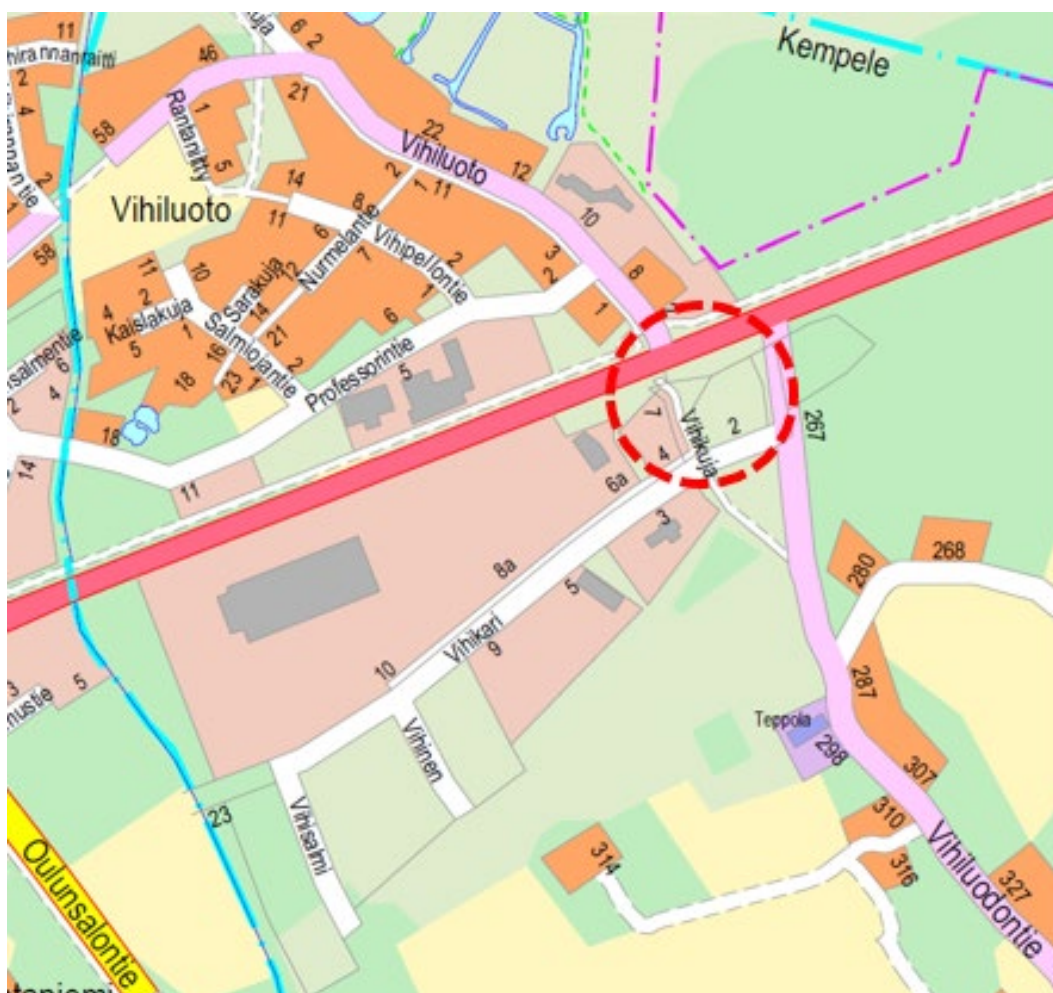


Kempeleen asemakaavan muutos Vihiluodontien ja Mt 815 Lentokentäntien risteys kortteli 23022

Vihiluoto/Vihiluoto (113/023)



Asemakaavan muutos sijoittuu Vihiluodontien ja Mt 815 Lentokentäntien risteyskseen.
Asemakaavan muutos koskee korttelin 23022 tonttia 1 ja Lentokentäntien liikennealuetta.

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2. Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.6 Kaavaluonnos	19
4.7 Muutokset kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa	21
4.8 Ehdotusvaiheen nähtävilläolo.....	21
5. Asemakaavan kuvaus.....	22
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Vaikutusten arviointi.....	22
6. Asemakaavan toteutus	28
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3 Toteutuksen seuranta	28

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavaselostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Vihiluodon (113/023) tilasto- ja pienalueilla. Asemakaavan muutos sijoittuu Vihiluodontien ja Mt 815 Lentokentäntien risteyskseen. Asemakaavan muutos koskee korttelin 23022 tonttia 1 ja Lentokentäntien liikennealuetta. Muutosalueen sijainti Kempeleen opaskartalla on esitetty asemakaavaselostuksen kannessa.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 1.9576 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan arkistonimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Vihiluodontien ja Mt 815 Lentokentäntien risteys, kortteli 23022. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa liikennejärjestelyt Vihiluodontien ja Mt815 Lentokentäntien risteyksessä tie- ja rakennussuunnitelman mukaisesti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2: Ote rekisterikartasta

LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 4: Kaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 5: Kaavaehdotus ja ote voimassa olevasta asemakaavasta

LIITE 6: Hyväksyttävä kaavamuutos

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021 § 45)
- Kempeleen pyöräilyverkko –strategiasta konkretiaan (Ramboll, 2016)
- Kempeleen viisaan liikkumisen ohjekortit (Sitowise, 2020)
- Mt 815 Lentokentäntien kehittämisselvitys välillä Hailuodontie (Mt 816) - Pohjantie (Vt 4) (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, raportteja 28|2017)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013)
- Kempeleen kunnan aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Ramboll, 14.6.2017)
- Kempeleen Vihiluodon yritysalueen asemakaava-alueen luontoselvitys (Kosteikkomaailma, 23.8.2017)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, suojelusuunnitelma 2018 Pöyry
- Kempeleenharjun pohjavesialueen luokitusmuutos ja rajaumuutokset, POPELY/639/2017, 21.9.2017

- Vihiluodon alueen rakennettavuus- ja PIMA-selvitys (Pöyry, 13.10.2017)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Hulevesien hallinnan ohjekortit kiinteistöille, 2019, Pöyry

Alueella on vireillä Mt 815, Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4) –Hailuodontie (mt 816) –hanke. Kaavamuutoksen tie- ja katuvaraukset perustuvat hankkeen yhteydessä laadittaviin tie- ja rakennussuunnitelmiin: <https://vayla.fi/mt-815-lentokentantien-parantaminen>

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Asemakaava on pantu vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville sekä kaavaluonnos asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30.12.2020-29.1.2021 (14.6.2021 § 331). Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi kunnanhallituksen 27.9.2021 § xx päätöksellä. Asemakaava viedään hyväksymiskäsittelyyn kunnanhallitukseen x.x.2021.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Hankkeessa sovelletaan vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan prosessia.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 1.9576 hehtaaria. Asemakaavan muutoksessa muodostuu korttelin 23022 tontti 2 sekä siihen liittyvää viher-, katu- ja liikennealuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa KTY-korttelialueen 23022 tontti 1 pienenee -0.0033 ha, suojaviheraluetta EV muodostuu 0.990 ha, katualuetta muodostuu 0.0458 ha ja Lentokentäntien liikennealuetta LT häviää -0.1415 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liikennejärjestelyt Vihiluodontien ja Mt815 Lentokentäntien risteyksessä Mt 815, Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4) – Hailuodontie (mt 816) –hankkeen tie- ja rakennussuunnitelman mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Vihiluodon yritysalueella, vilkkaasti liikennöidyn Lentokentäntien (mt 815) eteläpuolella. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu hyvin työpaikkarakentamiseen, sillä alueelle on hyvät liikenneyhteydet Kempeleen keskustaajamasta, Oulusta ja Oulunsalon taajamasta sekä lentokentältä. Kaavamuutosalue on noin 1.9576 ha kokoinen ja se sijoittuu Vihiluodontien ja siihen liittyvän jalankulku- ja pyörätiealikulun sekä Lentokentäntien risteysalueelle, Vihiluodontien ja Vihikujan väliin. Kaavamuutoksessa muotoaan muuttava korttelin 23022 tonttia 1 on toistaiseksi rakentamaton; se on ollut yksityisessä omistuksessa, mutta on palautunut kunnan omistukseen keväällä 2021.

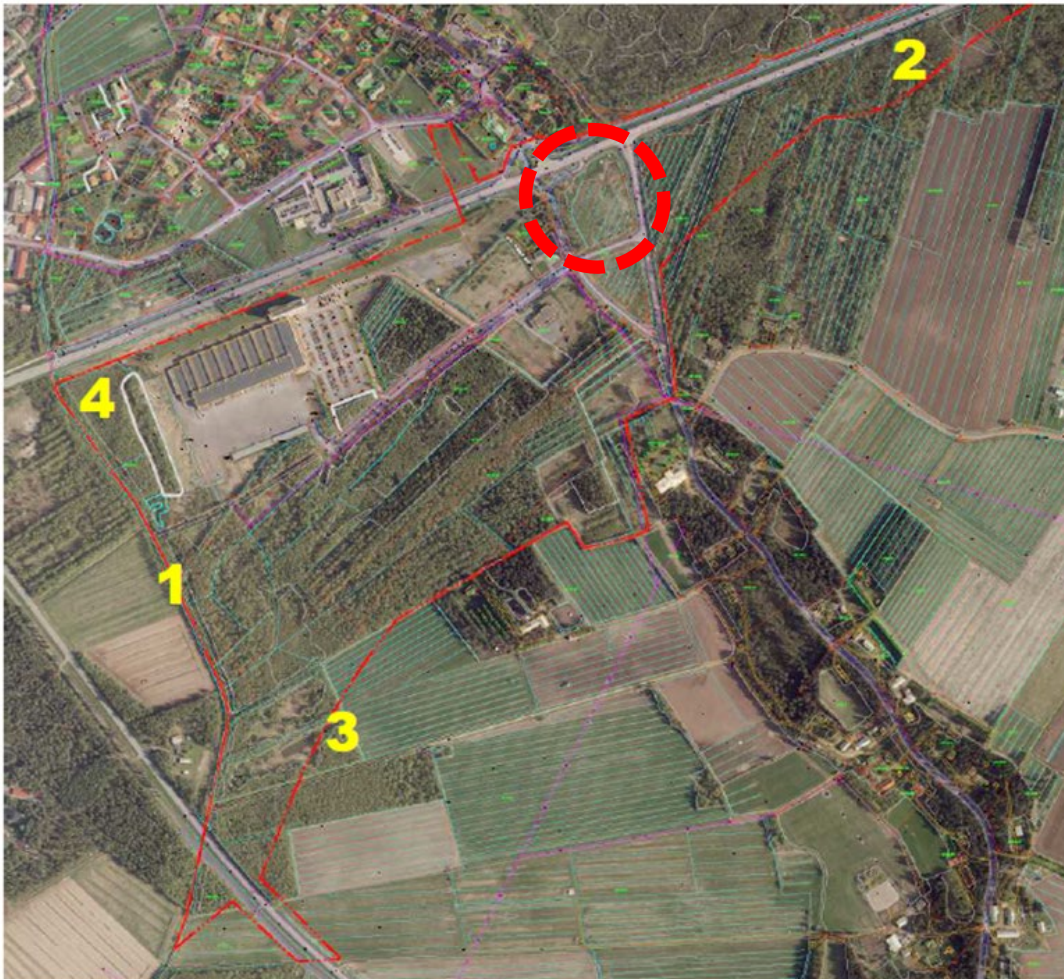
Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasaista maankohoamisrannikkoa, joka kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan jokiseutuun ja rannikkoon. Merenranta on lähimmillään noin 400 metrin etäisyydellä Lentokentäntiestä suunnittelualueen pohjoispuolella.

Kaavamuutosalue on vanhaa vesakoitunutta peltoa ja on ollut intensiivisen ihmistoiminnan kohteena jo pitkään. Kaavamuutosalueen länsireunassa on piiloharjuna esiintyvän Kempeleenharjun puustoa. Yritysalueelle on laadittu <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/asemakaavahankkeet/vihiluoto-lentokentantie.html>

30.5.2018 voimaantulleeseen kaavahankkeeseen liittyvä luontoselvitys.

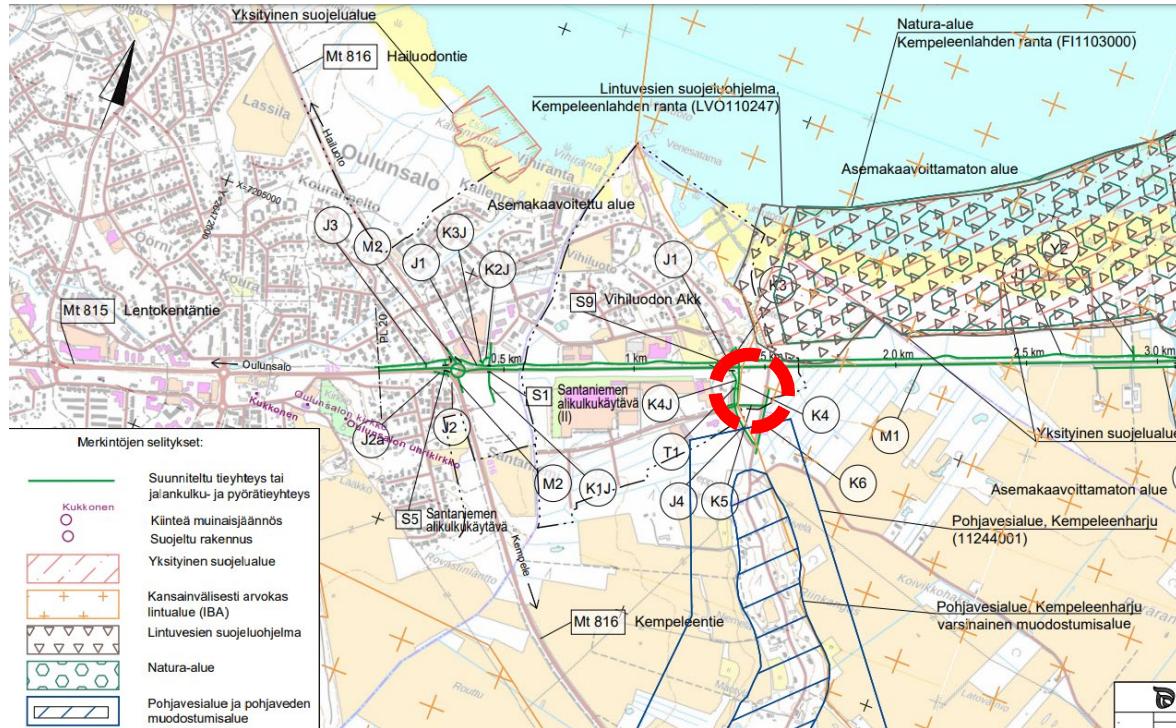
Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueelle ei sijoitu kaavoituksessa huomioitavia, luontoarvojensa takia paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja alueita.



278/10.02.03/2017 Vihiluodon yritysalueen asemakaavaa koskevassa luontoselvityksessä todetut arvokkaat luontokohteet. Nyt vireillä oleva kaavamuutos on merkitty punaisella ympyrällä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohhteita. Kempeleenlahden yksityinen luonnonsuojelualue (YSA112527) sijaitsee koillispuolella noin 100 metrin päässä suunnittelualueen rajasta. Kempeleenlahden ranta on myös Natura2000 -aluetta (FI1103000), joka on lintudirektiivin (SPA) ja luontodirektiivin (SCI) mukaista aluetta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat peltoalueet ovat osa kansainvälisesti arvokasta lintujen (IBA 28) Oulun seudun kerääntymisaluetta.



Ote Suojelukohhteet ja -alueet -kartasta / Maantien 815, (Lentokentäntien) parantaminen välillä Pohjantie (Vt 4) - Hailuodontie (Mt 816), Oulu / Ramboll. Nyt vireillä oleva kaavamuutos on merkitty punaisella ympyrällä.

Maaperä ja rakennettavuus

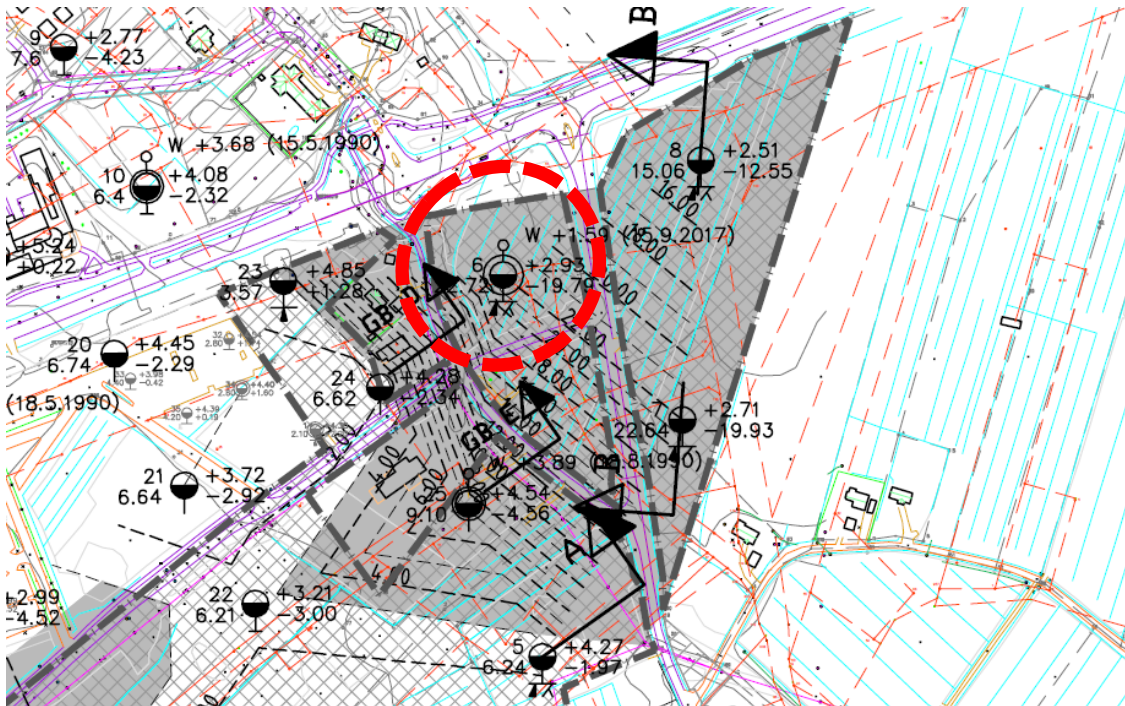
Maaperältään kaavamuutosalue on osa Kempeleenharjua, joka alkaa Vihiluodosta Kempeleenlahden rannikolta suunnittelualueen läpi ja jatkuu Kempeleen kunnan keskustaajaman läpi kaakkoon kohti Rokuaa. Harju sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle, ns. Muhoksen savikivimuodostuman reuna-alueelle. "Muhosmuodostumalle" ovat tyypillisiä paksut hienojakoiset sedimentoituneet silttikerrokset, jotka peittävät materiaaliltaan ja topografialtaan vaihtelevaa tiivistä ja moreenimaista pohjakerrostumaa ja sen alla olevaa savikivimuodostumaa.



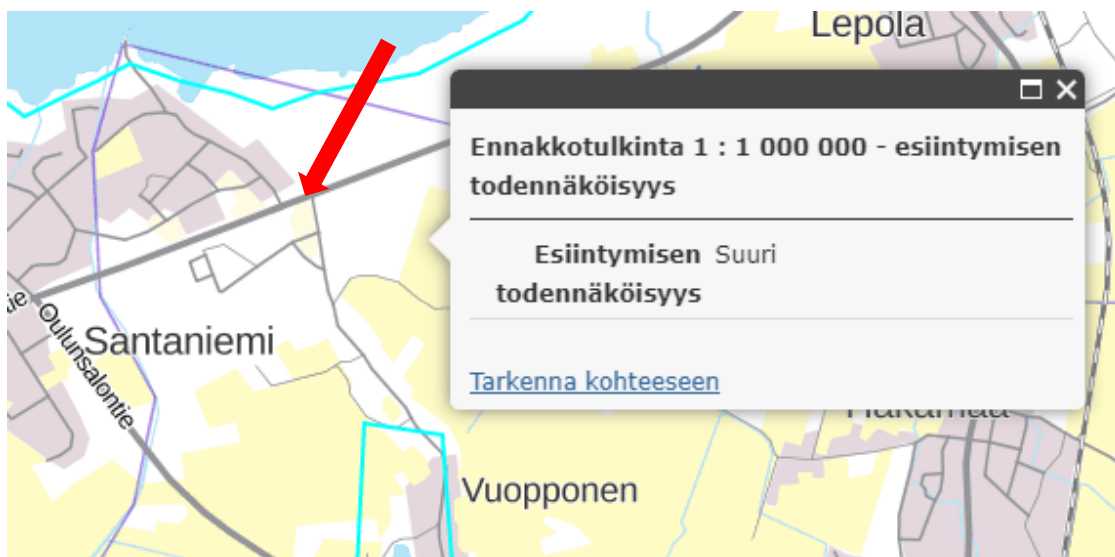
Maaperä 1:1000000 –kartan mukaan suunnittelualueen pohjamaalajeja ovat vihreällä merkitty hiekka (Hk) ja violetilla merkitty hieno hieta (HHt). (GTK:n karttapalvelu, katsottu 19.9.2021). Kaavamuutosalue on osoitettu karttaan punaisella ympyrällä.

Geobotnia Oy on tehnyt Kempeleen kunnan toimeksiannosta lähialueelle pohjatutkimuksia Vihiluodontien länsipuolisen alueen maankäytön suunnittelua varten vuonna 1990. Selvityksen mukaan pohjasuhteet vaihtelevat alueella voimakkaasti, minkä johdosta perustamistavat on tarkistettava tapauskohtaisesti. Tarvittaessa on tehtävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus ja geotekniset laskelmat / suunnitelmat. Mikäli rakennus sijoittuu alueelle, jossa pohjasuhteet muuttuvat nopeasti, määräytyy perustamistapa pääsääntöisesti paksuimman painuvan kerroksen mukaan koko rakennuksen alueella.

Pöyry Finland Oy on laatinut alueelle 1990 laadittua selvitystä täydentävän rakennettavuus- ja pima-selvityksen 13.10.2017. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella suunnittelualueen rakennettavuuteen vaikuttavat merkittävimmin löyhien silttikerrosten painumat, jotka syntyvät alueen rakentamisen yhteydessä ja sen jälkeen. Silttikerrostumista johtuen rakennusten ja rakenteiden perustaminen edellyttää alueilla pääsääntöisesti esirakennustoimenpiteitä tai pohjavahvistusta. Painumille arat rakennukset, rakennukset joissa on suuret jännemitat ja suuret perustuskuormat, tiiliverhoillut rakennukset sekä useampikerroksiset rakennukset perustetaan lähtökohtaisesti paaluilla. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pysyvää pohjaveden alentamista. Sulfaattimaesiintymien todennäköisyys alueella on suuri.



Ote Pöyryn rakennettavuusselvityksen tutkimuskartasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

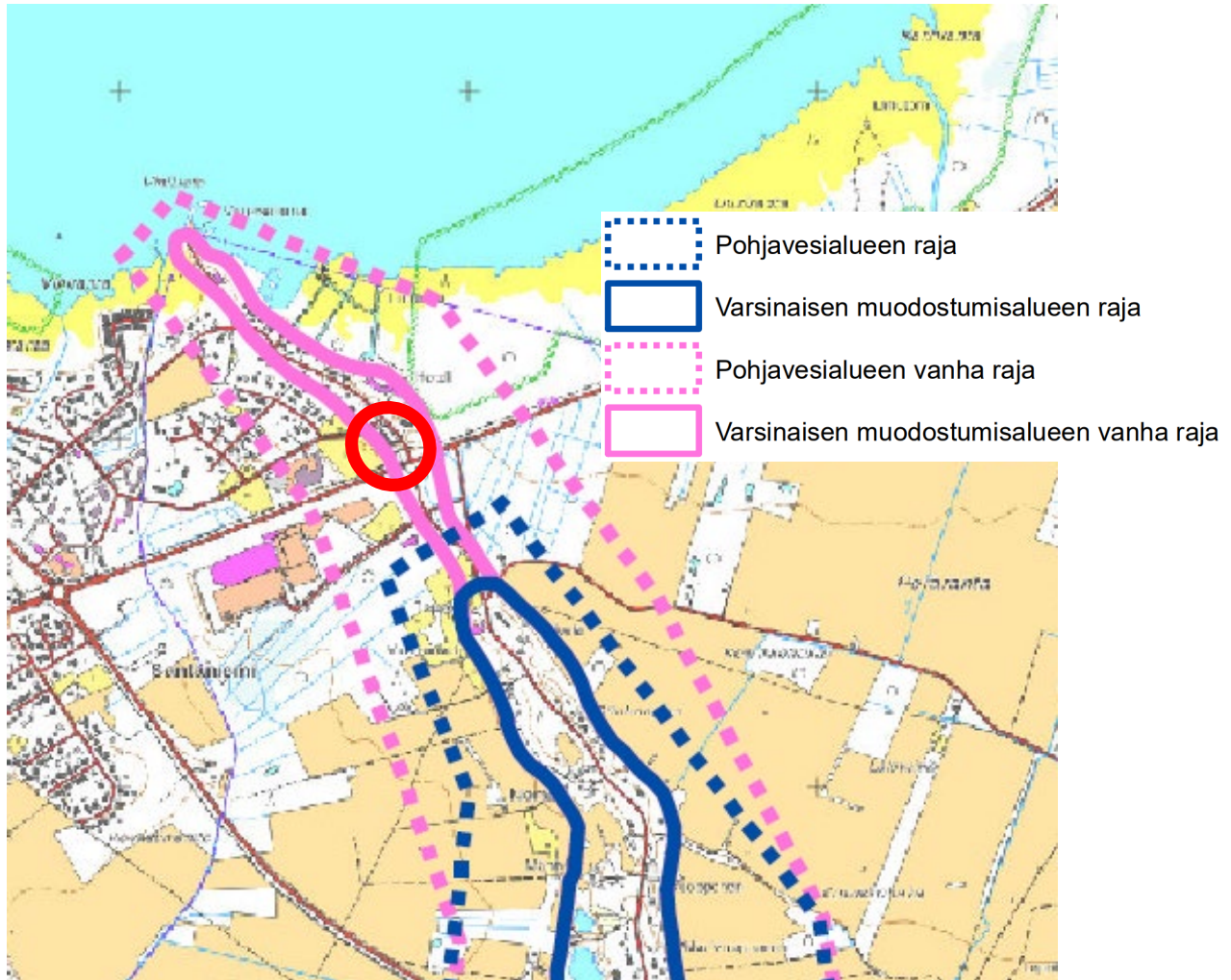


Punainen väri Happamat sulfaattimaat 1:1000000 –kartalla mukaan ennakkotulkinta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä alueella on suuri. (GTK:n karttapalvelu, katsottu 19.9.2021). Kaavamuuotosalue on merkitty nuolella.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue kuuluu Kempeleenharjuun, jonka alueella on vedenhankinnan kannalta tärkeä 1-luokan pohjavesialue. Pohjavesialueiden määrittämistä ja luokittelua on tarkennettu 16.11.2016 annetun valtioneuvoston asetuksen muutoksen 929/2016 johdosta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen POPELY/639/2017 esittämän Kempeleenharjun pohjavesialueen luokitus- ja rajausmuutoksen johdosta Kempeleen pohjavesialueen pohjoiskärki muodostuman luoteisosassa Lentokentäntien pohjoispuolella on jätetty rajauksen ulkopuolelle syystä, että pienehkön

Vihiluodon harjuselänteen vettä ei voida hyödyntää yhdyskuntien vedenhankintaan eikä kyseisellä alueella ole hydraulista yhteyttä Kempeleenharjuun.



Ote ”Kempeleenharju, 11244001, 1 luokka, rajausmuutos Kempele” –kartasta. (POPELY/639/2017). Kaavamuuotosalue on merkitty punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue kuuluu Peräojan valuma-alueeseen. Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelman mukaan Vihiluodon alueella on ilmennyt ongelmia hulevesien johtamisessa. Alueella ei ole riittävästi huleveden imeyttämiseen tai viivyttämiseen tarkoitettuja järjestelmiä. Huleveden johtamiseen liittyvien ongelmien ratkaisemiseksi hulevesisuunnitelmassa ehdotetaan huleveden imeyttämistä ja viivyttämistä joko kiinteistökohtaisissa tai alueellisissa järjestelmissä. Suunnittelualueen maaperä on kuitenkin Geologian tutkimuslaitoksen yleispiirteisen kartta-aineistojen perusteella pääasiassa hiesua ja hienoa hietaa, jotka eivät sovellu imeyttämiseen. Hulevesisuunnitelmassa todetaan, että imeyttämiseen soveltuvien alueiden vähäisyyden vuoksi on tarpeen varata alueita myös korttelikohtaisille tai alueellisille viivytysjärjestelmille.

Hulevesisuunnitelman mukaan alueella lisärakentamista suunniteltaessa on selvitettävä mahdollisuus imeyttää alueella syntyviä puhtaita hulevesiä sekä vähentää hulevesien syntyä viherkatoilla ja läpäisevien pintojen maksimoinnilla (parkkitalot + viheralueet). Mikäli imeyttäminen ei onnistu, on hulevesiä tarpeen viivyttää esimerkiksi asfalttikenttien alle sijoitettavissa hulevesikaseteissa.



Meritulvavaarakartta 1/100a (Paikkatietoikkuna.fi, kuvakaappaus 19.9.2021).

Kaavamuuotosalue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualueen itäpuolelle ja viereiselle alikululle ulottuu Suomen ympäristökeskuksen määrittelemä melko harvinainen eli kerran viidessäkymmenessä vuodessa (1/50a) esiintyvä meritulvan tulvavaaravyöhyke. Erittäin harvinainen (1/1000a) meritulva ulottuisi laajemmalle alueelle ja myös Vihiluodontien itäpuolelle, kun tulva-alue ennustetaan merivedenkorkeudella N2000 + 2,55m, joka vastaa suositeltavaa rakentamiskorkeutta pienimmällä aaltoiluvaralla (30 cm).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman luoteispuolella alueella, joka yhdyskuntarakenteen aluejaossa luokitellaan tiheäksi taajama-alueeksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaismuistokohteita (muinaisjäännösrekisteri, kyppi.fi 19.9.2021).

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle, jolla on toteutettua Kempeleen Vesihuolto Oy:n jätevesi- ja vesijohtoverkostoa sekä Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:n verkostoa.

Taajamakuva

Suunnittelualue on Lentokentäntien varressa, joka on yksi sisääntuloväylistä Oulun seudulle Oulun lentokentältä katsoen. Tien vartta on 2000-luvun alusta asti kehitetty teknologiayritysten sijaintipaikkana. Oulun, Kempeleen ja Oulunsalon yhteistyössä ideoiman Oulu AirTown – konseptin oli toteutuessaan tarkoitus mahdollistaa tuhansien työpaikkojen syntyminen alueelle. Kaavamuutosalueen ympärille Vihikarin ja Vihikujan varteen on toteutunut uusia toimitilarakennusten korttelialueita. Länsi- ja pohjoispuolella on olevia asuinrakennuksia vanhan Vihiluodontien varressa ja eteläpuolella vanhan Vihiluodontien varrella sijaitsee Niemelänniityn lastensuojeluyksikkö sekä lisää omakotitaloasutusta.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

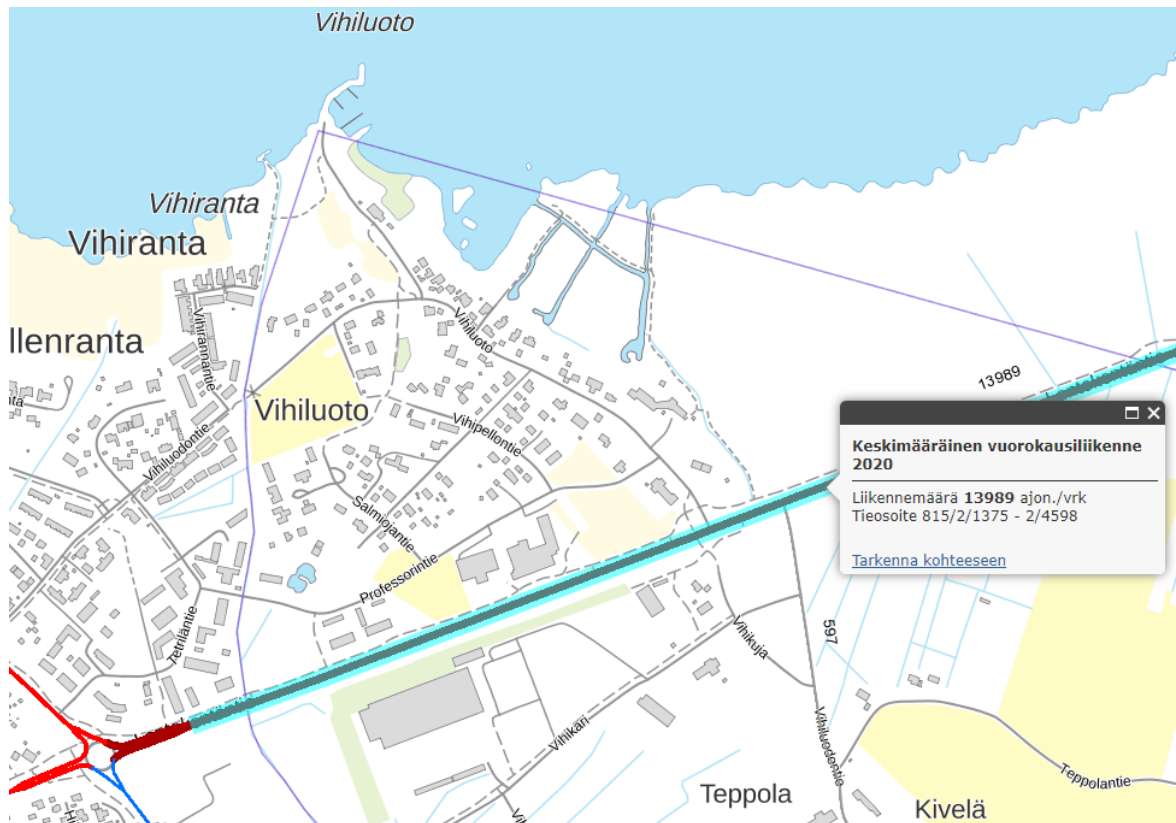
Suunnittelualue sijoittuu noin 3 kilometrin etäisyydelle Oulunsalon taajaman palveluista ja noin 5 kilometrin päähän Oulun kaupungin puolella sijaitsevasta Kaakkurin liikekeskuksesta. Kempeleen kuntakeskuksen palvelut ja Kempeleen juna-asema sijaitsevat noin 5,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Oulun lentoasema sijaitsee 4,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen länsipuolella. Suunnittelualueen ulkopuolella, entisen Technopoliksen tiloissa toimii useita yrityksiä ja niitä palveleva työpaikkaravintola, Vihikarin ja Vihikujan varressa on toteutuneita toimitilarakennusten kortteleita ja Lentokentäntien toisella puolella on asuin- ja työpaikka- aluetta, jolla sijaitsee muun muassa teknologiayrityksen toimitilat sekä hotelli.

Liikenne

Oulunsalosta ja Kempeleestä pendelöidään Ouluun Lentokentäntien kautta. Lisäksi tien varressa on useita työpaikkoja, joille tullaan muun muassa Kempeleestä ja Oulusta päin. Oulun lentokentälle suuntautuva liikenne kulkee tällä hetkellä Mt815 Lentokentäntietä, jonka varressa on myös joukkoliikenteen pysäkkejä. Lentokentäntie on myös osa Hailuodon ja Oulun seudun välistä tieyhteyttä.

Kaavamuutosalueella sijaitseva Vihiluoto P pysäkki on yksi Lentokentäntien vilkkaimpia. Lentokentäntien pohjoispuolella kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka on osoitettu Oulun seudun pyöräilyn ja jalankulun tavoiteverkon pääreitiksi. Lentokentäntien eteläpuolella ei ole kevyen liikenteen väylää, vaikka voimassa olevassa kaavassa toimitilarakennusten korttelialueet on ohjattu sijoitettavaksi lähelle tiealuetta.

Kempeleen kunta ja Oulun tiepiiri laativat yhteistyönä **Kempeleen tieverkko- ja liikenneturvallisuuksuunnitelman kesällä 2000**. Suunnitelman toimenpide-esityksessä todettiin, että Lentokentäntiellä porrastetaan Vihiluodontien liittymät tien saneerauksen yhteydessä (v. 2001–2003). Samalla rakennetaan kevyen liikenteen alikulkukäytävä. Myöhemmin oli tarkoitus muuttaa liittymä suuntaisliittymäksi ja rakentaa Lentokentäntien ali alikulkukäytävä. Kyseinen alikulkuyhteys ei kuitenkaan toteutunut.



Liikenneviraston tietojen mukaan vuonna 2015 Lentokentäntien keskimääräinen vuorokausiliikenne oli 15 308 ajoneuvoa, kun 2020 se on ollut 13989 ajoneuvoa vuorokaudessa. Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa Lentokentäntien liikenteen on arvioitu kasvavan 20 500 ajoneuvon vuoteen 2030 mennessä. Lentokentäntien liikenteellisessä palvelutasossa on nykyisin huipputuntiliikenteellä puutteita. Tällöin liikenne on jonoutunut ja ruuhkia esiintyy etenkin liittymissä. Lentokentäntien palvelutaso huononee entisestään vuoden 2030 ennusteliikenteellä, jolloin tie on huipputuntiliikenteellä ruuhkautunut. Vihiluodon porrastetut liikennevaloliittymät hidastavat osaltaan Lentoaseman liikenteen sujuvuutta ja lisäävät jonkin verran pääsuunnan viivytyksiä. Vihiluodon liikennevaloliittymissä ei Lentokentäntieltä ole vasempaan kääntyville erillistä vaihetta, mikä lisää päätieltä vasempaan kääntyvän liikenteen viivytyksiä.

Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan liittyen Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulun kaupunki ja Kempeleen kunta ovat 2017 yhteistyössä laatineet **Mt 815 Lentokentäntien kehittämisselvityksen välillä Hailuodontie (Mt 816) - Pohjantie (Vt 4)**. Suunnittelutyön tavoitteena oli selvittää Lentokentäntien nykypaikan kiireisimmät parantamistoimenpiteet ja toimenpiteiden vaikutukset liikenteeseen, maankäyttöön, ympäristöön, kustannuksiin ja vaiheittain toteutukseen huomioiden liikenteen ja maankäytön tuleva kehitys. Selvityksen perusteella oli todettavissa, että nelikaistatiellä varmistetaan Lentokentäntien hyvä liikenteellinen palvelutaso, liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Nelikaistaisen Lentokentäntien kapasiteetti ja parannettavat tasoliittymät riittävät hyvin välittämään vuodelle 2030 ennustettua selvästi suuremmat liikennemäärät tien ruuhkautumatta.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus yhteistyössä Oulun kaupungin ja Kempeleen kunnan kanssa ovat käynnistäneet **tie- ja rakennussuunnitelman laatimisen maantien**

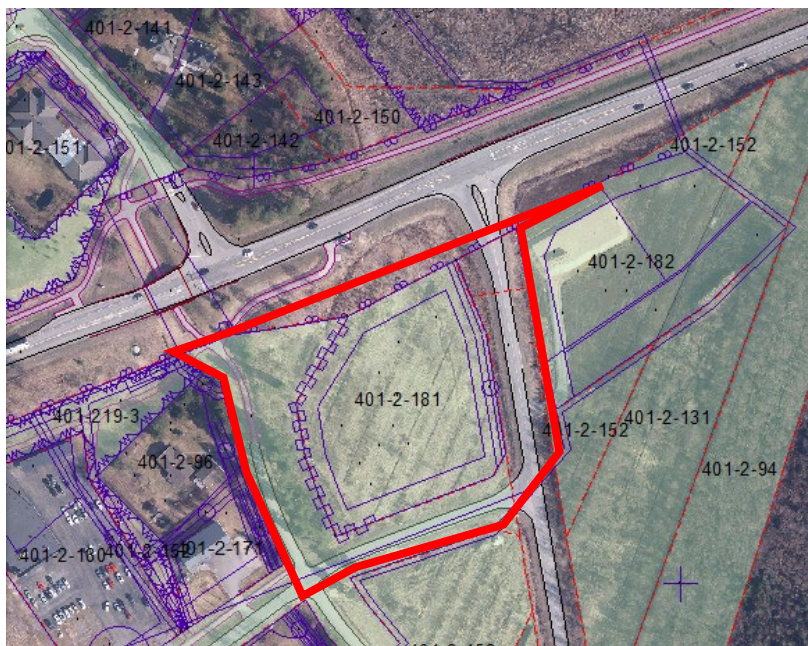
815 Lentokentäntie parantamiseksi välillä Pohjantie – Hailuodontie. Hankkeen tavoitteena on parantaa Lentokentäntien liikenteen sujuvuutta, tasoliittymien toimivuutta ja turvallisuutta sekä Oulun lentoaseman, Oulunsalon ja Hailuodon työmatkaliikenteen toimintavarmuutta sekä matka-aikojen ennustettavuutta. Suunnitelma parantaa myös osaltaan Oulun ja Kempeleen maankäytön kehittämisedellytyksiä. Melunsuojaustoimenpiteet vähentävät liikenteen aiheuttamia meluhaittoja asutukselle.

Lentokentäntie levennetään keskikaiteelliseksi kaksiajorataiseksi tieksi (kaksi ajokaistaa/suunta) ja nykyisiä tasoliittymiä parannetaan lisäkaistoja rakentamalla. Hailuodontien kiertoliittymä rakennetaan ns. turbo-kiertoliittymäksi, jossa Lentokentäntien pääsuunnalla on 4 ajokaistaa (kaksi ajokaistaa/suunta). Lisäksi parannetaan nykyisiä siltoja, rakennetaan uusia siltoja sekä kehitetään suunnittelujakson jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteyksiä ja melunsuojauksia. Suunnitteluratkaisussa parannetaan myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja otetaan myös huomioon tulevat joukkoliikenneyhteyksien kehittämistoimet.

Tiesuunnitelma valmistuu kesällä 2021, joka jälkeen se lähetetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen käsittelyyn. ELY-keskus asettaa tiesuunnitelman nähtäväksi syksyllä 2021, jolloin kansalaisilla on mahdollisuus jättää muistutuksia suunnitelmasta. Lisäksi tiesuunnitelmasta pyydetään lausunnot eri viranomaisilta/sidosryhmiltä sekä Oulun kaupungilta ja Kempeleen kunnalta. Lausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen Traficom antaa suunnitelmasta hyväksymispäätöksen. Rakennussuunnitelma valmistuu alkuvuodesta 2022. Hankkeen rakennuskustannusarvio on noin 23,0 M€ (alv 0%). Hankkeella ei ole vielä rahoitusta rakentamiseen.

Maanomistus

Suunnittelualue on valtion ja kunnan (vihreät alueet) omistuksessa.



Suunnittelualueen maanomistus. Kunnan omistamat maat korostettu vihreällä, suunnittelualueen rajausta yhtenäisellä viivalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

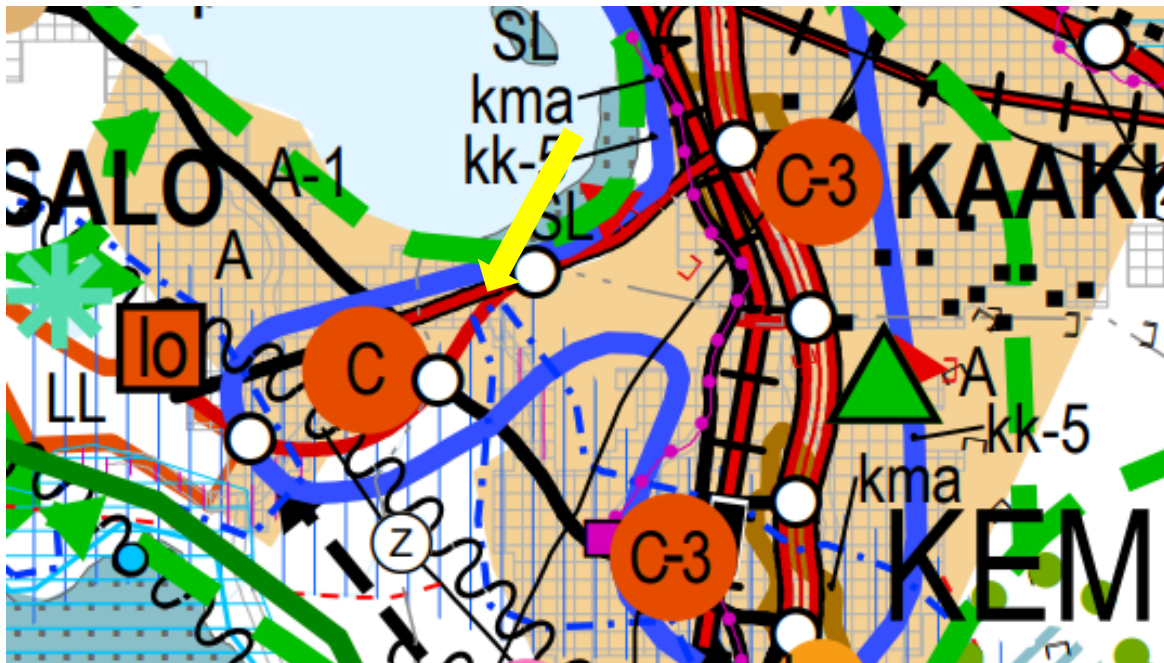
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Energiantuotantoa ja -siirtoa, kaupan palvelurakennetta ja aluerakennetta, taajamia, luonnonympäristöä sekä liikennejärjestelmiä ja logistiikkaa käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 ja se tuli lainvoimaiseksi 6.3.2017. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.



Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on osoitettu keltaisella nuolella.

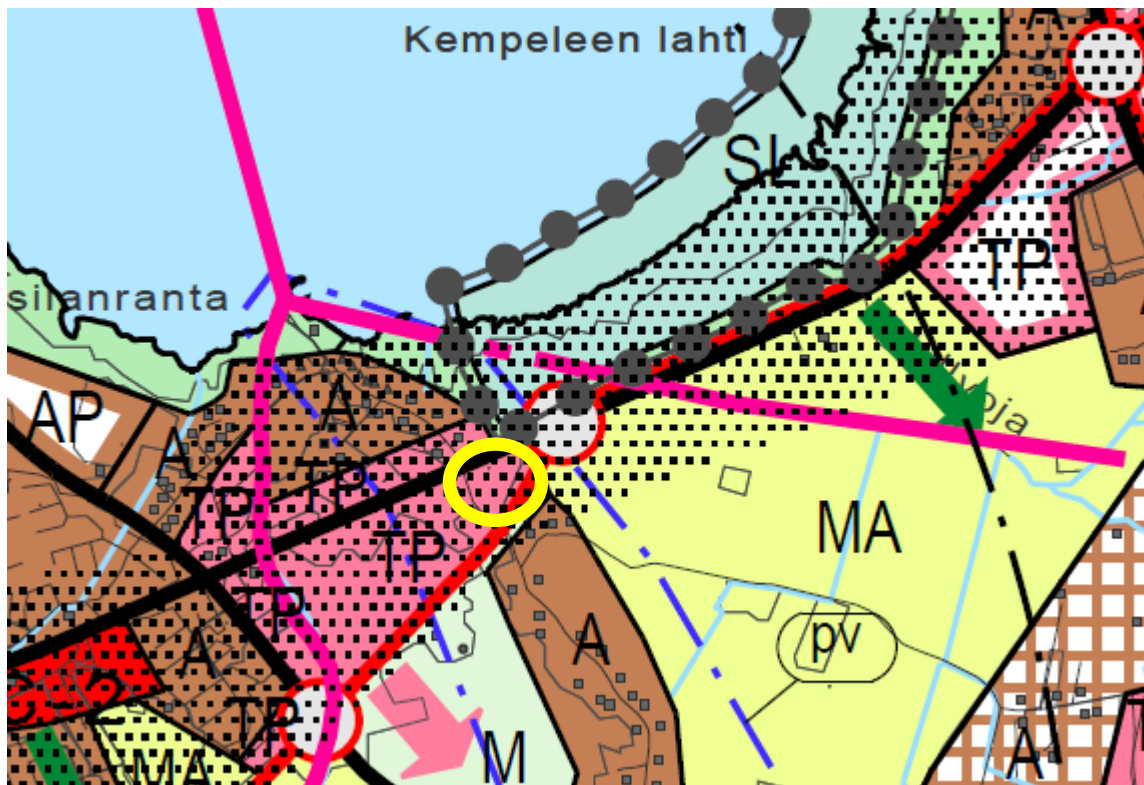
1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Nykyinen lentokentäntie on 1.

vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtatieksi (vt) / kantatieksi (kt), jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

Uusi lentoaseman ohitustie ja siihen liittyvät eritasoliittymät on myös osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa. Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2030 on käsitelty Lentoaseman ja Oulunsalon liikenneyhteyksien kehittämistä ja tässä yhteydessä lentoliikenteen kasvun on todettu lisäävän painetta enemmän joukkoliikenteeseen perustuville ratkaisuille kuin Lentokentäntien ohitustielle.

Voimassa oleva yleiskaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Vihiluodon yritysalueen asemakaavan muutosta ohjaa kokonaan oikeusvaikutteinen Oulun seudun yleiskaava 2020, joka on saanut lainvoiman 25.8.2006.

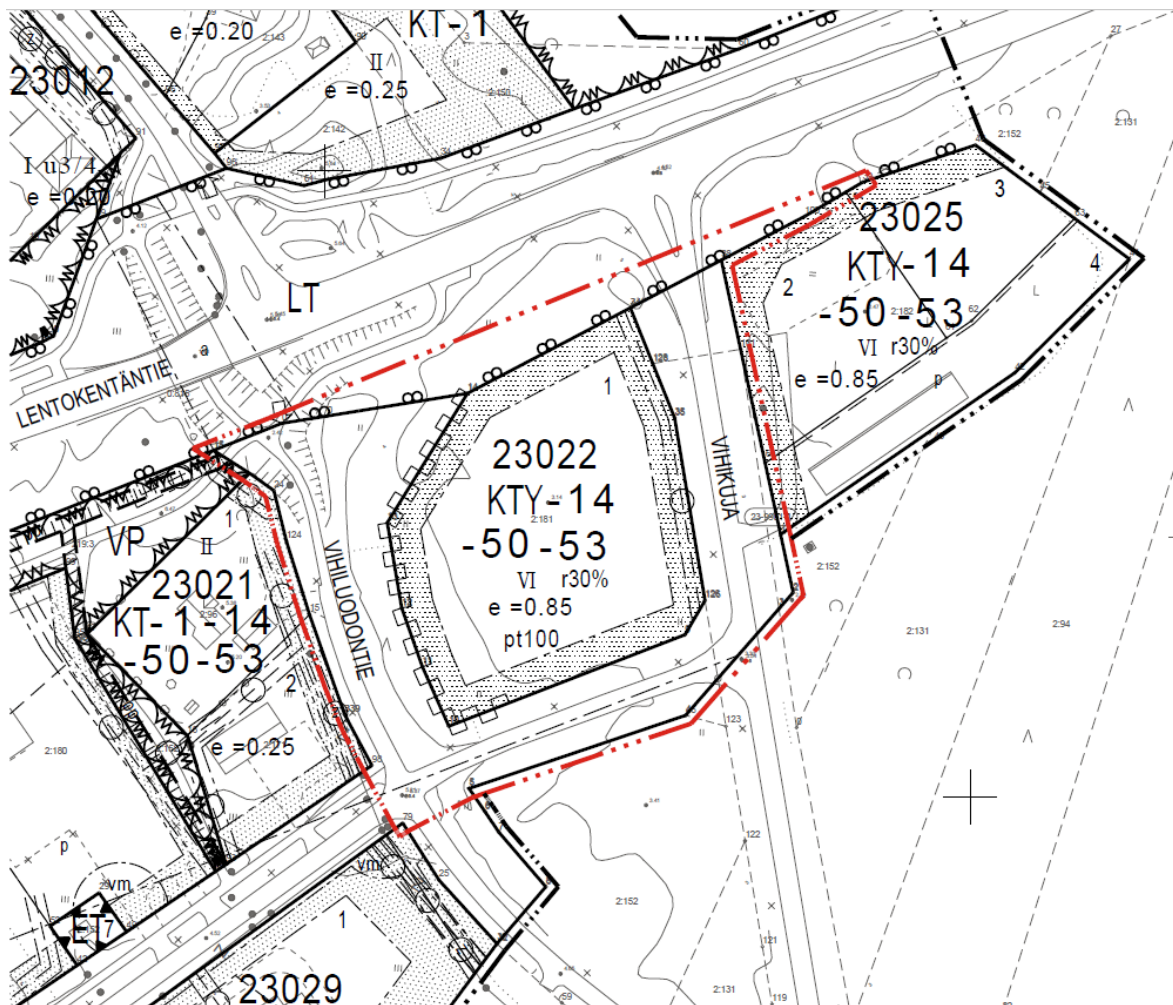


Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020 kaavakartasta 1/2, jossa on kuvattu tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet ja merkittävät seudulliset hankkeet. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella soikiolla.

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Yleiskaavassa esitetyn määräyksen mukaan alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (katkoviivalla merkitty le-aluerajaus). Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus vaihtelee sijaintipaikasta riippuen. Vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava ilmailulaitoksen kanssa.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kempeleen asemakaava Dnro/Anro 278/10.02.03/2017, kvalt 9.4.2018, lv30.5.2018, jossa on varauduttu Lentokentäntien kehittämisselvityksessä linjattuihin liikennejärjestelyihin: Vihiluodontien muuttumiseen portaittaisesta liittymästä takaisin nelihaaraliittymäksi. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa varattu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Asemakaava ei ole korttelin 23022 osalta toteutunut.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi.

Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2030 päivityksessä 2019 yhtenä suunnitteluhankkeena on esitetty Lentoaseman yhteyksien kehittämistä parantamalla mt847/mt815 liittymää sekä rakentamalla Lentokentäntie 2+2 kaistaiseksi. POP-ELY-keskus on käynnistänyt Mt815 tiesuunnitelman laatimisen välillä Hailuodontie – Vt4, konsulttinaan Ramboll. Konsultti on esittänyt Kempeleen kunnalle muutosta Vihiluodontien tiesuunnitelmiin. Muutos mahdollistaisi vapautuvan LT-alueen liittämisen yritystonttiin, säästäisi vanhan Vihiluodontien varressa olevaa täysikasvuista männikköä sekä parantaisi rakentamattoman tontin käytettävyyttä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen elinvoimavaliokunta on käsitellyt kaavamuutosta ajankohtaisissa asioissa 13.4.2021:

”Lentokentäntien muuttaminen nelikaistaiseksi vaatii vähäisen kaavamuutoksen yhden tontin alueelle. Elinvoimavaliokunta ohjasi, että voidaan edetä vähäisellä kaavamuutoksella.” Kempeleen kunnanhallitus on 14.6.2021 § 228 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamuutoksesta, jonka tavoitteena on mahdollistaa suunnitellut liikennejärjestelyt Lentokentäntien ja Vihiluodontien risteyksessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

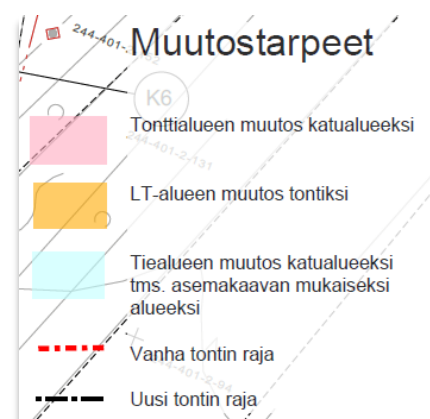
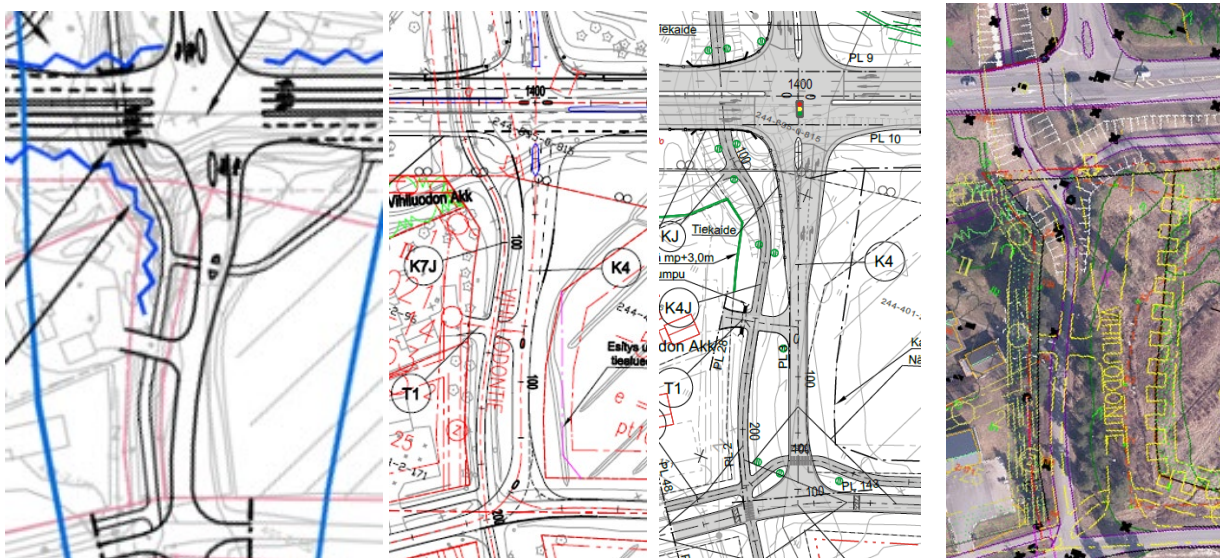
Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kempeleen kunta on tiedottanut kaavahankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon ja valmisteluvaiheen kuulemisen sähköpostitse tai toimijan järjestelmän kautta tehdyllä ilmoituksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:n palautteet on koottu kohdassa 6.1 olevan Valmisteluvaiheen palautteet otsikon alle, sillä OAS ja kaavaluonnos olivat samanaikaisesti nähtävillä.

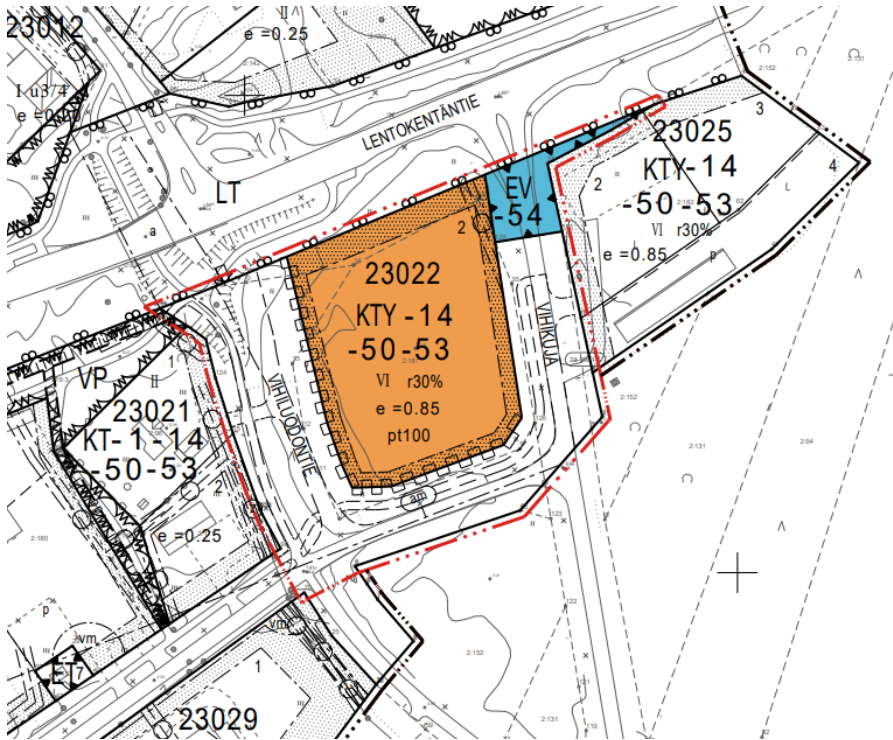
Kaavan tarkoitus on mahdollistaa liikennejärjestelyt Vihiluodontien ja Mt815 Lentokentäntien risteyksessä tie- ja rakennussuunnitelman mukaisesti. Tiesuunnitelmassa on yleissuunnitelmasta poiketen Vihiluodontien haarat kohdistettu suoraviivaisemmin ilman s-mutkaa toisiinsa nähden, jolloin myös pyörätien itäpuolelle olevaa täysikasvuista männikköä on mahdollista säästyä.



Kaavamuutostarpeet alueella.

4.6 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 30.6. - 27.8.2021 valmisteluvaiheen kuulemista varten samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Luonnos vastasi vähäisiä muutoksia lukuun ottamatta asemakaavaehdotusta.



Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta.

Valmisteluvaiheen palautteet

Kuulemisaikana OAS:sta ja kaavaluonnoksesta jätettiin 2 lausuntoa. Oulun seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojeluyksikkö) ilmoitti, että ei anna lausuntoa asiassa. Aineistosta ei jätetty mielipiteitä. Hankkeesta saatiin myös KäPy-koordinaattorin auditointi. Palautteen sisältö on esitelty kaavaselostuksessa.

ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Kaavaluonnosratkaisusta ei ole huomauttamista **alueidenkäytön tai luonnonsuojelun** osalta.

Vesistöyksikkö: Kohde sijaitsee sellaisella alueella, johon tulvakartan mukaan 1/100 a meritulva voi hieman nousta. 1/100 a merivesitulvan korkeus noin N2000 + 2,27m. Alikulut ja niiden luiskat yms. kannattanee muotoilla siten, ettei merivesitulvaa tarvitse poistaa pumppaamalla.

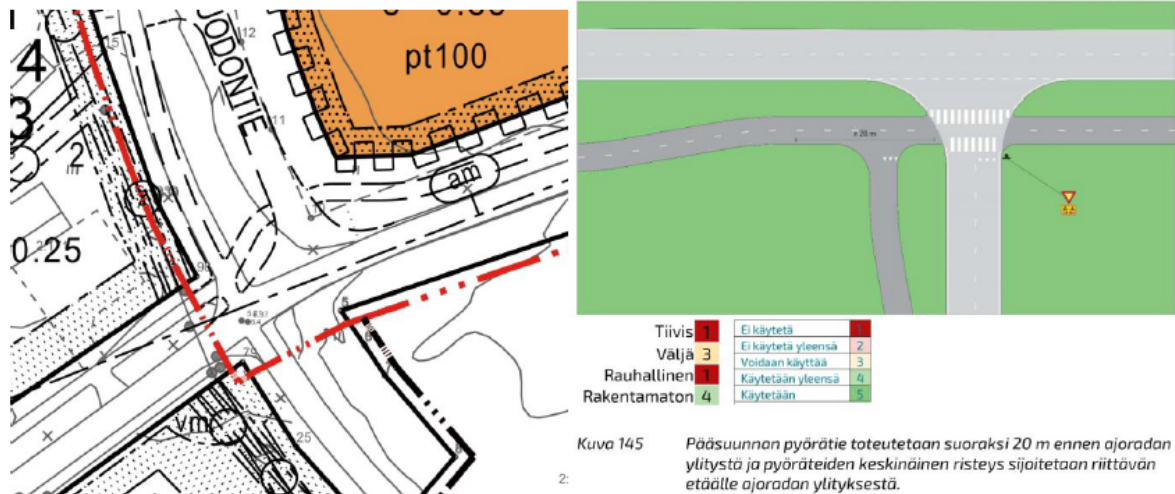
Liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue: Liikenne-vastuualueella ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta. Asemakaavaluonnos ja tiesuunnitelma vastaavat toisiaan.

Kempeleen Vesihuolto Oy

Alueella sijaitsee Kempeleen Vesihuolto Oy:n ja kiinteistöjen omistamia vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Olemassa olevien johtojen sijoittuminen pitäisi huomioida johtoaluevarauksin. Korttelin 23022 tonttivesihohto ja tonttioviemäri on rakennettu Vihiluodontie-Vihikari –risteyksen kaakkoispuolelta kohti em. korttelia. Tonttijohtojen päät on pyritty tuomaan valmiiksi tontin puolelle, jotta tontin rakentamisen yhteydessä johtoja ei tarvitsisi enää kaivaa katualueella.

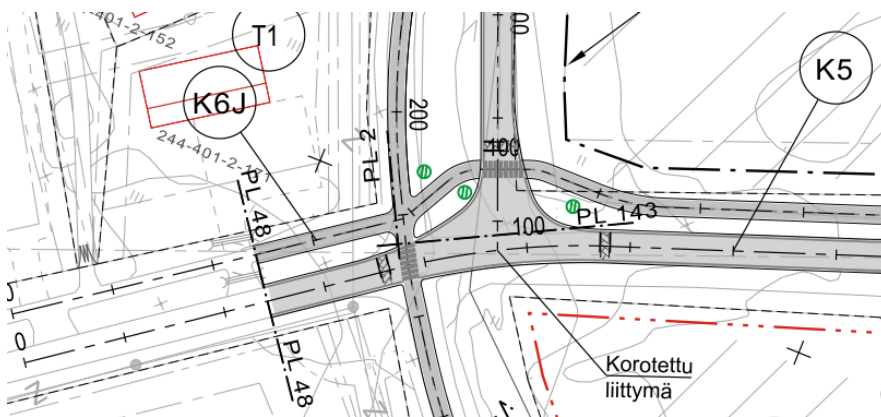
Tonttijohtojen päät lienevät olleet jossain aiemmassa asemakaavaversiossa tontilla mutta kaavojen muututtua näin ei enää ole. Esitetyssä kaavamuutoksessa tontti loittonee vielä etäämmälle tonttijohtoputkien päistä ja tämän vuoksi putkia on jatkettava, kun alueella tehdään liikennealueiden järjestelyjä.

Käpy-auditointi



Vihiluodontien ylittävä jkpp-yhteys on suunniteltu mutkalle, vaikka turallisessa ratkaisussa pyörätie linjataan suorana. Suunnitteluohje (Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 117): ”Pyörätie ja kaista suunnitellaan suoraksi 20 m ennen risteysaluetta tai risteävän tien ylitystä (kohta 5.1.5), jolloin pyörätie tai –kaista on samansuuntainen tien kanssa. Tämä parantaa pyöräilijän havaittavuutta, auttaa autoilijaa ennakoimaan pyöräilijän kulkusuunnan ja helpottaa pyöräilijää seuraamaan muuta liikennettä.”

→ *Tiesuunnitelman laatijan mukaan tiesuunnitelmavaiheen KÄPY-auditoinnin tulokset on käsitelty tilaajien kanssa erillisessä käsittelykokouksessa ja sen pohjalta on päädytty tiesuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun. Porrastettua jkpp-tietä ei pidetty hyvänä ratkaisuna käyttäjien eikä käytettävissä olevan tilan (maankäytön) kannalta, mutta liikenneturvallisuutta parannettiin korottamalla liittymä kaikista lähestymissuunnista.*



Kaavassa erästä viivamerkintää kuvataan sanoin ”ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä”. Kannattaa korvata vanhentunut käsite kevyt liikenne kävelyllä ja pyöräilyllä.

→ *Korvataan vanhentunut käsite.*

Kaavassa ei ole pysäköintimääräyksiä. Pitäisikö lisätä (auto- ja) pyöräpysäköintimääräys?

→ *Toteutus KTY-tontille voi olla hyvin monenlainen joukkoliikennevyöhykkeellä. Kestävän liikkumisen ohjekortit ohjaavat mitoitusta.*

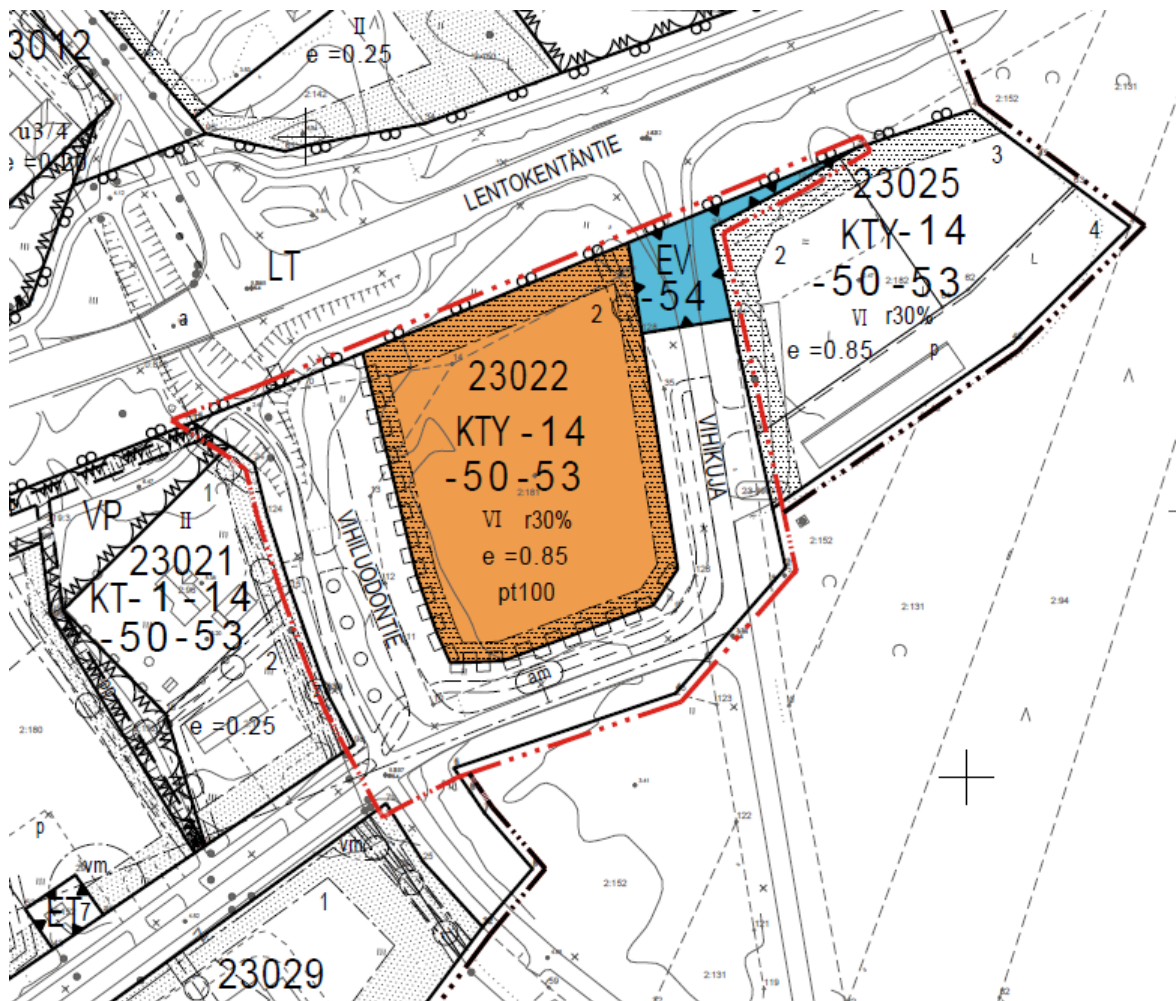
4.7 Muutokset kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa

Saadun palautteen ja suunnittelun tarkentumisen vuoksi kaava-aineistoon tehtiin vähäisiä muutoksia. Selostus ja asemakaavan seurantalomake on laadittu.

- Verkostojen johtovarausalueet on tarkistettu.
- Jkpp-yhteyden linjaamisesta suoraksi on keskusteltu tiesuunnitelman laatijan kanssa.
- Vanhentunut kevyt liikenne –termi on poistettu asiakirjojen kielenkäytöstä.
- Pysäköintimäärien mitoituksessa ohjaavat Kestävän liikkumisen suositukset kiinteistöille:
https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/liite1_kestava_liikkuminen_suosituksset_-kaikki_kortit.pdf
- Vihiluodontien varteen on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi.

4.8 Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 14 vrk:ksi vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan prosessin mukaisesti 6.10. – 20.10.2021.



Ote asemakaavaehdotuskartasta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen Vihiluodon (113/023) tilasto- ja pienalueilla Kempeleen asemakaavassa KTY-korttelin 23022 tonttia 1 ja Lentokentäntien liikennealuetta LT.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 1.9576 hehtaaria. Kaavalla muodostuu KTY-korttelialuetta 0.8615 ha, EV-suojaviheraluetta 0.0999 ha ja katualuetta 0.9962 ha. Lentokentäntien liikennealuetta LT häviää -0.1415 ha.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat kaavamuutosalueen sijainnille Oulun seudun laatukäytävällä, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

5.3 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa alueen rakentumattomaan nykytilaan sekä lainvoimaiseen asemakaavaan. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos liittyy Vihikarin yritysalueeseen ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevan katuverkon ja muun kunnallistekniikan hyödyntämisen myötä kaavan toteuttaminen on yhdyskuntarakenteen näkökulmasta taloudellista.

Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuutos vaikuttaa kaupunki- ja taajamakuvaan täydentämällä nykyistä Lentokentäntien tienvarsimaisemaa osana Oulun seudun laatukäytävää. Kaavamääräysten mukaan rakentamiselta edellytetään korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta ja tielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisessä taajamakuvassa korkea rakentaminen, siten, että alueelle tulevat uudet rakennukset voivat olla yhtä korkeita kuin osoitteessa Vihikari 10 sijaitseva toimistokerrostalo.

Vaikutukset väestöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä välittömiä vaikutuksia asumiseen, sillä kaavamuutosalue on pienialainen. Uusia työpaikkoja mahdollistaessaan kaavamuutos voi lisätä Vihiluodon alueen vetovoimaisuutta myös asuinalueena.

Kaavamuutoksen länsipuolella on kaksi asuntotonttia, joista toisen kulku mahdollistetaan suoraan Vihiluodontieltä nykyisessäkin asemakaavassa. Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Kaavassa osoitetulle yritystontille tuleva toiminta on ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön, mistä johtuen sen ympäristövaikutukset asutukseen liittyvät lähinnä muuttuviin liikennejärjestelyihin ja asuintonttien alueella lisääntyvään liikenteeseen. Voimassa olevaan kaavan nähden etäisyys asuintonteista Vihiluodontien keskilinjaan kasvaa ja viherkaistalla olevan puuston säilymismahdollisuuden paranevat.

Vaikutukset palveluihin

Alueelle voi kaavamääräysten mukaan tulla työpaikkatoiminnalle tarpeellisia palveluita, kuten ravintolatoimintaa sekä korkeintaan yksi pienmyymälä-kokoluokan päivittäistavarakauppa (pt100-merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä korttelissa saadaan korkeintaan käyttää päivittäistavarakaupan myymälätilana). Kaava ei mahdollista merkittäviä kaupallisia tai muita palveluita alueelle, sillä korttelialue osoitetaan toimitilarakennuksille (KTY).

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa enempää liikennevaikutuksia. Vihiluodon yritysalueen alueen voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen työpaikka-alueiden rakentuminen ja suunniteltujen liikennejärjestelyjen toteuttaminen tulee lisäämään liikennemääriä Lentokentäntien ja Vihiluodontien risteyksessä. Liikenneverkon kehittämistoimenpiteet tulevat sujuvoittamaan vaikutusalueen liikenteen sujuvuutta.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella on ajoneuvomelua ja ajoittain myös lentoliikennemelua, jonka vuoksi toimitilarakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden Lentokentäntien liikennemelua ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

Alueen työpaikat ja elinkeinotoiminta lisääntyvät korttelin rakentuessa ja uuden tai uusien yritysten aloittaessa toimintansa. Alueen täydentymisellä ja uuden yritystontin luovuttamisella on positiivinen vaikutus kunnan talouteen.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Risteysalueen kaavamuuoksessa Vihiluodontien katualue levenee, jolloin vanhan harjupuuston säilymisedellytykset jalankulku ja pyöräilyreitien varressa paranevat. Kaavamuuoksessa suojaviheralueen määrä lisääntyy voimassa olevaan kaavaan nähden.

Yhteydet kävelyn ja pyöräilyn reiteille ja bussipysäkeille kohentuvat ja sitä kautta alueen saavutettavuus jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä paranee, mikä edistää eri väestöryhmiin kuuluvien liikkumismahdollisuuksia alueella.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Asemakaavamuuoksella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Vaikutukset tekniseen huoltoon ja erityisalueisiin

Tekniset verkostot ovat alueella valmiina. Yrityskorttelin etäisyys vesihuollon tonttijohtoputkien päistä kasvaa jonkin verran katualuevarausten muutosten johdosta.

Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaavamuuotosalue sijoittuu osittain harvinaisen 1/100a meritulvariskin alueelle, mistä johtuen alueella on voimassa yleismääräys, jonka mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennosien tulee olla korkeuden N2000+2,75 yläpuolella.

Kaavamuutos tulee lisäämään alueella läpäisemätöntä pintaa, jonka johdosta hulevesien määrä tulee kasvamaan. Hulevesien hallintaan on kaavamääräyksissä kiinnitetty erityistä huomiota niistä aiheutuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi ja minimoimiseksi rajoittamalla rakennettavan alueen määrää (r30%). Lisäksi indeksillä 53 on osoitettu, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysohjeiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Hulevesien määrän minimoimiseksi kaavassa on lisäksi annettu yleismääräys, jonka mukaan pysäköimisratkaisujen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien muodostumisen ennaltaehkäisyyn ja hallintaan. Lisäksi alueiden kattorakenteissa voidaan hyödyntää viherkattoja.

Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen, kaavamuuoksella ei näin ollen arvioida olevan vaikutusta pohjavesiin.

5.4 Nimistö

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

5.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Toimitilarakennusten korttelialue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

VIH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

23022

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VIHILUOD

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

r30%

Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.

VI

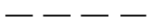
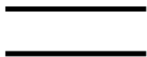
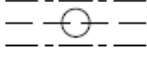
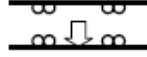
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

pt100

Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliometriä korttelissa saadaan korkeintaan käyttää päivittäistavarakaupan myymälätilana.

e =0.85

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

-  Ohjeellinen ajorata tai kävelyn ja pyöräilyn väylä.
-  Rakennusala.
-  Istutettava alueen osa.
-  Säilytettävä/istutettava puurivi.
-  Katu.
-  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
-  Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.
Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
-  Lentoliikenteen melualue. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia ja nykyisten asuinrakennusten peruskorjauksissa on ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydeksi lentoliikennemelua vastaan saatava vähintään 35 dB.
- 14** Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 50** Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä. Rakennuslupa-asia kirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 53** Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetristä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asia kirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- 54** Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöaitetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttävä puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.

Alueella tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla korkeuden N2000 +2,75 yläpuolella.

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

Alue sijaitsee lentoliikenteen estevapaalla vyöhykkeellä. Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 59 metriä. Lisäksi kiitoratojen suuntaisilla vyöhykkeillä rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää nousukulmaa 1/50 kiitoradan päästä mitattuna.

Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan.

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

VIHILUOTO / VIHILUOTO 113/023

Vihiluodontien ja Mt 815 Lentokentäntien
risteys, kortteli 23022

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelin 23022 tonttia 1, katualueita ja Lentokentäntien liikennealuetta.

Alueen pohjakartta vastaa olosuhteita 22.6.2021 ja se on laadittu MRL § 54a mukaisesti.

Maankäyttöpäällikkö

Petri Joro

 KEMPELEEN KUNTA TEKNISET PALVELUT 90440 KEMPELE		LIITE
VIHILUOTO 113/023 Asemakaavan muutos, vaikutuksiltaan vähäinen		MITTAKAAVA 1:2000
Kaavoittaja Kaija Muraja		Kunnanhallitus / käsittely 14.6.2021 § 228 27.9.2021 §
Kaavasuunnittelija	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30.6.-27.8.2021	Kunnanhallitus / hyväksyntä
Tekninen avustaja Kaisu Pieniniemi	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 30.6.-27.8.2021	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Päiväys 30.6.2021 Korj.	Julkisesti nähtävillä 6.10.-20.10.2021	Arkistointitunnus 224Dno-2021-730

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta ja POP-ELY tie- ja rakennussuunnitelmat. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. ELY-keskus asettaa tiesuunnitelman nähtäväksi syksyllä 2021, jolloin suunnitelmasta on mahdollista jättää muistutuksia ja lausuntoja. Lausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen Traficom antaa suunnitelmasta hyväksymispäätöksen. Rakennussuunnitelma valmistuu alkuvuodesta 2022. Hankkeen rakennuskustannusarvio on noin 23,0 M€ (alv 0%). Hankkeella ei ole vielä rahoitusta rakentamiseen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueen osalta toteutumisesta vastaa tienpitäjä eli valtio. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 21.9.2021

kaavoittaja Kaija Muraja