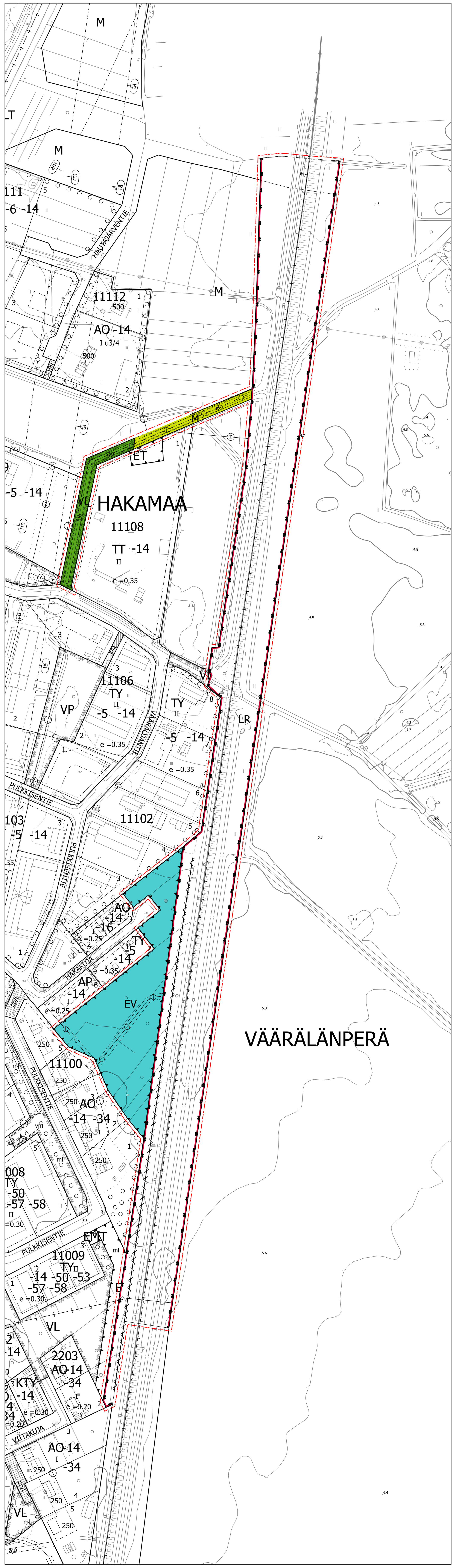

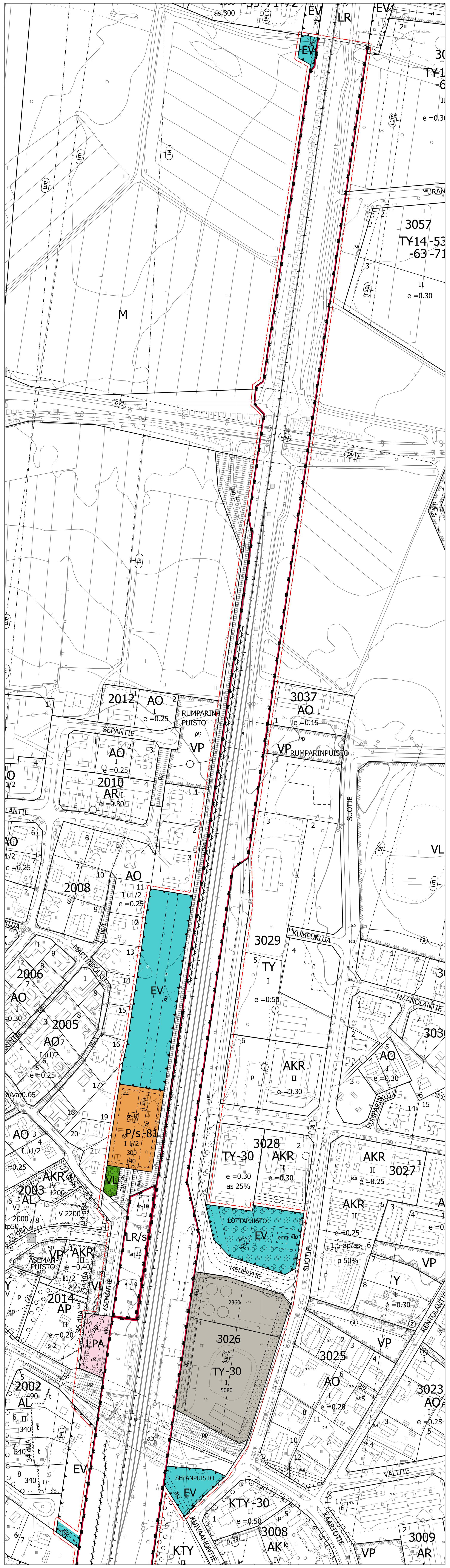

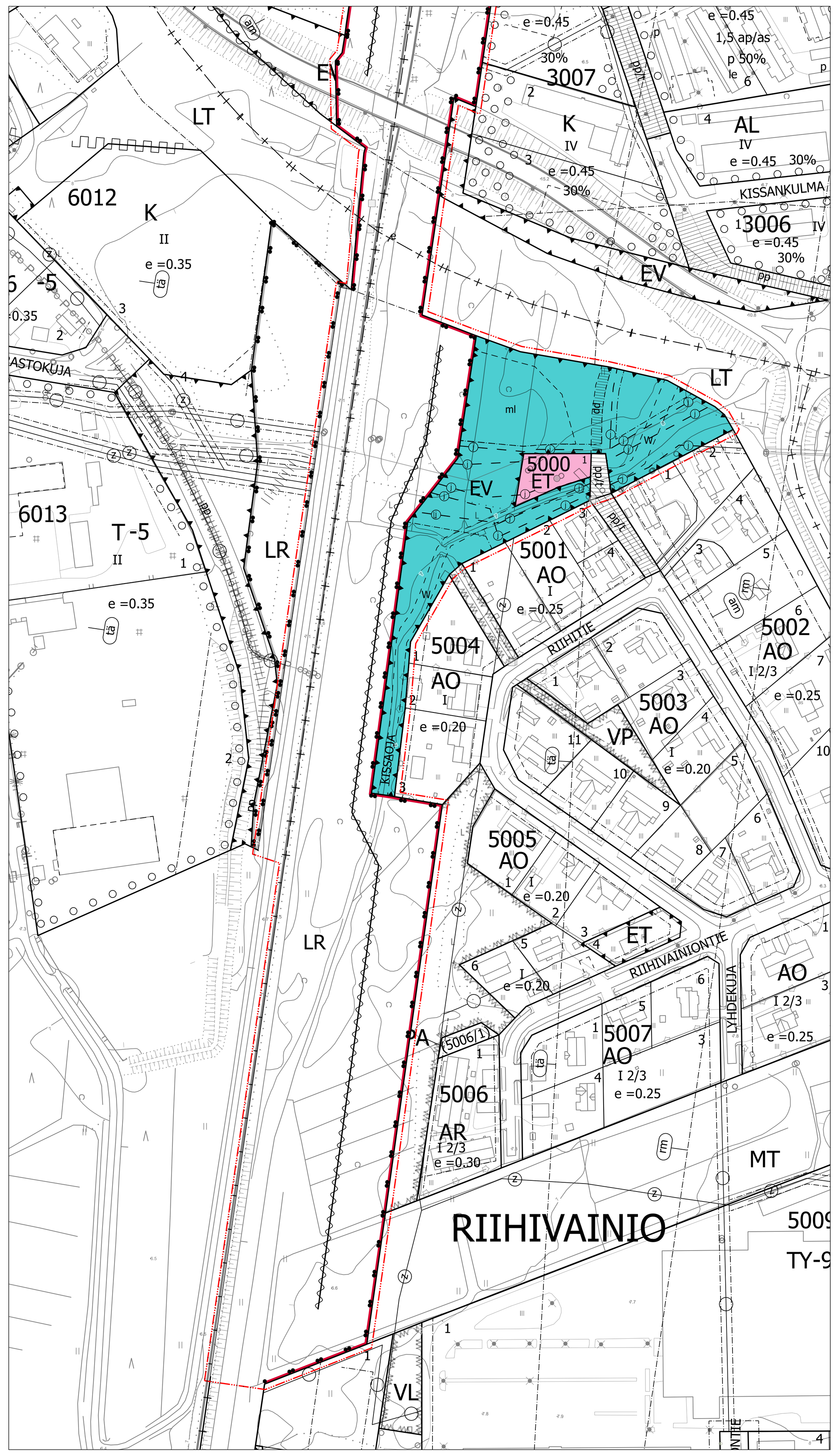

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

P/s Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Aluetta tulee hoitaa siten, että ympäristön arvo säilyy. Ympäristöä muuttavia toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

VL Lähivirkistysalue.

EV Suojaviheralue.

M Maa- ja metsätalousalue.

LR Rautatiealue.

LR/s Rautatiealue, jolla ympäristö säilytetään.
Aluetta tulee hoitaa siten, että ympäristön arvo säilyy. Ympäristöä muuttavia toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

W Ohjeellinen vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

HAK Kaupunginosan nimi.

2014 Korttelin numero.

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

1000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t40 Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden asuinrakennuksesta erillisten autotallin ja varastotilojen rakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.

(23, 45) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden ap:llä merkittyjen tonttien autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.

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

e = 0.12 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

pp Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

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

pp/t/h Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ja huoltoajo on sallittu.

pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

jl-t Joukkoliikenteelle varattu katu/tie, jolla on kiinteistölle ajo sallittu.

jl Joukkoliikenteelle varattu katu/tie.

ajo Ajoyhteys.

ajo Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

su Rautatien suoja-alueeksi varattu alueen osa.

k Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

e Eritasoristeys.

a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkintä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin.

ml Ohjeellinen alueen osa, johon rakentamisen yhteydessä jäävien maamassojen läjitys on sallittua.

emt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.

sr-20 Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistäen tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytään museoviranomaisen lausunto.

sr-10 Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Säilytettävä puu.

Säilytettävää puustoa.

pv1 Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

tär.2 Tärinäluokan D-alue
Tärinäluokan D alueelle (90-40 m radasta) voidaan sijoittaa ei-tärinäherkkää rakentamista (toimistot, kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat sekä teollisuus). Yksittäisiä täydennysrakentamiskohteita lukuun ottamatta alueelle ei suositella tärinäherkkää rakentamista (asuminen, majoitus) ilman tärinäsuojaustoimenpiteitä.

tär.1 Tärinäluokan D yläraja
Tärinäluokan D ylärajaa (40 m radasta) lähemmäksi rataa on mahdollista sijoittaa ei-tärinäherkkää rakentamista, mikäli tarkemmalla suunnittelulla voidaan varmistaa, ettei rakenteille aiheudu vaurioitumisriskiä.

-30 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

-81 Indeksi osoittaa, että korttelialueen rakennuksissa, joiden käyttö on herkkää yöaikaiselle melulle, tulee ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristys liikennemelua vastaan toteuttaa siten, ettei hetkellisen maksimiäänitason raja 45 dB rakennuksen sisätiloissa ylity.

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KESKUSTA/ASEMANSEUTU, RISTISUO, RIIHIVAINIO, OLLAKKA (101/002, 003, 005, 006)
HAKAMAA/HAKAMAA (103/011)
VÄÄRÄLÄNPERÄ (210,024)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 2008, 2014, 3026, korttelia 5000 ja niihin liittyviä katu- viheralueita. Lisäksi muutos koskee rautatiealuetta ja sen läheisyyteen sijoittuvia puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaava muuttaa kortteleita 2008, 2014, 3026 ja niihin liittyviä katu ja viheralueita sekä rautatiealueeseen liittyviä maa-, metsätalous- ja viheralueita.

Suunnittelualue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Käytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräliikenne-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

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

Yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaistus-, radio- tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen ilmaliikennepalvelun tarjoajalta lausunto lentoesteluvan tarpeesta (ilmailulaki 158 §).

Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskilinjasta. Suoja-aluetta koskevat määräykset ja toimenpiderajoitukset tulee huomioida aluetta rakennettaessa.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

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

Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteen Pohjanmaan rantatien historiallinen tielinjaus tulee säilyttää ja tien kulttuurihistorialliset arvot sekä historiallinen luonne tulee ottaa huomioon tieympäristöä muuttavissa hankkeissa sekä tien kunnossapidossa. Tien säilyneiden osien käyttöä virkistys-, jalankulku- ja pyöräilyreittinä tulee edistää sille soveltuvilla osilla.

Pohjavesialueella öljysäiliöt sekä muut pohjaveden puhtautta vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa katoksellisella suoja-altaalla. Tällä alueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistamisesta.

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta (maalämpökaivot) tai lausuntoa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (maalämpöpiirit).

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

Pohjavesialueella muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi ja likaiset hulevedet tulee johtaa viivytysrakenteiden kautta pois pohjavesialueelta tiiviissä rakenteessa.

Hulevedet tulee käsitellä kiinteistöjen hulevesiohjeen mukaisesti.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

Hulevedet tulee käsitellä siten, etteivät ne aiheuta haittaa rautatien kuivatukselle.

Alueella edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä/esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistua siitä, ettei resonanssi voimista rautatietärinän vaikutuksia rakennuksissa.

Tavoitearvona on asuntojen ja muiden tärinälle herkkien toimintojen osalta tärinän tunnusluku $v_{w,95}$ enintään 0,30 mm/s, joka vastaa tärinäluokituksen luokkaa c. Tavoitearvona on toimistojen ja muiden tärinälle vähemmän herkkien toimintojen osalta tärinän tunnusluku $v_{w,95}$ enintään 60mm/s, joka vastaa tärinäluokituksen luokkaa d.

Mikäli kortteliin sijoitetaan päiväkoti tai sosiaali- ja terveyspalveluita, tulee ulkovaipan ääneneristys suunnitella ja toteuttaa siten, että ääneneristys on sisätiloissa vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä.

Suojaviheralueelle osoitettuun maastonmuotoiluun voidaan käyttää rakentamisen yhteydessä syntyviä ylijäämämaita hyväksytyn puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman mukaan. Pilaantuneita maita ja happamia sulfaattimaita ei saa käyttää maastonmuotoilun rakentamiseen alueella.

Suojaviheralueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Alueen pohjakartta vastaa olosuhteita 31.3.2025 ja se on laadittu AKL § 54a mukaisesti.
maankäyttöpäällikkö
Päivi Alitalo

KEMPELEEN KUNTA
TEKNISET PALVELUT
90440 KEMPELE

LIITE 4

MITTAKAAVA 1:2 000

KESKUSTA/ASEMANSEUTU, RISTISUO, RIIHIVAINIO, OLLAKKA (101/002, 003, 005, 006)
HAKAMAA/HAKAMAA (103/011)
VÄÄRÄLÄNPERÄ (210,024)

Asemakaavan muutos

Kaavoituspäällikkö	Kaija Muraja		Kunnanhallitus 15.1.2024 § 4, 12.11.2024 § 337, 10.3.2025 § 72	19.5.2025 § 144
Yleiskaava-arkkitehti	Eemeli Nurmi	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.1.-23.2.2024	Kunnanvaltuusto / Voimaantulopäivä	27.5.2025 § 20 / 16.7.2025
Tekninen avustaja	Kaisu Pieniniemi	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 20.11.-20.12.2024	Oulun hallinto-oikeus / Korkein hallinto-oikeus	
Päiväys / Korjaus	14.5.2025	Julkisesti nähtävillä (ehdotus nähtävillä) 19.3.-22.4.2025	Arkistointitunnus 244Dno-2024-15	