

**KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS SEKÄ
OSITTAINEN KUMOAMINEN / ZATELLITIN POIKITTAISYHTEYS
KESKUSTA / ASEMANSEUTU, RISTISUO (101 / 002, 003)
HONKANEN / KOKKOKANGAS (104 / 015)
LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)**

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille.

Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Toiseen vaiheeseen jäävät korttelit 3050 ja 3052.

ASEMAKAAVASELOSTUS

9.9.2014 (1-hyväksymisvaihe)



Vireilletulo

Hyväksytty kvalt / 1. vaihe

Hyväksytty kvalt / 2. vaihe

Voimaantulopäivä

Asianumero 28/10.02.03/2014

khal 17.6.2013, § 214 (kuulutus 26.6.2013)

8.9.2014, § xx (Lainvoimaisuus / P-S HaO 16.10.2014 >)

xx.xx.2015, § xx (Lainvoimaisuus / P-S HaO xx.xx.2015 >)

1. vaihe xx.xx.2014; 2. vaihe xx.xx.2015

(entinen Dnro 169/60/602/2013)

Kannen viistoilmaukuva kuvattu 13.8.2013. (Lentokuva Vallas Oy)

SELOSTUKSEN LIITELUETTELO:

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake, 1-vaiheen hyväksyntäkäsittely.
- LIITE 2 *) Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu pistekatkoviivalla.
- Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty yllirastitettuna ja vaaleanharmaalla rasterilla: Tähtikaarto, Plutontie, osa Linnunradasta ja Suotiestä sekä korttelit 3045, 3046 ja 3048.
 - Kaavamuuotosalueen alta ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumoutuvat kaikki kolmipisteviivarajauksen sisälle jäävät vanhan ajantasa-aseமாகাavan alueet: Uranuksentie, Saturnuksentie, osa Planeettatiestä, ZateLLiitintiestä ja Linnunradasta sekä korttelit 3042, 3043, 3044, 3047 ja osa kortteleista 3041, 26116 ja 26117.
 - Ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet esitetty sinisellä kehystettynä.
- LIITE 3 *) Ote rekisterikartasta.
- Suunnittelualue on rajattu pistekatkoviivalla.
 - Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty yllirastitettuna
 - Ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat alueet on esitetty sinisellä kehystettynä.
- LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.8.2014.
- LIITE 5 *) Kaavaehdotuskartalle on esitetty kumoutuvat, vanhan kaavan mukaiset alueet ylliviivattuna ja kolmipisteviivarajauksella, asemakaavaehdotus harmaalla rasterilla ja ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä.
- LIITE 6 *) Kaavaehdotuskartalle on esitetty kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävät, kumoutuvat kaava- alueet harmaalla rasterilla ja ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä.
- LIITE 7 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 22.4.2014, § 111). Osallismielipiteitä ei saatu.
- LIITE 8 Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 1.9.2014, § 199). Osallismuistutuksia ei saatu.
- LIITE 9 *) Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / 1-vaiheen hyväksymiskäsittely (khal 1.9.2014, § 199 ja kvalt 8.9.2014, § 43):
- Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät, ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet ja kaavamerkinntät ilman värejä ja sinisellä kehystettynä / ylliviivattuna.
 - Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty kolmipisteviivarajauksella ja yllirastitettuna.
- LIITE 10 Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / 1-vaiheen hyväksymiskäsittely (khal 1.9.2014, § 199 ja kvalt 8.9.2014, § 43)
Kaavakartta ja merkintöjen selitykset:
- Tilanne 1-vaiheen voimaan tulon jälkeen ajantasa-aseமாகাavalla
 - Tätä kaavahanketta edeltävä ajantasakaavatilanne suunnittelualuerajauksella

HUOMIO! KAIKILLA *) -MERKITYILLÄ LIITEKARTOILLA PÄTEE SEURAAVA:

1-vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet 3050 ja 3052 on esitetty liitekartassa sinisellä diagonaaliiviivalla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Nämä korttelit tulevat uudelleen ehdotuksena nähtäville, kun Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja Kempeleen taajan osayleiskaava 2040 ovat tulleet näiltä osin voimaan.



SISÄLLYSLUETTELO

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	6
1.5	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	7
2.	TIIVISTELMÄ	9
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	9
2.2	ASEMAKAAVA	10
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	13
3.	LÄHTÖKOHDAT	14
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	14
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	<i>14</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö ja maisema</i>	<i>14</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	<i>17</i>
3.1.4	<i>Maanomistus</i>	<i>23</i>
3.2	SUUNNITTELUKILANNE	25
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	<i>25</i>
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	30
4.2.	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	30
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	30
4.3.1	<i>Osalliset</i>	<i>30</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet</i>	<i>31</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	<i>31</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	<i>32</i>
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	32
4.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	<i>32</i>
4.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	<i>33</i>
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	33
4.5.1	<i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i>	<i>33</i>
4.5.2-4	<i>Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</i>	<i>33</i>
4.5.5	<i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</i>	<i>34</i>
	<i>(Vireille tulo, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe > 1- ja 2-vaihe / hyväksyminen ja voimaantulo)</i>	
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	61
5.1	KAAVAN RAKENNE	64
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	64
5.3	ALUEVARAUKSET (5.3.1 Korttelit; 5.3.2 Muut)	65
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	72
5.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	<i>72</i>
5.4.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	<i>78</i>
5.4.3	<i>Vaikutukset talouteen</i>	<i>788</i>
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	80
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	80
5.7	NIMISTÖ	81
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	81
6.1	TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	81
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	84
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	84



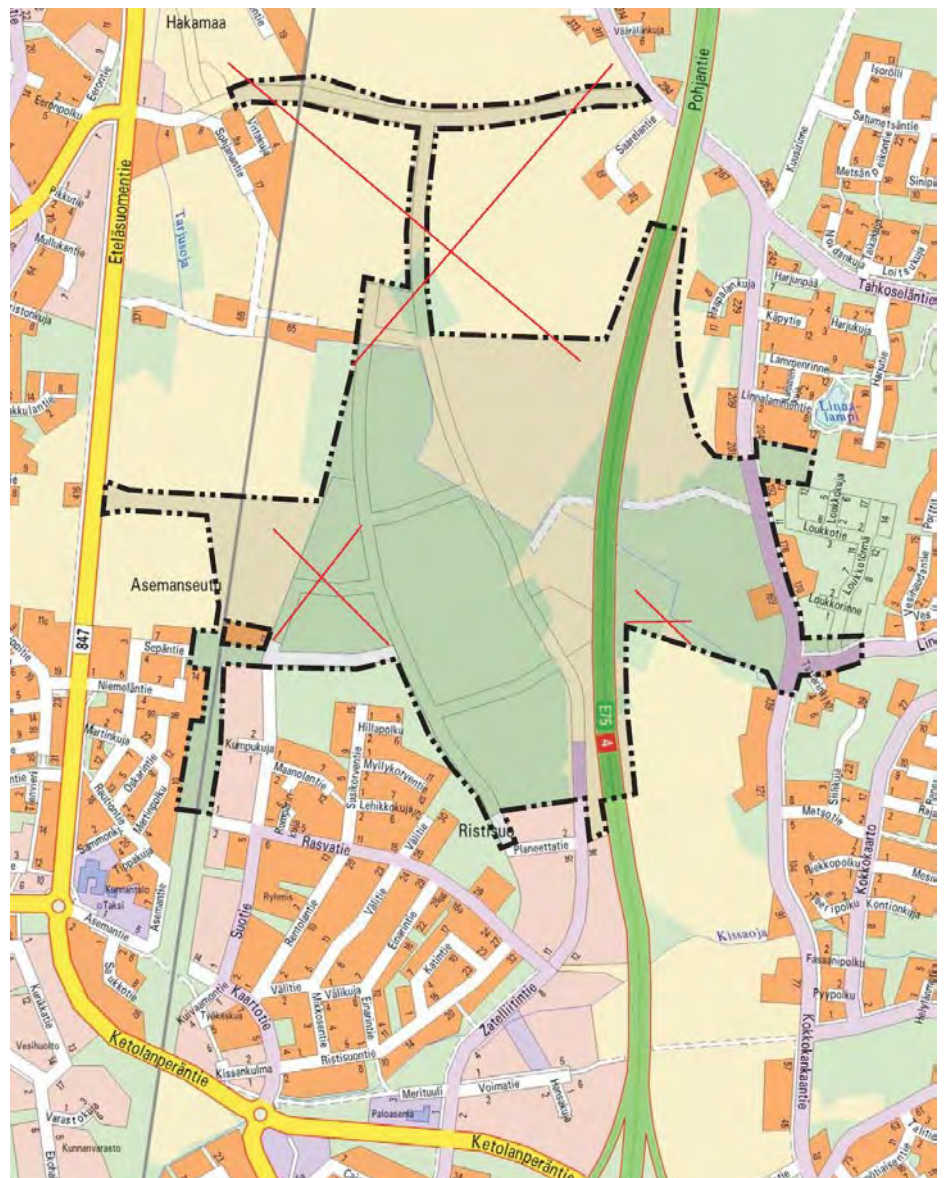
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueilla asemanseutu (002) ja Ristisuo (003), Honkasen tilastoalueen (104) pienalueella Kokkokangas (015) sekä Linnakankaan tilastoalueen (112) pienalueella Linnakangas (026). Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen sijoittuu Eteläsuomentien ja Kokkokankaantien väliin, Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan. Alue rajautuu lännessä Eteläsuomentiehen (MT 847) ja idässä Kokkokankaantiehen, suunnittelualueeseen sisältyy VT4:n ja rautatien liikennealuetta. Pohjoisessa alue rajautuu kaavaprosessissa kumoutuvan Tähtikaarto-kadun linjaukseen ja etelässä Jupiterintiehen ja Planeettatien pohjoispuoliseen tonttiin.



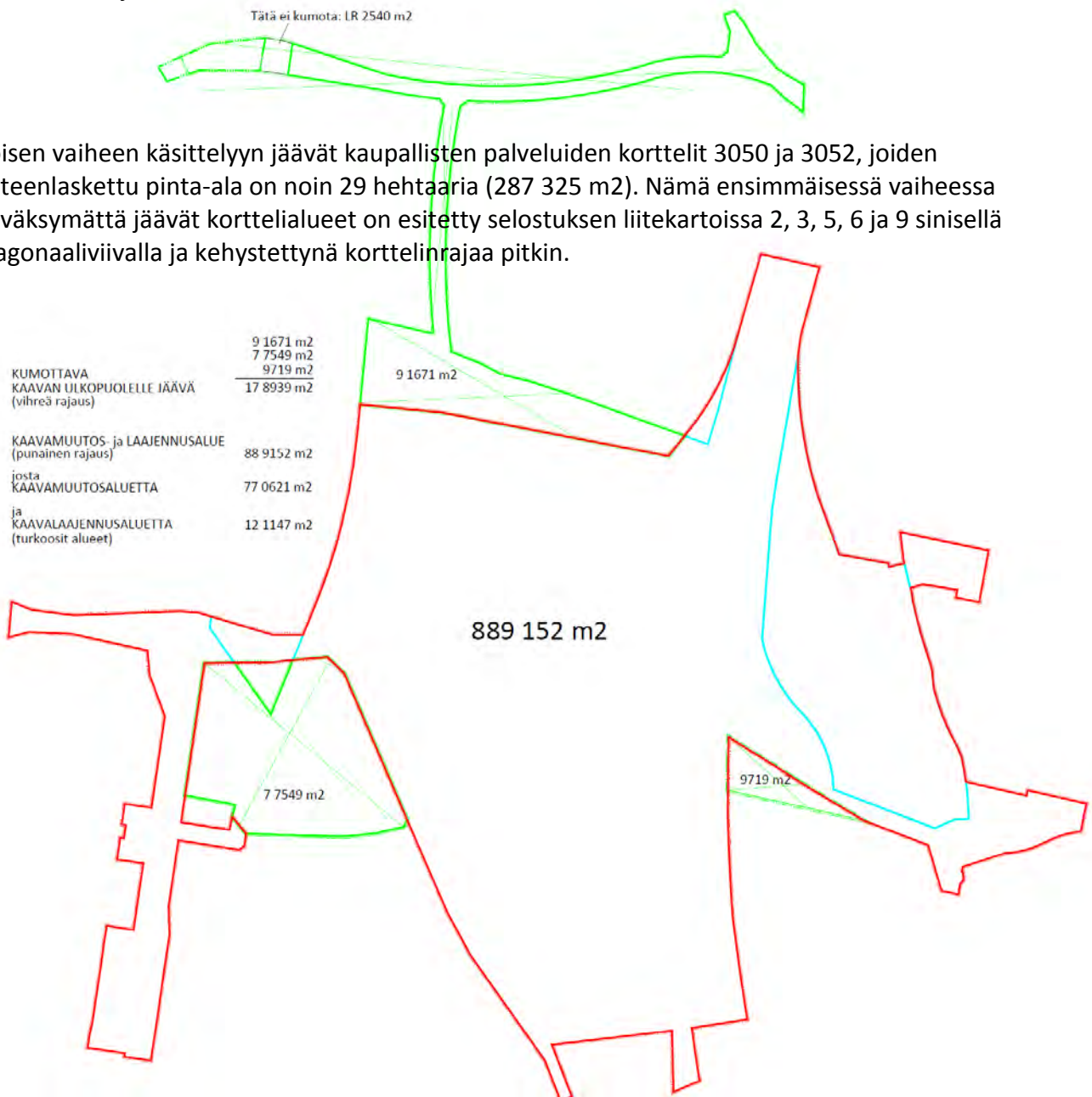
Suunnittelualueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla. Kumottavat asemakaavan alueet ylläritetty. Tarkempi esitys kumottavista alueista liitteissä 1, 2, 5 ja 6.



Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 107 hehtaaria (1 068 091 m²). Kuvassa punaisella on rajattu muutos- ja laajennusalueista koostuva, kaavaprosessin lopussa voimaan tuleva asemakaava-alue, jonka aluerajaukset ovat yhteensä noin 89 hehtaaria (88 9152 m²). Asemakaavan laajennusalueen, ts. uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria (121 147 m², kuvassa sinisellä). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 77 hehtaaria (770 621 m²). Kumottavan, kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävän ja kuvassa vihreällä esitetyn alueen pinta-ala on noin 18 hehtaaria (178 939 m²). Kempeleen asemakaava-alue pienenee kaavahankkeen voimaan tullessa yhteensä reilut viisi hehtaaria. Tarkempi erittely alueista on esitetty selostuksen liitteissä 1, 2, 5 ja 6.

Kaava etenee hyväksyntään kahdessa osassa. Ensimmäisen hyväksymisvaiheen asemakaavan pinta-ala on noin 42 hehtaaria (422 888 m²). Samalla suunnittelualueen alta kumotaan yhteensä noin 95 hehtaaria vanhaa asemakaavaa (ks. LIITE 2), josta osa kumoutuu pysyvästi, osa muuttuu ja osa kumotaan kunnes asemakaavassa edetään toiseen vaiheeseen.

Toisen vaiheen käsittelyyn jäävät kaupallisten palveluiden korttelit 3050 ja 3052, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 hehtaaria (287 325 m²). Nämä ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet on esitetty selostuksen liitekartoissa 2, 3, 5, 6 ja 9 sinisellä diagonaaliiviivalla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksella, laajennuksella ja osittaisella kumoamisella mahdollistetaan ensimmäisessä vaiheessa Seinäjoki – Oulu ratakäytävän perusparannuksen yhteydessä tasoristeykset korvaavan radan alituksen rakentaminen liikenteellisesti toimivaan paikkaan. Asemakaavan toisessa vaiheessa tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle.

Kaavaprosessissa kumotaan asemakaavassa nyt oleva Tähtikaarto-kadun linjaus, koska radan alittava katuyhteys on siirretty yleissuunnittelun ja tehtyjen rakentamissopimusten myötä uuteen paikkaan. Uusi poikittaisyhteys jatkuu Kokkokankaantielle saakka VT4:n alittavan vanhan peltoalituksen kautta toteutettavana tilapäisyhteytenä, kunnes Zatelliitin eritasoliittymä rakennetaan. Asemakaavan liikennealuetta laajennetaan Zatelliitin alueen uuden eritasoliittymän suunnitelman mukaisesti. Liikennealueiden suunnittelua ja toteutusta jatketaan Kempeleen kunnan, Liikenneviraston ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen yhteistyönä myös tulevaisuudessa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake, 1-vaiheen hyväksyntäkäsittely.
- LIITE 2 *) Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu pistekatkoviivalla.
- Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty ylrastitettuna ja vaaleanharmaalla rasterilla: Tähtikaarto, Plutontie, osa Linnunradasta ja Suotiestä sekä korttelit 3045, 3046 ja 3048.
 - Kaavamuuotosalueen alta ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumoutuvat kaikki kolmipisteviivarajauksen sisälle jäävät vanhan ajantasa-aseமாகাavan alueet: Uranuksentie, Saturnuksentie, osa Planeettatiestä, Zatelliitintiestä ja Linnunradasta sekä korttelit 3042, 3043, 3044, 3047 ja osa kortteleista 3041, 26116 ja 26117.
 - Ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet on esitetty sinisellä kehystettynä.
- LIITE 3 *) Ote rekisterikartasta. Ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat alueet on esitetty sinisellä kehystettynä.
- LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.8.2014.
- LIITE 5 *) Kaavaehdotuskartalle on esitetty kumoutuvat, vanhan kaavan mukaiset alueet ylliviivattuna ja kolmipisteviivarajauksella, asemakaavaehdotus harmaalla rasterilla ja ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä.
- LIITE 6 *) Kaavaehdotuskartalle on esitetty kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävät, kumoutuvat kaava- alueet harmaalla rasterilla ja ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä.
- LIITE 7 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 22.4.2014, § 111). Osallismielipiteitä ei saatu.
- LIITE 8 Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 1.9.2014, § 199). Osallismuistutuksia ei saatu.
- LIITE 9 *) Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / 1-vaiheen hyväksymiskäsittely: Kaavakartta ja merkintöjen selitykset. Kumoutuvat, vanhan



kaavan mukaiset alueet on esitetty ylivuivattuna ja kolmipisteviivarajauksella, ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä ja ylivuivattuna (khal 1.9.2014, § 199 ja kvalt 8.9.2014, §).

LIITE 10 Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / 1-vaiheen hyväksymiskäsittely: Kaavakartta ja merkintöjen selitykset, 1-vaiheen hyväksymisen jälkeinen ajantasa-asemakaavatilanne sekä kaavahanketta edeltävä ajantasakaavatilanne suunnittelualuerajauksella (khal 1.9.2014, § 199 ja kvalt 8.9.2014, §).

HUOMIO! KAIKILLA *) -MERKITYILLÄ LIITEKARTOILLA PÄTEE SEURAAVA:
1-vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet 3050 ja 3052 on esitetty liitekartassa sinisellä diagonaaliivilla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Nämä korttelit tulevat uudelleen ehdotuksena nähtäville, kun Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ovat tulleet näiltä osin voimaan.

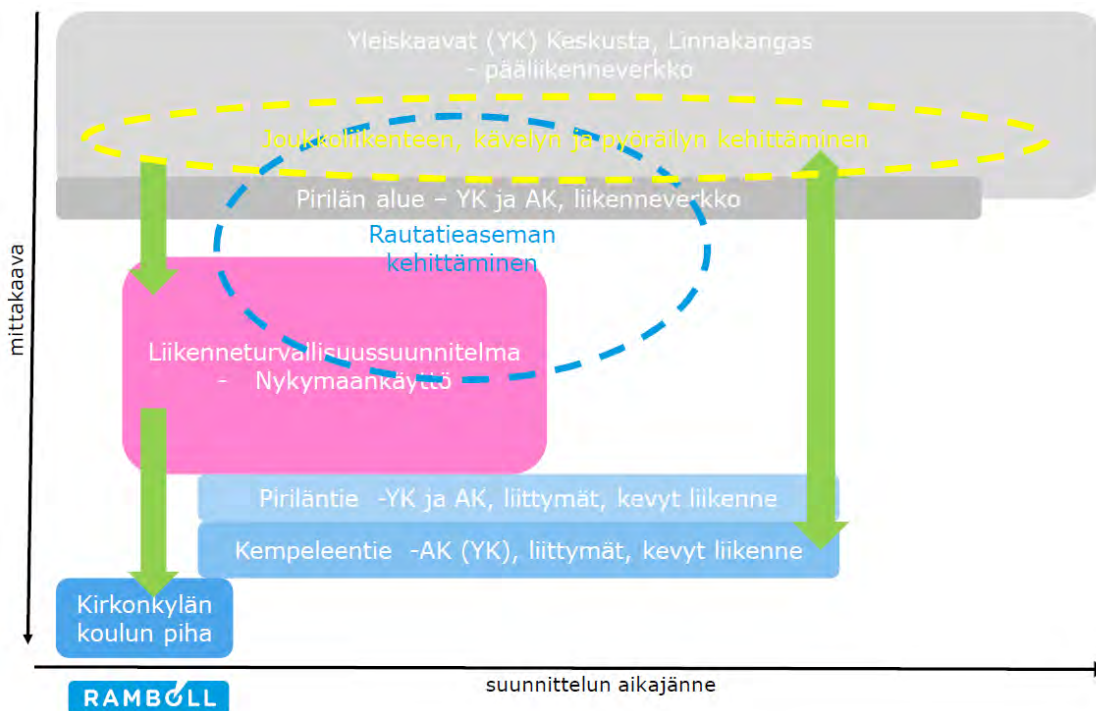
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen suunnittelu nojautuu alueella tehtyihin *ja tekeillä oleviin* selvityksiin, sopimuksiin, suunnitelmiin ja inventointeihin:

- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, ELY-keskus, raportteja 36/2013
- Tavara- ja henkilöliikenteen ratapihojen kehityskuva 2035, Kehittämisen- ja korvausinvestointitarpeet, Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 34 – 2013 (Iikkanen, Kapp, Tunninen, Nyby)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö / FMC Group (Part of SWECO), 4.11.2013
- Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, Loppuraportti 31.10.2011 ja sen täydennysselvitys 14.6.2013, FCG Finnish Consulting Group
- Oulun seudun kaupallinen palveluverkko 2030, Loppuraportti 24.6.2010, FCG Finnish Consulting Group, Ramboll ja Liidea
- Oulun seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinojen (MALPE) aiesopimus 2013 – 2015, Helsinki 5.4.2013 - Oulun seudun kuntien maankäytön toteuttamisohjelma 2013-2020, 21.11.2012 § 7 seutuvaltuusto (SeutuMATO 2013-2020 toimii MALPE-2013-2015 sopimuksen tausta-aineistona, ja sitä tarkistetaan MALPE-sopimuksen uusimisen yhteydessä vuonna 2015)
- Oulun seudun maankäytön ja liikenteen aiesopimus 2009-2012, Oulu 2009
- *Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, Strafica, Waystep Consulting, Sito ja Airix Ympäristö, valmistuu vuoden 2014 aikana*
- *Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn huomiointi kaavoituksessa –pilottihanke, Liikennevirasto, ympäristöministeriö ja Ramboll Finland Oy, valmistuu alkuvuonna 2014*
- Rautatieaseman kehittäminen, Kempeleen asemaa koskeva diplomityö Antti Heikkinen, Liikennevirasto, ympäristöministeriö ja Ramboll Finland Oy, Oulu 2014
- Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välinen sopimus Kempeleen liikennepaikan, asema-alueen sekä Uneliuksen ja Perälän tasoristeysten poistoa korvaavan alikulkusillan tiejärjestelyistä, rakentamisesta, kunnossapidosta ja käyttöoikeuksista, Helsinki 13.6.2013
- Seinäjoki-Oulu radan asemien kehittämishanke (SOul), Kempele ja Liminka, VR-Yhtymä ja Insinööritoimisto Liidea (nyk. Ramboll Finland Oy), 2011



- Seinäjoki-Oulu-radan palvelutason parantaminen, yleissuunnitelma. Ratahallintokeskus, 2006
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvedoraportti / Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia Oy ja Liidea Oy, 2010
- Valtatie 4 parantaminen välillä Kempele – Kello, rakentamissuunnitelma, valmistuu vuonna 2014
- Valtatie 4 parantaminen välillä Kempele – Kello, tiesuunnitelma 2012, WSP Finland Oy
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Liikenne-ennuste Zateelliitin ja Zeppelinin alueille uuden tieverkon pohjalta. Ins.tsto Liidea Oy, 2010
- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Kempeleen tieverkko- ja liikenneturvallisuuksuunnitelma. Oulun tiepiiri ja Kempeleen kunta, 2001
- Kempeleenharjun yhteistarkkailuohjelma, Kempeleen Vesihuolto Oy, Tiehallinto Oulun tiepiiri, 2009
- Oulun seudun ilmastostrategia: Oulu, Hailuoto, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulunsalo ja Tyrnävä, 2009
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008. Osana kulttuuriympäristöohjelmaa tarkistettiin vuosina 1999 ja 2005 laaditut arkeologiset inventoinnit sekä etsittiin uusia muinaismuistokohteita perustuen topografiseen analysointiin. Kulttuuriympäristökohteet tarkistettiin maastokäynnillä 13.9.2013 ja Kempeleen aseman pohjoispuolista rautakautista kohdetta tutkittiin museon toimesta metallinpaljastimin 6.11.2013 tulokset, mutta samalla todettiin, että pientaloalueen maankäytön muuttuessa olisi hyvä tutkia aluetta tarkemmin.
- Kempele, Taajaman osayleiskaava / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999



Kempeleen kunnan konsultilta tilaamia liikenneselvityksiä vuonna 2013.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- khal 3.6.2013, § 197, kunnanhallitus hyväksyy Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välisen sopimuksen Kempeleen asema-alueen rakentamisesta sekä käytöstä poistettavien Uneliuksen ja Perälän tasoristeysten korvaavien tiejärjestelyjen toteuttamisesta vuoden 2015 aikana, asemakaavahanke käynnistyy
- khal 17.6.2013, § 214, kunnanhallitus käsittelee kaavan vireille tulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville
- 26.6.2013, asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / Zatelliitin poikittaisyhteys kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 26. - 28.6. ja 29.7. - 23.8.2013 (kunnantalo kiinni heinäkuun, aineisto netissä myös sen ajan)
- 25.9.2013, aloituskokous pidetään Kempeleen kunnan osalta ratahankkeessa Seinäjoki – Oulu, Liminka – Oulu rakentamissuunnittelun osalta, paikalla Liikenneviraston, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja kunnan edustus
- khal 25.11.2013, § 239 kunnanhallitus hyväksyy kaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten
- 4.12.2013, Zatelliitin poikittaisyhteyden valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutetaan ja asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 4.12.2013 - 17.1.2014
- 18.12.2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat – vastualueen alueidenkäyttöyksikkö ja Kempeleen kunta pitävät työpalaverin Kempeleen kaavahankkeista, Zatelliitin poikittaisyhteyden osalta sovittiin kaavahankkeen etenemisestä ja vaiheittain hyväksymisestä
- 11.12.2013, Liikennevirasto pitää Kempeleen kunnantalolla yleisötilaisuuden koskien rakentamissuunnitelmaa välillä Liminka – Oulu, samassa tilaisuudessa esitellään Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaluonnos
- 17.3.2014, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri – vastualueen suunnitteluyksikkö ja Kempeleen kunta pitävät työpalaverin radan tasoristeukset korvaavan tilapäisyhteyden ja Zatelliitin eritasoliittymän (Kempeleenportti) vaiheittaisen toteuttamisen mahdollisuuksista
- 22.4.2014 (§ 111), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 30.4.2014, Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan ja kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30.4. – 6.6.2014
- 6.6.2014, työpalaveri Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastualueen kanssa Zatelliitin eritasoliittymän ja poikittaisyhteyden vaiheistuksesta
- 1.9.2014 (§ 199), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan ensimmäisen vaiheen hyväksymistä kunnanvaltuustolle
- 8.9.2014 (§ 43), kunnanvaltuusto hyväksyy Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäisen vaiheen (katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- ja toimitilakorttelit) ja päättää kumota vanhan asemakaavan koko suunnittelualueelta tieto hyväksymisestä ja pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle pöytäkirjan tarkistamisen jälkeen yhdessä kaava-asiakirjojen kanssa



- lokakuu-marraskuu 2014, Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta pyydetään lainvoimaisuustodistus ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäinen vaihe kuulutetaan voimaan
- loppuvuosi 2014, radan tasoristeykset korvaavan tilapäisyhteyden katusuunnitelmat asetetaan nähtäville Kempeleen kunnan rakentamisvastuulla olevilta osin, Liikenneviraston suunnitelmat ovat mahdollisesti esillä samaan aikaan
- vuosi 2015: Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahanke jatkuu kaupan korttelien osalta viranomaisneuvottelulla ja toisella ehdotusvaiheen kuulemisella 1-vaihemaakuntakaavan ja taajaman yleiskaavan tultua voimaan > vastineet ja 2-vaiheen hyväksyntä
- Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan toinen vaihe kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä ja kuntatiedotteessa

2.2 Asemakaava

Kaavahankkeella luodaan kaavalliset edellytykset pääradan tasoristeykset korvaavan poikittaisyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle. Asemakaava parantaa kaupallisten palveluiden rakentamismahdollisuuksia Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti ja mahdollistaa 1-vaihemaakuntakaavassa olevan, Zatelliitin / Kempeleenportin eritasoliittymän suunnitelmien hyväksymisen ja rakentamisen tulevaisuudessa, kun aluevaraus saadaan asemakaavakartalle.

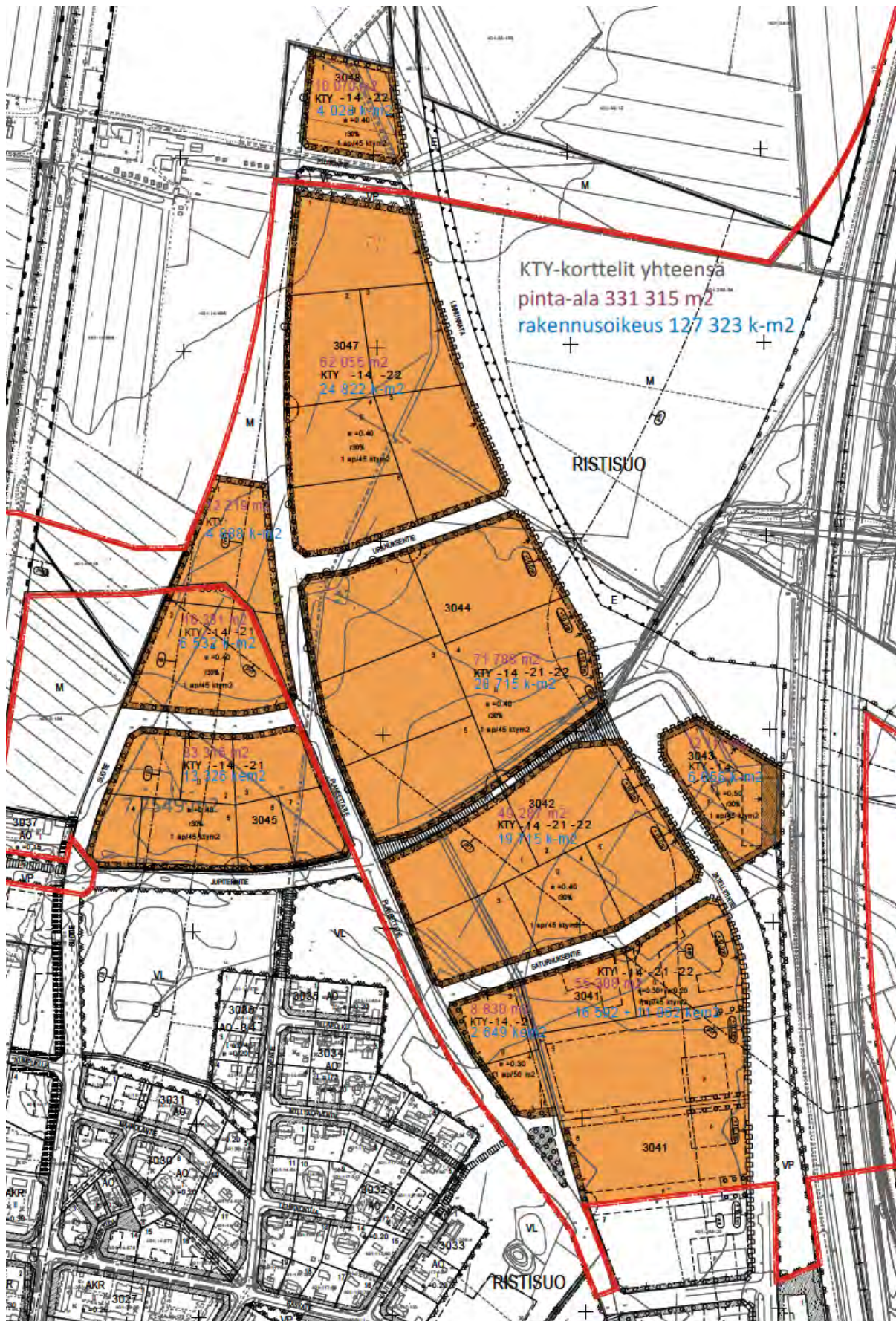
Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiin, että poikittaisyhteyden kaavahanke etenee ehdotusvaiheen kuulemiseen normaaliin tapaan, mutta hyväksyntäkäsittely joudutaan tekemään kahdessa vaiheessa. Hyväksyntäkäsittelyn vaiheistaminen johtuu siitä, että asemakaavan katualueet on saatava lainvoimaisiksi syksyllä, jotta katusuunnitelmat voidaan asettaa nähtäville, ja kadut voidaan toteuttamissopimuksen mukaisesti rakentaa vuonna 2015. Ensin hyväksytään katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- (P) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet ja kumotaan vanha asemakaava. Kauppa- ja huoltoasemakortteleiden osalta asemakaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn joutuu odottamaan 1-vaihemaakuntakaavan ja taajaman yleiskaava 2040:n voimaan tuloa, mikä tapahtuu aikaisintaan vuoden 2015 alkupuolella.

Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumotaan olevasta asemakaavasta yhteensä noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem2 niillä olevaa rakennusoikeutta. Tästä osa korvautuu toisessa vaiheessa keskustatoimintojen alueelle soveltumattomalla vähittäiskaupalla (KME). Kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävät alueet: korttelit 3045, 3046 ja 3048 (KTY) ja niiden länsipuolinen maa- ja metsätalousalue (M) sekä katualueet Tähtikaarto, Plutontie ja osa Suotiestä.

Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet on esitetty selostuksen liitekartoissa 2, 3, 5, 6 ja 9 sinisellä diagonaaliivilla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Näiden toisen vaiheen käsittelyyn jäävien kortteleiden 3050 ja 3052 yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Asemakaavan muutosalueet, jotka kumotaan ensimmäisessä hyväksymisvaiheessa, ja joiden osalta kaavaprosessi jatkuu taajaman yleiskaava 2040:n saatua lainvoiman:

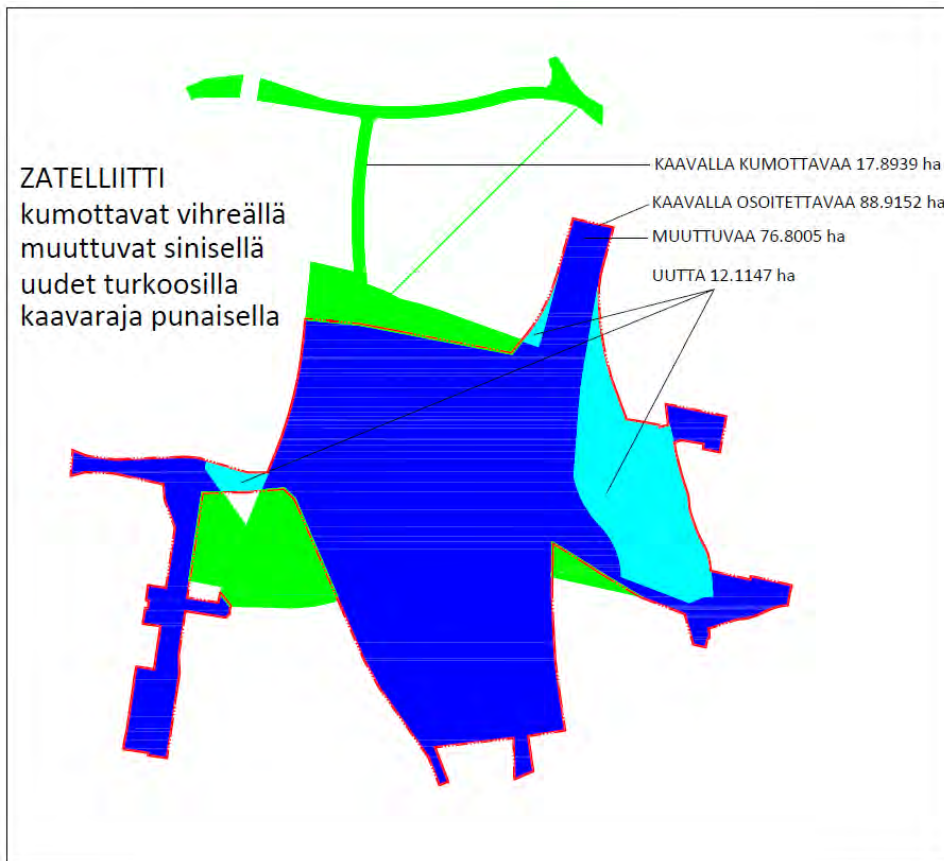
- korttelit 3042, 3043, 3044, 3047 ja osa kortteleista 3041, 26116 ja 26117
- katualueet Uranuksentie, Saturnuksentie, osa Planeettatiestä, Zatelliitintiestä ja Linnunradasta.



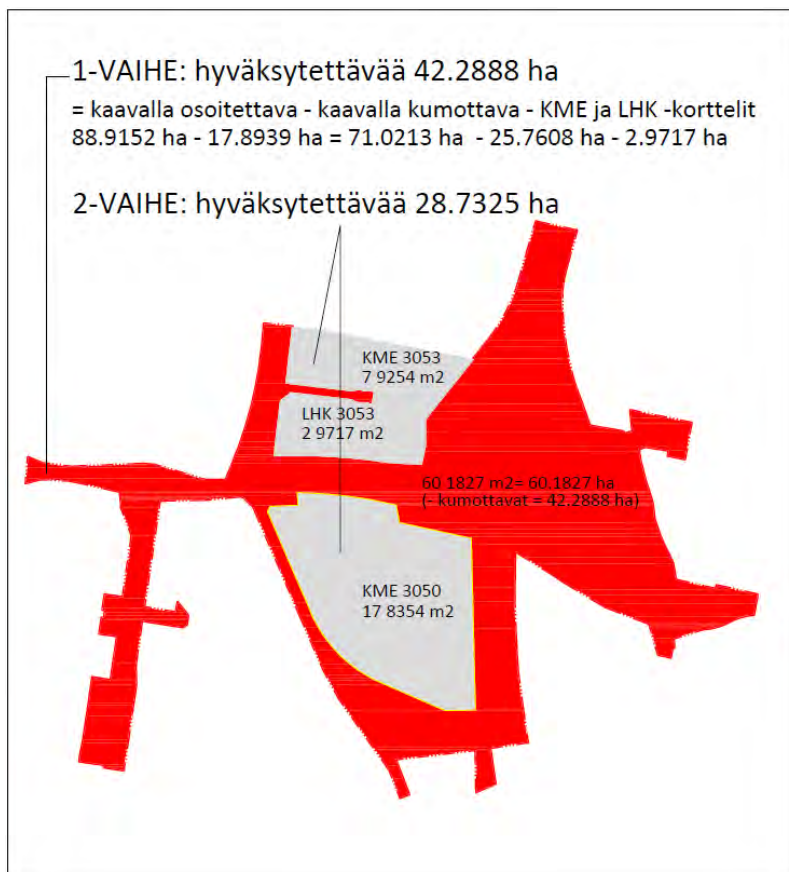


Ensimmäisessä hyväksymisvaiheessa kumoutuvat toimitilarakennusten korttelialueet, niiden pinta-alat ja rakennusoikeudet. Yhteensä vanhasta asemakaavasta kumoutuu KTY-alueita noin 31 hehtaaria ja rakennusoikeutta noin 122 000 kem².





Zatelliitin asemakaavan eri osa-alueitten muodostumisen ja vaiheistuksen esitys kuvallisesti.



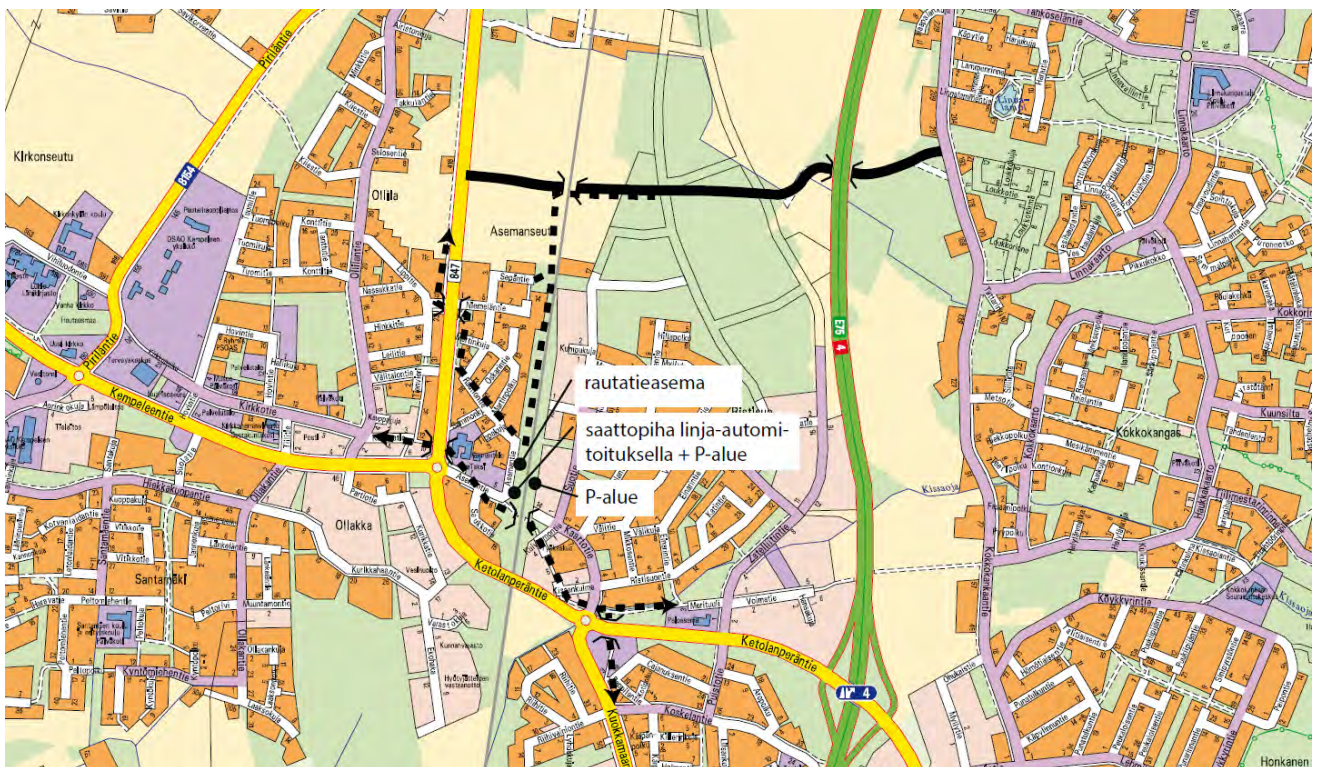
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen poikittaisyhteyden osalta alkaa jo vuoden 2015 aikana, samalla Kempeleen vanhalle asemalle toteutetaan henkilöliikenteen tarvitsemat rakenteet. Eritasoliittymän ja kauppakortteleiden osalta toteutusaikataulu selkiytyy myöhemmin.

Kaavamuutoksen myötä Kempeleen keskustaajamaan tulee uusi poikittaisyhteys rautatien ja VT4:n alitse. Uusi poikittaisyhteys ja Kempeleen nykyisen aseman henkilöliikennevalmius valmistuvat vuoden 2015 loppuun mennessä Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan yhteishankkeena. VR-Yhtymä aloittaa henkilöliikenteen Kempeleen asemalla sopivassa aikataulukauden vaihteessa vuoden 2016 aikana. Kaavaprosessin yhteydessä esitetään liikenneviraston ja kunnan keskinäisessä toteuttamissopimuksessa mainittu uuden radan alituksen ja nykyisen asema-alueen yhdistävä kevyen liikenteen yhteys Kempeleen asemalta pohjoiseen. VR Track aloitti liikenneviraston kilpailuttaman Kempeleen poikittaisyhteyden rakentamissuunnittelun elokuussa 2013, ja suunnitelmat ovat viimeistelyvaiheessa. Katusuunnitelmat asetetaan nähtäville asemakaavan ensimmäisen vaiheen tultua voimaan.

Uusi poikittaisyhteys parantaa huomattavasti Kempeleen taajaman sisäisiä ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyksiä sekä joukkoliikenteen mahdollisuuksia, samalla Ketolanperäntien ja Zeppelinin eritasoliittymän kuormitus vähenee ja liikenneturvallisuus paranee. Tulevaisuuden vision mukaan Zatelliitin alue rakentuu Kempeleenportin tulevan eritasoliittymän ja uuden, kaksoisraiteeseen tukeutuvan rautatieaseman ympärille. Molemmat hankkeet vaativat kunnalta voimakasta taloudellista panostusta. Eritasoliittymän toteuttaminen riippuu kunnan ja tievaltion investointivaroista, ja se rakennetaan todennäköisesti vaiheittain (ks. kohta 5.4).

Zatelliitin uuden aseman seudun alueen tarkempi kaavoitus käynnistetään myöhemmin.



Kempeleen kunnan ja Liikenneviraston välisen rakentamissopimuksen yleiskartta vuonna 2015 toteutettavista yhteyksistä.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

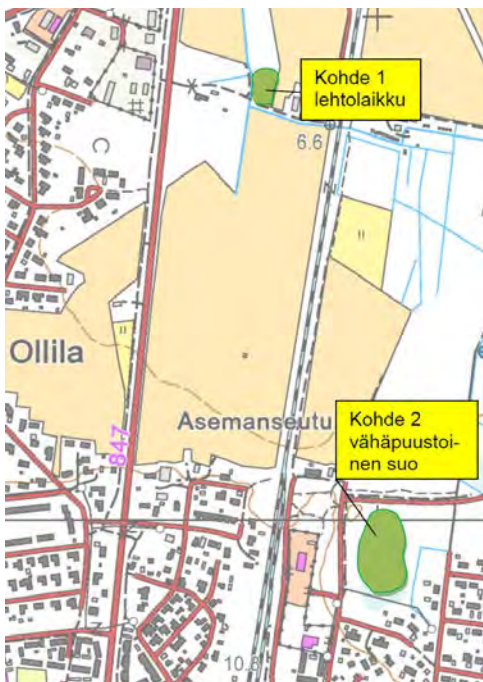
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu VT4:n ja rautatien väliin, kokonaispinta-alasta noin yhdeksän kymmenesosaa on tällä hetkellä asemakaavoitettua (95 / 107 ha). Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää, viljelyksessä olevia peltoalueita ja jo rakennettua kunnallistekniikkaa. Asemakaavoitettu alue on pääosin Zatelliitin työpaikka-aluetta, joka on rakentunut suunnittelualueesta etelään, kohti Zeppelinin eritasoliittymää. Kempeleen kunnan alueella radan ja nelostien eritasossa kulkevat poikittaisyhteydet ovat tällä hetkellä Ketolanperäntien varassa, joten uusi poikittaisyhteys parantaa yhteyksiä Linnakankaalta ja Kokkokankaalta kunnan keskustajamaan merkittävästi. Pohjoisen peltoalueen läpi kulkeneet katuvaraukset poistuvat.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 laatimisen yhteydessä maisemaselvitys vuonna 2008 (Airix Ympäristö / FMC Group) ja luontoselvitys vuonna 2013 (Airix Ympäristö / FMC Group, Part of SWECO). Laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on peltoaluetta ja eteläosassa on lehti- ja sekapuustoista kangasmetsää. Alueella ei ole linnustollisesti erityisen arvokkaita ympäristöjä eikä liito-oravan suosimia vanhoja metsiä.

Laadittu luontoselvitys kohdistettiin kolmelle alueelle. Alla oikeanpuoleisessa kuvassa näkyy noin 220 hehtaarin kokoinen Hakamaa – Ristisuo – Väärälänperä –alue, johon Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava-alue sisältyy. Osa-alueelta löytyi kaksi metsälakikohdetta, lehtolaikku ja vähäpuustoinen suo (avosuo), joista kumpikaan ei sijaitse suunnittelualueella.



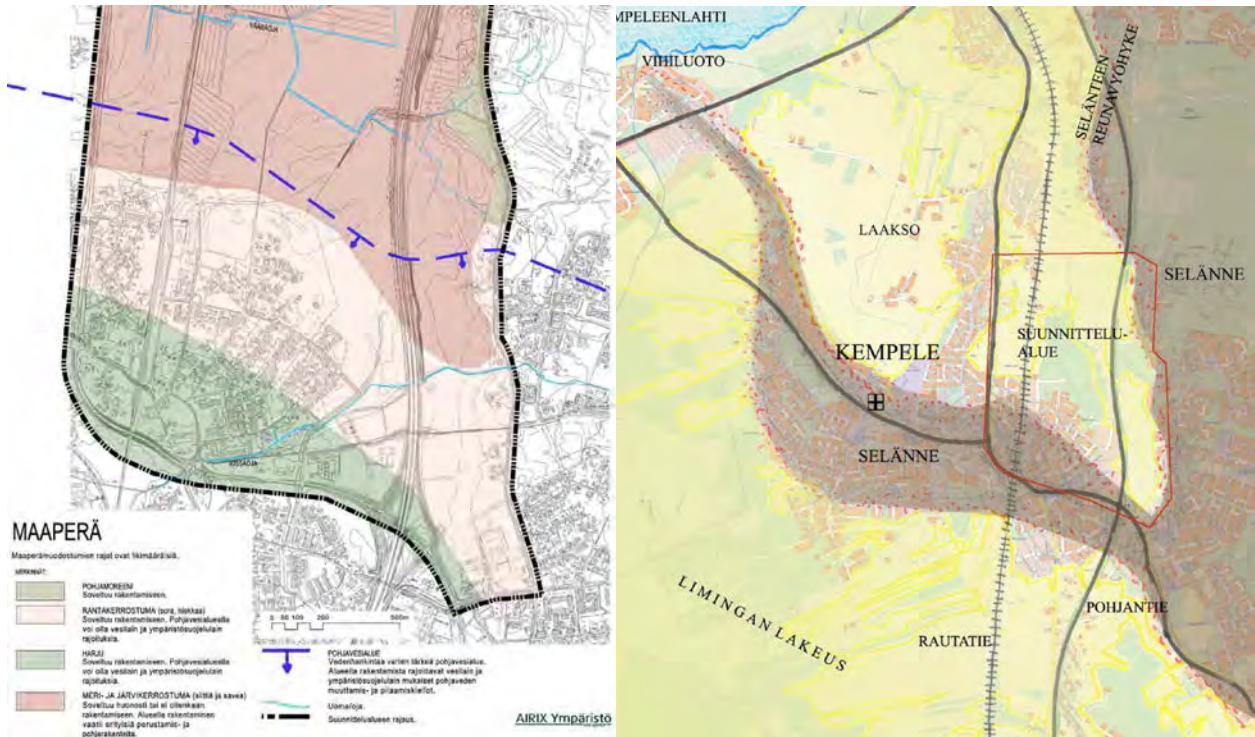
Ote / Liitekartta 1



Ote / Liitekartta 1 (taajaman osayleiskaavan luontoselvitys)



Maisema- ja viherverkkoselvityksen maaperäanalyysin mukaan suunnittelualue on pääosin rakentamiseen soveltuvaa sora- ja hiekkapitoista rantakerrostumaa (kuvassa vaaleanpunaisella). Pohjoisosassa on meri- ja järvikerrostumia, jotka soveltuvat huonommin rakentamiseen, joka edellyttää erityisiä pohjarakenteita (kuvassa terralla). Lisäksi suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen. Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen, selkeät laaksot ja selänteet vaihtelevat, ja niillä on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue.



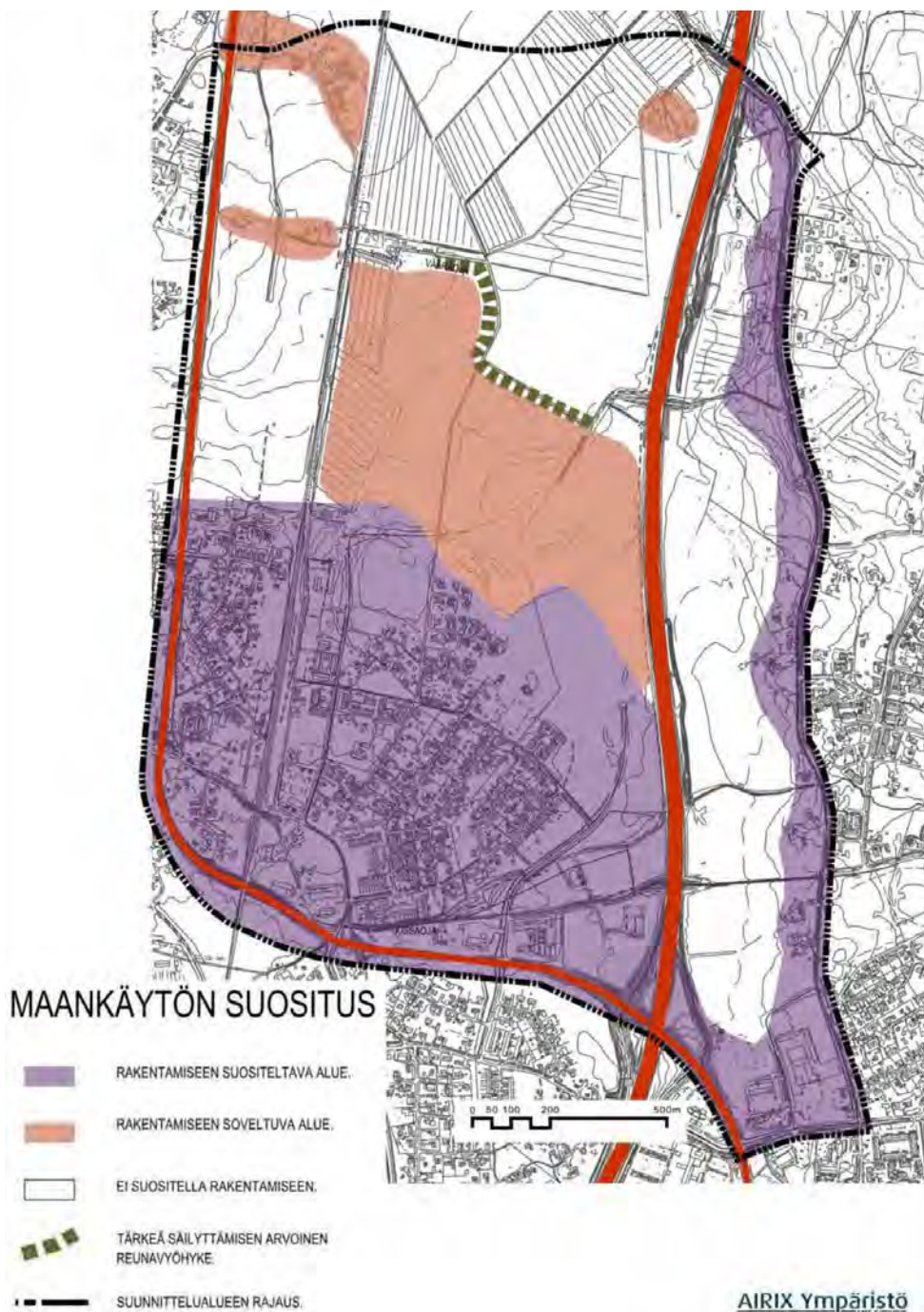
Otteita Kempeleen taajaman osayleiskaavan maisema- ja viherverkkoselvityksestä (kartat: 1. Maaperä, 2. Maisemarakenne)



Viistoilmakuvassa tilapäisyhteyteen sisältyvä oleva vt4:n peltoalitus ja Zateelliitin eteläosan kangasmetsä ja pohjoisosan peltoalue.



Maisema- ja viherverkkoselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että Pohjantien ja rautatien rakentamisen aikoihin maisemarakennetta ja maisemakuvaa ei pidetty merkittävänä lähtökohtana suunnittelulle, joten korkealle penkereelle rakennetut kulkuväylät katkaisevat optisesti ja maiseman kannalta tärkeän selänteen ja rannan välisen yhteyden. Selvityksen mukaan jatkosuunnitteluvaiheessa tulee erityisesti huolehtia viheryhteyksien ja niihin liittyvien pienvesien toimivuuden ja jatkuvuuden turvaamisesta. Kulttuurimaisema-alueiden, hoidettujen niittyjen ja peltojen säilyttäminen riittävän laajoina kokonaisuuksina on merkittävä tavoite. Rakentamiseen soveltuvat alueet selvitys rajaa Zatelliitin poikittaisyhteyden paikkeille. Näihin seikkoihin on Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan suunnittelussa kiinnitetty huomiota.

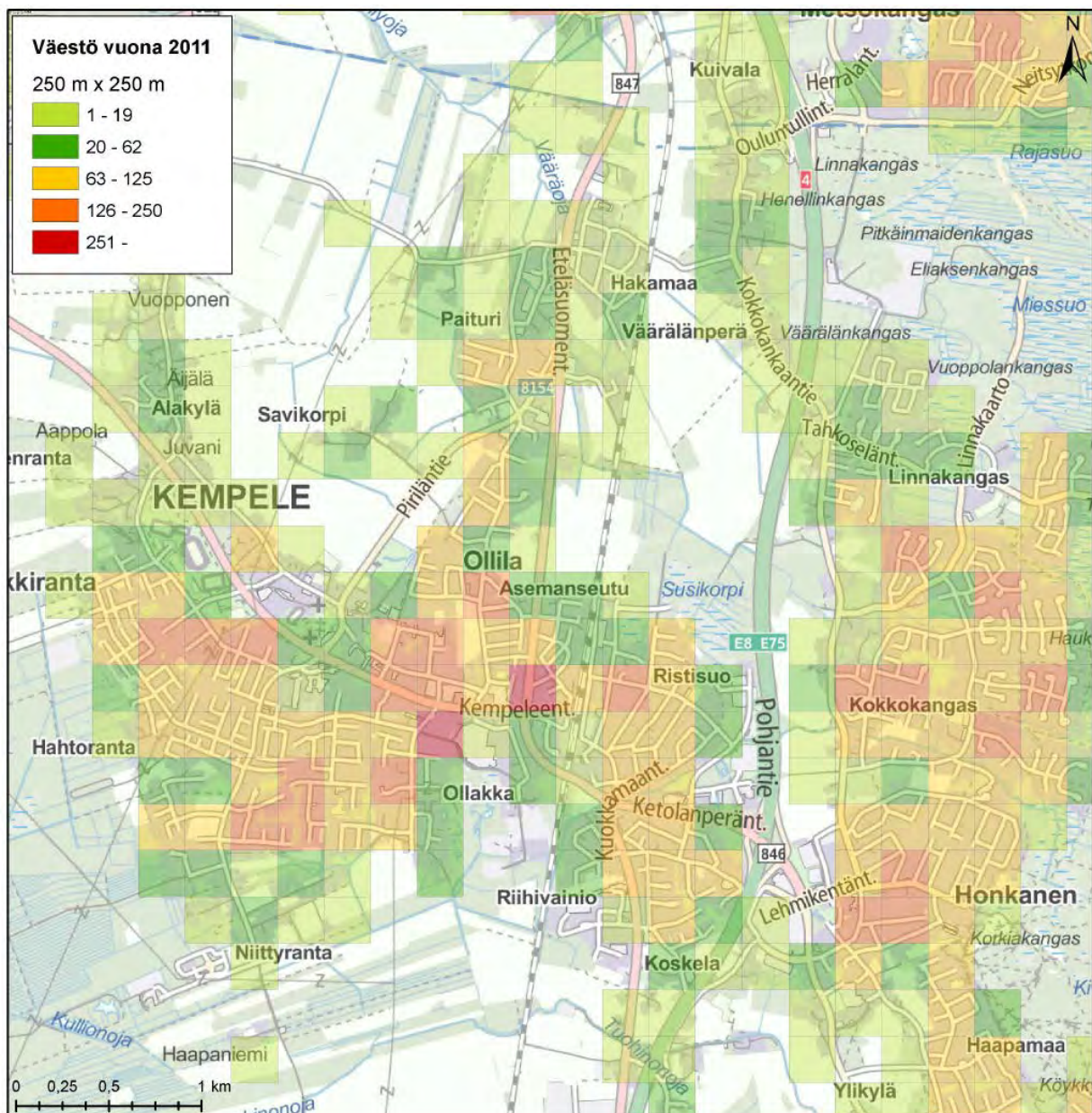


Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan maisema- ja viherverkkoselvityksestä (kartta 4. Maiseman maankäyttösuositus)



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

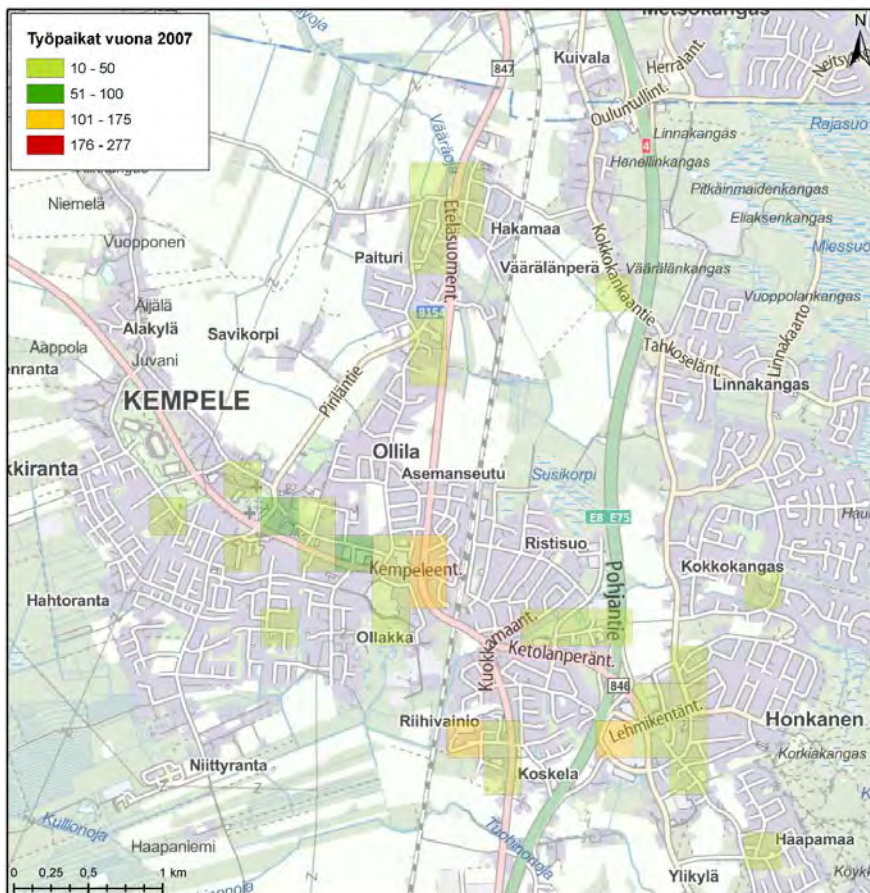


Kempeleen väestö vuonna 2011 esitetty ruututietokannassa. Zatelliitin alueen rakentuminen on alkanut eteläosista. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2013, Oulun seutu; YKR-aineiston käsittely Ramboll Finland Oy)

Suunnittelualan eteläpuolella, Eteläsuomentien länsipuolella ja nelostien itäpuolella on jo rakentunutta asuin- ja työpaikka-alueita. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut suunnitellusti toimitilarakennusten korttelialueiksi. Zatiellittin poikittaisyyhteyden rakentuminen täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja palveluverkkoa keskustatoimintojen alueelle soveltumattoman kaupan ja lähipalveluiden osalta. Myös huoltoasemalle osoitetaan paikka pohjavesialueen ulkopuolelta. Zatiellittin alueen kaavoituksen edetessä seuraavaan vaiheeseen, Kempeleen keskustaajama tiivistyy ja alueelle saadaan julkiseen liikenteeseen pohjautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

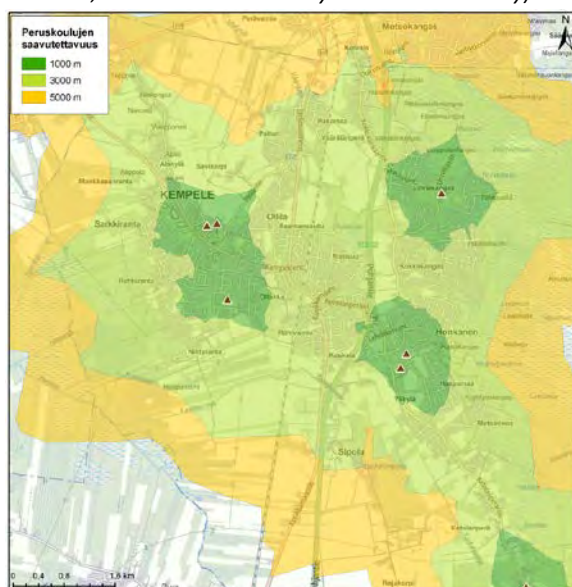
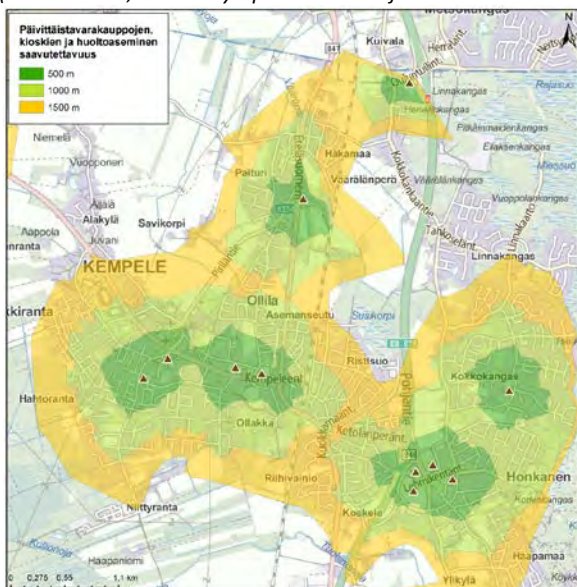
Alueen sijainti suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin on hyvä. Kempeleen kuntakeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä ja Liikekeskus Zeppelin noin 3 kilometrin päässä. Radan länsipuolella, vajaa kilometri uudesta poikittaisyhteydestä pohjoiseen sijaitsee huoltoasema. Oulun keskusta tulee matkaa Eteläsuomentietä pitkin noin 11 kilometriä. Työpaikkarakentaminen on alkanut Zatelliitin eteläosista, lännessä ja pohjoisessa työpaikkoja on Paiturin ja Hakamaan alueilla.



Yläkuvasa esitetty Kempeleen työpaikat vuonna 2007. Zatelliitin alueen rakentuminen täydentää työpaikkatarjontaa.

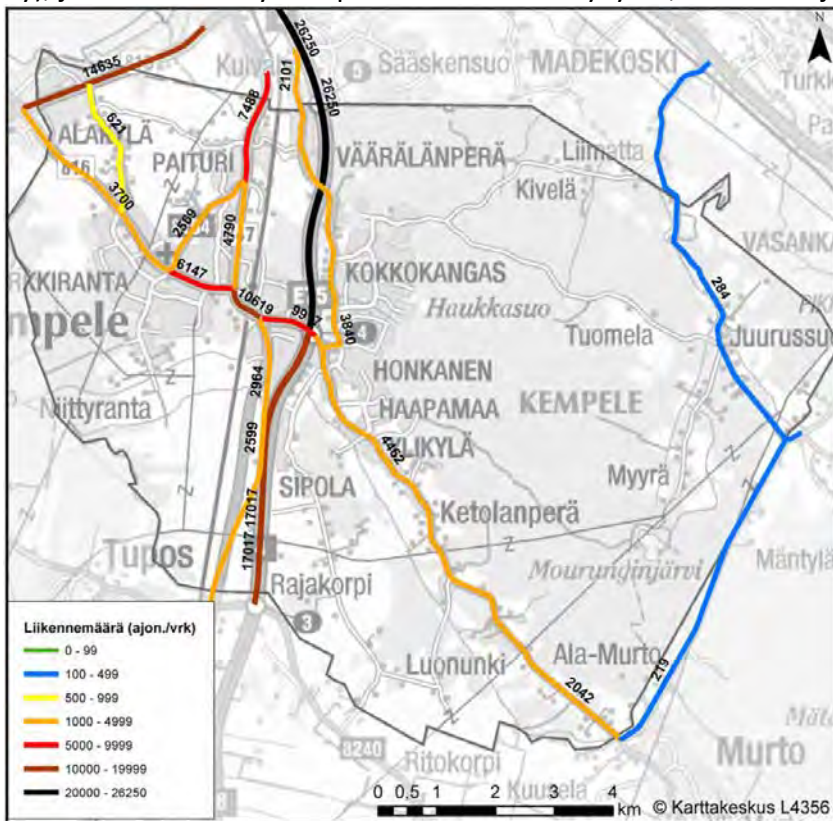
Alla vasemmalla esitetty päivittäistavarakauppojen, kioskien ja huoltoasemien, oikealla koulujen saavutettavuus.

(YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2013, Oulun seutu; YKR-aineiston käsittely Ramboll Finland Oy)



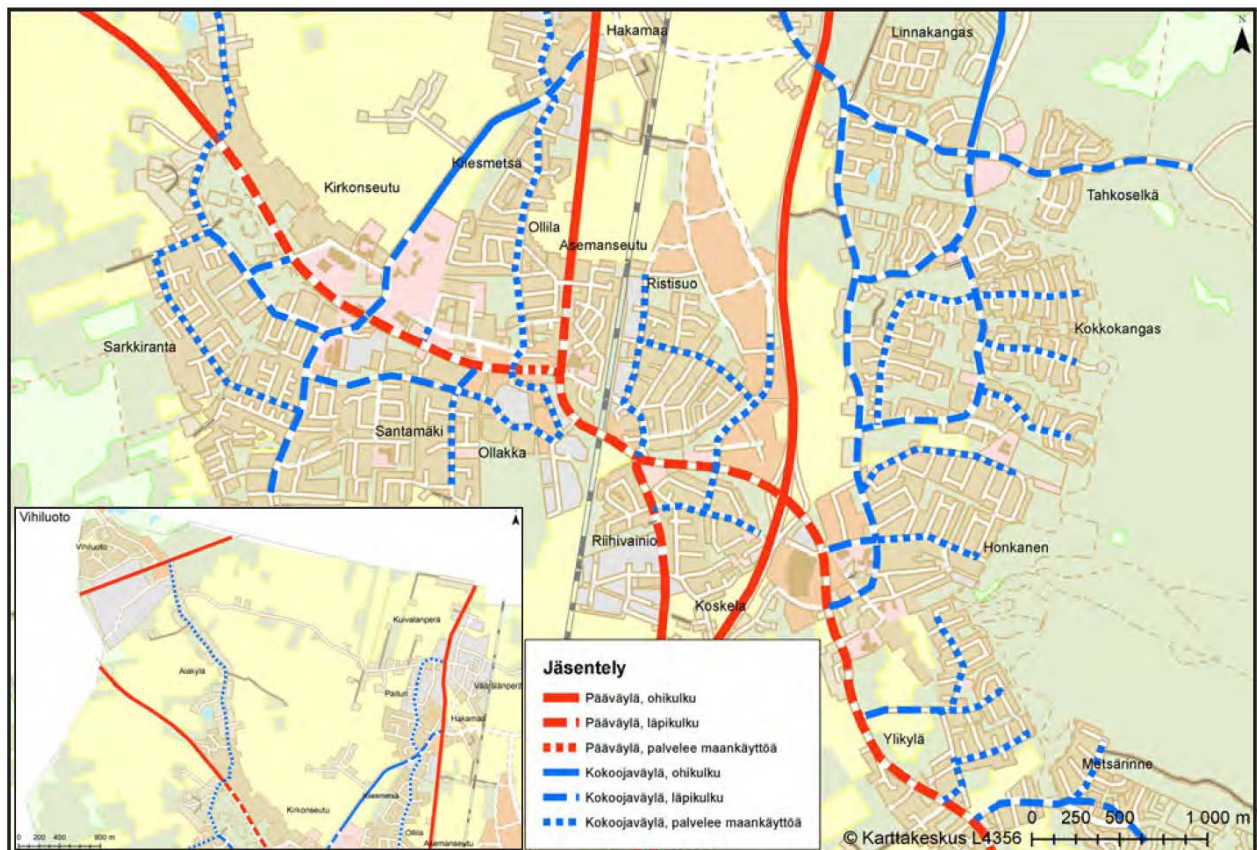
Liikenne

Syksyllä 2014 ehdotusvaiheeseen etenevässä Kempeleen taajaman osayleiskaavassa ja vuonna 2014 valmistuvassa Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tarkastellaan myös Zatelliitin alueen liikennettä seudullisesti. Paikallisen liikenteen katsaus löytyy juuri valmistuneesta Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelmasta (ELY-keskus, raportteja 36 / 2013, Ramboll Finland Oy), jossa on esitetty Kempeleen liikenteen nykytila, tavoitteet ja toimenpideohjelma.

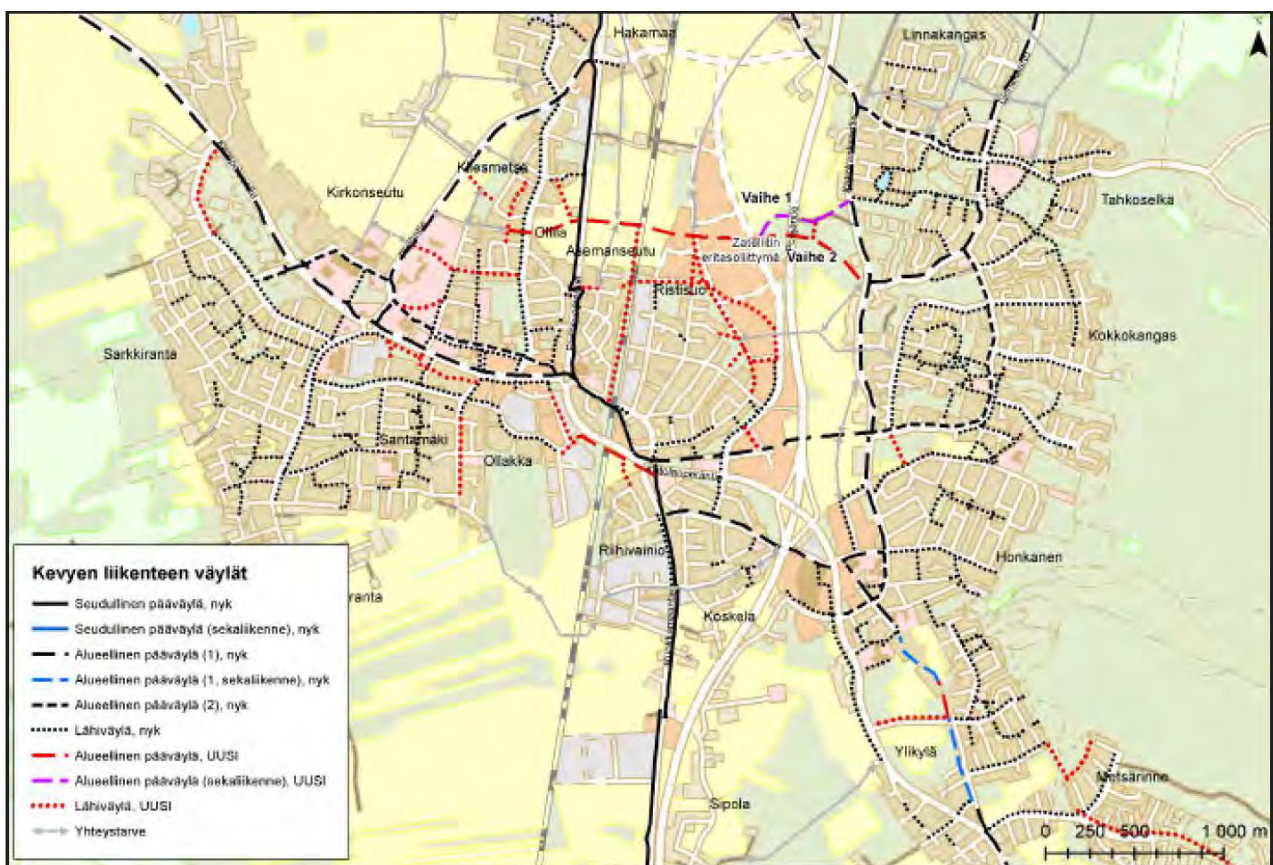


Kempeleen maantiet ja vuorokautiset liikennemäärät. Otteita Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelmasta.





Kempeleen tieverkon jäsentely nykyvähillä. Ote Liikenneturvallisuuussuunnitelmasta (ELY-keskus 36 / 2013).



Kempeleen kevyen liikenteen väylien tavoiteverkko. Ote Liikenneturvallisuuussuunnitelmasta (ELY-keskus 36 / 2013).

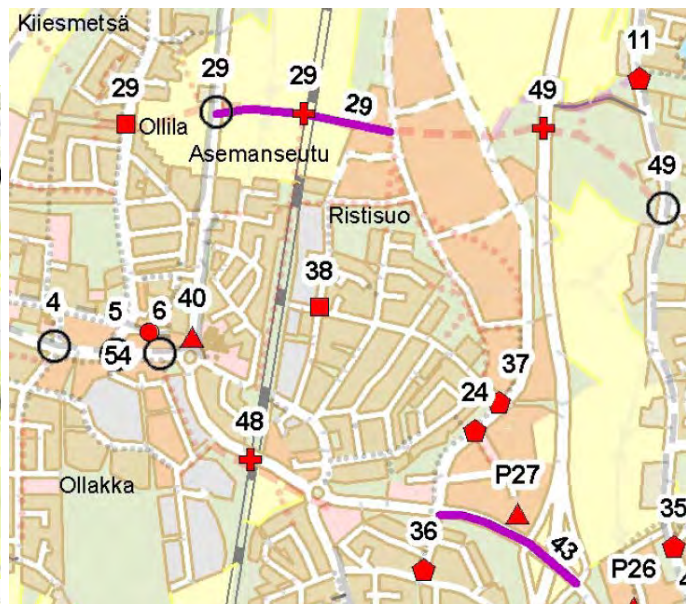


Liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpideohjelmassa on haettu liikenneympäristön parannustoimenpiteiksi halpoja ja helposti toteutettavia, mutta tehokkaita toimenpiteitä. Alla olevissa karttaotteissa on esitetty toimenpiteet kavasuunnittelualueella ja sen läheisyydessä.



Kempeleen toimenpide-esitykset, yläkuvassa kevyen liikenteen väylät. Otteita Liikenneturvallisuussuunnitelmasta (ELY-keskuksen raportteja, 36/ 2013)

Kevyen liikenteen väylät	
	Seudullinen pääväylä, nyk
	Seudullinen pääväylä (sekaliikenne), nyk
	Alueellinen pääväylä (1), nyk
	Alueellinen pääväylä (1, sekaliikenne), nyk
	Alueellinen pääväylä (2), nyk
	Lähiväylä, nyk
	Alueellinen pääväylä, UUSI
	Alueellinen pääväylä (sekaliikenne), UUSI
	Lähiväylä, UUSI
	Yhteystarve

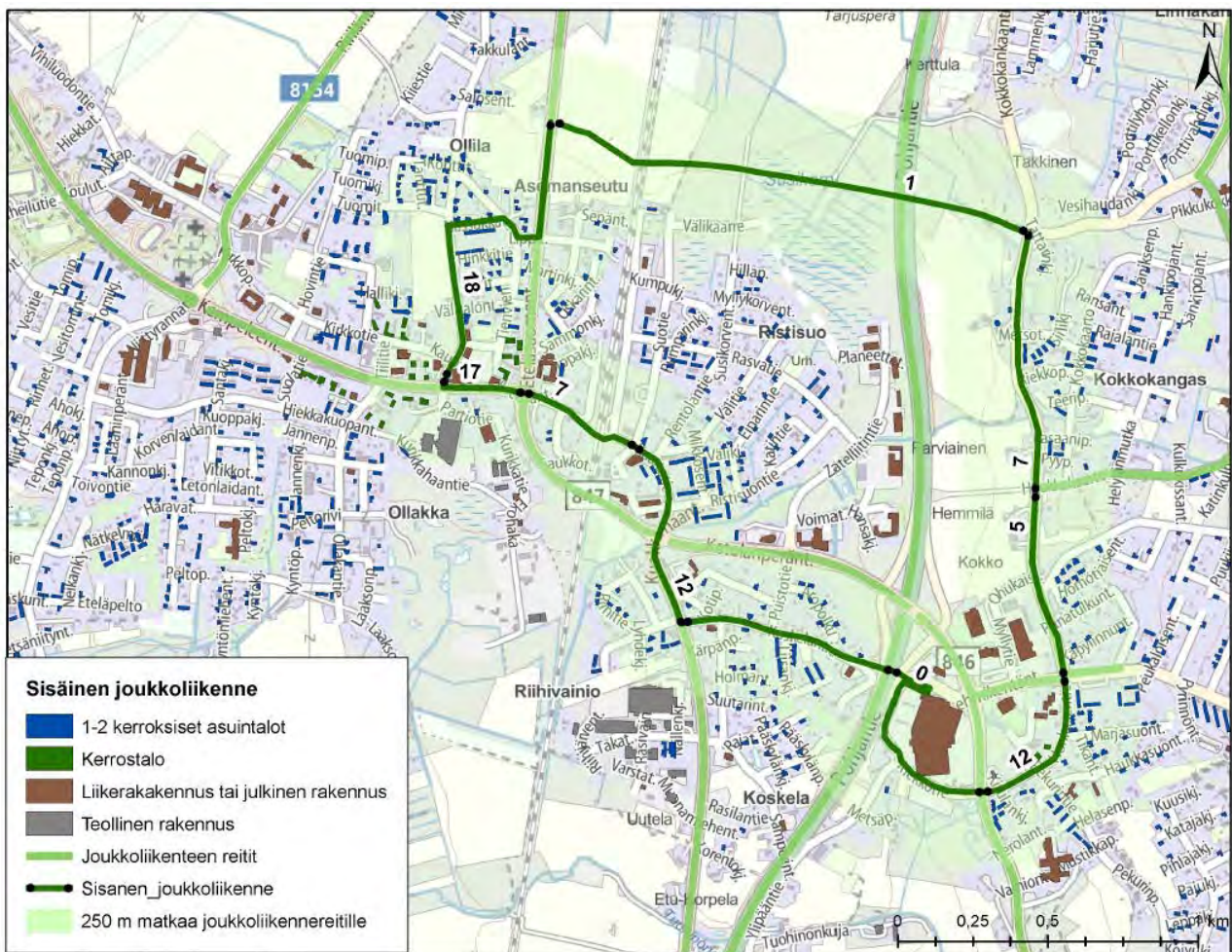


Toimenpiteet

	Muu toimenpide		Ali- tai ylikulku
	Kempeleen ja Pirläntien tps		Suojatie
	Saareke		Hidaste
	Liittymän poisto		Liittymän parantaminen
			Perusparannus/uusi tieyhteys



Tällä hetkellä alueen liikenneyhteydet Zatelliitintielle hoituvat ainoastaan etelän suunnasta Zeppelinin eritasoliittymän ja Ketolanperäntien kautta. Tämän kaavahankkeen mahdollistama, vuonna 2015 valmistuva ja tasoristeykset korvaava tilapäisyhteys Eteläsuomentien ja Kokkokankaantien välille muodostaa toisen eritasoyhteyden Kempeleen taajaman poikki. Yhteys parantaa merkittävästi Kempeleen kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä etenkin Linnakankaalta ja Kokkokankaalta keskustaaajamaan. Pitkällä tähtäimellä rakentuu myös kaavassa esitetty Kempeleenportin eritasoliittymä, joka vähentää Zeppelinin liittymän kuormitusta ja parantaa edelleen taajaman liikenneyhteyksiä ja mahdollistaa esim. alla olevassa kuvassa esitetyn Kempeleen sisäisen joukkoliikenneyhteyden. Toteutuksen alustava vaiheistus on esitetty luvussa 6 / Asemakaavan toteutus.



Kempeleen sisäinen joukkoliikenne, tavoiteverkko.

(YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2013, Oulun seutu; YKR-aineiston käsittely Ramboll Finland Oy)

Kempeleen kunnan ja Liikenneviraston välisen rakentamissopimuksen mukaisesti Kempeleen vanhalla rautatieasemalla alkaa henkilöliikenne vuonna 2016, jolloin julkisen liikenteen tarjonta paranee. Vanhaa asemarakennusta ei oteta käyttöön, mutta laiturirakenteet, pyörä- ja autopaikoitus, opastus, lippuautomaatit ja muu varustus rakennetaan nykyvaatimustason mukaisesti esteettömäksi. Aseman saavutettavuudesta ja varustelutasosta tehtiin diplomityö, jonka tuloksia hyödynnetään henkilöliikenneaseman suunnittelussa.



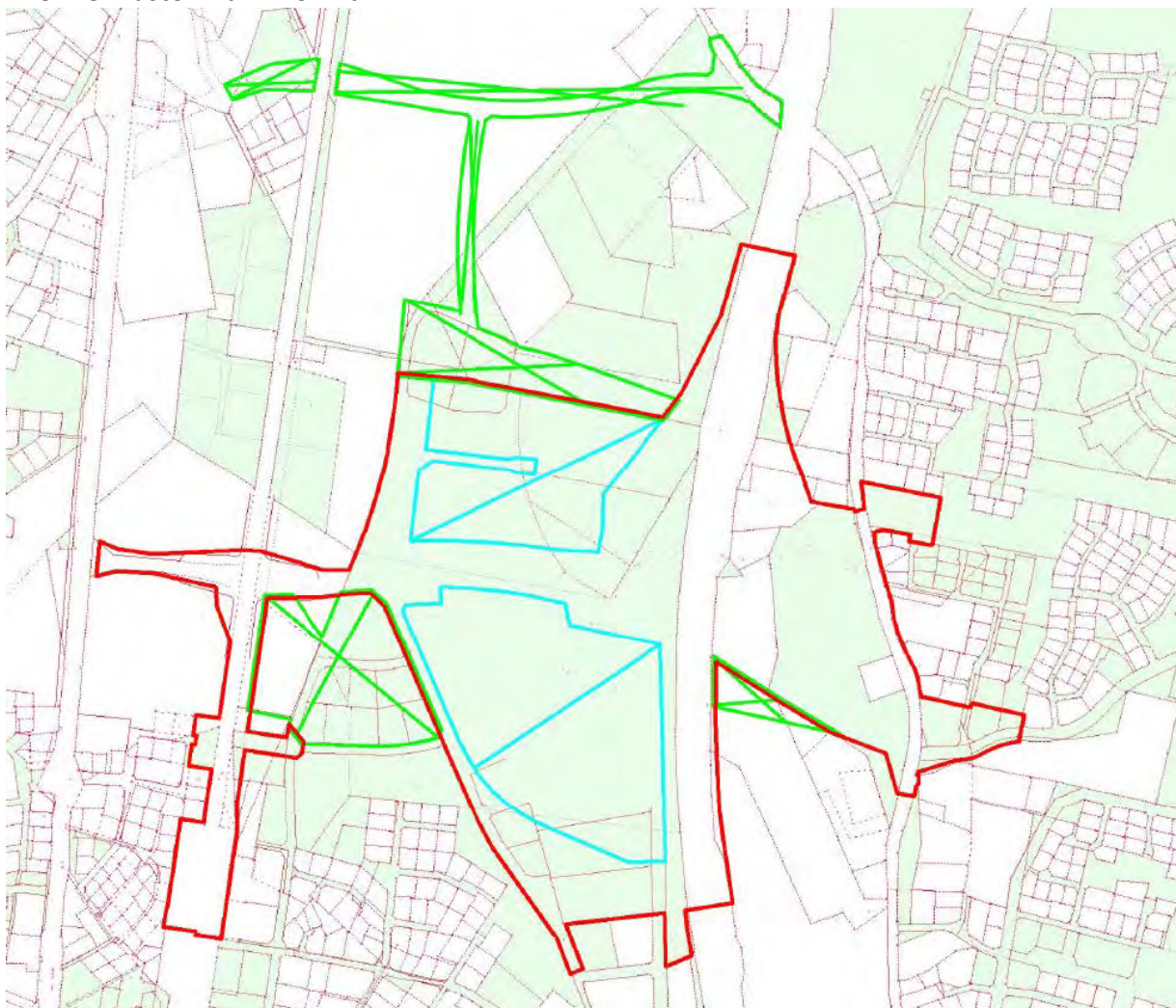
Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo käytössä olevaa Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa muuntamoinen ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa pumppaamoinen. Toimijoilta saatu tieto teknisistä verkostoista on viety kaavan pohjakartalle. Osa olevista verkostoista esitetään kaavakartan indeksien ohjeistuksen mukaan siirrettäväksi tulevaisuudessa suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa. Ohjeistuksesta ja indekseistä lisää kohdassa 4. *Suunnittelun vaiheet*. Zatelliitin alueen infrastruktuuri rakentuu toteutuksen edetessä.

3.1.4 Maanomistus

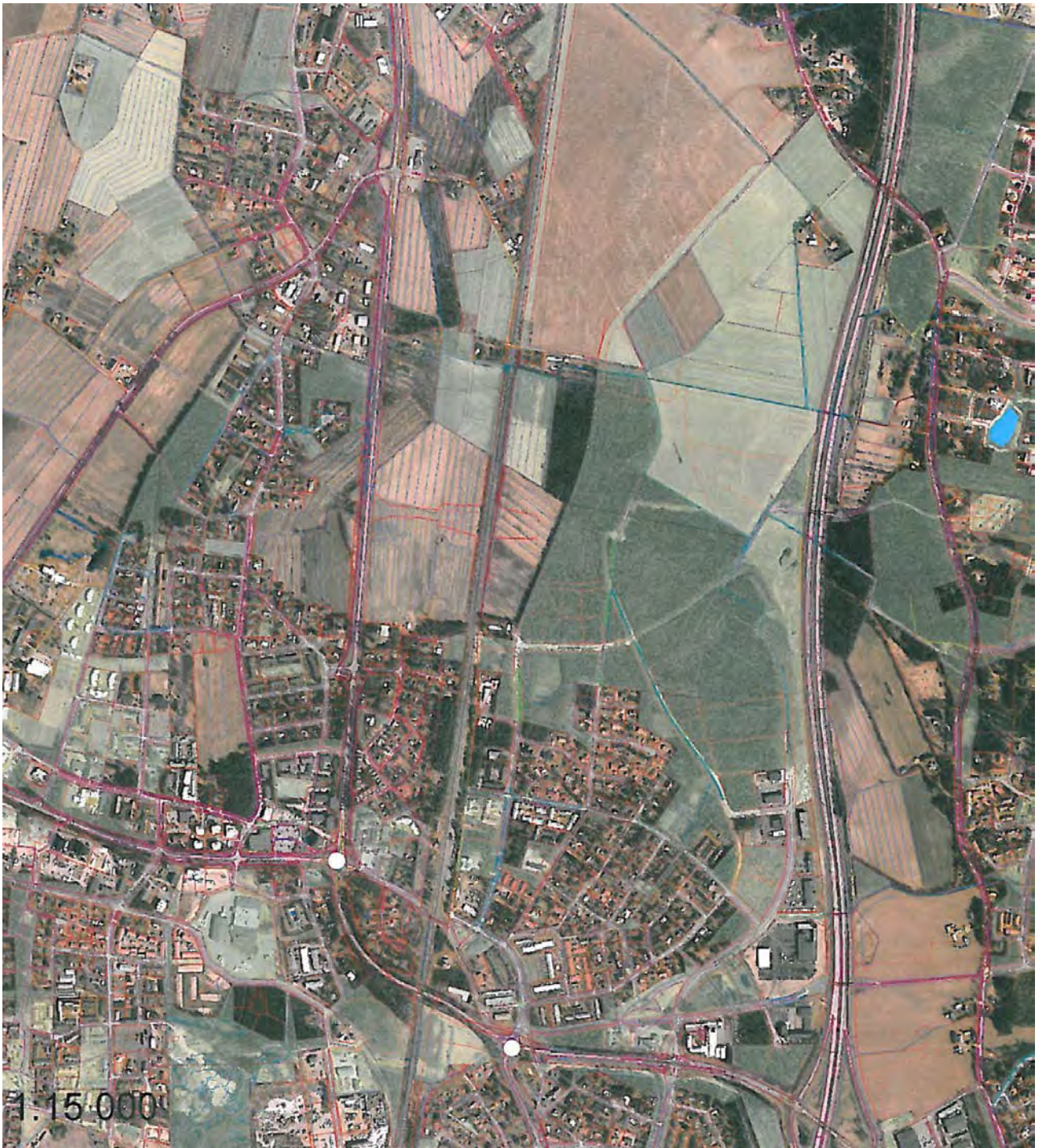
Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla olevissa kuvissa, kunnan omistus on vihreällä värillä. Joitakin maa-alueita on yksityisten omistuksessa, ja joistakin alueista on tehty maanostotarjouksia. Osa kunnan tekemistä maakaupoista on vielä käsittelyn alla, joten koko maaomaisuus ei näy vielä kartalla.

Valtatie 4:n liikennealue (kiinteistötunnus: 244-895-0-4, nimi: Jyväskylä-Oulu-Rovaniemi MT) ja rautatiealue (kiinteistötunnus: 244-401-5-3) ovat Suomen valtion omistuksessa, ja osin liikenneviraston hallinnoimia.



Ote Kempeleen kunnan FactaMap –paikkatietoohjelman aineistosta. Kokonaan kumoutuva kaava-alue on esitetty vihreällä, 1- ja 2-vaiheen hyväksymisen jälkeen voimaan tuleva punaisella sekä 2-vaiheen rajausta sinisellä rajauksella. Kempeleen kunnan maanomistus näkyy vaaleanvihreällä rasterilla (tilanne 26.8.2014).





Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa.

Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla (tilanne 26.8.2014).



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

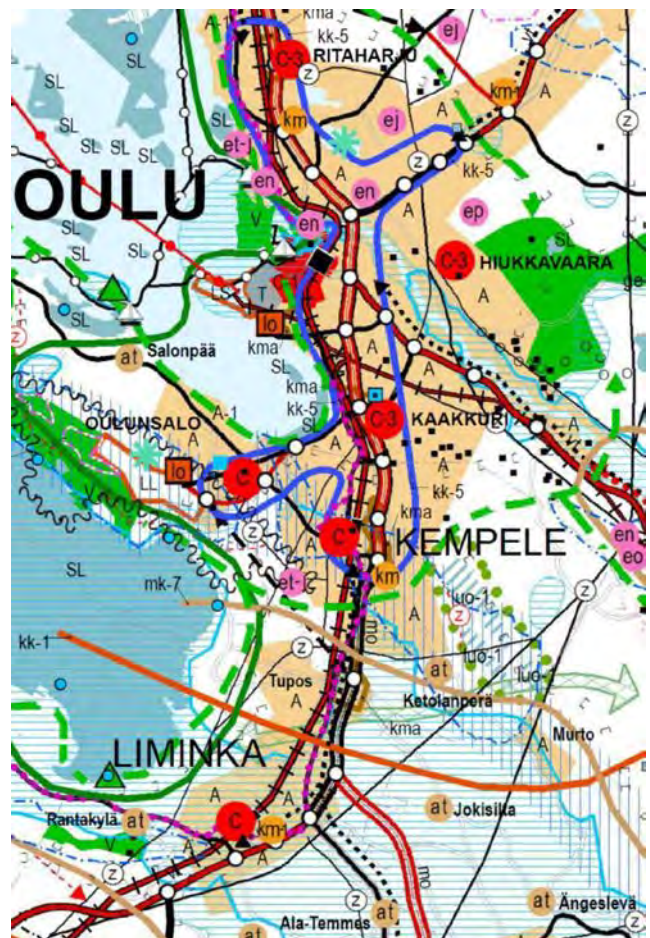
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010.

Maakuntavaltuusto hyväksyi uudistettavan maakuntakaavan ensimmäisen vaihekaavan 2.12.2013 kokouksessa, ja kaava on paraikaa ympäristöministeriössä vahvistettavana. Olennaisia muutoksia nykykaavaan Kempeleen osalta ovat Zatelliitin eritasoliittymän merkitseminen kaavakartalle sekä kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen. Kaupan suuryksikkö (km) Zeppelinin kokonaismoitukseksi on 1-vaihekaavassa esitetty yhteensä 50 000 m², vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kokonaismoitus Zatelliitti – Zeppelin –alueella on 80 000 km² ja Liminka - Kempele raja-alueella yhteensä 40 000 km². Ympäristöministeriö voi puuttua vahvistusmenettelyn aikana kaupan ohjaukseen. **Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava voi edetä toiseen vaiheeseen vasta maakuntakaavan ja taajaman osayleiskaavan tultua kaupan ohjauksen osalta voimaan.**

Zatelliitin poikittaisyhteyden suunnittelualue sijaitsee **voimassa olevassa** (maakuntavaltuusto 11.6.2003, ympäristöministeriö 17.2.2005, lainvoima / korkein hallinto-oikeus 25.8.2006) **maakuntakaavassa** taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueella ja on osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5).



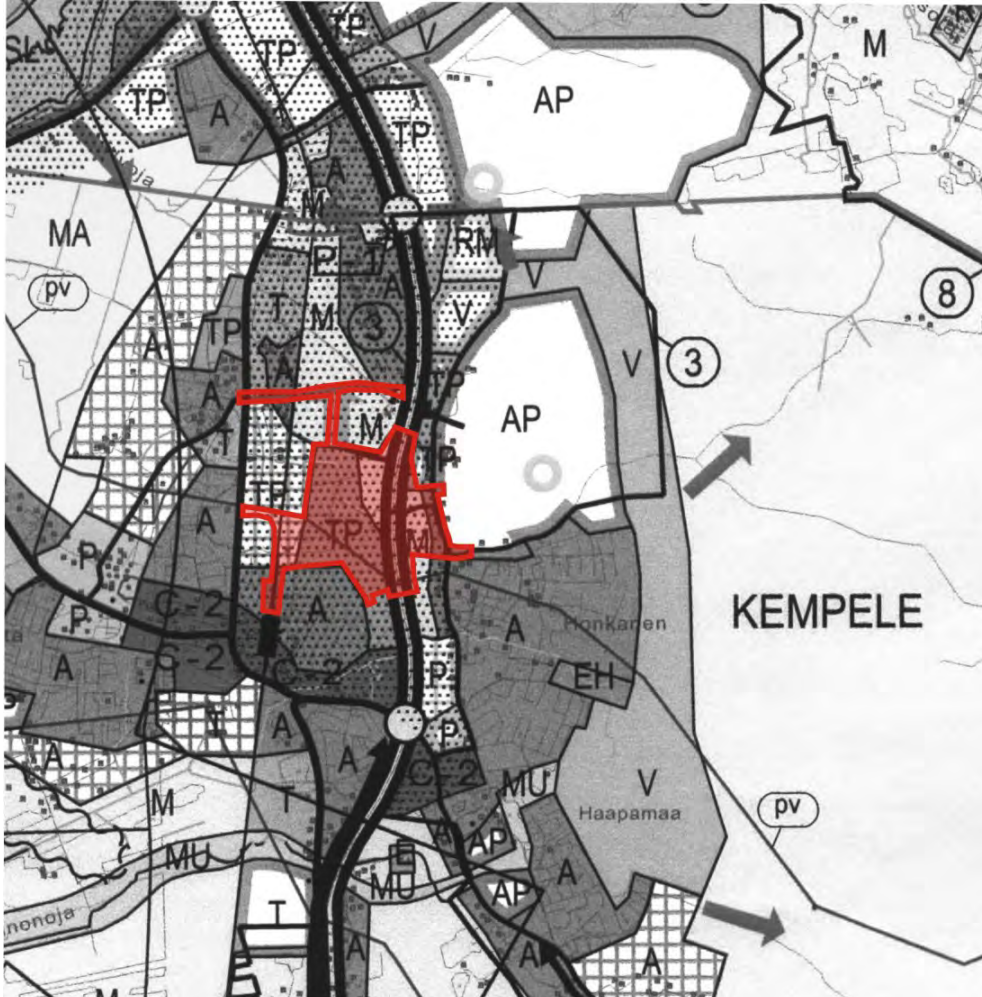
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta
(YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006).



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaluuston 2.12.2013
hyväksymän 1-vaihekaavan ja voimassa olevien
maakuntakaavojen yhdistelmästä.

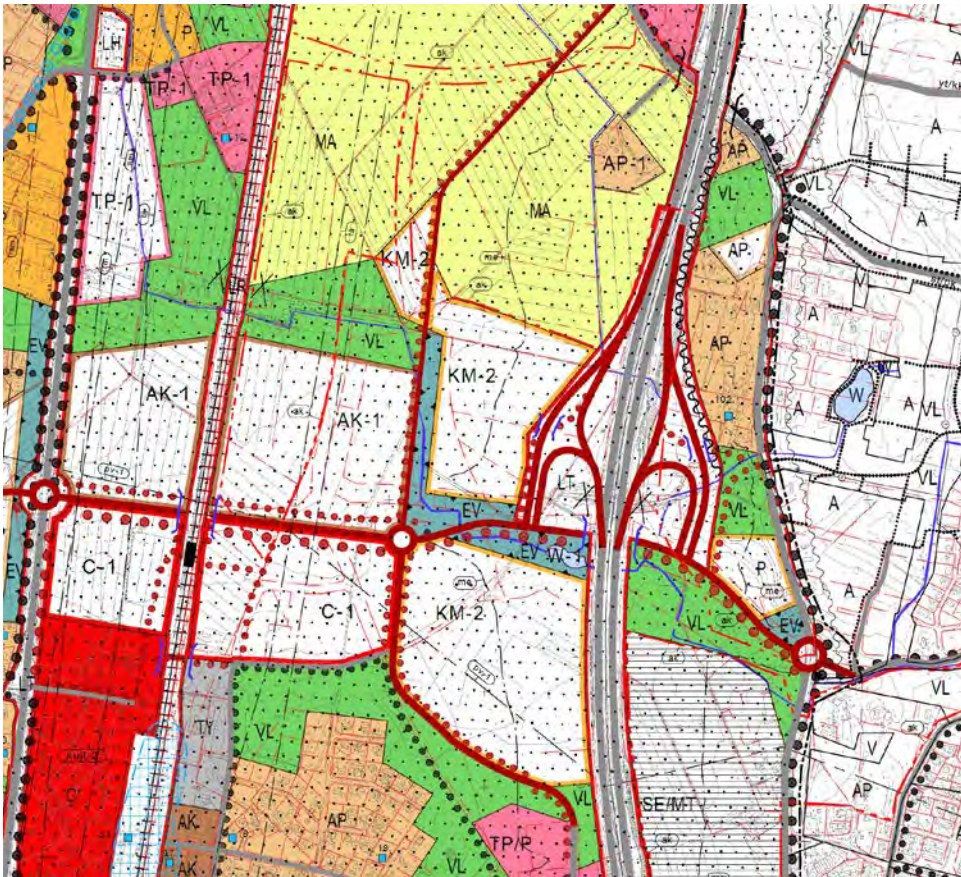


Oulun seudun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP), pieneltä osin asuntoalueeksi (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osa asemakaavan muutosalueesta ja kumoutuvasta alueesta sijoittuu pohjavesialueelle (pv). Oulun seudun yhteinen yleiskaava kumoutuu suunnittelualueelta, kun Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 tulee voimaan.

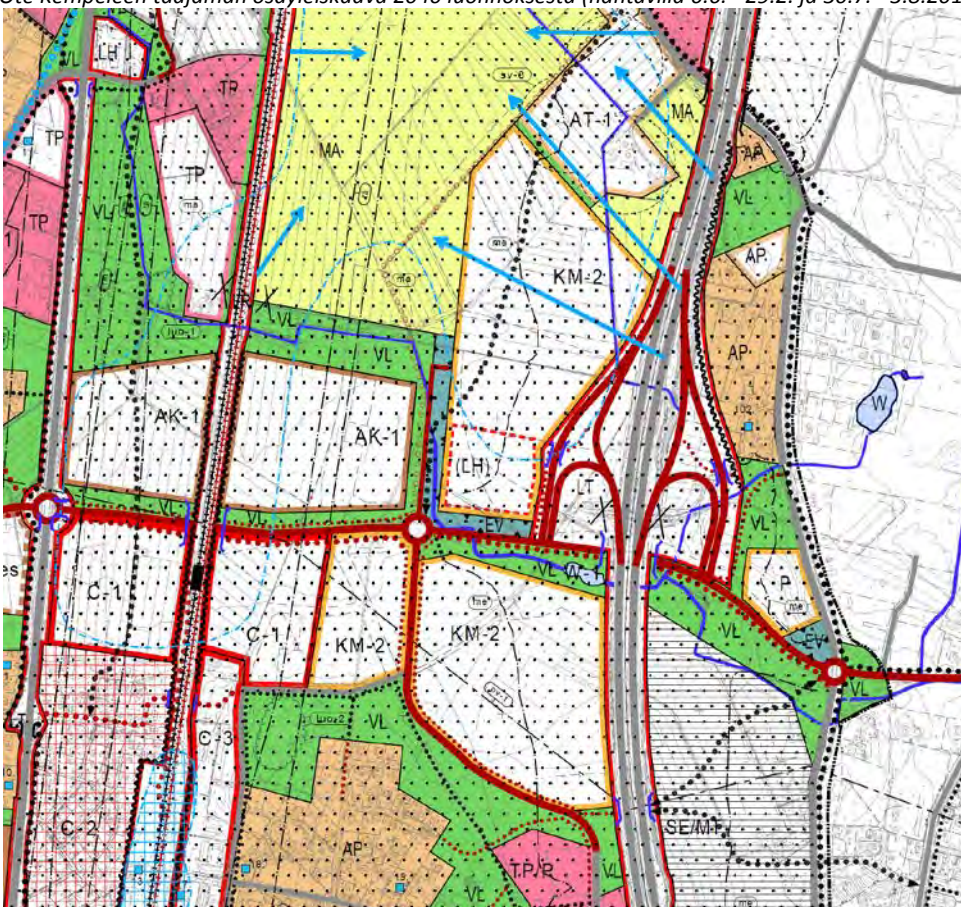


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 kumooa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja ehdotusvaiheen kuulemiseen edetään vuoden 2014 lopulla. Taajaman yleiskaavasta pidettiin toinen viranomaisneuvottelu 6.11.2013, jossa sovittiin, että aluerajauksia tarkistetaan ehdotusvaiheessa tämän asemakaavahankkeen mukaisiksi. Taajaman osayleiskaavaluonnoksessa tämän asemakaavan vaikutusalueelle on osoitettu muun muassa nopeaan joukkoliikenteeseen tukeutuva kerrostalovaltainen asuntoalue (AK-1) ja keskustatoimintojen (C-1) alue. Rautatien ja valtatie 4:n väliin on sijoitettu tilaa vaativalle erikoiskaupalle tarkoitettuja kaupallisten palvelujen alueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2). Suunnittelualueella on myös maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) ja lähivirkistysalueita (VL). Kunta on saanut ostetuksi suunnittelualueelta lisää raakamaata, joten osayleiskaava tarkentuu ehdotusvaiheessa mm. kaupallisten palveluiden osalta. **Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava voi edetä toiseen vaiheeseen vasta maakuntakaavan ja taajaman osayleiskaavan tultua kaupan ohjauksen osalta voimaan.**



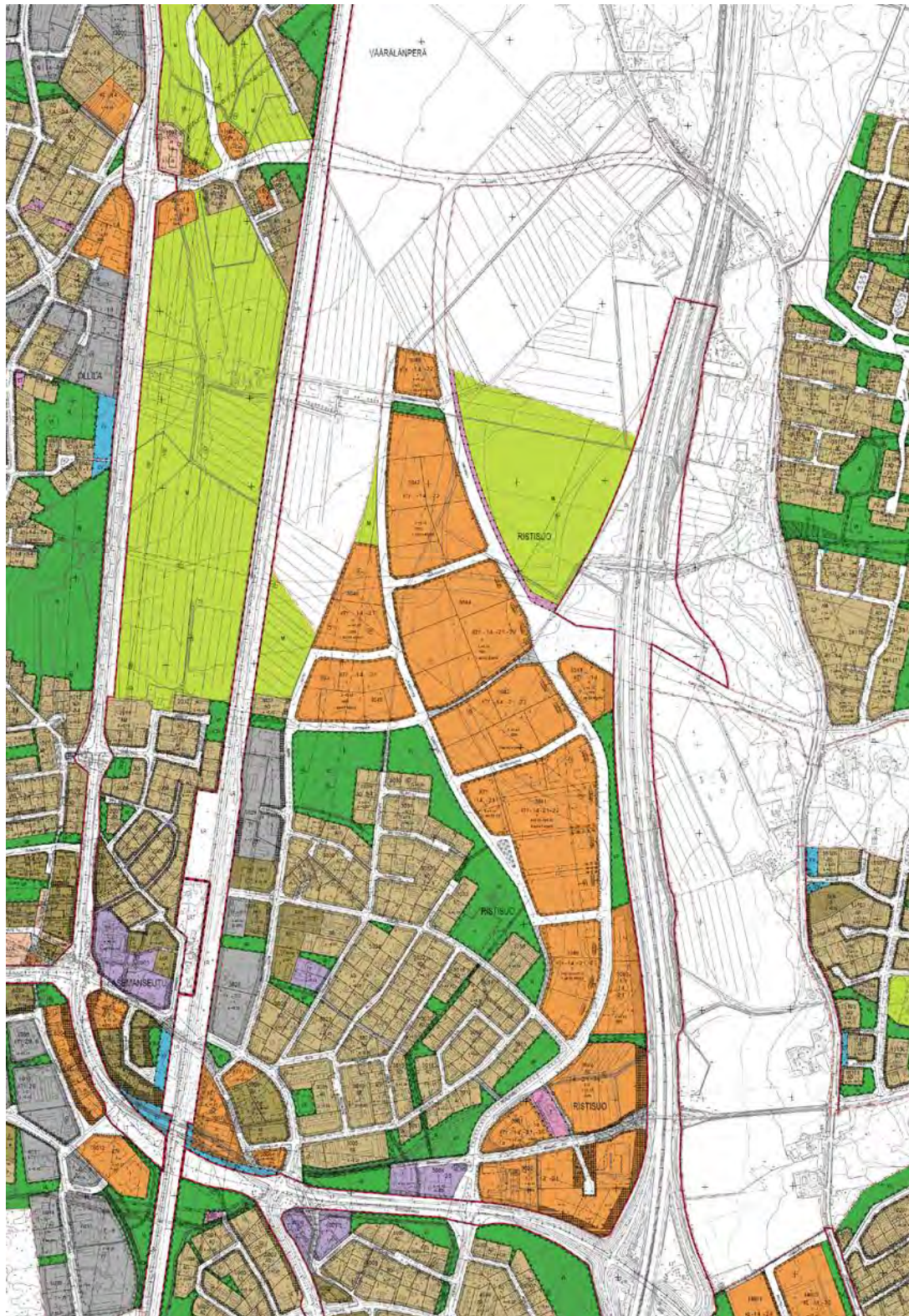
Ote Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksesta (nähtävillä 6.6. - 29.2. ja 30.7. - 3.8.2012).



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 alustavasta ehdotuksesta (viranomaisneuvottelu 6.11.2013).

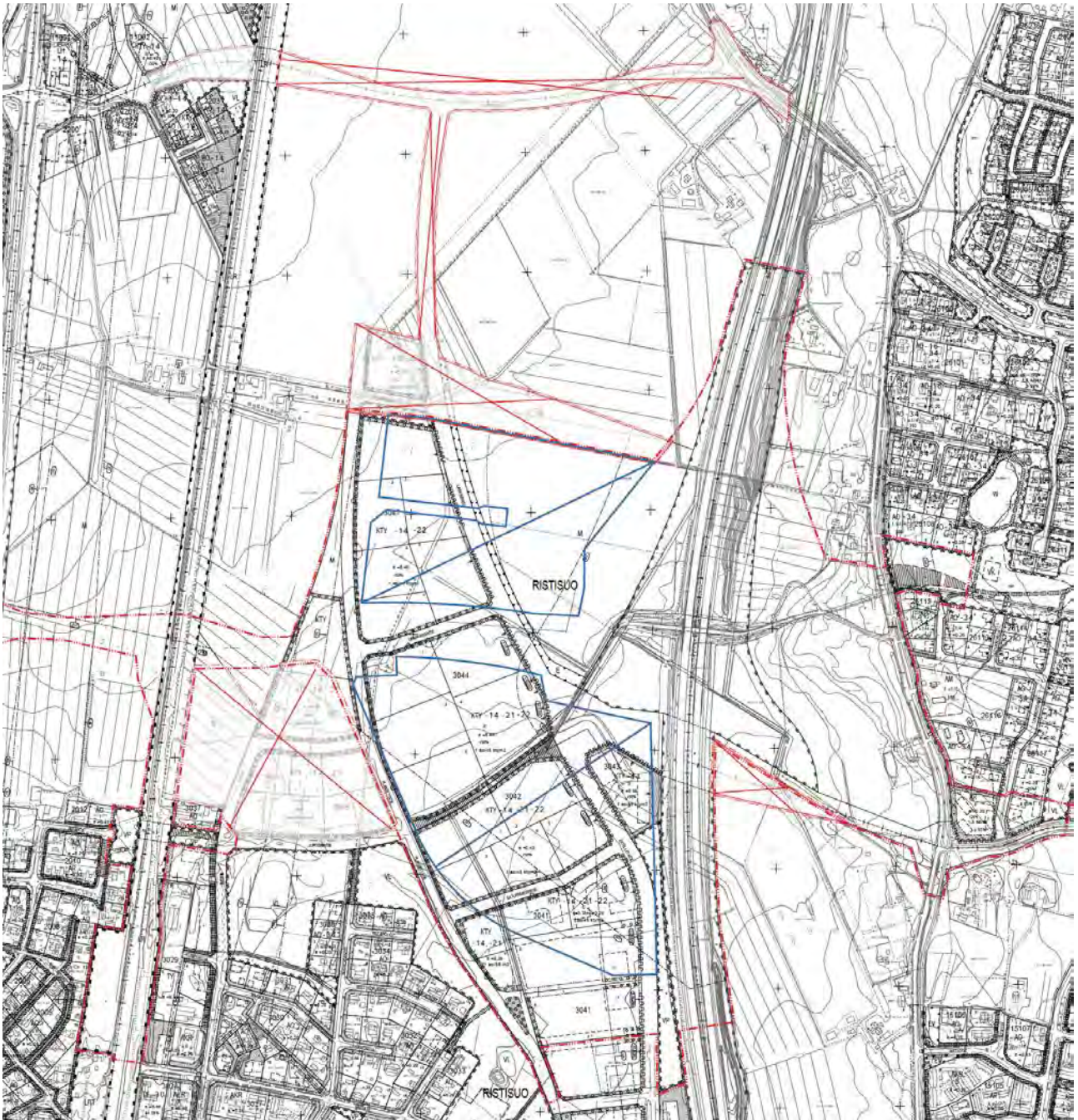


Voimassa olevassa Kempeleen asemakaavassa suunnittelualue on pääosin toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Valtatie 4 on yleisen tien aluetta (LT) ja junarata on merkitty rautatiealueeksi (LR). Uuden radan alituksen kohdalla on maa- ja metsätalousaluetta (M). Osa nykyisestä asemakaavasta kumotaan kokonaan asemakaavaprosessin yhteydessä siten, että alue jää asemakaava-alueen ulkopuolelle. Tarkempi erittely on liitteissä 2, 3, 5 ja 6.



Ote Kempeleen kunnan ajantasa-asetuksesta. Nykytilanne / muuttuva asemakaava näkyy myös liitteissä 2 ja 10.





Ote liitteestä 2, jossa kaavan aluerajaukset on esitetty voimassa olevan Kempeleen asemakaavan päällä. Sinisellä rajattua aluetta ei hyväksytty 1-vaiheessa, vaan se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville ylempiasteisten kaavojen vahvistuttua.

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

Pohjakartta vastaa 30.5.2014 olosuhteita ja se on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 54 a vaatimusten mukaisesti.

Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista löytyy selostuksen kohdasta 1.5.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella voimassaoleva, syyskuussa 2007 lainvoiman saanut (kval 25.9.2006) asemakaava ei ole lähtenyt toteutumaan suunnitellusti. Käynnissä olevassa maakuntakaavan uudistamistyössä on alueelle esitetty uusi valtatie 4:n eritasoliittymä ja uutta keskusta-alueelle soveltumatonta vähittäiskauppaa. Lisäksi Kempeleen kunta ja Liikennevirasto solmivat kesällä 2014 rakentamissopimuksen, joka liittyy Seinäjoki – Oulu ratakäytävän kehittämishankkeeseen.

Sopimuksen mukaan Kempeleen tasoristeykset korvaava yhteys rakennetaan vuoden 2015 aikana tämän Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan mukaiseen paikkaan. Jotta katusuunnittelu saataisiin loppuun lainsäädännön mukaisesti, poikittaisyhteyden asemakaavan on oltava voimassa. Samassa rakentamissopimuksessa Kempeleen asema varustetaan vuonna 2016 alkavaan henkilöliikenteeseen. Aloite henkilöliikenteen jatkumiseen tuli VR Yhtymältä, joka tutki Seinäjoki – Oulu –radan asemien matkustajapotentiaalia vuonna 2011 valmistuneessa SOul-kehittämishankkeessa. Kaikki edellä mainitut seikat ovat vaikuttaneet tämän kaavahankkeen nopeaan toteutukseen sekä hyväksynnän ja voimaantulon vaiheistustarpeeseen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen uusi poikittaisyhteys esitettiin kuntakaavoituksessa ensimmäistä kertaa Kempeleen taajaman osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa kesällä 2012. Kaavoituskatsauksessa 2012 (kval 17.9.2012 § 266) mainittiin raideliikenteen tasoristeykset korvaava uusi radan alitus, jonka sijoituspaikka olisi Kempeleen uusi asemanseutu.

Kesäkuussa 2013 kunnanhallitus hyväksyy (3.6.2013, § 197) Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välisen sopimuksen Kempeleen asema-alueen rakentamisesta sekä käytöstä poistettavien Uneliuksen (Sohjanantie) ja Perälän (Vääräojantie – Risulinnantie) tasoristeysten korvaavien tiejärjestelyjen toteuttamisesta vuoden 2015 aikana.

Asemakaavahankkeen käynnistyttyä tehdyn rakentamissopimuksen ehtojen myötä, kunnanhallitus käsittelee kaavan vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville (17.6.2013, § 214).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Seuturakennetiimi / Oulun seudun kunnanjohtajat
- Naapurikunnat (Oulu, Liminka, Tyrvävä)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt (DNA Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oy)

4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan vireille tulo kuulutettiin 26.6.2013, kunnanhallitus käsitteli asian 17.6.2013 (§ 214).

Aikataulullisesti kaavahankkeen ensimmäinen tavoite on luoda kaavalliset edellytykset pääradan tasoristeykset korvaavan poikittaisyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle. Toinen päätavoite on parantaa kaupallisten palveluiden rakentamismahdollisuuksia Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti. Kolmas, kaupan mahdollistamiseen olennaisesti liittyvä tavoite on saada 1-vaihekaavassa oleva Zateelliitin eritasoliittymän aluevaraus asemakaavakartalle.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Kaavoitus > Käynnissä olevat kaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:

- Vireilletulo (MRL 63 §), valmisteluvaiheen (MRL 62 § ja MRA 30 §) ja Kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa ja niistä ilmoitetaan virallisessa lehdessä, nettisivuilla ja kunnan ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.
- OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Zateelliitin kaavasta pidetään yleisötilaisuus joulukuussa 2014.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.
- Työpalavereita eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa.



- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi 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

Alustavaa viranomaisyhteistyötä Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä (ks. kohta 3.2.1). Lisäksi poikittaisyhteyden ja asemajärjestelyjen toteutusneuvotteluita on käyty aktiivisesti Liikenneviraston ja VR-Yhtymän kanssa jo ennen kaavahankkeen alkamista. Kaavahankkeen aikana on toteutussuunnitteluun liittyen pidetty aloituskokous ja työpalaverit. (ks. kohta 2.1)

Kaavahankkeen aikataulupaineet ovat poikittaisyhteyden toteutussuunnittelun ja maakuntakaavoituksen etenemisen kesken ristiriitaiset. Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiinkin, että poikittaisyhteyden kaavahanke etenee ehdotusvaiheen kuulemiseen normaaliin tapaan, mutta hyväksyntäkäsittely joudutaan tekemään kahdessa vaiheessa. Asemakaavan katualueet on saatava lainvoimaisiksi syksyllä, jotta katusuunnitelmat voidaan asettaa nähtäville, ja kadut voidaan toteuttamissopimuksen mukaisesti rakentaa vuonna 2015. Kaupan kortteleiden osalta asemakaavan eteneminen uuteen ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiskäsittelyyn joutuu odottamaan maakuntakaavan voimaan tuloa, mikä tapahtuu vuoden 2015 alkupuolella. Ensin hyväksytään katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- (P) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet ja kumotaan vanha asemakaava. Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumotaan olevasta asemakaavasta noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem2 niillä olevaa rakennusoikeutta. Tämä korvautuu toisessa vaiheessa pääosin keskustatoimintojen alueelle soveltumattomalla vähittäiskaupalla.

Kempeleenportin eritasoliittymän suunnittelusta ja toteuttamisen vaiheistuksesta pidettiin erillinen työpalaveri Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastualueen suunnitteluyksikön kanssa 17.3.2014. Palaverissa todettiin, että valtatie yleissuunnitelmaa ei tarvitse eritasoliittymän vuoksi päivittää vaan eritasoliittymä voidaan hyväksyä maantielain mukaisella tiesuunnitelmalla. Palaverissa todettiin myös, että eritasoliittymän rakentamisen vaiheistus on mahdollista tietyin ehdoin. Kaavaprosessin vaiheet on esitetty kohdassa 2.1.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunniteltu maankäyttö on vahvistettavana olevan 1-vaihemaakuntakaavan ja ehdotusvaiheessa olevan taajaman osayleiskaava 2040:n mukaista ja täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Kaavahanke etenee kahdessa vaiheessa, jotta yo. kaavat saadaan voimaan myös kaupallisten palveluiden osalta ennen toista ehdotusvaihetta. Tarkempi tieto suunnittelualueella ja lähiympäristössä voimassa olevista kaavoista ja käynnissä olevista kaavahankkeista löytyy kaavaselistuksen kohdasta 3.2.1.



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus sekä osittainen kumoaminen / Zatelliitin poikittaisyhteys pohjautuu taajaman osayleiskaavan yhteydessä laadittuihin visioihin ja selvityksiin sekä Seinäjoki – Oulu –ratahankkeen yhteydessä Liikenneviraston kanssa tehtyyn toteuttamissopimukseen.

Zatelliitin alueen eteläosa on jo rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaan, mutta suunnittelualue ei ole lähtenyt toteutumaan odotetusti. Tämä kaavahanke saattaa Kempeleenportin eritasoliittymän ja Zatelliitin alueen kaupalliset korttelit vahvistettavana olevan maakuntakaavan mukaiseksi. Taajaman yleiskaavassa on esitetty Zatelliitin poikittaisyhteyteen tukeutuvan, tämän kaavahankkeen lähialueen vaiheistaminen lähitulevaisuudessa. Uuden asemanseudun ja lähialueen suunnittelua jatketaan tulevissa asemakaavahankkeissa, ja alueen kehittämisestä mahdollisesti järjestettävässä ideakilpailussa.

Aikataulullisesti kaavahankkeen ensimmäinen tavoite on luoda kaavalliset edellytykset pääradan tasoristeykset korvaavan poikittaisyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle. Toinen päätavoite on parantaa kaupallisten palveluiden rakentamismahdollisuuksia Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti. Kolmas, kaupan mahdollistamiseen olennaisesti liittyvä tavoite on saada 1-vaihemaakuntakaavassa oleva Zatelliitin / Kempeleenportin eritasoliittymän aluevaraus asemakaavakartalle.

4.4.2 *Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen*

Asemakaavahankkeen lähtökohtaiset tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavaprosessin aikana. Kempeleenportin toteuttamisen vaiheistusta on tutkittu, mutta vaiheistuksen toteuttaminen onnistuu asemakaavan alkuperäisten aluevarausten sisällä. Kaavahankkeen jakautuminen kahteen hyväksymisvaiheessa johtuu liikennejärjestelyiden sopimuksista ja aikatauluista (ks. kohta 4.3.4).

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 *Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta*

Kaavahankkeen tavoitteet olivat selkeät ja pohjautuivat maakuntakaavaan, taajaman osayleiskaavan yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä tehtyihin toteutussopimuksiin. Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ollut tarpeen kehitellä.

4.5.2 – 4.5.4 *Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu*

Asemakaavamuutoksen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen lähtökohtaisen ratkaisun vaikutusten arviointia on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n laatimisen yhteydessä.

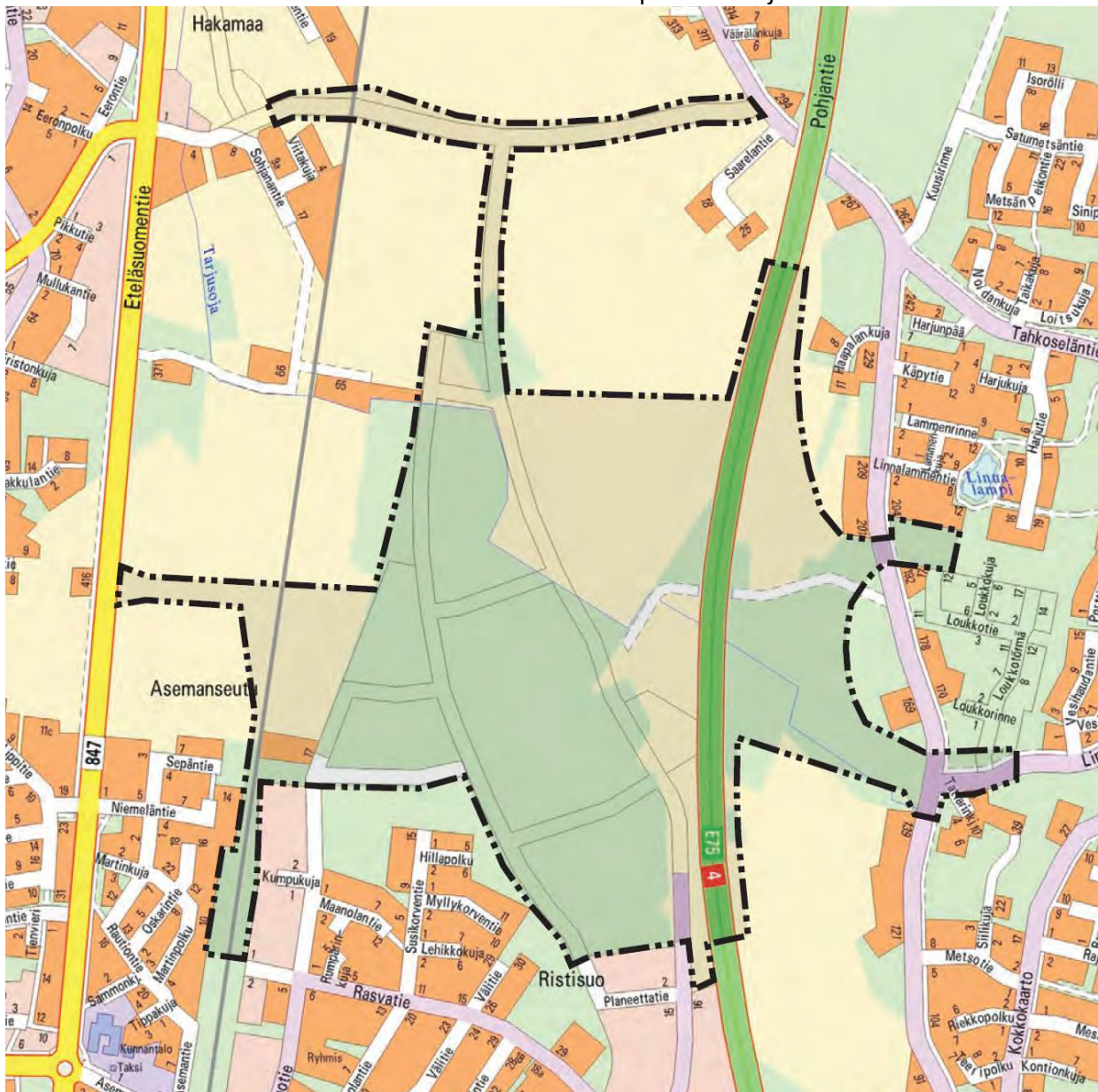
Poikittaisyhteyden rakentuminen parantaa Kempeleen sisäisiä liikenneyhteyksiä ja kaupallisten palveluiden laajentuminen Zatelliitin alueella parantaa Kempeleen elinkeinorakennetta ja myös seudullista palveluntarjontaa. Kempeleenportin eritasoliittymän rakentuessa Zeppelinin eritasoliittymän kuormitus vähenee ja liikenteelliset vaikutukset tasoittuvat. Myös liikenneturvallisuus paranee, kun Kempele saa toisen poikittaisyhteyden radan ja vt4:n poikki.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Kempeleen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / Zatelliitin poikittaisyhteys käsiteltiin kunnanhallituksessa 17.6.2013 (§ 214). Kaava kuulutettiin vireille 26.6.2013, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa Asemantie 1:ssä kahdessa jaksossa 26. - 28.6. ja 29.7. - 23.8.2013 kunnantalon ollessa heinäkuun ajan kiinni. Kaava-aineisto on kaavoituksen nettisivuilla koko kaavaprosessin ajan.



Zatelliitin poikittaisyhteyden aluerajaus asemakaavahankkeen tullessa vireille kesäkuussa 2013.

Kaavahankkeen vireille tulosta ilmoitettiin kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisilta sekä muilta kaavahankkeen osallisilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Kuulemisaikana saatiin yksi viranomaislausunto, yksi osallismielipide ja jonkin verran muita yhteydenottoja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä ei kyseenalaistettu kuulemisen aikana.



Museovirasto totesi lausunnossaan, ettei kaavamuutosalueella ole ennestään tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on valtaosaltaan alavaa peltoa tai niittyä, jossa ei myöskään arvioida olevan ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Muutosalueen lounaisimmassa nurkassa, noin 330 metriä Kempeleen rautatieaseman pohjoispuolella, on kuitenkin ristiretkiaikaisten pronssikorujen löytöpaikka (Kuusela, muinaisjäännösrekisterin tunnus 244040001). Löytö on 1960-luvun alusta, jolloin paikalla ei todettu kiinteää rakennetta. Löydöt voivat osoittaa paikalla tai lähiympäristössä olevaa muinaishautaa tai ehkä samanaikaista asuinpaikkaa. paikan sijaintikorkeus (runsas 10 m mpy) mukaan alue oli jo tuolloin kohonnut merestä. Lausunnossa mainittu Kuuselan vanha asuinpaikka, jota ei toistaiseksi ole kaivauksin tutkittu, sijoittuu tämän asemakaavahankkeen alueen ulkopuolelle.

Pohjois-Pohjanmaan museo teki Museoviraston lausunnossa mainitun tarkastuksen Kempeleen asema-alueen (LR) pohjoisosaan taajaman osayleiskaavan yhteydessä syyskuussa 2013 tuloksetta, mitään rautakautista ei löytynyt metallinetsimillä. Samassa yhteydessä tarkastettiin Museoviraston lausunnossa mainittu, Linnakankaan alueella sijaitseva, Takkisen tilan länsipuolinen rinnealue, josta ei myöskään löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mahdollista arkeologista selvittelyä jatketaan taajaman osayleiskaavan ja tulevien asemakaavojen yhteydessä. Museovirasto on asiasta kiinnostunut, sillä kivikautisiin kohteisiin verrattuna rautakautisia löytöjä on muinaisjäännösrekisterissä Pohjois-Pohjanmaan museon toimialueella hyvin vähän, kivikautisia kohteita on noin 1500 ja rautakautisia vain kuutisenkymmentä. Muuta todettavaa Museovirastolla ei ollut tämän kaavahankkeen osalta.

Kokkokankaantien asukkaalta saadussa osallismielipiteessä pyydettiin siirtämään taajaman osayleiskaavaluonnoksessa esitettyä Zatelliitin eritasoliittymän kaakkoispuolista lähivirkistysalueen rajaa hieman pohjoisemmaksi, jotta se ei osuisi mielipiteen esittäjän kiinteistölle. Nykyisessä asemakaavassa alue osuu Komeentien katualueelle, mutta Zatelliitin eritasoliittymän rakennussuunnitelmissa katualutta on siirretty pohjoisemmaksi. Tämä osallisyhteyttä on jo täytetty taajaman osayleiskaavaluonnoksen vastineissa (khal 7.10.2013). Päätös pannaan toimeen Zatelliitin poikkiyhteyden asemakaavassa siten, että mielipiteen tarkoittamaa kiinteistöä koskeva asemakaavan osa kumotaan tämän asemakaavaprosessin yhteydessä. Voimaan tuleva asemakaava-alue pienenee näiltä osin hieman verrattuna nykyiseen asemakaavaan.

Saadun suullisen palautteen mukaan asemakaava-aluetta laajennettiin luonnosvaiheeseen hieman Zatelliitin eritasoliittymän itäpuoliselta osalta siten, että Kokkokankaantie ja sen länsipuolinen, eritasoliittymän viereen jäävä alue tulevat suunnittelualueeseen. Tämä alue on merkitty asemakaavaluonnoksessa palvelurakennusten korttelialueeksi (kortteli 3052, P) nykyisen toiminnan mukaan, ja rakentamista sallitaan kahteen kerrokseen tehokkuusluvulla $e = 0.25$. Palvelurakennusten tonttia on laajennettu nykyisistä kiinteistörajoista hieman pohjoiseen Zatelliitin eritasoliittymän alle jäävän alueen korvaamiseksi. Kunnan omistuksessa oleva maa-alue siitä pohjoiseen on kaavaluonnoksessa myös samalla, palvelurakentamisen sallivalla kaavamerkinnällä.

Kempeleen kunnan valiokunnat eivät ottaneet kantaa kaavahankkeen vireille tuloon tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.





Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2013 – 2014 (4.12.2013 - 17.1.2014).

Kaavaluonnoksessa esitetyt katu- ja liikennealueet ovat vuonna 2010 laaditun Zatelliitin eritasoliittymän suunnitelman, Liikenneviraston laatiman tasoristeykset korvaavan radan alituksen yleissuunnitelman ja taajaman osayleiskaavan liikenneselvitysten mukaisia. Linnakaarron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansaa sen, että Kempeleen Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosaraja siirtyy jonkin verran pohjoiseen. Tilastoalueen rajan muutos ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan. Tässä kaavaprosessissa kumotaan myös Liikenneviraston vanhan, vuoden 2006 yleissuunnitelman mukaiset katulinjaukset Komeetantiestä pohjoiseen sekä uuden radan alituksen ja Jupiterintien väliin jäävä, taajaman yleiskaavassa uuden asemanseudun keskustatoimintojen alueeksi (C-1) merkitty alue, jonka tarkempaan suunnitteluun palataan tulevilla asemakaavahankkeissa.



Kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä parannettiin asemakaavaluonnoksessa siten, että Planeettatien ja Metsotien väliin esitetään uusi VT4:n alikulku ja Sepäntien ja Jupiterintien väliin uusi radan alitus. Komeetantien ja Zateelliitintien katualueille sopivat kevyen liikenteen väylät molemmiin puolin. Ratasillan länsipuolelle tulee uusi yhteys radan länsireunaa pitkin nykyiselle asemalle, ja tämän pohjois-eteläsuuntaisen väylän puolivälistä myös uusi poikittaisyhteys puistoalueen poikki Sepäntien itäpäähän ja sitä kautta nykyiseen Eteläsuomentien kevyen liikenteen alitukseen. Nykyisessä asemakaavassa Välitien pohjoispäästä alkavaa, puiston läpi johtavaa kevyen liikenteen väylää jatketaan kaavaluonnoksessa edelleen Zateelliitintien uuteen linjaukseen saakka.

Asemakaavaluonnoksessa Zateelliitintien uuden linjauksen eteläpuolelle jäävän toimitilarakennusten korttelialueen (3041, KTY) asemakaavamerkinnot säilyivät entisellään, rakentamisen sallitaan korttelissa kahteen kerrokseen 50 %:n tonttitehokkuudella ($e = 0.3 + \text{var } 0.2$), jolloin rakennuspaikan pinta-alasta 30 % on pääkäyttötarkoituksen mukaista ja 20 % varistorakennusten kerrosalaa. Komeetantien pohjoispuolelle sijoitetaan taajaman osayleiskaavan toisessa viranomaisneuvottelussa sovitun mukaisesti huoltoaseman korttelialue (LH), joka sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle. Komeetantien ja Zateelliitintien uuden linjauksen väliin jäävä korttelialue (kortteli 3050) muuttui kaupallisten palveluitten alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2). Korttelissa sallitaan kaavaluonnoksen mukaan rakentaminen kolmeen kerrokseen rakentamistehokkuudella $e = 0.4$. Huoltoasematoiminnan ulkopuolinen osa korttelista 3053 on myös KM-2 -aluetta. Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta valtatie 4:n ja radan länsipuolelle huomioitiin asemakaavaluonnoksessa aikaisemman, valitusten takia keskeytyneen asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueita pitkin. Kempeleen Vesihuollon pumppaamo (kortteli 3051, ET) ja runkoviemärit on merkitty kaavakartalle nykytilanteen mukaisesti. Planeettatien päähän merkittiin uusi mastoalue huhtikuussa pidetyn tekniikkapalaverin esityksen mukaisesti (TeliaSonera Finland).

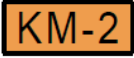
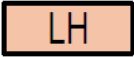
Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiin, että poikittaisyhteyden kaavahanke etenee ehdotusvaiheen kuulemiseen normaaliin tapaan, mutta hyväksyntäkäsittely joudutaan tekemään kahdessa vaiheessa. Tämä johtuu siitä, että asemakaavan katualueet on saatava lainvoimaisiksi syksyllä, jotta katusuunnitelmat voidaan asettaa nähtäville, ja kadut voidaan toteuttamissopimuksen mukaisesti rakentaa vuonna 2015. Ensin hyväksytään katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- (P) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet ja kumotaan vanha asemakaava. Kaupan kortteleiden osalta asemakaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn joutuu odottamaan maakuntakaavan voimaan tuloa, mikä tapahtuu vuoden 2015 alkupuolella.

Elinvoimavaliokunta (4.12.2013): Palvelualuepäällikkö Petri Joro esitteli kaavaluonnoksen kokouksessa. Valiokunta katsoo, että Zateelliitin asemakaava on maakuntakaavan mukainen ja vie eteenpäin Kempele-sopimuksessa määritellyjä strategisesti tärkeitä kehityshankkeita.

Itsehallintovaliokunta (18.12.2013): Itsehallintovaliokunta totesi kokouksessa, ettei valiokunnalla ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Valiokunnan mielestä kaavan valmistuminen parantaa liikenneyhteyksiä Kempeleessä.

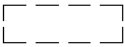
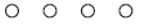
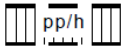
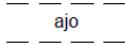
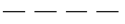
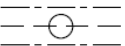
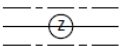
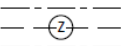
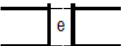


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue on tarkoitettu tilaa vievälle kaupalle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alue sisältyy Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan Oulun seudun laatukäytävään ja kaupan palveluverkkoselvityksen 2030 mukaiseen erikoistavarakaupan suuryksiköiden kehittämisvyöhykkeeseen.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Rautatiealue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
3049	Korttelin numero.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2013 – 2014 (4.12.2013 - 17.1.2014).



1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LINNAKAA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 0.40$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
$e = 0.30 + \text{var} 0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku varastotilojen osuuden.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Eritasoristeys.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2013 – 2014 (4.12.2013 - 17.1.2014).

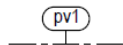




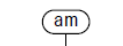
Alueelle on rakennettava melueste.

1 ap/45 kty_{m2}

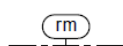
Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



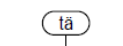
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä.
Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.
Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.



Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.
Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Rautatieliikenteen värinävaikutusalue. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Alueelle saa rakentaa paaluille perustettuja teollisuusrakennuksia, ei kuitenkaan lähemmäs kuin 60 metrin päähän raiteesta. Rakennusten jäykistämiseen vaakasuunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Yliviivatun alueen asemakaava kumoutuu kaavaprosessissa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

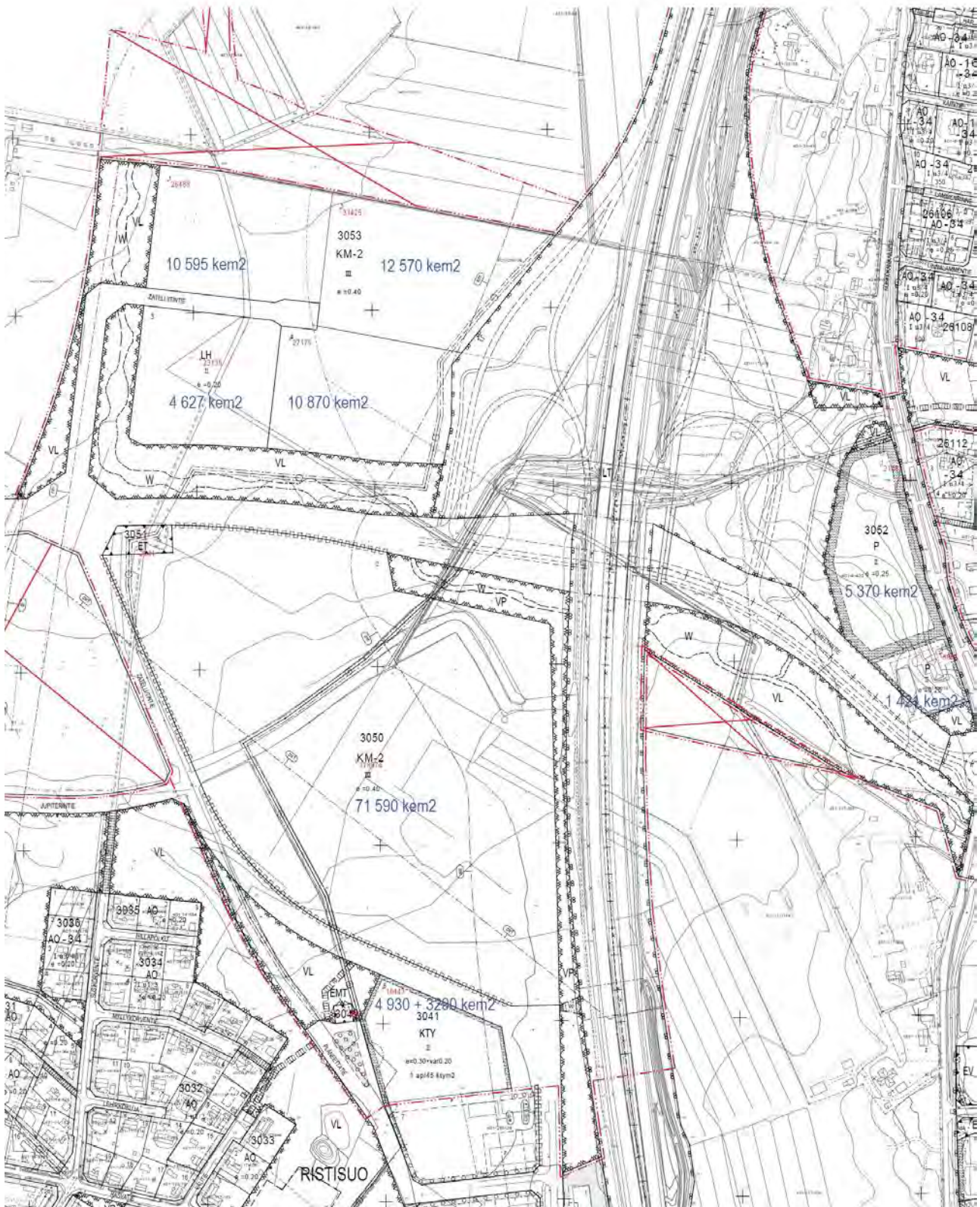
Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

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

Zatelliitin poikittaisyhteiden asemakaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2013 – 2014 (4.12.2013 - 17.1.2014).



ZATELLIITIN ASEMAKAAVALUONNOS 21.11.2013
TONTTIEN PINTA-ALAT JA RAKENNUSOIKEUDET
(Ote ei ole mittakaavassa)



Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaluonnos oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2013 – 2014 (4.12.2013 - 17.1.2014).



LUONNOSVAIHE:**Kortteli 3041**

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	16 443 m ²	4 930 + 3 290 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.3 + var 0.20
Kaavamerkintä KTY		
Sallittu kerrosluku		II (kahteen kerrokseen)

Kortteli 3050

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	178 974 m ²	71 590 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.40
Kaavamerkintä KM-2		
Sallittu kerrosluku		III (kolmeen kerrokseen)

Kortteli 3051

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	2 241 m ²	(yhdyskuntateknisen huollon rakennelmia, pumppaamo)
Tonttitehokkuus		-
Kaavamerkintä ET		
Sallittu kerrosluku		-

Kortteli 3052 (ehdotusvaiheessa kortteli 26150)

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	21 482 m ²	5 370 kem ²
1	5 686 m ²	1 421 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.25
Kaavamerkintä P		
Sallittu kerrosluku		II (kahteen kerrokseen)

Kortteli 3053 (ehdotusvaiheessa kortteli 3052)

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	26 488 m ²	10 595,0 kem ²
2	31 425 m ²	12 570 kem ²
4	27 175 m ²	10 870 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.40
Kaavamerkintä KM-2		
Sallittu kerrosluku		III (kolmeen kerrokseen)
3	23 136 m ²	4 627 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.20
Kaavamerkintä LH		
Sallittu kerrosluku		II (kahteen kerrokseen)

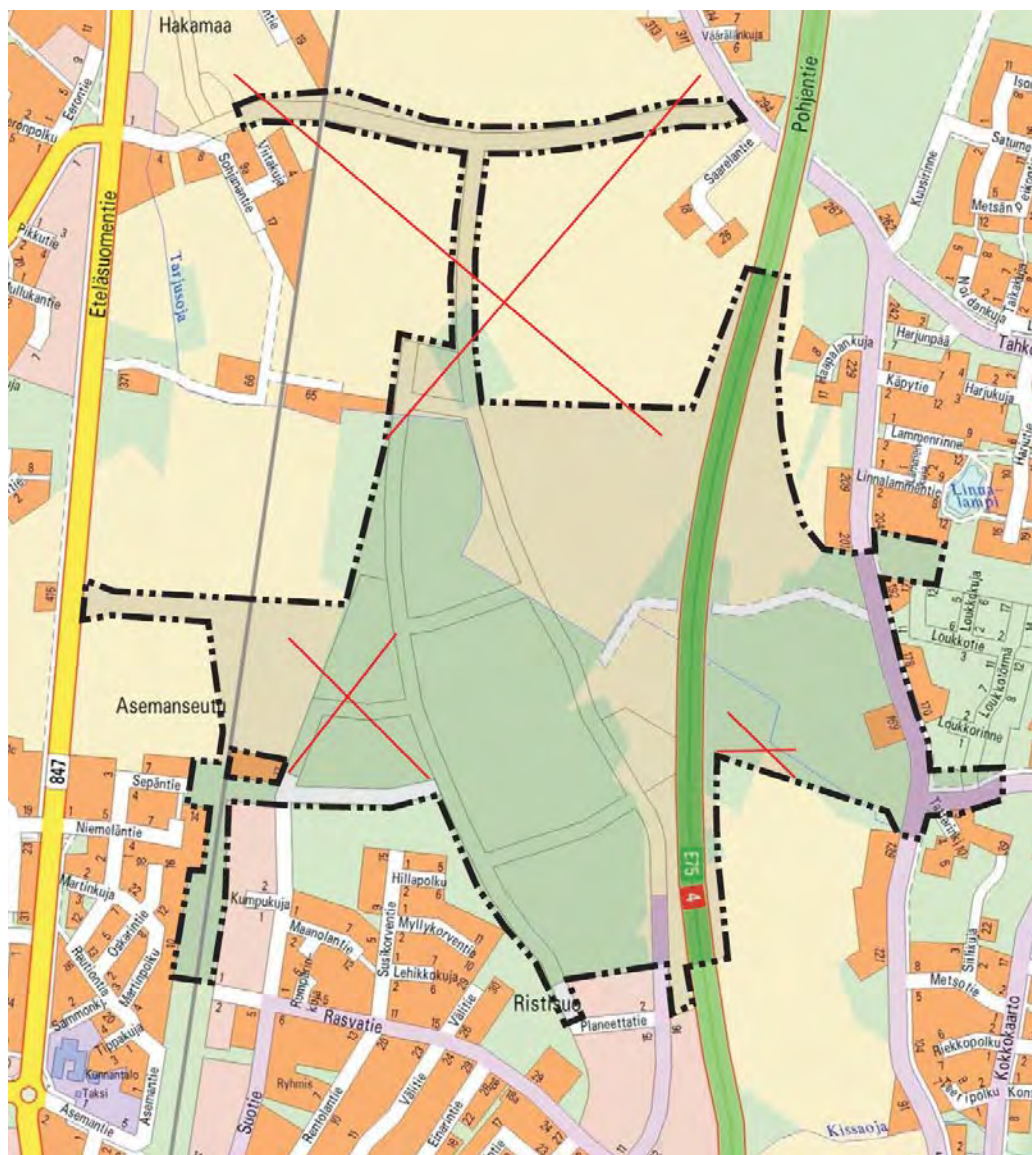


Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeinen kunnanhallituksen käsittely, jossa käsiteltiin luonnosvaiheen palaute ja päätettiin ehdotusvaiheen kuulemisesta oli 22.4.2014 (§ 111).

Luonnosvaiheen hyväksytyt vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (LIITE7).

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville ympäristöpalveluihin, Asemantie 1:een ja kunnan kaavoituksen nettisivuille 30.4. – 6.6.2014. Kuulutus julkaistiin kuntatiedotteessa 30.4.2014, osallisille ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille toimittiin tieto kuulemisesta sekä viranomaisille lausuntopyyntö kirjeitse viikkoa ennen.



Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksen aluerajaus kaavaehdotusvaiheessa alkukesästä 2014.

Ehdotusvaiheessa asemakaavasta saatiin seitsemän lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta, yksi kannanotto seuturakennetiimiltä ja kolme Kempeleen valiokunnilta.

Maanomistajilta ja asukkailta ei tullut muistutuksia. Lausunnot saatiin Liikennevirastolta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, ELY-keskukselta, Oulun kaupungilta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta ja Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta. **Lausunnot ja kannanotot sekä palautteen johdosta kaavakartalle tehdyt tekniset tarkistukset on esitetty ehdotusvaiheen vastineissa (LIITE 8, khal 1.9.2014, § 199) sekä 1-vaiheen hyväksyntä-kohdassa.**



Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 107 hehtaaria, josta kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 77 hehtaaria ja uuden asemakaava-alueen pinta-ala noin 12 hehtaaria. Kumottavan, kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävän alueen pinta-ala on noin 18 hehtaaria. Kempeleen asemakaava-alue pienenee täten kaavahankkeen voimaan tullessa yhteensä noin viisi hehtaaria. Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumotaan olevasta asemakaavasta noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem² niillä olevaa rakennusoikeutta. Tämä korvautuu toisessa vaiheessa pääosin keskustatoimintojen alueelle soveltumattomalla vähittäiskaupalla.

Kaavaehdotukseen tarkistettiin luonnosvaiheen palautteen ja kaavan muun etenemisen takia kaavakartan aluevarauksia, tehokkuuslukuja ja kaavamerkintöjä. Valtatie 4:n liikennealuetta tarkistettiin Kello - Kempele -yleissuunnitelman mukaiseksi. Katualueita on tarkistettu laaditun yleissuunnitelman mukaisesti, ja mm. Planeettatien pohjois-eteläsuuntainen loppuosa poistettiin tarpeettomana. Asemakaavan aluerajausta jouduttiin näiltä osin hieman laajentamaan, jotta tarpeeton kadun osa voitiin kaavaprosessin yhteydessä muuttaa puistoalueeksi ja kevyen liikenteen väyläksi. Kaavakartalle on myös lisätty indeksejä, joilla kuvataan mm. perustamisolosuhteita, hulevesien käsittelyä, kunnallisteknisten vetojen siirtovelvoitteita ja Oulun seudun laatukäytävän velvoitteita rakentamiselle. Lisäksi laatukäytävän alueella on kortteleihin asetettu julkisivun korkeutta määrittävä merkintä, jota on käytetty aiemmissa Zateelliitin alueen kaavoissa. Komeetantien pohjoispuolisen Zateelliitinpuiston aluevaraus on siirretty Linnunradan länsipuolelle, jolloin huoltoasematontti saatiin katualueen viereen.

Pohjoisten liiketonttien tehokkuuslukua pienennettiin siten että kunkin tontin rakennusoikeus jää alle 10 000 kerrosneliön, joka on seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön raja vahvistettavana olevassa 1-vaihemaakuntakaavassa. Maakuntakaavan kaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kaupan merkintä on asemakaavaehdotuksessa KME, mikä erottaa Zateelliitin alueen kaupan muusta Kempeleen taajaman vähittäiskaupasta. Merkinnän selitys on: *Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueelle soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä*. Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoittamiseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana. Kempeleen kaupan mitoittamista tarkastellaan taajaman osayleiskaavan ehdotusvaiheessa, ja siihen palataan tämän asemakaavan osalta myöhemmin.

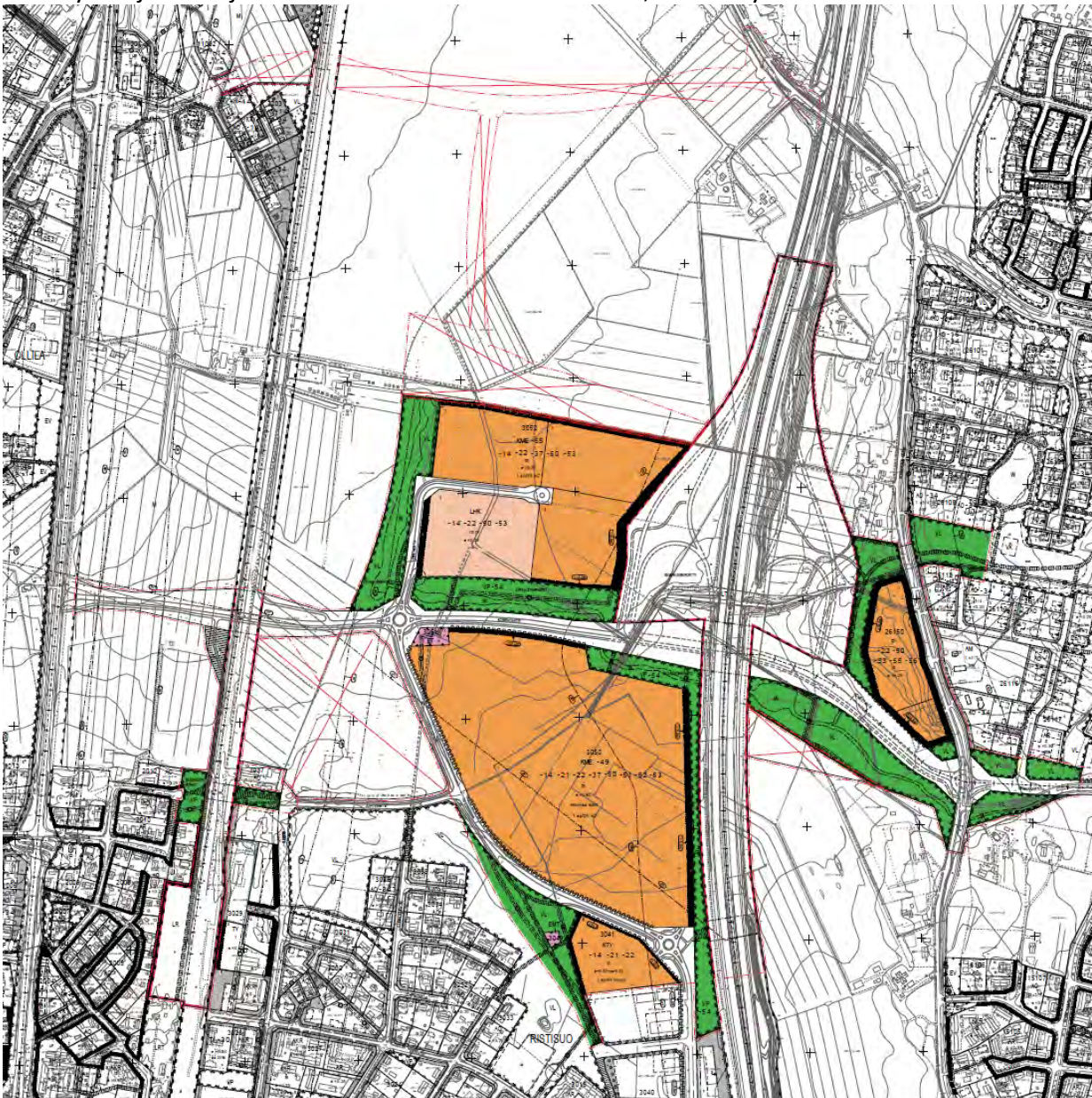
Kaavakartta on tarkentunut nimistön osalta nimistötoimikunnan 19.12.2013 pidetyn kokouksen mukaisesti. (ks. kohta 5.7 Nimistö).

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 etenee ehdotusvaiheeseen syksyllä 2014. Kaavaehdotuksen valmistelu on käynnissä, ja siinä yhteydessä tarkastellaan myös kaupan mitoittamista. Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavassa kaupan vyöhykemarkinnällä tavoiteltiin liikkumavaraa kunnan kaavoitukselle ja kilpailuviraston edellyttämiä vaihtoehtoisia paikkoja kaupalle. Vyöhykemarkinnällä (kma) tavoitettiin yleispiirteisyys ja joustavuus kaupan mitoittamiseen. Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoittamiseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana.



Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa pidettiin työpalaveri 17.3.2014 poikkiyhteyden toteuttamisen edellytyksistä. Radan tasoristeykset korvaava tilapäinen poikittaisyhteys voidaan rakentaa nykyisen valtatie 4:n peltoalituksen kautta kulkevan yksityistien kautta, mutta tuolloin eritasoliittymän rakentamista ei voida vaiheistaa. ELY-keskuksen mukaan paras vaihtoehto olisi toteuttaa laaditun eritasoliittymän rakentamissuunnitelman mukainen uusi valtatie alittava siltarakenne jo ensimmäisessä vaiheessa. Tuolloin myös eritasoliittymän ramppien rakentaminen voitaisiin vaiheistaa, ts. rakentaa ensin pohjoisen suuntaisrampit, jolloin liikenne Oulun suuntaan onnistuisi jo ennen kuin eritasoliittymä toteutuisi lopullisessa muodossaan (ks. selostuksen kohta 5.4).

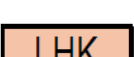
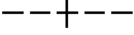
Eritasoliittymää ei ole esitetty juuri nähtävillä olevassa valtatie neljän yleissuunnitelmassa, eikä Kempeleen kunnan erillisellä suunnitteluluvalla laadittamaa rakentamissuunnitelmaa ole vielä hyväksytty. Asemakaava voidaan kuitenkin viedä hyväksyntäkäsittelyyn, koska eritasoliittymä on esitetty Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa, eikä liittymästä valitettu.



Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).

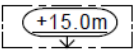
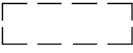
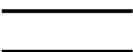
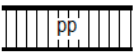
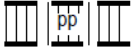
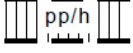


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Rautatiealue.
	Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa huoltoasematilojen yhteyteen ravintola- ja myymälätiloja. Päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala saa olla 500m ² .
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
3052	Korttelin numero.

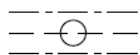
Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).



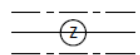
4	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KEMPELEE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III-IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
tekn/vss 4000	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä korttelissa voidaan käyttää teknisten tilojen ja väestösuojien rakentamiseen sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
e =0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
e=0.30+var0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku varastotilojen osuuden.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema vesikaton valmiista tasosta. Määräys koskee vähintään 5 % merkinnän osoittaman rakennusalan rajasta.
<u>200</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
— — — —	Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).

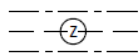




Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Eritasoristeys.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



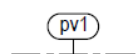
Alueelle on rakennettava melueste.

1 ap/25 m2

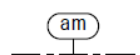
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1 ap/45 ktym2

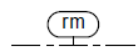
Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



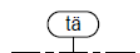
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto. Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.



Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Rautatieliikenteen värinävaikutusalue. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Alueelle saa rakentaa paaluille perustettuja teollisuusrakennuksia, ei kuitenkaan lähemmäs kuin 60 metrin päähän raiteesta. Rakennusten jäykistämiseen vaakasunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

- 21

Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäritävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

- 22

Indeksi osoittaa, että korttelialueella on valtatie 4:n puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 30 dB(A).

- 37

Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.

Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).



- 49 Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan seudullista suuryksikköä.
- 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-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 51 Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelein ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.
- 52 Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitseva runkoviemärin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.
- 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 pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 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.
- 54 Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöaitetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttää puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.
- 55 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.
- 56 Indeksi osoittaa, että korttelialue sijaitsee vaarallisten aineiden kuljetusreitin välittömässä läheisyydessä. Alueelle ei saa sijoittaa vaikeasti evakuoitavia hoitolaitoksia. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa kemikaalikuljetuksista aiheutuvien riskitekijöiden huomiointi.



Yliviivatun alueen asemakaava kumoutuu kaavaprosessissa.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).



YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

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

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).

 KEMPELEEN KUNTA KAAVOITUKSEN PALVELUYKSIKKÖ 90440 KEMPELE		LIITE 8
		MITTAKAAVA 1:2000
ASEMANSEUTU 101 002, RISTISUO 101 003, HONKANEN 104 015 JA LINNAKANGAS 112 026, asemakaavan muutos ja laajennus ja osittainen kumoaminen		Kunnanhallitus 25.11.2013 22.4.2014
Kaavoittaja	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	Kunnanvaltuusto
Mari Kuukasjärvi	26.-28.6. ja 29.7.-23.8.2013	
Tekninen avustaja	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä)	Oulun hallinto-oikeus
Kaisu Pieniniemi	4.12.2013-17.1.2014	Korkein hallinto-oikeus
Päiväys	Julkisesti nähtävillä	Arkistointitunnus
Korj.	30.4.-6.6.2014	51/10.02.03/2014



Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa viranomaisilta ja muista osallisilta, yksi kannanotto seuturakennetiimiltä ja kolme Kempeleen valiokunnilta. Maanomistajilta ja asukkailta ei tullut muistutuksia. Saatu ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut ja hyväksytyt vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (LIITE8).

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Zatelliitin liikennealueiden vaiheistuskarttaa on tarkistettu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen, työpalaveri pidettiin 6.6.2014. Olennainen muutos on Zatelliitintien jatkeen ja Eteläsuomentien risteysalueen kanavoinnin yhtäaikainen rakentaminen. Vaiheistus on esitetty kaavaselostuksessa (ks. luku 6 / Toteuttamisen vaiheistus).

Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksella, Pohjois-Pohjanmaan museolla, liikennevirastolla, museovirastolla, ja seuturakennetiimillä ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Oulun kaupunki lausui, että uusi poikittaisyhteys parantaa Kempeleen sisäistä liikennejärjestelmää ja henkilöliikenteen aloittaminen Kempeleen asemalla palvelee Oulun seudun eteläosien väestöä ja liikennejärjestelmän toimivuutta, joten on toivottavaa, että asemakaava voidaan toteuttaa sovitus- aikataulussa Kempeleen kunnan ja liikenneviraston yhteistyönä. Kaupallisia palveluita koskien Oulun kaupunki edellyttää tilaa vaativan kaupan kokonaismitoituksen pienentämistä, kaupan laadun ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen tarkistamista sekä kaupallisten ja liikenteellisten kokonaisvaikutusten arviointia. Näihin palataan taajaman osayleiskaavan ehdotusvaiheessa ja Zatelliitin asemakaavan toisessa vaiheessa.

Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan KME-merkitään tulee tarkentaa kaupan laadun osalta, jotta se vastaisi vaihemaakuntakaavan määrittelyä. Tähän palataan kaavan toisessa vaiheessa. Liiton pyynnöstä kaavakartalle lisätään nykyinen asemakaavatilanne.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus totesi eritasoliittymän toteuttamisen vaiheittain olevan mahdollista, mutta esitti lisättäväksi yleisten liikennealuehankkeiden toteuttamista koskevan kaavan yleismääräyksen kaavakartalle: ”toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta tulee Kempeleen kunnan sopia ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa erikseen”. Pyyntö on muotoiltu hieman yleispätevämmin (ks. seuraava kappale). Liikennevastuualue edellytti, että Eteläsuomentien ja Komeetantien liikenne- ja katualueiden mitoituksessa on huomioitava kevyen liikenteen alikulku Eteläsuomentielle ja Eteläsuomentien kanavointi. Tilan tarve on tutkittu ja todettu tavoitetilan toimenpiteiden mahtuvan liikennealuevarauksiin. Alikulku ja kanavointi lisätään 1-vaiheen hyväksyttävälle kaavakartalle. Kaupan mitoitukseen ja laadun ohjaukseen palataan kaavan toisessa vaiheessa.

Elinvoimavaliokunta (kokoukset 7.5. ja 11.6.2014): Valiokunta ei käsitellyt Zatelliitin kaavaa.

Yhteisöllisyysvaliokunta (27.5.2014): Valiokunnalla ei ollut lisättävää aikaisempaan lausuntoon.

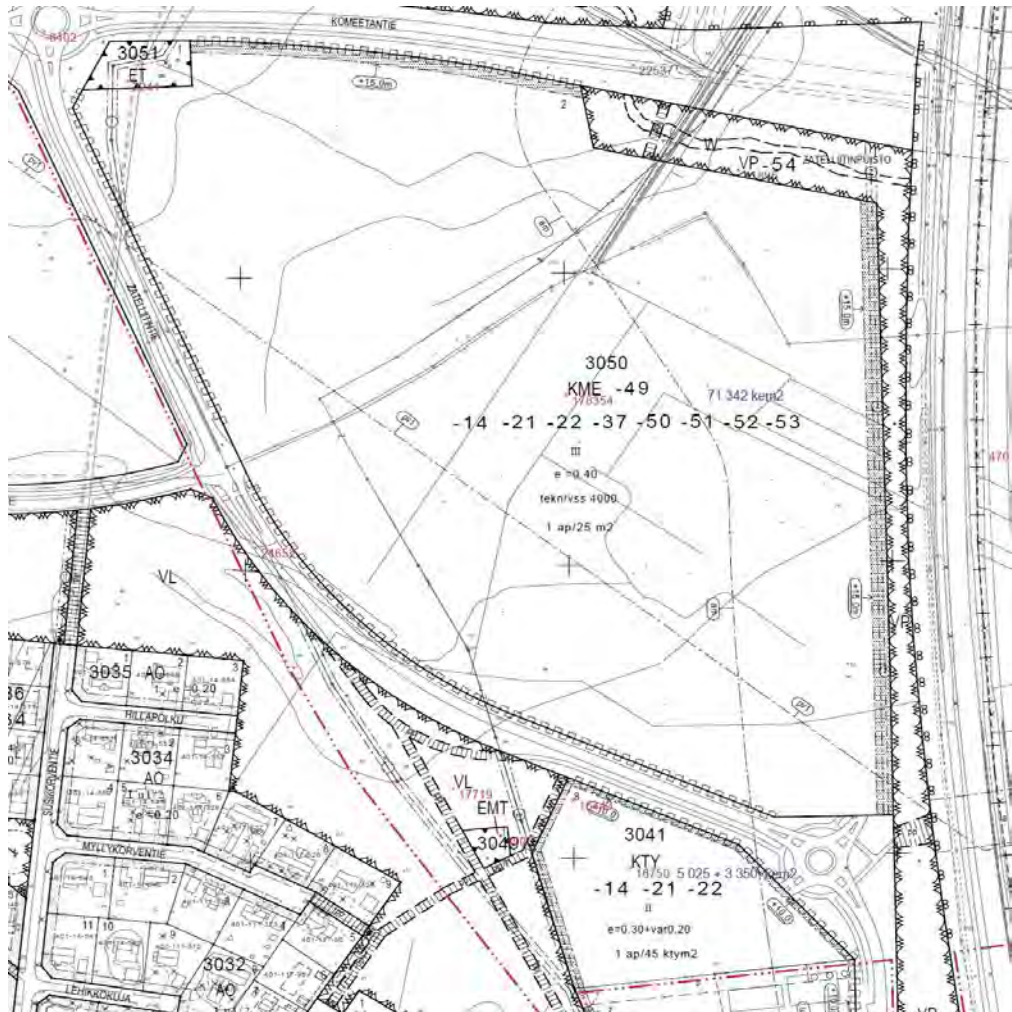
Palveluvaliokunta (14.5.2014): Asia merkittiin tiedoksi.

Resurssivaliokunta (20.5.2014): Asia merkittiin tiedoksi.



Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkartalle tulee vaiheistuksen takia jatkokäsittelyyn jäävien korttelien lisäksi annettujen lausuntojen johdosta kaksi teknistä tarkistusta:

- Hyväksyttävälle kaavakartalle lisätään yleismääräys: ”Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.”
- Hyväksyttävälle, 1-vaiheen voimaan tulon jälkeisen tilanteen osoittavalle kaavakartalle (LIITE 10) lisätään selostuksen liitekartta, josta näkyy kaavaprosessissa kumottava asemakaava KTY-korttelivarauksineen.



EHDOTUSVAIHE:

Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).

Kortteli 3041

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
1	16 750 m ²	5 025 + 3 350 kem ²
Tonttitehokkuus		$e = 0.3 + \text{var } 0.20$
Kaavamerkintä		KTY -14 -21 -22 1 ap/45 ktym ²
Sallittu kerrosluku		II (kahteen kerrokseen)

Kortteli 3050

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
1	178 354 m ²	71 342 kem ²
Tonttitehokkuus		$e = 0.40$
Kaavamerkintä		KEM -49 -14 -21 -22 -37 -50 -51 -52 -53 <u>+15.0 m</u> tekn/vss 4000 1 ap/25 m ²
Sallittu kerrosluku		III (kolmeen kerrokseen)





Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).

EHDOTUSVAIHE:

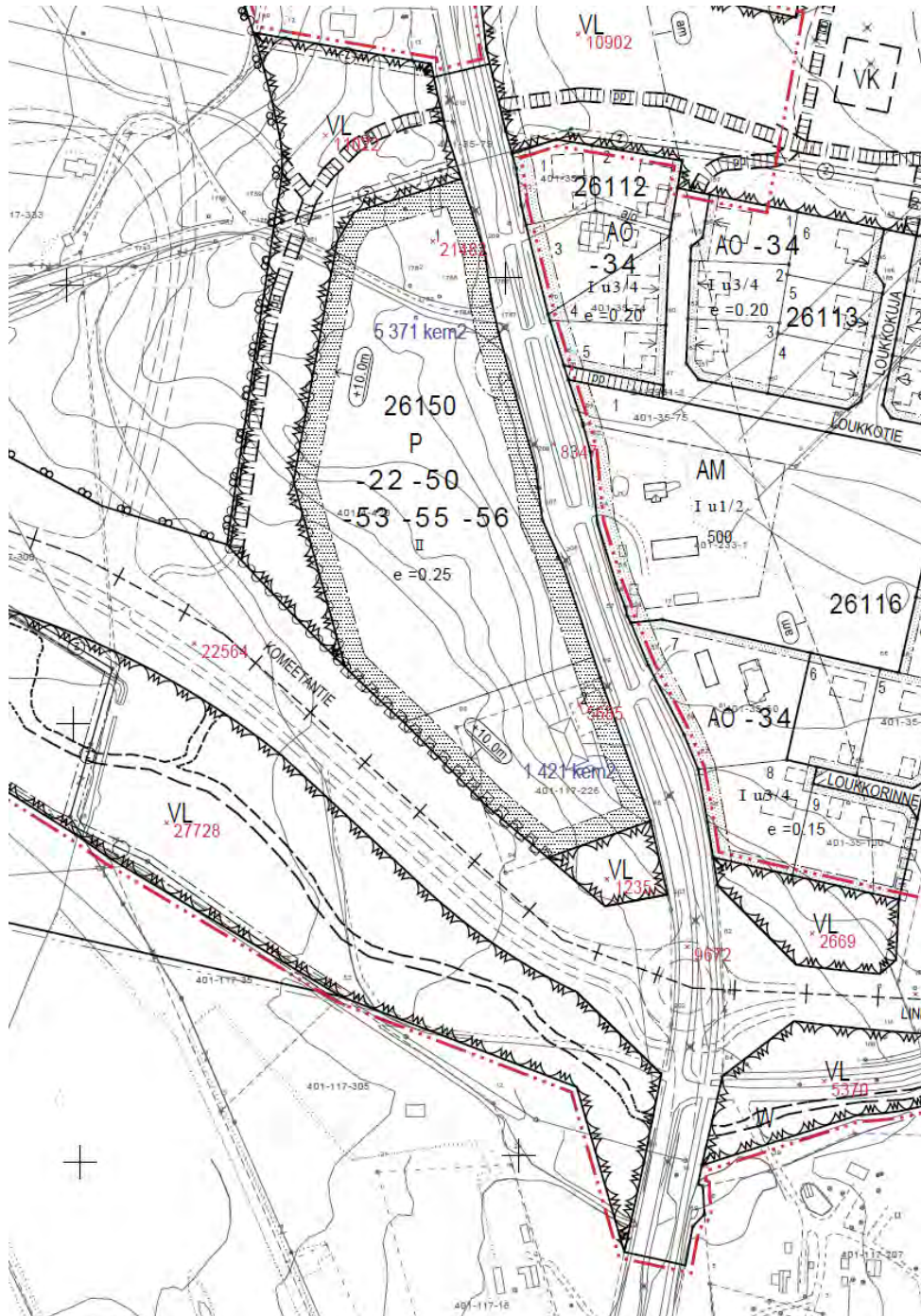
Kortteli 3051

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	2 241 m ²	(yhdyskuntateknisen huollon rakennelmia, pumppaamo)
Tonttitehokkuus	-	
Kaavamerkintä ET	-	
Sallittu kerrosluku	-	

Kortteli 3052 (luonnosvaiheessa korttelinumero oli 3053)

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	26 296 m ²	9 204 kem ²
2	27 116 m ²	9 491 kem ²
4	25 842 m ²	9 045 kem ²
Tonttitehokkuus	e = 0.35	
Kaavamerkintä KEM -55 -14 -22 -37 -50 -53		
	+15.0 m, 1 ap/25 m ²	
Sallittu kerrosluku	III (kolmeen kerrokseen)	
3	29 717 m ²	5 943 kem ²
Tonttitehokkuus	e = 0.20	
Kaavamerkintä LHK -14 -22 -50 -53		
Sallittu kerrosluku	III-IV (kolmeen ja neljään kerrokseen)	



**EHDOTUSVAIHE:**

Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä alkukesästä 2014 (30.4. – 6.6.2014).

Kortteli 26 150 (luonnosvaiheessa korttelinumero oli 3052)

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	21 482 m ²	5 371 kem ²
1	5 686 m ²	1 421 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.25
Kaavamerkintä P -22 -50 -53 -55 -56		
<u>+10.0 m</u>		

Sallittu kerrosluku II (kahteen kerrokseen)



Kaavan ensimmäisen vaiheen hyväksyminen ja voimaantulo

Zatelliitin poikittaisyhteyden ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeinen kunnanhallituksen käsittely, jossa käsitellään ehdotusvaiheen vastineet ja kaavan ensimmäisen vaiheen hyväksyminen on 1.9.2014 (§ 199). Kempeleen kunnanhallitus päättää esittää asemakaavan ensimmäisen vaiheen hyväksymistä (katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- ja toimitilakorttelit) ja vanhan asemakaavan kumoamisen koko suunnittelualueen osalta kunnanvaltuustolle, joka käsittelee asian 8.9.2014 (§).

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle toimitetaan ote hyväksymispöytäkirjasta ja hyväksytyt kaava-asiakirjat välittömästi pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen.
- Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta pyydetään lainvoimaisuustodistus valitusajan päättymisen jälkeen ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäinen vaihe kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä, ja tieto toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, liitolle ja maanmittaustoimistolle, Oulun seudun ympäristötoimelle, muistutuksen tehneille sekä muille asemakaavan hyväksymistietoa pyytäneille.
- Radan tasoristeykset korvaavan tilapäisyhteyden katusuunnitelmat asetetaan nähtäville loppuvuodesta 2014 Kempeleen kunnan rakentamisvastuulla olevilta osin, Liikenneviraston suunnitelmat ovat mahdollisesti esillä samaan aikaan.

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 107 hehtaaria. Kaava etenee hyväksyntään kahdessa osassa.

Ensimmäisen hyväksymisvaiheen asemakaavan pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Samalla osa vanhasta asemakaavasta kumoutuu pysyvästi, osa muuttuu ja osa kumotaan kunnes asemakaavassa edetään toiseen vaiheeseen. Vanhaa asemakaavaa kumoutuu tai muuttuu yhteensä noin 95 hehtaaria (18 + 77 ha). Nämä muutokset on esitetty ensimmäisessä vaiheessa hyväksyttävän kaavakartan vasemmassa yläkulmassa, kaavakartta on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE10).

Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet on esitetty selostuksen liitekartoissa 2, 3, 5, 6 ja 9 sinisellä diagonaaliviivalla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Näiden toisen vaiheen käsittelyyn jäävien kortteleiden 3050 ja 3052 yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Nämä korttelit ja niiden merkintöjen selitykset on esitetty ilman väritäyttöä ja yliviivattuna selostuksen liitekartalla (LIITE 9).

Ensimmäisen vaiheen hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jäävät kauppa- ja huoltoasemakorttelit 3050 ja 3052, joiden osalta edetään uuteen ehdotusvaiheen kuulemiseen ja hyväksyntävaiheeseen Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavan ja Kempeleen taajaman yleiskaava 2040:n tultua näiltä osin voimaan. Tuolloin Zatelliitin alueen kaupparakentamisen laadunohjauksen tarve ja kaupan mitoitus voidaan tutkia näiden ylempiasteisten kaavojen pohjalta. Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kuin se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.



Kunnanhallitus hyväksyi 1.9.2014 (§ 199) asemakaavan ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet ja niiden perusteella tehdyt tekniset korjaukset hyväksyttävälle 1-vaiheen kaavakartalle ja Zatelliitin alueen muutoksen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen ensimmäinen vaihe vietiin kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Tämän vaiheen tultua voimaan päästään etenemään Zatelliitin poikittaisyhteyden katusuunnitelmien nähtäville asettamiseen loppuvuodesta 2014, ja radan tasoristeykset korvaava poikittaisyhteys saadaan rakennetuksi aikataulussa vuoden 2015 aikana.

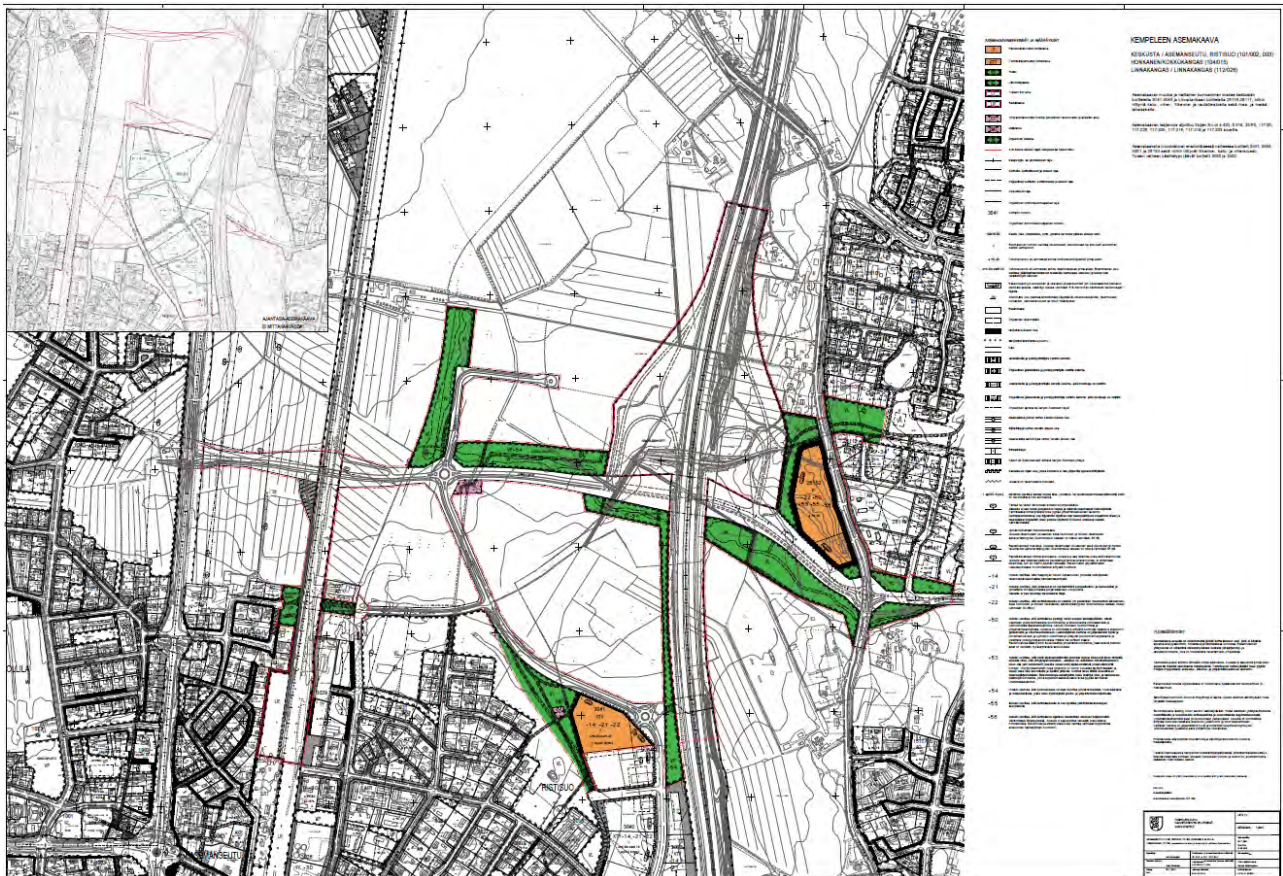
Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkartalle tulee vaiheistuksen takia jatkokäsittelyyn jäävien korttelien lisäksi annettujen lausuntojen johdosta kaksi teknistä tarkistusta:

- Hyväksyttävälle kaavakartalle lisätään yleismääräys: ”Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.”
- Hyväksyttävälle, 1-vaiheen voimaan tulon jälkeisen tilanteen osoittavalle kaavakartalle (LIITE 10) lisätään selostuksen liitekartta, josta näkyy kaavaprosessissa kumottava asemakaava KTY-korttelivarauksineen.

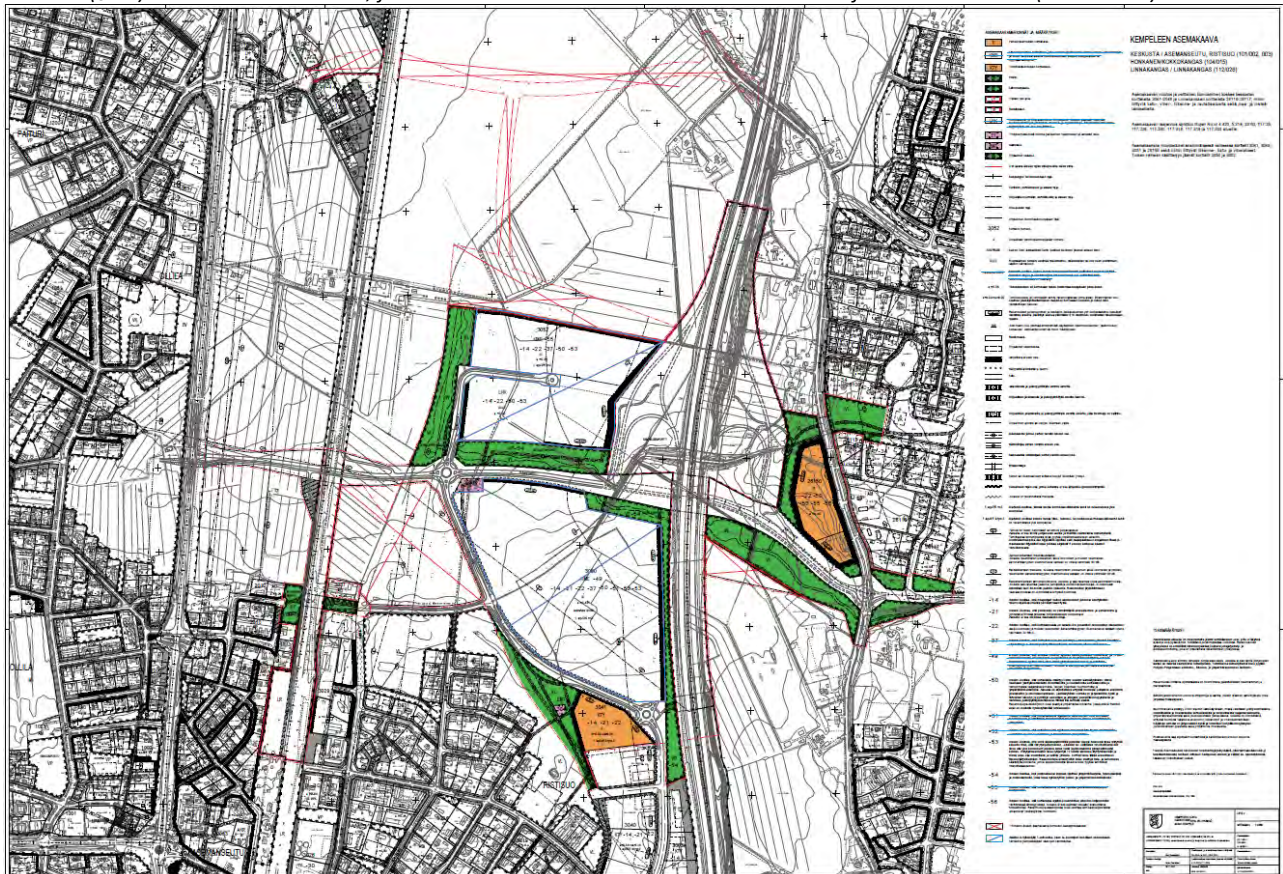
Lisäksi kaavakartan pohjakartalle lisätään Eteläsuomentien ja Komeentantien risteysaluejärjestelyt, jotka osoittavat, että Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunnossa edellyttämät kanavoinnit ja kevyen liikenteen alikulku mahtuvat esitetyille liikenne- ja katualueille.

1-VAIHEEN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN KAAVAKARTAT SEURAAVALLA SIVULLA!





Zatelliitin poikittaisyyhteyden ensimmäisen vaiheen hyväksyntä käsiteltiin kunnanhallituksessa 1.9.2014 (§ 199) ja valtuustossa 8.9.2014 (§ 43). Kuvassa liitekartta 10, joka esittää ensimmäisen vaiheen voimaantulon jälkeisen tilanteen (ks. LIITE 10).

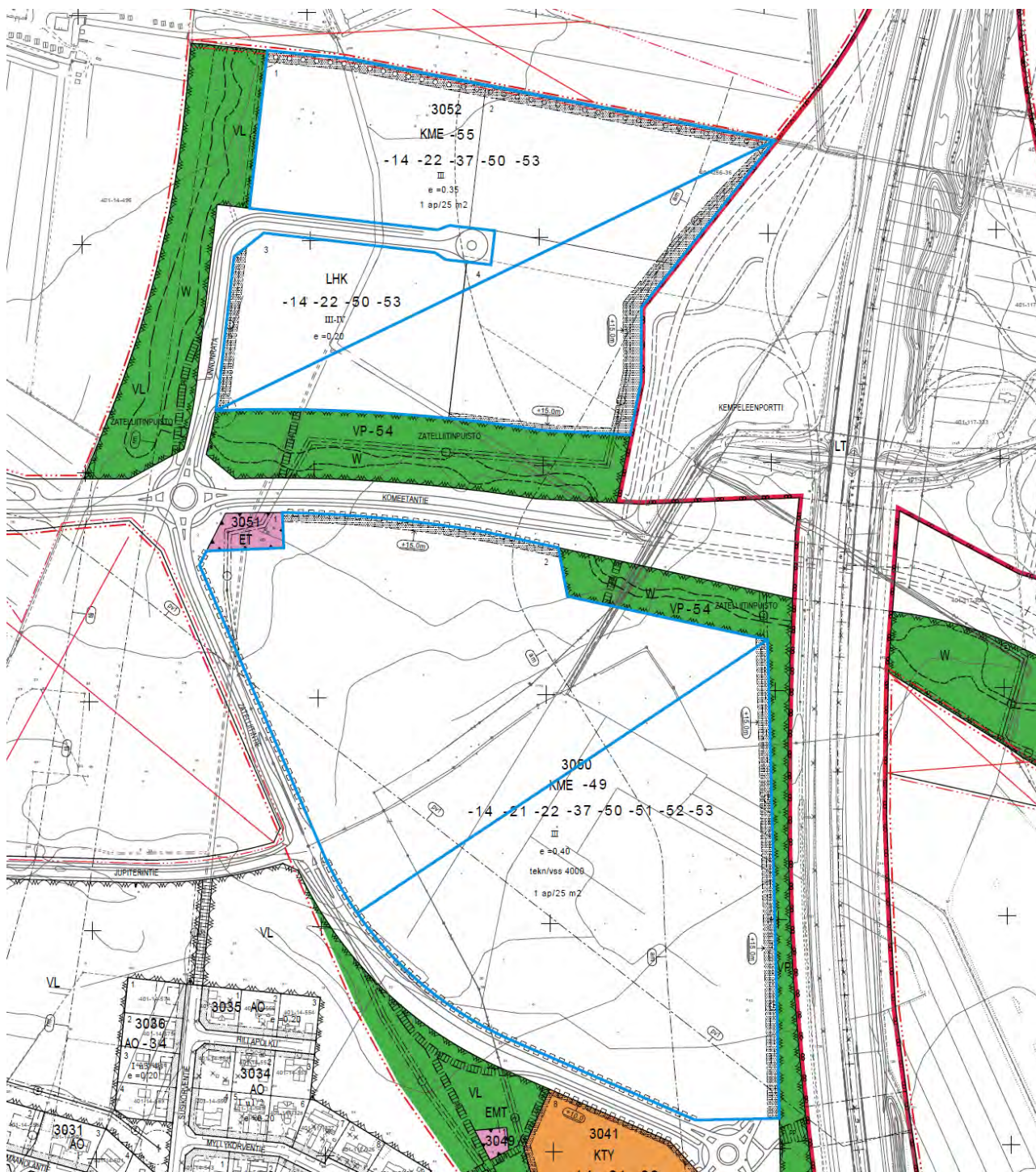




Kaavan toinen ehdotusvaihe, hyväksyminen ja voimaantulo

- Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavan ja Kempeleen taajaman yleiskaava 2040:n tultua voimaan tätä asemakaavaa koskevin osin Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahanke jatkuu kaupan korttelien 3050 ja 3052 osalta
- viranomaisneuvottelu, jossa käydään läpi kaupan palveluverkon edellytykset ja liikenteelliset vaikutukset sekä tarkistustarpeet
- toisen vaiheen ehdotusvaiheen kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa
- toisen ehdotusvaiheen palaute käsitellään ja hyväksytään kunnanhallituksessa
- Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan toinen vaihe hyväksytään Kempeleen kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle toimitetaan ote hyväksymispöytäkirjasta ja hyväksytyt kaava-asiakirjat välittömästi pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen
- 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



2-VAIHEEN EHDOTUSKÄSITTELYYN JÄÄVÄT ALUEET JA KAAVAMERKINNÄT:

Ote liitekartasta 9, jossa on näytetty toiseen vaiheeseen jäävät kaava-alueet ja -merkinnät sinisellä rajauksella ja yliviivattuna. (kaavamerkintöjen sisältö ehdotusvaiheessa: ks. selostuksen kohta 4.5.5 Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen)

KME

Liikeraakenteen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vieräin kaupan, siirto- ja muun koostusta alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkokituksia.

LHK

Huolto- ja liikeraakenteen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa huoltoasematoiletteja, ravintoloita ja myymälätiloja. Päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala saa olla 500m².



- ~~tekn/vs 4000~~ ~~Merkintä osoittaa, kuinka monta korttelialueenmittia korttelissa voidaan käyttää teknisten tilojen ja väestösuojien rakentamiseen sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.~~
- ~~-37~~ ~~Indeksi osoittaa, että korttelialueella rakennettuja / rakennettavia yksittäisiä katettuja kääntötiloja ei ole otettu pääkääntötiloiksi mukanaan rakennusoikeutta.~~
- ~~-49~~ ~~Indeksi osoittaa, että alueella voidaan sijoittaa merkityksellään osadollista, yli 10 000 kerrosalueenmitta, erikois- ja suuryrityksille tai muunlaisille rakennuksille. Kaupan toteuttamiseen sijoitus tulee myös yhdyksien rakentamiseen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Alueella ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan osadollista suuryrityksille.~~
- ~~-51~~ ~~Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijoitettavat sähköverkon osat korvataan maakaapeloin ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamiseen yhteydessä.~~
- ~~-52~~ ~~Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijoitettavat suuryrityksien linjat määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.~~
- ~~-55~~ ~~Indeksi osoittaa, että korttelialueella ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryrityksiä.~~



Aluetta ei hyväksytä 1-vaiheessa, vaan se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville ylempiasteisten kaavojen vahvistuttua.

KEMPELEEN ASEMAKAAVA

KESKUSTA / ASEMANSEUTU, RISTISUO (101/002, 003)

HONKANEN/KOKKOKANGAS (104/015)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112/026)

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille.

Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Toisen vaiheen käsittelyyn jäävät korttelit 3050 ja 3052.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuuotos-, kaavalaajennus ja osittainen kumoaminen sijaitsee Kempeleen keskustaajaman pohjoisosassa, toistaiseksi rakentumattomalla alueella. Kaavahankkeella luodaan kaavalliset edellytykset pääradan tasoristeykset korvaavan poikittaisyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle. Asemakaavahankkeessa osoitetaan uusi poikittaisyhteys valtatie 4:n ja rautatien alitse Kempeleen keskustaan Linnakankaan ja Kokkokankaan suunnalta. VT 4: n alitse tasoristeykset korvaava tilapäisyhteys kulkee aluksi olemassa olevan peltoalituksen kautta.

Asemakaava parantaa kaupallisten palveluiden rakentamismahdollisuuksia Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti ja mahdollistaa 1-vaihekaavassa olevan Zatelliitin / Kempeleenportin eritasoliittymän suunnitelmien hyväksymisen ja rakentamisen tulevaisuudessa, kun aluevaraus saadaan asemakaavakartalle. Maakuntatason linjauksista riippuu, mitä kaupanalan toimintoja alueelle on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa.

Asemakaava joudutaan käsittelemään ja hyväksymään liikennehankkeiden rakentamisaikataulujen ja maakuntakaavan vahvistusmenettelyn takia kahdessa ehdotusvaiheessa.

Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumotaan olevasta asemakaavasta yhteensä noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem2 niillä olevaa rakennusoikeutta. Tästä osa korvautuu toisessa vaiheessa keskustatoimintojen alueelle soveltumattomalla vähittäiskaupalla (KME). Kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävät alueet: korttelit 3045, 3046 ja 3048 (KTY) ja niiden länsipuolinen maa- ja metsätalousalue (M) sekä katualueet Tähtikaarto, Plutontie ja osa Suotiestä.

Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet on esitetty selostuksen liitekartoissa 2, 3, 5, 6 ja 9 sinisellä diagonaaliviivalla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Näiden toisen vaiheen käsittelyyn jäävien kortteleiden 3050 ja 3052 yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 hehtaaria.

Asemakaavan muutosalueet, jotka kumotaan ensimmäisessä hyväksymisvaiheessa, ja joiden osalta kaavaprosessi jatkuu taajaman yleiskaava 2040:n saatua lainvoiman:

- korttelit 3042, 3043, 3044, 3047 ja osa kortteleista 3041, 26116 ja 26117
- katualueet Uranuksentie, Saturnuksentie, osa Planeettatiestä, Zatelliitintiestä ja Linnunradasta

Toiseen vaiheeseen jäävien kauppa- ja huoltoasemakortteleiden osalta edetään uuteen ehdotusvaiheen kuulemiseen ja hyväksyntävaiheeseen Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihekaavassa ja Kempeleen taajaman yleiskaava 2040:n tultua näiltä osin voimaan. Tuolloin Zatelliitin alueen kaupparakentamisen laadunohjauksen tarve ja kaupan mitoitus voidaan tutkia näiden ylempiasteisten kaavojen pohjalta. Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kuin se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.



5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tuntumassa, pääradan ja VT4:n välissä. Kaavahanke sijoittuu keskustan (101), Honkasen (104) ja Linnakankaan (112) tilastoalueille, Asemanseudun (002), Ristisuon (003), Kokokankaan (015) ja Linnakankaan pienalueille (026).

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille.

Kaava etenee hyväksyntään kahdessa osassa: Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiin, että poikittaisyhteyden kaavahanke etenee ehdotusvaiheen kuulemiseen normaaliin tapaan, mutta hyväksyntäkäsittely joudutaan tekemään Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan vahvistamiskäsittelyn takia kahdessa vaiheessa.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 107 hehtaaria, josta kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 77 hehtaaria ja uuden asemakaava-alueen pinta-ala noin 12 hehtaaria. Kumottavan, kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävän alueen pinta-ala on noin 18 hehtaaria. Kempeleen asemakaava-alue pienenee täten kaavahankkeen voimaan tullessa yhteensä noin kuusi hehtaaria. Ensimmäisen hyväksymisvaiheen asemakaavan pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Samalla osa vanhasta asemakaavasta kumoutuu pysyvästi, osa muuttuu ja osa kumotaan kunnes asemakaavassa edetään toiseen vaiheeseen. Vanhaa asemakaavaa kumoutuu tai muuttuu yhteensä noin 95 hehtaaria (18 + 77 ha).

Asemakaavoitettava alue sijaitsee jo rakentuneen alueen tuntumassa, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Oleva asemakaava ei ole rakentunut alueella suunnitellusti, ja ylempiasteisten kaavojen tarkistaminen sekä tehdyt toteutussopimukset ovat muuttaneet alueen suunnittelun lähtökohtia. Palveluverkon nykytila on esitetty kohdassa 3.3.1 ja kaavan vaikutukset kohdassa 5.4.1. Kaavalla muodostetaan tärkeä, uusi liikenteellinen poikittaisyhteys, palvelukortteli, kunnallisteknisiä korttelialueita ja kaupan palveluverkkoa täydentäviä kortteleita.

Tarkemmat mitoituksen tunnusluvut löytyvät asemakaavan seurantalomakkeesta (LIITE 1) ja asemakaavan muutos-, laajennus- ja kumoutuvien alueiden karttatarkastelut liitteistä 2, 5 ja 6. Kaupallisten palveluiden mitoitus tarkentuu toisessa vaiheessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatutavoitteet perustuvat alueen palveluntarjonnan ja liikenneturvallisuuden parantamiseen. Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän ympäristön rakentamiseen. Alueen rakentuminen täydentää Kempeleen keskustan yhdyskuntarakennetta ja vaiheittain toteutuvalla poikittaisyhteydellä varmistetaan liikennejärjestelmän täysipainoinen hyödyntäminen seudullisessa ja valtakunnallisessa mittakaavassa.



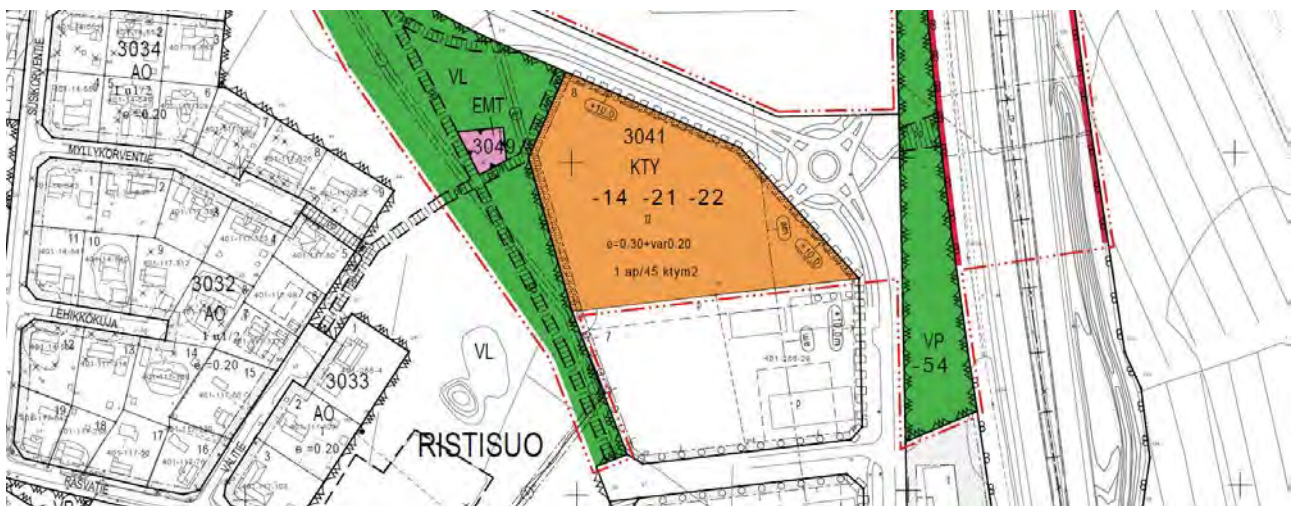
5.3 Aluevaraukset

1-VAIHEEN HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

Valmistelu- ja ehdotusvaiheen sekä toisen vaiheen käsittelyä odottavat aluevaraukset ja kaavamerkinnät on esitetty kohdassa 4.5.5.

Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Ensimmäisen asemakaavavaiheen voimaan tullessa Zatelliitin alueen asemakaavaan muodostuvat puistoalueiden lisäksi uuden poikittaisyhteyden, Zatelliintien jatkeen ja eritasoliittymän mahdollistavat liikenne- ja katualuevaraukset, kaksi yhdyskuntateknistä korttelialuetta sekä uusi palvelukortteli eritasoliittymän itäpuolelle. Tämän vaiheen tultua voimaan päästään etenemään Zatelliitin poikittaisyhteyden katusuunnitelmien nähtäville asettamiseen loppuvuodesta 2014, ja radan tasoristeykset korvaava poikittaisyhteys saadaan rakennetuksi aikataulussa vuoden 2015 aikana.

5.3.1 Korttelialueet



Ote Zatelliitin poikittaisyhteyden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvalt 8.9.2014, LIITE 10).

Kortteli 3041

	<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	16 750 m ²	5 025 + 3 350 kem ²	
Tonttitehokkuus		$e = 0.3 + \text{var } 0.20$	
Kaavamerkintä		KTY	
		-14 -21 -22	
		1 ap/45 ktym ²	
Sallittu kerrosluku		II (kahteen kerrokseen)	

Kortteli 3049

	<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	400 m ²	(mastoalue)	
Kaavamerkintä		EMT	



Kortteli 3051

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	2 241 m ²	(yhdyskuntateknisen huollon rakennelmia, pumppaamo)
Kaavamerkintä		ET

**1-VAIHEEN HYVÄKSYMISKÄSITTELY:**

Ote Zateelliitin poikittaisyyhteyden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvallt 8.9.2014, LIITE 10).

Kortteli 26 150

<u>Tontti</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rakennusoikeus</u>
1	21 482 m ²	5 371 kem ²
2	5 686 m ²	1 421 kem ²
Tonttitehokkuus		e = 0.25
Kaavamerkintä		P
		-22 -50 -53 -55 -56
		<u>+10.0 m</u>
Sallittu kerrosluku		II (kahteen kerrokseen)



5.3.2 Muut alueet

Ensimmäisessä vaiheessa kaavakartalla esitetään liikennealueet ja puistot:

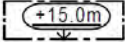
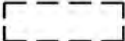
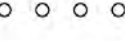
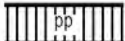
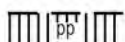
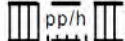
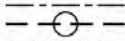
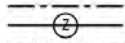
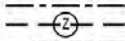
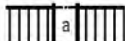
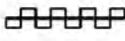
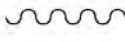
- Komeetantien uusi linjaus, joka siirtää myös Linnakaarron länsipäätä hieman pohjoisemmaksi
- Kempeleenportin uusi, laaditun rakennutamis suunnitelman mukainen eritasoliittymä
- Zateelliitintien uusi linjaus
- Zateelliitinpuisto ja Rumparinpuisto sekä nykyisten puistoalueiden laajennukset ja muutokset
- puistoalueet täydentävät viher- ja hulevesiverkostoa, katualueet

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Rautatiealue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
3041	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KEMPELEE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ote Zateelliitin poikittaisyhteyden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvalt 8.9.2014, LIITE 10).

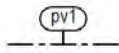


$e = 0.30$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
$e = 0.30 + \text{var} 0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku varastotilojen osuuden.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema vesikaton valmiista tasosta. Määräys koskee vähintään 5 % merkinnän osoittaman rakennusalan rajasta.
<u>200</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajorata tai kevyen liikenteen väylä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Eritasoristeys.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste.

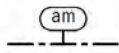
Ote Zateelliitin poikittaisyhteiden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvalt 8.9.2014, LIITE 10).



- 1 ap/45 kty m2 Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



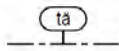
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto. Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.



Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Alueelle saa rakentaa paaluille perustettuja teollisuusrakennuksia, ei kuitenkaan lähemäs kuin 60 metrin päähän raiteesta. Rakennusten jäykistämiseen vaakasunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.

- 21

Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäroitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

- 22

Indeksi osoittaa, että korttelialueella on valtatie 4:n puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 30 dB(A).

- 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 valtatiele 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.

- 53

Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 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.

- 54

Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristötaidetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttävä puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.

- 55

Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

- 56

Indeksi osoittaa, että korttelialue sijaitsee vaarallisten aineiden kuljetusreitien välittömässä läheisyydessä. Alueelle ei saa sijoittaa vaikeasti evakuoitavia hoitolaitoksia. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa kemikaalikuljetuksista aiheutuvien riskitekijöiden huomiointi.

Ote Zatelliitin poikittaisyhteyden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvalt 8.9.2014, LIITE 10).



YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ei sallita. Alueen sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

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

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

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

Pohjakartta vastaa 30.5.2014 olosuhteita ja se on laadittu MRL § 54a vaatimusten mukaisesti.

Petri Joro

Maankäyttöpäällikkö

Maanmittauksen insinööriutkinto 10.5.1996

Ote Zatelliitin poikittaisyhteyden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvalt 8.9.2014, LIITE 10).



KEMPELEEN ASEMAKAAVA

KESKUSTA / ASEMANSEUTU, RISTISUO (101/002, 003)

HONKANEN/KOKKOKANGAS (104/015)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112/026)

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille.

Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Toisen vaiheen käsittelyyn jäävät korttelit 3050 ja 3052.

1-VAIHEEN HYVÄKSYMISKÄSITTELY

 KEMPELEEN KUNTA KAAVOITUKSEN PALVELUYKSIKKÖ 90440 KEMPELE		LIITE 10
		MITTAKAAVA 1:2000
ASEMANSEUTU 101 002, RISTISUO 101 003, HONKANEN 104 015 JA LINNAKANGAS 112 026, asemakaavan muutos ja laajennus ja osittainen kumoaminen		Kunnanhallitus 25.11.2013 § 239, 22.4.2014 § 111 01.09.2014 § 199
Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.-28.6. ja 29.7.-23.8.2013	Kunnanvaltuusto 08.09.2014 § 43 / 1.vaihe
Tekninen avustaja Kaisu Pieniniemi	Laatimisvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) 4.12.2013-17.1.2014	Oulun hallinto-oikeus Korkein hallinto-oikeus
Päiväys Korj.	20.11.2013 Julkisesti nähtävillä 30.4.-6.6.2014	Arkistointitunnus 51/10.02.03/2014

Ote Zateelliitin poikittaisyyhteyden ensimmäisessä vaiheessa hyväksytystä kaavakartasta (khal 1.9.2014 ja kvalt 8.9.2014, LIITE 10).



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.

Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavan laajemmat liikenteelliset ja kaupalliset vaikutukset käsitellään Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n yhteydessä. Asemakaavan toisen vaiheen käsittelyyn edetään vasta taajaman osayleiskaavan tultua voimaan. Mahdolliset lisäselvitystarpeet käydään läpi viranomaisneuvottelussa toisen vaiheen käynnistyessä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavahanke täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja laajentaa tiiviimmän keskustarakenteen aluetta pohjoiseen. Asemakaavahanke muuttaa maa- ja metsätalousalueen kaupallisen toiminnan alueeksi, jolla sijaitsee seudullisesti merkittävä julkisten liikennevälineiden solmukohta. Toteutuessaan kaavahanke parantaa alueen houkuttelevuutta kaupallisille palveluille, ja valtakunnallinen junayhteys parantaa todennäköisesti lähialueiden kysyntää myös asuinkäyttöön.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavalla ei muodosteta uusia asuinalueita. Suunnittelualueen länsipuolella on viime vuosikymmeninä toteutunutta asuinpientaloaluetta. Alue on taajaman yleiskaava 2040:n alustavassa ehdotusvaiheessa merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jota kehitetään keskustan puistomaisena puutarhakaupunkialueena, jonka rakennuskannan uusiutuessa tavoitteena on maltillisesti lisätä aluetehokkuutta. Suunnittelualueesta pohjoiseen, poikittaisyyhteyden pohjoispuolelle on taajaman yleiskaavan tavoitteiden mukaan tarkoitus kehittää raideliikenteeseen tukeutuvaa tiiviimpää kerrostaloasutusta vuoteen 2040 mennessä. Kempeleen uuden asemanseudun ja poikittaisyyhteyden pohjoispuolisen, tiiviimmän asuinalueen kaavoitus käynnistyy myöhemmin.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ylempiasteisten kaavojen aluevarausten mukaisesti.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaavahanke luo edellytykset Zatelliitin alueen kehittymiselle Oulun seudun laatukäytävän osana korkeatasoiseksi kaupallisten palveluiden alueeksi, joka tukeutuu Kempeleenportin uuteen eritasoliittymään ja poikittaisyyhteyteen. Alue toteutuu vaiheittain investointimäärärahojen ja alueesta kiinnostuneiden yritysten suunnitelmien puitteissa.



Asuminen

Asemakaavahanke ei sisällä uusia asuinalueita, joten kaavahanke ei vaikuta alueen väestön kehitykseen. Linnakankaalta poistuu Linnakaarron ja Kokkokankaantien risteysalueen uuden linjauksen alta noin hehtaari asuinrivitalojen korttelialuetta.

Palvelut

Alueen kaupallisten palveluiden taso muuttuu merkittävästi kaava-alueen toteutuessa, kun alueelle saadaan keskusta-alueille sovelutmatonta kauppaa sekä pohjavesialueen ulkopuolelle sijoitettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue. Uuden eritasoliittymän itäpuolelle on varattu myös palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystalouksia, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja tai parturia varten. Linnakankaan kortteliin 26150 ei ole tarkoitus sijoittaa vaikeasti evakuoitavia kohteita, kuten hoitolaitoksia, joten Pohjantien kemikaalikuljetukset eivät estä palvelualueen kaavamerkintää. Lähialueen palvelurakenne on esitetty kohdassa 3.1.3.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat lisääntyvät ja elinkeinotoiminnan mahdollisuudet monipuolistuvat Zateelliitin poikittaisyhteyden kaavahankkeen rakentuessa, kun nykyinen sekametsä muuttuu seudullisesti merkittäväksi vähittäiskaupan alueeksi.

Virkistys

Zateelliitin poikittaisyhteyden alueella ei ole tällä hetkellä merkittäviä virkistysalueita. Voimassa olevan kaavan mukaan alueella pitäisi olla työpaikka-alueita, mutta ne eivät ole toteutuneet. Pohjoisessa suunnitteluvuorokauden rajautuu peltoaukeisiin, jotka ovat viljelyksessä. Uuden poikittaisyhteyden rakentuminen parantaa Kempeleen taajaman virkistysreitistöä, kun kuntalaiset pääsevät turvallisesti ja Zeppelinin kautta kiertämättä radan ja nelostien alitse.

Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Asemakaavahanke parantaa Kempeleen kunnan sisäisiä, sekä lisäksi seudullisia liikenneyhteyksiä. Poikkisyhteys Kempeleen keskustasta Linnakankaalle ja Kokkokankaalle vähentää Zeppelinin ja Kaakkurin eritasoliittymien kuormitusta. Samalla poikittaisyhteys parantaa Kempeleen liikenneyhteyksiä ja liikenneturvallisuutta, kun Ketolanperäntien lisäksi saadaan toinenkin poikittaisyhteys. Nykyisellään ajoneuvoliikenteen on kierrettävä Kempeleen keskustaan Kaakkurin eritasoliittymän kautta, mikäli Ketolanperän liikenne tukkeutuu liikenneonnettomuuden tai muun vaaratilanteen takia.

Asemakaavahankkeella on myös Oulun keskustan asemanseudun ruuhkautumista vähentäviä vaikutuksia, kun Kempeleen asema otetaan laadittujen rakentamissopimusten myötä uudelleen henkilöliikennekäyttöön. Kempeleen aseman tullessa käyttöön lähiseudun asukkaat voivat jättää henkilöautonsa pitkäaikaispaikoitukseen Kempeleen asemalle ja jatkaa matkaansa kaukojunissa kohti Etelä-Suomea. Kehittyvä junaliikenne mahdollistaa myöhemmin myös kempeleläisten pendelöinnin, kun liikenneyhteyksien päähän sijoittuva Kempeleen henkilöliikenneasema mahdollistaa Oulun keskustan rautatieaseman ruuhkien purkamisen ja vähentää työmatka-autoilua Kempeleen ja Oulun välillä. Taajaman yleiskaavan yhteydessä laaditaan liikennejärjestelmästä tarkempi selvitys, jossa on tutkittu joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn huomioimista kaavoituksessa (pilottihanke).

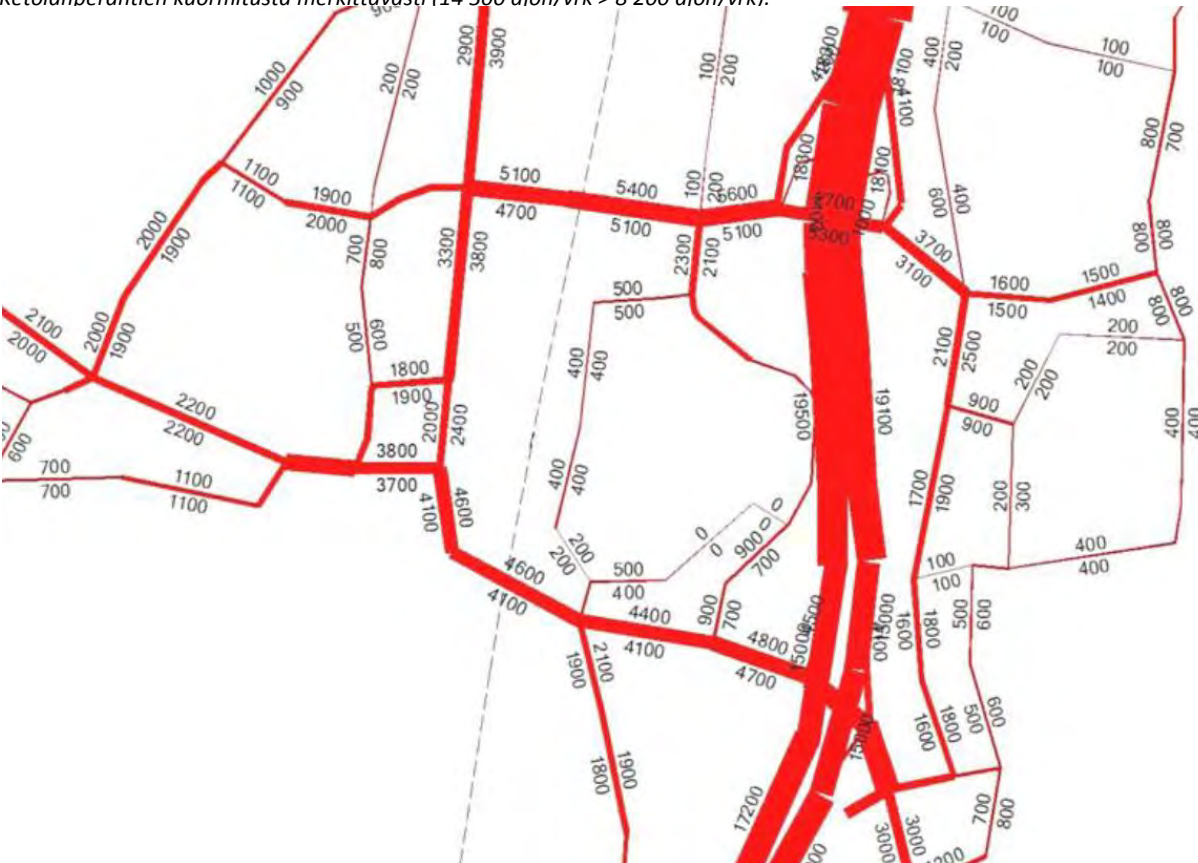


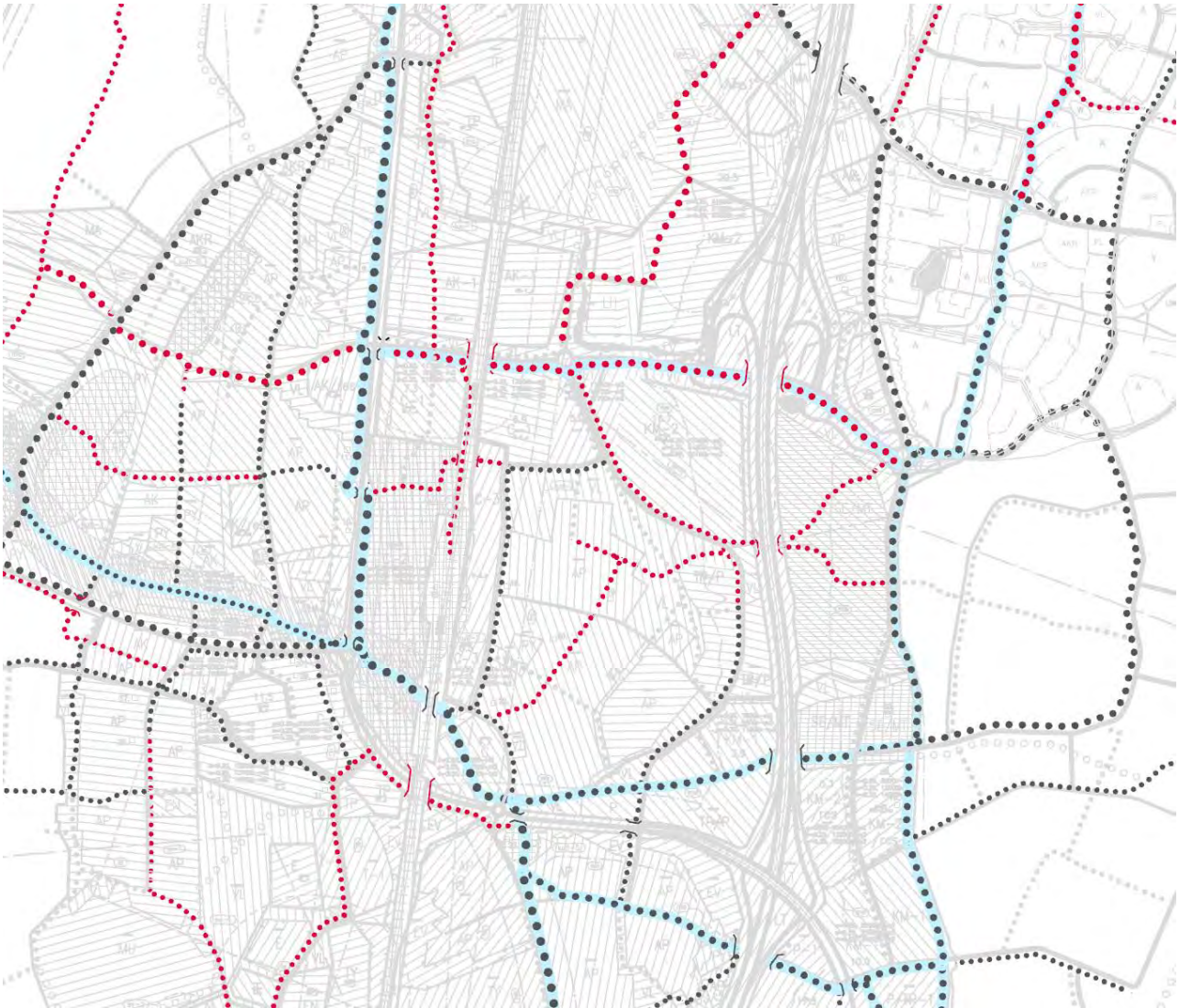
Liikenne-ennuste 2040 (ajoneuvoa / vuorokausi), Ramboll Finland Oy.



Ylemmässä kuvassa poikittaisyhteys ei ole rakentunut valtatie 4:n alitse, ja liikennemäärät ovat pienet (noin 2000 ajon/vrk).

Alemman kuvan tarkastelussa on huomioitu Zatelliitin uusi eritasoliittymä (Kempeleenportti), jolloin uusi poikittaisyhteys vähentää Ketolanperäntien kuormitusta merkittävästi (14 300 ajon/vrk > 8 200 ajon/vrk).





Kempeleen keskustaajaman pyöräilyn ja kävelyn laatu-, pää- ja alueväylä / Luonnos / tavoitetaso 2040
(Ramboll Finland Oy 20.3.2014)

	Kevyen liikenteen seudullinen pääreitti.
	Kevyen liikenteen alueellinen pääreitti.
	Uusi kevyen liikenteen alueellinen pääreitti. Sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.
	Kevyen liikenteen aluereitti.
	Uusi kevyen liikenteen aluereitti. Sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.
	Kevyen liikenteen laatuväylä.



Pohjois-Suomessa rautakausi, etenkin sen loppu on ollut erittäin heikosti tunnettua, eikä sitä vieläkään kovin hyvin tunneta. Parin kolmen viime vuoden aikana on osoittautunut, että aiemmin löytöpaikkoina pidetyt rautakautiset esineiden löytöpaikat liittyvät usein kiinteään muinaisjäännökseen. Joidenkin kohteiden osalta tätä on ounasteltu jo aiemmin; Kempeleen Kuuselan usean esineen löytö on ainakin parissa yhteydessä tulkittu osoitukseksi hautauksesta. Aluetta ei ole kuitenkaan ollut mahdollista kaivauksin tutkia. Kivikautisiin kohteisiin verrattuna rautakautisia löytöjä on Pohjoisesta hyvin vähän: muinaisjäännösrekisterissä on Pohjois-Pohjanmaan museon toimialueella noin 1500 kivikautista kohdetta, kun taas rautakautisia on vain kuutisenkymmentä. Tämä myös osittain selventänee miksi Kuuselan löytöön tunnutaan suhtauduttavan eri tavalla kuin kivikautisiin löytöpaikkoihin, jotka viimeksi mainitut tulevat esimerkiksi kaavoituksessa useammin vastaan. Usein joudutaan niissäkin tapauskohtaiseen harkintaan.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee jo rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa pumppaamoinen sekä sähköverkko. Osa kunnallistekniikasta on siirrettävissä alueen rakentamisen yhteydessä, osa on huomioitu asemakaavakartalla. Tarkemmat verkostojen sijainnit ja niiden tulevaisuus löytyvät valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnoista ja niihin annetuista vastineista (ks. LIITE 7). Verkostojen siirtokustannuksista sovitaan alueen rakentumisen yhteydessä. Kaavan toteutuessa uudet alueet on helppo liittää oleviin verkostoihin ja kunnallistekniikka rakennetaan tontinluovutuksen määrittämässä aikataulussa.

Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta on huomioitu asemakaavaluonnoksessa aikaisemman, valitusten takia keskeytyneen asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueita pitkin. Kempeleen Vesihuollon pumppaamo (kortteli 3051, ET) ja runkoviemärit on merkitty kaava- ja pohjakartalle nykytilanteen mukaisesti. Planeettatien päähän on merkitty uusi mastoalue huhtikuussa 2013 pidetyn tekniikkapalaverin esityksen mukaisesti (TeliaSonera Finland).

Erityistoiminnot

Suunnittelualueelle ei ole jo rakennetun kunnallistekniikan lisäksi erityisalueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja. Zateelliitin poikittaisyhteys rakentuu olevan taajaman kupeeseen, vilkkaasti liikennöityjen liikennealueiden väliin. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue mahdollistaa Zateelliitin alueen eheän kehittymisen yhtenäiseksi kaupallisten palveluiden alueeksi ja parantaa osaltaan alueen palvelurakenteen kehitystä. Asemakaavahanke mahdollistaa Zateelliitin poikittaisyyhteyden alueen kehittymisen turvallisena ja laadukkaana ympäristönä osana Oulun seudun laatukäytävää.

Tilastoalueen rajan siirto

Linnakaarron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansaa sen, että Kempeleen Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosa-alue siirtyy jonkin verran pohjoiseen. Tilastoalueen rajan muutos ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan.



5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä maisema- ja viherverkkoselvitys, jonka sisältöä on avattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2.

Maisema- ja viherverkkoselvityksen maaperäanalyysin mukaan suunnittelualue on pääosin rakentamiseen soveltuvaa sora- ja hiekkapitoista rantakerrostumaa ja suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen. Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen, selkeät laaksot ja selänteet vaihtelevat, ja niillä on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue. Asemakaavamuutos mahdollistaa pohjoisia peltoalueita rajaavan puuston reunan hallitun siirtämisen hieman nykyistä metsänreunaa pohjoisemmaksi, mutta kuitenkin tarkkarajaisempana kuin nykyisessä asemakaavassa.

Luonnonolot

Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys, jonka sisältöä on avattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2. Laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on peltoaluetta ja eteläosassa on lehti- ja sekapuustoista kangasmetsää. Kaava-alueen rakentumisen yhteydessä metsä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta, alueella ei luontoselvityksen mukaan ole linnustollisesti erityisen arvokkaita ympäristöjä eikä liito-oravan suosimia vanhoja metsiä. Alueen lähiympäristöstä löytyi kaksi metsälakikohdetta, lehtolaikku ja vähäpuustoinen suo (avosuo), jotka säilyvät taajaman yleiskaavan mukaan ennallaan.

Pienilmasto

Kaavahanke sijoittuu vilkkaasti liikennöityjen pääliikenneväylien väliin, jo rakentuneen keskustaajaman jatkeeksi. Suurin osa suunnittelualueesta on jo asemakaavoitettua, tässä hankkeessa työpaikka-alueesta kaupan alueeksi muuttuvaa rakennetta. Kaavan toteuttaminen ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta on huomioitu asemakaavaluonnoksessa aikaisemman, valitusten takia keskeytyneen asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueita ja puistoja pitkin. Alueen kortteleihin on laadittu erillinen indeksi (-53) hulevesien hallitun käsittelyn varmistamiseksi:

-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 läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 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.*



Maa- ja metsätalous

Kaavamuuotos ja laajennus muuttaa alueen maa- ja metsätalousoloja. Peltoalueitten läpi aikaisemmassa asemakaavassa menneet katuyhteydet poistetaan asemakaavasta, mikä helpottaa alueen viljelyä ja parantaa näkymiä kulttuurimaisemaan. Katualueet on mahdollisuuksien mukaan sijoitettu olevan kunnallistekniikan yhteyteen, jo raivattuihin aukkoihin metsässä. Oleva metsä joudutaan kuitenkin osin kaatamaan tulevan rakentamisen alta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja, joten asemakaavalaajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojeluun.

5.4.3 *Vaikutukset talouteen*

Asemakaavalla on välittömiä taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle. Osasta infrastruktuurin rakentamisesta on jo tehty rakentamissopimus liikenneviraston kanssa, ja ne toteutetaan jo vuonna 2015. Osa katualueista toteutetaan vaiheittain, ja toteutusaikataulu määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä investointeina. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä laajojen viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia.

Kaavan toteutumisen kautta saatavat tulot kunnalle, alustava arvio

Tonttien hinnoittelu määritellään kunnanvaltuustossa, joko talousarvion valmistelun yhteydessä tai erillispäätöksellä. Viimeisin päätös on tehty 28.10.2013 (§ 105), jolloin yritystonttien hinnaksi Zateelliitin ja Zeppelinin alueella vuodelle 2014 määriteltiin 17 euroa / m².

Kaavoituksella ensimmäisessä vaiheessa muodostettavat korttelialueet sisältävät yhteensä:

Myytäviä KEM –tonttinelioita:

227 167 m² x 17 euroa / m² = + 461 839 euroa

Tulot 1-vaiheen yritystonteista yhteensä + 461 839 euroa

(Kaavoituksella toisessa vaiheessa tarkentuvat korttelialueet sisälsivät ehdotusvaiheessa:

Myytäviä KEM –tonttinelioita:

257 608 m² x 17 euroa / m² = + 4 379 336 euroa

Myytäviä LHK –tonttinelioita:

29 717 m² x 17 euroa / m² = + 505 189 euroa

Tulot 2-vaiheen yritystonteista yhteensä + 4 884 525 euroa

Suurten kaupan tonttien osalta hinta määräytyy lopullisesti tontinluovutusneuvotteluissa.)

Kaavoituksen aikaansaamat menot kunnalle, alustava arvio

Uudet katualueet toteutetaan kunnan talousarvion, tai erikseen käsiteltävän lisämäärärahan turvin siten että alueen toteutuminen on mahdollista. Eritasoliittymä rakennettaneen vaiheittain kohdassa 6.1 olevan alustavan kustannusarvion mukaisesti. **Suurten kaupan tonttien osalta mahdolliset kompensatiot liikennejärjestelmiin määräytyvät lopullisesti tontinluovutusneuvotteluissa.**



Yhdyskuntatekniset investointikustannukset ovat alustavan arvion mukaan:

Maapohjan ostokustannus:

889 152 m² (88,9152 ha) x 2,35 euroa / m² - 2 089 507 euroa

Katu- ja virkistysalueiden rakennuskustannukset:

Zatelliitin alueen katualueet yhteensä - 14 500 000 euroa

Kevyen liikenteen alikulku lisäksi - 1 000 000 euroa

Puistojen ja hulevesien käsittelyjärjestelmän rakentaminen noin - 400 000 euroa

(yleensä kustannukset arvoidaan alla olevan hinnoittelun mukaisesti:

katu + asfaltti

valaistus

noin 65 euroa / m²

noin k-k 40 metriä, à 2000 euroa

Kokoojakadut 6,5 metriä noin 450 euroa / jm

Tonttikadut 5,5 metriä noin 360 euroa / jm

Kevyt liikenne 3,5 metriä noin 230 euroa / jm)

- 15 900 000 euroa

Kokonaisinvestointikustannukset kunnalle alustavasti noin - 18 000 000 euroa

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotos muuttaa vallitsevan tilanteen alueella, kun rakentumaton ympäristö rakentuu. Alueen nykyinen asemakaava olisi toteutuessaan aiheuttanut samankaltaista häiriötä ympäristölle, joten tilanne ei lähtökohtaisesti muutu.

Ympäröivä alue ei tuota merkittävää häiriötä tulevalle toiminnalle. Poikittaisyyhteyden radan alituksen eteläpuolisella alueella on asuinpientalon maalämpöputkisto, jonka olemassa olo on saatettu Liikenneviraston tietoon. Omistajat ovat huolissaan lämpökeruuputkiston hyötysuhteen muuttumisesta, kun radan alitussillan rakentamisen yhteydessä asennetaan alikulun tulvimisen estämiseksi pohjavettä paikallisesti alentava pumppaamo. Liikennevirasto on sopinut, että pohjaveden korkeuden hallintaa varten alueelle suunnitellaan ja asennetaan tarkkailuputki.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnät löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

Tässä kaavahankkeessa käytetyt merkinnät löytyvät kaavaselostuksen luvuista 4 *Asemakaavan suunnittelun vaiheet* ja 5 *Asemakaavan kuvaus*. Ensimmäisessä vaiheessa voimaan tulevat kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla (LIITE 10).

Toisen vaiheen kaavamerkinnät täsmentyvät kaavaprosessin jatkuessa.



5.7 Nimistö

Kaavakartta on tarkentunut nimistön osalta nimistötoimikunnan 19.12.2013 pidetyn kokouksen mukaisesti:

- Poikkiyhteys säilyy Komeetantienä ja Zatelliitintie päättyy poikittaisyhteyden uuteen liikenneympyrään.
- Liikenneympyrästä pohjoiselle liikealueelle johtava katu nimetään Linnunradaksi ja uusi eritasoliittymä Kempeleenportiksi.
- Alueen keskeinen puistoalue VT4:n länsipuolella, Komeetantien molemmin puolin nimetään Zatelliitinpuistoksi.
- Kaavamuutosalueen läntisin, radan alittavan kevyen liikenteen yhteyden sisältävä puistoalue nimetään Rumparinpuistoksi, koska alueella on sijainnut aikanaan Rumparin tasoristeys, joka oli saanut nimensä alueella asuneen Pohjanmaan tykistörykmentin rumpalin mukaan. ”Rumpari” on rumpali-sanana ”kempeleennös”.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

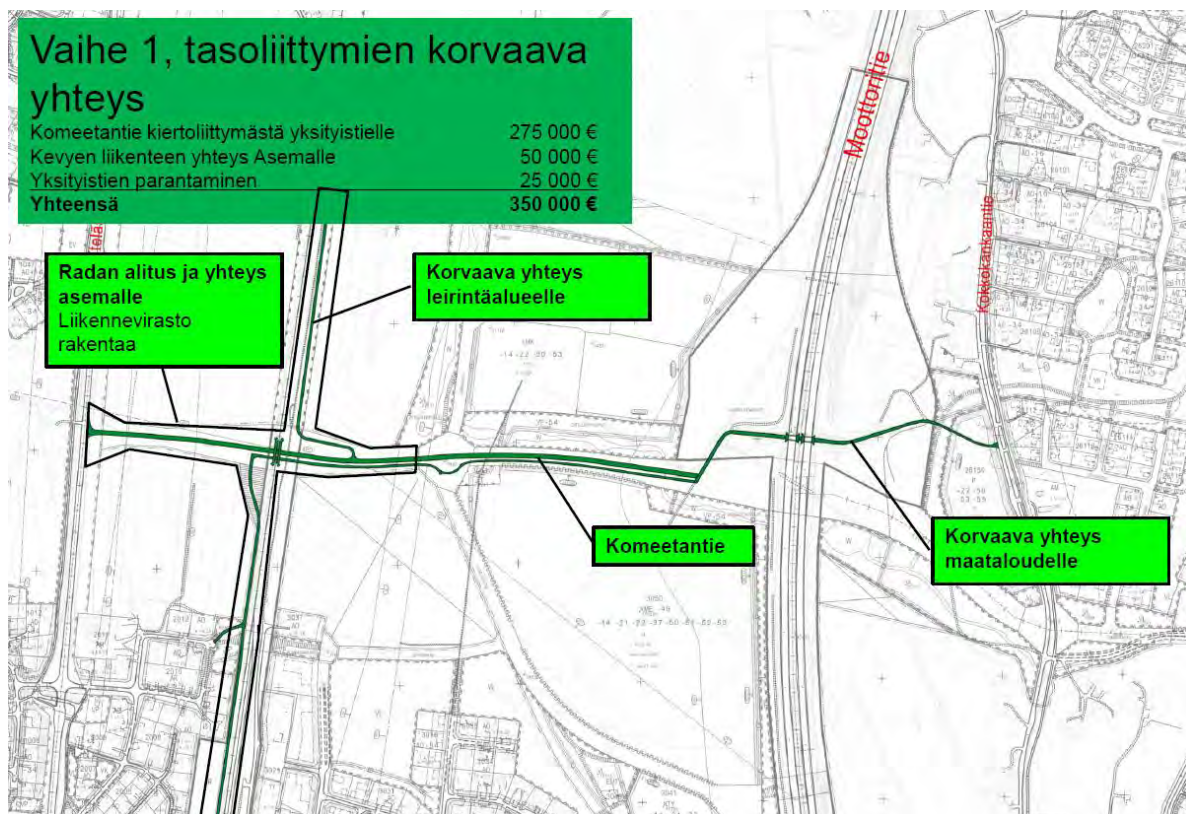
Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi oikean alalaidan Pikalinkin Kaavoitus alta, kohdasta Voimassa olevat kaavat. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista.

Käynnissä olevat kaavaprosessit löytyvät Kaavoitus –nettisivulta, vasemman marginaalin kohdasta Kaavoitushankkeet. Kaavoitushankkeita esitellään vuosittain laadittavassa kaavoituskatsauksessa.

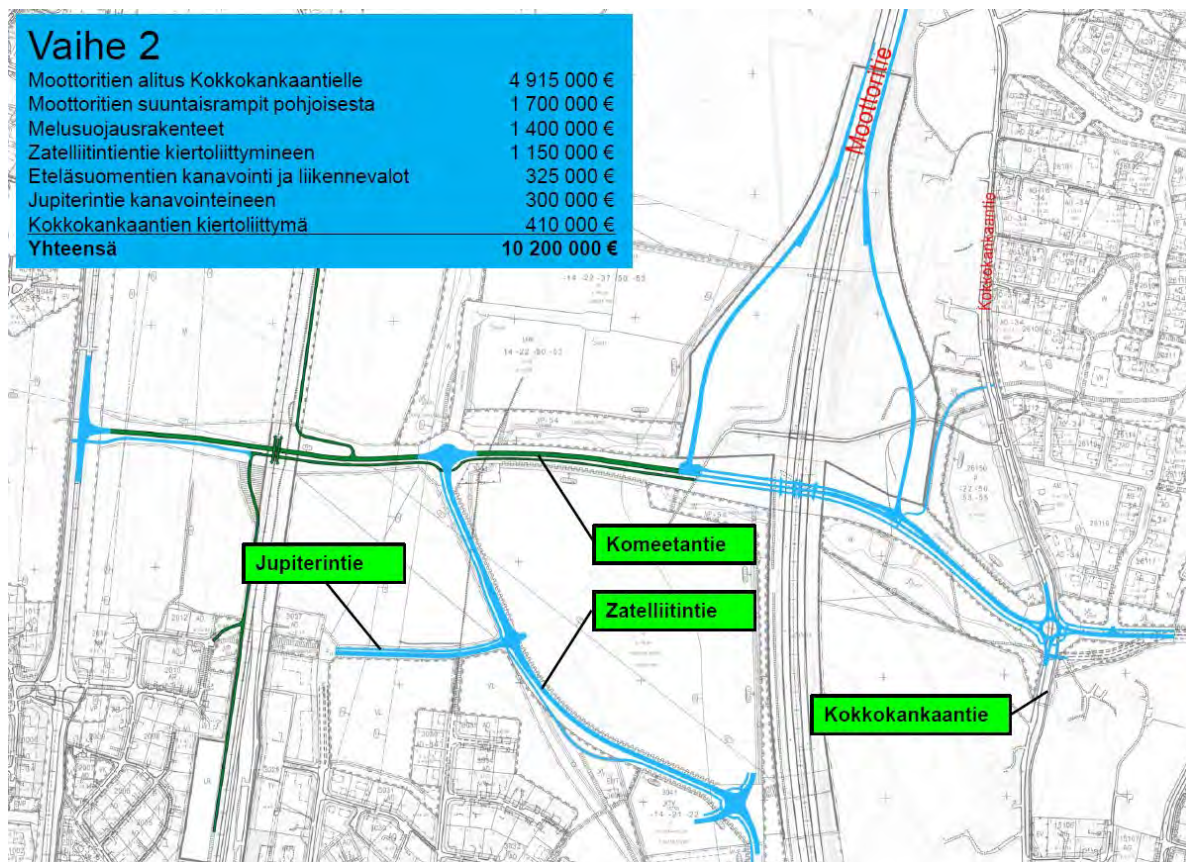
Eritasoliittymän ja liikenneyhteyksien toteuttamisen vaiheistuksesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastualueen kanssa. Neuvotteluiden pohjalta on päädytty ao. esitykseen katujen ja teiden vaiheistuksesta. Kaavakartalle lisättiin myös yleismääräys:

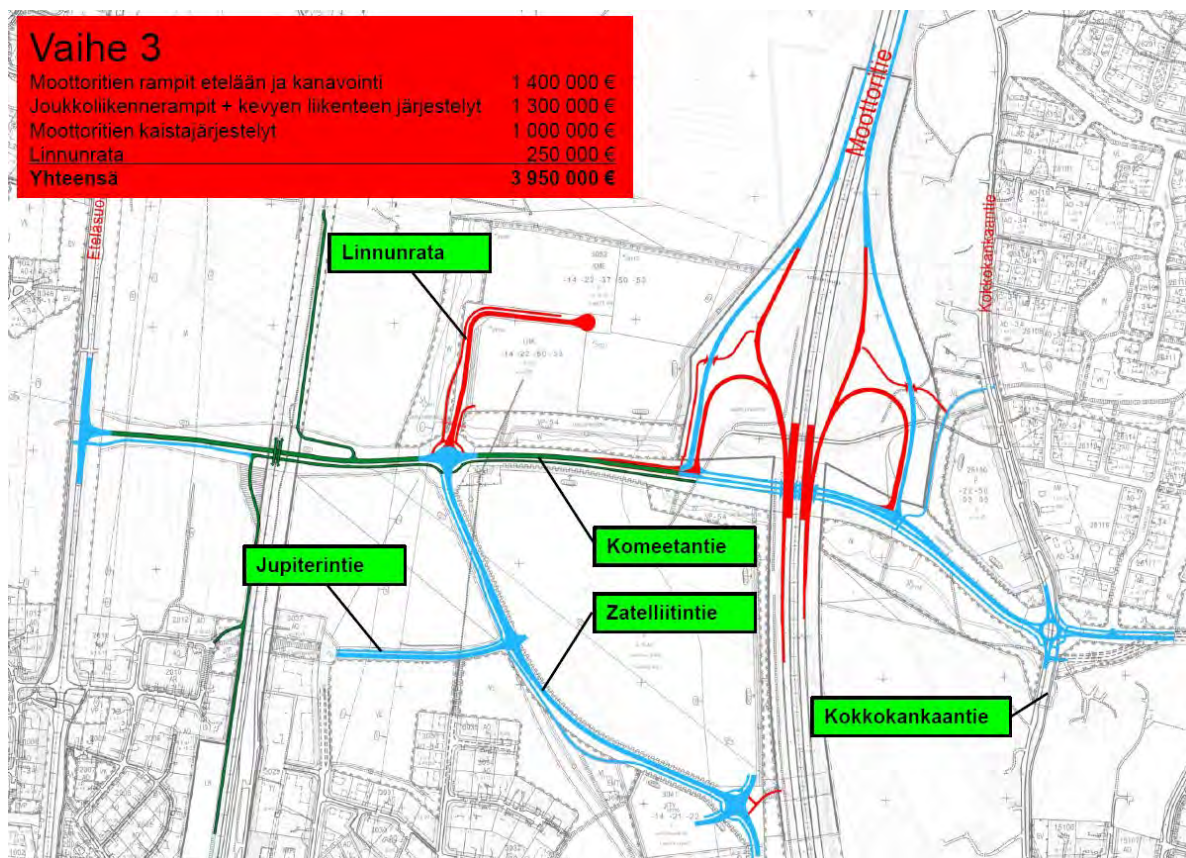
- ”Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.”



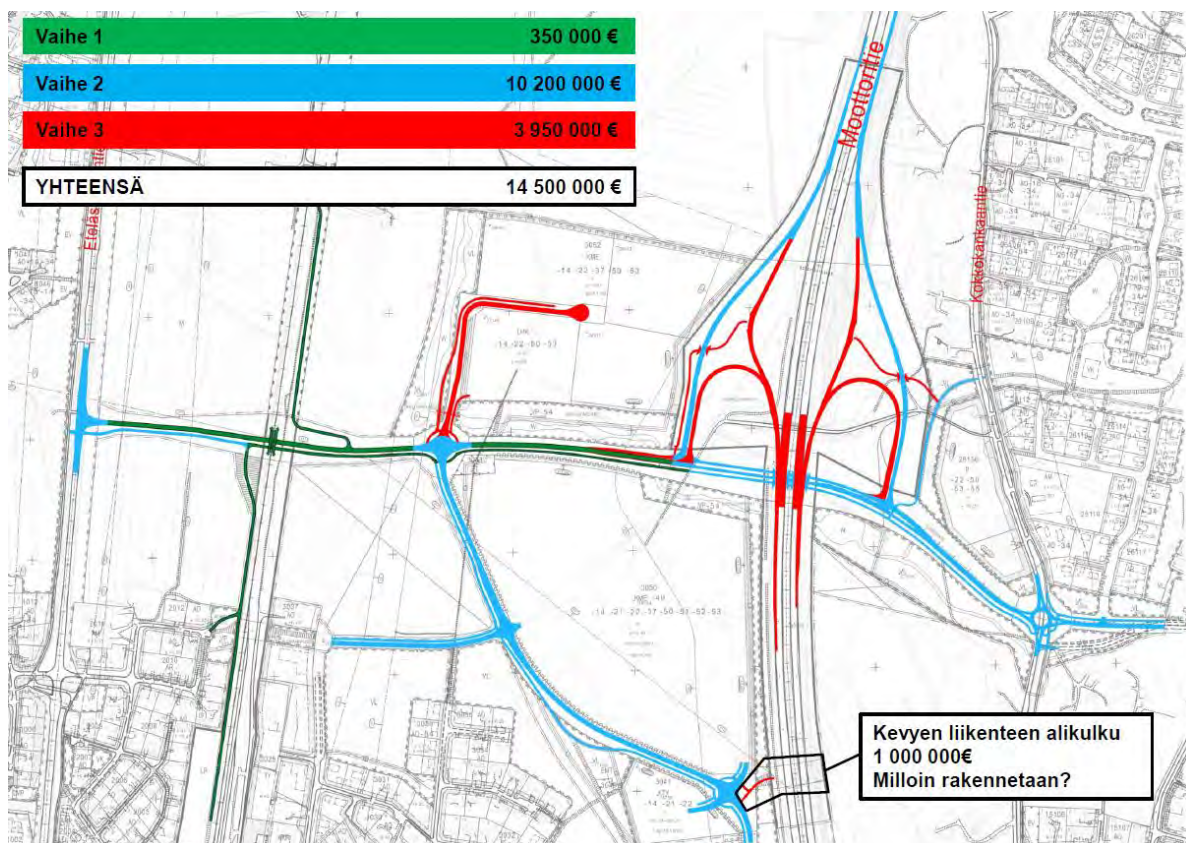


Kempeleen Zateelliitin poikittaisyhteyden ja Kempeleenportin eritasoliittymän alustava vaiheistus ja kustannusarvio
(Kunnallistekniikkapäällikkö Eelis Rankka 4.6.2014)





Kempeleen Zatelliitin poikittaisyyhteyden ja Kempeleenportin eritasoliittymän alustava vaiheistus ja kustannusarvio
(Kunnallistekniikkapäällikkö Eelis Rankka 4.6.2014)



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pääradan tasoristeykset korvaava poikittaisyhteys toteutetaan vuoden 2015 aikana Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan yhteishankkeena. Liikennevirasto toteuttaa yhteyden Eteläsuomentielle Zateelliitintien ja Komeetantien liikenneympyrään saakka, Kempeleen kunta liikenneympyrästä itään. Valtatie 4:n alitus toteutuu alkuvaiheessa tilapäisyhteytenä olevan peltoalituksen kautta.

Eritasoliittymän toteuttaminen riippuu kunnan ja tievaltion investointivaroista, mutta liittymä rakennetaan todennäköisesti vaiheittain. Rakentamisaikataulu määräytyy myös alueelle suunnitellun keskustatoimintojen alueelle soveltumattoman vähittäiskaupan sijoittumisen päätöksenteon ja tulevan rakentamisen etenemisen mukaan. Tällä hetkellä ajatuksena on, että ensi rakentuvat suuntaisliittymät Ouluun ja valtatie 4:n alittava siltarakenne, ja muuhun toteutukseen edetään seuraavalla sivulla olevan kuvan mukaisesti.

Maanhankinnan ja kaavoituksen kustannukset sekä tämänhetkisten tonttimyyntihintojen mukaan alustavasti arvioitua tulot on esitetty pääpiirteissään kohdassa 5.4.3 *Vaikutukset talouteen*.

Kaavatalous tarkentuu asemakaavan toiseen vaiheeseen edettäessä ja rakennettavien tonttien myyntihinta määrittyä lopullisesti vasta tontinluovutusvaiheessa.

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 9.9.2014

Mari Kuukasjärvi, kaavoittaja

