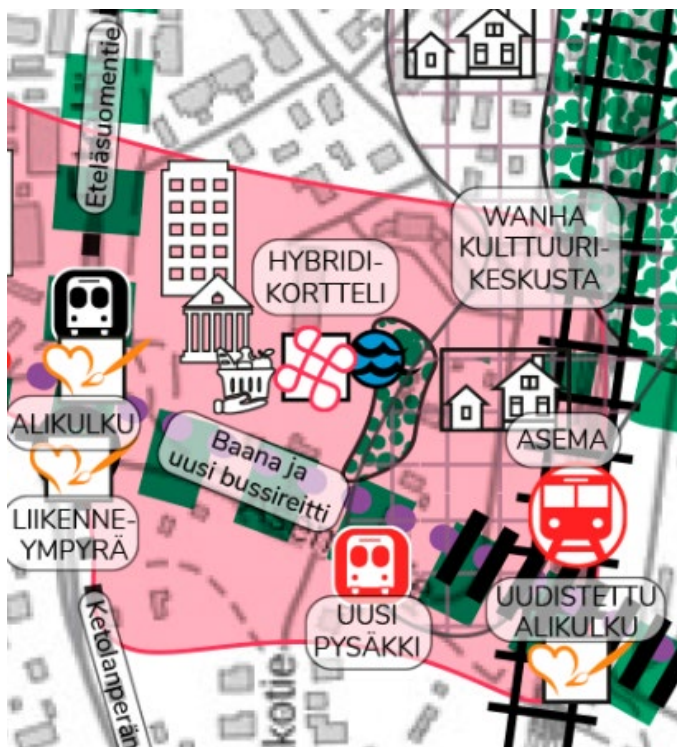
Ydinkeskustaa on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa urbaanimpaan ja tiiviimpään suuntaan. Kunnan korkeimpien maamerkkirakennusten, laadukkaan kaupunkimaisen asumisen, kuntakeskuksen kaupallisten palveluiden ja toimitilarakentamisen mahdollistaminen on alueen kaavojen ja kehityshankkeiden tavoite. - - Ydinkeskustan riippuvuus autoilusta vähenee julkisen liikenteen sujuvien yhteyksien yhä parantuessa. Kaikki asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat saavutettavissa hyvin jalkaisin ja pyörällä. Tiivis ja viihtyisä kaupunkiympäristö edellyttää myös uusia pysäköintiratkaisuja, kuten vuoro- ja rakenteellinen pysäköinti, sekä laadukkaasti toteutettua viherrakentamista yleisillä alueilla ja tonteilla sekä harkiten säästettyä ja istutettua puustoa. - -

Ydinkeskustan katutila on rajautuvaa ja tonttien rakentaminen tehokasta. Julkisessa ulkotilassa on paikkoja myös vihreälle. Katuympäristö tukee kestävää liikkumista. Katutason palvelut ja liikkeet, kuten kadulle pationsa avaavat kahvilat luovat viihtymis- ja kohtaamispaikkoja ja tuovat elämää keskustaan.

Visiossa alueen kehittämisen teemat ovat: kaupunkimaista ja tehokasta, monipuolisia toimintoja, laadukasta ja aktivoivaa ulkotilaa, erinomaiset kävely- ja pyöräilyreitit sekä korkea joukkoliikenteen palvelutaso.

Määrittäviä toimintoja ovat:

- Asema: Joukkoliikenteen solmupiste, jossa voi vaihtaa jouhevasti kulkumuotojen välillä.
- Kunnan palvelut: Ydinkeskusta on kuntalaisten olohuone, jonne sijoittuu tori, kunnanviraston asiakaspalvelutoimintoja ja kokoontumistiloja esimerkiksi yhdistystoiminnalle.
- Kaupalliset palvelut: Ydinkeskustassa on monipuolisesti kaupallisia palveluita kuten ruokakauppoja, kioskeja ja muita kauppoja, apteekki, kahviloita, ravintoloita, kampaamoja jne.
- Hybridikorttelit: Keskustamaista asumista, jossa samaan kortteliin sopivat myös liike- ja toimistotilat.



Ote ydinkeskustan tavoitetilakartasta.

Liikenteellisesti alue on visiossa keskustan kävelyvyöhykettä sekä parasta joukkoliikennealuetta. Kulttuuriperintö, taide ja tapahtumien paikka sekä kaupunkipuisto elävöittävät aluetta.

3.3 Luettelo aluetta koskevista suunnitelmista ja selvityksistä

Alla on listaus asemakaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista.

Ympäristöselvitykset:

- Kempeleen taajaman osayleiskaava, Tärinäselvitys (A-Insinöörit, alkup. 2017, tarkennettu 2019)
- Kunnantalon asemakaava, arvio tärinätorjunnan kustannusvaikutuksista (A-insinöörit, 2019)
- Kempeleen kunnantalon ja Ollakan asemakaava, tärinäselvitys (A-insinöörit, 2019)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan raideliikennemeluselvitys (Promethor, 2017)
- Luontoselvitys, Kempeleen taajaman osayleiskaava (Airix Ympäristö, 2013)
- Taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, maisema- ja viherverkko -selvitys (Airix Ympäristö 2008)

Suunnittelualue sijaitsee raideliikenteen tärinä- ja melualueella. Kaavassa on otettu huomioon tärinäselvityksen mukaiset torjuntatarpeet. Alueelle ei yleiskaavatyössä katsottu sijoittuvan erityisiä luontoselvitystarpeita.

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). 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.

Liikenteeseen liittyvät selvitykset ja -suunnitelmat

- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll
- Pysäköintiselvitys, Kempeleen keskustan kaavarunko (Sito, 2017)
- Kempeleen viisaan liikkumisen ohjekortit, luonnos (Sitowise, 2020)
- **Kunnantalon alueen liikennesuunnitelma ja meluselvitys (laaditaan tarvittaessa)**

Suunnittelualuetta rajaavat Eteläsuomentien, Eteläsuomentien ja Kempeleentien liikenneympyrä, Asemantie ja rautatie. Alue on hyvin saavutettavissa, joukkoliikenneyhteysien läheisyydessä. Työn edetessä tarkastellaan kaavamuutosalueen liikenteellisiä vaikutuksia. Alueen suunnitteluun liittyvissä liikennekysymyksissä on konsultoitu Plaana Oy:n asiantuntijoita. Alueesta pyydetään auditointia kävely- ja pyöräilykoordinaattorilta.

Pohjavesien suojelu ja hulevedet

- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, suojelusuunnitelma 12.4.2018 Pöyry
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Hulevesien hallinta omakoti- ja paritalotontilla, ohjekortti (10.5.2019, Pöyry)
- Hulevesien hallinta rivi- ja kerrostalotonteilla, ohjekortti (28.5.2019, Pöyry)
- Hulevesien hallinta liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotonteilla, ohjekortti (29.5.2019, Pöyry)

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavaluonnoksessa ja tullaan huomioimaan rakennustapaohjeessa.

Muut selvitykset

- Rakennettavuusselvitys, YKR-demon pilottikohde: kunnantalon alue, Kempele (Ramboll, Kempeleen kunta 2019)
- Kempeleen kunta, kaupallinen selvitys (Ramboll 2017)

Muut suunnitelmat

- Kempeleen keskustan tontinluovutuskilpailu 2016
- Kempeleen keskustan kaavarunko, Ollakka 4.8.2017, Lukkaroinen

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 keskustaajamassa. Kaavamuutostyö tukee keskustan kehittämistä.

Sopimukset, päätökset ja ohjelmat

- Kempeleen maapoliittinen ohjelma, kvalt 8.4.2019 § 31
- Kempeleen Asunto-ohjelma vuosille 2020-2025, kvalt 1.9.2020 § 46
- Kempele-sopimus kvalt 3.9.2018 § 257
- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, kvalt 1.6.2020 § 33
- Kempeleen keskusta-alueen visio KAVio, kvalt 04.05.2020 § 28

Suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksessa, joka on määritetty Kempeleen maapoliittisessa ohjelmassa keskeiseksi kehittämisalueeksi.

Kempele-sopimuksen mukaan kunnan kasvun halutaan jatkuvan siten, että asukkaita kunnassa vuonna 2025 olisi 20 000. Maankäytön kehityskuvassa 2050 on osoitettu potentiaaliset uudet asumisen alueet ja tiivistyvä kuntakeskus. Kestävän kasvun mukainen väestölisäys ohjataan tasapainoisesti eri puolille kuntaa palveluverkkoa tasaisesti kuormittaen. Yli 80 % asuntotuotannosta suunnataan strategisen joukkoliikennevyöhykkeen varteen. Asunto-ohjelmassa 2020-2025 kunta siirtääkin asuntotuotantonsa painotusta kerrostaloasuntotuotannon suuntaan kaavoittamalla uusia asuinalueita kuntakeskustaan sekä kasvattamalla kerrostaloasuntojen osuutta kunnan asuntokannasta 2-3 % vuoteen 2025 mennessä.

4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.1 Osalliset

Asemakaavan osalliset on määritetty kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 5 (16.5.2018, päivitetty 30.9.2020).

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely sekä viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä viranomaisyhteistyö on kuvattu pääpiirteissään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (16.5.2018, päivitetty 30.9.2020).

Kaavaprosessin vaiheissa saatua palautetta ja osallistamistilaisuuksien antia on kuvattu selostuksen kohdissa 4.3-4.6.

Luottamushenkilöiden antama ohjaus on koottu kohtaan [5.3 Asemakaavan tavoitteiden asettaminen ja tarkentaminen sekä valiokuntien ohjaukset](#).

Vireille tulosta ilmoittaminen

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin paikallislehti Rantalakeudessa 20.6.2018 sekä samaan aikaan kunnan verkkosivuilla. Asiakirjat olivat nähtävillä kunnantalolla sekä kunnan verkkosivuilla 20.6-31.8.2018

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaksi kaavarunkovaihtoehtoa oli julkisesti nähtävillä 21.11.-7.12.2018. Kaavarungoista pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja verkkotoimijoilta sekä järjestettiin avoin yleisötilaisuus. Kaavarungoista kerrotaan selostuksen kohdassa [5.4 Kaavarunkovaihe](#).

Asemakaava asetetaan luonnoksena nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä **xx.10.-xx.11.2020**.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ehdotus asetetaan nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä **xx.01.-xx.02.2021**.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 20.6.–31.8.2018. OAS:sta saapui neljä lausuntoa ja neljä kirjallista mielipidettä.

Lausunnot

Lausunnot ovat kaava-aineiston liitteenä. Tässä ovat lausuntojen tiivistelmät.

Liikennevirasto on lausunut rautateiden näkökulmasta, että Asemanseudun kaavoituksessa tulee ottaa huomioon raideliikenteen, ratapihan toiminnan ja vaihteiden ylityksen aiheuttamat melu- ja värinähaitat sekä osoittaa kaavamääräyksiin toimenpiteiden tarve. Liikennevirasto edelleen katsoo, että em. haittojen torjunnasta koituvat vastuut ja kustannukset kuuluvat sille taholle, jonka toiminta aiheuttaa torjuntatoimenpiteiden tarpeen, eikä katso maankäytön aiheuttamien torjuntatoimenpiteiden kuuluvan Liikenneviraston vastuulle.

Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa hankkeesta OAS-vaiheessa.

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskevassa lausunnon mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lausunnossa todetaan, että yleiskaavan mukainen kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde n:o 15, Rautio-Havana, sijaitsee suunnittelualueella, ja Raution 1610-luvulla perustetun tilan vanhimpien rakennusten tarkkaa sijaintia ei tunneta. Alueella voi olla tarpeen tehdä arkeologinen selvitys muuttuvan maankäytön johdosta mahdollisten historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten kartoittamiseksi.

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa lausunnossa nostetaan säilytettäväksi kohteiksi Rautio-Havana ja Metsärinne, jotka ovat yksityisomistuksessa olevia pientaloja. Jäljelläoleva vanha rakennuskanta kehoitetaan ottamaan huomioon suunnittelussa. Kunnantalon rakennuksilla ei nähdä säilytettävää kulttuuriympäristöarvoa. Tiivistämistä ehdotetaan painotettavaksi kiertoliittymän läheisyyteen.

Oulun Seudun Sähkö Oy on toimittanut lausuntonsa liitteenä kartta-aineiston, josta käyvät ilmi alueella sijaitsevat kaukolämpöverkon osat.

Kirjalliset mielipiteet

Osallinen 1, lähialueen asukas, kuvailee palautteessaan Asemanseutua rauhalliseksi ja idylliseksi alueeksi ja painottaa alueen arvoa historiallisena, pienimittakaavaisena ympäristönä. Osallinen tuo esille liikenteen ja nuorison aiheuttamaa häiriötä. Osallinen toivoo suunnittelussa painotettavan nykyisten asukkaiden viihtyisyyttä ja alueen luonteen säilyttämistä taajamamaisen rakentamisen ja palveluiden kehittämisen sijaan. Osallinen esittää alueen käyttötarkoitukseksi kunnantalon tai vastaavia toimintoja ja puistoa. Osallinen pitää kerrostalorakentamista sopimattomana tähän ympäristöön ja toivoo, että alueen tuleva käyttö ei aiheuttaisi mieluiten lainkaan liikennettä, meteliä tai häiriökäyttäytymistä.

Osallinen 2, alueen maanomistaja, esittää mielipiteessään, että kunnan toimistot ja palvelut tulisi palauttaa alueelle, jotta ne olisivat paremmin kuntalaisten saavutettavissa. Osallinen ei pidä riittävänä tiedottamista ja nähtävillä pitämistä sähköisten järjestelmien kautta, ja muistuttaa edelleen, että kunnan palveluihin tulee olla tasavertainen pääsy myös liikuntarajoitteisilla.

Palautteen 3 osalliset, 4 lähialueen asukasta, ilmaisevat, että Baanan vauhdikas pyöräliikenne haittaa autoliikennettä alueella ja aiheuttaa vaaratilanteita Saukkotien liittymän kohdalla. Osalliset esittävät pyöräilijöiden nopeuden hillitsemistä ja etuajo-oikeuden poistamista.

Osallinen 4 esittää uuden leikkipuiston sijoittamista alueelle.

4.4 Kaavarunkovaiheen palautteet

Kaksi kaavarunkovaihtoehtoa olivat kunnan verkkosivuilla nähtävillä 21.11.-7.12.2018. Lisäksi kaavarunkoja esiteltiin avoimessa yleisötilaisuudessa valtuustosalissa 28.11.2018.

Kaavarungoista saapui nähtävillä olon aikana 7 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä, joista kaksi samalta osalliselta.

Lisäksi kuntalaispalautetta koostettiin yleisötilaisuudesta, jonka sisältö on esitetty kohdassa [4.6 Kaavahankkeen toinen avoin yleisötilaisuus](#).

Lausunnot

Lausunnot ovat kaava-aineiston liitteenä. Tässä ovat lausuntojen tiivistelmät.

Kempeleen Vesihuolto oy on lausunut, että olemassa oleville vesihuolto- ja viemäriinjoille tulee esittää varaukset kaavassa nykyisten sijoituspaikkojen mukaisesti. Lausunnon liitteeksi on toimitettu johtokartta.

Oulun Seudun Sähkö Oy pyytää kaukolämpöä koskevassa lausunnossaan ottamaan huomioon nykyisen kaukolämpölinjan hankealueella ja mahdollisesta linjan siirrosta aiheutuvat kulut. Toisekseen pyydetään ottamaan huomioon tarvittavan johtoalueen varaaminen mahdolliselle siirrettävälle kaukolämpölinjalle.

Telia Finland Oyj ilmoittaa lausunnossaan, ettei heillä ole huomautettavaa hankkeeseen, ja suunnittelualueella sijaitsee vain poistuvan rakennuksen syöttökaapeli.

Pohjois-Pohjanmaan liitto pyytää ottamaan jatkosuunnittelussa huomioon seuraavan: *Kempeleen kuntakeskus on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun keskustatoimintojen alueen jälkeen merkittävämmällä merkinnällä Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3). Kempeleen kunnantalon alue sijoittuu merkinnällä osoitettavan aluekeskuksen ydinalueelle ja Oulun seudun laatuikäytävälle (kk-5).*

Kunnantalon aluetta tulee kehittää tiiviimmäksi siten, että suunnittelualueen tonttitehokkuus tulee nostaa tiiviin keskusta-alueen edellyttämälle tasolle. Tämä tukee korkeatasoisen joukkoliikenteen järjestämistä. Rakenteellisen pysäköinnin järjestämistä tulee myös tutkia osana toimivaa ydinkeskusta-aluetta, pohjavesialueen rajoitukset kuitenkin huomioon ottaen.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausuu, että alueen suunnittelussa tulee jättää riittävästi läpäisevää pintaa ja viheralueita pohjaveden muodostumisen näkökulmasta, ja toiminnan tulee olla sellaista, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumisen riskiä. POPELY edelleen pyytää lisäämään kaava-aineistoon vaikutustenarvioinnin pohjaveteen ja ympäristöön.

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskevassa lausunnossa todetaan, että aiemman lausunnon edellyttämä riittävä arkeologinen selvitys on tehty, eikä alueella ole sellaista arkeologista kulttuuriperintöä, joka tulisi ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa lausunnossa todetaan, että alueella sijaitsee kolme paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta, jotka tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Lisäksi museoviranomainen toteaa korkean rakentamisen edellyttävän jatkotarkastelua mm. varjovaikutusten ja muodostuvan ympäristön yhtenäisen kokonaisuuden osalta, sekä toivoo viherkaistojen ja muiden ympäristön viihtyisyyttä parantavien tekijöiden huomioimista kaavassa.

Kirjalliset mielipiteet

Osallinen 1 ehdottaa Baanan sijoittamista alueen keskelle siten, että näkymä rautatien suunnasta olisi mahdollisimman edullinen sekä monitoimitilan sijoittamista keskelle kaava-aluetta. Osallinen korostaa, että näkymät junan ikkunasta ovat tärkeä imagotekijä kunnalle.

Osallinen 2 esittää, että alueelle sopisi 10-kerroksinen kerrostalorakentaminen ja maanalainen pysäköinti.

Osallinen 3 toteaa, ettei haluaisi nähdä rautatien suunnasta betonirakennusten hallitsemaa maisemaa ja toivoo Asemantien varren risukoiden raivaamista. Jatkopalautteessaan hän toivoo pysäköinnin sijoittamista maan alle, pois katukuvasta.

Osallinen 4 toivoo alueelle kulttuuritaloa, pääkirjastoa ja kunnanvirastoa, joka voisi sijaita kerrostalon alakerrassa.

4.5 Asemakaavaluonnoksen palautteet

Täydennetään ehdotusvaiheeseen.

4.6 Kooste muusta kuntalaispalautteesta

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

Kaavan vireille tullessa ja kaavan valmisteluvaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyys 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.

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.

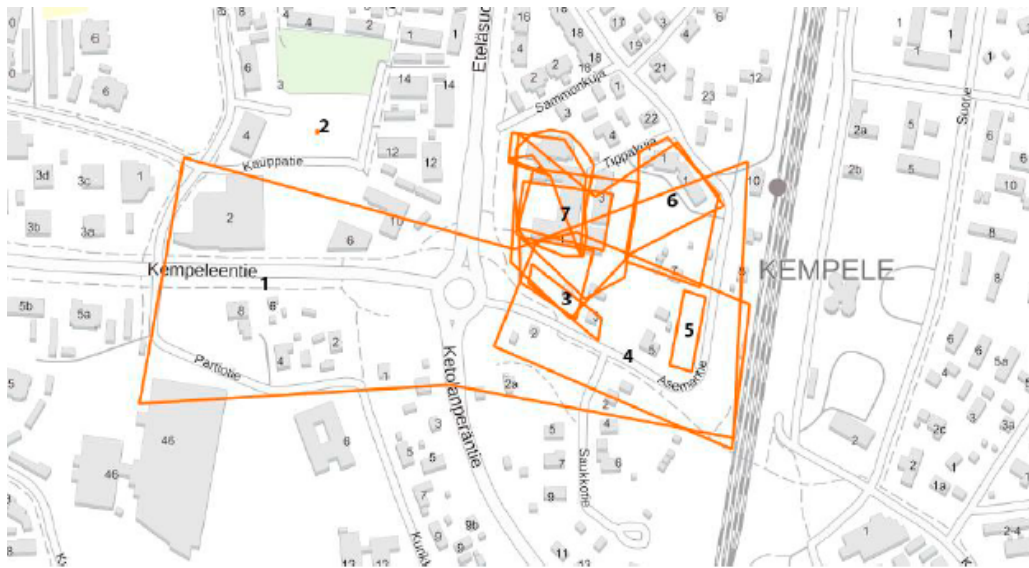
Suunnittelualueelle toivottiin sisältyvän virhealueita ja puisto. Viherrakentamisen toivottiin ulottuvan torille ja muuhun ympäristöön. Viheralueella saisi olla myös leikkipuisto.

Liikenteellisesti turvalliset ja sujuvat kevyenliikenteenyhteydet ja luonteva liittyminen raideliikenteeseen 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, pihoja 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).



Aluetökalu. Mitä pitäisi olla?

1. Keskusta jossa kävelykatuja sekä pieniä kauppia ja tiivistä asumista
2. Kunnantalo tähän. Samaa 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 asuinympäristöksi 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 ensimmäinen avoin yleisötilaisuus

Kaavahankkeen ensimmäinen 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 vaikutusalueutta 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.

Kaavahankkeen toinen avoin yleisötilaisuus

Toinen yleisötilaisuus pidettiin valtuustosalissa 28.11.2018. Paikalle saapui 31 kuntalaista ja 5 kaavoituksen ja maankäytön edustajaa. Tilaisuudessa käytiin läpi aiemmat palautteet ja esiteltiin nähtävillä olleet kaavarunkovaihtoehdot.

Osallistujat jakaantuivat ryhmiin karttatyöskentelyn pariin kirjaamaan ajatuksia kummastakin kaavarungosta. Tehokas vaihtoehto herätti enemmän keskustelua ja mielipiteitä puolesta ja vastaan. Maltillinen vaihtoehto edustaa sitä, mitä on totuttu näkemään Kempeleessä, joten ehkä siksi se ei aiheuttanut kovin vahvoja mielipiteitä.

Maltillisen ratkaisun hyvät puolet:

- asumisviihtyvyys, ei kivikylä
- vihreys, puut ja kasvit vaimentavat melua
- vaihteisuus siten, ettei Tippakujan asuntoja heti pureta

- ei kauppoja, niitä on jo lähellä
- liikenne vain vanhan kunnantalon liittymän kautta

Maltillisen ratkaisun huonot puolet

- rakennukset kaukana toisistaan
- isoja parkkialueita
- pliisu, keskeneräisen oloinen, muutoksen tarvetta tiedossa
- saisiko parkkipaikat maan alle?
- liian tehokasta, pitäisi olla max. 2-kerroksista rivitaloa

Tehokkaan ratkaisun hyvät puolet:

- selvä maamerkkirakennus, kerroskorkeudet voivat olla 12 ja ylikin
- tehtävä tiivistä, kun on mahdollisuus siihen
- palveluiden ehdoilla suunnittelu
- mahdollistaa kulttuuritoimintoja keskustaan
- mahdollistaa monenlaisia asuntoja, myös opiskelijoille
- mahdollistaa erikoisliikkeitä, kivijalkakaupan
- hyödyntää juna-asemaa
- liikenteellisesti hyvällä paikalla
- torialue hyvä
- keskustamainen alue, jossa paljon palveluita ja kulttuuria
- taksiasema mahdollista siirtää rautatieaseman yhteyteen
- kunnantalolla selkeä paikka
- parkkitalot, jotta jää tilaa muullekin kuin pysäköinnille
- hyvä, että vihreälle varattu paikkoja

Tehokkaan ratkaisun huonot puolet:

- liian tehokas, liikaa rakennuksia
- tukkoinen vaihtoehto, pitäisi olla maltillisen ja tehokkaan väliltä
- pitäisi olla enemmän piha-alueita ja ikkunoista miellyttävät näkymät
- pientalojen viihtyvyyttä vähentää, jos kylkeen tulee tehokasta rakentamista
- Tippakujan purkaminen tapahtuisi nopeammin ja vaiheistus vaikeampaa
- näin tiivis rakentaminen sopisi paremmin Ollakkaan
- liian täysi, ei sovi Kempeleeseen, näyttää täällä pahalta
- liikaa uutta liikennettä
- Rautiontien liikenne huolettaa
- torilla liikaa läpikulkua
- jalankulkuväylän varteen matalampaa, max. 4 kerrosta
- Kempele-talo häviää massaan, pitäisi olla paraatipaikalla
- jalankulkureitti alikululta asemalle pitäisi olla suurempi

Yleisiä toiveita ja palautetta:

- katettu tila, jossa odottaa junaa säältä suojassa
- pääkirjasto kunnan hallinnon lähelle
- puistoa tai yleistä oleskelupaikkaa
- naapurin omakotitaloja ei saa pimentää rakentamisella

- isot vanhat männyt säilytettävä
- asemarakennusten kokonaisuus otettava huomioon
- kunnan palvelut paremmin saataville
- Kaikki kunnantalolla olleet palvelut sekä vesihuolto ja infopiste
- Tippakuja 3 pitäisi säilyttää
- Kempele-talo olisi hyvä, siinä keskitetty kunnan toiminnot
- Zemppi-areenan tyyppinen tapahtumapaikka myös keskustaan
- Asemalle lippuautomaatti tai palvelupiste
- Y-tontille alakertaan kahvilaa ja yläkertaan kunnan toimitiloja, myös asukastupa
- sekä omistus- että vuokra-asumista
- yksityinen lääkäriasema ja kirjasto
- näkymät junan ikkunasta: mitä kunnasta halutaan näyttää kun rautatien merkitys kasvaa?
- bulevardin liikenneympyrästä rautatieasemalle, pieniä liikkeitä
- malmijunien tärinä tuntuu Ristisuolle saakka
- kevyenliikenteen reitit säteittäin rautatieasemalta

Kaavahankkeen kolmas avoin yleisötilaisuus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana on määrä pitää hankkeen kolmas yleisötilaisuus, mikäli ei ilmene sellaista terveyteen tai turvallisuuteen liittyvää syytä, että tilaisuudesta on aiheellista luopua.

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 kokee 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.

Muut osallistamistilaisuudet

Nuorisovaltuusto

Kaavoitus esitteli nähtäville asetettuja kaavarunkoja Kempeleen nuorisovaltuuston kokouksessa 19.2.2019. Nuorisovaltuuston suhtautuminen oli kehitysmuutoksi ja tehokkaampaa vaihtoehtoa pidettiin parempana. Keskusta-alueen kehittämistä pidettiin tärkeänä kuntalaisten identiteetinkin suhteen.

Kunnantalon kehityskahvila

Tilaisuudessa haastateltiin kunnantalon vanhaa henkilökuntaa ja keskusteltiin korttelin historian vaiheista. Korttelissa on historiansa aikana sijainneet kunnanviraston lisäksi kaikki julkiset palvelut neuvolasta palolaitokseen. Kunnan palveluiden palauttamista Asemanseudulle toivottiin hartaasti.

Kunta pop-up

Kempeleen kunnan pop-up-pisteellä, joka toteutettiin Zeppelinin kauppakeskuksessa 3.10.2019, oli mahdollisuus keskustella kaavoituksen kanssa ajankohtaisista aiheista mukaan lukien kunnantalon alueen suunnitelmat.

5. Suunnittelun kulku

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnantalon käytöstä on luovuttu ja talo on purettu pitkään jatkuneiden sisäilmahaasteiden johdosta. Alue on jäänyt osin tyhjilleen. Merkittävä osa alueesta ei ole toteutunut, eikä tule toteutumaan lainvoimaisen (9.3.2005) asemakaavan mukaisena. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäytös- ja tarvetta sekä tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60 §). Alueen asemakaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut, eikä se edistä maakunta- ja yleiskaavojen ilmaisemaa keskustaajamamaista kehittämistavoitetta.

Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen on ryhdytty kunnan aloitteesta ja asemakaavan muutos on päätetty laatia kunnan teknisten palveluiden omana työnä. Asiantuntijapalveluita hankitaan tarpeen mukaan.

Kempeleen kunnanhallitus on päättänyt 16.4.2018 (§ 128) kunnantalon kiinteistöstä luopumisesta ja purkamisesta sekä alueen kehittämisen käynnistämisestä viivytyksettä.

Asemakaavamuutoksesta ja sen tavoitteista on keskusteltu valtuustoseminaarissa 13.11.2017 sekä Kempeleen kunnan valiokunnissa.

Tämä asemakaavan muutos on kuulutettu vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu 20.6.-31.8.2018 nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä (21.5.2018, § 164).

5.3 Asemakaavan tavoitteiden asettaminen ja tarkentaminen sekä valiokuntien ohjaukset

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan valiokuntien ohjauksissaan esiin nostamia kehittämisaihioita ja määritellään kunnantalon tontille uusi käyttötarkoitus. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.4.2018 kunnantalon kiinteistöstä luopumisesta ja purkamisesta.

Maankäytön kehityskuvaan liittyvä keskustavision (KAVio) ohjaa kunnantalon alueen asemakaavamuutoksessa tehtäviä valintoja sen osalta, mitä toimintoja alueelle osoitetaan ja minkä luontoista miljööä tavoitellaan.

Tavoite

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.

Valiokunnat helmi-maaliskuu 2018

Valiokuntien ohjauksessa esitettyjä kehittämisaihioita olivat seuraavat:

- Palveluvaliokunta 19.2.2018 § 2:
 - Kerrostaloasuntoja, kuntalaisten olohuone, kunnan toimitiloja, kerhotiloja, monikäyttöiset kokoustilat, kirjasto, korttelikoulu, ravintolapalveluita, yleisiä toimistotiloja. Asiasta tulisi pitää kuntalaiskysely ja sen jälkeen ideoiva valtuustoseminaari.
- Resurssivaliokunta 19.2.2018 § 2:
 - Toimisto-, asuin-, liike- ja yleisiä tiloja kuten valtuustosalin sekä muita pienempiä kokoustiloja, kirjasto, kulttuuritiloja sekä kunnan hallinnon tilat.
- Elinvoimavalioikunta 1.3.2018 § 2:
 - Kunnan palvelupiste (Oulu 10:n tyyppinen), monipuolisia kokoustiloja, asuntoja ja liiketiloja.
- Yhteisöllisyysvaliokunta 1.3.2018 § 3:
 - Korkeita kerrostaloja, joihin kulttuuritiloja, kokoontumistiloja (monitoimisali), kunnan toimitiloja, valtuuston kokoustilat ylimpään 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.

Valiokunnat 16.10.2018

Valiokunnille esiteltiin 16.10.2018 järjestetyssä kokouksessa kunnantalon asemakaavamuutoksen kaavarunkoversioita (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:
 - Resurssivaliokunta ohjaa, että kunnantalon alueelle tulisi olla tiivistä keskustamaista 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:
 - Valiokunta ohjaa, että keskustaa tulisi kehittää vahvasti nykyisellä paikallaan. Käyttötarkotusvaihtoehdoista VE3 on sopivin kokonaisuutena. Y-tilaa tulee olla riittävästi. Liiketiloja tulee mahdollistaa vielä enemmän. Lisäksi asuinrakentaminen voisi olla tehokkaampaa (VE4).
- Palveluvaiokunta 16.10.2018:
 - Palveluvaiokunnan mielestä kunnantalon alueelle voidaan sijoittaa kuntalaisten 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.
 - Palveluvaiokunta esittää maltillista asuinrakentamisastetta (vaihtoehto 2) huomioiden viihtyisyys mm. viheralueet. Alueelle voisi sijoittaa lähikauppatoimintaa ja erilaisia liiketiloja.
 - Palveluvaiokunta esittää, että alueen pysäköinti halutaan toteutettavaksi rakenteellisella pysäköinnillä, jossa huomioidaan tulevaisuuden energialähteiden käyttö.
- Yhteisöllisyysvaliokunta 16.10.2018:
 - 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 yhteenhittautumiseen. Valiokunta edellyttää lisäksi, että tonteilla nyt sijaitsevien asuinrakennusten vuokralaisten suhteen toimitaan vastuullisesti.

Valiokunnat 13.11.2018

Kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä esitteli asiaa neljälle valiokunnalle 13.11.2018. Valiokunnilta pyydettiin ohjausta seuraaviin kysymyksiin eli siihen, mihin suuntaan kaavaluonnosta aletaan työstämään:

1. Kumpi kaavarunko otetaan luonnoksen pohjalle (maltillinen/tehokas)?
2. Mitkä valitsemanne kaavarungon ominaisuudet on ainakin säilytettävä?
3. Mitä kaavarungossa on ainakin muutettava?



4. Mitä toisesta kaavarunkovaihtoehdosta on tuotava mukaan luonnokseen?

- Elinvoimavaliokunta, § 2: Valiokunta antoi ohjauksen kysymyksiin 1 ja 3:
 1. Valiokunta linjaa, että otetaan luonnoksen pohjalle tehokas vaihtoehto.
 3. Valiokunta ohjaa, että alueelle tuleva pysäköinti olisi kerrospysäköintiä.
- Palveluvaiokunta, § 4: Palveluvaiokunnan vastaukset:
 1. Vaihtoehto 1 tehostettuna
 2. Säilytettävää: viheralueet, kunnan palvelupiste
 3. Muutettavaa: tehokkaampi rakentaminen
 4. Vaihtoehdosta 2 siirrettävää: työpaikkarakentaminen, rakenteellinen pysäköinti, talvitori
 5. Muita huomioita: tulevaisuuden energialähteiden käyttö ja energiaomavaraisuus, kaupunkiviljelyalue, kiertotalous
- Resurssivaiokunta, § 4: Resurssivaiokunta ohjaa ottamaan luonnoksen pohjaksi vaihtoehdon 2:tehokas. Kaavarungon ominaisuuksista on säilytettävä jatkokäsittelyssä kunnantalon korttelin käytön tehokkuus. Kaavarungossa on selvitettävä, onko 12 kerroksinen kerrostalo riittävä vai voisiko olla korkeampi. Lisäksi on selvitettävä keskustan alueen näkymiä rautatieasemalta katsottuna. Kaavarungossa voisi muuttaa julkisen rakennuksen paikkaa esille tien varteen. Toisesta kaavarunkoehdotuksesta mukaan voisi tuoda puistoaluetta, jos mahdollista.
- Yhteisöllisyysvaiokunta, § 3: Tehokkaampi suunnitteluvaihtoehto on yhteisöllisyysvaiokunnan näkemyksen mukaan kuntakeskus ajatusta paremmin tukeva vaihtoehto. Valiokunnan mielestä kuitenkin aiemman ohjauskierron 3. vaihtoehto olisi kaikkein toimivin, sillä se sisälsi vain yhden korkean pysäköintitalon, kunnan palveluita ja yhden mahdollisesti yli 8 kerroksisenkin talon. Autokansien päälle valiokunta ideoi viherrakentamista. Suunnittelussa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota Ollakan alueen yhteen hitsautumiseen sekä monipuolisiin ja toimiviin joukkoliikennettä tukeviin ratkaisuihin.

Elinvoimavaliokunta 20.1.2020

Elinvoimavaliokunnalle esiteltiin A-insinöörien tekemää selvitystä tärinänsuojatoimenpiteiden kustannuksista. Elinvoimavaliokunnalta haettiin ohjausta seuraaviin asioihin:

1. Tulisiko radan lähelle mahdollistaa asuntorakentaminen?
2. Missä laajuudessa ja kenen toimesta mahdollista tärinäntorjuntaa tulisi varautua tekemään?

Elinvoimavaliokunta (20.1.2020, § 5):

Elinvoimavaliokunta ohjaa, että asuntorakentamista ei tule rajata.

Rakentaja toteuttaa tärinänsuojarakenteen, mikäli haluaa toteuttaa asumista alueelle.

5.4 Kaavarunkovaihe

Ohjauksen perusteella valiokunnissa esitetyt versiot on pelkistetty kahteen kaavarunkoon. Kaavarunkojen tarkoituksena on esittää kaksi erilaista vaihtoehtoa koskien suunnittelualueen rakennetta, tiiviyyttä, toimintoja ja kaupunkikuvaa. Kaavarungoissa on huomioitu valiokunnilta saatu ohjaus ja kuntalaisten osallistamisen kautta saatu palaute.

Vaihtoehtojen kuvaus

Kaavarunkovaihtoehtoja on laadittu kaksi: maltillinen ja tehokas. Kaavarunkotyössä on tarkasteltu alueen tiiviyyttä, toimintoja, rakennetta ja kaupunkikuvaa. Vaihtoehtoisissa on esitetty rakennusoikeuden määrä, asuntojen ja asukkaiden määrä ja rakennettavien alueiden pinta-ala.

Maltillisessa vaihtoehdossa rakentamisen volyymi Eteläsuomentien puolella korttelia vastaa Kempeleen nykyisiä kerrostalotontteja ja pysäköinti on maantasossa. Kunnan palvelupisteelle on varattu tilaa keskeltä, mutta kaupoille tai toimistoille ei ole osoitettu uutta tilaa kortteliin. Aseman ympäristöä täydennetään maltillisella rakentamisella ja alue jää puistoineen hyvin vihreäksi ja väljäksi.

Tehokkaassa vaihtoehdossa Eteläsuomentien varteen rakentuu tiiviitä kerrostalokortteleita, joissa pysäköinti on ratkaistu pihakansin ja katutasoon varattu liiketiloja. Lisäksi alueella olisi pysäköintilaitoksia sekä kadunvarsipysäköintiä. Maamerkkirakennus kohoaisi kunnan korkeimmaksi taloksi vähintään 12-kerroksisena kerrostalona. Lisäksi korttelissa olisi kunnan palvelut ja toimistot sekä muuta toimistotilaa ja mahdollisuus kulttuuripalveluiden kuten kirjaston tai Kempele-talon rakentamiseen. Yleisten rakennusten piha-alueet rakennettaisiin puistomaisena ympäristönä ja tonttien istutettavat alueenosat sekä katuvihreä muodostaisivat korttelin viherrakenteen.



VE 1, maltillinen kaavarunko istutettuna ilmapäätteenä sekä massoitelluluonnos.



VE 2, tehokas kaavarunko istutettuna ilmakuvaan sekä massoitelluluonnos.

5.5 Asemakaavuluonnos

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Alueelle odotetaan noin 380 uutta asukasta ja yli 200 uutta työpaikkaa. Alueelle kaavoitetaan asumisen, toimistojen ja kaupan sekä yleisten rakennusten kortteleita, joiden joukossa on sekoittuneiden toimintojen keskustamaista rakentamista. Liikennealueita osoitetaan aluetta palvelevalle sekä läpiajoliikenteelle. Rakentamisen tehokkuudessa on otettu huomioon sijainti ydinkeskustassa sekä kunnan kehittämistavoitteet.



Visualisointimalli, jossa uudet rakennukset esitetty mustakattoisina ja säilyvät rakennukset valkoisina massoina.

Korttelialueiden mitoitus ja tonttimäärät

Alueesta korttelialueiksi on osoitettu kaavassa 3,1 hehtaaria. Yleisiksi alueiksi on osoitettu 2,2 hehtaaria.

Asuminen

Pääkäyttötarkoitukseltaan asumisen aluetta on yhteensä 22135 m² ja rakennusoikeutta 19333 k-m² jakautuen seuraavasti:

Käyttötarkoitus ja tonttien määrä	Tonttipinta-ala m ²	Rakennusoikeus m ²	Tehokkuus k-m ² /m ²
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, 4 kpl	9515	10780	1,13
Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 2 kpl	5283	6600	1,25
Asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue AKR, 1 kpl	1824	730	0,40
Asuinpientalojen korttelialue AP, 2 kpl	5513	1223	0,22

Muut korttelialueet

Pääkäyttötarkoitukseltaan muuta kuin asumisen aluetta on yhteensä 8833 m² ja rakennusoikeutta 5400 k-m² jakautuen seuraavasti:

Käyttötarkoitus ja tonttien määrä	Tonttipinta-ala m ²	Rakennusoikeus m ²	Tehokkuus k-m ² /m ²
Yleisten toimintojen korttelialue Y, 1 kpl	2589	3000	1,16
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, 1 kpl	5415	2400	0,44
Autopaikkojen korttelialue LPA, 1 kpl	829	-	-

Yleiset alueet

Muita alueita on yhteensä 22279 m² jakautuen seuraavasti:

- Katualue 9089 m²
- Jalankulun ja pyöräilyn alue 3672 m²
- Viheralue 3716 m²
- Yleisen tien alue 1553 m²
- Rautatiealue 4249 m²

Rautatiealueen ja yleisen tien alueen osalta asemakaavassa osoitetaan jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen alikulkuja.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatutavoitteiden asettamisessa on otettu huomioon yleiskaavamääräys Oulun seudun laatukäytävästä sekä KAVion ohjaus ydinkeskustan rakentamisesta.

Suunnittelualueen keskeinen ja näkyvä sijainti kuntakeskuksessa ja liittyminen vanhaan Asemanseutuun asettavat erityisiä laatuvaatimuksia. Yleisten alueiden toteuttaminen tulee olla korkealuokkaista ja viihtyisää. Rakennusten edustavaan ulkomuotoon tulee kiinnittää huomiota. Tontinkäyttösuunnitelmassa tulee panostaa piha-alueen viihtyisyyteen ja katunäkymiin. Mykkiä julkisivuja esimerkiksi pysäköintilaitosten osalta ohjataan elävöitettäväksi taiteen keinoin.

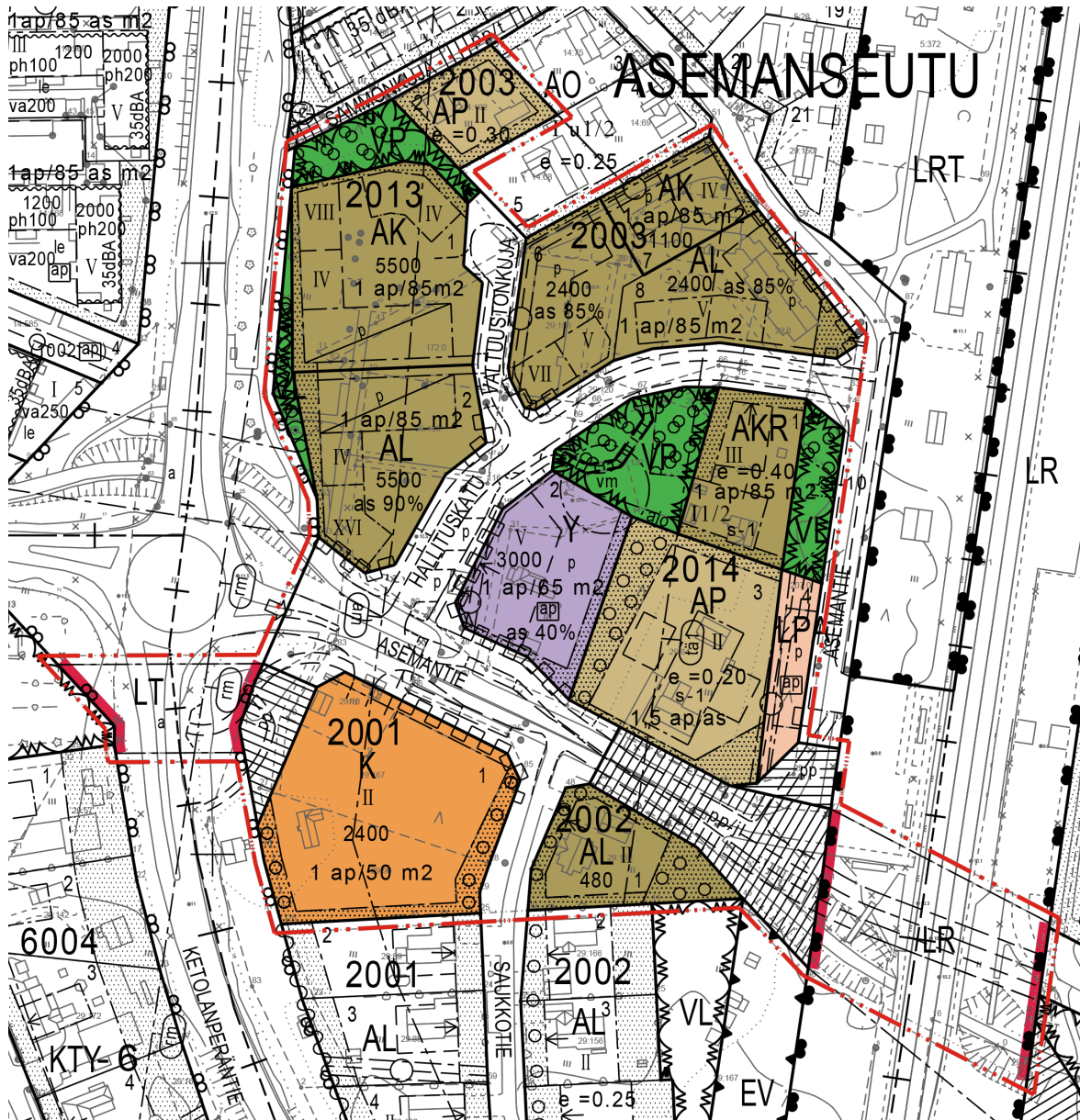


Mahdollinen näkymä Asemantieltä Hallituskadulle. Kaupunkimainen miljöö, jossa rakentaminen asettuu katutilan lähelle ja viherrakentaminen pehmentää näkymiä.

Rakennustapaohjeella (laaditaan ehdotusvaiheessa) ohjataan tarkemmin ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista.

6.3 Aluevaraukset

Aluevaraukset on esitetty kartalla liitteessä 6, Asemakaavaluonnos ja voimassa oleva kaava.



Pienennös asemakaavakartasta, versiopäivä 30.9.2020.

6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty liitteessä 6, Asemakaavaluonnos ja voimassa oleva kaava.

6.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on kokoontunut 23.9.2020 ja esittänyt alueen uusiksi kadunnimiksi Hallituskatua ja Valtuustokujaa. Puiston nimeksi on esitetty Asemanpuistoa. Poistuvan Tippakujan nimeä on esitetty säilytettäväksi tonttiliittymän nimenä. Asemantien osuutta, joka liittyy kaavan mukaisessa ratkaisussa Kaartotiehen, esitettiin nimettäväksi niin ikään Kaartotieksi siinä vaiheessa, kun liikennejärjestelyt toteutuvat.

6.6 Rakentamisen ohjaus

Alueelle laaditaan rakennustapaohjeet. Täydentyä ehdotusvaiheessa.

7. Asemakaavan toteuttaminen

7.1 Toteutuksen tavoiteaikataulu ja vaiheistus

Alue toteutuu vaiheistetusti. Ensimmäisen vaiheen kadunrakennus, Hallituskadun alkupää sekä Valtuustokuja, alkaa vuonna 2021. Korttelin 2013 sekä korttelin 2014 tontin 2 rakentaminen ajoittuu vuosille 2022-2024. Korttelin 2003 uudisrakennukset voidaan toteuttaa nykyisen rakennuskannan tultua käyttöikänsä päähän. Yksityisomistuksessa olevilla tonteilla ei ole nimettyjä tavoitevuosia.

7.2 Vaikutusten arviointi

Taajamakuva- ja maisemavaikutukset

Kaavan toteutumisella on merkittäviä taajamakuvallisia ja maisemavaikutuksia. Kaava-alueen rakentuminen muuttaa kunnantalon alueen ulkomuodon urbaaniksi ja rakennetuksi. Maamerkkitalo erottuu myös kaukomaisemassa ja osoittaa sekä pääliikennereittien kautta että rautatietä saapuville kuntakeskuksen paikan.

Asemantien ja Eteläsuomentien katuympäristössä uusi rakentaminen toimii rajaavana ja tilaa muodostavana elementtinä. Rakentamisen laadulla on suuri merkitys lähi- ja kaukomaisemassa.



Nykytilanne, ilmakeku Ollakan suunnasta.



Lopputilanne, ilmakeku Ollakan suunnasta.

Ympäristövaikutukset

Rakentamisella on vähäisiä vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen. Läpäisevän pinnan osuus vähenee valmiiksi rakentuneella alueella nykytilasta. Alueella on osoitettu säilyviä viheralueita, istutettavia alueenosia ja pysäköintiä on osoitettu toteutettavaksi rakenteellisena ja rakentamista korkeana, jotta maanpinta ei tulisi täyteen rakennetuksi. Puhtaita hulevesiä imeytetään. Alueelle tulevat toiminnot eivät aiheuta pohjavesien pilaantumisen vaaraa.

Hulevesien muodostuminen kasvaa nykytilanteesta jonkin verran, vaikka nytkin alueesta merkittävä osa on rakennettu tai asfaltoitu. Hulevesien imeyttämällä ja viivyttyämisellä pyritään hillitsemään hulevesiverkon kuormitusta.

Alueella ei ole mainittavasti luonnonympäristöä. Pienet metsiköt ja puustoalueet on osoitettu kaavassa säilytettäväksi viheralueena tai tontin osana.

Alueelle osoitetut käyttötarkoitukset (asuminen, toimisto, kauppa, kunnan palvelut) eivät aiheuta ympäristöhäiriötä. Yhtenäisinä rintamina toteutettavat rakennetut alueet vähentävät Eteläsuomentien liikenteen aiheuttamaan häiriötä alueella.

Korkea rakentaminen aiheuttaa varjovaikutuksia alueen sisällä. Kerrostalojen pohjois- ja länsipuolelle on varattu rakenteessa varjostamatonta aluetta kuten pysäköinti- tai viheralue, jottei varjostusvaikutus olevalle asuinrakentamiselle ole kohtuuton. Rakennusten sijoittuminen ja korkeus alueella on tarkasteltu siten, etteivät uuden asuinrakentamisen korttelipihat jää päivän aikana täysin varjoon.



Rakennuksista johtuvat varjo-olosuhteet 15. elokuuta. klo 8, 12 ja 17.

Liikenteelliset vaikutukset

Uudella rakentamisella on liikenteellisiä vaikutuksia. Uudelle Hallituskadulle ohjautuu kaava-alueen liikenne sekä Asemantien läpiajoliikenne. Rautiontieta voidaan rauhoittaa läpiajoliikenteeltä. Tippakujalle ohjautuva liikenne siirtyy uusille kaduille. Sammonkujalle ei ohjaudu merkittävästi lisää liikennettä, sillä kadunvarren rakentaminen tehostuu vain noin kahden asuinhuoneiston verran.

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat uusien pysäkkien ja joukkoliikennekadun myötä. Rautatieaseman toiminta ja käyttäjäpotentiaalin kasvu kytkeytyvät Asemanseudun tiivistymiseen.

Baanan linjausta suoristetaan ja kaava-alueen kävely- ja pyöräilyreitit kytkeytyvät sujuvasti olevaan verkostoon. Uudisrakentaminen on hyvin saavutettavissa ja lisää jalankulkua ja pyöräilyä kunnan tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutukset elinvoimaan

Kaavoituksella on merkittävä vaikutus elinvoimaan. Asukasmäärän kasvu ydinkeskustassa tuo ostovoimaa ja palveluiden käyttäjiä, mikä osaltaan lisää koko keskusta-alueen elinvoimaisuutta.

Kaava-alueen täyteen rakentuminen toisi 6670 kerrosneliömetriä tai enemmän toimistoa, kauppaa ja julkisia sekä kaupallisia palveluita alueelle. Mitoituksella 25 kem/työpaikka tämä mahdollistaisi noin 250 uutta työpaikkaa, joista valtaosa toimistotyössä ja merkittävä osa myös kaupan ja kaupallisten palveluiden parissa.

Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset

Kunnantalon alueen uudisrakentaminen aiheuttaa kulttuuriympäristössä muutoksia. Arvokkaiksi määriteltujen Osuuskassan ja Mäntyrinteen kiinteistöjen rakennuskanta sekä Asemantien varressa sijaitseva pieni talousrakennus säilyvät. Uuden rakentamisen mittakaava pienenee ja väljenee Asemantien miljöötä lähestyttäessä. Puuston ja viherympäristön säilyttäminen pehmentää mittakaavan siirtymää.

Asemantien alkupää ja baana sekä joukkoliikennekatu säilyttävät Pohjanlahden rantatien linjauksen aktiivisessa käytössä.

Väestön lisäys tuo kulttuuripalveluille ja -tapahtumille potentiaalisia käyttäjiä ja tekijöitä. Alueelle toivotaan rakennettavaksi tiloja, joita voidaan hyödyntää kulttuurin ja kokoontumisten paikkoina.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Hankkeen toteutuminen tiivistää ja täydentää keskustan yhdyskuntarakennetta. Asemakaavoitus mahdollistaa uutta asumista ja työpaikkoja keskeisimmälle joukkoliikennevyöhykkeelle.

Vaikutukset väestöön

Asuinrakentamisen määrä valmiilla alueella olisi 17700 kerrosneliömetriä. Keskimääräisellä 40 kerrosneliön asumisväljyydellä alueen asukasluku olisi 443 asukasta. Asuinrakentaminen ajoittunee 10-15 vuoden ajalle. Väestön lisäys nykytilanteeseen olisi 380 asukasta. Väestön ikärakenne painottuu aikuisiin alle 16-vuotiaiden osuuden ollessa vain 11% Kempeleen kerrostaloalueilla (vrt. 35% omakotitaloalueilla).

Vaikutukset palveluverkkoon

Toimisto- ja liikennerekentäminen sekä kunnan toimistopalvelujen toteuttaminen mahdollistavat kaavamuutosalueelle uusia palveluita, kuten myymälää, kahvilaa, lounasravintolaa ja kunnan asiakaspalvelua.

Julkisen liikenteen palveluiden käyttäjäpohja vahvistuu. Alueen asukkaat hyödyntävät keskusta-alueen runsaita palveluita: terveysasema, Kirkonkylän koulu, Sarkkirannan urheilualue, kotiseutumuseo, päiväkodit, leikkipuistot, seurakunnan palvelut ym.

Kunnan palveluverkon kuormitus kasvaa jonkin verran. Tilannetta tasoitetaan toteutuksen vaiheistuksella.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen uusien katujen ja puiston rakentaminen aiheuttavat kunnalle kuluja, kuten myös alikulkujen liikennejärjestelyt. Vaiheistuksen avulla kulupuoli saadaan jakautumaan useiden vuosien ajalle.

Tonttimyynti tuottaa kunnalle tuloja. Rakennusoikeuden lisääminen olevien rakennusten kortteleissa kattaa kustannuksia, joita käyttöikänsä päähän tulevista rakennuksista pitkällä aikavälillä koituu.

Täydentyä ehdotusvaiheeseen luvuin.

Vaikutukset maanomistusoloihin ja yksityisen maaomaisuuden arvoon

Asemakaavan toteutuminen kokonaisuudessaan edellyttää vähäisiä maahankintoja katualueita varten. Tonteista katualueeksi muuttuvat alueenosat ovat pääasiassa leveydeltään 2-4m ja jakaantuvat usean maanomistajan kesken. K-tontilla katualueeksi muuttuvaa alaa on enemmän, mutta kaavallisilta vaikutuksiltaan se sijoittuu tontille nykykaavassa osoitetun pyörätien ja istutettavan alueen sekä puurivin sijoille, eikä vaikeuta tontin rakentamista. Yksityisen maaomaisuuden arvo ei alene alueella merkittävästi. Vaikutuksia tullaan tarkastelemaan kunkin maanomistajan kohdalla tapauskohtaisesti ja tasapuolisuuteen pyrkien.

Kunnan maaomaisuutta siirtyy vuosittain tapahtuvan tonttimyyntin kautta yksityisomistukseen. Valtion yleisen tien aluetta siirtyy vähäisesti kunnan katualueeksi.

7.3 Toteutuksen seuranta

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

Kempeleessä 30.9.2020

kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä
kaavoittaja Kaija Muraja