

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / ZENIITIN ALUE

Ehdotusvaiheen muistutukset, lausunnot ja kaavoittajan esitys vastineiksi

Zeniitin asemakaava-alue sijaitsee Linnakangas/Linnakangas (112/026) ja Linnakangas/Zeniitti (112/027) tilasto- ja pienalueilla Kempeleen ja Oulun kuntarajan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 4, Ouluntullintiehen, Linnakaarto-katuun ja Kuusirinteen asuinalueeseen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.6. – 27.8.2021 välisen ajan.

Kuulemisaikana saatiin:

- **kaksi muistutusta alueen maanomistajilta ja asukkailta**
- **kahdeksan lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta**
- **Käpy-auditointi** (käsitelty suunnittelutyöryhmässä sisäisenä palautteena)

Lausunnot

- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (POP-ELY)
- Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia
- Oulun Seudun Sähkö, verkkopalvelut
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojeluviranomainen
- Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj

Vastineet

Seuraavilla sivuilla on kooste laadituista vastineista. Jokaisen vastineen alussa on kaavaluonnoksesta annettu mielipide, lausunto tai muu kannanotto alkuperäisessä muodossaan.

Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet **xx.11.2021 (§ xxx)**.

Lausunnon antajille lähetetään ote kunnanhallituksen hyväksyntäpöytäkirjasta, tämän vastineen kansilehti ja kyseiseen palautteeseen annettu vastine.

Muistutukset

1. Muistutus

Kempeleen kunta – Linnakangas – matkailu?

Nähtävillä olevassa Linnakankaan kaavaehdotuksessa valtaosa nähtävilläolevasta alueesta on merkitty matkailua ja viihdetoimintaa palvelevaksi alueeksi. Alueen sijainti on erinomainen, kolmella sanalla kiteytettynä; Oulun seudun paras. Tästä herääkin kysymys: Onko Linnakankaan kaavaehdotusta laadittaessa mietitty alueen maankäytölle muita vaihtoehtoja?

Matkailu- ja viihdetoiminta on sesonkiluontoista. Vakituksia työpaikkoja tulee huomattavasti vähemmän kuin ympärivuotisessa yritystoiminnassa.

Jostain artikkelista luin, että matkailua Kempeleessä tukee mm. hiihtolatuverkosto, moottorikelkkareitistö ja jäätyneet meri. Kempeleessä hiihtokausi jää huomattavan lyhyeksi muihin vastaaviin kohteisiin verrattuna (esim Rokua). Moottorikelkkareitti jouduttiin perustamaan vähempiarvoisille alueille kuten soille, jotka eivät kesäaikana kaikilta osin kanna edes ihmistä. Tämän johdosta reitin käyttöönotto syystalvella viivästyy ja keväällä käyttöaika vastaavasti jää lyhyeksi. Kaavaehdotukseen merkityn uuden moottorikelkkareitin sijoittaminen tulevan asutuksen keskelle arveluttaa. Tosin tässä vaiheessa valituksia sen osalta tuskin tulee, koska asuntotontteja ei ole luovutettu. Linnakankaan asutuksen ainoa laajenemissuunta on itä. Onko tämä huomioitu moottorikelkkareitin sijaintia suunniteltaessa? Meri on jäätyneenä entistä lyhyemmän ajan. Jääpeitekin on epävakaa, koska rannat ovat usein veden peittämiä. Kaiken kaikkiaan talvinen aktiviteettiaika jää Kempeleen sijainnista johtuen hyvinkin lyhyeksi muihin vastaavia palveluja tarjoaviin kuntiin verrattuna.

Vapaa-ajantonttien luovuttamisesta tulee myyntituloja ja vuosittain kiinteistöverotuloja. Sen sijaan tonttien omistajat maksavat muut veronsa vakituiseen asuinkuntaansa. Mikäli tontit olisivat vakituiseen asumisen tontteja, myynti- ja kiinteistöverotulojen lisäksi omistajien vuosittaiset verot tulisivat hyödyttämään Kempeleen kuntaa.

Julkinen liikenne on helpommin mitoitettavissa vakituisten asukkaiden tarpeisiin kuin kausittaisen ja tilapäisen väestön mukaan.

Rakentamisen kannalta maapohja on pääosin hyvää. Kallion läheisyys mahdollistaa jopa maalämmön käytön joko yksittäisissä kohteissa tai laajempaan kokonaisuutena.

Linnakankaalla maanhankintaan on aikoinaan käytetty 2,5 milj.€ /100 ha. Maata hankittaessa lähtökohtana oli, että alueen myyntituloilla katetaan maanhankinnasta, maankäytöstä (mm. kaavoitus), infran rakentamisesta ja uusien asukkaiden aiheuttamasta investointitarpeista aiheutuvat kustannukset. Tavoitteena oli, ettei nykyisten asukkaiden tarvitse maksaa uusien asukkaiden aiheuttamia investointitarpeita.

Kempeleen kunnan velkataakka on viimeisen kymmenen vuoden aikana yli kaksinkertaistunut. Investointitarpeet niin infran kuin julkisen rakentamisen osalta lisäävät velanottotarvetta entisestään.

Oma mielipiteeni on, ettei Kempeleen kunnan tule kilpailla luontaisten matkailukuntien kanssa. Kempeleen kunnan tulee luottaa omiin vahvuuksiinsa, kuten yritys- ja asuntotonttien kaavoittamiseen ja kuntalaisten palveluiden parantamiseen. Ehdotan, että ennen Linnakankaan asemakaavan vahvistamista tehdään kustannusvertailu kaavaehdotukseen merkittyjen matkailu- ja vapaa-ajan tonttien sekä niiden tilalle kaavoitettavien yritys- ja asuntotonttien välillä.

Vastine:

Linnakankaan pohjoisosassa sijaitsevaa louhosta ympäristöineen on suunniteltu maisemoitavaksi virkistys- ja matkailun alueeksi jo parin vuosikymmenen ajan. Zeniitin kehittäminen virkistys-, matkailu- ja asuinalueena on valtuuston ohjauksen mukaista. Alue on osoitettu myös Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa seudullisesti merkittäväksi virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteeksi.

Zeniitin alueen asemakaavatyössä tavoitteena on ollut tarkentaa alueen maankäyttöä sitä ohjaavan Linnakankaan osayleiskaavan mukaisesti muodostamaan alueelle veto-voimainen matkailun, työpaikkojen, palvelujen ja kaupan sekä virkistyskeskus. Kaavoittamalla virkistys- ja matkailupalvelujen ääreen asumista parannetaan virkistyspalvelujen saavutettavuutta sekä tuetaan kestävää (arkea ja) liikkumista.

Suurin osa ympärivuotiseen asumiseen osoitetuista kortteleista sijaitsee Linnakaartokadun varressa, joka tukeutuu ja lisää olevan joukkoliikenteen käyttöä.

Alueen virkistys- ja matkailupalveluiden suunnittelun lähtökohtana on ollut erilaisten toimintojen ja aktiviteettien mahdollistaminen alueella ympäri vuoden asukkaille ja matkailijoille.

Alueella on tällä hetkellä olemassa oleva moottorikelkkareitti. Pistoreitin säilyminen on nähty tärkeäksi osaksi kehitettäessä aluetta monipuolisena matkailun ja virkistysalueena. Moottorikelkkareitin ohella alue kytkeytyy ympäristöönsä myös muiden pyörä- ja maastoliikuntareittien välityksellä. Moottorikelkkareitin meluhaitta asumiselle ja lomailulle on pyritty minimoimaan sijoittamalla reitti kulkemaan liikennemelualueelle olemassa olevien teiden viereen ja osoittamalla meluntorjuntamääräykset reittiä vasten oleville tonteille. Moottorikelkkareitti yhdistyy idässä valtakunnalliseen reitistöön, joka otetaan huomioon myös jatkosuunnittelussa.

Zeniitin asemakaavan muutoksella ja laajennuksella vastataan kunnan strategiaan tavoitteisiin. Alueen rakentamisinvestoinnit katetaan pääosin tonttimyyntituloilla.

Palaute ei aiheuta muutoksia hyväksyntävaiheen kaava-aineistoon.

2. Muistutus

Kohteemme (*osoite*) johon tiedotteenne Kaavamuutoksesta Zenitin alue, ei huomauttamista.

Vastine:

Palaute ei aiheuta muutoksia hyväksyntävaiheen kaava-aineistoon.

Lausunnot

3. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Lausunto

1 (3)

27.8.2021

POPELY/2043/2019

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kempeleen kunnan kirjaamo
kirjaamo@kempele.fi (sähköisesti)

Lausuntopyyntö 30.6.2021

LAUSUNTO KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA LAAJENNUKSESTA ZENIITIN ALUEELLA JA LINNAKAARRON LÄNSIPUOLEN ASUINALUEILLA, EHDOTUSVAIHE

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

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Kaavahankkeesta on järjestetty kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen viranomaisneuvottelu 26.5.2021 ja työneuvottelu meluasioista 10.6.2021. Kaavaehdotuksessa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto. Meluasioiden osalta kaavaehdotusta tulee kuitenkin vielä täydentää jäljempänä esitetyllä tavalla. (Lopullinen meluselvitysraportti on valmistunut 21.6.2021 ja kaavaehdotusratkaisu 24.6.2021 eli molemmat vasta työneuvottelun jälkeen.)

Kaavaselostuksen osalta ELY-keskus muistuttaa, että suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2019 lainvoiman saanut Linnakankaan osayleiskaava, ei Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020.

Luonnonsuojeluryhmä

Kaavaehdotuksessa on huomioitu luonnonsuojeluryhmän aiemmin esittämä eikä kaavaehdotuksesta ole huomauttamista.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaava-aineiston liitteenä on Zeniitin yleissuunnitelman meluselvitys 21.6.2021. Meluselvityksen mukaan se on laadittu tukemaan Zeniitin yleissuunnittelua ja asemakaavan laadintaa.

Kaavassa valtatie 4 varrella olevalle liikerakennusten korttelialueelle on sallittu majoitustilojen rakentaminen. Meluselvityksen mukaan mikäli majoitustiloja tulee valtatie puolelle rakennuksia, tulee varmistua rakennuksen riittävästä julkisivun ääneneristävydestä. Kaavaan tulee lisätä tätä koskeva kaavamääräys.

Lausunto

2 (3)

POPELY/2043/2019

27.8.2021

Meluselvityksen mukaan valtatie 4 lähiympäristössä melutasot ovat korkeita. Kaavassa osoitetulle huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueelle (27046) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) leviää ohjearvon ylittäviä melutasoja. Meluselvityksessä valtatie 4 varrelle huvi- ja viihdepalvelujen alueen kohdalle on sijoitettu 5 metriä korkea meluvalli sekä kevyen liikenteen alikulun kohdalle 1,6 metriä korkea melukaide. Tällä meluntorjuntaratkaisulla saadaan meluselvityksen mukaan meluvaikutuksia virkistysalueella ja viihdepalvelujen alueella vähennettyä, mutta kaikilta osin ei päästä ohjearvojen alapuolelle. Meluselvityksen johtopäätösten mukaan Aurinkojärven ja valtatie välissä ohjearvo edelleen ylittyy suurelta osin.

Kaavassa on osoitettu valtatie 4 varten ohjeellinen meluvalli ja annettu sitä koskeva kaavamääräys. Kaavamääräystä tulee täydentää meluvallin (ja melukaiteen) korkeustiedolla. Koska Aurinkojärven ja valtatie välissä melutason ohjearvot ylittävät meluntorjuntaratkaisusta huolimatta, on asemakaavan meluselvityksellä tarpeen uudelleen tarkastella sellaiset meluntorjuntatoimenpiteet, joilla päästään melun ohjearvoihin, ja antaa kaavassa tätä koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivan meluntorjuntarakenteen (meluvalli, melukaide) ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Mikäli tarkastelun perusteella puistoa tms. virkistysalueita ei voida sijoittaa kokonaisuudessaan vähämeluiselle alueelle, tulee ainakin leikki- ja muut runsaassa käytössä olevat oleskelualueet osoittaa vyöhykkeelle, jolla melutaso on päivällä < 55 dB. Alueita, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, ei pääsääntöisesti tule sisällyttää puistoihin, vaan ne tulee osoittaa muuhun käyttöön (esim. suojaviheralue EV). ELY-keskus toteaa, että jos kunta kaavoittaa olemassa olevan tien läheisyyteen sellaista toimintaa, joka tarvitsee melusuojauksia, vastaa kunta meluntorjunnan kustannuksista.

Meluselvityksen mukaan konsertin aiheuttamat meluvaikutukset ovat suurimpia leirintäalueella ja mökkikylässä, jossa konsertin aikainen keskiäänitaso ylittää paikoin 70 dB. Kaavatyön yhteydessä olisi vielä hyvä pohtia leirintäalueen ja mökkikylän sijoitusta ja meluntorjuntatoimenpiteitä, jotta konserttimelusta aiheutuvaa häiriötä niillä voitaisiin vähentää.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

Kävelyn ja pyöräilyn sujuvien reittien osalta on hyvä varmistaa, että kaikilta Reippailijänväylän läheisiltä tonttikaduilta on suora jalankulun ja pyöräilyn yhteys Reippailijänväylälle. Kaavaehdotukseen ei ole merkitty yhteyttä Aamulenkillä, Iitalenkiltä eikä kortteleiden 27006 ja 27007 väliseltä jalankulun ja pyöräilyväylältä.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotuksen meluntorjuntatoimenpiteitä ja -kaavamääräyksiä tulee tarkentaa edellä kuvatusti. Meluasioista voidaan järjestää neuvottelu. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Reippailijänväylälle olisi hyvä parantaa. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään

Lausunto

3 (3)

27.8.2021

POPELY/2043/2019

sen nähtävillä olon jälkeen olennaisia muutoksia, on kaavaehdotus asetettava uudelleen nähtäville.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet ylitarkastajat Maarit Vainio (luonnonsuojelu) ja Heli Törrö (ympäristönsuojelu) sekä liikennejärjestelmäasiantuntija Päivi Hautaniemi.

Liitteet	Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä
Tiedoksi	Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö / Maarit Vainio Ympäristönsuojeluyksikkö / Heli Törrö Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue / Päivi Hautaniemi
Yhteystiedot	Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäyttöryhmä, alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine, puh. 0295 038 432

Vastine Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusselle:

Kaavaselostusta on muokattu selkeämmäksi asemakaavaa ohjaavan kaavan osalta.

Kaavassa valtatie 4 varrella olevalle liikerakennusten korttelialueelle (27048) on sallittu majoitustilojen rakentaminen. Äänitasovaatimuksen täyttymiseksi majoitustiloissa kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty siten, että julkisivun ääneneristävyyttä koskevat määräykset koskevat asumisen lisäksi myös majoitustiloja koko kaava-alueella.

Lausunnossa todetaan, että kaavassa osoitetuille huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueelle (27046) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) leviää ohjearvon ylittäviä melutasoja. Valtatieltä 4 leviävän melun osalta on laadittu uusia meluntorjunnan tarkasteluja alueen melutilanteen parantamiseksi. Päivitetyn ratkaisun myötä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueen, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen sekä Aurinkojärven tilanne paranevat siten, että päiväajan ohjearvo ei ylity kuin osin VU-alueella moottoritien ja järven välissä. Yöajan ohjearvon ylittävä alue ulottuu noin puoleen väliin järveä.

Uuden meluntorjuntatarkastelun perusteella kaavaehdotuskartassa valtatie 4 varteen osoitettu meluvalli on poistettu ja sen tilalle on osoitettu merkintä ja määräys: *Alueelle on rakennettava meluste niin, että melutaso asumiseen, majoittumiseen tai virkistäytymiseen osoitetuilla alueilla ei ylitä melutason ohjearvoja (Vnp993/1992). Merkintä*

osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan korkeusaseman. Meluste tulee toteuttaa ennen melulle herkkien toimintojen toteuttamista. Määräyksellä on osoitettu kaavatöön aikana meluselvityksessä tutkittu melurakenteen likimääräinen korkeus. Meluste toteutustapaa ei ole määrätty, vaan se voidaan toteuttaa esim. meluvallina tai meluseinä. Lisäksi määräykseen on lisätty ajoitusmääräys.

Valtatien 4 viereistä suojaviheraluetta (EV) on laajennettu kaavaehdotuskartasta siten, että se ulottuu valtatien 4 alittavan jalankulun ja pyöräilyn väylän kohdalta Aurinkojärvelle saakka, jolloin suurin osa 55 dB ylittävistä alueista jää suojaviheralueelle. Niille virkistysalueen osille, joissa päiväajan melutasot ovat > 55 dB, ei kaavassa osoiteta leikki- tai muita runsaassa käytössä olevia oleskelualueita. Kaavaan on lisätty ohjeellinen merkintä ohjaamaan leikki- ja oleskelualueet sijoittuvaksi Aurinkojärven etelä- ja kaakkoispuolelle.

Konserttien aiheuttamia meluvaikutusten vähentämiseksi kaavaehdotuskarttaa on muutettu siten, että PV-alueella (27046) sijaitsevalle konserttilavalle osoitetaan ohjeellinen sijainti alueen kaakkoisosaan, jolloin konserttimelu suuntautuu pääosin pohjoiseen ja luoteeseen kohti liike- ja toimitilarakentamisen kortteleita vähentäen meluvaikutuksia leirintäalueella ja mökkikylässä. Lisäksi PV-alueille (27046 ja 27035) on lisätty indeksi -79, joka osoittaa että " korttelialueilla rakennukset, rakenteet, laitteet ja niiden sijainti tulee suunnitella siten, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristöön. Toiminnan aiheuttamat meluvaikutukset tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa."

Lisäksi kaavaehdotuskarttaa on muutettu siten, että kaikille Reippailijanväylän läheisille tonttikaduille on osoitettu ohjeelliset suorat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet pääväylälle. YL-korttelin saavutettavuutta on parannettu lisäämällä yhteys korttelin eteläpuolelta saapuville käyttäjille Seikkailijanreitiltä.

ELY-keskuksen kanssa on järjestetty työneuvottelu 5.10.2021 ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jossa lausuntoa koskevat muutokset on käyty läpi.

4. Pohjois-Pohjanmaan museo /arkeologia

OULUMuseo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto

OUKA/9039/10.02.01/2019

26.08.2021

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE
(kirjaamo@kempele.fi)

Viite: Lausuntopyyntönnö 28.6.2021 224Dno-2021-53

Asia: **KEMPELE Kempeleen asemakaava Zeniitin alue, ehdotus / arkeologia**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Kempeleen Zeniitin alueen ja Linnakaarron länsipuolen asuinalueiden muutosta ja laajennusta koskevas-
ta asemakaavaehdotuksesta. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeo-
logista kulttuuriperintöä.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon luonnosvaiheessa
(29.3.2021) antamassa lausunnossa esitetty, eikä museolla ole huomauttamista kaavaeh-
dotuksesta.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Mika Sarkkinen
Arkeologi

Tiedoksi Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

Pohjois-Pohjanmaan museo

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

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle:

Merkitään tiedoksi. Palaute ei aiheuta muutoksia hyväksyntävaiheen kaava-aineistoon.

5. Oulun Seudun Sähkö, verkkopalvelut



1/2

26.7.2021

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

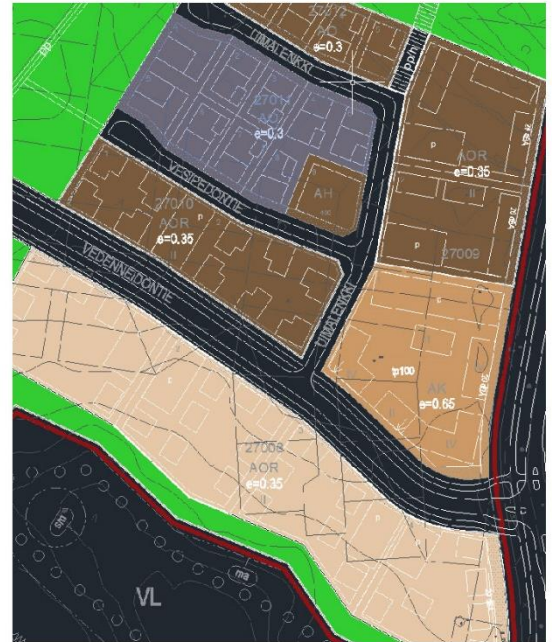
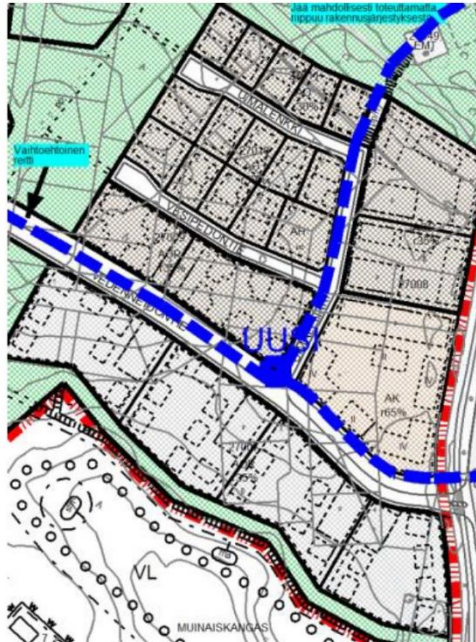
Lausunto Linnakangas, Zeniitin alue, EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

Alueen sähköistäminen vaatii uusia 20 kV:n ja 0,4 kV:n johtoreittejä, muuntamoita ja jakokaappeja. Muuntamot vaativat 10 metrin säteellä piirretyn suojavyöhykkeen, jonka sisään ei voi rakentaa ilman palonkestoajkojen tarkastelua.

20 kV:n johtoreitit sijoitetaan puistoalueille sekä kaavateiden ja kevyen liikenteen väylien varteen. Kaapelireitit tulee sijoittaa eri puolelle tietä vesihuollon putkilinjoihin nähden. Kaavateiden varsiin asennamme 0,4 kV:n johtoreittejä ja jakokaappeja, joiden sijoittamiseen on varattava tila.

Edellä mainitusta syistä pyydämme Teitä huomioimaan kaavoituksessa seuraavaa:

1. Kortteleiden 27008–27012 sähköistäminen vaatii muuntamopaikan. Pyydämme Teitä varaamaan alueen sähköistämistä varten muuntamopaikan Vedenneidontie – Uimalenkin risteysalueelle aiemman ehdotuksemme mukaisesti.





2/2

26.7.2021

2. Pyydämme Teitä varaamaan tonttikaduille, tonttien kohdalle alueen (esim. 1/3 tontin rajasta) johon ei voi sijoittaa tonttiliittymää, näin jakokaappien asentamiselle vaativa tila saataisiin varmistettua.

Varaamme oikeuden tarkistaa muuntamoiden sijaintia, mikäli alueen rakentamisjärjestys vaatii sitä tai alueelle sijoittuu suuria sähkötehoja tarvitsevia liittyjiä.

Ystävällisin terveisin

Pasi Jokinen
verkonrakennuspäällikkö
Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

Oulun Seudun Sähkö

Voimatie 2, 90440 Kempele. Puh. (08) 310 1460, faksi (08) 310 1405 / Y-tunnus 187612-7
www.oulu-seudun-sahko.fi

Vastine Oulun Seudun Sähkölle

Lausunnossa ehdotettu muuntamon paikka Vedenneidotien ja Uimalenkin kulmassa on muuntamolle kaupunkikuvallisesti haastava. Esitetylle muuntamolle varataan paikka korttelissa 27011 sijaitsevalta AH-tontilta.

Kaavamerkintöjen, -määräysten ja rakennustapaohjeen avulla ohjataan rakennusten ja tonttiliittymien sijoittumista siten, että jakokaapit on mahdollista sijoittaa katualueelle tarkoituksenmukaisesti.

6. Kempeleen Vesihuolto Oy



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE
(08) 8828 300

LAUSUNTO

26.8.2021

Kempeleen kunta
kirjaamo@kempele.fi, kaavoitus@kempele.fi

Viite Asianumero 224Dno-2021-53 (201/10.02.03/2015). Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Zeniitin alue, ehdotusvaiheen kuuleminen.

Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Kempeleen Vesihuolto oy:llä ei ole erityistä huomautettavaa nykyiseen kaavaehdotukseen.

Kempeleen Vesihuolto oy on toimittanut kaavoittajalle vesihuoltoverkon toteuttamisen yleissuunnitelman. Kaavoituksen edetessä vesihuollon yleissuunnitelmaa on päivitetty vastaamaan kaavasuunnitelmaan tehtyjä muutoksia. Toimitamme päivitetyn yleissuunnitelman kaavoittajalle. Kaavaprosessin edetessä vesihuollon tarpeista on käyty neuvotteluja ja nämä onkin hyvin huomioitu, kiitos siitä.

Kaavoitettavalla alueella on vähäisessä määrin Kempeleen Vesihuolto oy:n johtoja ja laitteita.

Alueen rakentumisjärjestys tulee olemaan haaste. Vesihuoltoverkko tulisi pyrkiä toteuttamaan olemassa olevasta verkosta asteittain laajentaen, näin kyettäisiin minimoimaan kustannuksia ja noudattamaan suunniteltuja johtojen rakentamisreittejä.


Harri Lahtinen
verkostopäällikkö



Vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle

Merkitään tiedoksi. Verkostotoimijoita tiedotetaan alueen rakentumisen vaiheistuksesta ja aikataulusta. Tulevien vuosien maankäytön toteutusohjelmasta tullaan tiedottamaan verkostotoimijoita puolivuositin pidettävissä verkostopalaverissa.

Palaute ei aiheuta muutoksia hyväksyntävaiheen kaava-aineistoon.

7. Oulun seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojeluviranomainen

OULU | Oulun seudun
ympäristötoimi

Lausunto

sivu 1 (1)

OUKA/9039/10.02.01/2019

26.08.2021

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Viite: Lausuntopyyntö 224Dno-2021-53

Oulun seudun ympäristötoimen ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto asemakaavan ehdotusvaiheesta, Linnakangas / Linnakangas, Zeniitti, Kempele

Kempeleen kunta on pyytänyt Oulun seudun ympäristötoimen lausuntoa Kempeleen Linnakankaan ja Zeniitin alueelle sijoittuvasta asemakaavaehdotuksesta 27.8.2021 mennessä.

Suunnittelualue sijoittuu Kempeleen Linnakankaalle, Kempeleen ja Oulun kuntarajan eteläpuolelle, rajautuen valtatie 4:ään, Ouluntullintiehen, Linnakaartokatuun ja Kuusirinteen asuinalueeseen. Linnakankaalla sijaitseva louhosalue Linnakallio ja sen välitön lähiympäristö on osoitettu matkailutoimintoja tukeväksi, yleiseen virkistyskäyttöön tulevaksi alueeksi. Tähän yhteyteen on sijoitettu myös palveluita ja asumista. Zeniitin asemakaava-alueen pinta-ala on noin 126 ha. Kaava-aineistoa on täydennetty mm. meluselvityksellä, pohjavesiselvityksellä, liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmalla ja sulfiittimaaselvityksellä (2021).

Kaavaehdotuksessa on huomioitu meluselvityksen mukaisia suojaustoimenpiteitä, mm. osoittamalla meluvalleja ja ääneneristävyyttä määräyksiä kaavaan. Moottorikelkkajen kiihdytyksestä syntyvä meluhaitta voidaan kokea häiritseväksi, mistä syystä ympäristötoimen mielestä ääneneristävyyttä vaatimus reitin läheisyydessä olevalle asuntorakentamiselle on perusteltua. Kaavassa on päädytty esittämään 20 dB äänitasoero vaatimus moottorikelkkareiden varrella sijaitseville rakennuksille, mitä ympäristötoimi esittää nostettavaksi vähintään 30 dB:n. Parempi ääneneristävyys vaimentaisi moottorikelkkajien kiihdytyksestä aiheutuvia meluhuippuja sekä kokonaismelun häiritsevyys vähenisi. Nykyisin tavanomaisen asunto- ja toimistorakennuksen rakenteiden ääneneristävyydenä voidaan ympäristötoimen käsityksen mukaan pitää noin 30 dB, joten se olisi syytä olla vähimmäisvaatimuksena.

Kaavaan osoitetun tapahtuma-alueen toteutuessa tilapäistä melua voi aiheutua konserteista tai muusta vastaavasta toiminnasta. Ympäristötoimen mielestä kaavamääräyksellä (esim. kolmiomääräys) voitaisiin vielä ohjata huomioimaan tarkemmassa suunnittelussa (esim. ulkoilmakonserttien esiintymislavojen sijoittaminen ja suuntaaminen), ettei alueen toiminta aiheuta kohtuutonta meluhaittaa läheisille asunto- ja loma-asuntoalueille. Lisäksi kaavaehdotuksessa aiempaa suuremmaksi osoitettu leirintäalue on melun vaikutusalueella tieliikenteen melun osalta ennustetilanteessa 2040, miltä osin kaavaratkaisussa tulisi harkita melulta suojaavia ratkaisuja. Leirintäalueilla suunnitteluohjearvoiksi suositellaan 40 dB (LAeq) päiväajalle.

Jonna Hakala
ympäristönsuojelupäällikkö

Lisätiedot:
Vainik Riikka
ympäristötarkastaja
p. 044 7036794

Vastine Oulun seudun ympäristötoimelle:

Moottorikelkkareittien varrella oleva äänitasoerovaatimus on nostettu 20 dB:stä 30 dB:in lausunnon esittämällä tavalla.

Tapahtuma-alueelle (PV-korttelit 27035 ja 27046) on lisätty indeksi -79 ohjaamaan alueen suunnittelua meluhaitan ja muiden mahdollisten ympäristöhäiriöiden osalta: *Indeksi osoittaa, että korttelialueilla rakennukset, rakenteet, laitteet ja niiden sijainti tulee suunnitella siten, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa ympäristöön.* Lisäksi sitoviin rakennustapaohjeisiin on lisätty tarkentava teksti ohjaamaan alueen suunnittelua.

Leirintäalueen liikennemelun torjumiseksi leirintäalueen Lomailijantien puoleista istutusaluetta on kasvatettu kaavassa 10 metristä 20 metriin, jolloin lähes koko melualue jää istutettavalle alueelle. Alueen rajalle tutkittiin meluselvityksessä myös yhtenäisen aidan osoittamista, mutta sen melulta suojaava vaikutus todettiin hyvin vähäiseksi.

8. Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta

Sivu 1

Oulun kaupunki
Yhdyskuntalautakunta

Ote pöytäkirjasta

20/2021

Päivämäärä
24.08.2021

431 §	Lausunto Kempeleen Zeniitin alueen asemakaavaehdotuksesta
Dno	OUKA/9039/10.02.01/2019
Tiivistelmä	Kempeleen kunta pyytää Oulun kaupungilta lausuntoa Zeniitin alueen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta matkailu- ja virkistystoimintoihin, jonka lisäksi alueelle sijoittuu asumista sekä liike- ja toimitilarakentamista.
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta antaa Kempeleen kunnalle alla olevan lausunnon Zeniitin alueen asemakaavaehdotuksesta.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin. Merkittiin, että jäsen Ville Luotola ilmoitti olevansa esteellinen (hallintolaki 28.2. kohta 1) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Esittelyteksti	Kempeleen kunta pyytää Oulun kaupungilta lausuntoa Zeniitin alueen asemakaavaehdotuksesta. Suunnittelualue rajautuu lännessä valtatiehen 4, pohjoisessa Oulun kaupungin rajaan Metsokankaalla ja idässä Linnakaarto -katuun. Asemakaavaehdotuksessa Linnakankaalla sijaitseva louhosalue Linnakallio ja sen välitön lähiympäristö on osoitettu matkailutoimintoja tukevaksi, yleiseen virkistyskäyttöön tulevaksi alueeksi. Tähän yhteyteen on sijoitettu myös palveluita ja asumista. Alueen matkailun palvelut sijoittuvat louhosjärven ympäristöön ja asemakaava mahdollista hotellien, ravintoloiden, tapahtuma-alueen sekä mökki- ja ryhmämajoituksen rakentamista. Liike- ja toimitilarakentaminen keskittyy Ouluntullin liittymän läheisyyteen. Asemakaavan asuntorakentaminen laajentaa Kempeleen nauhamaista Linnakankaan asutusta edelleen kohti Metsokangasta ja Oulun kaupungin rajaa. Alueen katuverkko tukeutuu suunnittelualueen pohjoispuoliseen ja Oulun kaupungin puolella olevaan Ouluntullintiehen sekä Metsokankaan ja Linnakankaan yhdistävään Linnakaarto -katuun. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty alueen halki kulkeva seudullinen pyöräilyn pääreitti, joka yhdistää Oulun keskustan, Kaakkurin ja Kempeleen valtatiehen itäpuoliset asuinalueet.



Yhdyskuntalautakunta on antanut aiemmin lausunnon asemakaavaluonnoksesta, ja kaupungin edustajat ovat osallistuneet asemakaavasta järjestettyyn viranomaisneuvotteluun toukokuussa. Kempeleen kunta on tarkentanut asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavaehdotukseen voi tutustua osoitteessa <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/asemakaavahankkeet/zeniitin-alue-linnakangas.html>.

Oulun kaupungin lausunto

Kempeleen Zeniitin alueen rakentaminen täydentää ja vahvistaa Oulun kaupunkiseudun etelään suuntautuvaa nauhamaista yhdyskuntarakennetta valtatie 4:n itäpuolella. Suunniteltu nauhamainen yhdyskuntarakenne on aiempien ja nykyisten Oulun seudun strategisten maankäytön suunnitelmien mukaista.

Zeniitin alue tukeutuu olemassa oleviin pääliikenneyhteyksiin ja joukkoliikennereitteihin. Nykyinen joukkoliikennereitti palvelee hyvin asutusta, mutta asemakaavan aineistossa ei ole esitetty, kuinka Zeniitin aluetta ja mahdollisia tapahtumia palveleva joukkoliikenne toteutetaan.

Pääliikenneyhteyksistä Ouluntullintie sijaitsee Oulun kaupungin puolella. Zeniitin alueen halki rakennetaan uusi pyöräilyn pääreittiyhteys seudullisen suunnitelman mukaan. Kempeleen kunta vastaa liikenneverkkoon aiheutuvista investointikustannuksista. Asemakaavan toteuttaminen, katujen jatkosuunnittelu ja rakentaminen edellyttää jatkossakin tiivistä yhteistyötä Oulun kaupungin kanssa.

Asemakaavaehdotuksessa Ouluntullin itäpuolelle on osoitettu liikerakentamisen korttelialueita (KM, KL), joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 16 000 k-m². Tämän lisäksi asemakaavaehdotukseen on lisätty mahdollisuus merkittävään liikerakentamiseen toimitilarakentamisen KTY-korttelialueilla. Korttelialueita koskevan kaavamääräyksen (indeksi -70) mukaan liikerakentamisen määrän tulee olla rakennuspaikalla alle 4 000 k-m².

Laajaa ja KTY-korttelialueille epätyypillisen suurta liikerakentamista ei voida pitää tarkoituksenmukaisena seudullisen palveluverkon kehittämistavoitteiden ja liikenteen toimivuuden näkökulmasta. Maakuntakaavan periaatteiden mukaisesti seudullisesti merkittävä kaupan rakentaminen sijoittuu kaupungin eteläpuolella Kempeleen

Oulun kaupunki
Yhdyskuntalautakunta

Ote pöytäkirjasta

20/2021

Päivämäärä
24.08.2021

keskustan, Zeppelinin ja Zatiitin sekä Oulun Kaakkurin keskuksen, Vasaraperän ja Ouluntullin alueille. Kaupan merkittävä sijoittuminen edelleen myös Ouluntullin liittymän yhteyteen heikentäisi edellä mainittujen kaupan alueiden kehittämismahdollisuuksia sekä hajottaisi kaupan palvelurakennetta. Myöskään Ouluntullin ja Metsokankaan tie- ja katuverkkoa ei ole suunniteltu ja rakennettu siten, että Zeniitin alueelle sijoittuisi merkittävästi uutta henkilöautoliikennettä synnyttävää liikerakentamista. Edellä mainituin perusteiden KTY-alueiden kaavamääräys tulisi palauttaa aiemman asemakaavaluonnoksen mukaiseksi.

Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 30.3.2021 § 190
Liitteet	-
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Marko Kilpeläinen
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, Jouni Mäkäriäinen, p. 044 497 3116; kadut ja liikenne, Saija Ränä, p. 050 570 0723
Täytäntöönpano-tiedot	Ei muutoksenhakuoikeutta. Ote: Kempeleen kunta (kirjaamo@kempele.fi)

Vastine Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnalle:

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti Zeniitin alueen joukkoliikenteen toteutustapaa koskien erityisesti Zeniitin keskeisen alueen ja mahdollisten tapahtumien joukkoliikenteen toteutusta.

Asemakaavan toteutussuunnittelussa, katujen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa jatketaan tiivistä yhteistyötä Oulun kaupungin kanssa.

Zeniitin asemakaavan kaupallisten toimintojen laatua ja määrää ohjaavat Kempeleen kaupallinen selvitys ja Linnakankaan osayleiskaavassa osoitetut aluevaraukset kaupallisille toiminnoille. Kaavamerkinnoilla rajoitetaan liikerakentamista siten, ettei alueelle muodostu seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan keskittymää vaan seudullisesti merkittävä matkailukohde, jonka toiminnot eivät kaupallisesti kilpaile Kempeleen tai naapurikuntien muiden kaupallisten keskustien kanssa vaan tukevat Zeniitin kehittämistä matkailu-, harrastus- ja vapaa-ajankeskuksena. Kaavaa on muutettu Ouluntullin itäpuolen KTY-korttelialueilla ehdotetusti siten, että Löytäjätien varren kortteleista 27043-27044 poistetaan indeksi 70, joka mahdollistaa liikerakentamisen korttelialueilla.

9. DNA Oyj

Kempeleen kunta

Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 Kempele

kirjaamo@kempele.fi

ASIA: Mielipide asemakaavan muutokseen ja laajennukseen, ASIATUNNUS 224 Dno-2021-53

DNA Oyj on palvelun tarjoaja, joka rakennuttaa, ylläpitää sekä vuokraa antenni- ja laitetilaa langatonta tiedonsiirtoa tarvitseville verkko-operaattoreille.

Kempeleen kunnalla on vireillä asemakaavan muutos ja laajennus Zeniitin alueella.

DNA teleasemaa varten on huomioituna mastovaraus kaavaluonnoksen pohjoisosaan Löytäjätien varrelle merkinnällä EMT. Sijainti on DNA:n puolelta hyväksytty. Kyseiselle alueelle laitetilaa voitaisiin toteuttaa hieman normaalia isompana, jotta samaa rakennusta voidaan hyödyntää alueen kiinteän verkon tarpeisiin. Laitetilan koko esim. 4,0x4,6m. Lisäksi mastovaraus laitetilan välittömään läheisyyteen.

DNA:n yhteyshenkilö: Paula Huttu, paula.huttu@dna.fi p. 044-044 1298

Oulussa 17.8.2021

DNA Oyj

Paula Huttu
rakennuttaja

LIITTEET: Karttaote



Vastine DNA Oyj:lle:

Merkitään tiedoksi. Palaute ei aiheuta muutoksia hyväksyntävaiheen kaava-aineistoon.

10. Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos

OULU-KOILLISMAAN
PELASTUSLIKELAITOS

Lausunto

1(1)

12.7.2021

Dno OUKA/9039/10.02.01/2019

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut/Kaavoitus

kirjaamo@kempele.fi

Viite: Lausuntopyyntönnä 28.6.2021 (asia 244Dno-2021-53)

Asemakaavan muutos ja laajennus Kempeleen Zeniitin ja Linnakaarron länsipuolen asuntoalueiden alueella

Kempeleen kunta on käynnistänyt Zeniitin aluetta ja Linnakaarron länsipuolen asuntoalueita koskevan asemakaavan muutos- ja laajennushankkeen. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Zeniittiin vetovoimainen matkailun, työpaikkojen, palvelujen ja kaupan sekä virkistyskeskus. Tavoitteena on myös kaavoittaa alueelle laadukkaita asumisen alueita, jotka liittyvät Zeniitin matkailu- ja virkistyspalveluihin.

Hankkeesta valmistuneesta kaavaehdotuksesta pyydetään mm. pelastuslaitoksen lausuntoa, joka on seuraava:

- Kaava-alueelle muodostuvan Aurinkojärven yhteyteen kaavaillaan monenlaista virkistyskäyttöä. Vesillä liikkumiseen voi liittyä myös tapaturman vaaraa. Pelastuslaitos esittää, että Aurinkojärven rantaan järjestetään pelastustie vesipelastustehtäviä varten. Käytännössä tämä olisi veneenlaskupaikka, josta voidaan laskea vene tai vesiskootteri vesille esimerkiksi vesisukellustehtäviä varten. Veneenlaskupaikan yhteydessä tulisi olla kääntöpaikka siten, että kohteeseen päästään nopeasti sammutusauton ja venetrailerin kanssa. Kyseinen veneenlaskupaikka on hyvä merkitä kaavakarttaan.
- Kaava-alueen vesijohtoverkkoon on rakennettava paloposteja pelastuslaitoksen sammutusvesitarpeita varten.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomiotavaa kaavaehdotukseen.

Tomi Honkakunnas
riskienhallintapäällikkö
044 703 8608
tomi.honkakunnas@ouka.fi

Tiedoksi

Kempeleen paloasema



Postiosoite
Oulun kaupungin kirjaamo
PL71, 90015 Oulun kaupunki
kirjaamo(at)ouka.fi

Käyntiosoite (hallinto)
Kiviharjunlenkki 1 E,
Oulu

Puhelin
(08) 558 410

Sähköposti muotoa:
etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Vastine Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselle:

Kaavaehdotuskartassa on osoitettu huoltoyhteys Aurinkojärven veneenlaskupaikalle Sukeltajantien jalankulun ja pyöräilyn väylää pitkin (pp/h). Lisäksi järven rantaan uimaranta-alueelle (VV) on ositettu huoltoyhteys (pp/h). Pelastuslaitoksen on mahdollista käyttää näitä huoltoyhteyksiä pelastustehtävissä. Näiden tarkempi suunnittelu tapahtuu Aurinkojärven ympäristön toteutussuunnittelun yhteydessä.

Yleisiin määräyksiin on lisätty asiaa koskeva määräys: *Aurinkojärven alueen uimaranta-, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita suunniteltaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen vesipelastustehtäviä varten.*

Lausunnossa esitetty palopostien rakentaminen otetaan huomioon alueen vesijohtoverkon jatkosuunnittelussa, eikä aiheuta muutoksia kaavakarttaan.