

28/10.02.03/2014

Asemakaavaselostus

8.12.2016

Vireilletulo: khal 17.6.2013, § 214 (kuulutus 26.6.2013)

Hyväksytty: kvalt / 1. vaihe: 8.9.2015, § 43 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2014)

Hyväksytty: kvalt / 2. vaihe: x.x.2017, § xx (Lainvoimaisuus / P-S HaO xx.xx.2017)

Voimaantulopäivä: 1. vaihe 12.11.2014 / 2. vaihe xx.xx.2017



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikkittaisyhteys 2. vaihe

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051 ja Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:21, 33:42, 33:104, 33:107, 33:108 ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3049–3056 ja 26150 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.



KEMPELE

Kannen viistoilmakuva kuvattu 13.8.2013. (Lentokuva Vallas Oy)



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	6
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7
1.5 LUETTELO MUISTAA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	8
2. TIIVISTELMÄ	9
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	9
2.2 ASEMAKAAVA	10
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	11
3. LÄHTÖKOHDAT	11
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	11
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS.....	11
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA.....	11
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	14
3.1.4 MAANOMISTUS	18
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	25
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	25
4.3.2 VIREILLETULO JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	25
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	26
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	26
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	27
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	27
4.4.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 27	
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	28
4.5.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA.....	28
4.5.2 – 4.5.4 VALITUN KAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	28
4.5.5 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET.....	28
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 KAAVAN RAKENNE	28
5.1.1. MITOITUS.....	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	30
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	37
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	43
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	43
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	46

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutos ja laajennus toteutetaan kaksivaiheisena prosessina.

Ensimmäinen vaihe saatiin päätökseen, kun Kempeleen kunnan valtuusto hyväksyi 1. vaiheessa kumotut ja 2. vaiheeseen jäävät korttelialueet 8.9.2014. Ensimmäisestä vaiheesta on laadittu erillinen asemakaavan selostus, joka hyväksyttiin ensimmäisen vaiheen asemakaavan liitteenä. Tämä selostus koskee Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toista vaihetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsi ensimmäisessä vaiheessa 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 sijoittui Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin, Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan. Linnakaarron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansai sen, että Kempeleen Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosaraja siirtyy jonkin verran pohjoiseen.

Toisen vaiheen suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003) ja Linnakankaan tilastoalueen (112) pienalueella Linnakangas (026). Asemakaavan laajennuksen myötä keskustan (101) ja Väärälänperän (210) tilastoalueiden rajaa tullaan muuttamaan etelämmäksi ja muutoksen myötä asemakaavan laajennuksen pohjoisosa tulee sijoittumaan Väärälänperän tilastoalueen (210) pienalueelle Väärälänperä (024).

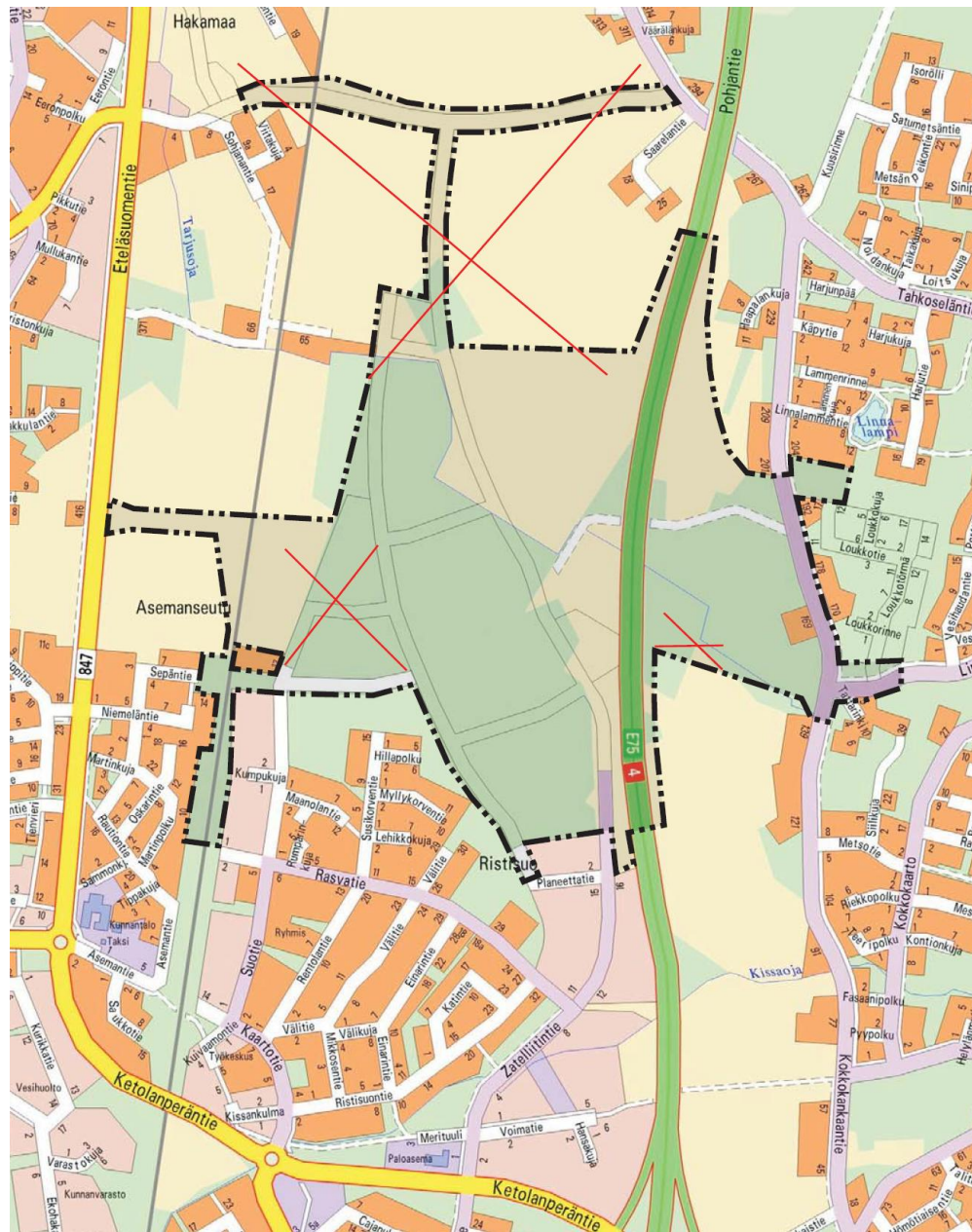
Tilastoalueiden rajan muutokset ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan.

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

Toisessa vaiheessa asemakaavan muutoksen kohteena ovat keskustan korttelin 3040 tontti 3 sekä korttelit 3049 ja 3051 ja Linnakankaan kortteli 26150 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet. Asemakaavan laajennus sijoittuu toisessa vaiheessa tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:21, 33:42, 33:104, 33:107, 33:108 ja 256:36 alueille.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on toisessa vaiheessa noin 77 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa on kuvattu jäljempänä opaskartoilla.



1. vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus ja kumottavat osat Kempeleen opaskartalla.



2. vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Toisen vaiheen asemakaavaselostuksen liiteluettelo (2-ehdotusvaihe, tämän kaavaselostuksen liitteet)

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2016.
LIITE 5	Kaavaprosessin vaiheistuskartta.
LIITE 6	Kaavan valmisteluvaiheen asukastilaisuuden muistio
LIITE 7	Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khal 30.11.2016, § 347)
LIITE 8	Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal x.x.2017, § xxx).
LIITE 9	Asemakaavan muutos ja laajennus / 2-vaiheen hyväksymiskäsittely (khal x.x.2017, § xx ja kvalt x.x.2017, § xx)
LIITE 10	Asemakaavan muutos ja laajennus / 2-vaihe kaavaehdotus 25.11.2016

Ensimmäisen vaiheen selostuksen liiteluettelo (Kempeleen kunnan nettisivuilla: www.kempele.fi » Asuminen ja ympäristö » Suunnitelmapankki » Asemakaavahankkeet » Zatelliitin poikittaisyyhteys)

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. - Kaavamuutosalueen alta ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumoutuvat kaikki kolmipisteiviivarajauksen sisälle jäävät vanhan ajantasa-asemakaavan alueet: Uranuksentie, Saturnuksentie, osa Planeettatiestä, Zatelliintiestä 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, 1-vaiheen hyväksyntäkäsittely.
LIITE 5	Kaavaehdotuskartalle on esitetty kumoutuvat, vanhan kaavan mukaiset alueet yliviivattuna ja kolmipisteiviivarajauksella, 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):

- LIITE 10
- Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät, ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet ja kaavamerkinnot ilman värejä ja sinisellä kehystettynä / yliviivattuna.
 - Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty kolmipisteiviivajauksella ja ylläritettuna.
 - 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-asemakaavalla
 - Tätä kaavahanketta edeltävä ajantasakaavatilanne suunnittelualuerajauksella

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Käsillä oleva Zatelliitin poikittaisyyhteyden toisen vaiheen asemakaava perustuu ensimmäisessä vaiheessa tehtyihin selvityksiin ja lähteisiin, joita on täydennetty kaavaprosessin edetessä.

Liikenneselvitykset

- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily (JOKÄPY) kaavoituksessa, pilottiprojektit, yhteenveto, 26.5.2015, Ramboll
- *Rautatieaseman kehittäminen, Kempeleen asemaa koskeva diplomityö* Antti Heikkinen, Liikennevirasto, ympäristöministeriö ja Ramboll Finland Oy, Oulu 2014
- Tavara- ja henkilöliikenteen ratapihojen kehityskuva 2035, Kehittämisen- ja korvausinvestointitarpeet, Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 34 – 2013 (Iikkanen, Kapp, Tunninen, Nyby)
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvetoraportti / Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia Oy ja Liidea Oy, 2010
- Liikenne-ennuste Zatelliitin ja Zeppelinin alueille uuden tieverkon pohjalta. Ins.tsto Liidea Oy, 2010

Kaupalliset selvitykset

- 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.

Muut selvitykset ja ohjelmat

- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Ulko- ja tienvarsimainosten sijoittaminen, Lupaohje Oulun kaupungin alueelle (22.10.2014)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö, 4.11.2013
- 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.
- Kempele, Taajaman osayleiskaava / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008

Liikennesuunnitelmat

- Vt4 Zatelliitin alueen eritasoliittymän tiesuunnitelma (nähtävillä 5.10.-3.11.2016)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (Oulun kaupunkisuunnittelu. Sarja A 220, ISSN 0357-8194)



- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Valtatie 4 parantaminen välillä Kempele – Kello, tiesuunnitelma, Kokkokangas-Ouluntulli eritasoliittymä, 28.8.2012.
- Seinäjoki-Oulu radan asemien kehittämishanke (SOul), Kempele ja Liminka, VR-Yhtymä ja Insinööritoimisto Liidea (nyk. Ramboll Finland Oy), 2011
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Seinäjoki-Oulu-radon palvelutason parantaminen, yleissuunnitelma. Ratahallintokeskus, 2006
- Kempeleen tieverkko- ja liikenneturvallisuuksuunnitelma. Oulun tiepiiri ja Kempeleen kunta, 2001

Muut suunnitelmat ja strategiat

- Kempeleenharjun yhteistarkkailuohjelma, Kempeleen Vesihuolto Oy, Tiehallinto Oulun tiepiiri, 2009
- Oulun seudun ilmastostrategia: Oulu, Hailuoto, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulunsalo ja Tyrnävä, 2009
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999

Sopimukset

- Valtion ja Oulun kaupunkiseudun kuntien välinen MALPE-sopimus 2016–2019, YM12/5511/2016, 9.6.2016
- 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
- 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.

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 kuulemistä 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 – vastuualueen 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 – vastuualueen suunnitteluyksikkö ja Kempeleen kunta pitävät työpalaverin radan tasoristeykset 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 liikennevastuualueen 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 (leimattu 20.10.2014) ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäinen vaihe kuulutetaan voimaan 12.11.2014
 - Zatelliitin alueen kaupan mitoitus ja laatua käsiteltiin 14.4.2016 taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa.
 - Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahankkeen toisen vaiheen valmisteluaineisto nähtävillä kunnan nettisivuilla 17.10–2.11.2016 ja valmisteluvaiheen asukastilaisuus 2.11.2016.
 - 2. vaiheen ehdotuksen kuuleminen 14.12.2016–27.1.2017.
 - **Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan toinen vaihe kuulutetaan voimaan kunnan virallisessa lehdessä ja kuntatiedotteessa xx.xx.2017**

2.2 Asemakaava

Kaavahanke käynnistyi vuonna 2013 Seinäjoki – Oulu ratakäytävän perusrakennuksen yhteydessä. Tuolloin ensisijaisena tavoitteena oli mahdollistaa tasoristeykset korvaavan radan alituksen rakentaminen liikenteellisesti toimivaan paikkaan. Radan alittava, Tähtikaarroksi nimetty poikittaisyhteys oli aikaisemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu noin kilometrin verran pohjoisemmaksi. *Ensimmäisen vaiheen* asemakaavan muutoksella kumottiin Tähtikaarron poikittaisyhteys ja osoitettiin Asemanseudun pohjoispuolella radan alittava Komeetantie.

Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zatelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Koska uusi maakuntakaava ei ollut vielä voimassa Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan laatimisen käynnistyessä, päätettiin asemakaavamuutos toteuttaa kahdessa vaiheessa.

Asemakaavan toisessa vaiheessa tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle. Asemakaavalla muodostuivat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Toiseen vaiheeseen jäivät korttelit 3050 ja 3052.

Toisessa vaiheessa muodostuvat korttelit, merkinnät ja pinta-alat...

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on aloitettu, kun ensimmäisessä vaiheessa hyväksytyt muutokset olivat saaneet lainvoiman, junaradan alittavan Komeetantien poikittaisyhteyden rakentamisella. Poikittaisyhteys valmistui. Eritasoliittymän rakentaminen on määrää aloittaa vuonna 2017 ja saattaa loppuun vuoden 2018 loppuun mennessä. Zatelliitin suuresta kauppatorista kunta on järjestänyt yrityskilpailun, jossa etsittiin tontille toteuttajaa. Asemakaavassa osoitettavien korttelialueiden toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee VT4:n ja rautatien välillä jo rakennetun Zatelliitin työpaikka-alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää, viljelyksessä olevia peltoalueita ja jo rakennettua kunnallistekniikkaa. Suunnittelualan pohjoisosassa Kokkokankaantien eteläpuolella on kaksi rakennettu asuinrakennusta. Asemakaavan ensimmäisen vaiheen voimaan tulon jälkeen Zatelliitin alueen ja lähiympäristön liikennejärjestelyiden rakentaminen on edennyt nopeasti. Vuosina 2015–

2016 on valmistunut ja otettu käyttöön pääradan alitus ja Zatelliitintien jatke Komeetantielle, Kempeleen rautatieasema henkilöliikennekäyttöön sekä Komeetantien ja Eteläsuomentien liittymän uudet risteysjärjestelyt.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Suunnittelualan pohjoisosa on peltoaluetta ja eteläosassa on lehti- ja sekapuustoista kangasmetsää. Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 laatimisen yhteydessä luontoselvitys vuonna 2013 (Airix Ympäristö / FMC Group, Part of SWECO), jonka tutkimusalueeseen Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen suunnitteluala sisältyi lähes kokonaan. Laaditun luontoselvityksessä ei löydetty suunnittelualueelta luonnonarvojen osalta merkittäviä kohteita. Alueella ei ole linnustollisesti erityisen arvokkaita ympäristöjä eikä liito-oravan suosimia vanhoja metsiä.

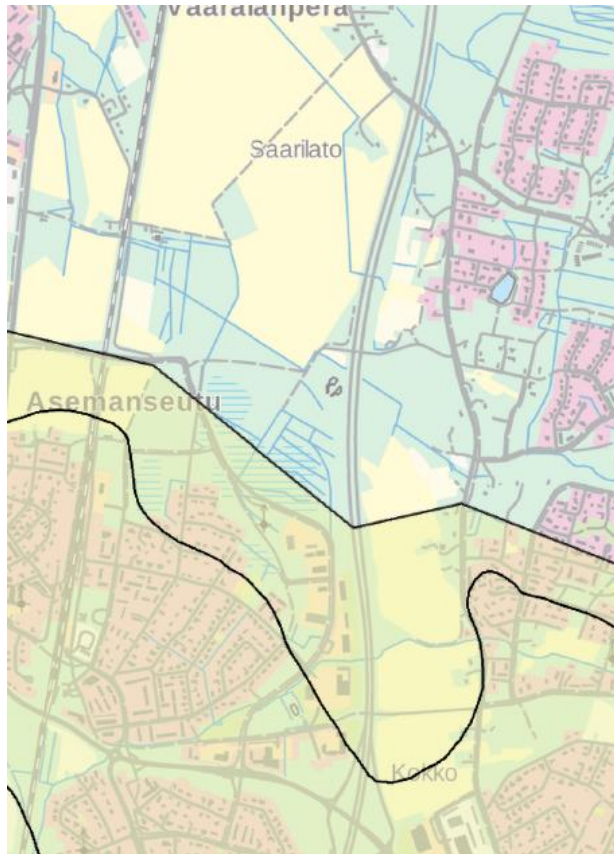


Ote taajaman osayleiskaavan luontoselvityksen liitekartasta 1. Selvitysalue valkoisella pistekatkoviivalla, suunnittelualueen rajausta merkitty sinisellä.

Maaperä ja rakennettavuus

Maisema- ja viherverkkoselvityksen maaperäanalyysin mukaan suunnittelualue on pääosin rakentamiseen soveltuvaa sora- ja hiekkapitoista rantakerrostumaa. Pohjoisosassa on meri- ja järvikerrostumia, jotka soveltuvat huonommin rakentamiseen, joka edellyttää erityisiä pohjarakenteita.

Suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen.



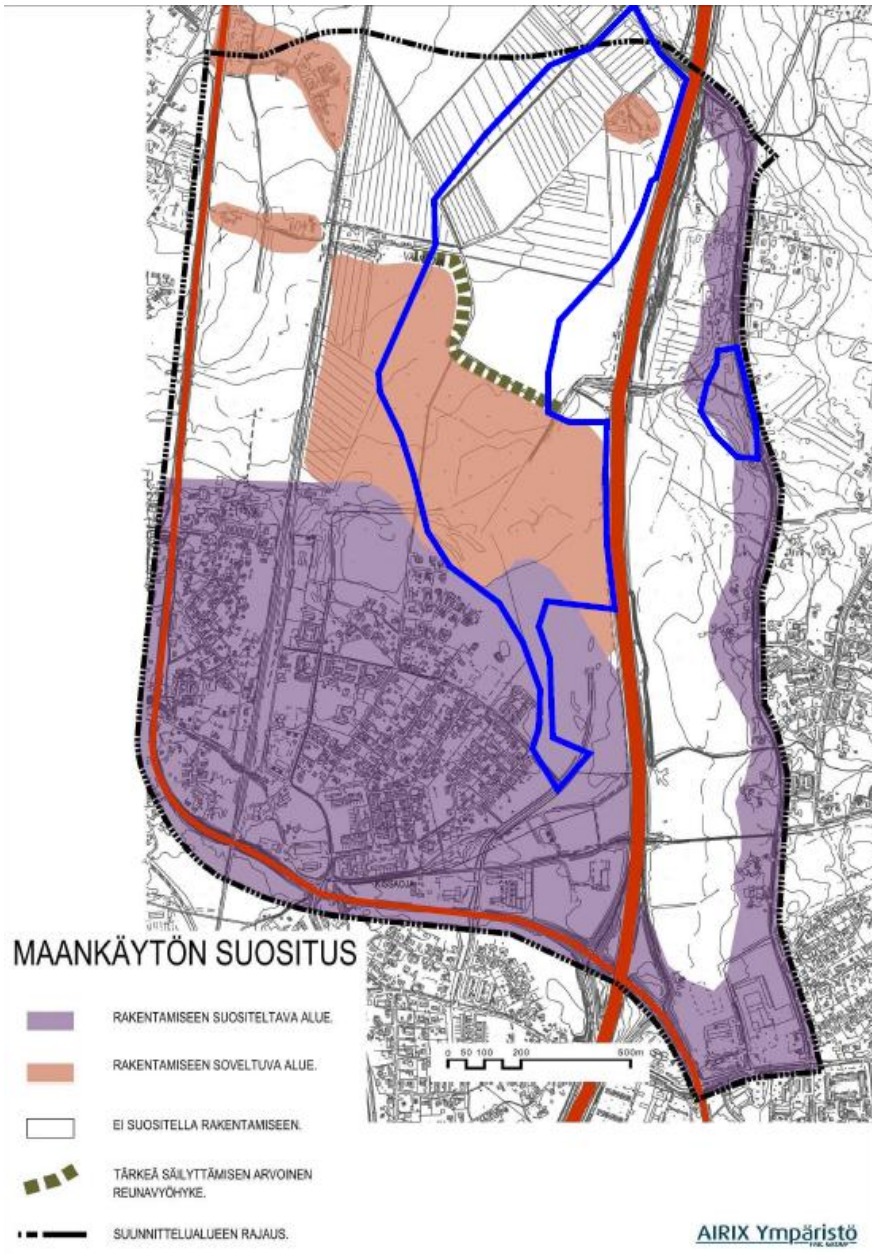
Pohjavesialueen aluerajaus (vaalean keltainen rasteri mustalla rajauksella).

Zatelliitin alueelle on tehty rakennettavuusselvitys (Pöyry 2016). Zatelliitin alue sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle, jolle ovat tyypillisiä tiivistä ja moreenimaista pohjakerrostumaa ja sen alla olevaa savikivimuodostuvaa peittävät paksut hienojakoiset sedimentoituneet silttikerrokset. Zatelliitin alueen silttikerros on kaksijakoinen. Lähempänä maanpintaa oleva kerros on yleensä humuksista ja sulfidipitoista sekä voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Tämän kerroksen alla, usein karkeampirakeisen hiekkavälikerroksen erottaman on toinen silttikerros, joka on yleensä väriltään harmaata tai punertavaa ja kerrallista. Sen kokoonpuristuvuus on selvästi pienempi kuin humuksisella ja sulfidipitoisella yläosan siltillä. Erityyppisten siltivyöhykkeiden paksuus voi vaihdella verrattain pienipiirteisestä ja kaikkialla eri vyöhykkeitä ei välttämättä esiinny.

Rakennettavuusselvityksen mukaan kevyetkin rakennukset edellyttävät maanvaraisessa perustamisessa esirakennustoimenpiteitä, jotta painumat pysyvät pohjarakennusohjeissa annetuissa raja-arvoissa. Perustamistavan lopullinen valinta ja päätös edellyttävät aina rakennuspaikkakohtaista painaumataarkastelua. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen ei ole välttämättä taloudellista, sillä maanalaiset tilat edellyttävät pohjaveden alentamista tai vesitiiviitä rakenteita. Selvityksen mukaan pintamaakerrokset ja sekalaiset täytöt on poistettava rakennuskäyttöön osoitettavilta alueilta ja perustukset on syytä routaeristää matalaperustamista käytettäessä. Rakennusten lattiatasoksi selvityksessä suositellaan selvityksessä vähintään 1 m nykyistä rakentamatonta maanpintaa ylemmäksi. 1- ja 2-kerroksiset painaumille arat rakennukset, tiiliverhoilut rakennukset ja raskaat rakennukset on pääsääntöisesti perustettava paaluilla. Salaojitus on pääsääntöisesti tarpeen.

Maisema

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue. Vuonna 2008 laaditun maisemaselvityksen mukaan suunnittelun merkittävänä tavoitteena tulisi olla hoidettujen niittyjen ja peltojen säilyttäminen riittävän laajoina kokonaisuuksina. Selvityksen maankäyttösuosituksena on esitetty suunnittelualueen pohjoisosan jättämistä rakentamisen ulkopuolelle.



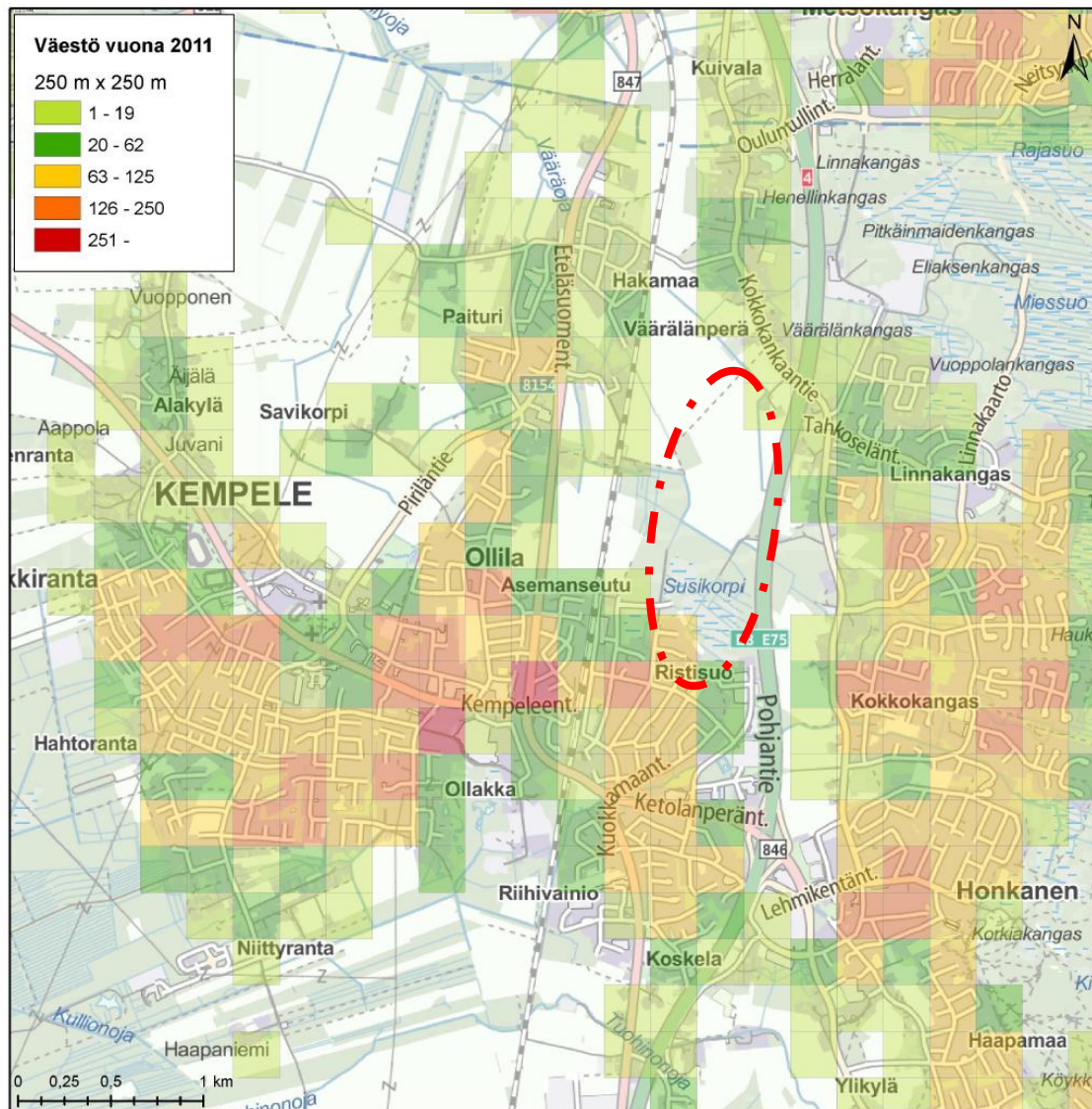
Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan maisema- ja viherverkkoselvityksestä (kartta 4. Maiseman maankäyttösuositus, suunnittelualueen rajaus lisätty sinisellä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen eteläpuolella, Eteläsuomentien länsipuolella ja nelostien itäpuolella on jo rakentunutta asuin- ja työpaikka-aluetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut suunnitellusti toimitilarakennusten korttelialueiksi. Zatelliitin poikittaisyhteyden rakentuminen täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja

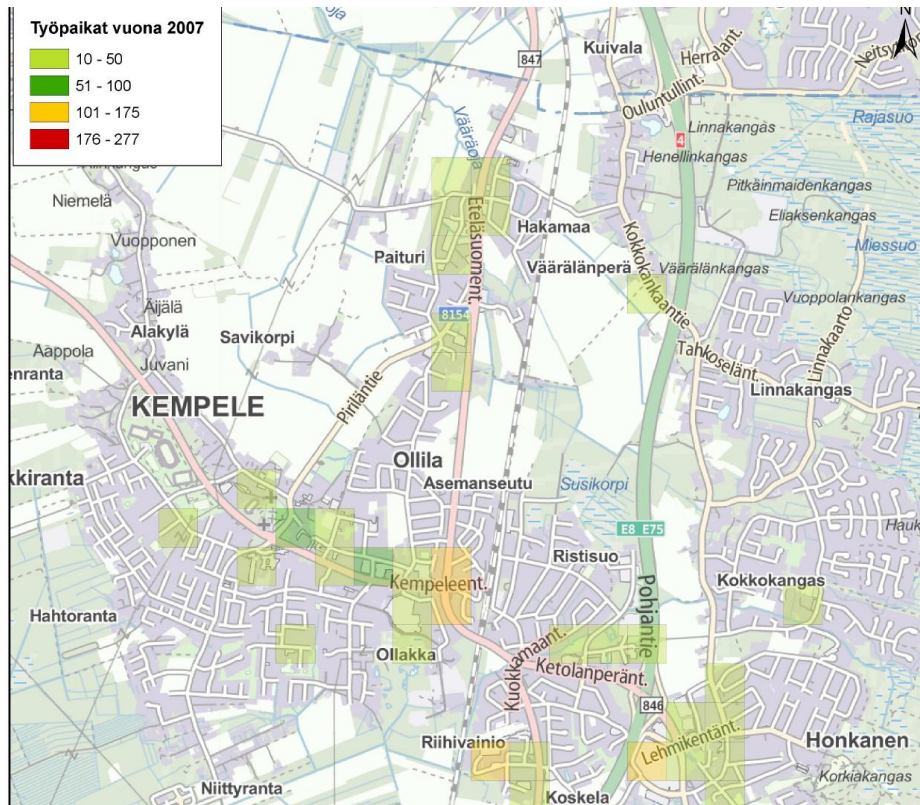
palveluverkkoa keskustatoimintojen alueelle soveltumattoman kaupan ja lähipalveluiden osalta. Myös huoltoasemalle osoitetaan paikka pohjavesialueen ulkopuolelta. Vireillä olevan Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 tavoitteena on, että keskustaaajama tiivistyy ja alueelle saadaan julkiseen liikenteeseen pohjautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista.



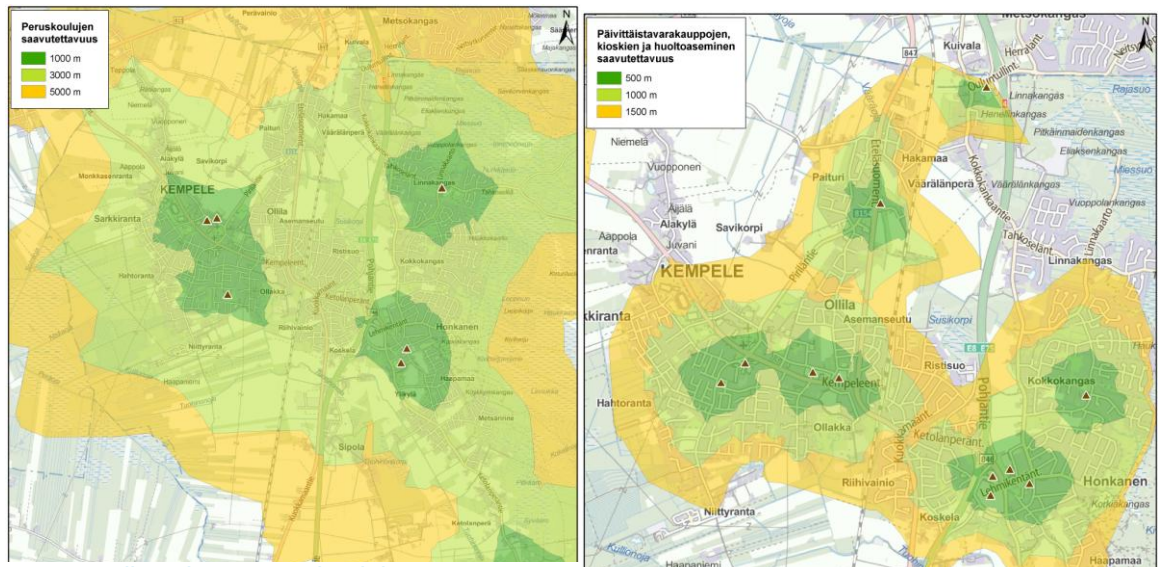
Kempeleen väestö vuonna 2011 esitetty ruututietokannassa. Zatelliitin alueen rakentuminen on alkanut eteläosista. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2013, Oulun seutu; YKR-aineiston käsittely Ramboll Finland Oy)

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 keskustaan tulee matkaa Eteläsuomentietä pitkin noin 11 kilometriä. Työpaikkarakentaminen on alkanut Zatelliitin eteläosista, lännessä ja pohjoisessa työpaikkoja on Paiturin ja Hakamaan alueilla.



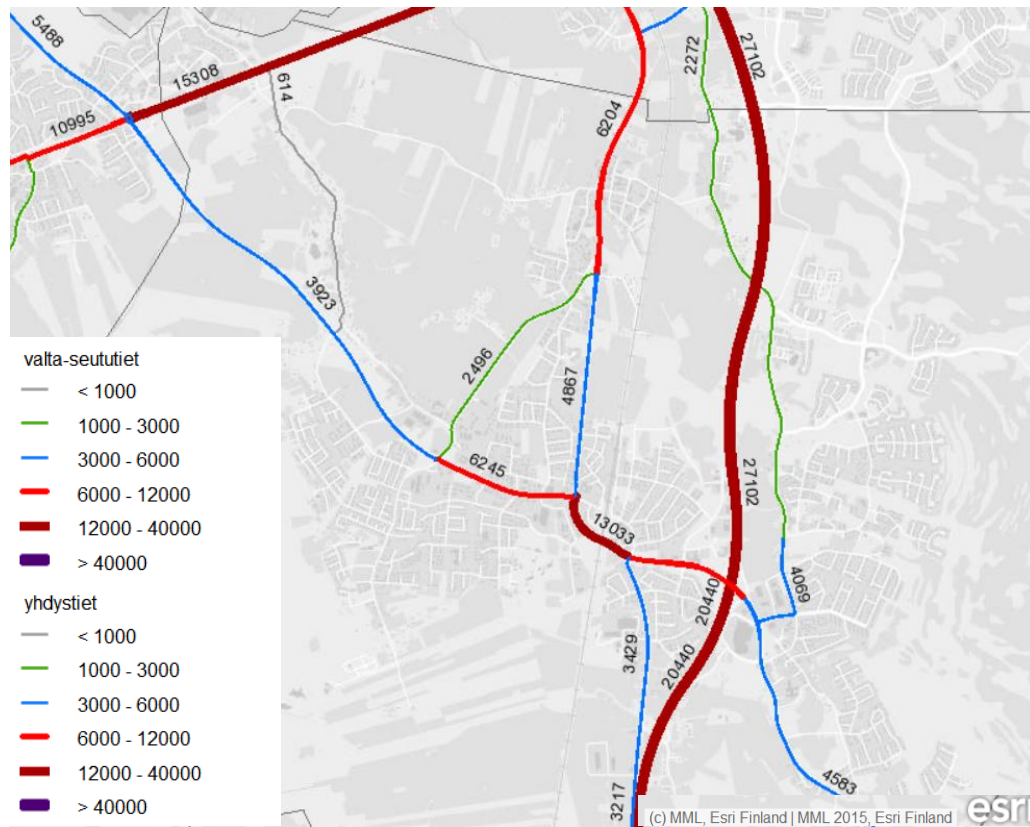
Kempeleen työpaikat vuonna 2007. Zatelliitin alueen rakentuminen täydentää työpaikkatarjontaa.



Vasemmalla esitetty peruskoulujen saavutettavuus, oikealla päivittäistavarakauppojen, kioskien ja huoltoasemien. (YKR-aineisto, Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus 2013, Oulun seutu; YKR-aineiston käsittely Ramboll Finland Oy)

Liikenne

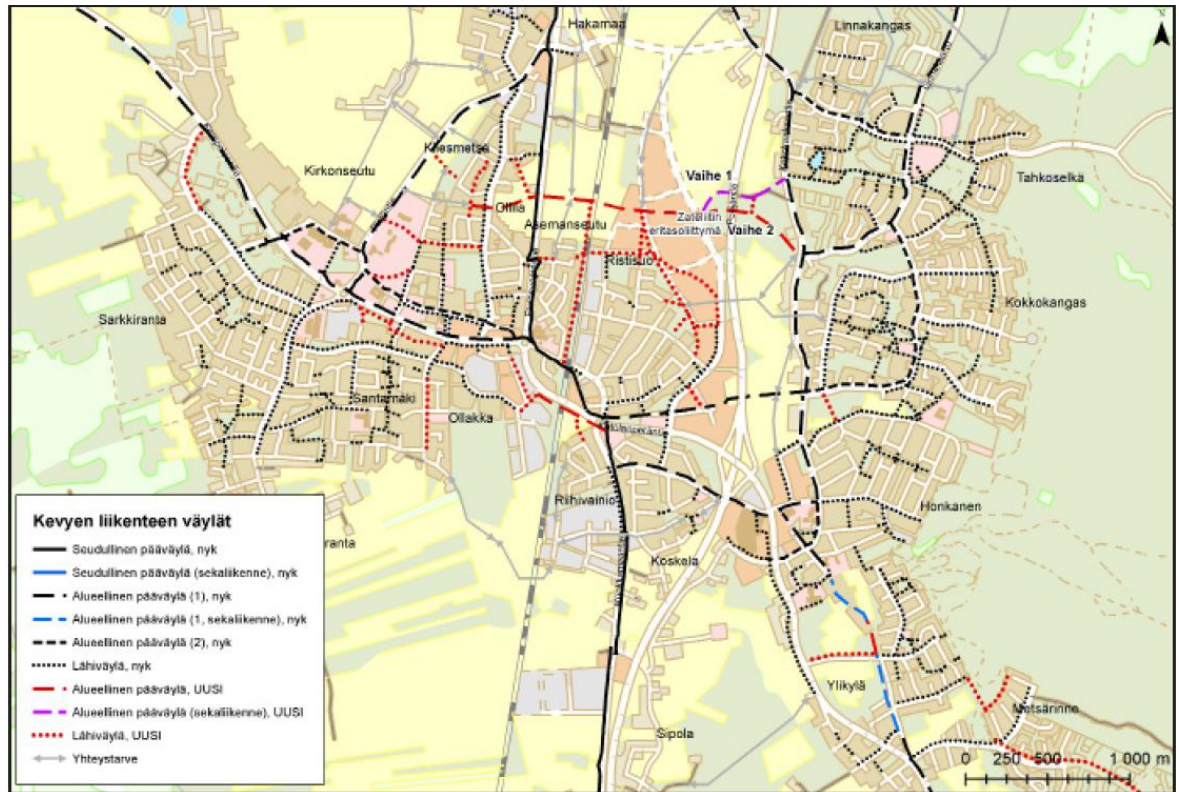
Vireillä olevassa Kempeleen taajaman osayleiskaavassa 2040 ja vuonna 2014 valmistuneessa Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on tarkasteltu Zatelliitin alueen liikennettä seudullisesti. Paikallisen liikenteen katsaus löytyy Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelmasta (ELY-keskus, raportteja 36 / 2013, Ramboll Finland Oy), jossa on esitetty Kempeleen liikenteen nykytila, tavoitteet ja toimenpideohjelma.



Liikennemäärät 2015, keskimääräinen ajoneuvoliikenne vuorokaudessa.
(Liikenneviraston karttapalvelu.)



Kempeleen tieverkon jäsentely vuoden 2013 väylillä. Ote liikenneturvallisuuksuunnitelmasta, poikkikyhteys lisätty keltaisella (ELY-keskus 36 / 2013).



Kempeleen kevyen liikenteen väylien tavoiteverkko. Ote Liikenneturvallisuussuunnitelmasta (ELY-keskus 36 / 2013). Uusi alueellinen pääväylä vastaa suurin piirtein Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäisessä vaiheessa osoitettua poikittaisyhteyttä.

Tämän kaavahankkeen ensimmäisen vaiheen hyväksymisen jälkeen toteutunut junaradan alittava Komeetantien eritasoyhteys muodostaa toisen yhteyden Zatelliitintielle. Aikaisemmin alueen ainut liikenneyhteys oli etelän suunnasta Zeppelinin eritasoliittymän ja Ketolanperäntien kautta. Komeetantien poikittaisyhteys tulee täydentymään ja Zatelliitin alueelta on suora yhteys Linnakankaan ja Kokkokankaan alueelle, kun valtatie alitus ja Kempeleenportin eritasoliittymä valmistuvat vuoden 2018 loppuun mennessä.

Henkilöliikenne alkoi Kempeleen rautatieasemalla kesällä 2016. Vanhaa asemarakennusta ei otettu käyttöön, vaan laiturirakenteet, pyörä- ja autopaikotus, opastus, lippuautomaatit ja muu varustus rakennettiin nykyvaatimustason mukaisesti esteettömäksi.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo käytössä olevaa Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa muuntamoiheen ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa pumppaamoiheen. Toimijoilta saatu tieto teknisistä verkostoista on viety kaavan pohjakartalle. Osa olevista verkostoista esitetään kaavakartan indeksien ohjeistuksen mukaan siirrettäväksi tulevaisuuden suunnittelu- ja rakentamiskuvissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla olevissa kuvissa, kunnan omistus on vihreällä värillä. Pohjoisosassa sijaitsevat jo rakentuneet asuinrakennusten kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa olevalle peltoalueelle ei ole osoitettu rakentamista.

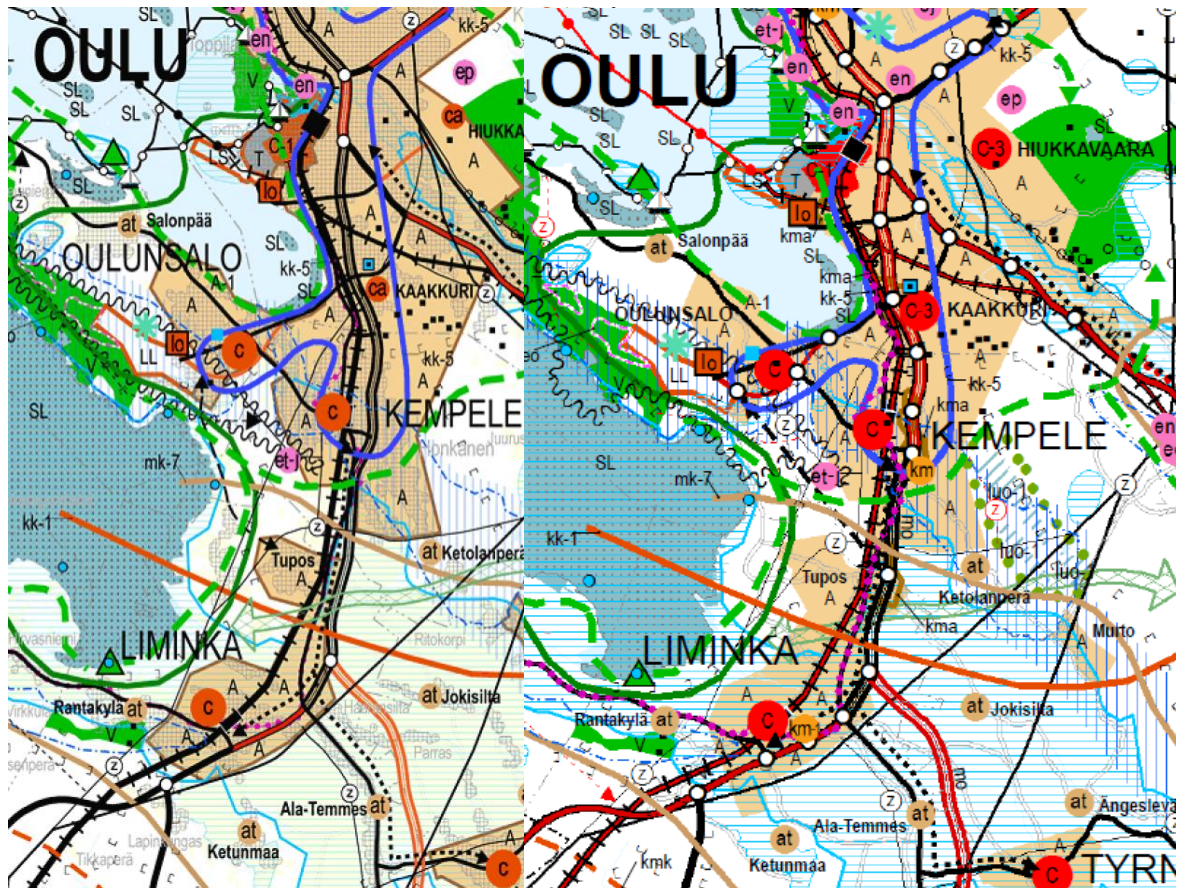


Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa. Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla, 2. vaiheen kaavaraja sinisellä. (tilanne 27.10.2016).

3.2 Suunnittelutilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Ympäristöministeriö on vahvistamispäätöksellään määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 § perusteella vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen kannalta olennaisia muutoksia uudessa maakuntakaavassa ovat Zatelliitin eritasoliittymän merkitseminen kaavakartalle sekä kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen.

Zatelliitin poikittaisyhteyden suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava: maakuntavaltuusto 11.6.2003, ympäristöministeriö 17.2.2005, lainvoima / korkein hallinto-oikeus 25.8.2006 ja 1. vaihemaakuntakaava: ympäristöministeriö 23.11.2015) taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueella ja on osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5).



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (vasemmalla) sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 1.vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

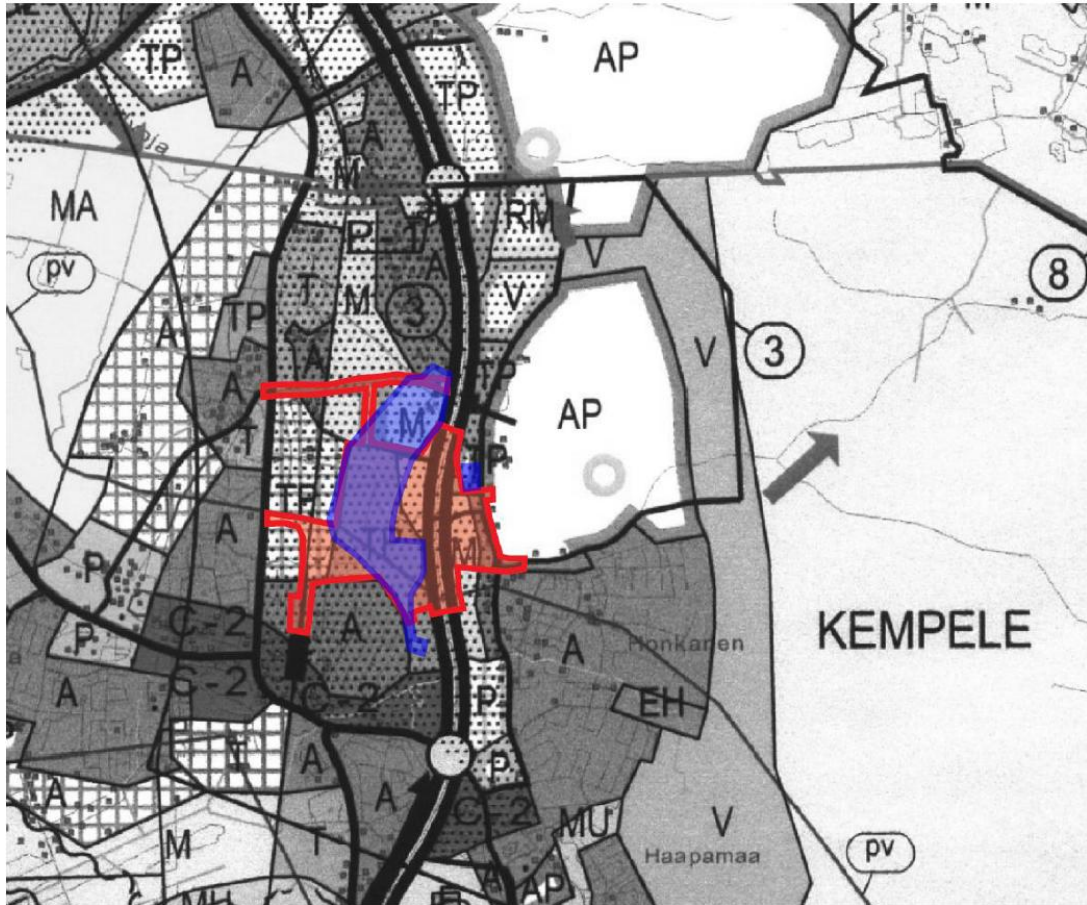
Kaupan suuryksikkö (km) Zeppelinin kokonaismitoitukseksi on 1.vaihekaavassa esitetty yhteensä 50 000 m², vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kokonaismitoitus Zatelliitti – Zeppelin-alueella on 80 000 km² ja Liminka - Kempele raja-alueella yhteensä 40 000 km².

Oulun seudun kuntien yhteistyönä allekirjoitettiin valtion ja seudun kuntien välinen MALPE-sopimus 9.6.2016. Sopimus perustuu sopimusosapuolien yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 konkretisoi sopimuksen tavoitteita, joista tärkeimmät on koottu rakennemallin maankäyttökarttaan. Kempelettä koskettavia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä seudullisten joukkoliikenteen laatukäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus (valkoreunainen neliö).



Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemallista 2040, Maankäytön koostekartasta.

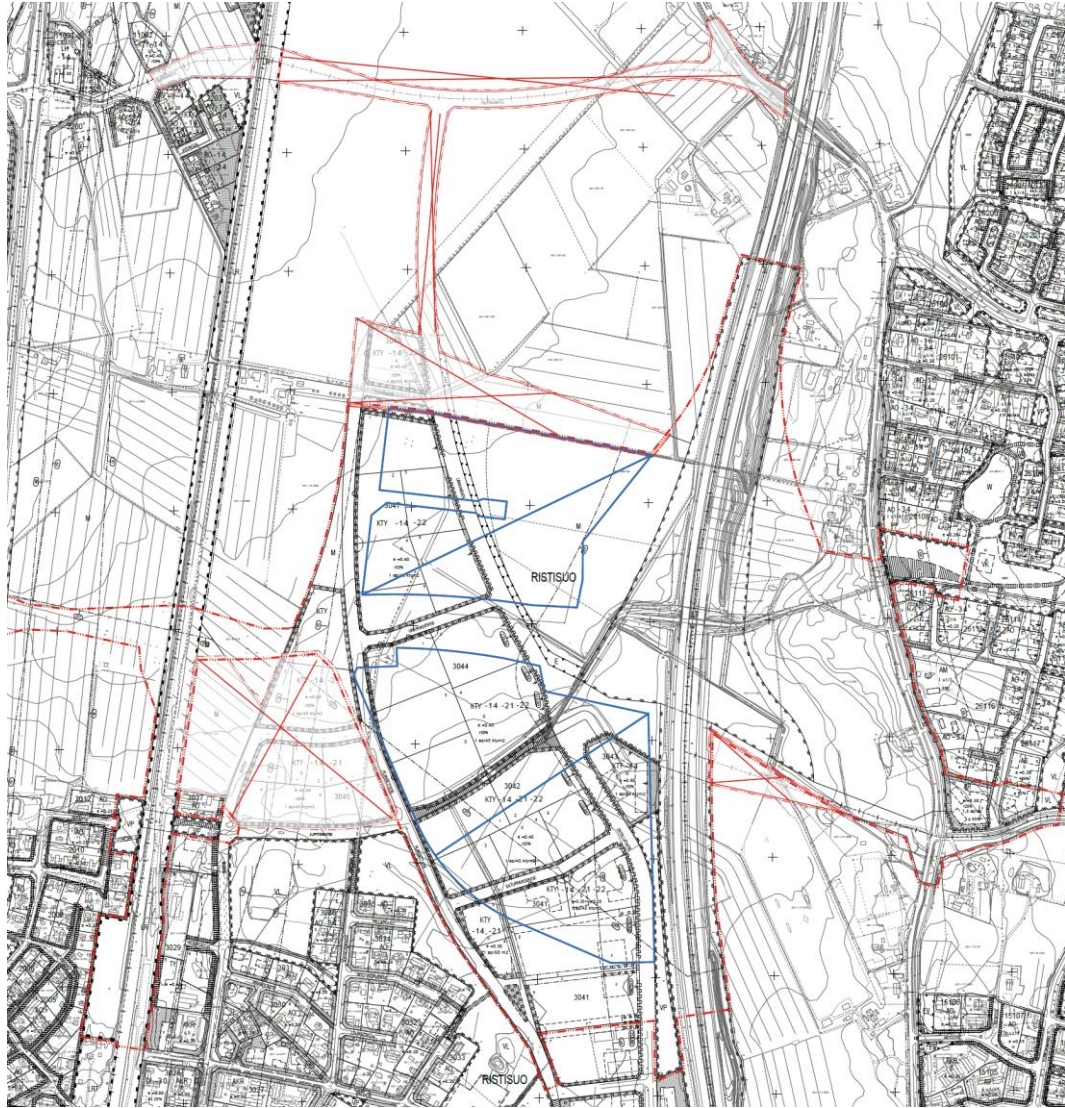
Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Ensimmäisessä vaiheessa kumottu asemakaavan osa sijoittui myös osittain asuntoalueelle (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Toisessa vaiheessa asemakaavan laajennus ulottuu työpaikka-alueen pohjoispuolella yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Asemakaavan muutosalueen eteläosa sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



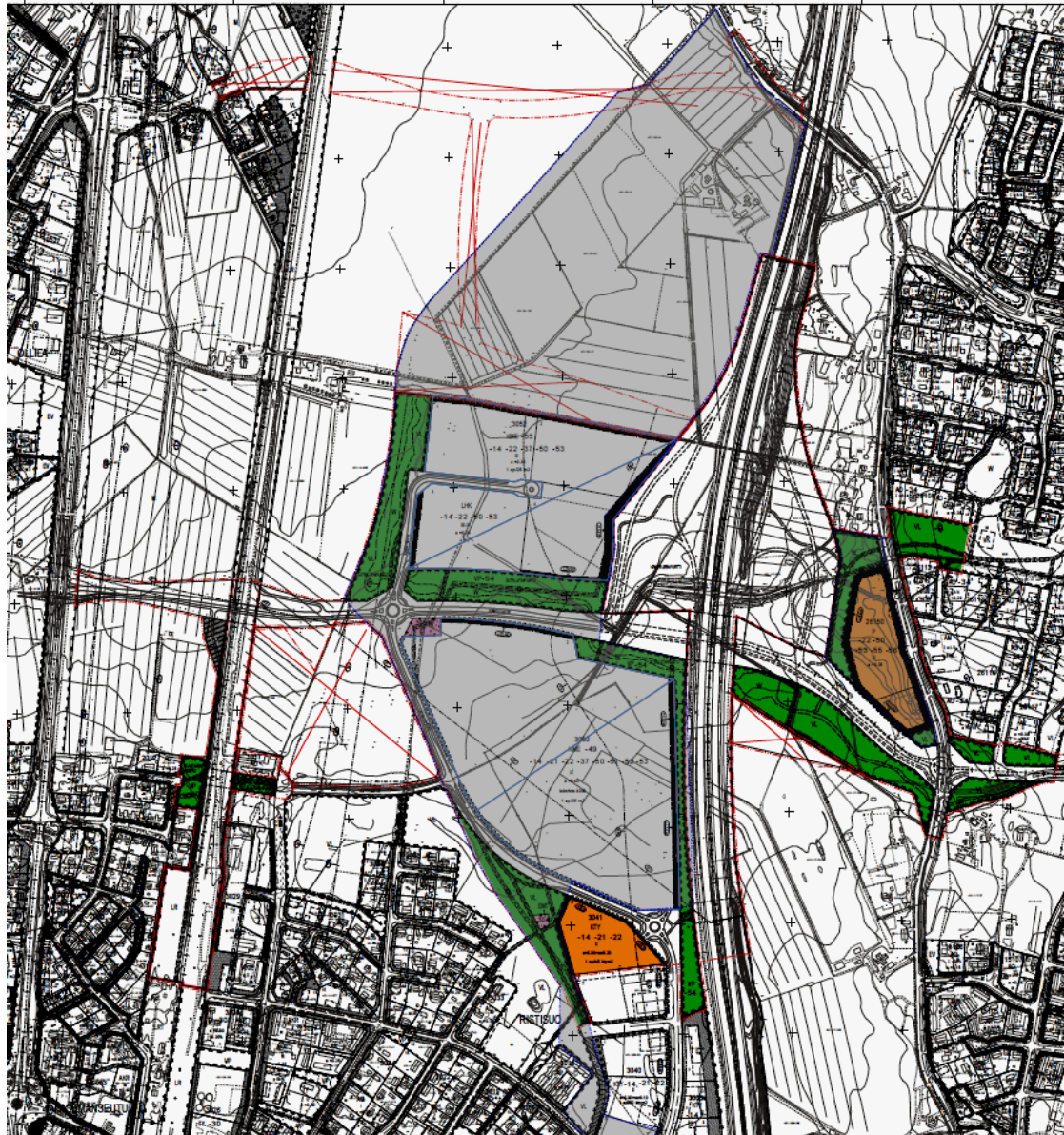
Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006). Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ensimmäisen vaiheen aluerajaus on esitetty kuvassa punaisella ja toisen vaiheen aluerajaus sinisellä.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja ehdotusvaiheen kuulemiseen edetään mahdollisesti vuonna 2017.

Asemakaavoituksen ensimmäisen vaiheen myötä Zatelliitin alueella voimassa olleessa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) merkinnät kumottiin. Ensimmäisessä vaiheessa osoitettiin Komeetantien radan alitus sekä uusi eritasoliittymä (Kempeleen portti). Toisessa vaiheessa nämä liikennealueet jäävät pääosin suunnittelualan rajauksen ulkopuolelle ja kaavamuutoksessa keskitytään ensimmäisessä vaiheessa kumottujen alueiden tarkasteluun.



Zatelliitin poikittaisyhteyden ensimmäisen vaiheen kaavan aluerajaukset on esitetty tuolloin voimassa olleen Kempeleen asemakaavan päällä. Sinisellä rajattuja alueita ei hyväksytty 1. vaiheessa, vaan niille osoitettava maankäyttö tutkitaan nyt käynnissä olevassa asemakaavamuutoksen 2. vaiheessa.



Zatelliitin asemakaavan 2. ehdotusvaiheen suunnittelualan raja (harmaa alue). Taustakartalla näkyvät 1. vaiheessa hyväksytty asemakaavamuutos (katu- ja puistoalueet) sekä tuolloin kumotut asemakaava-alueet (punaisella ja sinisellä).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella voimassa ollut asemakaava (kval 25.9.2006) ei ollut toteutunut suunnitellusti. 1. vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu 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 Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäisessä vaiheessa osoitettuun paikkaan. Jotta katusuunnittelu saatiin loppuun lainsäädännön mukaisesti, poikittaisyhteyden asemakaavan tuli olla

voimassa. Samassa rakentamisluvussa Kempeleen asema varustettiin kesäkuussa 2016 alkaneeseen henkilöliikenteeseen. Aloite henkilöliikenteen jatkumiseen tuli VR

Yhtymältä, joka tutki Seinäjoki – Oulu –radan asemien matkustajapotentiaalia vuonna 2011 valmistuneessa SOul-kehittämishankkeessa. Edellä mainitut seikat vaikuttivat tämän kaavahankkeen nopeaan toteutukseen sekä hyväksynnän ja voimaantulon vaiheistustarpeeseen. Jotta liikennejärjestelyiden osalta kyettiin etenemään nopeammassa aikataulussa, ne osoitettiin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ensimmäisessä vaiheessa. Asemakaavan toiseen vaiheeseen jäi 1.vaihe-kaavataulukossa osoitettujen kaupan alueiden yksityiskohtaisempi kaavoittaminen, jotta kaavataulukossa sai näiltä osin lainvoiman.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Kesäkuussa 2013 kunnanhallitus hyväksyi (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 käsitteli kaavan vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti sen asettamisesta nähtäville (17.6.2013, § 214).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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, Tyrnävä)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Kempeleen kunta on käynnistänyt Zatelliitin poikittaisyyhteitä koskevan asemakaavamuutoksen, jotta Kempeleen keskustaajamaan voidaan toteuttaa uusi



moottoritien eritasoliittymä sekä poikittaisyhteys rautatien ja VT4:n alitse. Asemakaavan vireille tulo kuulutettiin 26.6.2013, kunnanhallitus käsitteli asian 17.6.2013 (§ 214).

Aikataulullisesti kaavahankkeen ensimmäinen tavoite loi 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 Zatelliitin eritasoliittymän aluevaraus asemakaavakartalle.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutoksella kumottiin Tähtikaarron poikittaisyhteys ja osoitettiin Asemanseudun pohjoispuolella radan alittava Komeetantie. *Asemakaavan toisessa vaiheessa* tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle.

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.
- Zatelliitin kaavasta pidettiin yleisötilaisuus marraskuussa 2016.
- 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 työpalavereita. (ks. kohta 2.1)

Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiin, että poikittaisyhteyden kaavahankkeen jakamisesta kahteen vaiheeseen. Taustalla oli tarve saada asemakaavan katualueet lainvoimaisiksi syksyllä 2014, jotta katusuunnitelmat voitiin asettaa nähtäville, ja kadut rakentaa toteuttamissopimuksen mukaisesti vuonna 2015. Ensin hyväksyttiin katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- (P) ja

toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet ja kumottiin vanha asemakaava. Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumottiin olevasta asemakaavasta noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem2 niillä olevaa rakennusoikeutta.

Kaupan kortteleiden osalta asemakaavan eteneminen siirrettiin toiseen ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiskäsittelyyn, kun näiden osalta jouduttiin odottamaan maakuntakaavan voimaantuloa. 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 -vastuualueen 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 tietyn ehdoin. Kaavaprosessin vaiheet on esitetty kohdassa 2.1.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunniteltu maankäyttö on 1-vaihemaakuntakaavan ja vireillä olevan taajaman osayleiskaava 2040:n tavoitteita toteuttavaa ja täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Kaavahanke etenee kahdessa vaiheessa, jotta vaihemaakuntakaava saatiin voimaan kaupallisten palveluiden osalta ennen toista ehdotusvaihetta. Tarkempi tieto suunnittelualueella ja lähiympäristössä voimassa olevista kaavoista ja käynnissä olevista kaavahankkeista löytyy kaavaselostuksen 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 tulevilla asemakaavahankkeissa, ja alueen kehittämisestä mahdollisesti järjestettävässä ideakilpailussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavahankkeen lähtökohtaiset tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavaprosessin aikana. Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zatelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Liikennejärjestelyiden toteutusaikataulujen ja 1.vaihemaakuntakaavan vahvistamiskäsittelyn aikataulusta johtuen Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutos päätettiin toteuttaa kahdessa vaiheessa.

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 kehittää.

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 suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset on kuvattu tiivistetysti selostuksen kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Ensimmäisen vaiheen kaavoituksen aikana tehty kaavoitusta koskevat luottamuselinkäsittelyt ja päätökset hyväksymispäivämäärineen ja niiden sisältö on kuvattu yksityiskohtaisemmin asemakaavan ensimmäistä vaihetta koskevassa kaavaselostuksessa (kohta 4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset, sivut 34–61).

Toisen vaiheen kaavaehdotus on laadittu ensimmäisen vaiheen pohjalta, mutta riittävien osallistumismahdollisuuksien varmistamiseksi valmisteluvaiheen kuulemista varten järjestettiin toisessa vaiheessa erillinen asukastilaisuus 2.11.2016, jonka muistio on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteinä.

Toisen vaiheen kaavaehdotus asetetaan nähtäville 14.12.2016–27.1.2017 kunnantalon ilmoitustaululle (Asematie 1) sekä nettisivuille. Kuulutus julkaistaan kuntatiedotteessa 14.12.2016, osallisille ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille toimitettiin tieto kuulemisesta sekä viranomaisille lausuntopyyntö viikkoa aikaisemmin.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavoitettava alue sijaitsee jo rakentuneen alueen tuntumassa, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Ensimmäisessä vaiheessa kumotut asemakaava-alueet eivät olleet rakentuneet alueella suunnitellusti, ja ylempiasteisten kaavojen tarkistaminen sekä tehty toteutussopimukset muuttivat alueen suunnittelun lähtökohtia siinä määrin, että asemakaavamuutos katsottiin tarpeelliseksi. Kaavalla muodostetaan kaupan palveluverkkoa täydentäviä kortteleita, kunnallistekniikan alueita ja palvelukortteli.

5.1.1. Mitoitus

Kaupallisten palveluiden mitoitus perustuu 1.vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettuun kaupan mitoitukseen.



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

Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050, 3052–3056 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Asemakaavan muutokset koskevat kortteleita 3040 (tonttia 1) ja 26150.

Asemakaavassa esitettävät aluevaraukset toteuttavat maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alueelle osoitettua maankäyttöä. Asemakaavassa osoitetaan keskusta-alueelle soveltumattoman, tilaa vievän kaupan kortteli 3050. Rakennettavien moottoritieramppien ansiosta korttelialue on helposti saavutettavissa ja se soveltuu erityisen hyvin tilaa vievälle kaupalle. Tavoitteena on, että Zatelliitin kauppatorin alue on rakennettu vuoteen 2020 mennessä.

Korttelit 3052–3055 sekä korttelin 3040 tontti 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Vt 4:n itäpuolelle sijoittuvaan kortteliin 26150 osoitetaan palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystoimintoja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, partureita jne. varten.

Kortteliin 3056 osoitetaan asuinrakennusten korttelialue, jonka rakentamista on ohjattu tarkemmin indekseillä 10, 34, 46 ja 60.

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3040	3	KTY	14, 21 22	8 428	0.3+var0.1	2 528,4+842,8
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3050	1	KME	14, 21 37,49, 50, 51, 52, 53, 59	175 124	0.4	70 049,60
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3052	1	KTY	14, 37, 50, 53, 59	13 046	0.4	5 218,40
	2			14 324		5 729,60
	3			4 121		1 648,40
	4			3 724		1 489,60
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3053	1	KTY	10, 14, 37, 50, 53, 59	4 382	0.4	1 752,80
	2			4 614		1 845,60
	3			6 526		2 610,40
	4			15 416		6 166,40
	5			4 352		1 740,80
	6			4 352		1 740,80
	7			5 139		2 055,60
	8			6 124		2 449,60
	9			6 713		2 685,20
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3054	1	KTY	14, 37, 50, 53, 59	6 069	0.4	2 427,60
	2			5 606		2 242,40
	3			5 056		2 022,40
	4			6 111		2 444,40
	5			7 128		2 851,20
	6			8 768		3 507,20
	7			6 098		2 439,20
	8			7 789		3 115,60
	9			4 676		1 870,40
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3055	1	KTY	10, 14, 37, 50, 53,	13 562	0.4	5 424,80
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3056	1	A	10, 34, 46, 60	12 711		500,00
	2			9 760		
	3			7 091		
	4			8 622		
	5			4 412		
	6			11 109		
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksit	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
26150	1	P	6, 22, 50, 53, 55, 56	11 769	0.25	2 942,25
	2			9 259		2 314,75
	3			4 780		1 195,00

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Lähtökohtana Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, muun muassa taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tuotetut aineistot sekä kunnan halussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia on arvioitu asemakaavoituksen ensimmäisessä vaiheessa ja vaikutusten arviointia on täydennetty toisessa vaiheessa tehtyjen muutosten perusteella.



Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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 muodostuu neljä uutta asumiseen osoitettua rakennuspaikkoja, jotka on tarkoitettu väljään asumiseen. Suunnittelualan etelä- ja lounaispuolella on tiivistä pientaloaluetta. Valtatie 4 itäpuolella Linnakankaan ja Kokkokankaan alueella on pientaloaluetta, joka täydentyy lähivuosina, kun alueelle asemakaavoitetut tontit rakennetaan. Suunnittelualan pohjoispuolella Väärälänperän alueella on asemakaavoittamatonta asuinalueita. Kokkokankaantien eteläpuolelle tässä asemakaavassa osoitettavat uusi asuinrakennusten kortteli alue 3056 tullaan liittämään Väärälänperän tilastoalueeseen. Asemakaavan muutos ja laajennus ei vaikuta suoraan väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella, koska alueelle osoitetaan vain vähän asumisen alueita. Asemakaavan muutos ja laajennuksen toteutuminen tarkoittaa kuitenkin uusien työpaikkojen rakentamista alueelle, mikä saattaa houkuttaa kuntaan uusia asukkaita. Uusien työpaikkojen myötä kaava voi siis välillisesti vaikuttaa Kempeleen kunnan väestörakenteeseen.

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. Asemakaavan yleismääräys edellyttää yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Komeetantien pohjoispuolen yritysalue ja maatalousalue on erotettu suojaviheralueella, joka rajaa moottoritiltä avautuvaa peltonäkymää suhteessa yritysalueeseen, jolta määräykset edellyttävät korkeatasoista toteutusta. Zatelliitin poikittaisyyhteyden toisen vaiheen asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on huomioitu kaavamääräyksillä ja merkinnöillä Oulun seudun laatukäytävä ja maisemaselvityksessä esitetty peltoalueiden säilyttäminen riittävän laajana kokonaisuutena, siten, että suunnittelualan pohjoisosa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja olemassa olevan asuinrakentamisen ympäristöön sallitaan vain väljää rakentamista.

Asuminen

Asemakaavahanke ei sisällä uusia merkittäviä asuinalueita, joten kaavahanke ei vaikuta olennaisesti alueen väestön kehitykseen.

Palvelut

Alueen kaupallisten palveluiden taso muuttuu merkittävästi kaava-alueen toteutuessa, kun alueelle saadaan keskusta-alueille soveltumatonta kauppaa. Korttelin 3052 tontille 1 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen, mikä mahdollistaa tarvittaessa huoltoasemapaalveluiden sijoittamisen pohjavesialueen ulkopuolelle. 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 Zatelliitin poikittaisyhteyden kaavahankkeen rakentuessa, kun nykyinen sekametsä muuttuu seudullisesti merkittäväksi liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueeksi.

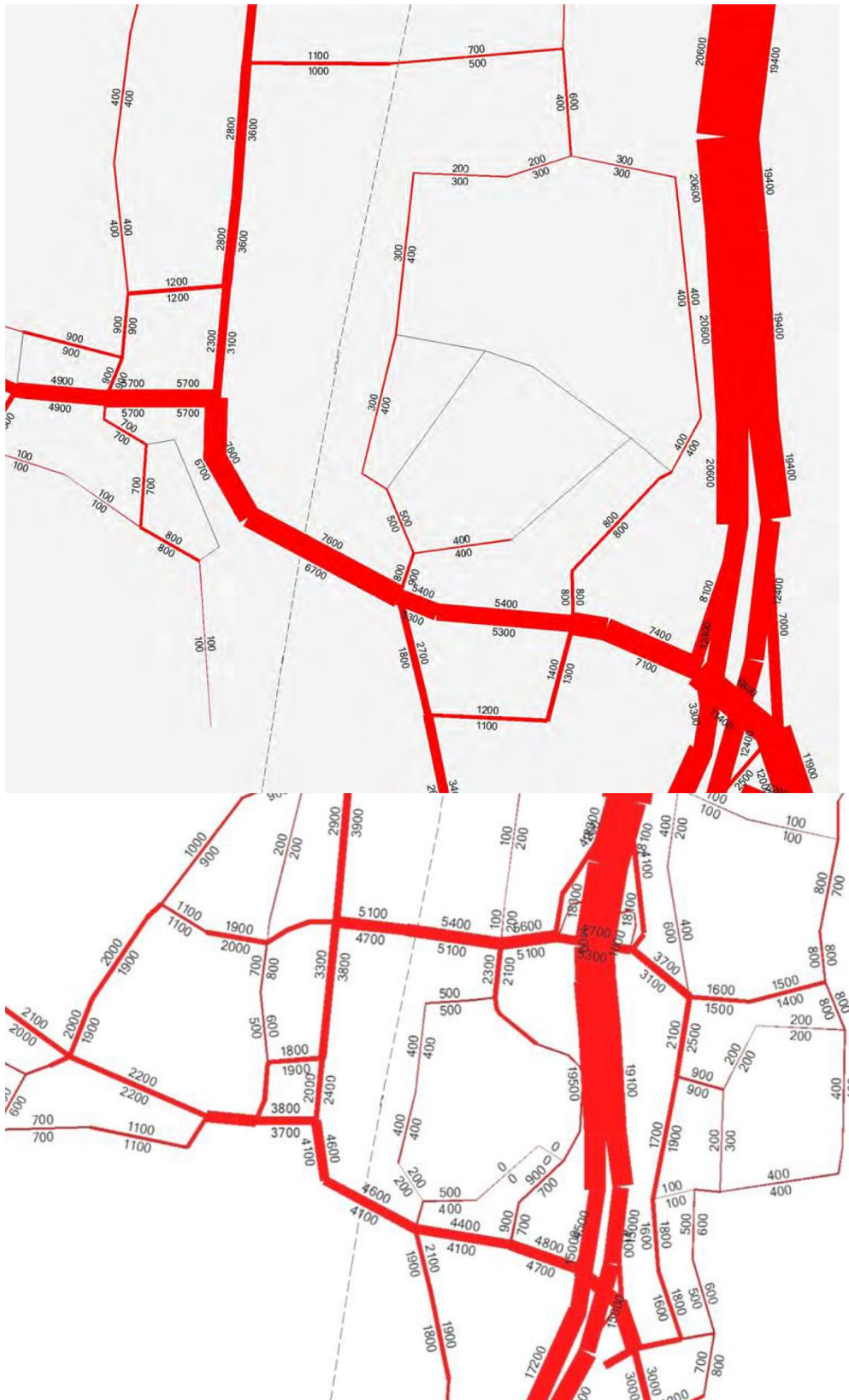
Virkistys

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

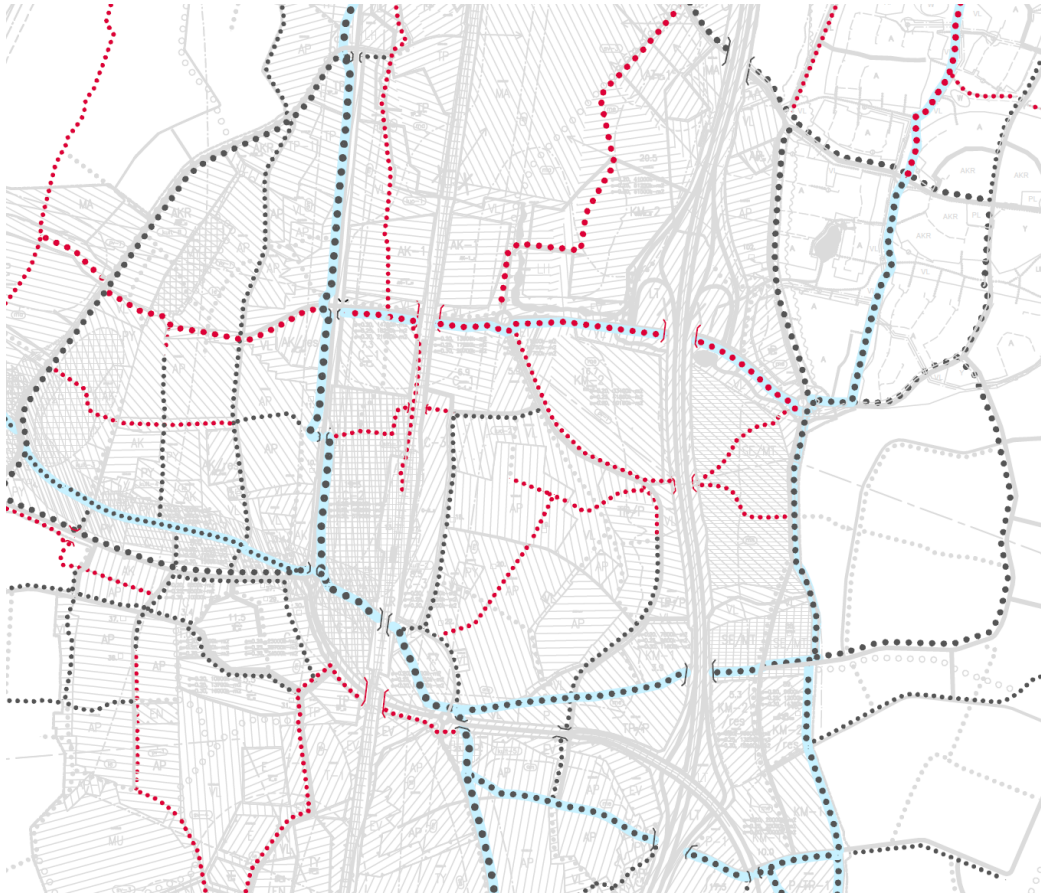
Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

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.

Zatelliitin eritasoliittymän ja poikittaisyhteyden toteuttamisen liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 valmistelun (Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, raporttiluonnos 7.4.2016, Ramboll) yhteydessä ja todettu, että eritasoliittymän läheisyyteen ja koko poikittaisyhteyden varrelle muodostuu liikenteellisesti erittäin houkuttelevia alueita yritystoiminnalle. Eritasoliittymä keventää Kempeleen eritasoliittymän kuormitusta ja parantaa liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta. Eritasoliittymä pysäkkijärjestelyineen antaa mahdollisuuden hyödyntää moottoritietä kulkevaa joukkoliikennettä ja toisaalta tuo uuden mahdollisuuden ajaa Kempeleestä lähtevää joukkoliikennettä nopeasti Ouluun. Kevyen liikenteen poikittaisyhteydet, ja osittain myös pohjois-eteläsuuntaiset yhteydet paranevat merkittävästi. Poikittaisyhteys antaa erinomaisen mahdollisuuden kehittää/käynnistää Kempeleen taajaman sisäistä joukkoliikennettä, joka palvelee myös liityntäliikenteenä paikallis- ja seutuliikenteen linjoille sekä rautatieasemalle.



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).



	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 laatuviivä.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

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 rakentamisen yhteydessä. Kaavan toteutuessa uudet alueet on helppo liittää oleviin verkostoihin ja kunnallistekniikka rakennetaan tontinluovutuksen määrittämässä aikataulussa.

Asemakaava-alue laajenee toisessa vaiheessa olemassa olevan infrastruktuurin pohjoispuolelle Linnunradan ympäristöön tulevien korttelialueiden myötä, mistä johtuen myös alueen tekninen verkosto tulee laajenemaan asemakaavan toteutuksen myötä.

Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta on huomioitu asemakaavassa 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. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava-alue rakentuu olevan taajaman kupeeseen, vilkkaasti liikennöityjen liikennealueiden väliin. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue mahdollistaa Zatelliitin alueen eheän kehittymisen yhtenäiseksi kaupallisten palveluiden alueeksi ja parantaa osaltaan alueen palvelurakenteen kehitystä. Asemakaavahanke mahdollistaa Zatelliitin poikittaisyhteyden 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. Väärälänperän (210) ja keskustan (101) välinen kunnanosa-alue puolestaan siirtyy kaavamutoksen myötä etelään päin. Tilastoalueiden rajojen muutokset 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), joiden säilymiseen ei tällä asemakaavan muutoksella ja laajennuksella vaikuteta.

Pienilmasto

Kaavahanke sijoittuu vilkkaasti liikennöityjen pääliikenneväylien väliin, jo rakentuneen keskustaaajaman 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 läpäisemättömää 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

Kaavamuutos ja laajennus muuttaa alueen maa- ja metsätalousoloja. Peltoalueitten läpi aikaisemmassa asemakaavassa menneet katuyltiedet 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 on jo toteutettu vuonna 2015. Osa katualueista toteutetaan vaiheittain, ja toteutusaikataulu määrittää vuosittain talousarvion yhteydessä investointeina. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä laajojen viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos muuttaa vallitsevan tilanteen alueella, kun rakentumaton ympäristö rakentuu. Alueella ensimmäisessä vaiheessa kumottu asemakaava olisi toteutuessaan aiheuttanut samankaltaista häiriötä ympäristölle, joten tilanne ei lähtökohtaisesti muutu.

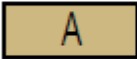
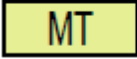
Ympäröivä alue ei tuota merkittävää häiriötä tulevalle toiminnalle. Poikittaisyhteyden radan alituksen eteläpuolisella alueella on asuinpientalon maalämpöputkisto, jonka olemassa olo on saatettu Liikenneviraston tietoon. Omistajat ilmaisivat asemakaavoituksen ensimmäisessä vaiheessa huolensa lämpökeruuputkiston 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.

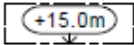
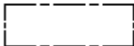
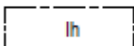
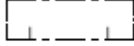
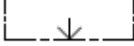
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

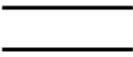
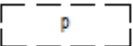
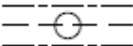
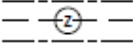
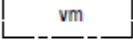
Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

Toisen vaiheen kaavaehdotuksen merkinnot ja määräykset:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Suojaviheralue.
	Maatalousalue.
	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
RIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
3040	Korttelin numero.

6	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LINNUNRA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
tekn/vss 4000	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä korttelissa voidaan käyttää teknisten tilojen ja väestösuojien rakentamiseen sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
e =0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
e=0.30+var0.10	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 maanpinnan 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.
<u>v</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, joka on aidattava.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.

	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Muuntajan vaara-alue.
613 	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
4 	Alueelle on rakennettava melueste.
15 1 ap/25 m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1 ap/50 kty m2	Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuserkerrosalaneliometriä 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 paikallisen ympäristöviranomaisen 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.

- 6 Indeksi osoittaa, että kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi asunto laitoksen toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ylä- tai alapuolelle.
Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuustilan rakentamisen kanssa ja asuinrakennus voidaan sijoittaa teollisuus- tai varastotiloista erilleen.
Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan pihaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 1 m² jokaista huoneistoalan 1 m² kohti.

- 10 Indeksi osoittaa, että korttelissa rakennuspaikkoja ei tule jakaa pienemmiksi.

- 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).

- 34 Indeksi osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

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

- 46 Indeksi osoittaa että alueelle ei saa rakentaa koiratarhaa.

- 49 Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikennenyhteyksien 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.

- 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 läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- 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 kuljetusreitin välittömässä läheisyydessä. Alueelle ei saa sijoittaa vaikeasti evakuoitavia hoitolaitoksia. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa kemikaalikuljetuksista aiheutuvien riskitekijöiden huomiointi.
- 59 Indeksi osoittaa, että tonteilla sijaitseville teknisten aluevarausten huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
- 60 Indeksi osoittaa, että alueella sallitaan ympäristömääräysten mukaiset suojavyöhykkeet olevaan asutukseen huomioiva eläinten pito.

Asemakaava-alueita koskevat yleiset määräykset:

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvassa 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 ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta kortteleiden sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

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.

5.7 Nimistö

Kaavakartta on ensimmäisessä vaiheessa tarkentunut nimistön osalta nimistötoimikunnan 19.12.2013 pidetyn kokouksen mukaisesti eikä siihen ole toisessa vaiheessa esitetty muutoksia:

- Poikkisyhteys 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.
- Ensimmäisessä vaiheessa 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”.

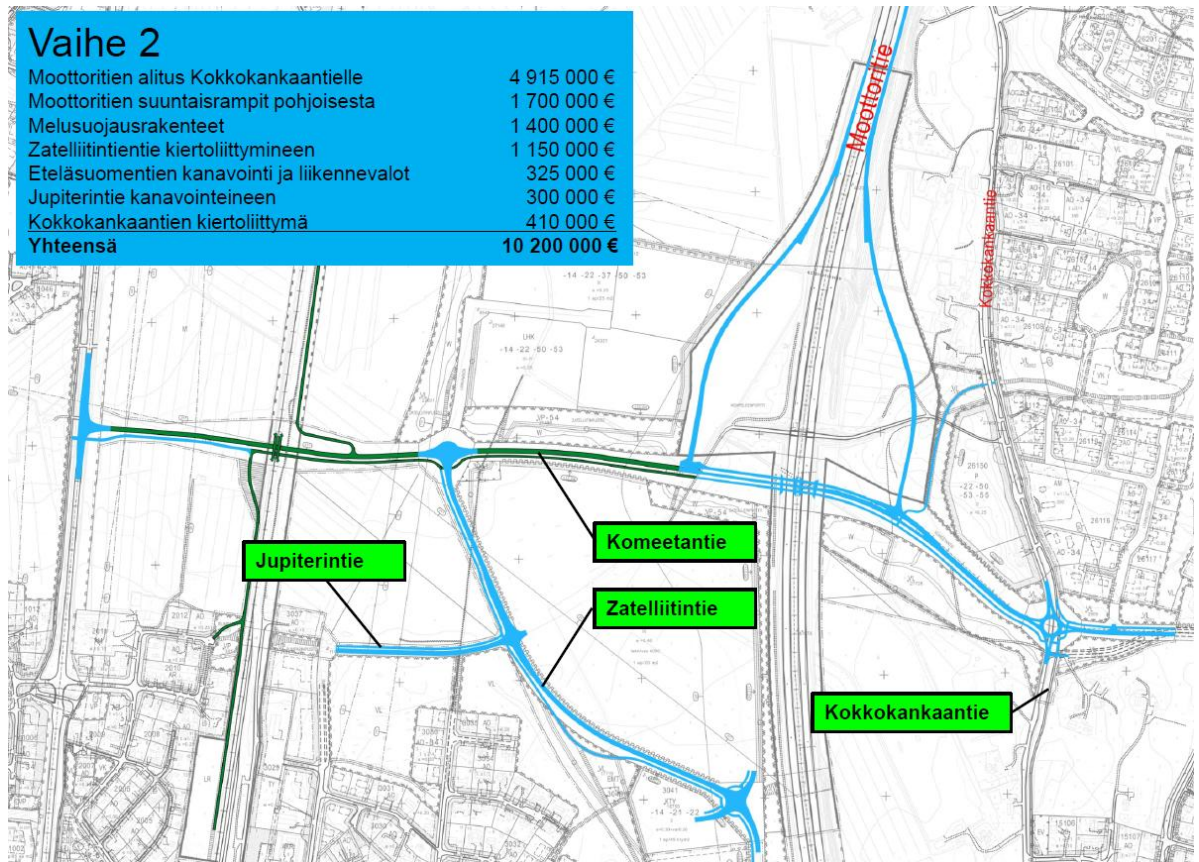
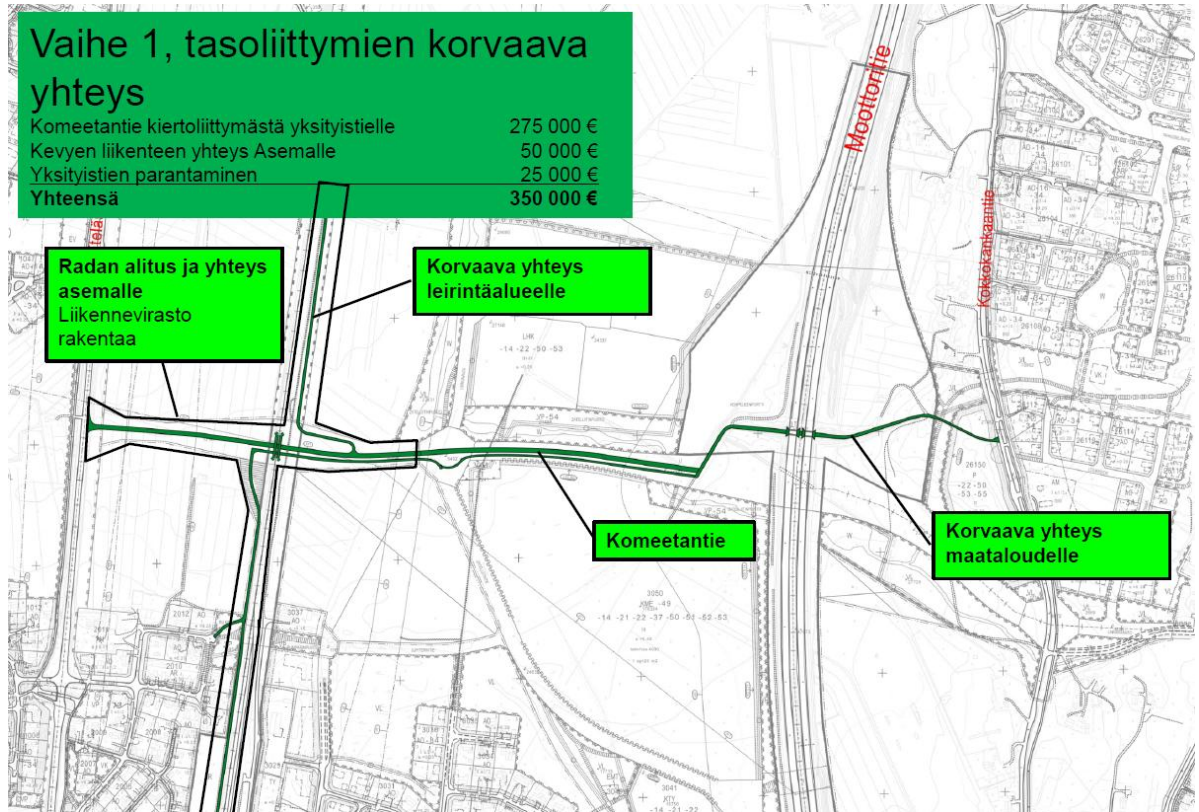
6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

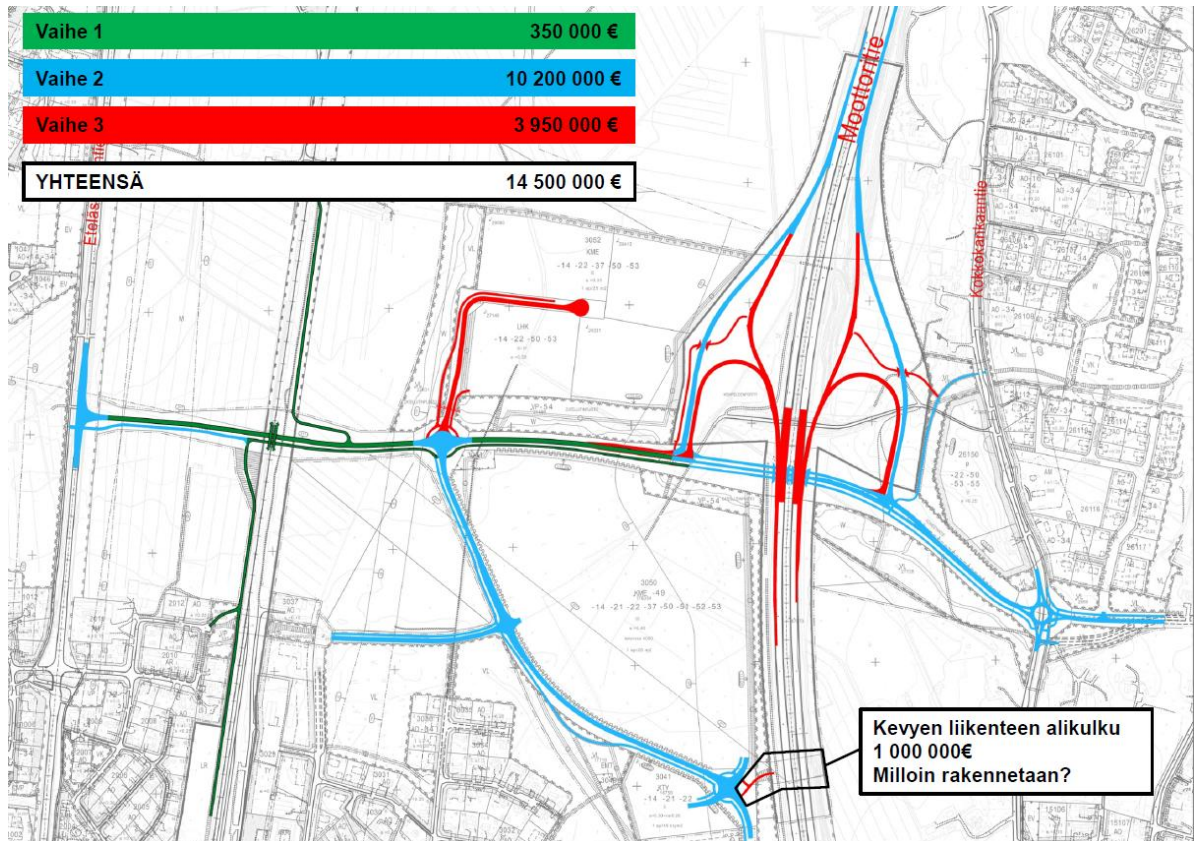
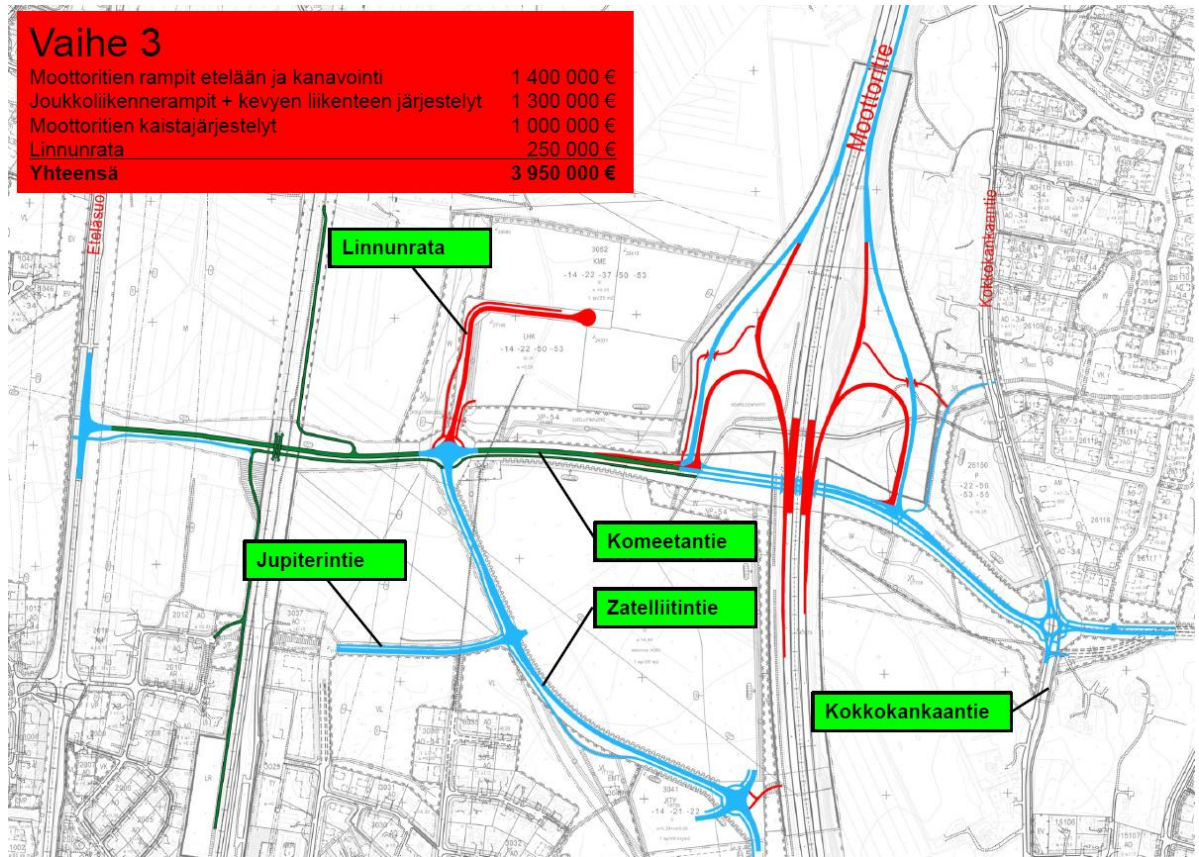
Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi oikean alalaidan Pikalinkin *Kaavoitus* alta, kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.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

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

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



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



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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pääradan tasoristeykset korvaava poikittaisyhteys toteutettiin vuoden 2016 aikana Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan yhteishankkeena. Liikennevirasto toteutti yhteyden Eteläsuomentieltä Zatelliitintien 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 edellisellä sivulla olevan kuvan mukaisesti. Liikennejärjestelyiden vaiheistus täsmentyy toteutusvaiheessa.

Eritasoliittymän rakentaminen on määrä aloittaa vuonna 2017 ja saada päätökseen 2018 aikana. Toisessa vaiheessa osoitettavien alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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 x.x.201x,

(Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	07.12.2016
Kaavan nimi	Zatelliitti 2-vaihe, muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.11.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	76,9450	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	58,9645
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,9805

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	76,9450	100,0	148352	0,19	58,9645	138189
A yhteensä	5,3704	7,0	3000	0,06	5,3704	3000
P yhteensä	2,5808	3,4	6452	0,25	-0,1359	-340
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	34,7249	45,1	138900	0,40	33,8821	135529
T yhteensä						
V yhteensä	11,0948	14,4			1,5066	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,3830	8,3	0		1,7919	0
E yhteensä	1,3598	1,8	0		1,1181	0
S yhteensä						
M yhteensä	15,4313	20,1	0		15,4313	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	76,9450	100,0	148352	0,19	58,9645	138189
A yhteensä	5,3704	7,0	3000	0,06	5,3704	3000
A	5,3704	100,0	3000	0,06	5,3704	3000
P yhteensä	2,5808	3,4	6452	0,25	-0,1359	-340
P	2,5808	100,0	6452	0,25	-0,1359	-340
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	34,7249	45,1	138900	0,40	33,8821	135529
KM	17,5124	50,4	70050	0,40	17,5124	70050
KTY	17,2125	49,6	68850	0,40	16,3697	65479
T yhteensä						
V yhteensä	11,0948	14,4			1,5066	0
VP					-3,6352	0
VL	11,0948	100,0			5,1418	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,3830	8,3	0		1,7919	0
Kadut	6,3830	100,0	0		1,9910	0
Kev.liik.kadut	0,0000				-0,1991	0
E yhteensä	1,3598	1,8	0		1,1181	0
ET	0,1866	13,7	0		0,0000	0
EMT	0,0551	4,1	0		0,0000	0
EV	1,1181	82,2	0		1,1181	0
S yhteensä						
M yhteensä	15,4313	20,1	0		15,4313	0
MT	15,4313	100,0	0		15,4313	0
W yhteensä						