

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KESKUSTA/RIIHIVAINIO (101/005) MERISARAN LOGISTIIKKA-ALUE

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 5016 ja 5035 - 5036 sekä niihin ja kortteliin 5013 liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 6:67, 6:84, 6:85, 6:101, 6:114, 6:115, 6:118, 7:90, 7:132, 7:134, 7:152, 22:47, 22:80, 22:100, 22:106 ja 216:12.

ASEMAKAAVASELOSTUS

23.3.2015 (ehdotusvaihe)



Vireilletulo
Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Voimaantulopäivä

khal 27.10.2014, 254 § (kuulutus 5.11.2014)
XX.XX.XXXX, XX§
XX.XX.XXXX

Asianumero 47/10.02.03/2014

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ



LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Ote voimassaolevasta asemakaavasta
LIITE 3	Ote rekisterikartasta
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.3.2015
LIITE 5	Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavakartta ja merkintöjen selitykset (kh 23.3.2015 §)
LIITE 6	Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (kh 23.3.2015, §)
LIITE 7	Luontoselvitys 2.7.2014

Kannen viistoilmakuva kuvattu 6.6.2011. (Lentokuva Vallas Oy)



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA ..	5
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	9
3. LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	10
3.1.2 <i>Luonnonympäristö ja maisema</i>	11
3.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>	17
3.1.4 <i>Maanomistus</i>	26
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	27
3.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	27
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	32
4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	32
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	33
4.3.1 <i>Osalliset</i>	33
4.3.2 <i>Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet</i>	33
4.3.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	33
4.3.4 <i>Viranomaisyhteistyö</i>	34
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	34
4.4.1 <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	34
4.4.2 <i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	35
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	36
4.5.1 <i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i>	36
4.5.2-4 <i>Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</i>	37
4.5.5 <i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</i>	37
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1 KAAVAN RAKENNE	39
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	39
5.3 ALUEVARAUKSET	40
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	41
5.4.1 <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	42
5.4.2 <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	44
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	45
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	45
5.7 NIMISTÖ	45
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	46
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	47
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	48



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kanssa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Kempeleen keskustan (101) tilastoalueelle ja Riihivainion pienalueelle (005). Alue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman ja asemakaava-alueen eteläreunassa kohdassa, jossa vanha valtatie (mt 847 Kuokkamaantie) ja uusi valtatie VT4/E75 (Pohjantie) kulkevat rinnan. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Varstatiehen, etelässä Kytösavuntiehen, lännessä rautatiehen ja idässä Kuokkamaantiehen.



KUVA 1. Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavalla muutetaan ja laajennetaan Kempeleen asemakaavaa Riihivainion alueella. Asemakaavoitusta käynnistettäessä Kempeleen nimistötoimikunta nimesi kokouksessaan 19.12.2013 Riihivainion eteläisen teollisuusalueen osan Merisaran logistiikka-alueeksi. Alueen tulevaisuudessa mahdollisesti vielä laajentuessa etelään uusi nimi erottaa Merisaran logistiikka-alueen Riihivainion vanhemmasta teollisuusalueesta. Kokoojakatu nimettiin Merisarantiekseksi.

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty kunnan toimesta. Muutoksen kautta päivitetään asemakaava vastaamaan nykyisiä käyttötarpeita. Laajennuksessa osoitetaan alueiden nykyinen käyttö ja lisätään Kempeleen kunnan teollisuus- ja logistiikkatonttitarjontaa.

Asemakaavalla teollisuustonteiksi osoitettava laajennusalue on hankittu kunnan omistukseen. Suunnittelualueen tontinluovutus on tarkoitus aloittaa vuosina 2015 - 2016.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Ote voimassaolevasta asemakaavasta
LIITE 3	Ote rekisterikartasta
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.3.2015
LIITE 5	Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavakartta ja merkintöjen selitykset (kh 23.3.2015 §)
LIITE 6	Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (kh 23.3.2015, §)
LIITE 7	Luontoselvitys 2.7.2014

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu seuraaviin, alueella jo tehtyihin selvityksiin ja inventointeihin:

LUONTO-OLOSUHTEET

- Kempeleen Tuohinonajan varren luontoselvitys, Kempeleen kunta, 2014
- Kempeleenharjun yhteistarkkailuohjelma, Kempeleen Vesihuolto Oy, Tiehallinto Oulun tiepiiri, 2009
- Kempele, Taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999
- Kempeleen maisemanhoitosuunnitelma. Oulun Viatek, 1991



LIIKENNE JA LOGISTIIKKA

- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, Logistiikkaselvitys, SITO, 15.9.2014
- Kempele-Limingan logistiikkavyöhyke, Esiselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka, 2014
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma.
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Raportteja 36/2013
- Oulun seudun maankäytön ja liikenteen aiesopimus 2013 - 2015, 5.4.2013
- Radan poikkiyhteydet – Liikenneverkkotarkastelu, Ramboll 2012.
- Oulun seudun logistiikkastrategia 2020, Ramboll 2012
- Oulun lentoasema, Lentokonemeluselvitys, Tilanne 2010 ja ennuste 2020-30, Finavia Oyj, 2012
- Seinäjoki-Oulu ratakäytävän asemien kehittämisohjelma (SOul).
Insinööritoimisto Liidea (nyk. Ramboll Finland Oy) , 2011
- Liikenne-ennuste Zateeliitin ja Zeppelinin alueille uuden tieverkon pohjalta. In-
sinööritoimisto Liidea Oy, 2010
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvetoraportti /
Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-
keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia
Oy ja Liidea Oy, 2010
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele,
Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Seinäjoki-Oulu-radon palvelutason parantaminen, yleissuunnitelma. Ratahallin-
tokeskus, 2006

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma,
2008, Osuuskunta Aura, Kempeleen kunta

Alueelle tehdään lisäselvityksiä, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 17.9.2012, § 266, kunnanhallitus käsittelee Kempeleen kaavoituskatsauksen 2012, jossa Riihivainion teollisuusalueen muutos ja laajennus on listattu tuleviin kaavahankkeisiin.
- 3.4.2013, Kempeleen asemakaavahankkeiden tekniikkapalaveri
- 6.11.2013, taajaman osayleiskaavan 2. viranomaisneuvottelussa sivuttiin Merisarkaa
- 18.12.2013, taajaman osayleiskaavan työpalaverissa sivuttiin Merisarkaa
- kevään 2014 aikana neuvotteluja alueen yrittäjien ja maanomistajien kanssa
- 27.10.2014, § 254, kunnanhallitus käsittelee kaavan vireille tulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja asettaa ne nähtäville.
- 5.11.2014, asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulo kuulutetaan, kunnanhallitus käsittelee kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 5.11.2014. – 5.12.2014 (kuulutus xx.xx.2015)
- 18.11.2014 esittely elinvoimavaliokunnalle
- 26.2.2015 esisopimusluonnosten esittely elinvoimavaliokunnalle
- 23.3.2015, § xx, kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen, kaavaehdotuksen ja -selostuksen sekä asettaa ne nähtäville
- xx.xx.2015, asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan ja kaavaehdotus on nähtävillä x.x. - x.x.2015
- xx.xx.2015, § xx, Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen
- xx.xx.2015, § xx, Kempeleen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen
- asemakaava kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä ja kuntatiedotteessa

2.2 Asemakaava

Kempeleen kunta on käynnistänyt asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen Riihivainion ja Merisaran alueella. Kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa teollisuusalueen asemakaavaa suunnitteilla olevan uuden käytön mukaiseksi ja laajentaa sitä kunnan teollisuus- ja logistiikkayritysten tonttitarjonnan turvaamiseksi lähitulevaisuudessa. Näin asemakaavan laajennus liittyy Riihivainion eteläosassa voimassa olevan irrallisen asemakaavan keskustaajaman asemakaavaan.

6.11.2013 taajaman osayleiskaavasta pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että uusia teollisuusalueita ei tulisi osoittaa pohjavesialueelle. 18.12.2013 Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa sovittiin lisäksi, että asemakaavaan otetaan mukaan myös Tuohinonojan pohjois- ja eteläpuoliset maatalousalueet. Olemassa olevat asuinpaikat Kuokkamaantien varressa merkitään



asemakaavaan, mutta uusia rakennuspaikkoja asumista varten ei voida osoittaa eikä rakennusoikeutta lisätä ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueelle (am).

Kaavamuutos- ja laajennusalueen kokonaispinta-ala on 47.6 ha. **Kaavamuutosaluetta** asemakaavan muutos ja laajennus sisältää noin 17.3 ha. Kaavamuutosalueella Muonamiehentie ja Oksakarhinkuja poistuu. Kaskihalmeen tien kanssa samansuuntainen katu Kytösavuntien jatke lyhenee umpikaduksi, Oksakarhinkujaksi. Korttelit 5036 ja 5037 on yhdistyvät kaavakartassa (liite 5) ja jaetaan tonteiksi 5-13. Kortteli 5035 laajenee yhdellä hehtaarin suuruisella TY -tontilla ja kortteli 5036 viidellä 4.5 hehtaarin suuruisella tontilla. Korttelin 5035 KL- tontti kasvaa 6061 m² pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden kuitenkin kasvamatta. Lisäksi olevien asemakaavatonttien johtovarausalueita, ohjeellisten rakennusalojen muotoja sekä näkemä- ja istutusalueita on tarkistettu.

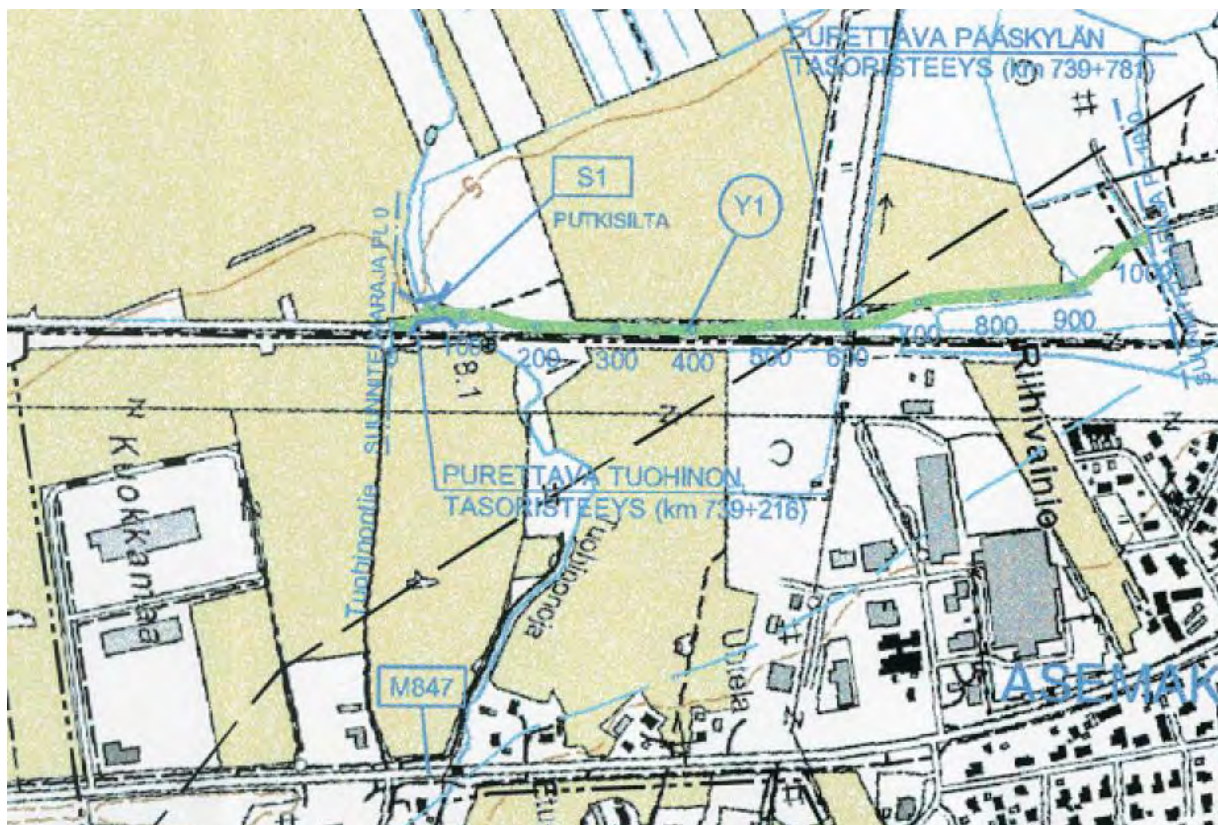
Uutta asemakaavaa muodostuu 30.3 ha, josta ympäristön huomioon ottavaa teollisuusrakennusten TY korttelialuetta osoitetaan 6.5 ha, asuinkäyttöön (AO ja AM) 2.2 ha, maatalousalueeksi MT ja lähivirkistysalueeksi VL noin 20 ha. Liikerakennusten KL korttelialue laajenee 0.6 ha ja katualuetta tulee lisää 0.6 ha. Merisarentie linjataan radan huoltotietä ja pumppaamo kohti suuntautuvan entisen peltotien tuntumaan. TY –kortteli 5016 laajenee hehtaarin verran Muonamiehentien yli ja paikalle. Kokonaan uusia kaavassa muodostuvia kortteleita ovat Kuokkamaantien varren asuinkorttelit 5017 ja 5018.



Kuva 2. Kaava-alueen eteläosan jo rakentunutta logistiikka-aluetta viistoilmakuvassa/ Lentokuva Vallas Oy 2013.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnitellun asemakaava-alueen tonttien luovutus ja kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan vuosina 2015 - 2016. Merisarantietä on perusparannettu kesällä 2014 Seinäjoki-Oulu –ratahankkeen vuoksi. Tuohinon ja Pääskylän tasoristeykset poistetaan saman hankkeen yhteydessä kesällä 2015.



Kuva 3. Ote Ratahanke Seinäjoki-Oulun yleissuunnitelmasta, VR Track/Pöyry.

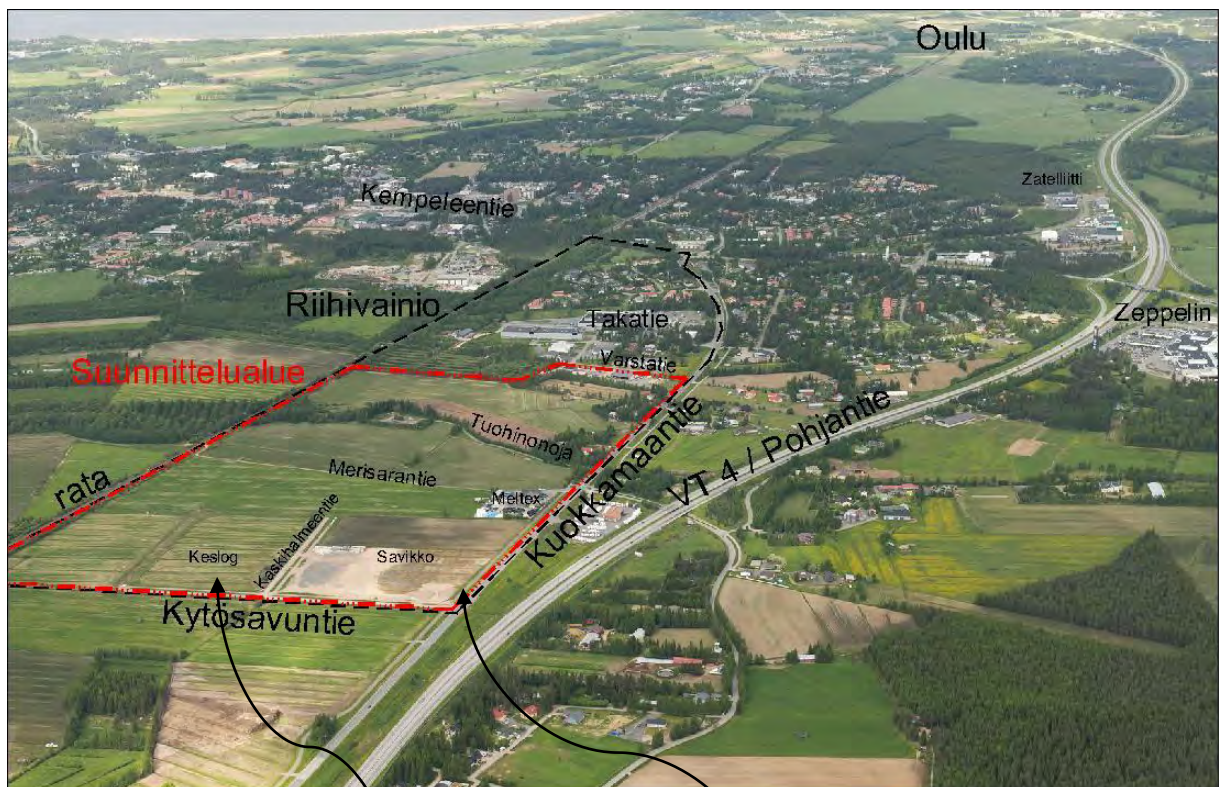
Katujen toteuttamisjärjestys tarkentuu kevään aikana. Kunta on varannut tieinvestointirahaa Muonamiehentien rakentamiseen vuonna 2015. Se on mahdollista käyttää Merisarantien ja Kaskihalmeentien loppuun rakentamiseen, jolloin uudet tontit ovat heti rakennettavissa yrittäjien löydyttyä. Rakentamista ohjaa ja valvoo kunnan rakennusvalvonta ja ympäristöpalvelut. Kaava-alueen tontit myydään kunnanvaltuuston määrittelemien periaatteiden ja hintojen mukaisesti.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Riihivainion alue sijoittuu Seinäjoki-Oulu –radan varteen, taajaman pääliikenneväylien solmukohtaan ja kahden Pohjantien liittymän väliin. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu teollisuus-, varasto- ja logistiikkayritysten alueeksi. Riihivainion pohjoisosa on pientaloaluetta, eteläosa Takatieltä Kytösavuntielle teollisuusaluetta ja keskiosa kaavoittamatonta peltoa. **Suunnittelualue** rajautuu pohjoisessa Varstatiehen, etelässä Kytösavuntiehen, lännessä rautatiehen ja idässä Kuokkamaantiehen. Alueen halkaisee itä-länsisuunnassa kulkeva Tuohinonoja. Eteläisiin kaavakortteleihin on valmistunut vuosina 2012 - 2013 Keslog Oy:n ja Savikko Oy:n kuljetusajoneuvoterminaalit.



Kuva 4. Kaava-alueen sijainti viistoilmakuvassa/ Lentokuva Vallas Oy 2011.

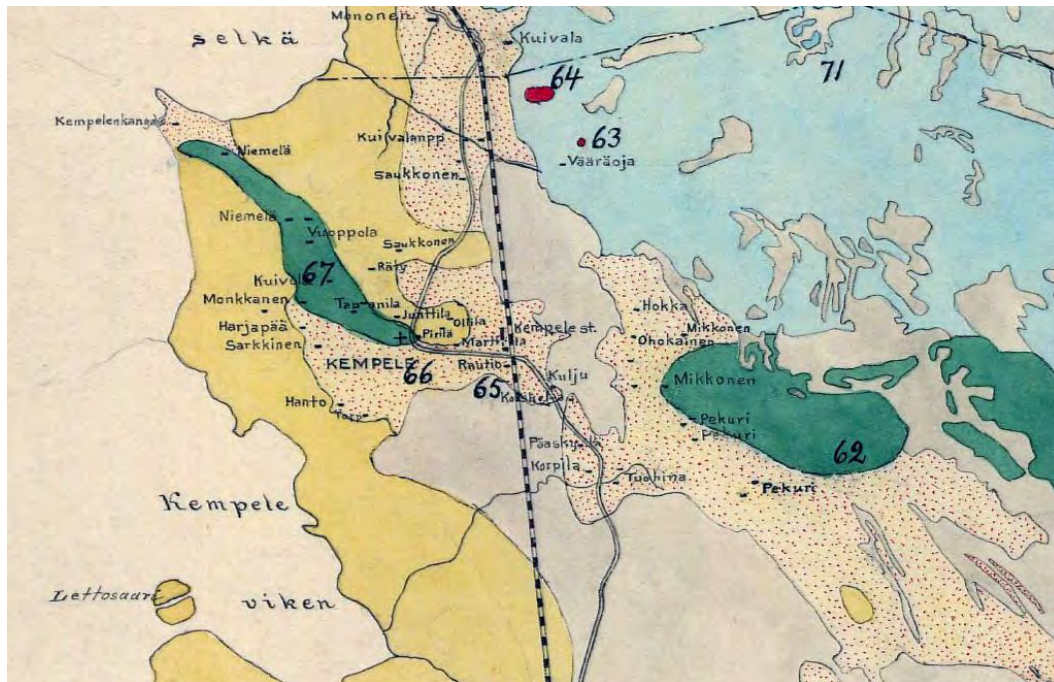
Kuvat 5 ja 6. Keslogin ja Savikon terminaalit/ Kempele-Limingan logistiikkavyöhyke –esiselvitys 2014.



Suunnittelualue sijoittuu Kuokkamaantien varteen, peltoaukealle, josta on hyvät liikenneyhteydet sekä etelään että pohjoiseen. Pohjantieltä on alueelle näköyhteys. Suunnittelualueen pohjoispuoli on rakentumassa voimassaolevan asemakaavan mukaan. Eteläosa on osittain toteutunut logistiikka-alueeksi.

3.1.1 Luonnonympäristö ja maisema

Kempele on **maannousemisrannikkoa**, jossa maan kohoaminen jatkuu 5 - 6 mm vuosivauhdilla. Pinnanmuodoiltaan se on tasaista lakeutta, josta jääkauden luoma moreeniharjanne Kempeleen harju erottuu korkeampana. Kuokkamaan alue on syntynyt harjumuodostumaa vasten syvään veteen kerrostuneista savikko-, sora- ja hiekkakerroksista.

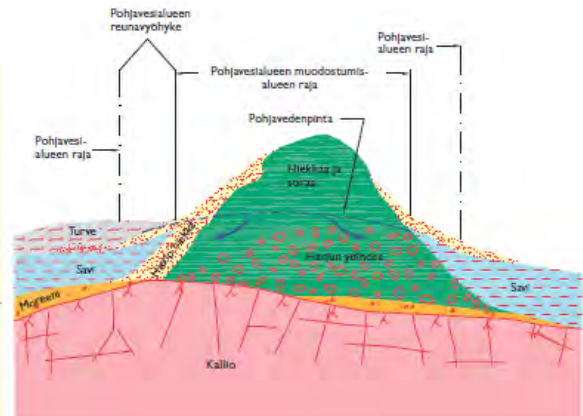
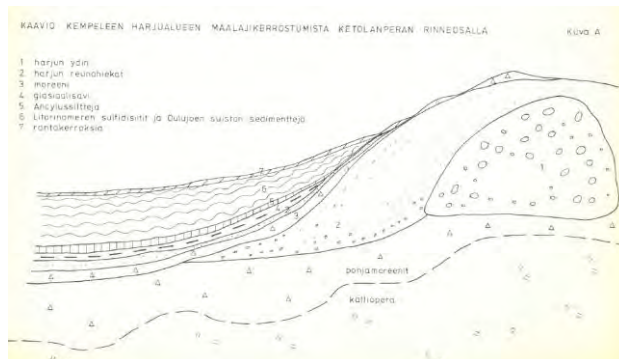


Kuva 7. Vuodelta 1908 peräisin oleva maaperäkartta (O.R. Stenberg/Geologinen Komissioni) havainnollistaa, miten maannousemisen myötä meri on vähitellen loitontunut länteen päin. Vuosisadan alussa merenlahti on ollut 2-3 km lähempänä ja 1600-luvulta lähtien Pohjanmaan rantatie on myötäillyt sitä. Pohjanmaan rata on valmistunut Ouluun saakka 1886.

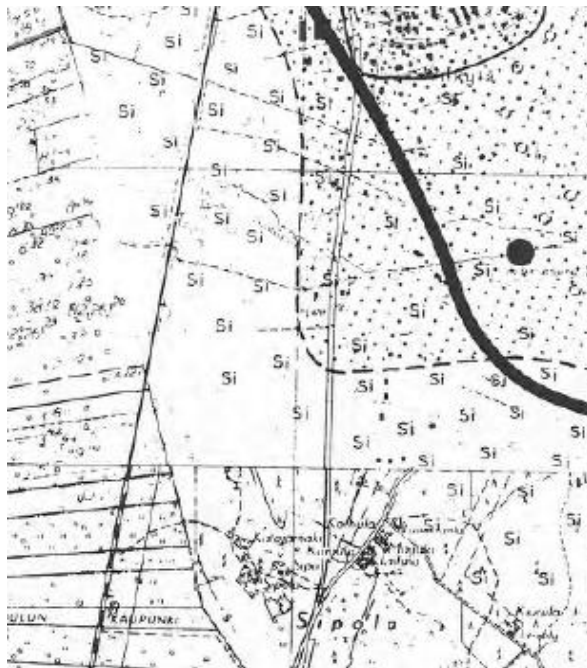
Kempeleen harju on muodostunut jäätikkövesien virtauksien tuloksena ns. Muhoksen muodostuman (peruskallion päällä lepääviä savi- ja hiekkavikerrostumia) päälle kasautuneista irtaimista maalajeista. Maannousemisen tuloksena se on noin tuhat vuotta sitten noussut kaakko-luode –suuntaiseksi saareksi mantereen edustalle.

Kempeleen harjun pohjavesialue liittyy tähän suureen harjujaksoon, joka rannikon läheisyydessä esiintyy monin paikoin ns. piiloharjuna. Harjussa hiekka on vallitsevana aineksena, mutta myös soraa esiintyy välikerroksina varsinkin rautatien länsipuolella. Suuressa osassa aluetta hienorakeista lajittunutta ainesta (etupäässä silttiä) esiintyy harjukerrostojen päällä, kaakkoisosassa jopa kymmenien metrien paksuudelta. Osalla alueesta ohuehko moreenikerros peittää harjua. Alueen keskiosalle on tunnusomaista lajittuneen aineksen suuret kerrospaksuudet. Pohjaveden päävirtaussuunta yhtyy harjun pituussuuntaan ollen luoteeseen. Harjun pituussuuntainen vedenläpäisevyys lienee kohtalainen. Hienojen ainesten esiintyminen harjun pintaosissa heikentää yleisesti sen vertikaalista vedenlä-

päisevyyttä. Rautatien itäpuolisilla alueilla harju saa vesivaroihinsa täydennystä koillisen suunnasta tapahtuvasta valunnasta. (Ote Kempeleenharjun pohjavesialue –kuvauksesta)

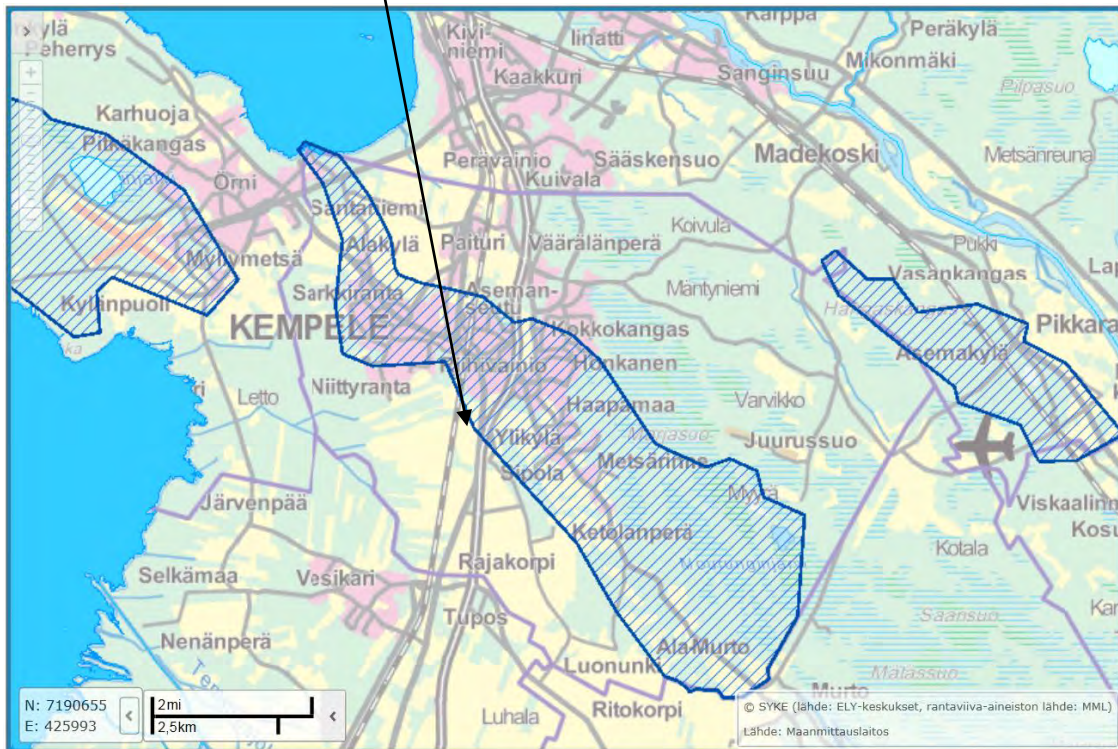


Kuvat 8-9. Kaavio Kempeleen harjualueen maalajikerrostumista Ketolanperän rinneosalla /Kempeleen harjun pohjavesialueen selvittelytyö 1978 ja Pohjavesialueen raja vettä ympäristöön purkavalla harjulla eli antikliinisella akviferityypillä / Pohjavesialueiden kartoitus ja luokitus, Ympäristöopas 2009, Suomen ympäristökeskus.



”Kempeleen harjun pohjavesialueen selvittelytyö 1978” –selvityksen maalajikartan mukaan **maalaji** suunnittelualueen itäpuolella on siltin peittämää harjuhiekkää ja länsipuolella silttiä. Musta piste on Tuohinon pohjavedenotto, tummalla viivalla on merkitty harjun ydinosajakson kulku kartalle.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Kempeleenharjun I-luokan pohjavesialueella (11244001) eli vedenhankintaa varten tärkeän alueen länsireunalla.

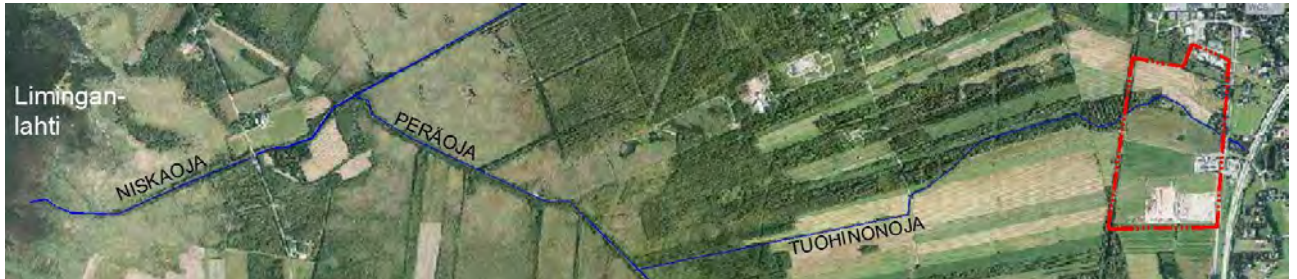


Karttaotteet/ OIVA –ympäristö- ja paikkatietopalvelu 31.12.2014 © SYKE, ELY-keskukset.

Pohjavesi on maankamaran vapaata vettä vedellä kyllästyneessä vyöhykkeessä. Pohjavesirajauksista sisempi **pohjavesialueen muodostumisalueen raja** osoittaa pohjavesialueen hyvin vettä läpäisevää osaa, jossa maaperän vedenläpäisevyys on vähintään hienohiekan läpäisevyyttä vastaava. Ulomalla, **pohjavesialueen rajalla** tarkoitetaan pohjaveden kyllästämisen ja vettä hyvin johtavan maa- tai kivilajiyksikön veden laatuun tai muodostumiseen vaikuttavaa aluetta. Vyöhyke ulottuu yhtenäiseen tiiviiseen maaperään saakka, esimerkiksi yli 3 m paksuun savisilttimuodostumaan asti. Punainen piste on Tuohinon vedenottamo (Kempeleen Vesihuolto Oy:n päävedenottamo) ja pohjavedenlaadun seuranta-asema.



Suunnittelualue on tällä hetkellä osittain yritysalueeksi rakentunutta peltolakeutta. Alueen halkaisee Tuohinonoja. Oja sukeltaa rautatien ali, liittyy radan takana Peräojaan, sen jälkeen Niskaojaan ja laskee lopulta Liminganlahteen Oulunsalon puolella n. 6 km päässä radasta. Tuohinonojalla on merkitystä osana kunnallista ja seudullista viherverkkoa.



Kuva 10. Leike Karttatien ilmakuvaista.

Tuohinonojan varresta on kaava-alueen kohdalta tehty **luontoselvitys** (2.7.2014 hortonomi Outi Tuomivaara). Luontoselvityksen mukaan selvitysalue on pääosin viljeltyä peltoa (kuvio 1). Tuohinonojan varressa on suojapuustoa (kuvio 2) ja radan läheisyydessä ojan pohjoispuolella sekä Muonamiehentien eteläpuolella on metsittyvää peltoa (kuvio 3). Tuohinonojan itäpäässä on pienet metsäalueet (kuviot 4 ja 5). Olemassa olevaa asuin- ja liikerakentamista on Kuokkamaantien varressa (kuvio 6) ja Tuohinonojan eteläpuolella on pieni varastointialue (kuvio 7).



Kuva 11. Luontoselvitysalueen kartta / Outi Tuomivaara 2.7.2014.



Kuvat 12 ja 13. Viljeltyä peltoa (kuvio 1) ja metsittyä peltoa (kuvio 3) teollisuusalueiden välissä.

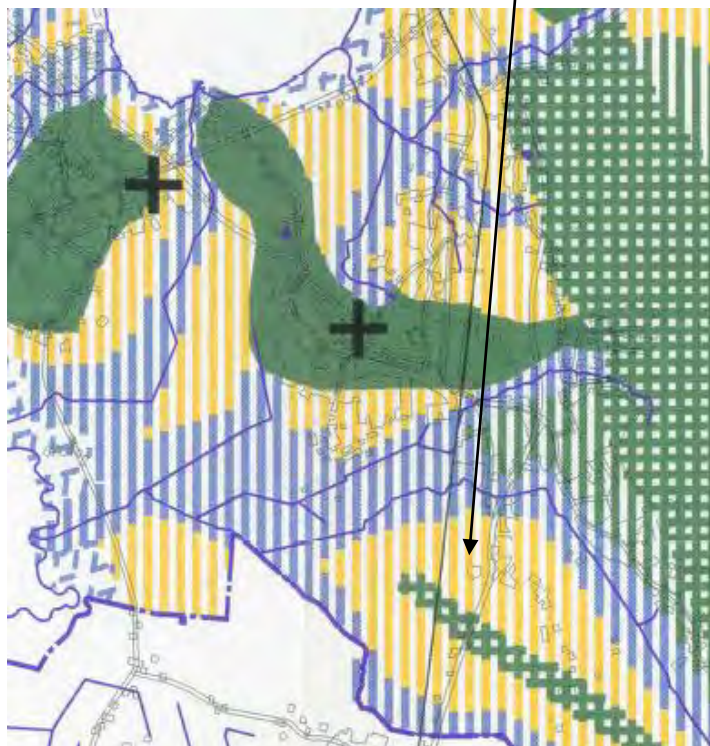


Kuvat 14 ja 15. Tuohinonojan itäosan lehtomaista metsäaluetta (kuvio 4) ja ojan sortunutta törmää.

Luontoselvityksen mukaan alueen kulutuskestävyys on hyvä ja varsinkin olemassa olevalle tiestölle voidaan ohjata kulkua. Tuohinonojan reuna on helposti syöpyvää silttistä maata. Paikoitellen rantatörmä on kohtalaisen syöpynyt, mutta siellä missä kasvillisuus sitoo törmää, ranta on paremmin säilynyt ja kestää veden aiheuttamaa eroosiota.

Luontoselvityksen mukaan suunnitteilla oleva maankäyttö ei aiheuta haittaa alueen maisemalle eikä luonnolle, kunhan Tuohinonojan varteen jätetään riittävä suojavyöhyke. Maastokäynnin 4.6.2014 perusteella suojavyöhykkeen olisi hyvä olla noin 40 - 50 m ja kulku tulisi ohjata olemassa oleville tien pohjille. Varastointialue tulisi luontoselvityksen suosituksesta poistaa käytöstä ja istuttaa siihen puustoa.

Maisematyyppiltään alue on laaksovyöhykkeeseen kuuluvaa puro- tai ojalaaksoa ja välivyöhykkeeseen kuuluvaa tasaista aluetta. Laaksovyöhykettä tulee käyttää vain väljään rakentamiseen ja viheralueiksi, välivyöhyke soveltuu myös tiiviiseen rakentamiseen.



MERKINNÄT JA SUOSITUKSET:

SELÄNNEVYÖHYKE

SOVELTUU VÄLJÄÄN RAKENTAMISEEN YLIMMÄT ALUEET
(LAKIALUEET) TULEE JÄTTÄÄ VIHERALUEIKSI.

	HARJANNE TAI HARJU
	KUMPAARE-ALUE
	RANTAVALLIEN PEITTÄMÄ ALUE
	TASAISEN ALUE
	VAARA

VÄLIVYÖHYKE

SOVELTUU HYVIN TIIVIISEEN RAKENTAMISEEN

	TASAISEN ALUE
	PYÖREÄ KUMPAAREIKKO
	PITSIITTÄINEN KUMPAAREIKKO

LAAKSOVYÖHYKE

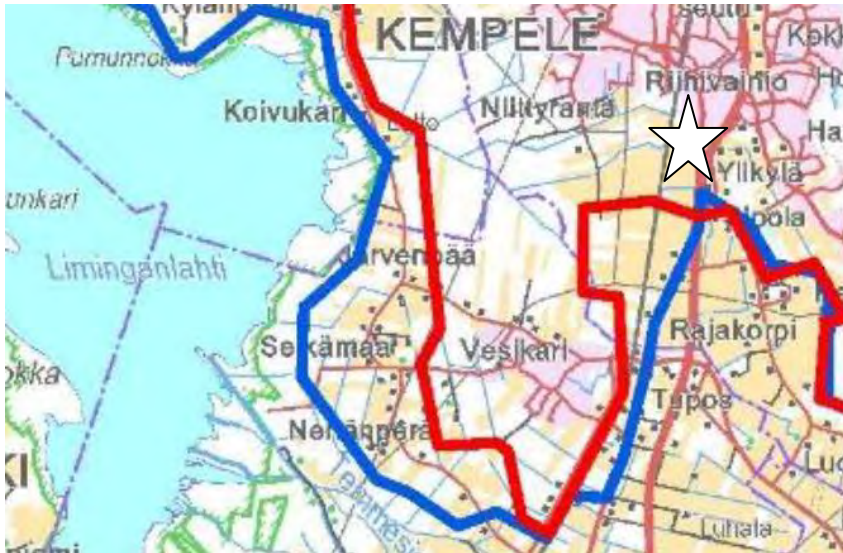
SOVELTUU VÄLJÄÄN RAKENTAMISEEN. LAAKSONPOHJAT JA
KOSTEAT RANNAKAT TULEE JÄTTÄÄ VIHERALUEIKSI.

	JÄRVI- TAI LAVIPLAAKSO
	PURO- TAI OJALAAKSO
	MUTKITTELEVA JOKI- TAI PUROLAAKSO
	JOKILAAKSO
	RUOVIEKO- TAI NIITYRANTA
	HIEKKARANTA
	JOKISUISTO
	MAISELÄN SOUMUKOHTA (KORIKKO)

Kuva 16. Otteet Oulun kaupunkiseudun maisemarakenne -selvityksestä, kartasta 1: Maisematyyppit.



Kempele lukeutuu **maisemansa** puolesta maamme tasaisimpiin seutuihin. Se kuuluu Pohjanmaan maisemamaakuntaan ja Pohjois-Pohjanmaan jokiseutu- ja rannikko –maisemaseutuun. Noin 500 m suunnittelualueen eteläpuolella avautuu yksi Suomen 156:sta **valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta: Limingan lakeus** (sininen raja), joka on Suomen laajimpia yhtenäisiä viljelyalueita. Nykyiset arvokkaat maisema-alueet on valittu valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995. Valtakunnallisten kohteiden päivitysinventointiluonnoksessa 2013 lakeusalueen rajausta (punainen raja) on ehdotettu laajennettavaksi siten, että laajoja viljelysalueita reunustavien taustametsien reuna-alueita ja valtatie 4 molemmin puolin ympäröiviä viljelysalueita otettaisiin mukaan maisema-alueeseen.



Kuva 17. Ote Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti merkittävien maisema-alueiden päivitysinventoinnista 2013. Suunnittelualue on merkitty tähdellä.

Valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvan Liminganlahden rantaniittyjen ja ruovikoiden lisäksi laajat viljelykset tarjoavat muutonaikaisen ruokailu- ja levähdyspaikan muun muassa tuhansille hanhille ja kurjille. Lakeusalue kuuluukin Suomen suurimpaan ja merkittävimpään **linnuston pesimis- ja kerääntymisalueeseen**, Oulun seudun kerääntymisalueeseen, jonka rajauksen sisään myös suunnittelualue sisältyy.

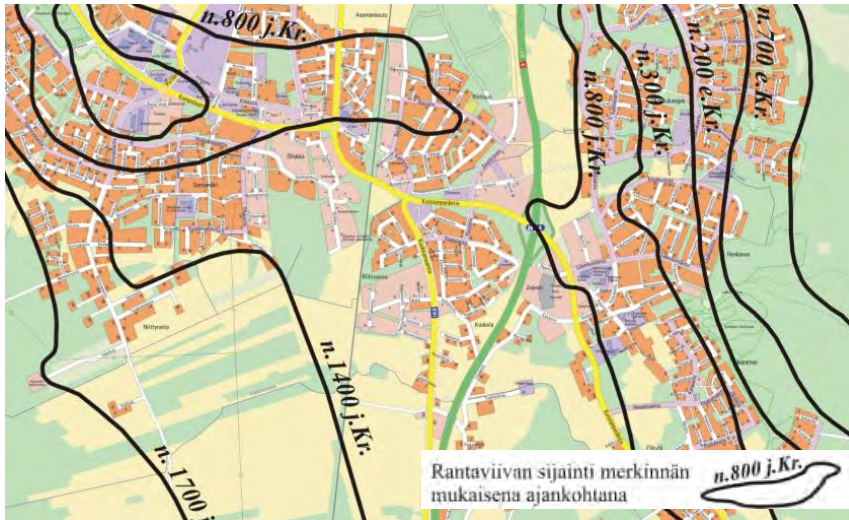


Kuva 18. Ote muuttolintuselvityksestä 2013 / Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavauudistuksen 1-vaihe-maakuntakaavan selvitysaineistoa. Suunnittelualuetta ympäröivät viljelysalueet kuuluvat Suomen suurimpaan linnuston kerääntymisalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

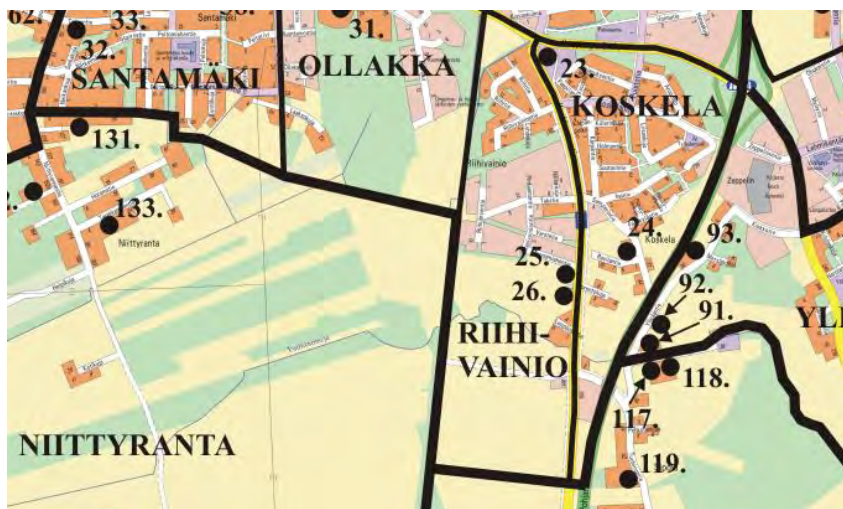
Kulttuuriympäristö

Kaavoitettava alue on pääasiassa alavaa viljelysmaata historiallisen asutuksen ulkopuolella. Pohjois-Pohjanmaan museon rakennetun kulttuuriperinnön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta annetun lausunnon mukaan alueella ei ole muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä tai irtaimia muinaisesineitä eikä ennestään tuntemattomien muinaisjäännösten sijainti paikalla ole todennäköistä. Seutu on nuorta: 1400-luvulla suunnittelualue on vielä ollut merenrantaa.

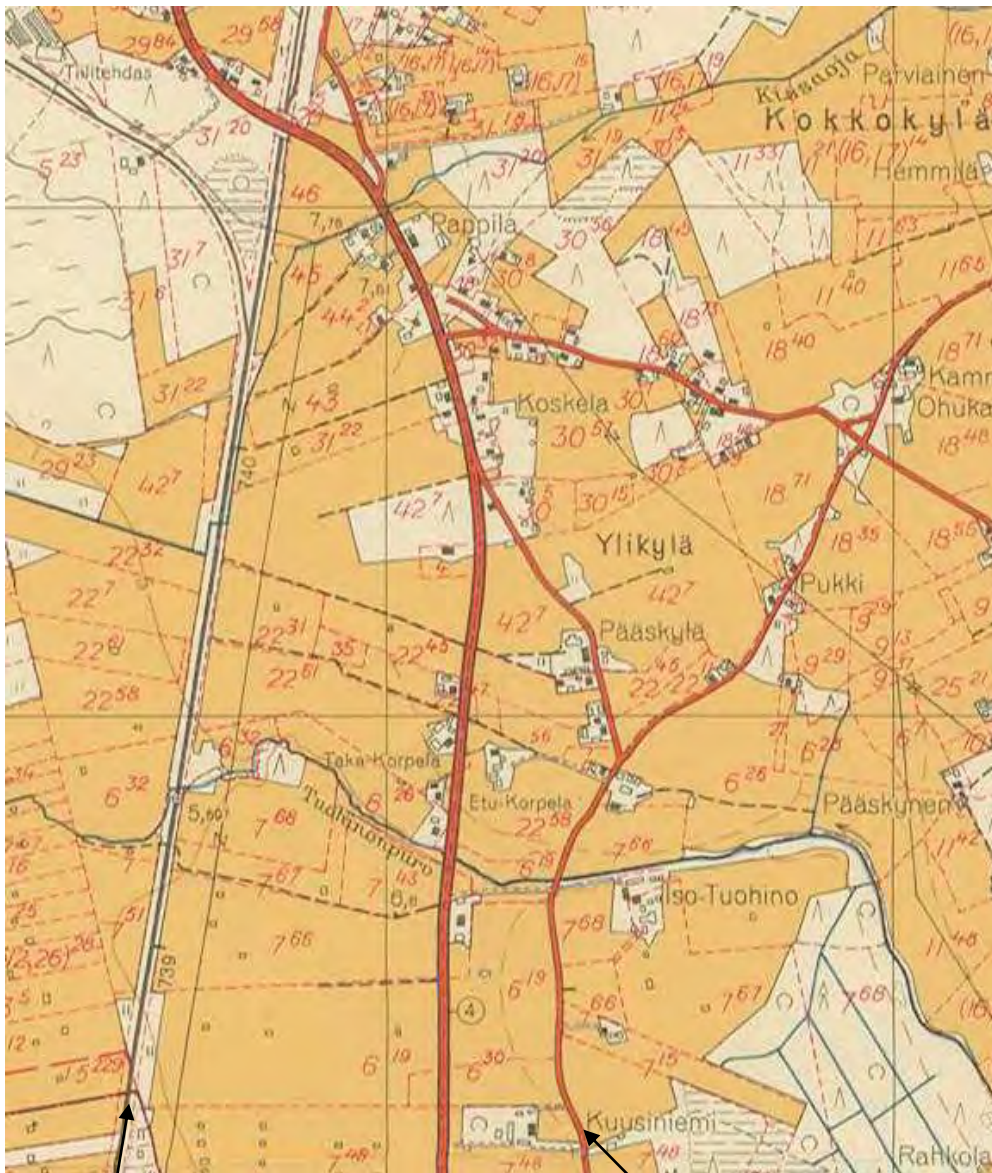


Kuva 19. Ote kartasta Rantaviivan sijainti merkinnän mukaisena ajankohtana / Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma.

Suunnittelualueella on kaksi jälleenrakennuskauden kohdetta, jotka Osuuskunta Aura on inventoinut vuonna 2005 Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaa varten numeroilla 25 Uutela ja 26 Korpela. Inventoiduilla kohteilla on nähty inventointihetkellä olevan rakennushistoriallista arvoa, mutta niiden arvoa ei ole määritelty. Luonnosvaiheen jälkeen Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut niistä lausunnon.



Kuva 20. Ote rakennuskantainventoinnin kohteet -kartasta /"Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina", Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Suunnittelualueella sijaitsevat kohteet on merkitty numeroilla 25 (Uutela) ja 26 (Korpela).



Kuva 21. Ote vanhasta peruskartasta / Maanmittaushallituksen topografinen toimisto. Karttarunkona ilmakuvakartta 1946 - 47, uusintakuvaus 1961.

Pohjanlahden rantatie jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Se oli keskiajalta asti ainoa Kempeleen kautta kulkenut maantie. Nykyisellään sen linjaus on kadonnut rakenteen sekaan. (Matkailutiestatuksen 2010 saanut Pohjanlahden rantatie on kyltitetty kesällä 2012 koko 700 km matkaltaan Vehmaalta Tornioon. Kuokkamaantien varresta löytyy matkailutien majakka –tunnus suunnittelualueen läheisyydestä nykyisen Takatien risteyksestä.)

Pohjanmaan rata valmistui Ouluun asti vuonna 1886.

Valtatie 4 Helsingistä Petsamoon syntyi tienumerointijärjestelmän tultua käyttöön 1938. Suunnittelualueetta rajaava Kuokkamaantie on osa vanhaa nelostietä.

Pohjantiekse nimetyn moottoritien rakentaminen alkoi 1962, viimeisenä valmistui Kempeleen ohitus Haaransillalta Kiviniemeen vuonna 2003.

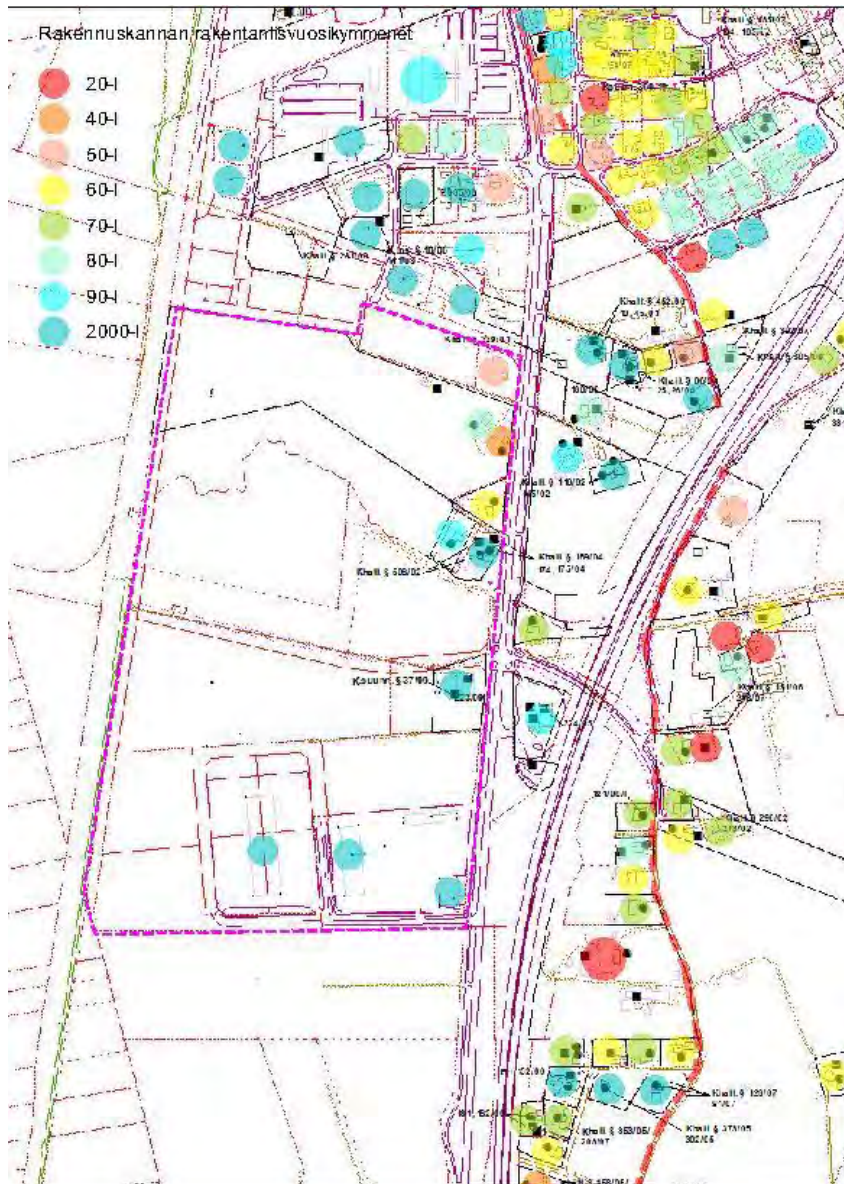


Ilmakuvat suunnittelualueelta ovat vuosilta 1946, 1961 ja 2013. Mustavalkokuvien välisenä aikana Uutelan asuinrakennusta on alettu rakentaa 1954 ja Korpelan vanha asuinrakennus on pystytetty Korennon vanhasta päärakennuksesta siirretyistä hirsistä 1947. Uusi valtaväylä 4-tie on rakennettu Kempeleen korkeudelle 1950-luvun alussa.



Rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoispuolella ja sen eteläosassa on pääasiassa vuosien 1990 - 2010 välillä luvitettuja teollisuusrakennuksia ja keskiosalla viiteen asuinrakennuspaikkaan sekä maatalouden harjoittamiseen liittyvää rakennuskantaa. Vanhinta asuinrakentamista löytyy Pohjanlahden rantatien linjauksen varrelta (punainen katkoviiva).



Kuva 23. Rakennuskannan rakentamisvuosikymmenet suunnittelu-alueella (magenta katkoviiva) ja sen ympäristössä Factan rakennuslupa- ja poikkeuslupa-aineiston perusteella.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman eteläpuolella. Asemakaava-alueen laitamilla rautatien ja Ouluun menevien teiden varressa on ollut vanhastaan teollisuustoiminnan keskittymiä, jota asemakaavan laajennus näin täydentää.

Palvelut

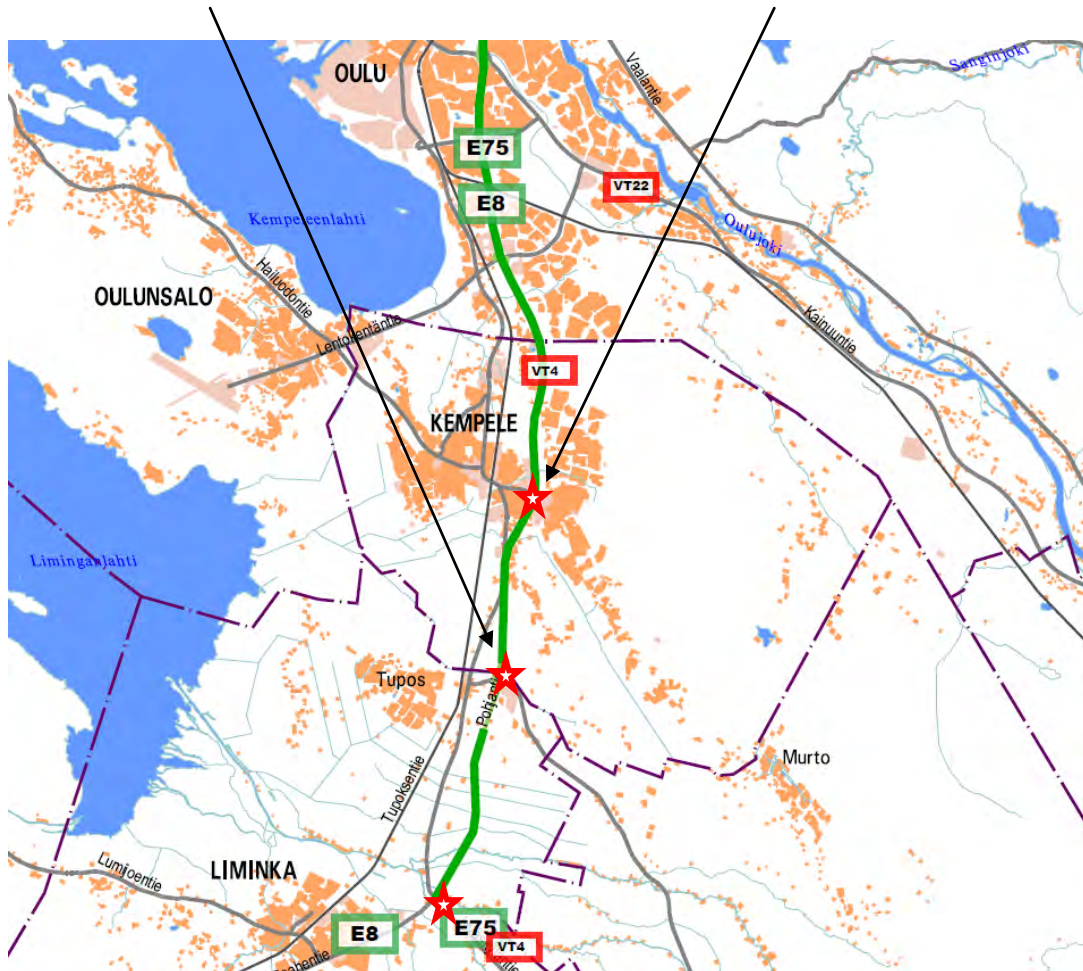
Alueen sijainti suhteessa palveluihin on hyvä. Kempeleen kuntakeskus sijaitsee noin 3 kilometrin päässä ja Liikekeskus Zeppeliini noin 3,5 kilometrin päässä.

Päivittäistavarakaupat ja muut kaupalliset palvelut, sijaitsevat Kempeleen keskustassa tai Zeppeliinin kauppakeskuksessa, noin 3 kilometrin päässä. Oulun keskustaan tulee matkaa Zeppeliinin eritasoliittymän kautta noin 16,5 kilometriä.

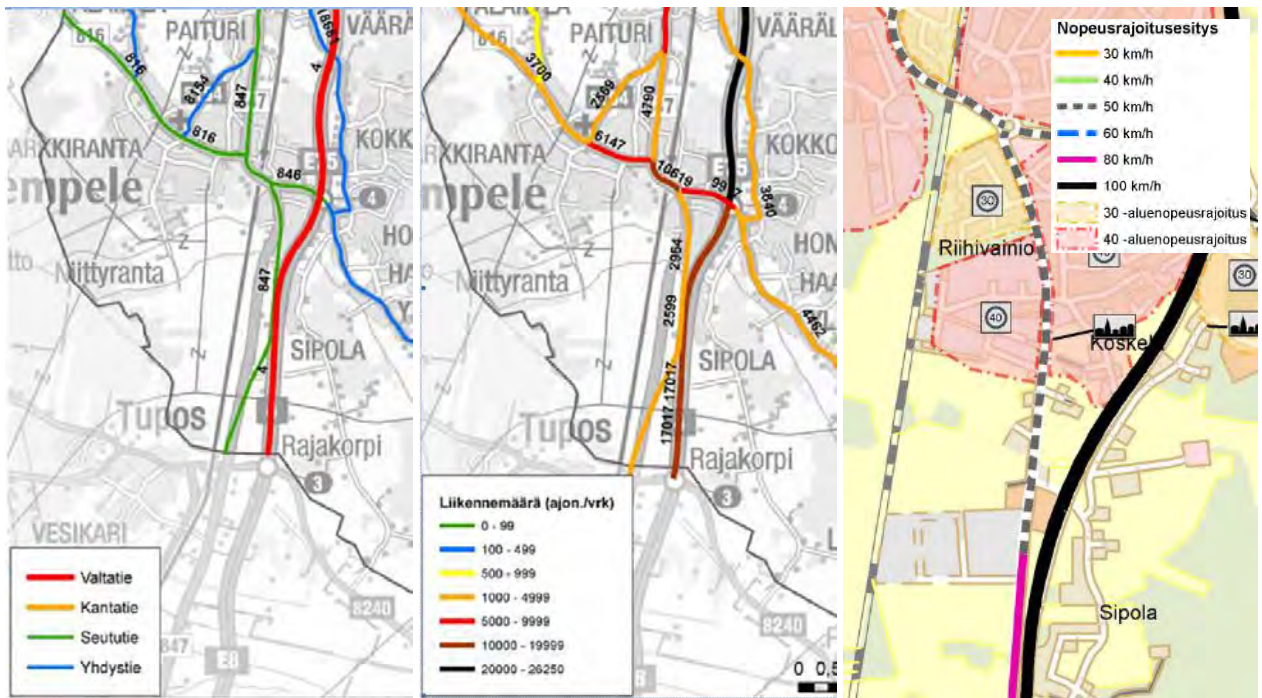
Logistiikkatoimintaa tukevia palveluja löytyy Oulusta Äimärautiolta ja Limingasta Ankkurilahden logistiikka-alueilta. Lähempää saataville palveluille kuten raskaan kaluston huolto- ja pesulapalveluille tai polttoaineen jakelulle olisi tilausta. Tällä hetkellä Wetteri Power Oy:n toimipisteellä (Savikko Oy:n korttelissa) on rengasmyyntiä sekä asiantuntemusta pienempiin ajoneuvokaluston huoltoon ja kunnossapitoon liittyviin töihin.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Seinäjoki-Oulu –radan varteen, taajaman pääliikenneväylien solmukohtaan ja kahden Pohjantien liittymän väliin. Alueelle on ruuhkaton liikenneyhteys etelästä, alkaen Haaransillalta VT4- ja E8 -teiden liittymästä (9 km) tai Limingan Ankkurilahden logistiikka-alueen kohdalla olevasta Tupoksen liittymästä (4 km). Pohjoispuolella lähin liittymä on Zeppeliinin liittymä (3 km).



Kuva 24. Haaransillan, Tupoksen ja Zeppeliinin liittymät on merkitty tähdillä.



Kuvat 25, 26 ja 27. Kempeleen alueen maantiet ja

Keskimääräinen vuorokausiliikenne maanteillä 2013 sekä Nopeusrajoitusesitys/ Liitu –raportin kartat s.8 ja s.10 ja s.25.

Nopeusrajoitus seututiellä 847 eli Kuokkamaantiellä on 80 km/h Limingan rajalta Riihivainiolle tultaessa, 50 km/h logistiikka-alueen kohdalla ja 40 km/h Muonamiehentien liittymästä keskustaan päin mentäessä. 2014 valmistuneessa Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelmassa ei Riihivainion alueelle ehdotettu muutoksia nopeusrajoituksiin.

Riihivainion alueen tasoristeykset Tuohino ja Pääskylä tullaan poistamaan ja korvaamaan Seinäjoki – Oulu –radan perusparantamishankkeen yhteydessä kesällä 2015.

Tekninen huolto

Kempeleen asemakaavahankkeiden tekniikkapalaverissa 3.4.2013 käytiin läpi Riihivainion teollisuusalueen laajentamisesta aiheutuvat tekniset tarpeet. Olemassa olevan asemakaava-alueen tekniset verkostot ovat pääosin valmiita:

- Tuohinonojan vedenottamo sijaitsee moottoritien toisella puolella 600 m etäisyydellä.
- Alue rajautuu länsireunastaan rautatiealueeseen, joka sisältää tasoristeysten poistossa rakennettavat huoltotiet. Kytösavuntie ja Kaskihalmeentie ovat osaksi toteutetut. Merisarantietä on perusparannettu kesällä 2014 Seinäjoki-Oulu –ratahankkeen yhteydessä.
- Siirtoviemäri kulkee radan varressa.
- Merisarantien varressa sijaitseva Kempeleen Vesihuollon pumppaamo otetaan huomioon asemakaavoituksessa, samoin jo olevien verkostojen sijainnit.



KEMPELE VERKOSTOT 3.1.2012

DNA, Fingrid, KVH, OSL, OSS, TSF

- F/110=pun./220=vihr./400=sin.
- kaukolämpö keltainen
- sähkö sininen
- vesijohto turkoosi
- viemäri vihreä
- telekaapelit anilliini-lila
- mitatut vj-v vihreä (alla)

Ote verkostokartasta 2012.

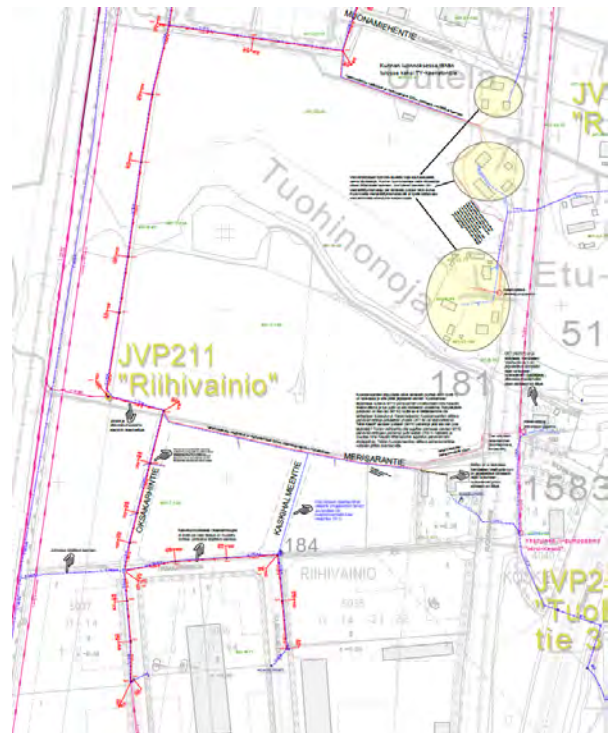
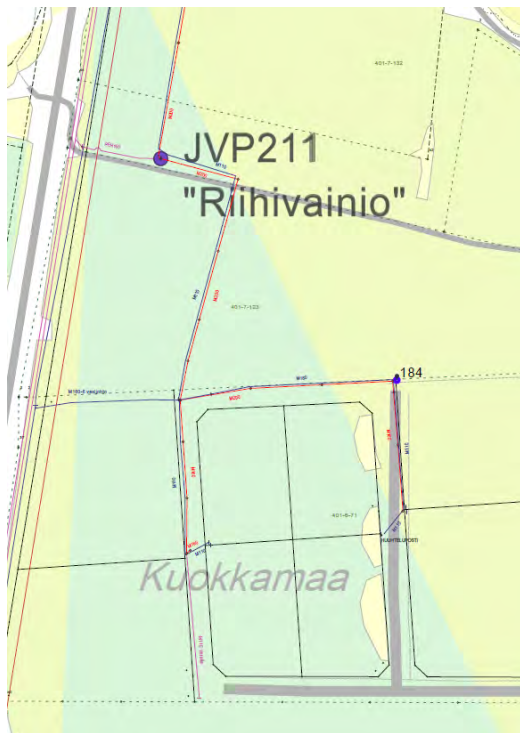
Laajennusalueelle rakennetaan tarvittava kunnallistekniikka.

- Kuokkamaantien varressa sijaitsevia omakotitontteja ei ole toistaiseksi liitetty vesihuoltoverkkoon suurten kustannusten vuoksi. Niiden ottaminen mukaan asemakaavaan laukaisee rakentamisvelvoitteen, johon varaudutaan johtoaluevarauksilla.
- Oulun Seudun Sähkön ilmajohto kulkee suunnittelualueen halki ja sen korvaamista maakaapelilla ja sijoittamista katualueelle tai radan varteen tutkitaan.





Kuvat 27. Ote olemassa olevasta sähköverkosta alueella / OSS.

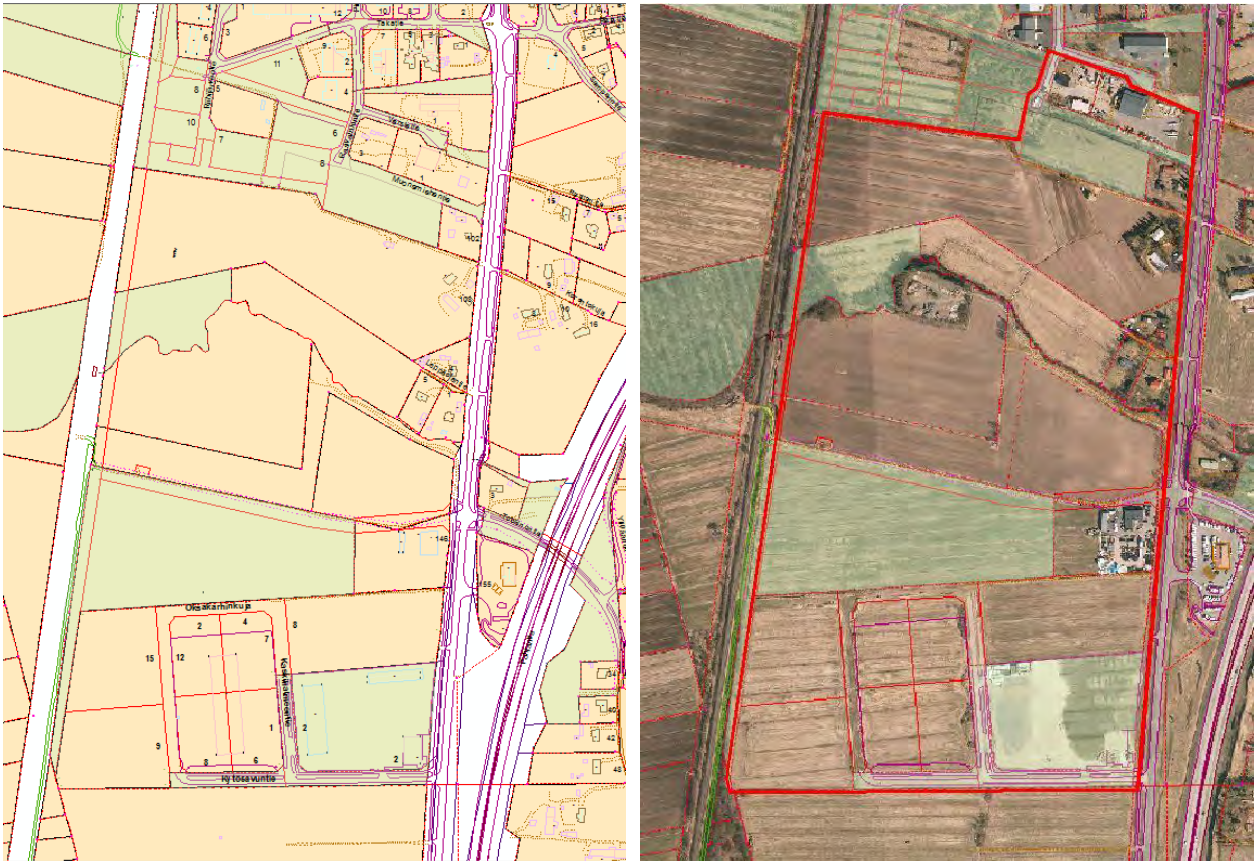


Kuvat 28 ja 29. Otteet olemassa olevasta ja suunniteltavasta viemäri- ja vesijohtoverkostosta alueella / KVH.

Kuokkamaan rakennettavuusselvityksessä 1983 tutkimusalueen maalajin on todettu olevan tasarakeista hienoa routivaa hiekkaa/silttistä hiekkaa. 1,5-3 metrin syvyydessä on ohuita karkeita silttikerroksia, kairaukset ovat päättyneet 6-10 metrin syvyydessä hiekkakerrokseen. Maalajin tiiviys on vaihdellut löyhästä keskitiiviiseen. Pohjavesi on ollut 1,10 m syvyydessä. Kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti, raskaasti kuormitetut rakenteiden osalta painumat ja maan kantavuus on tarkistettava yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Laajennusalueen rakennettavuuden voi olettaa olevan pitkälti viereisen alueen kaltainen.

3.1.4 Maanomistus

Teollisuustonteiksi osoitettava suunnittelualue ja osa Tuohinonojaa ympäröivästä lähivirkistysalueesta hankitaan Kempeleen kunnan omistukseen. Kaavan keskiosan viljelyskäytössä oleva alue on edelleen yksityisessä omistuksessa. Alla olevissa otteissa kunnan FactaMap –paikkatietokannasta Kempeleen kunnan maanomistus on merkitty vihreällä ja suunnittelualueen raja punaisella.



Kuvat 30 ja 31. Otteet Kempeleen kunnan FactaMap -paikkatietokannasta. Kempeleen kunnan maanomistus on merkitty vihreällä ja suunnittelualueen raja punaisella.

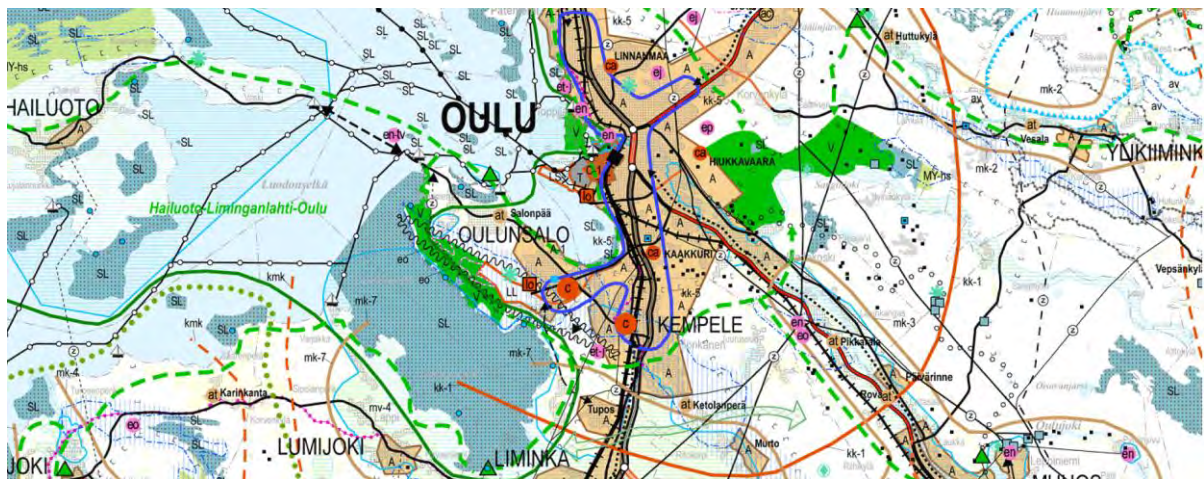
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joita on tarkistettu 1.3.2009. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava erityisesti toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun, kulttuuri- ja luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön sekä toimivaan yhteysverkostoon liittyvät valtakunnalliset tavoitteet.

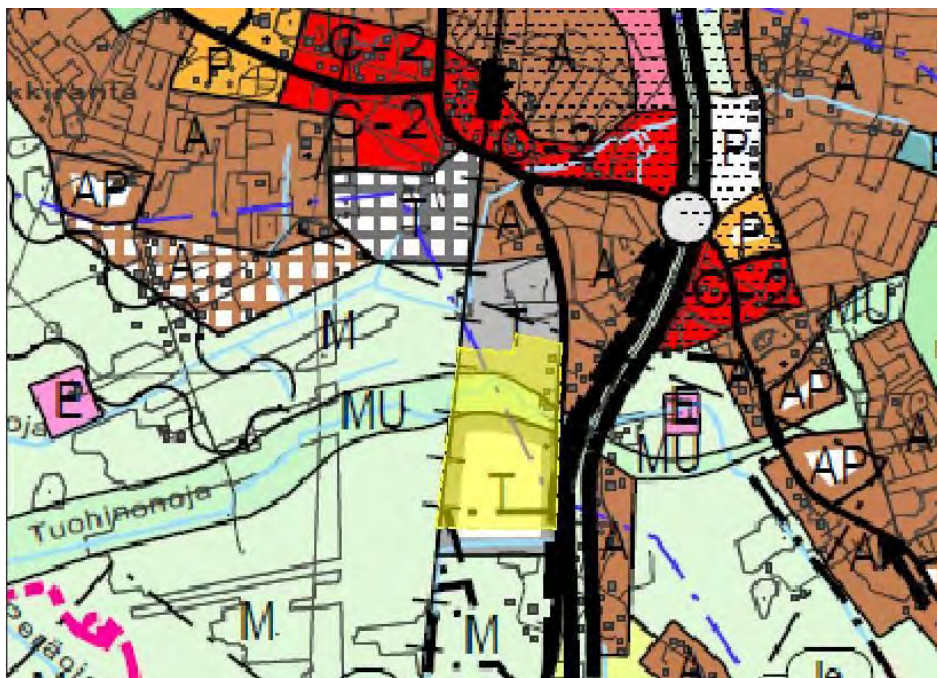
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa ollaan tarkistamassa. **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, ja se on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Tällä hetkellä voimassaolevan **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005.



Kuva 32. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006).

Maakuntakaavassa Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1). Suunnittelualue sijaitsee Oulun seudun taajamatoimintojen alueella (A) nopean junaliikenteen radan sekä seututietasoisien Kuokkamaantien ja moottoritienä Kempelettä halkovan valtatie (Pohjantie) välittömässä läheisyydessä. Alue sijoittuu koilliselta osaltaan Kempeleenharjun pohjavesialueen päälle, joka on Oulujoki-lijoki vesienhoitoalueella vedenhankinnan kannalta tärkeä 1-luokan pohjavesialue. Suunnittelualueen liepeille on merkitty Sanginjoen ja Liminganlahden välille viheryhteystarve, jollaisella osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu- pyöräily- melonta- yms. reittejä.

Suunnittelualueella vaikuttaa **Oulun seudun yleiskaava**, jossa Riihivainion alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Sen halkaisee Tuohinonjoen varteen merkitty maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). (Kuva 3). Virkistysalueverkoston osana oleville **maa- ja metsätalousvaltaisille alueille** voidaan rakentaa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä tarvittaessa myös retkeily- ja ulkoilureittejä taukopaikkoinen. Yleiskaavassa ei esitetä taukopaikkojen sijaintia vaan niiden sijainti samoin kuin reittien tarkempi sijainti ratkaistaan kuntakohtaisilla suunnitelmilla.



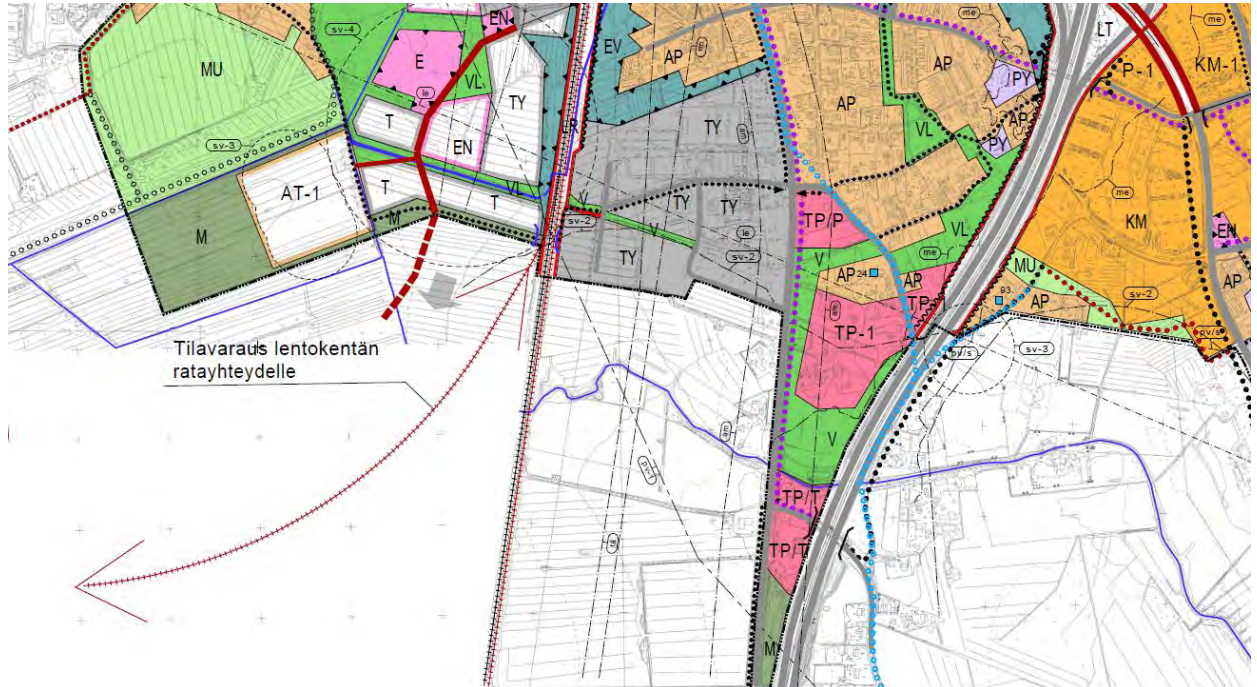
Kuva 33. Ote Oulun seudun yleiskaavan (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006). Kaavamuuotosalue on merkitty keltaisella rasteilla.



Kuva 34. Kempeleen keskustaajaman maisema- ja viherverkkoselvitys 2008 / Airix Ympäristö.

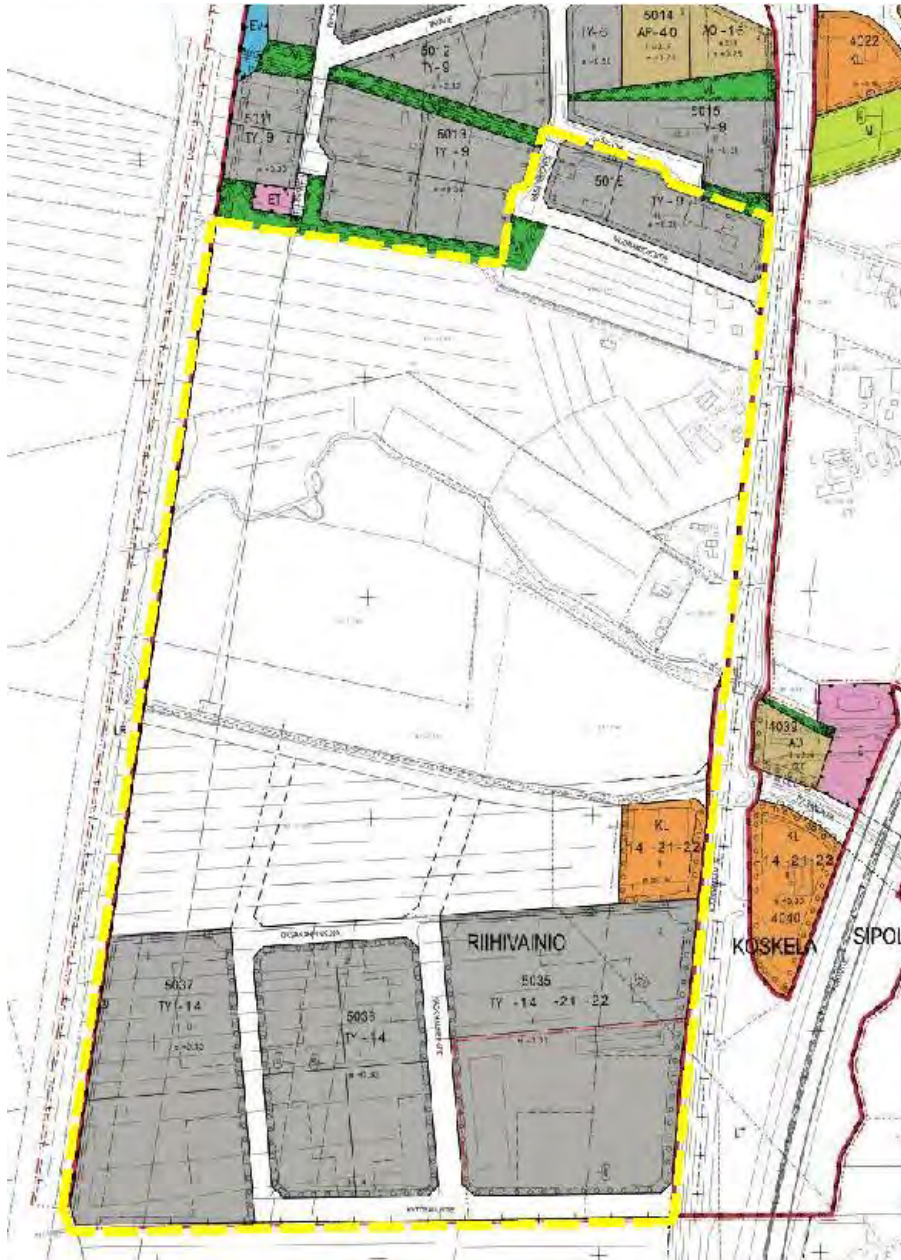
Oulun seudun yleiskaavan mukaisen viherverkon pääakselit ovat merenrantavyöhykkeet Kempeleenlahdella ja Liminganlahdella ja Kempeleen metsäselänteen suuntainen akseli Muhokselta Kempeleen kautta Ouluun. Tämä akseli sivuaa Kempeleessä Mourungjärveä ja kytkee Honkasen liikunta- ja virkistysalueen Oulun Kaakkurin liikuntamaan kautta Oulun Kaupunginojan kautta Oulujoen suistoon. **Selänteeltä merelle suuntautuva merkittävä viherakseli yhdistää Oulujoen laakson Liminganlahden merenrantaan.** Kunnan sisäiset virkistys- ja viherreitit on merkitty piirustukseen kapeammilla nuoliviivoilla. **Viherakselit ja**

Syksyllä 2014 ehdotusvaiheessa oleva **Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040** ei ulotu suunnittelualueelle. Sen etelärajalle oli alustavassa ehdotuksessa merkitty Merisaran logistiikka-alueen suuntaan *yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa* osoittava nuoli, joka myöhemmin siirrettiin toiselle puolelle rataa Ollakkaan.



Kuva 37. Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alustavasta ehdotuksesta (työpalaveri 13.5.2014)

Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosassa on **voimassa Kempeleen asemakaava keskustan tilastoalueelle (001) ja Riihivainion pienalueelle (005)**. Asemakaavassa on pohjoisosaan osoitettu kaista lähivirkistysaluetta (VL) ja eteläosaan sellaista teollisuusrakennusten korttelialuetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi voimassaolevaan asemakaavaan on Kuokkamaantien ja Merisarantien risteyksen tuntumaan osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL). Alue ei ole toistaiseksi rakentunut täysin asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueen teollisuuskortteleiden väliin jäävällä Tuohinonojaa ympäröivällä maatalousalueella ei ole asemakaavaa.



Kuva 38. Ote Kempeleen ajantasaa-*asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja on merkitty keltaisella katkoviivalla ja voimassa olevan asemakaavan rajat punaisilla pistekatkoviivoilla.*

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.2.2002. Rakennusjärjestyksen tarkistus on käynnissä (khal 12.12.2011, 388 §).

Pohjakartta vastaa 10.9.2014 olosuhteita. Se on päivitetty 12.3.2015 ja tarkistetaan tarvittaessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kempeleen kunnan teollisuustonttitarjonta on viime vuosina sijainnut pääosin Paiturissa. Asemakaavamuutokseen ja laajennukseen Riihivainiolla on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Päätieyhteyksien lähellä sijaitsevien yritys- ja logistiikka-alueiden kysyntä on kasvanut Oulun seudulla. Viimeaikaisten logistiikkaselvitysten mukaan Kempele-Limingan logistiikka-alue vastaisi hyvin Oulun eteläpuolisen logistiikka-alueen tarpeeseen. Merisaran alueelle on hyvä näkyvyys ohikulkuteiltä, mikä lisää alueen kysyntää. Kunta on saanut uusilta toimijoilta useita alustavia yhteydenottoja ja tiedusteluja koskien alueen yritystonttien saatavuutta.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa teollisuusalueen asemakaavaa suunnitteilla olevan uuden käytön mukaiseksi ja laajentaa sitä kunnan teollisuus- ja logistiikkayritysten tonttitarjonnan turvaamiseksi lähitulevaisuudessa. Siihen ohjaa myös Kempele-strategia, jossa on asetettu tavoitteeksi lisätä yritystonttivarantoa 40 hehtaarilla ja parantaa siten vahvan yritystoiminnan edellytyksiä Kempeleessä valtuustokaudella 2013 – 2016.

Asemakaavaan kohdistuu myös muutostarpeita. Suunnittelualueen asemakaavakorttelit eivät ole rakentuneet täysin asemakaavan mukaisesti: kortteli 5036 on rakennettu ohjeellisesta tonttijaosta poiketen, Kytösavuntietä ja Oksakarhinkujaa ei ole rakennettu vaan tiealueet ovat yksityisen omistuksessa, KL- tontin yrittäjä käyttää tavaran varastointiin kaavatontin ulkopuolista maa-alueita omistamastaan tilasta ja Muonamiehentien pohjoispuolen yrittäjällä on laajentamistarpeita.

Nyt asemakaavoitettavan alueen tonttien luovutus alkaa vuosina 2015 -2016.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kaavoituskatsauksessa 2012 (kh 17.9.2012 § 266) esitettiin Riihivainion asemakaavalaajennus lähiaikoina alkaviksi hankkeeksi. Kaavoituskatsaus julkaistiin kuntatiedotteessa 9.10.2012. Kunnanhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulon ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 27.10.2014 § 254.

Teollisuuskäyttöön kaavoitettava alue on hankittu kunnan omistukseen yksityisiltä maanomistajilta.



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen ovat osallisia alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Linnakankaan asemakaavan laajennuksessa osallisia ovat muun muassa:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Oulun seutu / seuturakennetiimi
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oyj
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys

4.3.2 Vireille tulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan vireille tulo kuulutettiin 5.11.2014. Asemakaavan tavoitteena on lisätä Kempeleen kunnan lähivuosien teollisuustonttivarantoa ja eheyttää taajamarakennetta Riihivainion alueella.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. Kaava-asiakirjat ovat löydettävissä kaavoituksen [www-sivuilla](http://www.sivuilla) koko kaavaprosessin ajan.

Riihivainion asemakaavalaajennuksen vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 63 §) käsitellään kunnanhallituksessa.

Kaavan valmisteluvaiheen (MRL 62 §, MRA 30 §) nähtävillä olosta kuulutetaan lehdessä sekä ilmoitetaan osallisille ja lausuntoviranomaisille kirjeitse. OAS ja kaavaluonnos ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen [www-sivuilla](http://www.sivuilla).



Kaavahanke esitellään pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.

Kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuulemisen kuulutus julkaistaan lehdessä ja tieto kuulemisesta toimitetaan osallisille ja lausuntopyyntö viranomaisille kirjeitse. Kaavaehdotuksen palaute käsitellään Kempeleen kunnanhallituksessa.

Asemakaavalaajennus hyväksytään kunnanvaltuustossa. Tieto hyväksymisestä toimitetaan Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja Oulun maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 4.3.1. ”Osalliset”. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) tai työpalaveri. ELY –keskuksen/ Taina Törmikoski kanssa on puhelimitse sovittu 22.9.2014 viranomaisneuvottelun järjestämisestä luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. Valmisteluvaiheen lausunnossaan 25.11.2014 ELY toteaa, ettei viranomaisneuvottelua ole tarpeen järjestää, mikäli erityistä syytä sen järjestämiseen ei ilmene. Sittemmin sovittiin, että ehdotusvaiheeseen voidaan edetä myös ilman työpalaveria. Kaavaprosessin kulkua ja sisältöä on lisäksi alustavasti käsitelty myös Taajaman osayleiskaavan 2040 viranomaisneuvottelussa 6.11.2013.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Näin ollen valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat lähtökohtaisesti kaikkea kaavoitusta, niin maakunta-, yleis- kuin asemakaavoitustakin. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon sillä tavoin kuin kunkin kaavamudon tehtävä edellyttää.

Asemakaavassa tavoitteiden konkretisointi kytkeytyy *sen tarkoitukseen osoittaa kunnan osaluheen käytön ja rakentamisen järjestäminen*. Kun yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen niin asemakaavassa ohjataan maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.



Toimiva aluerakenne	Kaavassa laajennetaan olemassa olevaa teollisuus- ja logistiikka-aluetta seitsemällä uudella rakennuspaikalla hyvien liikenneyhteyksien varressa. Toimivan aluerakenteen tavoitetta edistetään.
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	Kaava edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä asemakaavassa olevan aukon täydentyessä. Kaava lisää työpaikkoja, mutta samalla myös päästöjä (liikenne). Toisaalta suurin osa viljelytoiminnasta säilyy ja kun teollisuustoiminnalta vaaditaan ympäristön huomioon ottamista, ei elinympäristön laatu merkittävästi huonone. Tavoitetta edistetään siten jonkin verran.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	Kaava mahdollistaa pieneltä osalta entisen pellon muuttamisen teollisuus- logistiikka ja varastointialueeksi, kuitenkin maltillisesti pohjavesialueella. Kaksi jälleenrakennuskauden rakennuspaikkaa ja perinteistä agraarimaisemaa säilyy Tuohinonon ympärillä. Kaava mahdollistaa Tuohinonon vastaisen kehittämisen seudullisen virkistysalueverkoston osana. Tavoitetta edistetään jonkin verran.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	Logistiikkatoimintojen sijainti Oulun eteläpuolella on optimaalinen matka- ja kuljetusketjuja ajatellen. Olemassa olevia verkostoja hyödynnetään. Tavoitetta edistetään.
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.	Ei vaikutusta maankohoamisrannikon erityispiirteisiin.

Suunniteltu maankäyttö on periaatteiltaan ylempiasteisten kaavojen mukaista ja täydentää alueelle jo rakentunutta teollisuusaluetta. Kuitenkaan ELY:n ympäristösuojeluyksikön ohjeistuksesta teollisuutta ei osoiteta pohjavesialueelle siinä laajuudessa kuin Oulun seudun yleiskaavassa on osoitettu vaan Tuohinonon ympärille jätetään viherkaistan lisäksi maatalousaluetta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan tavoitteet ovat tarkentuneet kaavaprosessin aikana. Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa. **Yritysten laajentumissuunnitelmat** ja uusien toimijoiden yritysideoita ovat vaikuttaneet katujen ja kortteleiden sijaintiin ja suuntaukseen.

ELY:n ohjauksesta kaavarajausta on muutettu ja asemakaava-alueeseen on päätetty liittää myös Tuohinonon pohjois- ja eteläpuoliset maatalousalueet. Olemassa olevat asuinpaikat



Kuokkamaantien varressa merkitään nekin asemakaavaan, mutta uusia rakennuspaikkoja asumista varten ei osoiteta ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueelle (am).

Kempeleen kunta on vuoden 2014 aikana toteuttanut ÄRM -rahoituksella Kempeleen paikallistalouden ja toimintaympäristön kehittämishankkeen. Siihen on sisällytynyt selvitys yritystoiminnan kehittämisaalueista ja tuloksena on syntyneet aineistot *Sijoitu Kempeleeseen* -markkinointiin. Yksi näistä kehittämisaalueista on Kempeleen logistiikka-alue. Hankkeeseen liittyvän, investoreiden houkuttelemiseksi laaditun *Sijoitu Kempeleeseen* -markkinointiesitteen työstöprosessissa muokkaantuivat alueen visuaaliseen ilmeeseen kohdistuvat vaatimukset.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen asemakaavoitus pohjautuu olemassa olevan toiminnan toteamiseen ja nykyisen rakenteen täydentämiseen. Luonnosvaihetta varten lähtöoletuksena oli

- uusien TY –kortteleiden muodostaminen uusien katujen varten
- olevan käytön MT, VL, AP osoittaminen teollisuusalueiden väliin
- Merisaratien muuttaminen asemakaavakaduksi
- Kytösavuntien ja Merisaratien yhdistäminen kahdella rinnakkaisella kadulla

Näiden lähtöoletusten tuottamissa versioissa tutkittiin linjausvaihtoehtoja ja tonttien suuntausta massoittelunäkökulmasta katsoen. Lisäksi tutkittiin alueen laajenemismahdollisuuksia etelään.

Valmisteluvaiheen kuulemisaikana saadun palautteen perusteella päädyttiin ehdottamaan

- Muonamiehentien poistamista
- Kaskihalmeentien rinnakkaiskadun lyhentämistä
- keskiosan korttelialueen kaventamista
- VL -alueen kaventamista maatalousalueiden tuntumassa



4.5.2-4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavahanke parantaa alueen yrityspalveluita ja on liikenteellisesti hyvässä paikassa. Tutkitut vaihtoehdot eroavat toisistaan vain alueen sisäisten liikennejärjestelyjen osalta. Aluerajaus muuttui lähtötilanteesta siten, että Tuohinonojaa ympäröivät alueet ja jo rakennetut eteläiset TY-korttelit sekä Muonamiehentien pohjoispuoli otettiin mukaan kaavaan.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

- Asemakaavan laajennuksen vireille tulo kuulutetaan 5.11.2014. 27.10.2014, § 254, kunnanhallitus käsittelee kaavan vireille tulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja asettaa ne nähtäville.
- kunnanhallitus käsittelee kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 5.11.2014. – 5.12.2014 (kuulutus 5.11.2014)

Riihivainion asemakaavalaajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL63) käsiteltiin kunnanhallituksessa marraskuussa 2014 ja pidettiin nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asematie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen www-sivuilla marras-joulukuussa 2014. Nähtävilläolosta kuulutettiin lehdessä ja ilmoitettiin osallisille kirjeitse. Lausuntopyynnöt lähetettiin viranomaisille ja kaavahanke esiteltiin pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää Pohjois-Suomen ELY -keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Kaavan valmisteluvaiheen (MRL 62 §, MRA 30 §) kuuleminen järjestettiin marras-joulukuussa 2014. Kaava-asiakirjat ovat esillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla koko kaavaproessin ajan. Asemakaavaluonnoksen nähtäville tulosta kuulutettiin lehdessä 5.12.2014 ja ilmoitettiin osallisille kirjeitse. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta.



Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeinen kunnanhallituksen käsittely, jossa päätetään ehdotusvaiheen kuulemisesta, on xxxkuussa 2015.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville ympäristöpalveluihin, Asemantie 1:een ja kunnan kaavoituksen nettisivuille xx.xx.-xx.xx.2015. Kuulutus julkaistaan lehdessä xx.xx.2015, osallisille toimitaan tieto ja viranomaisille lausuntopyyntö kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Kaavaehdotuksen palaute käsitellään Kempeleen kunnanhallituksessa ja asemakaavalaajennus hyväksytään kunnanvaltuustossa xxxkuussa 2015 (§ XX). Tieto hyväksymisestä toimitetaan välittömästi kaikille muistutuksen tekijöille, sekä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä ja tieto toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY -keskukselle, liitolle ja maanmittaustoimistolle, Oulun seudun ympäristötoimelle, muistutuksen tehneille sekä muille asemakaavan hyväksymistietoa pyytäneille.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaluonnoksessa merkitään Riihivainion ja Merisaran alueelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden kortteleita ja niiden välissä oleva 400 leveä alue osoitetaan viljelyksille, Tuohinonon viheralueelle ja olemassa olevalle asumiselle.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kempeleen keskustan eteläpuolella, keskustan tilastoalueella 101 ja Riihivainion pienalueella 005. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 6:67, 6:84, 6:85, 6:101, 6:114, 6:115, 6:118, 7:90, 7:132, 7:134, 7:152, 22:47, 22:80, 22:100, 22:106 ja 216:12 alueille ja se hankitaan osittain Kempeleen kunnan omistukseen.

Kaavalla muodostuvat korttelit 5017 ja 5018, jotka koostuvat neljästä pientalotontista olemassa olevilla asuinpaikoilla. Viides suunnittelualueella oleva pientalotontti sisältyy laajenevan TY –korttelin 5016 alueeseen. Kaavalla laajenevat TY -korttelit 5016, 5035 ja 5036, joihin tulee 7 kpl toiminnassaan ympäristön huomioon ottavaa uutta teollisuusrakennusten tonttia. KL -tontti laajenee pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden kuitenkin kasvamatta. Rakennusoikeus on teollisuustonteilla 0.3 tontin pinta-alasta ja pientalotonteilla 0.1 verran.

Rakentamisalueiden välinen alue merkitään olevan käytön mukaan maatalousvaltaiseksi alueeksi MT ja lähivirkistysalueeksi VL.

Suunnittelualan kokonaislaajuus on 475 997 m² (47, 5997 ha). Uutta asemakaava-aluetta siitä on 302 635 m² (30,2635 ha) ja muuttuvaa 173 362 m² (17,3362 ha). Tarkemmat tunnusluvut löytyvät asemakaavan seurantalomakkeesta (LIITE 1)

Asemakaavoitettava alue liittyy kiinteästi jo rakentuneeseen alueeseen ja sen tarvitsemat julkiset palvelut sijaitsevat lähistöllä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat teollisuustonttitarjonnan tyydyttämiseen ja toimivan, turvallisen ja laadukkaan yritysalueen rakentamiseen olevien viljelyalueiden ja asuinpaikkojen rinnalle. Alueen rakentuminen täydentää Riihivainiolla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen asuinpaikkojen lisääminen ei ole tarkoituksenmukaista, sillä alue sijaitsee lähellä vilkkaita liikenneyhteyksiä. Alueella ei ole myöskään erityisen arvokkaita luonnonympäristöjä, mutta sen läpi kulkeva Tuohinonoja suojataan asianmukaisin viheraluein.



5.3 Aluevaraukset (luonnosvaihe)

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuvat/laajenevat seuraavat korttelit:
Sallittu kerrosluku II (joka korttelissa)

Muodostuva uusi kortteli 5017, tontit 1-4:

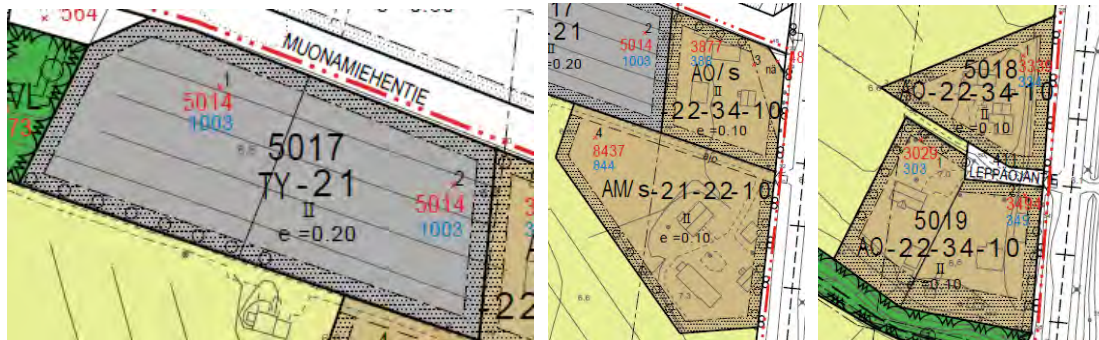
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
5017	1	TY	21	5014	0.2	1013
5017	2	TY	21	5014	0.2	1013
5017	3	AO/s-	10,22,34	3877	0.1	388
5017	4	AM/s-	10,21,21	8437	0.1	844

Muodostuva uusi kortteli 5018, tontti 1:

5018	1	AO	10,22,34	3339	0.1	334
------	---	----	----------	------	-----	-----

Muodostuva uusi kortteli 5019, tontti 1-2:

5019	1	AO-	10,22,34	3029	0.1	303
5019	2	AO-	10,22,34	3494	0.1	349



Laajeneva kortteli 5035, uudet tontit 4-5:

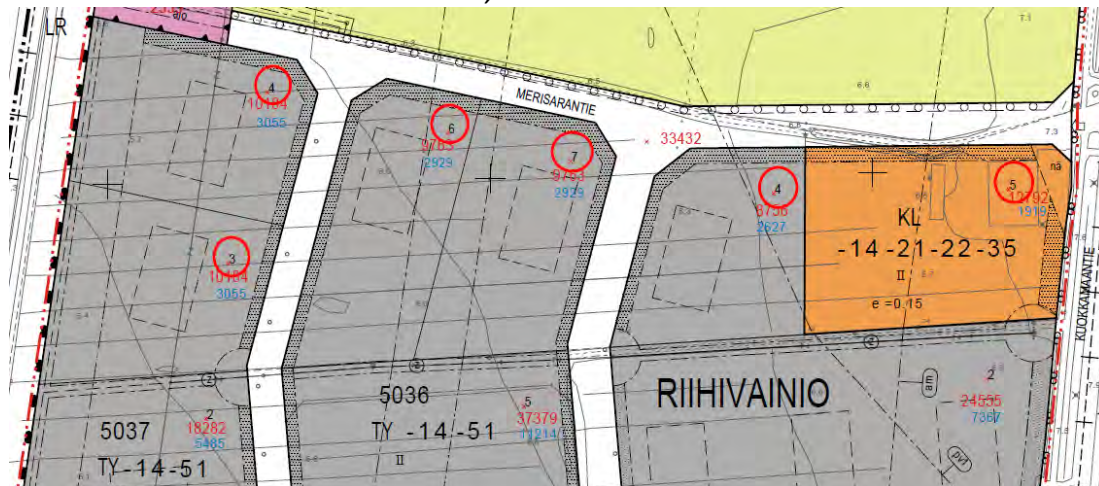
5035	4	TY-	14,21,22,51	8756	0.3	2627
5035	5	KL-	14,21,22,35	12792	0.15	1919

Laajeneva kortteli 5036, uudet tontit 6-7:

5036	6	TY	14,51	9763	0.3	2929
5036	7	TY	14,51	9763	0.3	2929

Laajeneva kortteli 5037, uudet tontit 3-4:

5037	3	TY	14,51	10184	0.3	3055
5037	4	TY	14,51	10184	0.3	3055



Aluevaraukset (ehdotusvaihe)

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuvat/laajenevat seuraavat korttelit:
Sallittu kerrosluku II (joka korttelissa)

Laajeneva kortteli 5017, tontit 2-4:

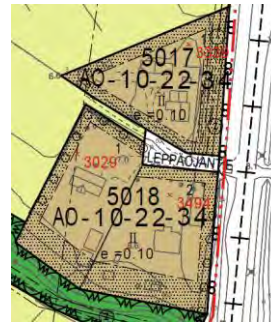
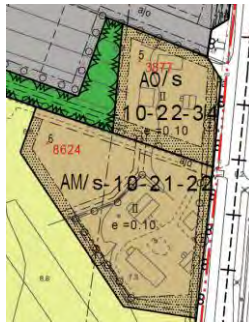
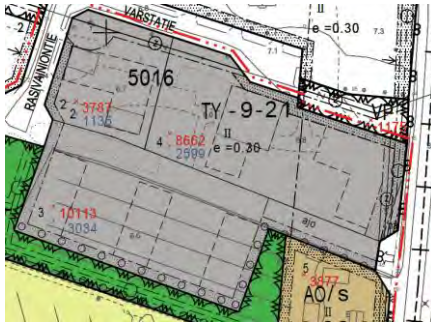
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
5016	2	TY	9,21	3787	0.3	1136
5016	3	TY-21	9,21	8662	0.3	8662
5016	4	TY-21	9,21	10113	0.3	3034
5016	5	AO/s-	10,22,34	3877	0.1	388
5016	6	AM/s-	10,21,22	8624	0.1	862

Muodostuva uusi kortteli 5017, tontti 1:

5017	1	AO	10,22,34	3339	0.1	334
------	---	----	----------	------	-----	-----

Muodostuva uusi kortteli 5018, tontti 1-2:

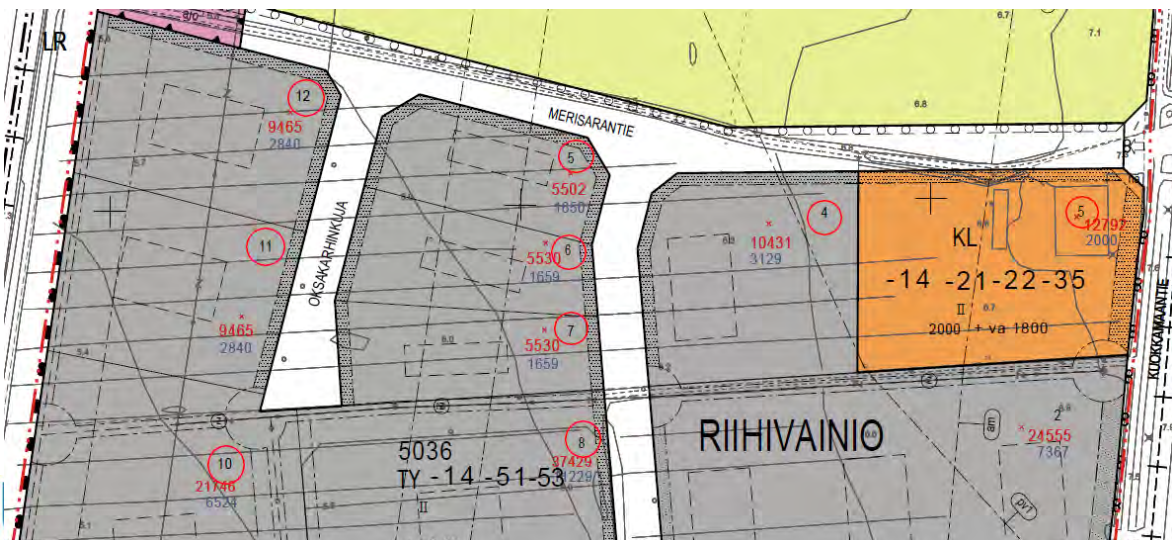
5018	1	AO-	10,22,34	3029	0.1	303
5018	2	AO-	10,22,34	3494	0.1	349

**Laajeneva kortteli 5035, tontit 4-5:**

5035	4	TY-	14,21,22,51	10431	0.3	3129
5035	5	KL-	14,21,22,35	12792	0.16+0.14	2000+va1800

Laajeneva kortteli 5036, tontit 5-12:

5036	5	TY	14,51	5502	0.3	1650
5036	6,7	TY	14,51	5530	0.3	1659
5036	8	TY	14,51	37429	0.3	11229
5036	9,10	TY	14,51	21746	0.3	6524
5037	11,12	TY	14,51	9465	0.3	2840



5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut merkittävät ympäristövaikutukset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalaajennuksen myötä on mahdollista ottaa käyttöön noin 6 hehtaaria entistä peltoaluetta ja rakentaa 16 800 k-m² edestä toiminnassaan ympäristön huomioon ottavia teollisuusyrityksiä. Noin 17.5 hehtaaria maatalousaluetta sekä entiset asuinrakennuspaikat (2,2 ha) jäävät ennalleen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja alueelle, joten kaavalla ei ole vaikutusta väestön määrän lisääntymiseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos ja laajennus täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti. Se mahdollistaa nykyisessä yhdyskuntarakenteessa olevan aukon täydentymisen ja logistiikkapalvelujen tarjonnan lisääntymisen sekä osoittaa yksiselitteisesti maankäytön entisellä suunnittelutarvealueella.

Yhdyskuntataloudellisesti asemakaavaa on perusteltua laajentaa alueelle, jonka lähistöllä on jo vastaavan kaltaista toimintaa. Riihivainio sijaitsee sujuvien liikenneyhteyksien varressa ja osaksi toteutetun kunnallistekniikan piirissä ja tehdyille investoinneille saadaan siten lisää käyttäjiä. Kempeleen kunta saa nyt asemakaavoitettavalta alueelta tuloja tonttien myynnistä sekä tulevaisuudessa alueella toimivien yritysten verotuloista.

Kaupunki- ja taajamakuva

Asemakaavalaajennus täydentää Riihivainiolle jo rakentunutta teollisuusaluetta. Taajamakuvallisesti on järkevää sijoittaa suurirakeisempi rakentaminen suurten väylien ja radan varteen hiukan keskusta- ja asuintoiminnoista erilleen. Näyttävä ja siisti yritysalue vahvistaa ohikulkutien kulkijoiden mielikuvaa dynaamisesta ja yrittäjämyönteisestä kunnasta. Tuohinonoojaa ympäröivä viljelysmaisema tuo rakentamisen keskelle väljyyttä ja rauhallisen taustan yritystoiminnalle.





Kuva 39. Havainnekuva lakeudelle laajentuneesta logistiikka-alueesta, Sijoitu Kempeleeseen markkinointimateriaali / 3Dolli.

Asuminen

Kaavassa ei osoiteta uusia asuinpaikkoja. Asemakaava velvoittaa kunnallistekniikan ulottamisen vanhojen asuinpaikkojen ulottuville.

Palvelut

Alueen logistiikkapalvelujen tarjonta paranee teollisuusalueen toteutuessa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat ja elinkeinotoiminta lisääntyvät alueen rakentuessa ja uusien yritysten aloittaessa toimintansa.

Virkistys

Asemakaava lisää ulkoilumahdollisuuksien kehittämisedellytyksiä Tuohinonojan varressa. Lähivirkistysalueeksi osoitettavan alueen pinta-ala lisääntyy asemakaava-alueella noin 2.6 ha.

Kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet etelään ja pohjoiseen Kuokkamaantien vartta sekä itään Tuohinontietä moottoritien ali. Leppäojantien kohdalla on linja-autopysäkki Oulu-Raahe – väliä liikennöiville linja-autoille.

Liikenne

Asemakaavalaajennuksen toteutus tulee lisäämään raskasta liikennettä alueella. Riihivainion alueelle on ruuhkaton liikenneyhteys etelästä Haaransillalta nelostien (vt4/E75) ja kasitien (E8) liittymästä tai Limingan Ankkurilahdesta Tupoksen liittymästä. Riihivainion alueen yhteys pohjoiseen keskustaaajaman keskeisimmän liittymän Zeppelinin liittymän kautta on ruuhkaisempi.

Tuleva Zateeliitin eritasoliittymä ja poikkiyhteys taajamaan ja Zateeliitin yritysalueelle tulee helpottamaan Zeppelinin liittymän kuormitusta. Asemakaavan myötä Kuokkamaantielle muodostuu uusi Tuohinontie / Merisarantie –nelihaaraliittymä, jonka toimivuus ja liikenneturvallisuus tulee varmistaa liittymän parantamistoimenpiteillä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja. Asemakaava edesauttaa alueella sijaitsevien jälleenrakennuskohteiden pihapiirien säilymistä: /s –merkinnällä (alue, jolla ympäristö on säilytettävä) varmistetaan jälleenrakennuskauden pihapiirien säilyttämistä avarina ja väljinä ja sijoittelultaan tarkoituksenmukaisina sekä hillitään vanhojen rakennusten tarpeetonta purkamista.

Tekninen huolto

Alueelle tarvittava kunnallistekniikka toteutetaan tontinluovutuksen määrittämässä aikataulussa.

Erityistoiminnot

Alueen vieressä sijaitsee junarata. Tuohinon ja Pääskylän tasoristeykset poistetaan Seinäjoki-Oulu –ratahankkeen edetessä kesällä 2015. Samassa yhteydessä VR-Track rakentaa huoltotien, jolle kulku osoitetaan asemakaavassa pumppaamolle varatun (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen ET) läpi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueen lisäksi erityisiä ympäristöarvoja. Teollisuustonteille sijoittuvia yrityksiä edellytetään toiminnassaan ottamaan ympäristö huomioon. Ylempitasoisissa kaavoissa osoitettu viheryhteystarve merkitään tähän asemakaavaan lähivirkistysalueena. Asemakaava aiheuttaa toteutuessaan liikennemelun lisääntymistä, mutta muutoin siitä ei aiheudu normaalia teollisuustoimintaa lukuun ottamatta erityistä häiriötä.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavalaajennuksella ei ole vaikutusta alueen sosiaaliseen ympäristöön. Ulkoilun ohjaamisella Tuohinonajan varteen on tulevaisuudessa mahdollista lisätä eri väestöryhmien liikuntamahdollisuuksia lähiympäristössä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Teollisuuskäyttöön kaavoitettavalla peltoalueella ei ole merkittäviä ympäristöarvoja.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Maisemarakenteeltaan suunnittelualue on laaksovyöhykkeeseen kuuluvaa puro- tai ojalaaksoa ja välivöhykkeeseen kuuluvaa tasaista aluetta. Alue asettuu pohjois-etelä –suuntaisten +5.0 ja +7.0 metrin korkeuskäyrien väliin. Väljään rakentamiseen ja viheralueiksi sovelias laaksovyöhyke osoitetaan nykyiseen käyttöön maatalousalueeksi ja tiiviiseen rakentamiseen soveltuva välivöhyke yritysalueeksi. Alueen asemakaavoituksen toteuduttua häviävän peltoaukean kaltaista näkymää säilyy Pohjantien varressa. Pohjantieltä aukeava Limingan lakeus (valtakunnallisesti arvokas maisema-alue) jää



nykyisessä rajauksessaan 300 m kaava-alueesta kaakkoon moottoritien itäpuolelle, eivätkä sen maimalliset arvot muutu asemakaavan toteutuessa.

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin viljeltyä peltoa, josta osa (6 ha) muuttuu rakennetuksi. Radan lähellä Tuohinonon pohjoispuolella on metsittyvää peltoa, ojan varressa on suojapuustoa ja itäpäässä pieniä lehtomaisia metsäalueita. Asemakaava ei vaikuta merkittävästi alueen luonnonoloihin.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta.

Pienilmasto

Kaavamuutos ja laajennus ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Vesistöt ja vesitalous

Osalla suunnittelualueen tonteista kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien johtamiseen pois pohjavesialueelta.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutos ja -laajennus muuttaa alueen maa- ja metsätalousoloja hiukan viljelyalan vähenemisen kautta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja, joten asemakaavan laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojeluun. Asemakaavassa osoitettava Tuohinonon suojavyöhyke mahdollistaa ekologisen käytävän säilymisen ojan varressa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue lisää toteutuessaan liikennettä ja siitä aiheutuvia meluhaittoja Kuokkamaantiellä. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta radan aiheuttamiin melu- ja värinähaittoihin.

5.6 Kaavamerkinntät ja määräykset

Kaavamerkinntät ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla (LIITE 5).

5.7 Nimistö

Asemakaavoitusta käynnistettäessä Kempeleen nimistötoimikunta nimesi kokouksessaan 19.12.2013 Riihivainion eteläisen teollisuusalueen osan Merisaran logistiikka-alueeksi. Alueen tulevaisuudessa mahdollisesti vielä laajentuessa etelään uusi nimi erottaa Merisaran logistiikka-alueen Riihivainion vanhemmasta teollisuusalueesta. Kokoojakatu nimettiin Merisarantiekksi. Oksakarhinkujan sijainti muuttuu: se annetaan nimeksi Merisarantieltä erkanevalle umpikadulle.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi oikean alalaidan Pikalinkin Kaavoitus alta, kohdasta Voimassa olevat kaavat. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista Asemantie 1:stä.

Käynnissä olevat kaavaprosessit löytyvät Kaavoitus -nettisivulta, vasemman marginaalin kohdasta Kaavoitushankkeet.

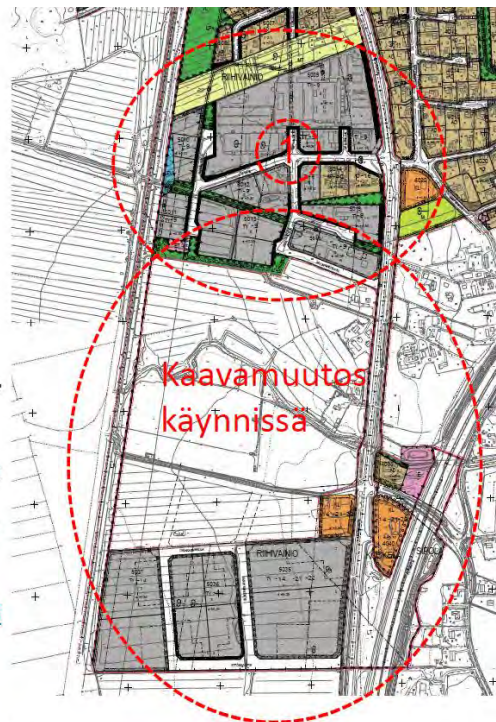
Rakennustapaohjeita alueelle ei ole laadittu, mutta kunnan yritysalueille yhteistä ohjeistusta ollaan muokkaamassa Kaapo –hankkeessa, jolla haetaan kempeleläistä tapaa suunnitella yrityspuistoja. Hankkeeseen sisältyvien teollisuus- ja yritysalueiden (Riihivainio, Paituri, Hakamaa ja Ollakka) julkisivun ja ympäristön hoidon ohjeistus uusitaan opastuksen, näkyvyyden, siisteyden ja puoleensavetävyyden kannalta, erityisen haasteen ollessa radanvarsinäkymissä.

KAAPO –hanke 2015-2017

1. Riihivainio

- olevan yrityspuiston (pohjoisosa) näkyvyys ja puoleensavetävyys
- yleisesti sovellettavat opastuseriaatteen, näkyvyys, siisteys, puoleensavetävyys, valaistus, viherrakentaminen, aitaaminen, jne.
- yritysalueiden yleisperiaatteet, ympäristön hoito-ohje, mahdolliset toteutussuunnitelmat
- eteläosan (Merisarka) laajennuksen kaavoitus käynnissä, etenemässä ehdotusvaiheeseen:

<http://www.kempele.fi/fi/muuttajalle-ja-rakentajalle/kaavoitus/kaavoitushankkeet.html#Riihivainio>



KAAPO-hanke, tavoitteet / aloituspalaveri 29.1.2015


KEMPELE

Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi 9.2.2015



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Riihivainion ja Merisaran tonttien luovutus aloitetaan kuluvan vuoden aikana. Alue on kunnan omistuksessa ja sillä ja sen läheisyydessä on rakennettua kunnallistekniikkaa. Myös palveluverkko on alueella jo laaja. Myös alueen liikenneverkosto on osin toteutettu.

Kaavoituksen mukanaan tuomat tuotot kunnalle:

Tonttien hinnoittelu määritellään kunnanvaltuustossa. Viimeisimmän päätöksen (kvalt § 63 10.11.2014) mukaan yritystontin hinta Riihivainiolla on 10 €/m².

Kaavoituksella muodostettavat korttelialueet sisältävät yhteensä

Myytäviä teollisuustonttinelio metrejä: +56 000 (m ²)	→	+560 000 €
Myytäviä kerrosneliöitä: +16 800 (k-m ²)		

Kaavoituksen aikaansaamat menot kunnalle:

Uudet katualueet toteutetaan kunnan talousarvion tai erikseen käsiteltävän lisämäärärahan turvin siten, että alueen toteutuminen on mahdollista. Rakentaminen on mahdollista aloittaa kesällä 2015 perusparannetulta Merisarantieltä käsin.

Yhdyskuntatekniset investointikustannukset ovat karkean alustavan arvion mukaan seuraavat:

▪ <u>maapohjan osto:</u>		
raakamaata NOIN	65 240+15 250m ² x 2,35 €/m ²	- 189 151 €
virkistyskäyttöön	2500+17300m ² x 1,65 €/m ²	- 32 670 €
pelloksi	12793+6292m ² x 0,50 €/m ²	- 19 085 €
		Σ - 240 906 €
▪ <u>kadunrakentamiskustannukset:</u>		
kokoojakatua n. 500 m (6,5 m/ 450 €/jm)		- 225 000 €
tonttikatua n. 450 m (5,5 m/ 360 €/jm)		- 162 000 €
kevyt liikenne kokoojalla 3,5 m / n. 230 €/jm		- 115 000 €
valaistus kokoojalla 50 €/jm		- 25 000 €
▪ <u>puuryhmät viherkaistoille</u>		
		- -
		Σ - 527 000 €
→ Kokonaisinvestointikustannukset kunnalle		Σ - 767 906 €

→ **Lisäksi kunnalle tulee käyttötalouskuluja mm. kaavoitus-, myynti- ja ylläpitokustannuksista.**



6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan ympäristöpalvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 17.3.2015

Kaija Muraja, kaavasuunnittelija



LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	17.03.2015
Kaavan nimi	Riihivainio, asemakaavan muutos ja laajennus, Merisaran logistiikka-alue		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		27.10.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		47/10.02.03/2014
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	47,5997	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	30,2635
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,3362

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

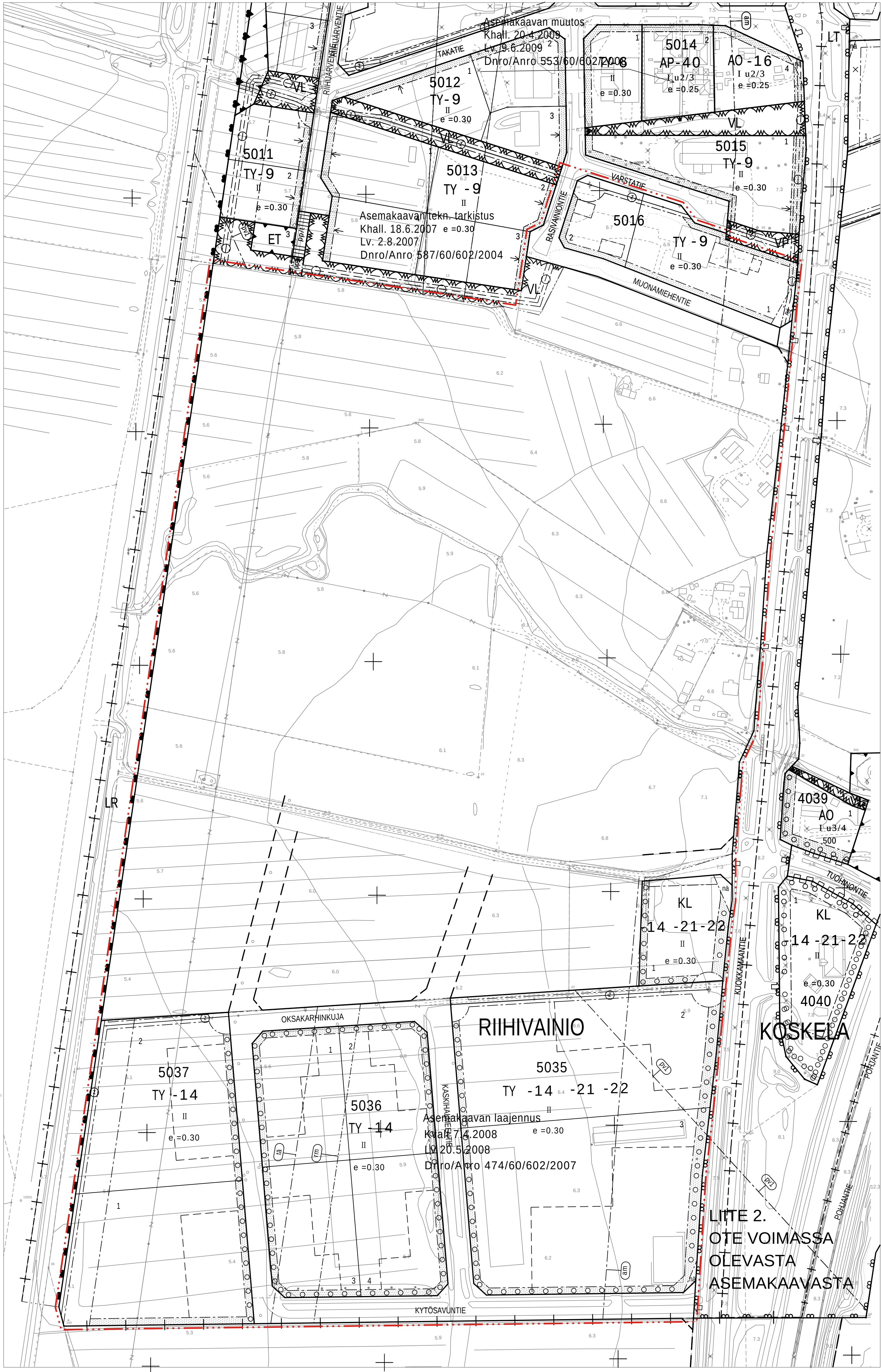
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	47,5997	100,0	65418	0,14	30,2635	21924
A yhteensä	2,2363	4,7	2236	0,10	2,2363	2236
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2792	2,7	2000	0,16	0,6061	0
T yhteensä	20,3940	42,8	61182	0,30	6,5628	19688
V yhteensä	2,6477	5,6			2,5232	
R yhteensä						
L yhteensä	3,3401	7,0			0,6327	
E yhteensä	0,1800	0,4			0,1800	
S yhteensä						
M yhteensä	17,5224	36,8			17,5224	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	47,5997	100,0	65418	0,14	30,2635	21924
A yhteensä	2,2363	4,7	2236	0,10	2,2363	2236
AO	1,3739	61,4	1374	0,10	1,3739	1374
AM	0,8624	38,6	862	0,10	0,8624	862
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2792	2,7	2000	0,16	0,6061	0
KL	1,2792	100,0	2000	0,16	0,6061	0
T yhteensä	20,3940	42,8	61182	0,30	6,5628	19688
TY	20,3940	100,0	61182	0,30	6,5628	19688
V yhteensä	2,6477	5,6			2,5232	
VL	2,6477	100,0			2,5232	
R yhteensä						
L yhteensä	3,3401	7,0			0,6327	
Kadut	3,2833	98,3			0,5759	
LT	0,0568	1,7			0,0568	
E yhteensä	0,1800	0,4			0,1800	
ET	0,1800	100,0			0,1800	
S yhteensä						
M yhteensä	17,5224	36,8			17,5224	
MT	17,5224	100,0			17,5224	
W yhteensä						



Asemakaavan muutos
Khall. 20.4.2008
Lv. 9.6.2009 2
Dnro/Anro 553/60/602/2008

Asemakaavan tekn. tarkistus
Khall. 18.6.2007 e=0.30
Lv. 2.8.2007
Dnro/Anro 587/60/602/2004

Asemakaavan laajennus
Khall. 7.4.2008
Lv. 20.5.2008
Dnro/Anro 474/60/602/2007

LITE 2.
OTE VOIMASSA
OLEVASTA
ASEMAKAAVASTA



LIITE 3.
OTE REKISTERI-
KARTASTA



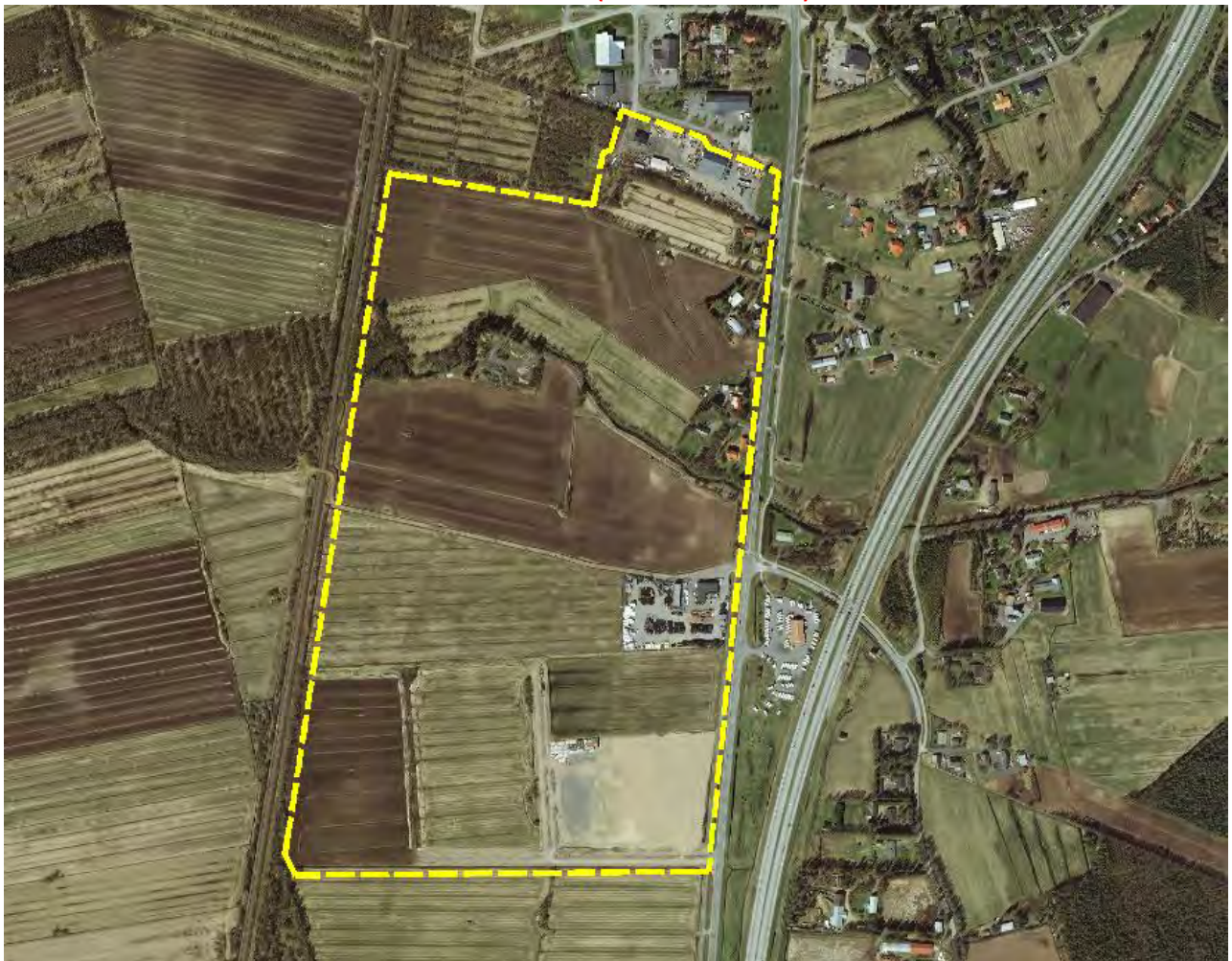
KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KESKUSTA/RIIHIVAINIO (101/005) MERISARAN LOGISTIIKKA-ALUE

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 5016 ja 5035 - 5036 sekä niihin ja kortteliin 5013 liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 6:67, 6:84, 6:85, 6:101, 6:114, 6:115, 6:118, 7:90, 7:132, 7:134, 7:152, 22:47, 22:80, 22:100, 22:106 ja 216:12.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

23.3.2015 (ehdotusvaihe)



Asianumero 47/10.02.03/2014

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja sitä voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue (noin 47 ha) sijaitsee Kempeleen keskustan (101) tilastoalueella ja Riihivainion pienalueella (005).

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Varstatiehen, etelässä Kytösavuntiehen, lännessä rautatiehen ja idässä Kuokkamaantiehen.



Kuva 1. Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite

Päätieyhteyksien lähellä sijaitsevien yritys- ja logistiikka-alueiden kysyntä on kasvanut Oulun seudulla. Viimeaikaisten logistiikkaselvitysten mukaan Kempele-Limingan logistiikka-alue vastaisi hyvin Oulun eteläpuolisen logistiikka-alueen tarpeeseen. Asemakaavamuutokseen ja laajennukseen Riihivainiolla on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa teollisuusalueen asemakaavaa suunnitteilla olevan uuden käytön mukaiseksi ja laajentaa sitä kunnan teollisuus- ja logistiikkayritysten tonttitarjonnan turvaamiseksi lähitulevaisuudessa.

Asemakaava-alueeseen liitetään myös Tuohinonon pohjois- ja eteläpuoliset maatalousalueet. Olemassa olevat asuinpaikat Kuokkamaantien varressa merkitään asemakaavaan, mutta uusia rakennuspaikkoja asumista varten ei osoiteta ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueelle (am).

Tuohinonon eteläpuolinen alue on nimetty nimistötoimikunnan kokouksessa 19.12.2013 Merisaran logistiikka-alueeksi erotukseksi vanhemmasta pohjoisesta Riihivainion teollisuusalueesta. Logistiikka-alueen jatkumista etelään Limingan Ankkurilahteen ulottuvana logistiikkavyöhykkeenä on tutkittu esiselvityksessä, jonka konsulttina on FCG Suunnittelu ja tekniikka/ Kai Tolonen.

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa.

Suunnittelualueen tontinluovutus on tarkoitus aloittaa vuosina 2015 - 2016.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Nykytilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

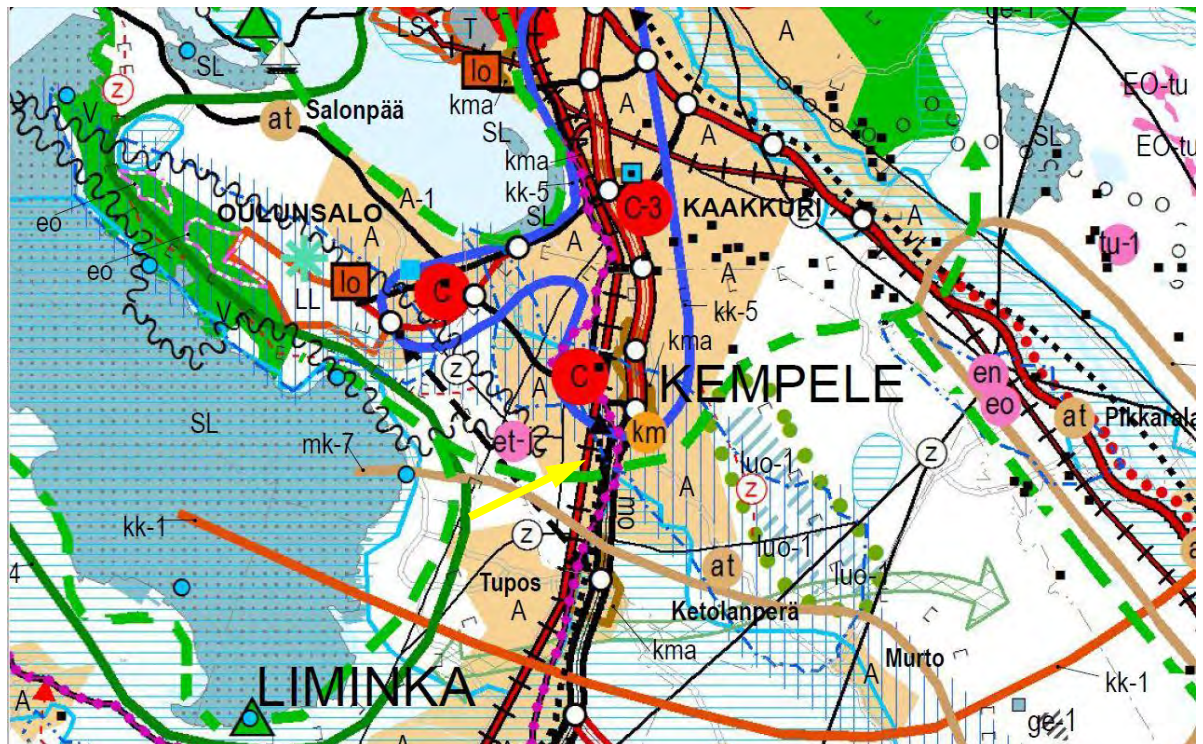
Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joita on tarkistettu 1.3.2009. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava erityisesti toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun, kulttuuri- ja luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön sekä toimivaan yhteysverkkoon liittyvät valtakunnalliset tavoitteet.



Maakuntakaava

Tällä hetkellä voimassaolevan **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Siinä Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1). Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) nopean junaliikenteen radan sekä seututietasoisien Kuokkamaantien ja moottoritie Pohjantien välittömässä läheisyydessä. Alue sijoittuu koilliselta osaltaan Kempeleenharjun pohjavesialueen päälle, joka on Oulujoki-Iijoki vesienhoitoalueella vedenhankinnan kannalta tärkeä 1-luokan pohjavesialue. Suunnittelualueen liepeille on merkitty Sanginjoen ja Liminganlahden välille viheryhteystarve, jollaista osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä *tavoitteellisia* ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen.

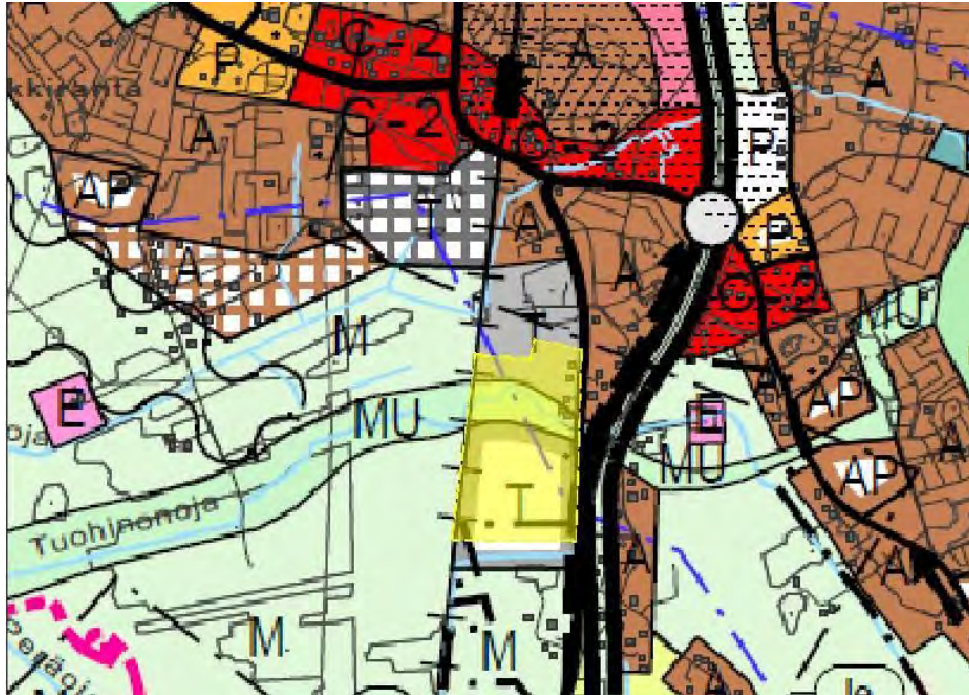
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja –siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, ja se on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä.



KUVA 2.

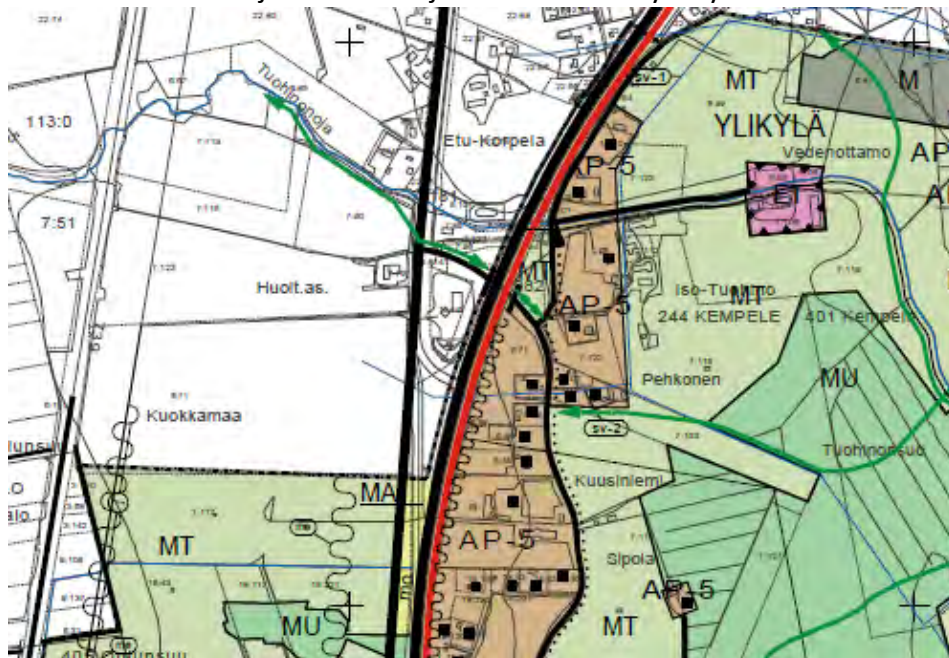
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006) ja 1. vaihemaakuntakaavan (maakuntavaltuusto 2.12.2013) yhdistelmäkartasta.

Oulun seudun yleiskaavassa Riihivainion alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Sen halkaisee Tuohinonojan varteen merkitty maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



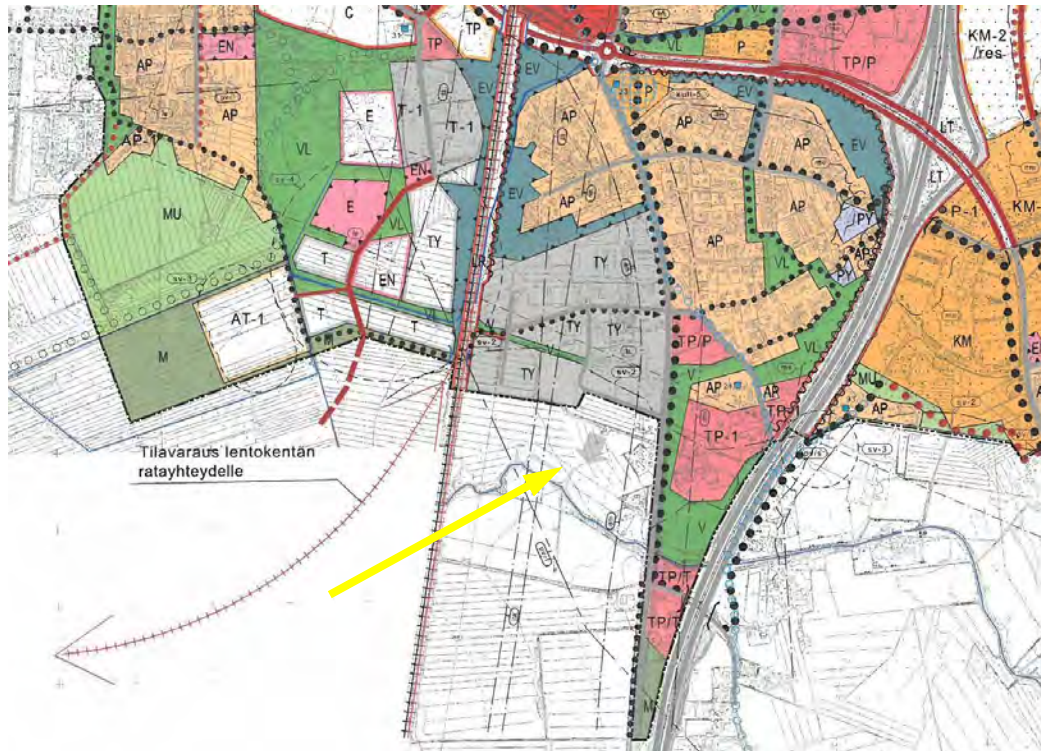
KUVA 3. Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Merisaran logistiikka-alueen muutos ja laajennusalue on merkitty keltaisella rajauksella.

Sipola-Rajakorpi Kempeleen osayleiskaavassa 2002 kaavamuutosalueen eteläpuolelle on merkitty maatalousaluetta, radan ja moottoritien varteen meluntorjuntatarvetta ilmaiseva aaltoviiva ja Tuohinonojan varteen viheryhteystarvetta osoittava vihreä nuoli.



KUVA 4. Ote Kempeleen Sipola-Rajakorpi osayleiskaavasta (voimaantulo 15.1.2003).

Syksyllä 2014 ehdotusvaiheessa oleva **Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040** ei ulotu suunnittelualueelle. Sen etelärajalle oli alustavassa ehdotuksessa merkitty Merisaran logistiikka-alueen suuntaan *yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa* osoittava nuoli, joka siirrettiin myöhemmin radan toiselle puolelle.



KUVA5. Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alustavasta ehdotuksesta (von II / 6.11.2013)

Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosassa on **voimassa Kempeleen asemakaava keskustan tilastoalueelle (001) ja Riihivainion pienalueelle (005)**.

Asemakaavassa on pohjoisosaan osoitettu kaista lähivirkistysaluetta (VL) ja eteläosaan sellaista teollisuusrakennusten korttelialuetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi voimassaolevaan asemakaavaan on Kuokkamaantien ja Merisarantien risteyksen tuntumaan osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL). Alue ei ole toistaiseksi rakentunut täysin asemakaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen teollisuuskortteleiden väliin jäävällä Tuohinonojaa ympäröivällä alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.



KUVA 6. Nykyisessä asemakaava-alueessa suunnittelualueen rajausta punaisella pistekatkoviivalla ja voimassaolevan asemakaavan rajausta mustalla pistekatkoviivalla.

Maanomistus

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on noin 47 hehtaarin suuruinen. Kunta omistaa pääosan (n. 8 ha) teollisuustonteille ja kaduille varattavasta (n. 1.7 ha) maa-alasta. Muu maa on alueella toimivien yritysten tai yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Alueella on useita maanomistajia: tilat Savikko 6-114, Holappa 6-118 ja Rasivainio 216-12 ovat Kempeleen kunnan omistuksessa. Tilan Kuukka 7-152 omistaa Meltex Oy Plastics, tilan Lehtonen 6-115 Lehtonen Yhtiöt Oy, tilat Sisula 22-103 ja Kitula 216-5 Nosturiliike Sulkala Oy. Tilat Vaittinen 6-67, Lehto-oja 6-84, Leppäoja 6-85, Qvist 6-101, Vainionpää 7-90, Aarniola 7-132, Isotuohino 7-134, Uutela 22-47, Korpela 22-80, Leppäaho 22-100 ja Kitula 22-106 kuuluvat yksityisille maanomistajille. (16.3.2015)

4. Perusselvitykset

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin:

LUONTO-OLOSUhteet

- Kempeleen Tuohinonon varren luontoselvitys, Kempeleen kunta, 2014
- Kempeleenharjun yhteistarkkailuohjelma, Kempeleen Vesihuolto Oy, Tiehallinto Oulun tiepiiri, 2009
- Kempele, Taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999
- Kempeleen maisemanhoitosuunnitelma. Oulun Viatek, 1991

LIIKENNE JA LOGISTIIKKA

- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, Logistiikkaselvitys, SITO, 15.9.2014
- Kempele-Limingan logistiikkavyöhyke, Esiselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka, 2014
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Raportteja 36/2013
- Oulun seudun maankäytön ja liikenteen aiesopimus 2013 - 2015, 5.4.2013
- Radan poikkiyhteydet – Liikenneverkkotarkastelu, Ramboll 2012.
- Oulun seudun logistiikkastrategia 2020, Ramboll 2012
- Oulun lentoasema, Lentokonemeluselvitys, Tilanne 2010 ja ennuste 2020-30, Finavia Oyj, 2012
- Seinäjoki-Oulu ratakäytävän asemien kehittämisohjelma (SOul). Insinööritoimisto Liidea (nyk. Ramboll Finland Oy) , 2011
- Liikenne-ennuste Zateeliitin ja Zeppelinin alueille uuden tieverkon pohjalta. Insinööritoimisto Liidea Oy, 2010
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvertoraportti / Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia Oy ja Liidea Oy, 2010
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Seinäjoki-Oulu-radon palvelutason parantaminen, yleissuunnitelma. Ratahallintokeskus, 2006

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma, 2008, Osuuskunta Aura, Kempeleen kunta

Alueelle tehdään lisäselvityksiä, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. Niitä tarvittaneen pohjavesi-, viheryhteys- ja meluasioista.



5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Oulun seutu / seuturakennetiimi
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oy
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävilläpito:

- syyskuu-marraskuu 2014
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- samalla kuulutetaan kaavan vireilletulo

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävilläpito:

- lokakuu 2014- tammikuu 2015
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- palautteen analysointi, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- maaliskuu-huhtikuu 2015
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely keväällä 2015, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §), mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia:



- toukokuu-kesäkuu 2015, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §):

- kuulutus lehdessä

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan.

Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavaa laadittaessa voidaan arvioinnissa tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja asumisviihtyvyyteen.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. ”Osalliset”. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) tai työpalaveri. ELY –keskuksen/ Taina Törmikoski kanssa on sovittu viranomaisneuvottelun tarpeen tullen työpalaverilla valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavaprosessin kulkua ja sisältöä on lisäksi alustavasti käsitelty myös taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa 6.11.2013.



9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan ympäristöpalveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

10. Palaute OAS: sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Ympäristöpalvelut, Maankäyttö, valvonta ja suojele

Käyntiosoite ja kaavaproessin nähtävilläolo:
Kempeleen kunnantalo, Asemantie 1, Kempele
Kempeleen kunnan postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Maankäyttöpäällikkö Petri Joro, puhelin 050 4636 504
Kaavasuunnittelija Kaija Muraja, puhelin: 050 3163 769

Käyntiosoite: Asemantie 1, Kempeleen kunnantalo

Sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@kempele.fi

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilla <http://kempele.fi>, oikean alareunan Kaavoitus-pikalinkin alla.



KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS RIIHIVAINIO / MERISARAN LOGISTIIKKA-ALUE

Luonnosvaiheen lausunnot ja kaavasunnittelijan vastine-esitykset

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Riihivainio (005)

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 5016 ja 5035 - 5036 sekä niihin ja kortteliin 5013 liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 6:67, 6:84, 6:85, 6:101, 6:114, 6:115, 6:118, 7:90, 7:132, 7:134, 7:152, 22:47, 22:80, 22:100, 22:106 ja 216:12.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.11. – 5.12.2014. Kuulemisaikana saatiin viisi lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä yksi kannanotto Kempeleen valiokunnilta. Maanomistajilta ja asukkailta tuli neljä mielipidettä.

Lausunnot

1. Liikennevirasto
2. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (POP-ELY)
3. Oulun seudun kunnat (seuturakennetiimin valmistelemana kunnanjohtajien kokouksen käsittelyssä)
4. Pohjois-Pohjanmaan museo (+ Museovirasto)
5. Kempeleen Vesihuolto
6. Kempeleen elinvoimavaliokunta

Mielipiteet

7. Tila 22:47 Uutela
8. Tila 22:80 Korpela
9. Tila 6:85 Leppäoja
10. Tila 7:134 Isotuohino

Muu palaute

Vastineet

Seuraavilla sivuilla on kooste laadituista vastineista. Jokaisen vastineen alussa on kaavaluonnoksesta annettu lausunto alkuperäisessä muodossaan. **Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet 23.3.2015 (§ 107).** Lausunnon antajille ja mielipiteen esittäjille lähetetään ote kunnanhallituksen hyväksyntäpöytäkirjasta, tämän vastineen kansi- ja koostesivut sekä kyseiseen lausuntoon annettu vastine.

Kaavasunnittelija
Kaija Muraja

KOOSTE MERISARAN LOGISTIIKKA-ALUEEN ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHEEN VASTINEISTA

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ehdotetut muutokset kaavaehdotuskartalle, numeroituna lausuntojen ja mielipiteiden numeroilla.



1, 2, 3, 4:

Ei muutoksia karttaan.

5: Johtovarausalueet

merkitään karttaan.

7, 8:

Säilytettävä puurivi poistetaan sähkölinjan alta, jälleenrakennus-kohteiden /s -merkintä säilyy, viherkaista lisätään teollisuustonttia vasten.

9: Uusia asuinrakennuspaikkoja ei osoiteta T-alueelle. Asemakaavan rooli välialueella on toteava.

10: Ulkoilupolku ja pysäköintialue poistetaan sekä Tuohinonajan viheralue kavennetaan Isotuohinon tilan kohdalla. (Myös ojan pohjoispuolella olevaa VL - aluetta kavennetaan yhtenäisemmän peltoalueen aikaansaamiseksi.)

Muut muutokset kaavaehdotuskartalle

- 2: Ympäristökeskuksen nimi vaihdetaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukseksi kaavamääräyksiin.
- Toimijoiden tarpeista johtuvat muutokset johtavat aiesopimuksiin kolmella taholla.
- Sähköverkon varaukset merkitään kaavaan.

1. Liikennevirasto

	Lausunto	1 (2)
	28.11.2014	Dnro 5708/1110/2014
Kempeleen kunta Ympäristöpalvelut / Kaavoitus PL 12 90441 Kempele kempele@kempele.fi		

Viite: lausuntopyyntö 28.10.2014

Lausunto Kempeleen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta / Merisarkan logistiikka-alue

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Asemakaava-alue sijaitsee noin 2 kilometriä Kempeleen keskustasta etelään, Riivivainion alueella. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Muonamiehentiehen, etelässä Kytösavuntiehen, lännessä Ylivieska-Oulu -rataosaan ja idässä Kuokkamaantiehen. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa teollisuusalueen asemakaavaa suunnitella olevan uuden käytön mukaiseksi sekä laajentaa sitä kunnan teollisuus- ja logistiikkayritysten tonttitarjonnan turvaamiseksi lähitulevaisuudessa.

Lisäraidevaraus

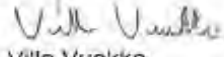
Liminka-Oulu -rataosuudella tulee varautua pitkällä aikavälillä yhteen lisäraiteeseen. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu Liminka-Oulu kaksoisraiteen tilantarve yleissuunnitelman mukaisesti.

Raideliikenteen melu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaitat. Kaavaluonnoksessa on huomioitu rautatiestä aiheutuvat melu- ja tärinähaitat sekä varauduttu niihin soveltuvin merkinnöin ja määräyksin.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteriden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.


Siru Koski
yksikön päällikkö
hankesuunnitteluosasto


Ville Vuokko
maankäytön asiantuntija
hankesuunnitteluosasto

Liikennevirasto
PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 0295 34 3000
Faksi 020 637 3799

etunimi.sukunimi@liikennevirasto.fi
kajaama@liikennevirasto.fi

www.liikennevirasto.fi

Vastine Liikennevirastolle:

Liikennevirastolla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Lausunnossa todetaan, että asemakaavaluonnoksessa on huomioitu Liminka-Oulu -kaksoisraiteen tilantarve yleissuunnitelman mukaisesti sekä varauduttu raideliikenteestä aiheutuviin melu- ja tärinähaittoihin niihin soveltuvin merkinnöin ja määräyksin.

Liikenneviraston lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.



2. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (POP-ELY)



Lausuntopyyntönnä 28.10.2014

LAUSUNTO KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS- JA LAAJENNUSLUONNOKSESTA, MERISARAN LOGISTIikka-ALUE

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

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Alueidenkäyttökysikkö

Asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksen tavoitteena on osoittaa aluevarauksia teollisuus- ja logistiikkayritysten tarpeisiin. Kaavaluonnoksessa osoitetaan olemassa olevat asuinpaikat Kuokkamaantien varteen. Ajoneuvoliikenteen melualueelle ei osoiteta uusia asuinrakennusten paikkoja.

Alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020. Riikivainion alue on osoitettu seudun yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelun alueen halkaisee Tuohinonjoen varteen merkitty maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alue sijoittuu koilliselta osaltaan Kempeleenharjun pohjavesialueen päälle, joka on Oulujoki-lijoki vesienhoitoalueella vedenhankinnan kannalta tärkeä I-luokan pohjavesialue. Ehdotusvaiheessa oleva Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 ei ulotu suunnittelun alueelle. Alustavassa osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelun alueen etelärajalle, Merisaran logistiikka-alueen suuntaan on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa osoittava nuolimerkintä.

Suunnittelun alueen pohjoisosa on osoitettu asemakaavaluonnoksessa maatalousalueeksi (MT), jonka halki kulkee Tuohinonjoen varressa lähivirkistysalue (VL). Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Pieni osa teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY) numero 5035 sijaitsee tärkeällä tal vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (-pv1). Asemakaavaluonnoksessa osoitetut teollisuusalueet toteuttavat alueella voimassa olevaa seudun yleiskaavaa sekä viireillä olevan Taajaman osayleiskaavoituksen tavoitteita. Alueidenkäyttökysiköllä ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautelettavaa.

Luonnonsuojeluyksikkö

Ei ole huomalettavaa.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Ei ole huomautettavaa. Pohjavesialuetta koskevassa kaavamääräyksessä tulee laittaa sanan ympäristökeskus tilalle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Merisaran asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uusi katuliittymä seututielle 847. Seututielle muodostuu asemakaavan myötä Tuohinontien / Merisarantien nelihaaraliittymä, jonka toimivuus ja turvallisuus tulee ottaa huomioon. Mikäli logistiikka-alueen lisääntyvä liikenne edellyttää nelihaaraliittymän parantamistoimenpiteitä (esim. kanavointi), tulee Kempeleen kunnan vastata parantamistoimenpiteistä kustannuksellaan.

Jatkotoimet

Mikäli muiden viranomaisten lausunnoista ei ilmene erityistä syytä, viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Alueidenkäyttöyksikön päällikön sijainen
arkkitehti



Antti Huttunen

Arkkitehti



Taina Törmikoski

Vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle:

ELY -keskus toteaa lausunnossaan kaavahankkeen vastaavan alueella voimassa olevan Oulun seudun yleiskaavan sekä vireillä olevan Taajaman osayleiskaava 2040:n tavoitteita. Alueidenkäyttö-, luonnonsuojelu- ja ympäristönsuojeluyksiköillä ei ollut asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa. Pohjavesialuetta koskevassa kaavamääräyksessä tulee sanan ympäristökeskus tilalle vaihtaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue viittaa asemakaavan myötä seututielle muodostuvaan uuteen Kuokkamaantie –Tuohinontie - Merisarantie –nelihaaraliittymään, jonka toimivuudesta ja turvallisuudesta sekä mahdollisista liittymän parantamistoimenpiteistä tulee Kempeleen kunnan itse kustannuksellaan vastata. Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville, ellei muiden viranomaisten lausunnoista ilmene erityistä syytä siihen.

Kaavamääräyksissä sanan ympäristökeskus tilalle vaihdetaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus. ELY-keskuksen lausunto ei johda muihin muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.

3. Oulun seutu/seuturakennetiimi

Oulun seudun kunnanjohtajien lausunto Kempeleen Riihivainion Merisaran logistiikka-alueen asemakaavan muutos ja laajennusluonnoksesta

Muutos- ja laajennusalue on seudun yleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T), osittain olevaa ja osittain uutta. Olevan ja uuden alueen välinen alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueen pohjoisosa eli noin puolet alueesta on pohjavesialuetta (pv).

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen eteläosassa on voimassa oleva asemakaava, jossa on kahdeksan TY-tonttia ja yksi KL-tontti. Alueen pohjoisosassa on pieni virkistysalue (VL). Suunnittelualueesta iso osa on kaavoittamatta. Kaavoittamattomalla alueella virtaa Tuohino-oja ja sen molemmin puolin on viljeltyä peltoa. Alueella on myös asuinrakennuksia.

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja alueelta on hyvä ja turvallinen kevyen liikenteen yhteys kuntakeskukseen ja Limingan suuntaan. Muutos- ja laajennusluonnoksen TY-alueet ovat seudun yleiskaavan mukaisia. Luonnoksessa on osoitettu liikerakennusten (KL) ja asumisen korttelialueita (AM ja AO), jotka poikkeavat seudun yleiskaavasta. Näiden tonttien osoittaminen kaavaluonnoksessa on kuitenkin perusteltua, koska asuintontit on muodostettu alueella jo oleville asuinrakennuksille ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakentamisen tontti (KL) on luonnoksessa sijoitettu uuteen paikkaan. Seudun yleiskaavan Tuohino-ojan varren MU-alue on asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksessa osoitettu virkistysalueena (VL), jonka pohjois- ja eteläpuoliset alueet ovat maatalousalueena (MT).

Seudun yleiskaavan maankäytöstä poikkeavat muutokset ovat perusteltuja, sillä muutos- ja laajennusluonnoksen maankäyttöratkaisulla lähes kaikki teolliseen toimintaan varatut alueet sijoittuvat pohjavesialueen ulkopuolelle.

Oulussa 27.11.2014
Oulun seudun kuntien kunnanjohtajat

Vastine Oulun seudun kunnanjohtajille:

Oulun seudulla ei ole erityistä huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Lausunnossa todetaan muutos- ja laajennusalueen TY- alueiden ja Tuohinonjoaa ympäröivän viheralueen olevan Oulun seudun yleiskaavan mukaisia. Alueen saavutettavuus pyöräteitse ja joukkoliikenteellä on hyvä. Poikkeamat seudun yleiskaavasta ovat perusteltuja: pohjavesialueen takia yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi varatulle alueelle osoitetaan olemassa olevan maankäytön (AO, AM, MT ja KL –alueet) lisäksi mahdollisimman vähän uutta teollista toimintaa.

Oulun seudun kunnanjohtajien lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.

4. Pohjois-Pohjanmaan museo (+ Museovirasto)

OULU | Museo- ja tiedekeskus

Lausunto

1(1)
OUKA/9489/10.02.01/2014

4.12.2014

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE



Viite: Lausuntopyyntönnä 28.10.2014

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Merisarkan logistiikka-alueen asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (27.10.2014)

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Kempeleen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta valmisteluvaiheessa. Asemakaavan muutos- ja laajennusluonnos koskee Keskustan/Riihivainion Merisarkan logistiikka aluetta, kortteleita 5035-5037 sekä niihin ja kortteleihin 5013 ja 5016 liittyviä katu- ja viheralueita. Museovirasto ja Pohjois-Pohjanmaan museo ovat solmineet 1.11.2014 yhteistyösopimuksen, jolla muinaismuistolain (295/1963) mukaiset arkeologisen kulttuuriperinnön suojelutehtävät on siirretty maakuntamuseolle osassa Pohjois-Pohjanmaan kuntia. Näihin kuntiin kuuluu myös Kempele. Pohjois-Pohjanmaan museo antaa lausuntonsa sekä rakennetun kulttuuriympäristön että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoitettava alue sijaitsee Kempeleen taajaman eteläpuolella rautatien ja Kuokkamaantien välissä. Alue on alavaa viljelysmaata historiallisen asutuksen ulkopuolella. Pohjois-Pohjanmaan museon tiedon mukaan alueella ei ole muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai irtaimia muinaisesineitä, eikä ennestään tuntemattomien muinaisjäänneiden sijainti paikalla ole todennäköistä. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi jälleenrakennuskauden kohdetta, jotka on inventoitu vuonna 2005 (Osuuskunta Aura) Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaa varten (Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kunta, 2007). Kohteet on osoitettu asemakaavassa /s-merkinnällä alueiksi, jolla ympäristö säilytetään ja olemassa olevat peltoalueet pihapiirien ympärillä on osoitettu maatalousalueiksi (MT). Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pasi Kovalainen
kulttuuriperintötyön johtaja

Teija Ylimartimo
rakennustutkija

Mika Sarkkinen
arkeologi

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle:

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueella ei ole muinaisjäänneksiä ja kaavamerkinnöissä on otettu huomioon Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa inventoitujen jälleenrakennuskauden kohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön eikä rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.



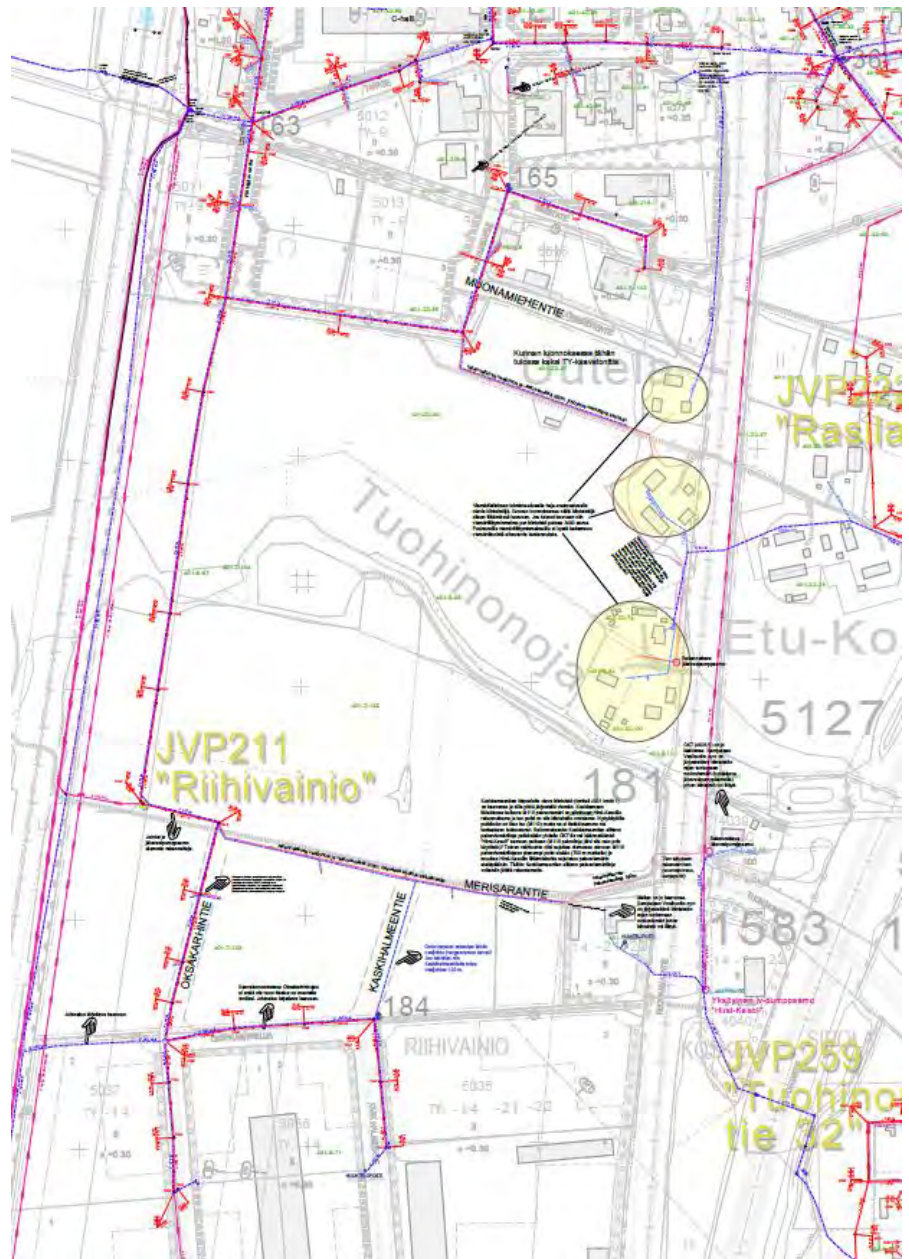
5. Kempeleen Vesihuolto

Viitaten lausuntopyyntöönne ”Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Merisarkan logistiikka-alue” Kempeleen Vesihuolto oy toimittaa oheisen kartan. Karttaamme on luonnosteltu kaavaluonnoksenne mukaisten tonttien vesi- ja viemärijohtojen rakentamisreittejä. Kartassamme on huomautustekstejä kaavaluonnostanne koskien jotka pyytäisin huomioimaan lopullista kaavaa laadittaessa.

Tarvittaessa voimme käydä henkilökohtaisesti palaverissa tämän kohteen tiimoilta.

Terveisin Harri Lahtinen

Harri Lahtinen, verkostopäällikkö
Kempeleen Vesihuolto oy
Kurikkatie 14, 90440 Kempele
puh. 0400 584 236
www.kempeleenvesihuolto.fi



Vastine Kempeleen Vesihuollolle:

Lausunnon ja työpalaverin 6.3.2015 mukaiset vesi- ja viemäriverkon aluevaraukset lisätään kaavan pohjakartalle ja kaavakartalle. Kempeleen Vesihuollon lausunto ei johda muihin muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.

6. Kempeleen elinvoimavaliokunta

KEMPELEEN KUNTA

MUISTIO

10/2014

ELINVOIMAVALIOKUNTA

Aika	30.10.2014 klo 17.00-19.45
------	----------------------------

5. Periaatteet Riihivainion Merisaran logistiikka-alueen tonttien luovuttamisessa

Petri Joro esitteli Merisaran logistiikka-alueen asemakaavaluonnosta. Uutta yritystonttien kaava-alueella on noin 30 hehtaaria. Suunnittelualueen tontinluovutus on tarkoitus aloittaa vuosina 2015 - 2016. Uudet tontit ovat herättäneet kiinnostusta yritysten keskuudessa. Asemakaavan arvioitu hyväksymisaika on touko-kesäkuu 2015.

Elinvoimavaliokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunnan näkemyksen mukaan uusien ensi vuonna mahdollisesti myyntiin tulevien tonttien osalta on mahdollista tarvittaessa edetä ennen kaavan voimaantuloa tonteista kiinnostuneiden tahojen kanssa esisopimusmenettelyllä.

KEMPELEEN KUNTA

MUISTIO

11/2014

ELINVOIMAVALIOKUNTA

Aika	18.11.2014 klo 17-20.28
------	-------------------------

2. Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus /Merisaran logistiikka-alue/lausuntopyyntö

Kaavasuunnittelija Kaija Muraja esitteli lausuntovaiheessa olevaa Merisaran logistiikka-alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotusta. Sykäyksen alueen kaavoitukselle on antanut Kempele-sopimus, jossa painotetaan kunnan elinvoimaa ja jossa on asetettu tavoite uusien yritystonttien määrälle. Kaava-alueella on yhteensä 45 ha, josta 30,3 ha on uutta kaavoitusaluetta.

Elinvoimavaliokunnan ohjaus:

Valiokunnan näkemyksen mukaan asemakaavan muutos ja laajennushanke on Kempele-sopimuksen linjausten mukainen. Valiokunta toivoo kaavan nopeaa eteenpäin viemistä. Valiokunta suosittelee, että jatkovalmistelussa pohdittaisiin myös Merisaran alueen uusia saavutettavuutta parantavia liikenneyhteyksiä.

Vastine elinvoimavaliokunnalle:

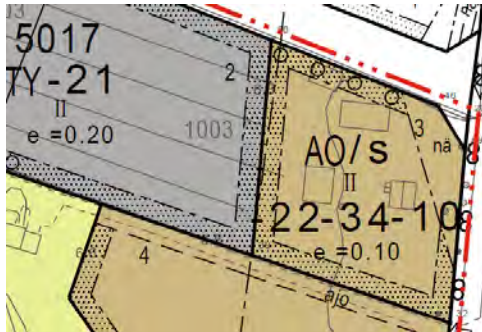
Asemakaava pyritään saamaan ehdotusvaiheeseen alkukeväästä, jotta uudet teollisuustontit olisivat jo kesällä rakennettavissa. Alueen saavutettavuutta parantavien liikenneyhteyksien järjestämisen tarve otetaan huomioon liikennejärjestelmätyössä ja vastaisten kaavojen valmistelemisen yhteydessä.

Elinvoimavaliokunnan kannanotot eivät johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.



Mielipiteet

7. Tila 22:47 Uutela



Uutelan maanomistaja:

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus
Keskusta / Riihivainio (101 / 005)

Haluan esittää Riihivainion alueen asemakaavan luonnoksesta mielipiteenäni seuraavaa:

S-kaavamerkinnän poisto

Omistan Kuokkamaantie 102:ssa olevan tilan 22-47 rakennuksineen. Asun mieheni kanssa tällä hetkellä Rovaniemellä, mutta tarkoituksemme on muuttaa asumaan Kuokkamaantie 102:een muutaman vuoden sisällä. Tilalla oleva asuinrakennus on välttävissä kunnossa, 2 kuorma-auton talli ja navettarakennus ovat purkukuntoiset. Tarkoituksemme on purkaa navetta, jolloin talosta näkymät avautuvat kokonaan pelloille radan suuntaan. Myös autotallin ja asuinrakennuksen tilalle haluamme todennäköisesti rakentaa uudet rakennukset.

Koska s-merkintä kaavassa todennäköisesti rajoittaa purkamis- ja uudisrakennussuunnitelmiamme, toivon että s-merkintä poistetaan Kuokkamaantie 102:sta.

Viheralueen siirto

Kaavaehdotukseen on piirretty 2 teollisuustonttia tonttiani vasten (radalle päin). Näin ollen talosta tulisi näkymät suoraan teollisuusrakennuksen seinään. Pellon päähän on piirretty pieni viheralue. Esitänkin, että tämä viheralue siirretään tonttini ja teollisuustonttien väliin. Näin ollen alueen ympäristön luonne säilyisi paremmin, ja näkymät pysyisivät suhteellisen avoimina maisemallisesti arvokkaille peltoalueille sekä asuinrakennusten pihapiireistä että vanhalta 4-tieltä (vrt. Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kunnan kulttuuriympäristöohjelma 2008). Mielestäni on tärkeämpää, että tonteilla pysyvästi asuvilla asukkailla on kohtuulliset näkymät talojensa ikkunoista, kuin se että autolla Rasinvainiontieta hetkellisesti ajavilla olisi hyvät näkymät pelloille.

Lisäksi teollisuusrakennusten korttelialue aiheuttaa häiritsevää melua, jota kyseinen viheralue ehkäisisi edes hieman. Tällä hetkellä suuret kuuset Sulkalan nosturiliikkeen ja tonttini välissä auttavat hieman.

Riihivainion logistiikka-alueen aiheuttama meluhaitta

Riihivainion alueen logistiikkayritysten aiheuttama valtavasti kasvanut liikenne vanhalla 4-tiellä aiheuttaa häiritsevää melua. Kun tällaisia isoja logistiikka-alueita suunnitellaan, pitäisi ensimmäiseksi suunnitella ja toteuttaa autoille reitit, jotka eivät kulje asutuksen läpi, vaan esimerkiksi suoraan Pohjantielle.

Kaavasuunnittelijan vastine Uutelaa 22:47 koskevaan mielipiteeseen:

Uutelan tilan rakennukset sisältyvät rakennetun ympäristön inventointiin, joka on osa ”Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina”, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaa. Kulttuurintutkijain osuuskunta Aura kartoitti vuoteen 1960 mennessä rakennetun rakennuskannan, jolla 2005 nähtiin olevan rakennushistoriallista, historiallista tai maisemallista arvoa. Uutelan luettelointiperusteena inventoinnissa oli sen rakennushistoriallinen merkitys. Kohteiden arvottaminen jätettiin seuraavaan vaiheeseen Pohjois-Pohjanmaan asiantuntemuksen avulla määriteltäväksi.

Uutelan alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Oulun seudun yleiskaavassa tila sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella (T). Tila ei kuulu seudun yleiskaavassa merkittyihin kulttuuriympäristön kannalta arvokkaisiin kohteisiin. Asemakaavaluonnoksessa jälleenrakennuskauden kohde on osoitettu /s –merkinnällä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tilan länsipuoli on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Eteläpuolella sijaitsevalla maatilalla on myös jälleenrakennuskohde. Viljelysalueet tilojen ympärillä on osoitettu maatalousalueiksi (MT).

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomauttamista asemakaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Palutteen johdosta ja kaavamerkinnän asianmukaisuuden varmistamiseksi kohteen arvosta pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkijan lausunto (LIITE). Rakennustutkija Anita Yli-Suutala ja korjausarkkitehti Raimo Tikka Pohjois-Pohjanmaan museosta sekä kaavasuunnittelija Kempeleen kunnasta tutustuivat kohteeseen 15.1.2015 maastokäynnillä.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa 29.1.2015 todetaan Uutelan pihapiirin säilyneen alkuperäisessä muodossa. Päärakennus (rv.1954) talli-saunarakennus sekä talousrakennus muodostavat kolmelta sivulta suojaisen etelään avautuvan jälleenrakennuskauden avaran puutarhapihan. Kuokkamaantien melusuojaksi Uutelassa on varauduttu massiivisilla suojaistutuksilla, kuusilla ja koivuilla. Tiheä kuusikko on istutettu sähkölinjalle ja sen pysyvyys on uhattuna.

Pohjois-Pohjanmaan museo ei puolla /s –merkinnän poistamista asemakaavaehdotuksesta. Merkinnällä on merkitystä pihanmuodostuksessa, Kuokkamaantien puoleinen rakennus ja sen melulta suojaava sijoitus tulee säilyttää. Kaavamääräyksellä ympäristön väljyys ja rakennusten sijoittelu tulee säilyttää. Uutelan ja Korpelan jälleenrakennuskauden kohteilla ei ole rakennushistoriallista arvoa, mutta niiden purkamista ei puolleta, ellei niiden paikalle ole suunniteltu korvaavaa rakennusta.

Merkintää /s ei poisteta asemakaavaehdotuksen kaavakartalta. Merkintä ei estä rakennusten korvaamista.

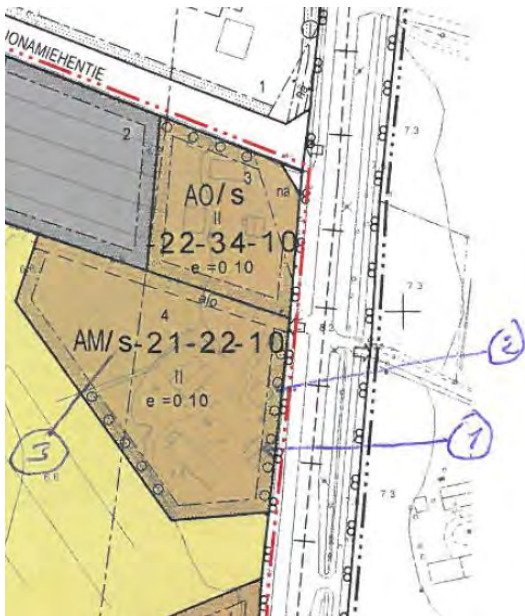
Asuintontin ja teollisuuskäyttöön osoitetun tontin välillä tulee olla suojavyöhyke.

Asuin- ja teollisuustontin väliin osoitetaan VL –lähivirkistysaluetta.

Alueelta on moottoritielle ruuhkaton yhteys eteläisen Tupoksen liittymän kautta. Pohjoiseen Zeppeliinin liittymän kautta suuntautuva raskas liikenne aiheuttaa lisääntyvää meluhaittaa asuinalueille. Alueen kehittyminen liittyy koko Oulun alueen liikenneverkkojärjestelmän uusimiseen, Liminka-Kempele –logistiikkavyöhykkeen kehittämiseen, radan takaisen Ollakan teollisuusalueen kehittämiseen, Oulun ratapihatoimintojen mahdollisiin siirtoihin, Liminka-Oulu –kaksoisraiteen toteuttamiseen jne.

Merisaran logistiikka-alueen kehittäminen tulevaisuudessa edellyttää liikenneyhteyksien laajempaa tutkimista. Mielipide ei johda muihin muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.

8. Tila 22:80 Korpela



Korpelan maanomistaja:

Tontilla olevat rakennukset on tehty vuosien 1982 ja 1999 välisenä aikana. Karttaan numerolla 1 merkitty rakennus on vanha huonokuntainen lahonnut hirsirakennus joka on tarkoitus purkaa. Karttaan numerolla 3 merkitty kaavamerkintä /s tulisi poistaa koska rakennus ei ole historiallisesti merkittävä kohde. Tilan tuleva kehittäminen voi myös vaarantua. Karttaan numerolla 2 merkitty sähkölinja jonka alla puut kasvavat.

Kaavasuunnittelijan vastine Korpelaa 22:80 koskevaan mielipiteeseen:

Korpelan tila sisältyy rakennetun ympäristön inventointiin, joka on osa "Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina", Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaa. Kulttuurintutkijain osuuskunta Aura kartoitti ennen vuotta 1960 rakennetun rakennuskannan, jolla 2005 nähtiin olevan rakennushistoriallista, historiallista tai maisemallista arvoa. Korpelan luettelointiperusteena inventoinnissa oli sen rakennushistoriallinen ja maisemallinen merkitys. Kohteiden arvottaminen jätettiin seuraavaan vaiheeseen Pohjois-Pohjanmaan asiantuntemuksen avulla määriteltäväksi.

Tilan alueella voimassa olevassa Oulun seudun yleiskaavassa tila sijaitsee teollisuus- ja varastoalueella T. Tila ei kuulu seudun yleiskaavassa merkittyihin kulttuuriympäristön kannalta arvokkaisiin kohteisiin. Asemakaavaluonnoksessa jälleenrakennuskauden kohde on osoitettu /s –merkinnällä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tilan luoteispuolella on teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Pohjoispuolella sijaitseva rakennuspaikka on myös jälleenrakennuskohde. Viljelysalueet tilojen ympärillä on osoitettu maatalousalueiksi (MT).

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomauttamista asemakaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Palautteen johdosta ja kaavamerkinnän asianmukaisuuden varmistamiseksi kohteen arvosta pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkijan lausunto (LIITE A). Rakennustutkija Anita Yli-Suutala ja korjausarkkitehti Raimo Tikka Pohjois-Pohjanmaan

museosta sekä kaavasuunnittelija Kempeleen kunnasta tutustuivat kohteeseen 15.1.2015 maastokäynnillä.

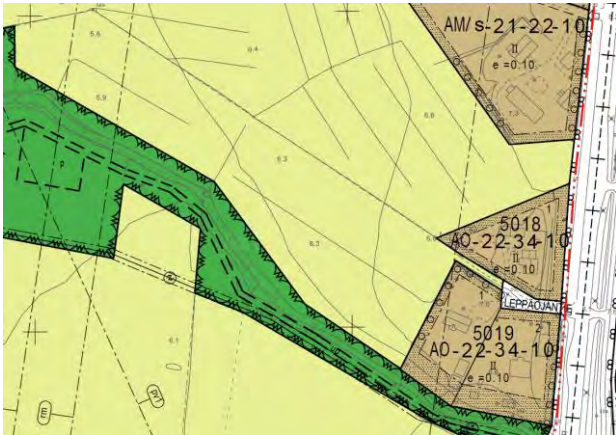
Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnossa 29.1.2015 todetaan, että Korpelan pihaa rajaavat neljälle sivulle sijoitetut rakennukset. Tien puolella on v. 1947 valmistunut kylmillään oleva 11/2 –kerroksinen jälleenrakennuskauden asuinrakennus ja vastapäätä nykyinen päärakennus (rv.1983) sekä eteläpuolella kalustovaja ja pohjoispuolella autotalli/konehallirakennus. Vanha päärakennus on säilynyt varastokäytössä, samalla toiminut suojana Kuokkamaantien liikenteen melua vastaan. Tieliikennemäärät tulevat vastaisuudessa pysymään vähintäänkin entisenlaisena tai jopa lisääntymään. Vanha päärakennus on aikoinaan (rv.1947) pystytetty siirretyistä hirsistä ja perustettu huonosti kantavalle maapohjalle ja merkkejä vajoamisesta, maapohjan pettämisestä ympäristöön nähden on nähtävissä, vanhan isännän mukaan jo alkuvuosina painumista havaittiin.

Pohjois-Pohjanmaan museo ei puolla /s –merkinnän poistamista asemakaavaehdotuksesta. Merkinnällä on merkitystä pihanmuodostuksessa, Kuokkamaantien puoleinen rakennus ja sen melulta suojaava sijoitus tulee säilyttää. Kaavamääräyksellä ympäristön väljyys ja rakennusten sijoittelu tulee säilyttää. Uutelan ja Korpelan jälleenrakennuskauden kohteilla ei ole rakennushistoriallista arvoa, mutta niiden purkamista ei puolleta, ellei niiden paikalle ole suunniteltu korvaavaa rakennusta.

Merkintää /s ei poisteta asemakaavaehdotuksen kaavakartalta. Merkintä ei estä rakennusten korvaamista.

Säilytettävän puurivin merkintä poistetaan olevan sähkölinjan kohdalta.

9. Tila 6:85 Leppäoja



Leppäojan maanomistaja:

Esitän tilan 244-401-6-85 (Leppäoja) osalta asemakaavasuunnitelmaan muutosta siten, että tilaan 401-6-84 rajoittuvaan osaan tilasta kaavoitettaisiin rakennuspaikka omakotitalolle. Rakennuspaikan koko olisi n. 3200 m². Loppuosa tilasta 6-85 olisi kaavaluonnoksen mukainen.

Kaavasuunnittelijan vastine tilaa Leppäoja 6:85 koskevaan mielipiteeseen:

Leppäojan tila on asemakaavoittamatonta peltoa, joka rajoittuu etelässä Tuohinonojaan. Ylempiasteisessa kaavassa, Oulun seudun yleiskaavassa, suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja tarkoitettu ”paljon tilaa vaativaa tuotanto- ja varastotoimintaa varten. Alue sisältää myös alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.” Uusien asuinpaikkojen osoittaminen alueelle olisi siten ristiriidassa asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan kanssa. Olemassa olevat asuinpaikat sen sijaan todetaan kaavassa, vaikka ne sijaitsevat ajoneuvoliikenteen melualueella. Myös viljelykäytössä olevat pellot osoitetaan kaavassa maatalousvaltaiseksi alueeksi MT. Lisäksi ELY:n ympäristönsuojeluyksikön ohjauksesta pohjavesialueelle ei kaavoiteta esitettyä enempää teollisuusaluetta.

Maanomistajan kannanotto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalla.

10. Tila 7:134 Isotuohino



Isotuohinon maanomistaja:

Olen ostanut ja omistan maani 7:134 viljelysmaana. Maat ovat viljelykäytössä ja sinä haluan niiden pysyvän. Virkistysalueen voi tehdä Tuohinonojan pohjoispuolelle, näin siitä ei aiheudu haittaa viljelymaille. Mielestäni virkistyspolku pitäisi linjata muutenkin uudelleen – se ei voi päättyä junarataan – riski jo itsessään junan alle jäämisessä. Parhaimmat lintujen bongausmaastot ovat radan länsipuolella, sinne voisi tehdä parkkialueen ja reitin jo olevien huoltoteiden ja Merisarantien kautta. Vastustan jyrkästi mailleni suunniteltua virkistysaluetta, se tulisi pitää maatalous/viljelysmaana.

Vastine tilaa Isotuohino 7:134 koskevaan mielipiteeseen:

Maanomistaja haluaa pitää ostamansa maan kokonaisuudessaan viljeltynä, myös varastokäytössä oleva alue tulee hänen mielestään voida muuttaa tulevaisuudessa pelloksi eikä hän tahdo ulkoilua ohjattavan sen kautta tai sille.

Isotuohinon tila rajautuu polveilevaan Tuohinonojaan. Maanomistaja haluaisi VL –alueen rajattavaksi siihen, jotta lähivirkistysaluemerkintä ei hankaloittaisi peltoviljelyä, ojittamista yms.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Tuohinonojan kohdalle on merkitty viheryhteystarve Honkanen - Liminganlahti -välille. Viheryhteystarpeella osoitetaan *tavoitteellisia ulkoilun runkoreitistöjä viheralueineen* ja siihen sisältyy sekä *olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä*. Oulun seudun yleiskaavassa Tuohinonojan varsi on 100 - 200 m leveydeltä merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU) so. alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön, sille voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia ja tarkemman suunnitelman mukaan myös retkeily- ja taukopaikkoja. Lähivirkistysaluemerkintä VL on siten asemakaavoitusta ohjaavien ylempiasteisten kaavojen mukainen eikä estä maatalouden harjoittamista tilalla.

Pellon ja ojan välissä on suositeltavaa säilyttää viljelemätön, pysyvän kasvillisuuden peittämä suojavaähyke (mielellään vähintään 10 m), joka suojaa ojanpenkkaa eroosiolta sekä ravinteiden ja torjunta-aineiden huuhtoutumiselta vesistöön.

Lähivirkistysaluetta pienennetään siten, että ojan molemmille puolille jää vähintään 10 m suojavaähykettä. Varastointialue merkitään maatalousalueeksi. Ulkoilupolku ja pysäköintialue poistetaan maanomistajan mailta.

11. Muu palaute

Muuta palautetta asemakaavaluonnoksesta on tullut työpalaverissa ja yrittäjien sekä asukkaiden yhteydenottojen kautta.



Oulun seudun Sähkön kanssa pidetyssä työpalaverissa tarkistettiin johtoaluevarauksia ja pohdittiin vaihtoehtoisia tapoja toteuttaa maakaapelointi teollisuuskortteleiden alueella. (Kartta yllä.)

Katurakentamisen näkökulmasta Merisarantien linjauksen tulisi mahdollisimman pitkälti myötäillä radan huoltotien rakentamista varten perusparannetun tien linjausta.

Tilan 6:85 Leppäoja omistaja on esittänyt kunnalle vuokraviljellyssä olleen tilansa myyntiä Tuohinonajan pohjoispuolelta.

Tila 22:103 Sisula ja 216:5 Kitula / Nosturiliike Sulkala Oy on kiinnostunut laajentamaan toimintaansa kaavassa muodostuville korttelin 5017 TY -tonteille 1 ja 2, jolloin Muonamiehentiestä jäisi toteutettavaksi vain olemassa oleva liittymä Kuokkamaantielle.

Tila 6:118 Paikallinen yrittäjä yhteistyökumppaneineen suunnittelee raskasta ajoneuvoliikennettä palvelevan yritystoiminnan aloittamista korttelin 5036 tonteilla 6 ja 7 mahdollisimman pian.

Tila 6:115 Lehtonen / Lehtonen yhtiöt Oy ehdottaa maanvaihtoa kaavassa kaduiksi osoitettujen alueiden siirtämiseksi Lehtosen omistuksesta kunnan omistukseen.

Sähköverkon varaukset merkitään/korjataan kaavaan. Merisarantie linjataan perusparannetun tien mukaan kaavaluonnokseen nähden pohjoisemmaksi. Yksityisen maanomistajan kanssa neuvotellaan maakaupoista ja yritystahojen kanssa ehdotusvaiheessa solmittavista aiesopimuksista.