

Vireilletulo: khal 17.6.2013, § 214 (kuulutus 26.6.2013)
Hyväksytty: kvalt / 1. vaihe: 8.9.2014, § 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, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050 ja 3052–3055 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

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	5
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.5 LUETTELO MUISTAA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	6
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	8
2.2 ASEMAKAAVA	9
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	9
3. LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	10
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	10
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA	10
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	13
3.1.4 MAANOMISTUS	21
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	22
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	28
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	29
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	29
4.3.2 VIREILLETULO JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	29
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	30
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	30
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	31
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	31
4.4.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN	32
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	32
4.5.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	32
4.5.2 – 4.5.4 VALITUN KAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	32
4.5.5 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	33
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1 KAAVAN RAKENNE	33
5.1.1 MITOITUS	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
5.3 ALUEVARAUKSET	34
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	35
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	36
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	48
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	55
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	55
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	58

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).

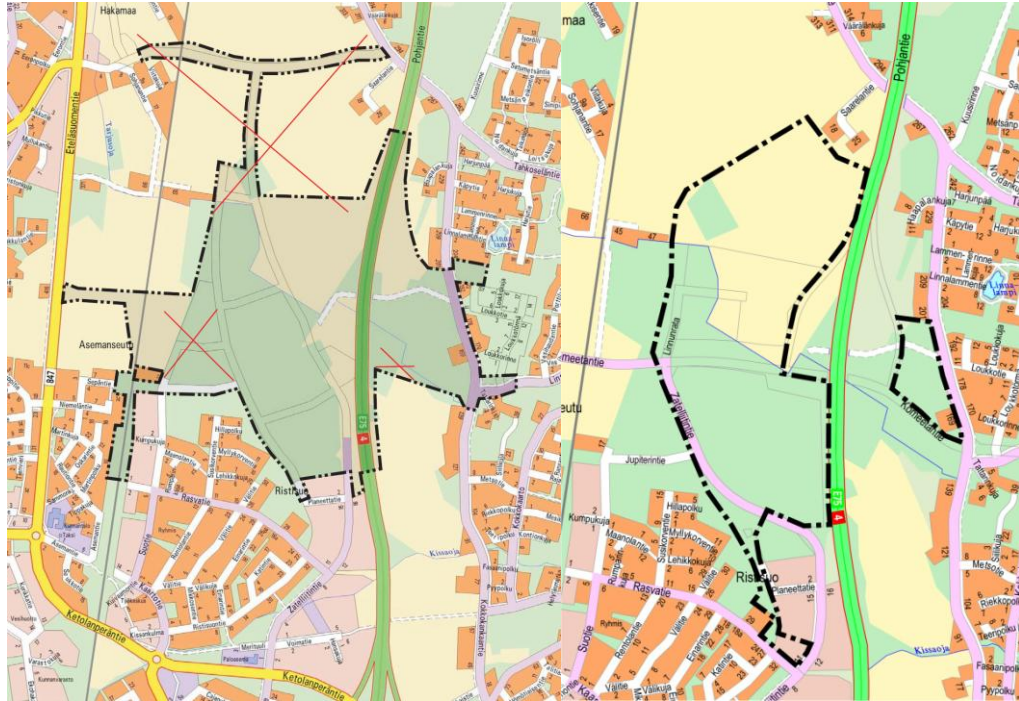
Tilastoaluerajojen muutokset ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan.

Ensimmäisen 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, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on toisessa vaiheessa noin 69 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa on kuvattu jäljempänä opaskartoilla.



1. vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus ja kumottavat osat Kempeleen opaskartalla (vasemmalla). 2. vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus opaskartalla (oikealla).

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 (keltaisella korostetut liitteet täydentyvät voimaan tulevan kaavaselostuksen liitteiksi)

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.11.2016.
LIITE 5	Kaavan valmisteluvaiheen asukastilaisuuden muistio
LIITE 6	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (1. kuuleminen)
LIITE 7	Viranomaisneuvottelun muistio 8.6.2017
LIITE 8	Zatelliitin poikittaisyhteys/2.vaihe asemakaavan rakennustapaohjeet
LIITE 9	Asemakaavan muutos ja laajennus / 2-vaihe kaavaehdotus 25.11.2016
LIITE 10	Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khal 19.6.2017, §)
LIITE 11	Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal x.x.2017, § xxx).
LIITE 12	Asemakaavan muutos ja laajennus / 2-vaiheen hyväksymiskäsittely (khal x.x.2017, § xx ja kvalt x.x.2017, § xx)

**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, 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, 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):
- Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät, ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet ja kaavamerkinnot ilman värejä ja sinisellä kehystettynä / yliviivattuna.
 - Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty kolmipisteiviivarajauksella 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-asemakaavalla
 - Tätä kaavahanketta edeltävä ajantasakaavatilanne suunnittelualuearajauksella

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. Lihavoidut selvitykset on laadittu 2.vaiheen valmistelun yhteydessä.

Liikenneselvitykset

- **Väärälänperän meluselvitys, 12.6.2017, Ramboll**
- **Kempeleen taajaman osayleiskaava, tärinäselvitys, 15.5.2017, A-Insinöörit**
- **Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll**
- 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 (Ikkonen, 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

- **Kempeleen kunta – Kaupallinen selvitys, loppuraportti, 27.5.2017, Ramboll**
- **Kauppapaikkojen saavutettavuus ja ilmastovaikutukset Kempeleessä, toukokuu 2017 alustavia tuloksia, pro gradu –tutkielma, A. Nivala, Maantieteen laitos/Oulun yliopisto**
- 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 liikenneturvallisuussuunnitelma. 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 toteuttamissuunnitelma 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 suunnittelu- 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 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 ensimmäisen ehdotuksen kuuleminen 14.12.2016–27.1.2017.
- viranomaisneuvottelu 8.6.2017
- 19.6.2017 kunnanhallitus käsittelee 2. vaiheen asemakaavan ensimmäisen ehdotusvaiheen palautteen ja toisen ehdotusvaiheen kuulemisen
- 2. vaiheen toisen ehdotuksen kuuleminen 28.6.2017–16.8.2017.
- **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 perusparannuksen 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.

Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050 (KME) ja 3052–3055 (KTY) sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitettiin junaradan alittavan Komeetantien poikittaisyhteyden rakentamisella, kun ensimmäisessä vaiheessa hyväksytyt muutokset olivat saaneet lainvoiman. Eritasoliittymän rakentaminen aloitettiin toukokuussa 2017 ja se on määrä saattaa loppuun vuoden 2018 aikana. Zatelliitin suuresta kauppataitista



kunta on järjestänyt yrityskilpailun, jossa etsittiin tontille toteuttajaa. Tontinluovutuskilpailun voittajaksi valittiin Lehto Group, jonka kanssa kunta on laatinut yhteistyösopimuksen. Asemakaavassa osoitettavien korttelialueiden toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

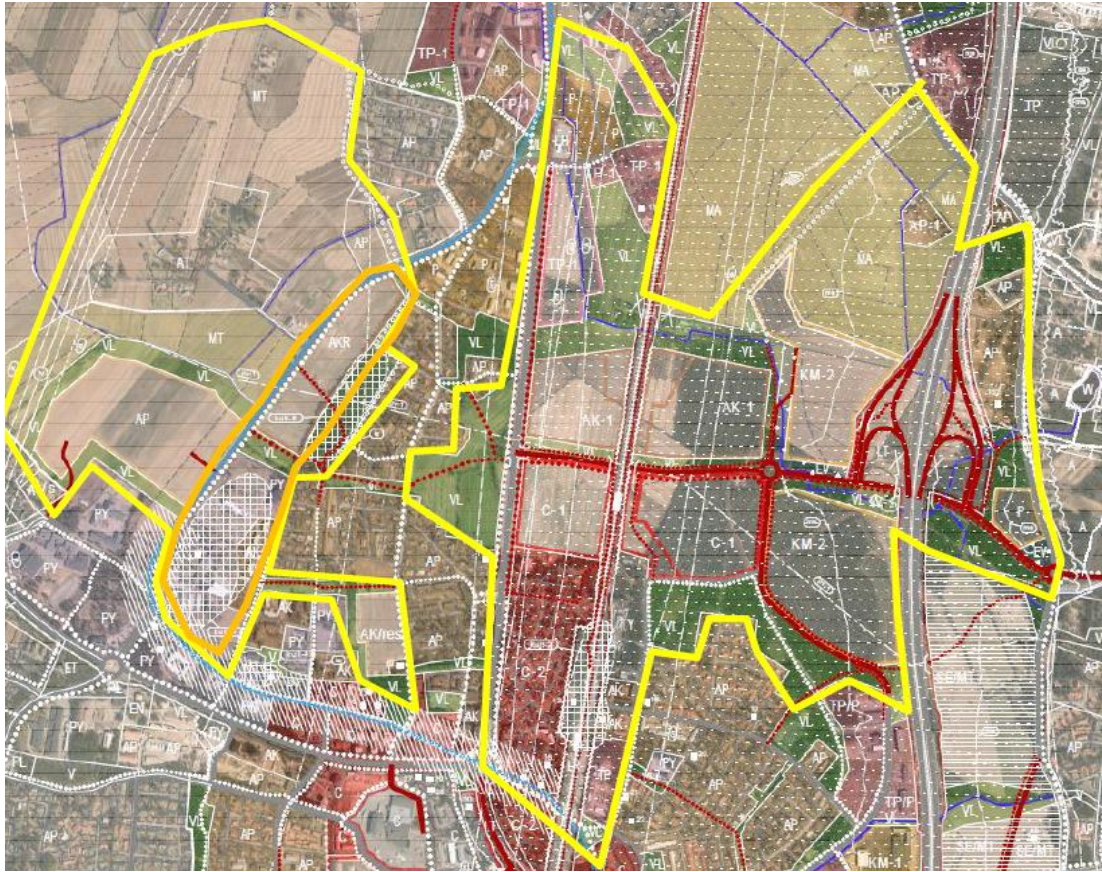
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu VT4:n ja rautatien väliin jo rakennetun Zatelliitin työpaikka-alueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää, viljelyksessä olevia peltoalueita ja jo rakennettua kunnallistekniikkaa. Suunnittelualueen pohjoispuolelle Kokkokankaantien eteläpuolelle on rakennettu kaksi 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

Suunnittelualueen 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 suunnittelualue 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.

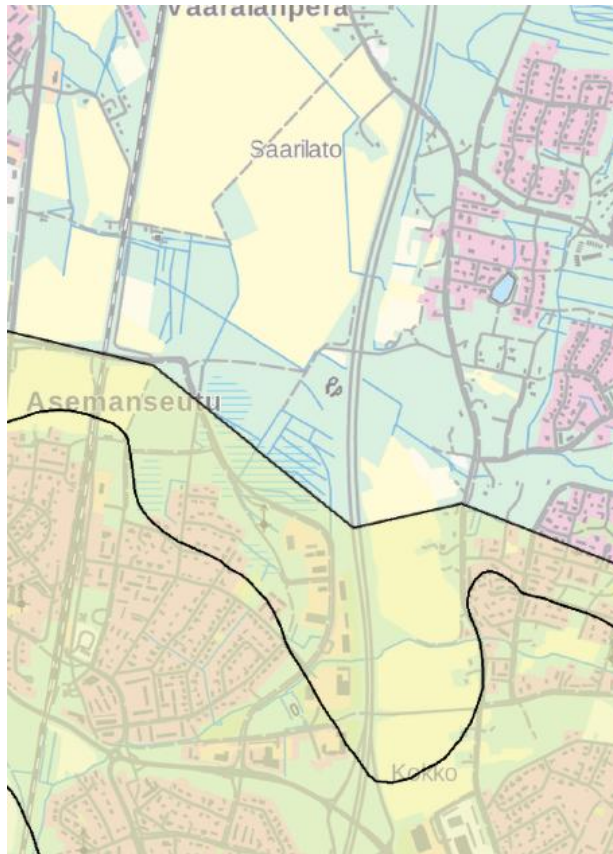


Ote Taajaman osayleiskaavan 2040 luontoselvityksen rajausalueesta esitetty keltaisella viivalla.

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.



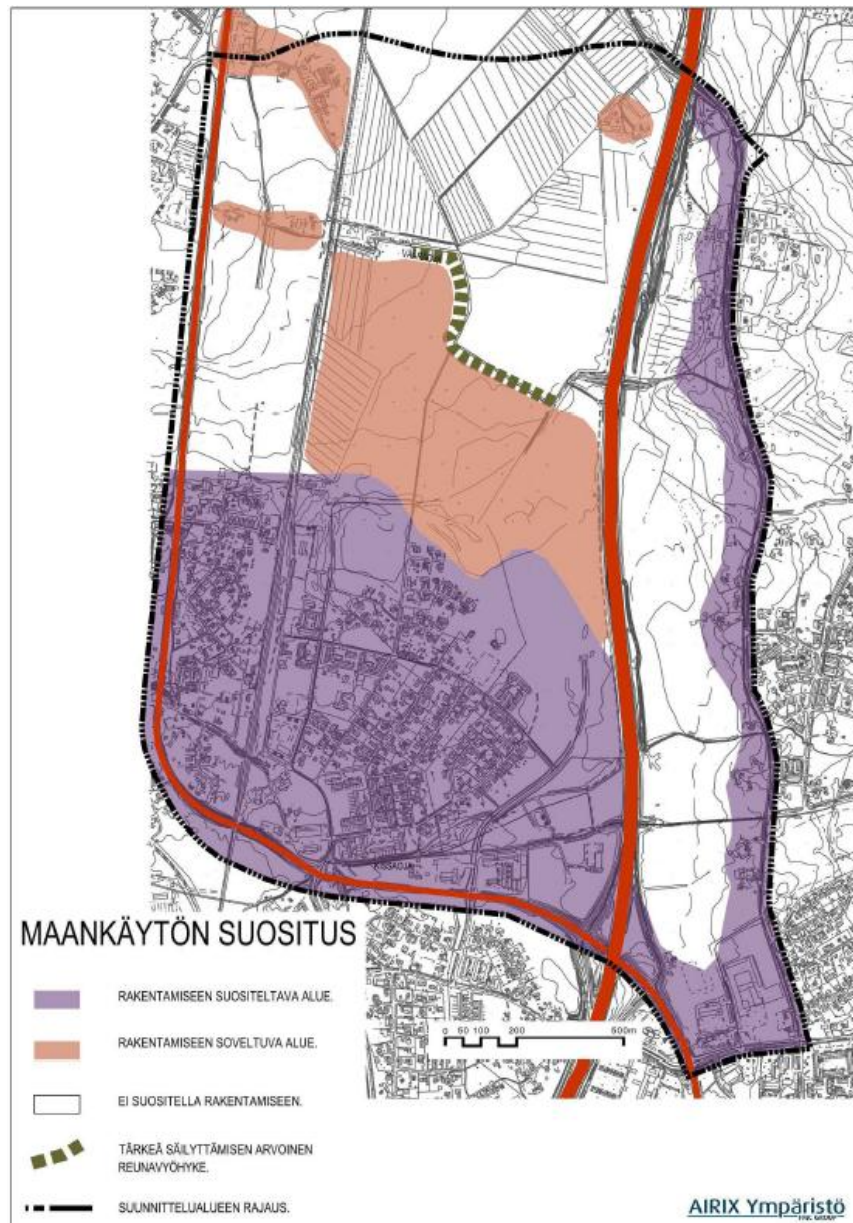
Pohjavesialueen aluerajaus (vaalean keltainen rasteri mustalla rajauksella).

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 maanalaisen 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, suunnittelualue jakautuu rakentamiseen soveltuvalla ja rakentamisen ulkopuolelle suositellulle alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

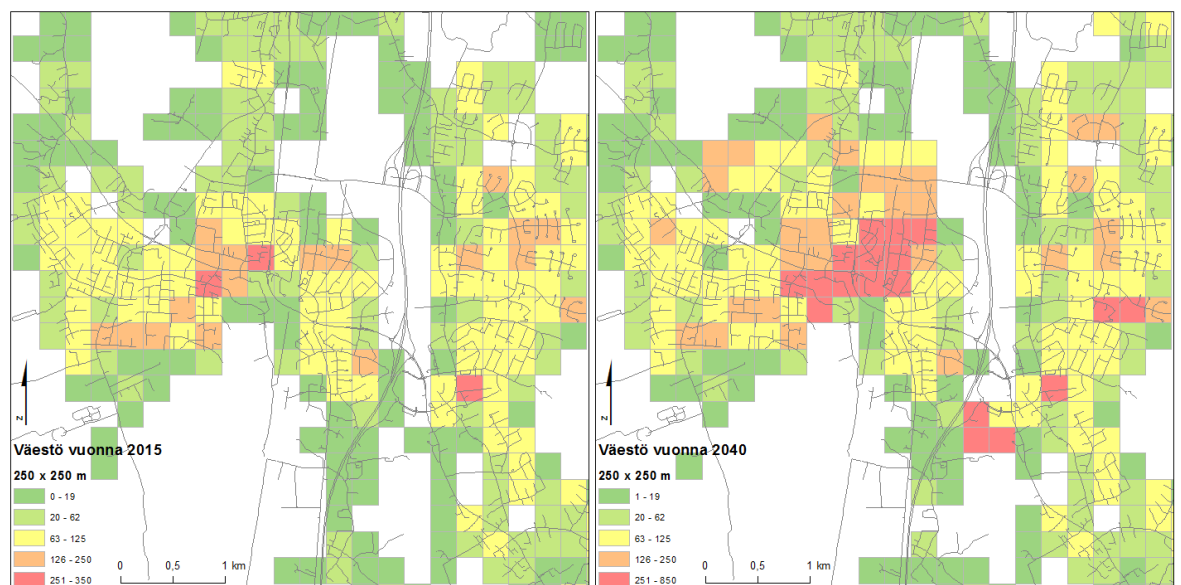
Yhdyskuntarakenne

Kempele on toiminnallisesti osa Oulun kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja väestö jatkuu lähes yhtenäisenä nauhana Oulun keskusta-alueelta Kempeleeseen saakka. Kunnan väestö on sijoittunut tiiviisti Kempeleen keskustan taajamarakenteen tuntumaan; valtatie 4:n länsipuolella asui vuonna 2014 noin 8 500 asukasta (noin 53% kaikista

Kempeleen asukkaista) ja itäpuolella noin 6 800 asukasta. Zatelliitti-Zeppeeliin kehitysalue sijaitsee näiden kahden väestöihentymän välissä, Kempeleen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisessä paikassa. Kempeleen välittömässä läheisyydessä muita asutuskeskittymiä ovat Oulun Kaakkurin ja Oulunsalon taajamat sekä Limingan Tupoksen ja Tyrnävän Murron taajamat.

Suunnittelualan eteläpuolella, Eteläsuomentien länsipuolella ja nelostien itäpuolella on jo rakentunutta asuin- ja työpaikka- aluetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut suunnitellusti toimitilarakennusten korttelialueiksi.

Vireillä olevan Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 tavoitteena on, että keskustaajama tiivistyy ja alueelle saadaan julkiseen liikenteeseen pohjautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista. Kunnan väestötavoite on 1-2 % prosentoin väestön kasvu vuodessa. Taajaman osayleiskaavassa tavoitevuodeksi on otettu 2040, mikä tarkoittaa noin 10 500 uutta asukasta Kempeleeseen. Uudet asuinalueet on yleiskaavassa esitetty olemassa olevaan yhdysrakenteeseen tukeutuen ja sitä tiivistäen. Mikäli väestötavoite saavutetaan, erityisesti Ollakkaan ja Asemanseudun ympäristöön, Zatelliitin ja Kempeleen keskustan väliselle alueelle tulee huomattava määrä uusia asukkaita. Myös Linnakankaan alue tulee täydentymään ja Zeppelinin ympäristöön osoitetaan tiiviimpää asutusta.



Kempeleen väestö vuonna 2015 ja väestötavoitteen mukainen ennuste vuodelle 2040 esitetty ruututietokannassa. Taajaman osayleiskaavassa 2040 tullaan tiivistämään Ollakan ja Zatelliitin väliselle alueelle. (YKR-aineisto 2015, aineiston käsittely Aleks Nivala, Oulun yliopisto/Maantieteen laitos 2017)

Taajamakuva

Zatelliitintien itäpuolella Pohjantien tuntumassa korttelien 3000 ja 3003 rakennukset (Tekniseri, Lumon, JP-caravan sekä Ouman) reunustavat Pohjantietä. Hankkijan suuri rakennus korttelissa 3002 istuu mittakaavaltaan paikkaan, mutta julkisivu on harvakseltaan jäsenneilty ja ikkunaton, sopien enemmän logistiikka-alueelle kuin korkealuokkaisen yritysraakentamisen alueelle. Ruohokenttä on tällä kohtaa vailla istutuksia. Rakentuneella alueella Zatelliitintien länsipuolella korttelien 3040 ja 3041 rakennukset tukevat katutilan muodostumista, lukuun ottamatta korttelin 3041 tonttia 10, jossa ainoa tontin reunaan toteutunut korkea rakenne on mainostorni.

Zatelliitin eteläpuolella sijaitsee Zeppelinin liittymä. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen ja laajennuksen ensimmäisen vaiheen mukainen rakenteilla oleva Zatelliitin eritasoliittymä tulee yhdistämään liikenteen Pohjantieltä suoraan Zatelliitin yritysalueen ytimeen. Näiden liittymien alueille syntyy keinotekoisia korkeuseroja ja moottoritieillä ohikulkevan liikenteen nopeudet ovat suuria. Tästä

johtuen nykyinen matala rakennettu ympäristö näyttäytyy valtatie suuntaan visuaalisesti pienipiirteisenä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kempeleen kunnassa oli vuonna 2014 tilastokeskuksen mukaan 5 231 työpaikkaa. Zatelliitin 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 poikittaisyyteydestä pohjoiseen sijaitsee huoltoasema. Oulun keskusta tulee matkaa Eteläsuomentietä pitkin noin 11 kilometriä. Työpaikkarakentaminen on alkanut Zatelliitin eteläosista.

Kaupalliset palvelut

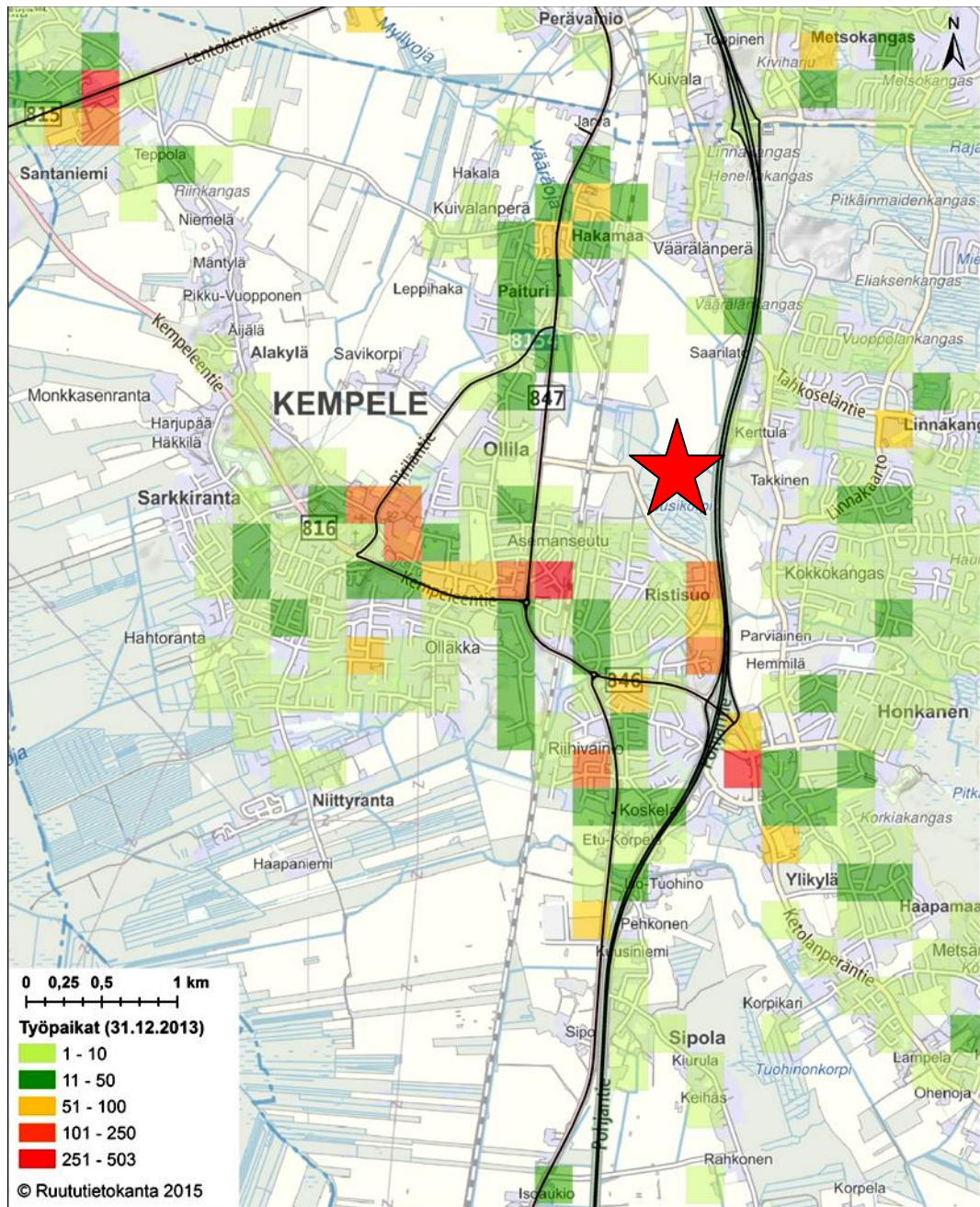
Alueellisesti vähittäiskaupan kerrosalasta merkittävin osa (52 570 k-m², 72 %) sijoittuu Zeppelinin alueelle. Keskustassa Kempeleen vähittäiskaupasta sijaitsee noin 7 850 k-m² (11 %), pääosa päivittäistavarakaupan toimialalla. Nykytilanteessa Zatelliitin alueella puolestaan sijaitsee noin 9 560 k-m², eli noin 13 % kunnan vähittäiskaupasta. Zatelliitissa vähittäiskauppa on pääasiassa autokauppaa ja siihen liittyvää huolto- ja varaosatoimintaa.

Pienimuotoista myymälätoimintaa sijaitsee lisäksi Zeppelinin läheisessä Shell Zeppelinissä, Shell Sohjanantiellä sekä Neste Kempele Ouluntullissa kunnan rajalla. Naapurikunnista Oulussa tarjonta on seudun monipuolisinta ja kaupungissa sijaitsee useita hypermarket- ja supermarket-kokoluokan myymälöitä. Limingalla, Tyrnävällä ja Muhoksella sijaitsee päivittäistavarakaupan osalta supermarket-tasoinen tarjonta, kun taas Lumijoella sijaitsee vain yksi valintamyymälä. Keskusta-alueen erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta rajoittuu pääasiassa Kempeleentien ja Ketolantien ympäristöön ja erityisesti niiden risteysalueelle päivittäistavarakaupan läheisyyteen. Keskustassa sijaitsee vähän erikoiskaupan tai palveluiden ketjutoimijoita. Nelostien varrella (Pohjantie) keskustan ulkopuolella sijaitsee Neste-huoltamo sekä Kotipizza (Ouluntulli). Tilaa vaativaa kauppaa sijoittuu alueella kauppakeskus Zeppelinin läheisyyteen (Biltema, K-rauta) sekä hajanaisesti (Rinta-Jouppi, Hankkija) valtatie 4:n varren ympäristöön.



Erikoistavarakaupan sijoittuminen Kempeleen alueella (Kuva: Kempeleen kunta - Kaupallinen selvitys 27.5.2017, lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta)

Oulun kaupunkiseudulla merkittävimpiä keskittymiä ovat Oulun keskusta-alue, kauppakeskukset Zeppelin Kempeleessä ja Ideapark Ritaharjussa, hypermarketkeskukset Raksilassa, Limingantullissa, Ruskossa, Kaakkurissa ja Linnanmaan alueella.



Työpaikkojen sijainti Kempeleen kunnan alueella vuoden 2013 lopussa (kuva: Ramboll Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen 2.6.2017). Zatelliitin alueen rakentuminen täydentää työpaikkatarjontaa (suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella tähdellä).

Liikenne

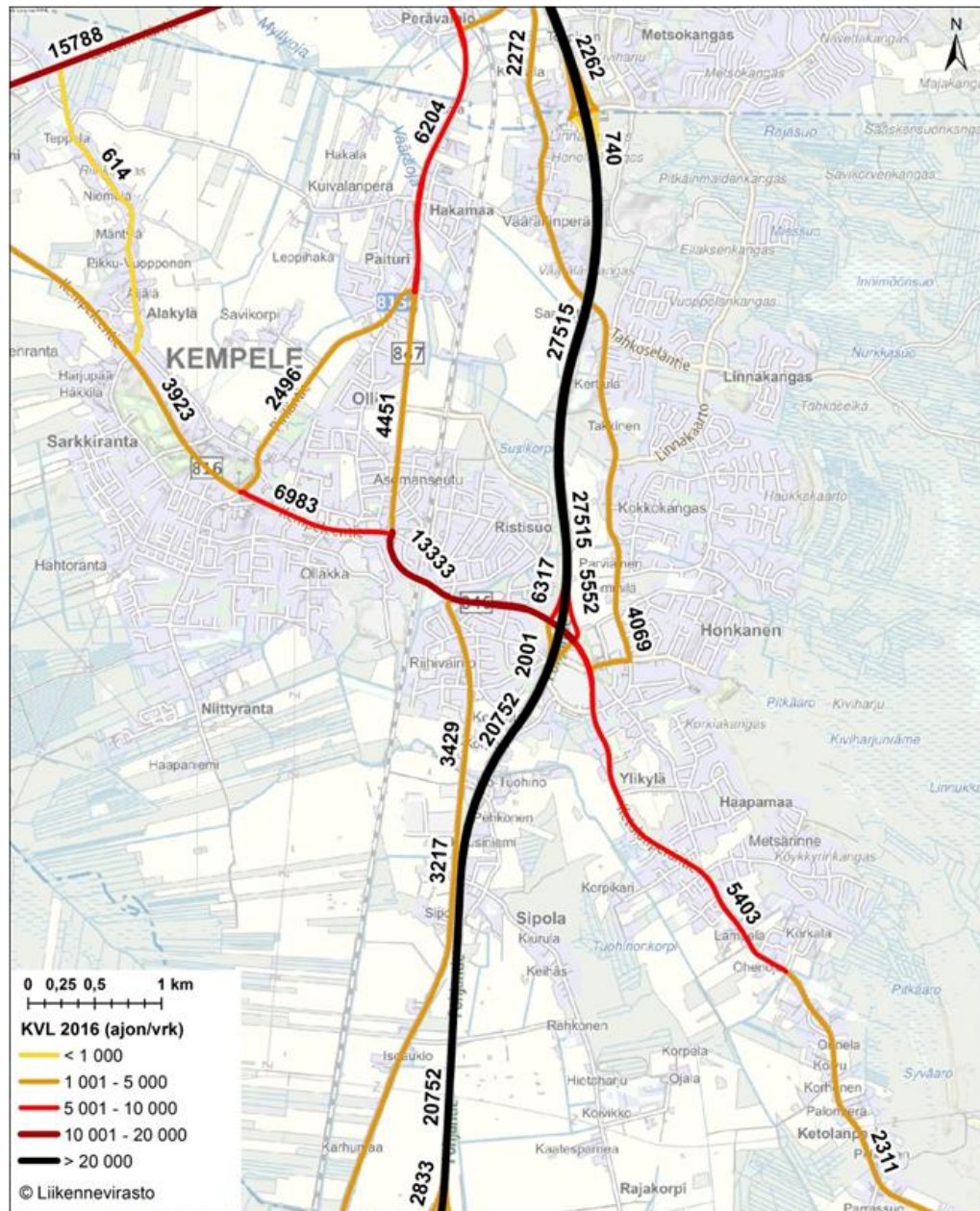
Vireillä olevassa Kempeleen taajaman osayleiskaavassa 2040 on tarkasteltu osayleiskaavassa osoitettavien maankäyttövaikutukset kunnan liikennejärjestelmään ja vuonna 2014 valmistuneessa Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on tarkasteltu Zatelliitin alueen liikennettä seudullisesti. Zatelliitin kaupallisten palveluiden hanke on huomioitu Oulun seudun eteläisten kuntien joukkoliikenne linjastosuunnitelmissa.



Henkilöautoliikenne

Autoliikenteen verkko toimii tällä hetkellä kohtalaisen hyvin, koska vilkkaimpiin liittymiin on rakennettu liikennevaloja ja kiertoliittymiä. Kuormittuneimmat alueet ovat Kempeleen eritasoliittymä ja sen läheisyydessä olevan kauppakeskuksen liittymät. Nämä kohdat toimivat kohtuullisesti tehtyjen parantamistoimenpiteiden ansiosta. Vuonna 2008 valmistuneessa valtatie 4 yleissuunnitelmassa on esitetty Kempeleen eritasoliittymään järeäksi parantamistoimenpiteeksi Ketolanperäntielle toinen ajorata ja tarpeelliset lisäkaistat. Ketolanperäntien mahdollisen toisen ajoradan tarve ja ajoitus riippuvat oleellisesti tulevista maankäyttö- ja liikenneverkkoratkaisuista sekä liikenteen kasvusta.

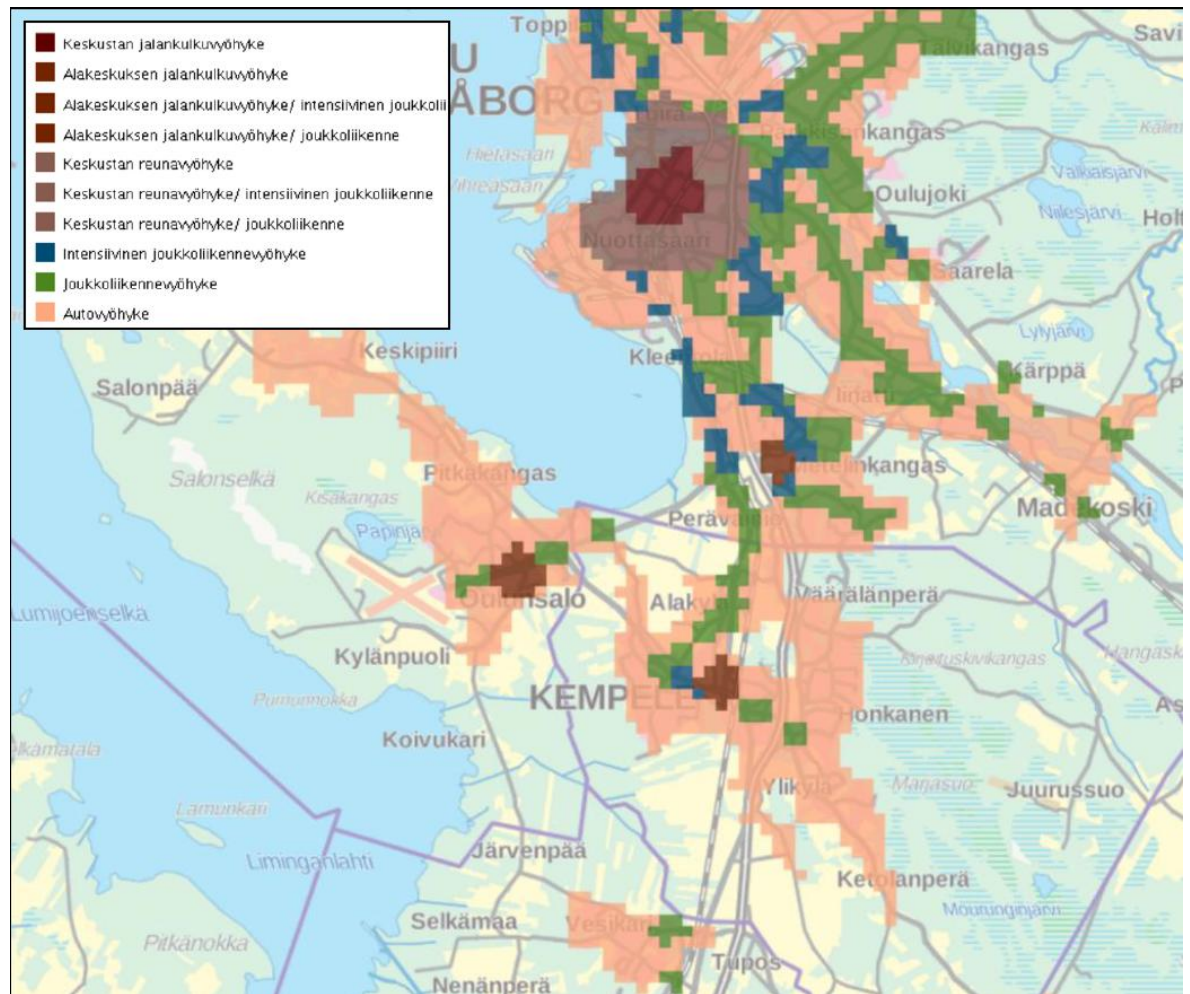
Tämän kaavahankkeen ensimmäisen vaiheen hyväksymisen jälkeen toteutunut junaradan alittava Komeetantien eritasoyhteys muodostaa toisen yhteyden Zatelliitintielle. Aikaisemmin alueen ainut liikenneyhteys oli etelän suunnasta Zeppelinin eritasoliittymän ja Ketolanperäntien kautta. Komeetantien poikittaisyhteys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



Liikennemäärät 2016, keskimääräinen ajoneuvoliikenne vuorokaudessa. (kuva: Ramboll Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen 2.6.2017).

Joukkoliikenne

Tällä hetkellä pääosa Kempeleen joukkoliikennetarjonnasta on keskittynyt Pohjantien länsipuolisille alueille, josta liikennöivät paikallis-, seutu- ja kaukoliikenteen vuorot. Kempeleen kuntakeskuksessa tiheimmän paikallisliikenteen vuorovälin tarjoaa reitti, joka kulkee Tupoksen suunnasta Ketonperäntien ja Kempeleentien kautta Piriläntielle ja edelleen kohti Oulua. Toinen, kohtuullisen vuorotiheyden tarjoaa reitti, joka kulkee Kirkonkylän koulukeskuksesta Zeppelinin alueelle ja edelleen Kokkokankaan kautta kohti Oulua. Myös moottoritietä pitkin kulkee reitti, joka tarjoaa nopea yhteyden Kempeleestä Liminkaan tai Oulun keskustaan. Lisäksi on muita reittejä, joissa tarjontaa on aamuisin ja iltapäivisin lähinnä koulumatkoja varten. Seutuliikenteen linja ajetaan Kempeleessä Kuokkamaantien kautta Liminkaan ja Tyrnävälle. Paikallis- ja seutuliikenteen lisäksi kuntakeskuksen Eteläsuomentien pysäkkiparin kautta ajetaan kaukoliikenteen vuoroja.

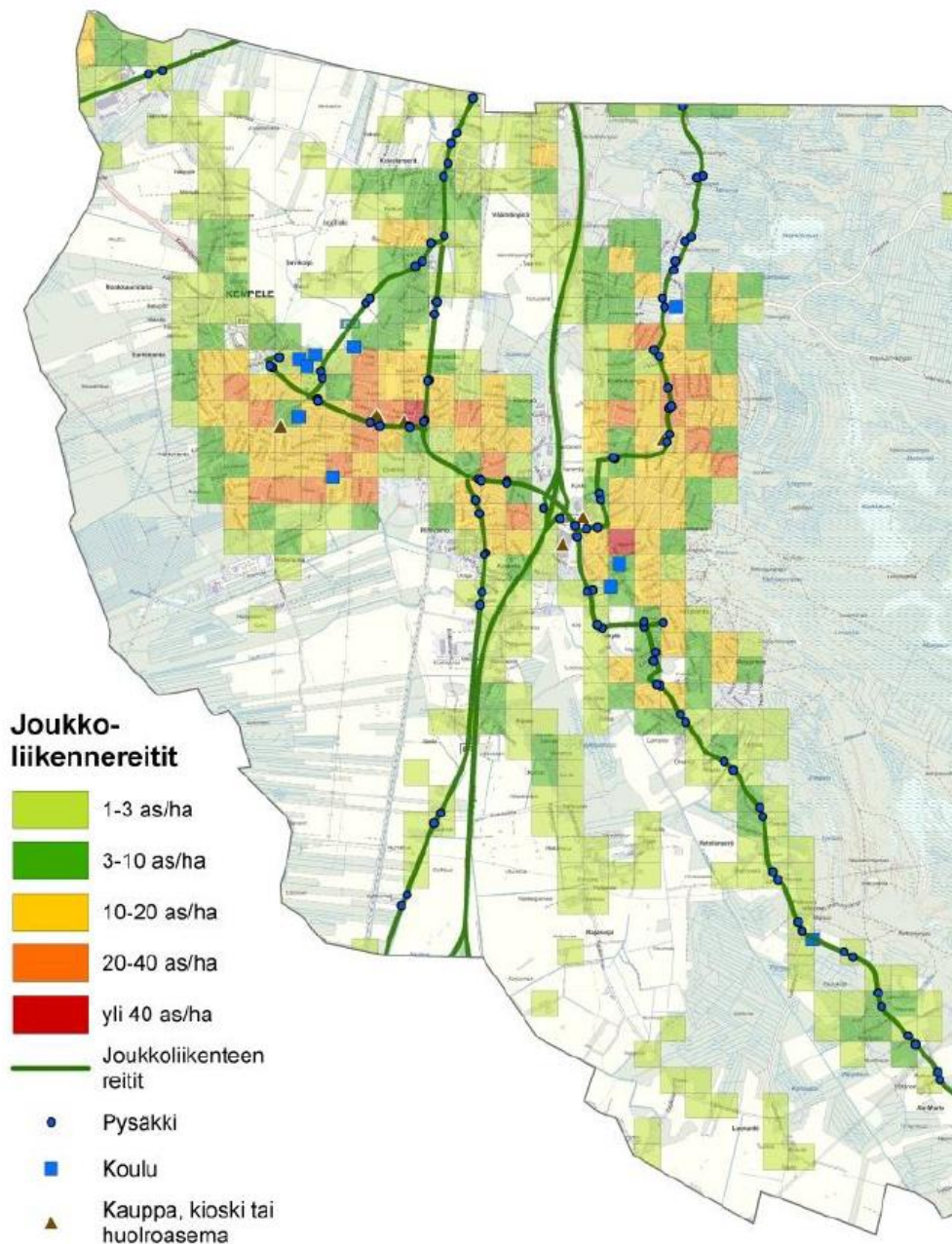


Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet Kempeleessä (Kuva: Ramboll 27.5.2017, Lähde: SYKE/Liiteri, 2017)

Nykyisen joukkoliikenteen ongelmana ovat matkustajan näkökulmasta pitkät matka-ajat Oulun keskusta ja heikko palvelutaso sekä Kempeleen alueen joukkoliikennetarjonnan väheneminen viime vuosien aikana. Kaikkein suurin ongelma joukkoliikenteen järjestämisen kannalta Kempeleessä on suhteellisen hajanainen asutus. Toimivan ja kannattavan joukkoliikenteen kannalta voidaan pitää ehdottomana miniminä väestötiheyttä 20 as/ha.

Henkilöliikenne alkoi Kempeleen rautatieasemalla kesällä 2016. Vanhaa asemarakennusta ei otettu käyttöön, vaan laiturirakenteet, pyörä- ja autopaikoitus, opastus, lippuautomaatit ja muu varustus rakennettiin nykyvaatimustason mukaisesti esteettömäksi. Nykyisiä kevyen liikenteen reittejä pitkin etäisyys juna-asemalta Zatelliitin kauppatorille on noin 1,3 kilometriä.

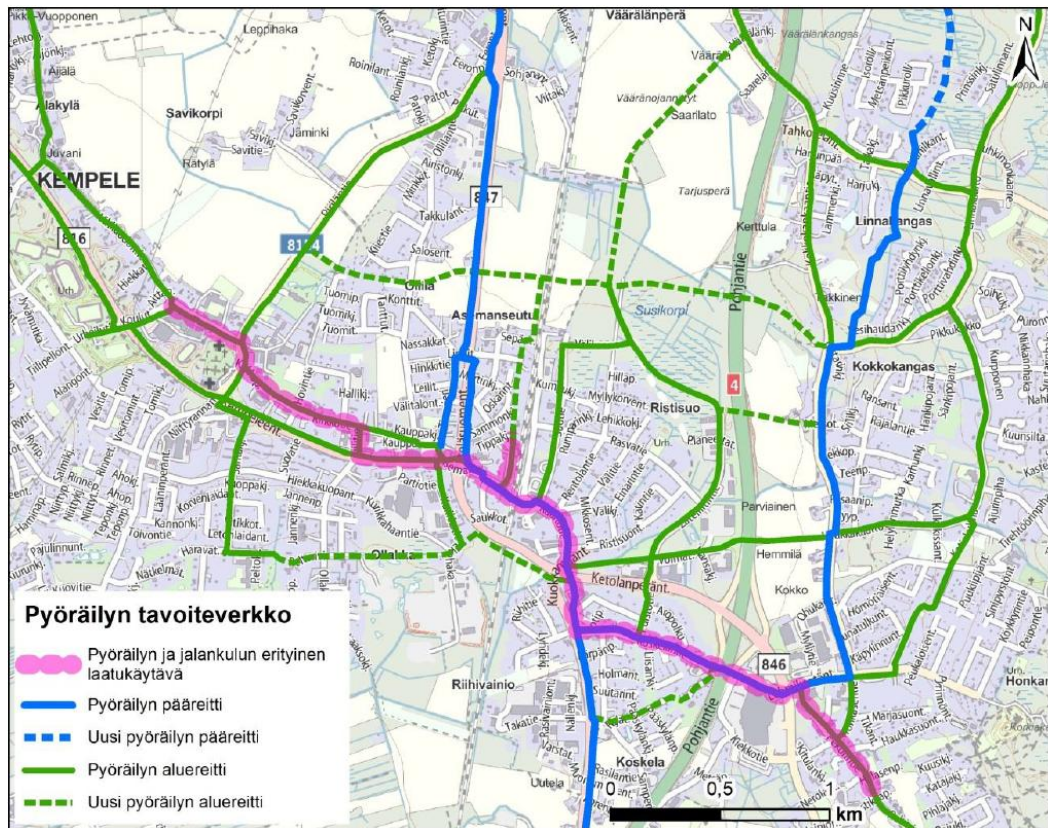
Oulun seudun eteläisten kuntien linja-autoliikenteen suunnittelua tehdään yhteistyössä Oulun kaupungin, Kempeleen, Tyrnävän, Limingan ja Lumijoen kanssa. Vuonna 2015 valmistui Oulun eteläisten kuntien toteutukseen tähtäävä linjastoesitys kustannusarvioineen, jossa tarkasteltiin linjastoja, aikatauluja ja kohdejako kesästä 2017 alkaen, sekä keskipitkän ja pitkän aikavälin aikana toteutuvien maankäytön hankkeiden vaikutuksia alueen linjastosuunnitelmiin. Käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa esitetyt Zatelliitin tilaa vievälle kaupalle suunniteltu kauppatorntti-hanke ja Komeetantien pohjoispuolen työpaikka-alue sekä vuonna 2018 valmistuva uusi eritasoliittymä, jotka huomioitiin linjastoesityksen vaikutusten arvioinnissa, millaisia muutoksia maankäytön kehittyminen tuo linjastoon.



Kempeleen pysäkit ja joukkoliikennereitit. Nykytilanteessa Zatelliitin alueelle ei ole vielä toimivia joukkoliikennereittejä. Ote Oulun seudun eteläisten kuntien linjastosuunnitelmasta.

Kävely- ja pyöräily

Pyöräilyn pää- ja aluereitit muodostavat yhdessä pyöräilyn (ja jalankulun) tavoiteverkon. Tavoiteverkon toteutumisen ohjeluoto on 2030. Kempeleessä on erityinen laatuikäytävä välillä Koulukeskus–kuntakeskus–Asemanseutu–Zeppelin–Ylikylän yhtenäiskoulu. Erityinen laatuikäytävän on erittäin korkeatasoinen, esteetön sekä kävelijöitä ja pyöräilijöitä houkutteleva yhteys. Pyöräilyn ja jalankulun tavoiteverkossa on esitetty Zatelliitin alueelle uudet aluereitit, jotka yhdistävät käsillä olevan asemakaavan muutosalueen osaksi ympäröivää kevyen liikenteen verkostoa jokaisesta ilmansuunnasta.



Kempeleen kevyen liikenteen väylien tavoiteverkko. Ote Kempeleen pyöräilyverkkostrategiasta, Ramboll 2016. Uudet pyöräilyn alueille tulevat parantamaan Zatelliitin alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen näkökulmasta.

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 tulevaisuissa suunnittelu- ja rakentamisaikavälissä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla olevissa kuvissa, kunnan omistus on vihreällä värillä. Pohjoispuolella 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 suurpiirteinen kaavarajaus punaisella (tilanne 13.6.2017).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.
- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu Hanhikiven maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010

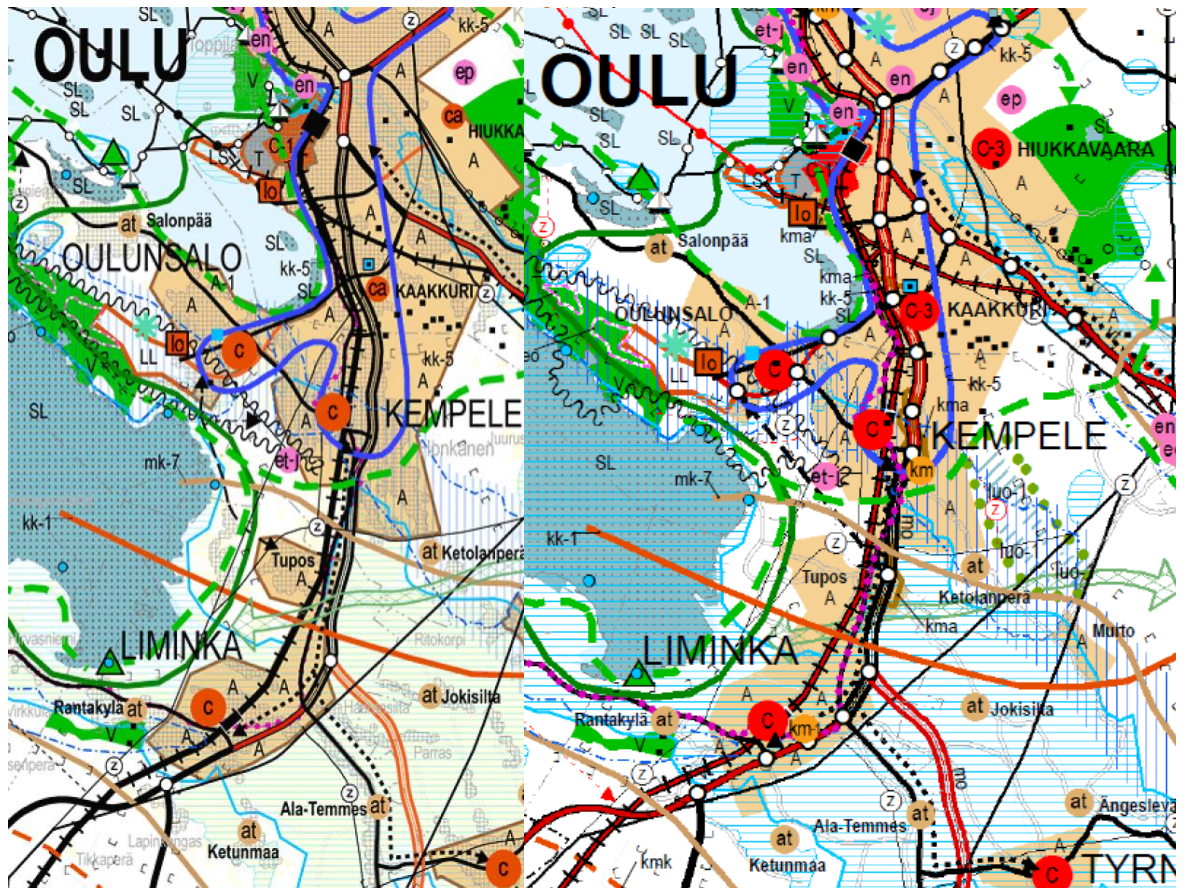
- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.
- Kalajoen Himangan alueella noudatettavat Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. ja 2. vaihekaavat
- Vaalan kunnan alueella noudatettava Kainuun maakuntakaava 2020 ja Kainuun kaupan maakuntakaava.

Näistä käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kannalta erityisen keskeinen on energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava. Zatelliitin poikkisyhteyden asemakaavamutoksen kannalta olennaisia muutoksia 1.vaihemaakuntakaavassa suhteessa 17.2.2005 ympäristöministeriön vahvistamaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan ovat Zatelliitin eritasoliittymän merkitseminen kaavakartalle sekä kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen. Käsillä olevaa asemakaavan muutosta valmistellessa 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 12.5.2017 saakka. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- Pohjavesi- ja kiviainesalueet
- Mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
- **Oulun seudun liikenne ja maankäyttö**
- Tuulivoima-alueiden tarkistukset
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
- **Muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset**

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä tehtiin muutoksia, joiden seurauksena 3.vaihemaakuntakaavan merkintöjä tullaan tarkistamaan muun muassa kaupallisia palveluja ohjaavien merkintöjen osalta. Lakimuutoksesta huolimatta 1.vaihemaakuntakaava määräyksineen ja niissä esitetyt enimmäismitoitukset ovat edelleen tätä asemakaavan muutosta ja laajennusta laadittaessa voimassa oikeusvaikutuksineen. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

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 on osa Oulun seudun laatuikäytävää (kk-5) sekä laajempaa Oulun kaupunkiseudun kehittämisaluetta (kk-1). Alue on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin).



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

Kaupan suuryksikkö (km) Zeppelinin kokonaismitoitukseksi on 1. vaihekaavassa osoitettu yhteensä 50 000 m², vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kokonaismitoitus Zatelliitti – Zeppelin-alueella on 80 000 kem² ja Liminka - Kempele raja-alueella yhteensä 40 000 kem². Kempeleen keskustan C-alueelle 1.vaihemaakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus on 30 000 kem², mikä on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleesta muutoksesta huolimatta, kunnes 3. vaihemaakuntakaava, jossa C-alueille ei osoiteta enimmäismitoitusta, on saanut lainvoiman. 1. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavan valmistelun yhteydessä laaditun kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella ja enimmäismitoitukseen on laskettu ainoastaan vähittäiskaupan suuryksiköt (>2 000 k-m²). 1.vaihemaakuntakaavan kaupallisten selvitysten jälkeen julkaistun ympäristöhallinnon ohjeen 3/2013 mukaan enimmäismitoituksessa tulisi kuitenkin keskusta-alueen ulkopuolella laskea myös alle 2000 k-m² myymälät, mikä on huomioitu Kempeleen kunnan yleiskaavoituksen ja tämän asemakaavahankkeen tueksi laadituissa kunnan kaupallisia palveluita koskevassa selvityksessä (Ramboll 2017).

Oulun seudun kuntien yhteistyöhön perustuvat suunnitelmat maankäytön kehittämisestä

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. Kempeleettä 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.

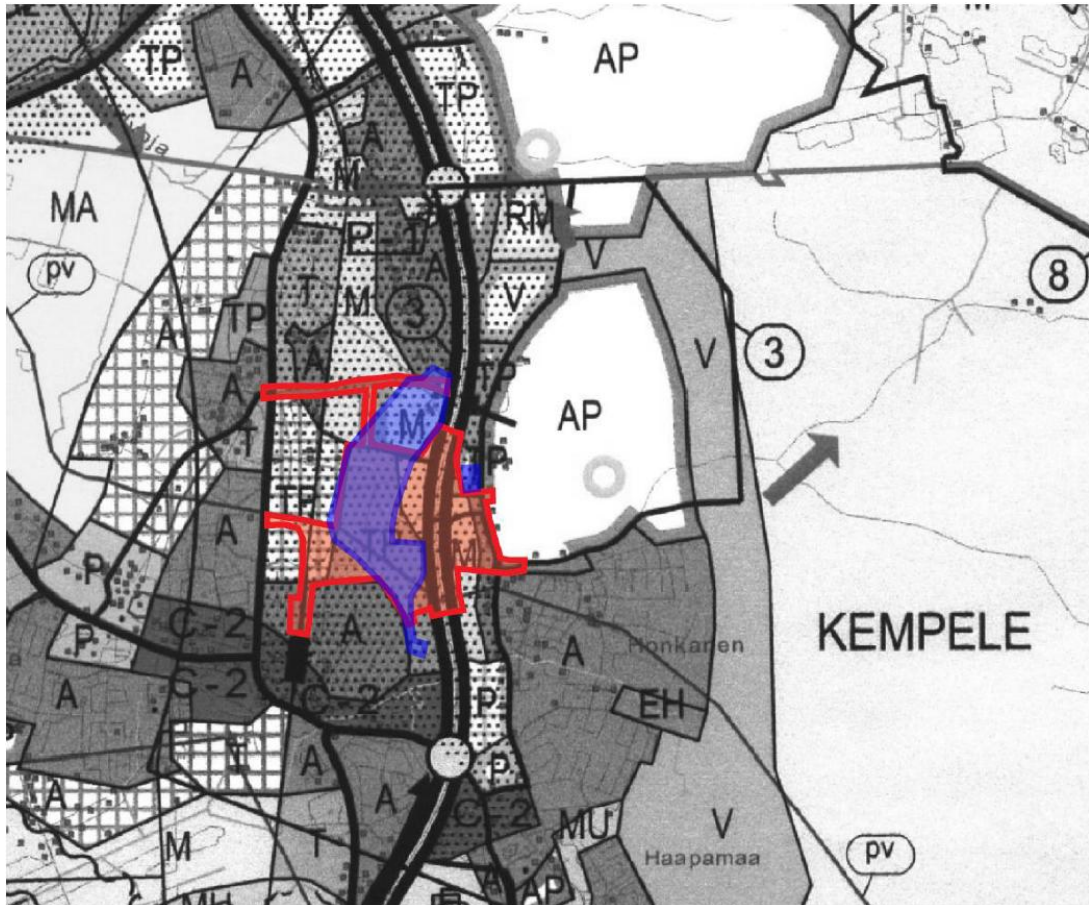
Oulun seudun yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020, jossa 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).

Oulun seudun yleiskaavassa ei ole esitetty Zatelliitin eritasoliittymää eikä kaupan alueita. Eritasoliittymä ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueen kma-merkintä on kuitenkin osoitettu Oulun seudun yleiskaavan jälkeen voimaan tullessa 1. vaihemaakuntakaavassa ja Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Maakuntakaavassa osoitettu kehittämisalue merkintä mahdollistaa erilaisia sijaintivaihtoehtoja siten, että myymälän tai myymälöiden tarkempi sijainti ratkaistaan kuntakaavoituksessa. Maakuntakaavan kaupan palveluverkko 2030 täydennysselvityksen (FCG, 14.6.2013) mukaan nykyisten paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijaintialueiden sekä Oulun seudun palveluverkkoselvityksen perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön keskeisiä sijoittumisalueita ovat Kempeleen Zeppelin, Zatelliitti ja Asemanseudun alueet sekä Oulun Kaakkurin, Äimäraution ja Ritaportin-Ritaharjun alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä säädetään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. MRL 42 §:n 4 momentin mukaan: "Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230)". Hallituksen esityksen (251/2016 vp) edellä mainitun 1.5.2017 voimaan tulleen MRL 42.4 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että MRL 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisen yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla. Käytännössä

yleiskaavat eivät aina ole ajantasaisia lain edellyttämällä tavalla ja asemakaavoja laaditaan alueille, joiden yleiskaava on vanhentunut. Muutokset olosuhteissa voivat olla nopeita ja tarvitaan joustavaa reagoimista toimintaympäristön muutoksiin. Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin tällöin maakuntakaavan periaatteet ottaa huomioon. Myös parhaillaan laadittavana olevan yleiskaavan linjaukset ja sisältö olisi mahdollista ottaa huomioon. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena. Tätä taustaa vasten käsillä olevaa Zatelliitin asemakaavassa on mahdollista osoittaa Oulun seudun yleiskaavasta 2020 poiketen seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti.



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

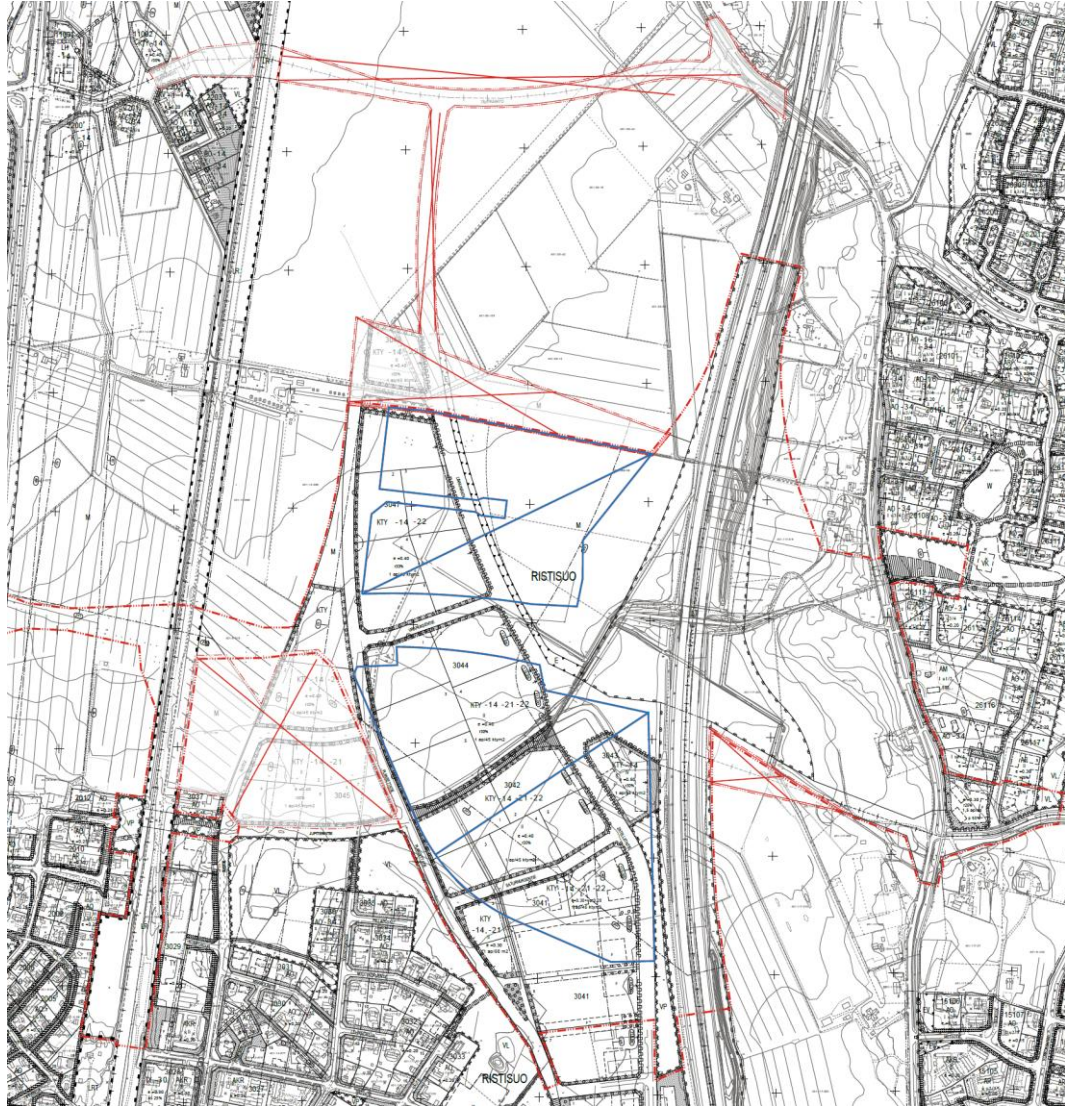
Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012.

Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja toisen luonnosvaiheen vastineet käsitellään kunnanhallituksessa, kun päätetään osayleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville syksyllä 2017. Taajaman osayleiskaavaa 2040 on valmisteltu yhtä aikaa käsillä olevan asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen kanssa ja asemakaavaehdotus noudattaa Taajaman osayleiskaavaehdotuksessa 2040 esitettäviä ratkaisuja.

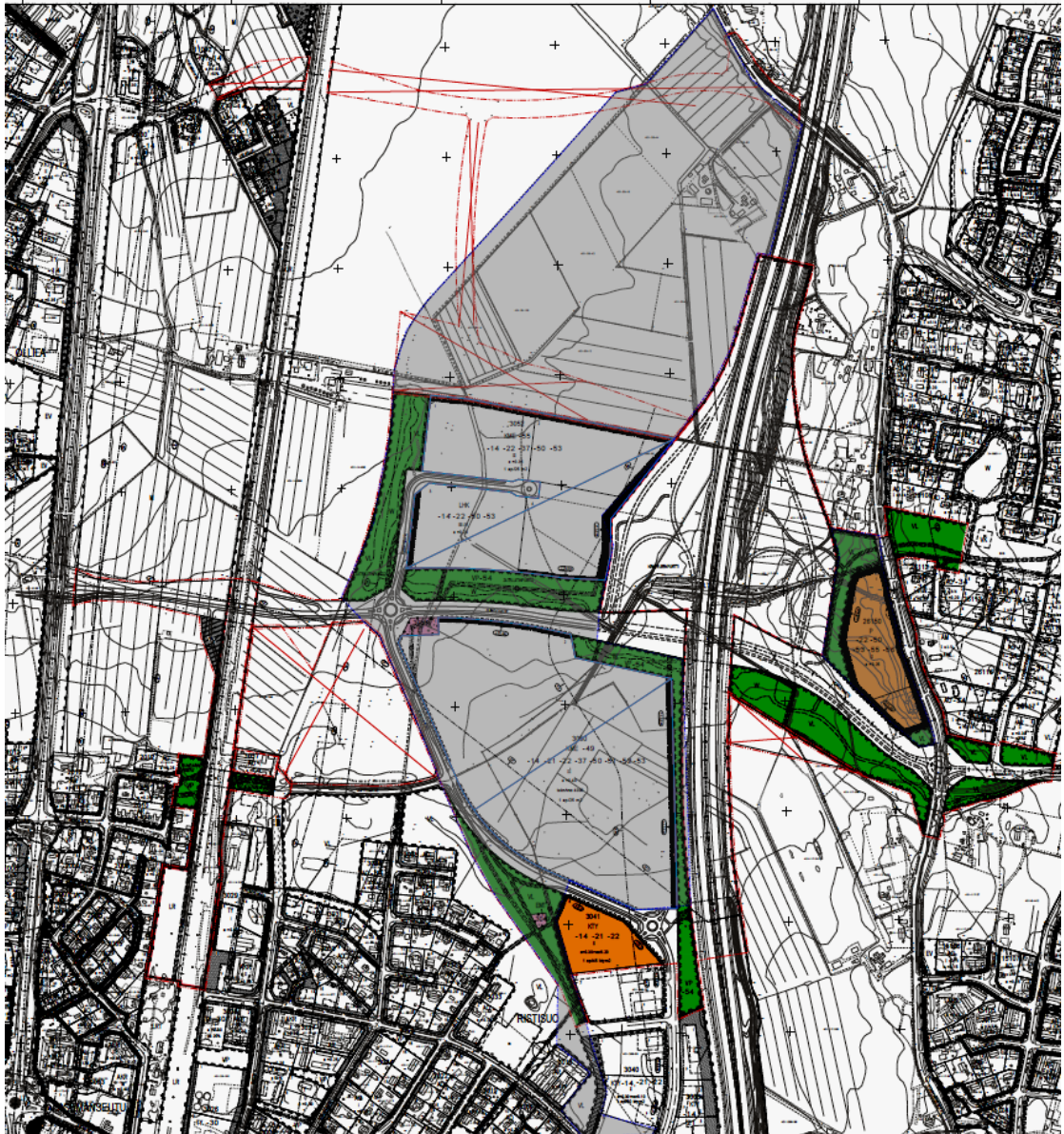
Voimassa oleva asemakaava

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 suunnittelualueen rajauksen ulkopuolelle ja kaavamuuoksessa 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 suunnittelualueen rajausta (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. Käsillä olevalla asemakaavalla mahdollistetaan erittäin merkittävän työpaikka-alueen rakentuminen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiselle paikalle. 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 rakentamisvaiheessa Kempeleen asema varustettiin kesäkuussa 2016 alkanutta henkilöliikennettä varten. Aloite henkilöliikenteen jatkumiseen tuli VR Yhtymältä, joka tutki Seinäjoki – Oulu –radan asemien matkustajapotentialiaa vuonna 2011 valmistuneessa SOul-kehittämishankkeessa. Edellä mainitut seikat vaikuttivat tämän kaavahankkeen nopeaan toteutukseen sekä hyväksynnän ja voimaantulon vaiheistustarpeeseen. Jotta liikennejärjestelyiden osalta kyettiin etenemään nopeamassa aikataulussa, ne osoitettiin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ensimmäisessä vaiheessa. Asemakaavan toiseen vaiheeseen jäi 1.vaihemaakuntakaavassa osoitettujen kaupan alueiden yksityiskohtaisempi kaavoittaminen, jotta maakuntakaava sai näiltä osin lainvoiman.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen uusi poikittaisyhteys 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
- **Finavia**
- 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 poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavamuutoksen, jotta Kempeleen keskustajamaan voidaan toteuttaa uusi



moottoritien eritasoliittymä sekä poikittaisyyhteys 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 poikittaisyyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle.

Toinen, kaupan mahdollistamiseen olennaisesti liittyvä tavoite on saada 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu ja vuoden 2018 loppuun mennessä toteutettava Zatelliitin eritasoliittymän aluevaraus asemakaavakartalle.

Kolmas ja toisen vaiheen kannalta tärkein päätavoite on parantaa kaupallisten palveluiden rakentamismahdollisuuksia Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti. Tähän liittyen käsillä olevalla asemakaavalla mahdollistetaan erittäin merkittävän työpaikka-alueen rakentuminen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiselle paikalle.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutoksella kumottiin Tähtikaarron poikittaisyyhteys ja osoitettiin Asemanseudun pohjoispuolella radan alittava Komeetantie sekä uuden eritasoliittymän edellyttämä liikennealue. *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 poikittaisyyhteyden asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä (ks. kohta 3.2.1). Lisäksi poikittaisyyhteyden 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. Kaupan korttelialueet osoitetaan toisessa vaiheessa keskitetysti Komeetantien eteläpuolella sijaitsevalle KME-kauppatontille ja Komeetantien pohjoispuolelle puolestaan osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueita, joille tulee ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja.

Kempeleenportin (eli Zatelliitin) eritasoliittymän suunnittelusta ja toteuttamisen vaiheistuksesta pidettiin erillinen työpalaveri Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen suunnitteluosaston 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.

Zatelliitin asemakaavahanke liittyy tiiviisti vireillä olevaan Kempeleen Taajaman osayleiskaavaan 2040, jonka valmistelun yhteydessä on otettu kantaa yleiskaavaluonnoksessa esitettyihin kaupan mitoituksiin suhteessa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen Zatelliitti-Zeppelinin alueella. Taajaman osayleiskaavasta 2040 on pidetty neljä viranomaisneuvottelua (14.6.2011; 6.11.2013; 14.4.2016 & 8.6.2017).

Zatelliitin 2.vaiheen ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kunta päätti viranomaislausunnoissa annetun palautteen perusteella laatia koko kunnan aluetta koskevan kaupallisen selvityksen, jotta voitaisiin varmistua siitä, että hanke täyttää asemakaavan ja soveltuvien osien yleiskaavan sisältövaatimukset. Myös muu saatu palaute edellytti muutoksia kaavaehdotukseen, joiden johdosta uudesta ehdotuksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 8.6.2017.

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 on edennyt kahdessa vaiheessa, jotta vaihemaakuntakaava saatiin voimaan kaupallisten palveluiden osalta ennen toista ehdotusvaihetta.

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus sekä osittainen kumoaminen / Zatelliitin poikittaisyhteys pohjautuu Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistelun yhteydessä tarkentuneeseen kunnan tahtotilaan kehittää keskustaajamaa tavalla, joka tukee kunnan asettamia kasvutavoitteita, osayleis- ja käsillä olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä laadittuihin selvityksiin (jotka on listattu edellä kohdassa 1.5.) 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 mukaisiksi. Vireillä olevassa Taajaman osayleiskaavassa 2040 on esitetty Zatelliitin poikittaisyhteyden tukeutuvan, tämän kaavahankkeen lähialueen vaiheistaminen lähitulevaisuudessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

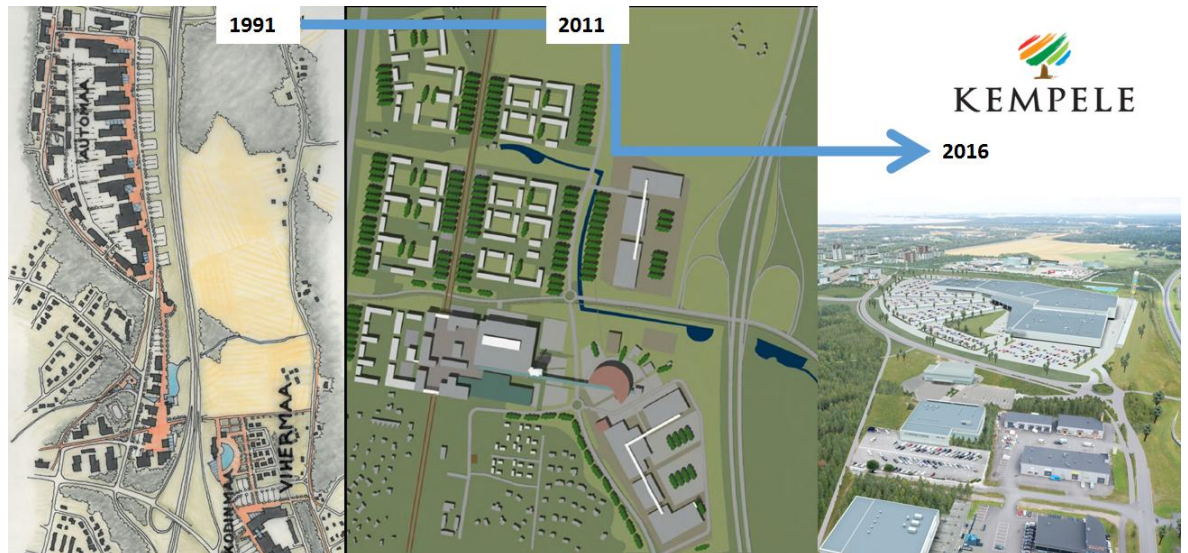
Asemakaavahankkeen lähtökohtaiset tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavaprosessin aikana. Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zatelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Liikennejärjestelyiden toteutusaikataulujen ja 1.vaihekaavakaavan vahvistamiskäsittelyn aikataulusta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

Käsillä olevan asemakaavahankkeen vireille tullessa Kempeleen juna-asema oli tarkoitus siirtää pohjoisemmaksi, mutta VR on Taajaman osayleiskaavasta antamassaan lausunnossa pitänyt aseman siirtoa epätodennäköisenä, minkä takia juna-asema on osoitettu yleiskaavaehdotuksessa nykypaikallaan. Käytännössä tämä ei kuitenkaan ole aiheuttanut merkittäviä muutoksia Zatelliitin asemakaavan tavoitteisiin, sillä kunnan tavoitteena on edelleen vahvasti tiivistää asemanseudun maankäyttöä, jotta turvataan juna-aseman säilymisen edellytykset.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen tavoitteet olivat selkeät ja pohjautuivat maakuntakaavaan, Taajaman osayleiskaavan 2040 yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä tehtyihin toteutussopimuksiin. Toisen vaiheen asemakaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ollut tarpeen kehittää, sillä Zatelliitin alueelle on tehty kaupallisten palveluiden osalta useita vaihtoehtoisia suunnitelmia. Nyt esitettävä vaihtoehto perustuu vuonna 2016 järjestettyyn tontin luovutuskilpailuun.



Zatelliitin alueen vaihtoehtoja. Vasemmassa reunassa kumotun asemakaavan mukainen visualisointi "Automaasta", keskellä pohjoisempaan juna-aseman sijaintiin nojautuva havainnekuva ja oikeassa reunassa kauppatorin luovutuskilpailuun liittyvä esimerkkikuva alueen mahdollisesta toteutuksesta.

Ensimmäisessä 2.vaiheen ehdotuksessa kaava-alueen rajausta oli laajempi, sillä peltoalueen pohjoispuolelle tutkittiin mahdollisuutta osoittaa väljään asumiseen tarkoitettuja tontteja. Laaditun meluselvityksen tulosten (Ramboll 12.6.2016) ja Kempeleen kunnan resurssi- ja elinvoimavaliokunnilta saadun ohjauksen perusteella kuitenkin päädyttiin jättämään tämä alue asemakaavarajauksen ulkopuolelle, sillä melun

torjunnan kannalta paikka on erittäin haasteellinen eikä edellytyksiä asumisen osoittamiselle ollut.

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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 tehdyt 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 oli nähtäville 14.12.2016–27.1.2017 kunnantalon ilmoitustaululla (Asematie 1) sekä nettisivuilla. Kuulutus julkaistiin kuntatiedotteessa 14.12.2016, osallisille ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille toimitettiin tieto kuulemisesta sekä viranomaisille lausuntopyyntö viikkoa aikaisemmin.

Toisen vaiheen kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville 28.6.-16.8.2017 kunnan nettisivuille ja kuulutus nähtävillä olosta julkaistaan Rantalakeudessa.

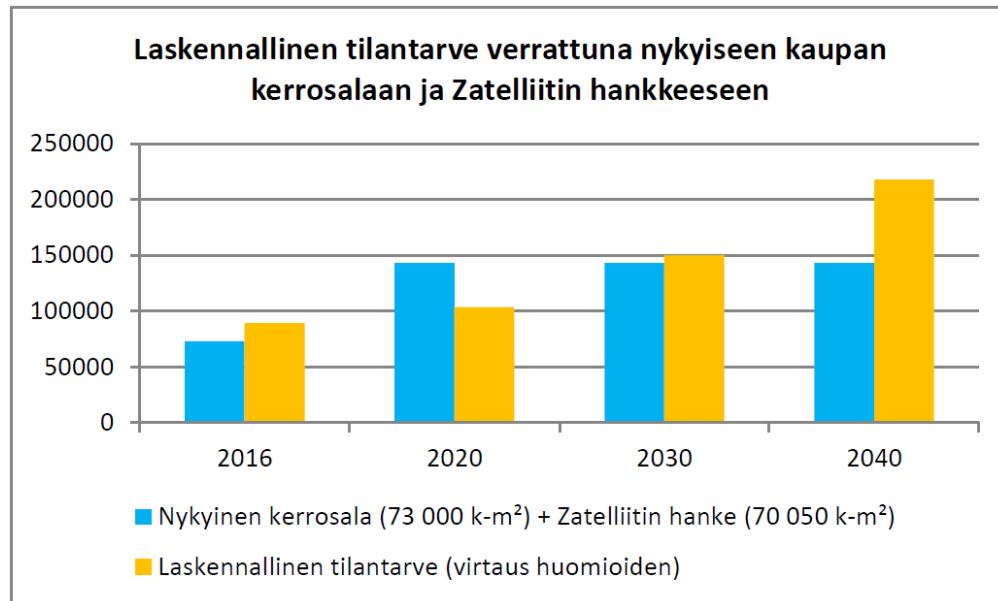
5. Asemakaavan kuvaus

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 tehdyt toteutussopimukset muuttivat alueen suunnittelun lähtökohtia siinä määrin, että asemakaavamuutos katsottiin tarpeelliseksi. Toisessa vaiheessa kaavalla muodostetaan kaupan palveluverkkoa täydentäviä kortteleita, kunnallistekniikan alueita ja uusia toimitilarakennusten korttelialueita.

5.1.1. Mitoitus

Kaupallisten palveluiden mitoitus perustuu 1.vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettuun kaupan mitoitukseen. Mitoitusta on tarkistettu kunnan teettämän kaupallisen selvityksen perusteella.



Laskennallinen tilantarve verrattuna nykyiseen kaupan kerrosalaan ja Zatelliitin asemakaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan (kuva: Ramboll, kaupallinen selvitys). Toteutuessaan kokonaisuudessaan käsillä oleva asemakaavahanke mahdollistaisi kaupallisen tilan tarpeen tyydyttämisen vuoteen 2030 mennessä.

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 kauppatorontti on rakennettu vuoteen 2020 mennessä.

Korttelit 3052–3055 sekä korttelin 3040 tontti 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriöitä 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 terveyspalveluja, kampaamoja, parturia jne. varten.

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3040	3	KTY	14, 21, 22	8 428	0.3+var0.1	2528+843
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3050	1	KME	14, 21, 37, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 59,63	175 124	0.4	70 049
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3052	1	KTY	14, 37,	13 046	0.4	5 218
	2		50, 53,	14 324		5 730
	3		59, 63,	4 121		1 648
	4		64	3 724		1 490
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3053	1	KTY	14, 37,	6 069	0.4	2 428
	2		50, 53,	5 606		2 242
	3		59, 63,	5 056		2 022
	4		64	6 111		2 444
	5			7 128		2 851
	6			8 768		3 507
	7			6 098		2 439
	8			7 789		3 116
	9			4 676		1 870
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3054	1	KTY	14, 37, 50, 53, 59, 63, 64	14 270	0.4	5 425
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3055	1	KTY	14, 37,	4 239	0.4	1 753
	2		50, 53,	4 614		1 846
	3		59, 63,	6 526		2 610
	4		64	15 416		6 166
	5			4 352		1 741
	6			4 352		1 741
	7			5 139		2 056
	8			6 124		2 450
	9			6 713		2 685
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
26150	1	P	22, 50,	11 769	0.25	2 942
	2		53, 56,	9 259		2 315
	3		64	4 780		1 195

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 selvitetessä 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 hallussa 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 poikittaisyhteyden 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

Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on tiiviistä pientaloaluetta. Valtatie 4 itäpuolella Linnakankaan ja Kokkokankaan alueella on pientaloaluetta, joka täydentyy lähivuosina, kun alueelle asemakaavoitetut tontit rakennetaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella Väärälänperän alueella on asemakaavoittamatonta asuin-aluetta. Asemakaavan muutos ja laajennus ei vaikuta suoraan väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella. Asemakaavan muutos ja laajennuksen toteutuminen tarkoittaa kuitenkin uusien työpaikkojen rakentumista alueelle, mikä tulee houkuttelemaan kuntaan uusia asukkaita ja edistää koko kunnan asukaslukutavoitteen 1-2 % vuosikasvusta saavuttamista. Uusien työpaikkojen myötä kaava tulee siis välillisesti vaikuttamaan Kempeleen kunnan väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta vireillä olevan taajaman osayleiskaavan aluevarausten mukaisesti. Zatelliitti-Zeppelin -alue muodostuu valtatie 4:n suuntaisesti Zeppelinin nykyisen ja Zatelliitin tulevan eritasoliittymän väliselle alueelle. Myös eritasoliittymien välitön vaikutuspiiri kuuluu maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisvyöhykkeeseen. Kyseinen vyöhyke sijaitsee kiinni Kempeleen keskustan yhdyskuntarakenteessa sekä hyvällä liikenteellisellä sijainnilla valtatie 4:n varrella. Kunnan yhdyskuntarakenteen kehittymistä on kuvattu YKR2015-ruutuaineistolla kappaleessa 3.1.3. Zatelliitin alueen rakentuminen on olennainen osa Kempeleen kunnan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen kannalta, sillä yhdessä keskustan kehittämisen kanssa Ristisuon ja Ollakan välisenä alueena Asemanseudusta kehittyy asumisen kannalta houkutteleva alue, jolla on hyvä palvelut ja erinomaiset yhteydet. Juna-aseman lähietäisyydellä asutuksen ja työpaikkojen määrän kasvu tukevat juna-aseman kehittämistä ja edistävät Oulun ja Kempeleen välisen raideliikenteen matkustajamäärien kasvua.

Kaupunki- / taajamakuva

Taajamakuvallisesti tärkeimmille korttelialueille on laadittu rakennustapaohjeet, joilla ohjataan alueen rakentamista laatukäytävän edellyttämien vaatimusten mukaisesti. Indeks 64 osoittaa, että rakennustapaohjeissa annetut määräykset ovat velvoittavia. Ohjeessa annetuista määräyksistä voidaan poiketa vain mikäli rakentamisluvan hakemisen yhteydessä kyetään osoittavalla suunnitelmalla voidaan varmistaa ohjeessa esitettyjen tavoitteiden toteutuminen.

Länneestä nähtynä käsillä olevan asemakaavan mukainen Zatelliitin uusi yritysalue tulee kohoamaan peltomaiseman taakse ja näkymään kauas. Valtatien rakennusten korkeuden on syytä kasvaa itään päin, jotta alueesta välittyy Oulun seudun laatukäytävän edellyttämä vaikutelma korkeatasoisesta ja vetovoimaisesta yritysalueesta. Koillisnurkalle korttelin 3055 tontille 4 kaavamääräykset mahdollistavat 8-kerroksisen maamerkkimäisen korkean rakennuksen rakentamisen, joka viestittää yritysalueen lähestymisestä Oulun suunnasta saapuvalle liikenteelle. Zatelliitin

kauppatontille KME-kortteliin 3050 rakennetaan seudullinen kaupan suuryksikkö, jonka suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Yritysalueen ruohokentille istutettavat puut ja pensaat tekevät alueen ilmeestä helposti lähestyttävän sekä viimeistellyn.

Zatelliitintien mittakaavassa valtatie suuntaan 15 metriä korkeat julkisivut ovat riittävän korkeita, kun rakennukset sijoitetaan tiealueen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavamääräyksellä on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuskorkeuden keinotekoinen kasvattaminen korotetulla julkisivumuurilla palvelee tarkoitusta sekä tilanmuodostajana että mainostilana, josta löytyy tieto toimitilan yrityksistä. Mainospilareiden, taulujen ja pylonien sijaan tonteilla tuleekin mahdollisuuksien mukaan suosia yrityksen julkisivun hyödyntämistä.

Kaavahanke luo edellytykset Zatelliitin alueen kehittymiselle Oulun seudun laatuikäytävän osana korkeatasoiseksi kaupallisten palveluiden alueeksi, joka tukeutuu Kempeleenportin uuteen eritasoliittymään ja Komeetantien poikittaisyhteyteen. 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. Komeetantien pohjoispuolen yritysalue ja maatalousalue on erotettu suojaviheralueella, joka rajaa moottoritietä avautuvaa peltonäkymää suhteessa yritysalueeseen, jolta määräykset edellyttävät korkeatasoista toteutusta. Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on huomioitu kaavamääräyksillä ja merkinnöillä Oulun seudun laatuikäytävä ja maisemaselvityksessä esitetty peltoalueiden säilyttäminen riittävän laajana kokonaisuutena, siten, että suunnittelualueen pohjoisosa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja olemassa olevan asuinrakentamisen ympäristöön sallitaan vain väljää rakentamista. Viheralueille toteutettavien kosteikkojen osalta voidaan hakea Raki-hankkeesta (ravinteiden kierrätys) avustusta, jolla taataan laadukas hulevesien käsittely alueella.

Asuminen

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

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta osoittaa väljän asumisen tontteja asemakaava-alueen pohjoisosaan, Kokkokankaantien varteen, mutta meluselvityksen (12.6.2016, Ramboll) tulosten perusteella ettei asuinalueen osoittamiselle ole moottoritien aiheuttaman melun takia edellytyksiä. Lähtötilanteena on valtatie erittäin voimakas melutaso suuresta liikennemäärästä ja korkeasta ajonopeudesta johtuen. Moottoritie nousee etelästä Kokkokankaantien ylittävää siltaa lähestyttäessä penkereelle. Maastomallin mukaan läntinen ajorata on vallin alkamiskohdassa noin 2,5 m maanpintaa (vallin kohdalla) korkeammalla ja vallin loppukohdalla jo 5,5 m maanpintaa korkeammalla. Maanpinnalle rakennetun 6,0 m korkean meluvallin harjakorkeus siis on 3,5-0,5 m tienpinnan yläpuolella.

Edellä kuvatulla merkittävällä maastonmuotoilulla saadaan selvä vaikutus melualueeseen, mutta sekään ei ole riittävä meluntorjunnan kannalta. Sekä päiväaikainen ohjearvotaso < 55dB että yöaikainen < 45dB ylittyy koko asuinkäyttöön osoitetulla alueella moottoritien vieressä. Ohjearvotason saavuttamiseksi tarvittaisiin paitsi selvästi korkeampaa melusuojausta, kuten aita vallin harjalle myös melusuojausrakenteiden jatkamista moottoritien suuntaisesti kummassakin suunnassa. Ottaen huomioon melusuojausten todennäköiset kustannukset ja alueen sijoittumisen paikallisesti arvokkaaksi määritellyn peltomaisema-alueen liepeillä kyseinen mittava melusuojaus tulisi huomattavasti peittämään Pohjantien suunnasta avautuvia näkymiä eikä senkään vuoksi olisi perustelua.

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin myös mahdollisuutta sijoittaa palvelurakennusten korttelialueelle korkeintaan yksi kiinteistönhuollon kannalta

välttämättömän asunto, mikä olisi tarkoittanut korkeintaan kolmea uutta asuntoa, mutta johtuen moottoritien melusta todettiin, valtionneuvoston ohjearvoihin pääseminen edellyttäisi todennäköisesti huomattavia melusuojausten toimenpiteitä, joita ei voida kaavan tarkoitus huomioiden pitää tarkoituksen mukaisina. Tästä johtuen asemakaavalla ei tulla sallimaan palvelurakennusten korttelialueelle asumista.

Palvelut

Alueen kaupallisten palveluiden taso muuttuu merkittävästi kaava-alueen toteutuessa, kun alueelle saadaan keskusta-alueille soveltumatonta kauppaa ja muuta yritystoimintaa. Korttelin 3052 tontille 1 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen, mikä mahdollistaa tarvittaessa huoltoasemapalveluiden sijoittamisen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Uuden eritasoliittymän itäpuolelle on varattu myös palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, kampaamoja tai parturia varten. Linnakankaan kortteliin 26150 ei ole tarkoitus sijoittaa vaikeasti evakuoitavia kohteita, kuten hoitolaitoksia, joten Pohjantien kemikaalikuljetukset eivät estä palvelualueen kaavamerkintää. Indeksillä 64 on erikseen kielletty sijoittamasta KTY- ja P-kortteleiden alueelle vähittäiskaupan liikerakennuksia.

Ramboll on laatinut Kempeleen kunnan alueelle yleiskaavatasoisen selvityksen, jossa on arvioitu kaupallisten palveluiden sijoittumispotentiaalia koko kunnan alueella. Ohessa on esitetty selvityksen perusteella käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia kaupallisiin palveluihin. (Kursivoitu teksti on lainattu kaupallisen selvityksen loppuraportista, joka on myös esitetty tämän asemakaavan liitteenä.)

Asemakaavan mitoitus suhteessa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen:

Kempeleen kunnan keskeisin tavoite kaupan kehittämisen suhteen on muodostaa Zatelliitin eritasoliittymän ympärille vetovoimainen yritys- ja toimipaikka-alue, johon mahdollistetaan myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Zatelliitin kaupallisen kehittämisen tavoitteena on, ettei se toiminnallisesti kilpaile merkittävässä määrin olemassa olevien keskusten, erityisesti Kempeleen keskustan ja Zeppelinin kauppakeskuksen kanssa. Käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava KME-merkintä, jonka enimmäismitoitus on 70 050 k-m².

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihe-maakuntakaavassa aluetta koskee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue -merkintä (kma), jossa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi on osoitettu 80 000 k-m². Kehittämisalueella vähittäiskaupan käyttötarkoitus on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin. Lisäksi alueen sisään sijoittuu Zeppelinin kauppakeskuksen osoittava maakuntakaavan km-merkintä, joka mahdollistaa kaikkien vähittäiskaupan toimialojen sijoittumisen ko. alueelle.

Zatelliitti-Zeppelinin kehittämisalueella on Zeppelinin kauppakeskus poislukien vähittäiskaupan kerrosalaa nykytilanteessa yhteensä noin 25 600 k-m². Tästä kerrosalasta yli 2 000 k-m² myymälöissä sijaitsee yhteensä noin 16 870 k-m² (66 %) ja yli 4 000 k-m² myymälöissä 11 640 k-m² (45 %). Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa on määritelty keskustatoimintojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoituksessa huomioitavan ainoastaan suuryksikkörajan ylittävien myymälöiden kerrosala. Suuryksikköraja on voimassa olevassa maakuntakaavassa 2 000 k-m². Täten kma-alueen enimmäismitoituksen ja alueen nykyisen suuryksikkökerrosalan välinen erotus on 63 130 k-m².

Olemassa olevien kaupan myymälöiden lisäksi alueen KL-merkinnällä osoitetuilla, vähittäiskaupan suuryksikön (yli 2 000 k-m²) mahdollistavilla korttelialueilla on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä noin 15 600 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen tai merkittävä laajentaminen näillä

korttelialueilla ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa asemakaavassa edellytetään KM-merkintää keskustan ulkopuolelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikön sallimiseksi alueelle.

Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen Zatelliitin asemakaavaluonnoksessa esitettyä mitoituksen ylitystä suhteessa voimassa olevaan maakuntakaavaan ei voida pitää merkittävänä.

Zatelliitin kaupan alue synnyttää kehittyessään vahvan kaupallisen kokonaisuuden, jossa on kilpailukykyisiä ja vetovoimaisia kauppapaikkoja uusille yrityksille. Uusien kaupallisten toimintojen myötä erikoiskaupan liiketilan määrä Kempeleessä kasvaa merkittävästi, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uudet kaupan toiminnot (hankkeet ja kaavan mahdollistamat) tulevat.

Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuva pinta-alantarve kasvaa suhteessa nykyiseen kunnassa sijaitsevaan vähittäiskaupan pinta-alaan yhteensä noin 55 000 k-m²:lla vuoteen 2040 mennessä. Asukkaiden lisäksi tilantarvetta lisäävät ohikulkevan liikenteen kasvu (arviolta noin 3 000 k-m²) sekä Kempeleeseen suuntautuva ostovoiman virtaus, joka on nykyisin koko vähittäiskaupassa noin +54 % suhteessa pelkästään kunnan asukkaiden synnyttämään ostovoimaan. Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus huomioiden Kempeleen laskennalliseksi tilantarpeeksi vuonna 2040 voidaan arvioida vähittäis-kaupassa yhteensä noin 173 500 k-m². Autokauppa ja kaupalliset palvelut huomioiden (arvioissa ei mukana ostovoiman virtausta) laskennallinen tilantarve vuonna 2040 olisi yhteensä noin 218 000 k-m². Lisäpinta-alantarpeena suhteessa olemassa olevaan kaupan kokonaiskerrosalaan (73 000 k-m²) tämä tarkoittaisi noin 145 000 k-m²:n lisäystä vuosina 2016–2040. Kempeleeseen suuntautuva ostovoiman virtaus on perusteltua huomioida arvioitaessa laskennallista pinta-alantarvetta; tällöin voidaan varmistua siitä, että kaupan toimintaedellytykset kunnassa ovat jatkossakin riittävät ja että koko Oulun kaupunkiseudun kaupan palveluverkko kehittyy tasapainoisesti. Ostovoiman virtausta tarkasteltaessa on kuitenkin huomioitava se, että nykyisin kuntaan virtaa ostovoimaa noin +54 % verrattuna kunnan omien asukkaiden tuottamaan ostovoimaan, mutta vähittäiskaupan kerrosalaa on vain noin 24 % enemmän kuin mitä laskennallinen tilantarve antaisi olettaa. Tämä saattaa olla seurausta esimerkiksi keskimääräistä kovemmista myyntitehoista.

Kempeleessä vuonna 2040 [kaupan laskennallinen tilantarve] on noin 48 000 k-m² suurempi kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa Kempeleeseen osoitettu suuryksikkömitoitus 170 000 k-m² (yli 2 000 k-m² myymälät). Laskennallisen tilantarpeen perusteella osoitetut kaavamitoitukset, ml. Zatelliitin asemakaavassa esitetty 70 050 k-m², on mahdollista toteuttaa ilman, että niillä on merkittävää vaikutusta Kempeleen tai Oulun seudun nykyisten kaupan keskustien toimintaedellytyksiin tai kehittymiseen.

Asemakaavan määräysten suhde maakuntakaavan määräyksiin:

Kaupan laatu

Asemakaavan sisältövaatimukset voivat edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä.

Voimassa olevassa 1. vaihemaakuntakaavassa Zatelliitti-Zeppelin alueen kma-merkinnällä osoitetulla alueella käyttötarkoitukset on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin, jotka eivät toimintansa luonteen vuoksi pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle. Tällaisia toimialoja voivat olla esimerkiksi:

- Kodinkonekauppa
- Autojen merkiliikkeet ja -huolto
- Moottoriajoneuvojen, kuten mopojen, moottoripyörien ja mönkijöiden kauppa
- Ajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon liittyviä "autoilijan tavarataloja", ml. raskasta liikennettä palveleva kauppa- ja huoltamotoiminta

- Rakentamis- ja sisustuskauppa
- Rautakauppa

Maankäyttö- ja rakennuslain keväällä 2017 tehdyn uudistuksen myötä laista on poistunut velvoite määritellä asemakaavamääräyksissä alueelle soveltuvan kaupan laatu. Asemakaavan tulee kuitenkin edelleen olla voimassa olevan maakuntakaavan mukainen ja noudattaa sen tavoitteita. Zatelliitin eritasoliittymän tuntumaan sijoittuvan KME-korttelialueen kaavoituksessa tavoitteeksi on asetettu sijoittaa alueelle luonteeltaan sellaisia vähittäiskaupan toimintoja, jotka eivät kilpaile Kempeleen keskustan tai Zeppelinin kanssa. Asemakaavan tavoitteet sekä alueelle sallitut toimialat ovat täten maakuntakaavan mukaisia.

Vähittäiskaupan toimijat saavuttavat keskittymisellä agglomeraatioetuja toistensa läheisyydestä, kun samalla alueella voidaan asioida useammissa liikkeissä. Asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukaisen KME-korttelialueen kehittymisen myötä Zatelliitin eritasoliittymän ympärille olisi mahdollista toteuttaa vetovoimainen kaupallinen keskittymä, joka houkuttelisi kuntaan uusia kaupan investointeja. Zatelliitin liittymäalueesta muodostuu kaikilla kulkumuodoilla hyvin saavutettava kohde, joka mahdollistaa kaupan toimintojen kehittymisen Kempeleessä uhkaamatta kuitenkaan Kempeleen keskustan, Zeppelinin alueen tai naapurikuntien kaupallisten keskittymien toiminta- ja kehittymisedellytyksiä.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjaus ei koske tukkukaupan (B2B) toimintoja. Täten Zatelliitin yritys-alueella on mahdollista kehittää myös tukkukaupan toimintojen alueena tai esimerkiksi verkko-kaupan varasto-, tukkumyynti- ja showroom-kohteena. Yksi esimerkki tällaisesta on Vantaalle rakentuva Fashion Center, joka toimii kansainvälisten muotialan merkkien ja maahantuojien toimitalona, showroomina. Kyseisestä keskuksesta ei myydä tuotteita vähittäismyyntinä kuluttaja-asiakkaille. Tällaiset toiminnot eivät kuitenkaan edellytä niin hyvää ja saavutettavaa sijaintia, minkä Zatelliitin alue tarjoaa.

Tilaa vievässä kaupassa sijoittumisen suhteen keskeistä on erityisesti saavutettavuus henkilöautolla, mikä johtuu erityisesti kaupan luonteesta ja tavaroiden tyypillisesti suuresta koosta. Tilaa vievän kaupan yksiköt ovat tällä hetkellä sijoittuneet hajanaisesti Zatelliitti-Zeppelinin -kehittämisaueelle, eivätkä ne muodosta keskenään synergia- tai agglomeraatioetuja siinä määrin kuin olisi mahdollista. Zatelliitin asemakaavaluonnoksen KME-alue mahdollistaisi toteutuessaan vetovoimaisen tilaa vievän kaupan keskittymän kehittämisen kuntaan, liikenteellisesti erinomaiselle sijainnille.

Laskennallisesti Kempeleessä autokaupan tilantarve vuonna 2040 on noin 16 300 k-m². Autokaupan potentiaalisin sijoittumisalue on Zatelliitin kauppakorttelissa, johon on mahdollista muodostaa monipuolinen autokaupan keskittymä, jossa myös muu tilaa vievän kaupan tarjonta voisi tukea autokaupan toimintaa. Tällaisia toimintoja voisivat olla esim. autoilijan tavaratalot, autohuolto ja varaosamyynti. Zatelliitiin on mahdollista sijoittua myös laskennallista tilantarvetta enemmän autokaupan myymälätilaa, sillä autokauppa keskittyy erityisesti vain muutamille alueille kaupunkiseututasolla. On myös mahdollista, että osa Kempeleessä jo toimivista autokaupan myymälöistä siirtäisi toimintansa Zatelliitin alueelle.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa Oulun eteläpuolisten kuntien tarjonta ei nykyisin ole kattavaa, minkä vuoksi ostovoimaa virtaa erityisesti Ouluun. Kaupallisen tarjonnan kehittämisen keskeisin vaikutus aluerakenteellisesti on se, että erityisesti tilaa vievän kaupan osalta Kempeleen ja Oulun kaupunkiseudun eteläisten kuntien palvelutarjonta monipuolistuu, mikä lyhentää ostos- ja asiointimatkoista aiheutuvaa liikennesuoritetta. Tämä puolestaan vähentää liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja. Myönteistä on myös Kempeleen kaupan alueiden sijainti työmatkaliikenteen pää-reitin (vt 4) varrella. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

Zatelliitin alueen kehittäminen tukee Kempeleen asemaa maakunnan ja Oulun kaupunkiseudun kaupallisessa keskusverkossa; toteutuessaan Zatelliitin alue

monipuolistaisi Kempeleen kaupallista palvelutarjontaa sekä olemassa olevia toimialoja tukien että niiden toimialojen osalta, jotka eivät kunnassa vielä sijaitse. Erityisesti palvelutarjonta laajenisi tilaa vievän kaupan osalta.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin

Nykyisellään Kempeleen kunnan päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan suuryksiköt sekä muu kaupallinen tarjonta sijaitsee pääasiassa Zeppelinin alueella. Keskustan palvelutarjonta koostuu lähinnä muutamasta päivittäistavaramyymälästä sekä näitä tukevista lähipalveluista. Zatelliitin alueen kaupan palvelujen kehittäminen ei merkittäväällä tavalla siirrä Kempeleen kaupan painopistettä nykyisestä tilanteesta, jossa kauppa sijaitsee jo keskustan ulkopuolella. Zatelliitiin on lisäksi suunniteltu sijoittuvaksi kauppaa, joka ei toimintojen laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskustaan. Kempeleen kehittämistä onkin ajateltava paitsi yhdyskuntarakenteen, myös kaupallisen palvelurakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa keskustassa, Zeppeliinissä ja Zatelliitissa toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Keskeistä on, että erityisesti Zatelliitin alueelle sijoittuvien toiminnat ovat kunnan nykyistä palvelutarjontaa täydentäviä, eivätkä kilpaile keskustan tai Zeppelinin kanssa. Tällöin eri alueet yhdessä muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Vähittäiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvu vuoteen 2040 mennessä luo edellytyksiä sekä suurempien päivittäistavarakaupan yksiköiden että lähipalveluidenkin kehittymiselle. Hypermarket- ja supermarket-myymälöiden ensisijainen sijainti- ja sijoittumispaiikka tulisi jatkossakin olla Kempeleen keskusta tai vaihtoehtoisesti Zeppelinin alue.

Mitoitusratkaisun seurauksena Kempeleen kaupallisten keskustien vetovoima kohdistuu entistä voimakkaammin eteläpuolella sijaitseviin kuntiin, millä on vaikutuksia näiden kaupallisiin kehittämisedellytyksiin. Kempeleen mitoitus ei kuitenkaan tarkastelussa juurikaan poikkea Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa tehdyistä kaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta koskevista ratkaisuista, joissa Kempeleen seudullisesti merkittävä asema vähittäiskaupassa on todettu. Lisäksi on huomioitava se, että tarkasteltavana on vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja vaikutukset eroavat toimialoiltaan; päivittäistavarakaupassa asioinnit tehdään pääsääntöisesti kotikunnasta, jolloin näiden palveluiden kehittämisedellytykset myös muissa kunnissa säilyvät. Erikoistavarakaupan osalta jo maakuntakaavassa tehdyt mitoitusratkaisut sekä Kempeleen kaupallinen asema nykytilanteessa todennäköisesti vaikuttavat Kempeleen eteläisten naapurikuntien kaupan hankkeiden kehittämisedellytyksiin. Lisäksi yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta Kempele voi tarjota kestävämpiä kaupan sijainteja kuin kauempana Oulun kaupunkiseudun yhtenäiseltä taajamatoimintojen alueelta sijaitsevat keskuksat. Oulun keskustaan sekä kaupan alueille Kempeleen kaupallisella kehittämisellä ei ole merkittävää negatiivista vaikutusta.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen

Zatelliitti-alueen kaupan palvelujen kehittämisen myötä etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta Kempeleessä lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee tavaroiden saatavuuden ja myymälöiden koetun saavutettavuuden merkittävää paranemista sekä kempeleläisten että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Myös fyysinen saavutettavuus paranee merkittävästi Kempeleen, mutta myös Oulun seudun eteläosien muiden kuntien asukkaille, kun Oulussa sijaitsevien liikkeiden sijasta osa asioinnista voidaan tehdä Kempeleessä. Tämä merkitsee myös asiointimatkojen ajokilometrien vähenemistä.

Zatelliitin alue tekee Kempeleen kaupallisesta rakenteesta kolminapaisen, mikä on haaste alueiden välisille liikennejärjestelyille. Alueet kytkeytyvät henkilöautoilun kannalta hyvin toisiinsa, mutta kattavan joukko liikenteen sekä alueiden välisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien hyödyntäminen on haasteellisempaa. Pyöräreittien kehittämisen näkökulmasta on kuitenkin jo varauduttu Zatelliitin alueen toteuttamiseen ja uudet alueraitit tulevat täydentämään nykyisiä yhteyksiä. Toisaalta on huomioitava se, että keskustan, Zeppelinin ja Zatelliitin alueiden kehittyvä ja tehostuva maankäyttö luo myös

edellytyksiä sekä paremmille kevyen liikenteen yhteyksille että kysyntää tehokkaamman ja kattavamman joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseksi.

Eritasoliittymä tekee Zatelliitin kehittämisen kaupallisena alueena mahdolliseksi tuoden mm. suu-ren ohikulkuvirran kautta runsaasti potentiaalia alueelle. Zatelliitti yhdessä Zeppelinin kanssa muodostaa vahvan maakunnallisen kauppakeskittymän, jonka kilpailijat ovat pääosin Oulun suuret keskittymät. Alueen saavutettavuus on erinomainen, koska se tukeutuu uudesta eritasoliittymästä Eteläsuomentien kautta kuntakeskukseen johtavaan uuteen yhteyteen. Väylästä tulee merkittävä Kempeleen sisääntuloväylä. Vaikka eritasoliittymä ja Zatelliitti lisäävät moottoritiele ohjautuvaa liikennemäärää merkittävästi, riittää tien välityskyky 2+2 -kaistaisena vielä pitkään. Valtatien kehittämishankkeen yhteydessä tehdyissä mikrosimulointitarkasteluissa koko moottori-tiejaksolle rinnakkaisteineen todettiin, että Kempeleen alueen liikenneverkko suuresta liikenteen kasvusta huolimatta toimii hyvin, kun Zatelliitin uusi eritasoliittymä jakaa liikenteen kuormitusta nykyistä tasaisemmin.

Kempeleen kunnan kauppapaikkojen saavutettavuutta ja ilmastovaikutuksia on tutkittu paikkatietomenetelmin Oulun yliopiston Maantieteen laitokselle laadittavassa pro gradu –tutkielmassa (A. Nivala, alustavat tulokset, toukokuu 2017). Tutkielman alustavien tulosten perusteella, voidaan todeta, että saavutettavuuden ja siten CO₂- päästöjen näkökulmasta Zatelliitti vaikuttaa parhaalta sijaintivaihtoehdolta. Vertailussa mukana olleet kauppapaikat olivat Kempeleen keskusta Ollakassa, Zeppelin, Zatelliitin kauppatorntti, Linnakallion alue, Vihiluodon alue sekä Tupoksen ja Kempeleen rajalle maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen kehittämisalue. Saavutettavuuden osalta tulokset eivät vaihdelleet merkittävästi eri väestöryhmien osalta, mikä johtunee alueen tasaisesta sosioekonomisesta rakenteesta tai alueellisista eroista väestörakenteesta, jossa ryhmät eivät jakaannu vertailujen kohteiden markkina-alueiden mukaisesti. Paikkatietoanalyyseissä vertailtiin Huffin mallin mukaan myös hankekoon vaikutusta asiantitodennäköisyyteen. Analyysin perusteella Mikäli Zatelliitin hanke toteutettaisiin noin puolet pienempänä eli 40 000 k-m² eikä käsillä olevassa asemakaavaehdotuksen mukaisena 70 000 k-m², Zatelliitin pienempi koko kasvattaisi Kempeleen keskustaan suuntautuvien asiantimatkojen todennäköisyyttä vain kahdella prosentilla, minkä perusteella voidaan todeta, että käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa esitetty 70 000 k-m² rakennusoikeudella KME-kauppatorntilla ei todennäköisesti tule olemaan merkittävää haitallista vaikutusta Kempeleen keskustan kehittämisedellytyksiin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat lisääntyvät ja elinkeinotoiminnan mahdollisuudet monipuolistuvat Zatelliitin poikittaisyhteyden kaavahankkeen rakentuessa, kun nykyinen peltoalue ja sekametsä muuttuu seudullisesti merkittäväksi liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Mikäli kauppatorntti ja yritysalueet toteutuvat kokonaisuudessaan, Ristisuon alueelle arvioidaan syntyvän kokonaisuudessaan jopa 1000 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä.

Virkistys

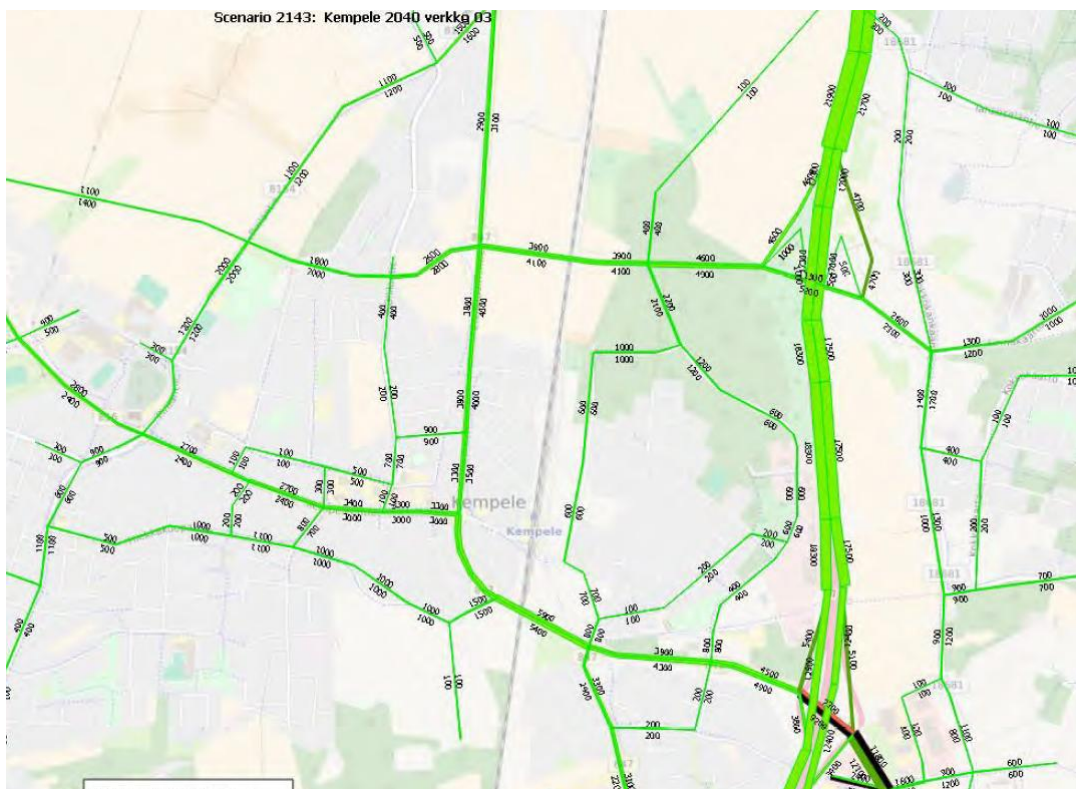
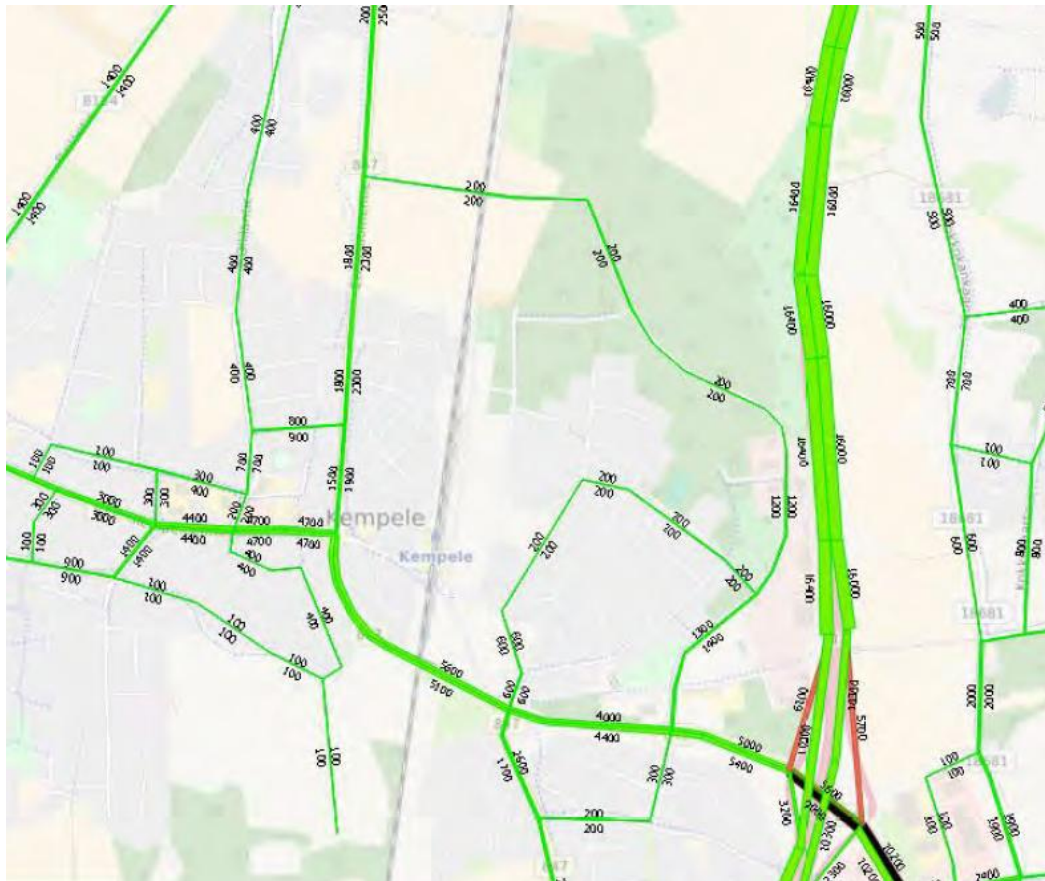
Zatelliitin poikittaisyhteyden alueella ei ole tällä hetkellä merkittäviä virkistysalueita. Ensimmäisessä vaiheessa kumotun asemakaavan mukaan alueelle oli mahdollista rakentaa työpaikka-alueita, mutta ne eivät ole toteutuneet. Pohjoisessa suunnittelualaue rajautuu peltoaukeisiin, jotka ovat viljelyksessä. Uuden poikittaisyhteyden rakentuminen parantaa Kempeleen taajaman virkistysreitistöä, kun kuntalaiset pääsevät turvallisesti ja Zeppelinin kautta kiertämättä radan ja nelostien alitse. Kevyen liikenteen suunnittelussa on pyritty huomioimaan kaavassa osoitettujen MT-alueiden säilyminen viljelyskäytössä ja toisaalta mahdollistamaan ohjeellisen jalankulkun ja polkupyöräilylle varatun kadun jatkaminen suunnittelualaueen pohjoispuolella siten, että se voidaan vireillä olevan Taajaman osayleiskaavassa 2040 osoitetun yhteystarpeen mukaisesti ohjata olemassa olevan rakenteen sekaan joko Kokkokankaantietä pitkin tai TP-alueen kautta siten, että vältetään Kokkokankaantien pohjoispuolella olevien metsätalousskäytössä olevien maa-alueiden halkaiseminen tarpeettomasti uudella reitillä, mutta samalla pystytään toteuttamaan Kempeleen pyöräilyverkkostrategian mukainen aluereitti.



Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

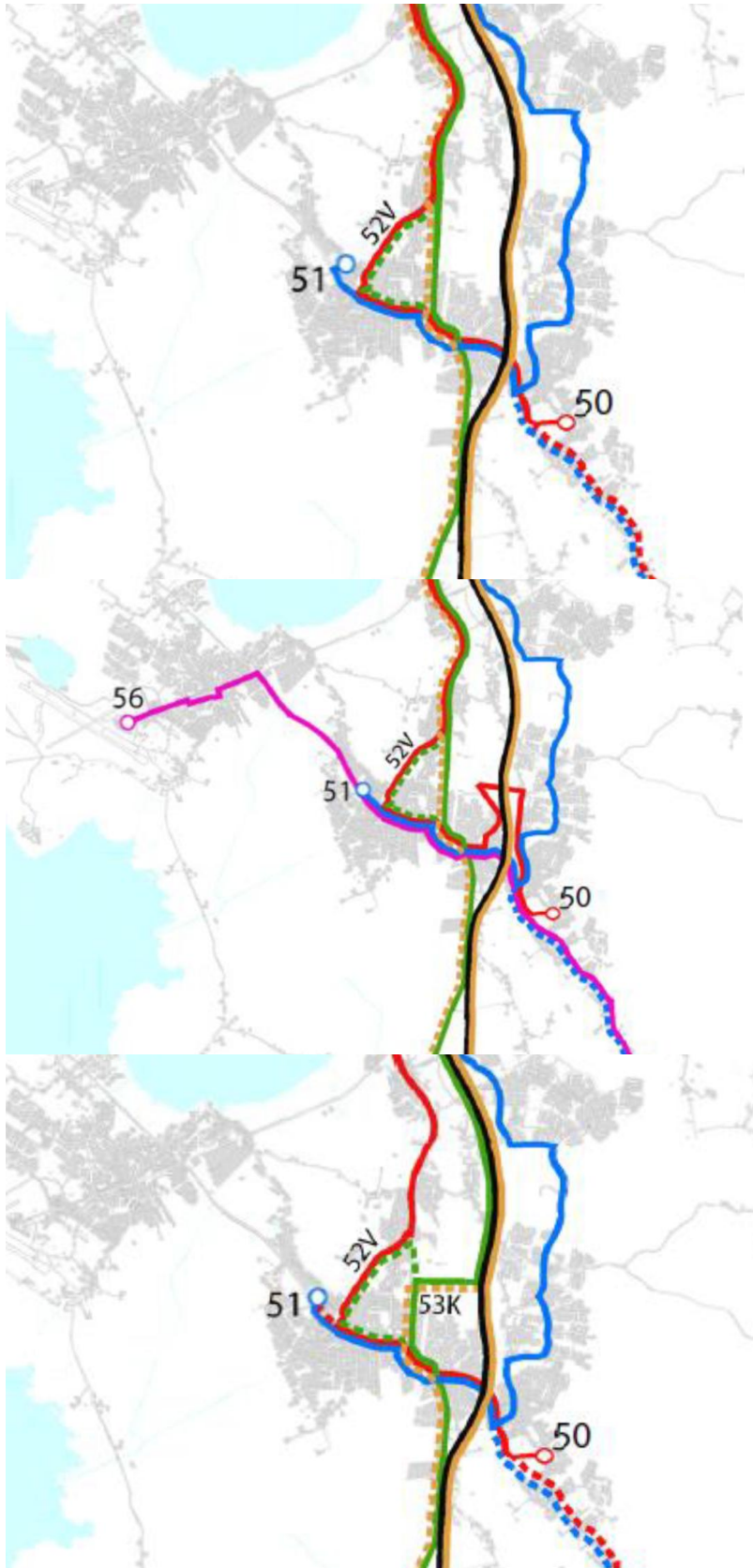
Asemakaavahanke parantaa Kempeleen kunnan sisäisiä, sekä lisäksi seudullisia liikenneyhteyksiä. Poikkisyhteys Kempeleen keskustasta Linnakankaalle ja Kokkokankaalle vähentää Zeppelinin ja Kaakkurin eritasoliittymien kuormitusta. Samalla poikittaisyhteys parantaa Kempeleen liikenneyhteyksiä ja liikenneturvallisuutta, 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 (ajoneuvua / vuorokausi), Ramboll Finland Oy. Ylemmässä kuvassa on kuvattu nykytilanne. Alemman kuvan tarkastelussa on huomioitu Zatelliitin uusi eritasoliittymä (Kempeleenportti), jolloin uusi poikittaisyhteys vähentää Ketolanperäntien kuormitusta merkittävästi.





Linja-autoliikenteen lyhyen (yllä VE1A), keskipitkän (keskellä VE2) ja pitkän (alla VE3) aikavälin Oulun seudun eteläisten kuntien linjastosuunnitelman mukaiset linjastovaihtoehdot (WSP, 24.9.2015).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin. Kaava-alueen pohjoisalueen Taajaman osayleiskaavaehdotuksessa 2040 esitetty maisemallisesti arvokas peltoalue säilyy viljelyskäytössä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee jo rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa pumppaamoinen sekä sähköverkkoa. Osa kunnallistekniikasta on siirrettävissä alueen rakentamisen yhteydessä, osa on huomioitu asemakaavakartalla johtovarausmerkinnöillä. Tarkemmat verkostojen nykyiset sijainnit ja suunniteltu verkko on osoitettu kaavakartalla ehdotusvaiheen kuulemisen lausuntojen perusteella. Verkostojen siirtokustannuksista sovitaan alueen rakentumisen 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 rakennettujen pumppaamo ja mastoalueiden lisäksi osoitettu muita 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. Hulevesialtaaksi rakennettavaa kosteikkoa varten on tarkoitus hakea avustusta.

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 kunnanosaraja siirtyy jonkin verran pohjoiseen. Väärälänperän (210) ja keskustan (101) välinen kunnanosaraja puolestaan

siirtyy kaavamuutoksen myötä. 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 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 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.

Asemakaava-alue sijoittuu osittain vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, mistä johtuen pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto rajoittavat tälle alueelle sijoitettavia toimintoja.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutos ja laajennus muuttaa alueen maa- ja metsätalouden harjoittamisen olosuhteita. Peltoalueet lävistäneet aikaisemmassa asemakaavassa katuyhteydet on poistettu asemakaavasta, mikä helpottaa alueen viljelyä ja parantaa näkymiä kulttuurimaisemaan. Katualueet on mahdollisuuksien mukaan sijoitettu olevan kunnallistekniikan yhteyteen, jo raivattuihin aukkoihin metsässä. Nykyinen puusto joudutaan kuitenkin osin kaatamaan tulevan rakentamisen alta.

Luonnonsuojelu

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

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 määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä investointeina. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä laajojen viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät käyttö- ja ylläpitokustannuksia.

Arvio kaavan toteutumisen taloudellisista vaikutuksista

Tonttien lopullinen hinnoittelu määritellään kunnanvaltuustossa. Ehdotetun hinnoittelun perusteella tonttien yhteenlasketuiksi myyntituloiksi saadaan noin 8,3 miljoonaa euroa (sisältäen kauppatorin). Rakentamisaikaiset tulot kaikkiaan Syva-mallin mukaan ovat noin 12 miljoonaa euroa.

Alueen rakentamisaikaiset kustannukset ovat kaikkiaan 13,2 miljoonaa euroa (sisältäen kokonaan rampin kustannukset).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos muuttaa vallitsevan tilanteen alueella, kun luonnon ympäristö muuttuu rakennetuksi. 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

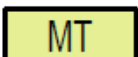
pumppaamo. Liikennevirasto on sopinut, että pohjaveden korkeuden hallintaa varten alueelle suunnitellaan ja asennetaan tarkkailuputki.

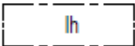
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

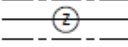
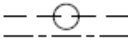
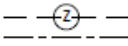
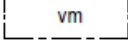
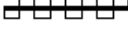
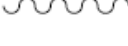
Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

Toisen vaiheen kaavaehdotuksen merkinnot ja määräykset:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vevän 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.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	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.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
ekn/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.
=0.30+var0.10	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku varastotilojen osuuden.
	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.
	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Muuntajan vaara-alue.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste.
ap/50 kty m2	Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuserosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	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. Alueella saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyisyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.

- 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).
- 37 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.
- 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 liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa yhteensä korkeintaan 3999 kerrosneliömetriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- 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 viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -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.
- 59 Indeksi osoittaa, että tonteilla sijaitseville teknisten aluevarausten huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
- 63 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 64 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennuksia.

Asemakaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

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

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, jolla on voimassa pohjaveden muuttamista (VL 3:2) ja pilaamista koskeva kielto (YSL 17§). Pohjavesialueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Ennen pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavaan hankkeeseen ryhtymistä on pyydettävä pohjavesien suojelusta vastaavilta paikalliselta (Oulun seudun ympäristötoimi) ja alueelliselta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus) ympäristöviranomaiselta lausunto ja selvitettävä hankkeen mahdollisesti edellyttämä luvan tarve.

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.

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

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 Zatelliitinpuistiksi.
- Ensimmäisessä vaiheessa kaavamuutosalueen läntisin, radan alittavan kevyen liikenteen yhteyden sisältävä puistoalue nimetään Rumparinpuistiksi, koska alueella on sijainnut aikanaan Rumparin tasoristeys, joka oli saanut nimensä alueella asuneen Pohjanmaan tykistörykmentin rumpalin mukaan. ”Rumpari” on rumpali-sanana ”kempeleennös”.

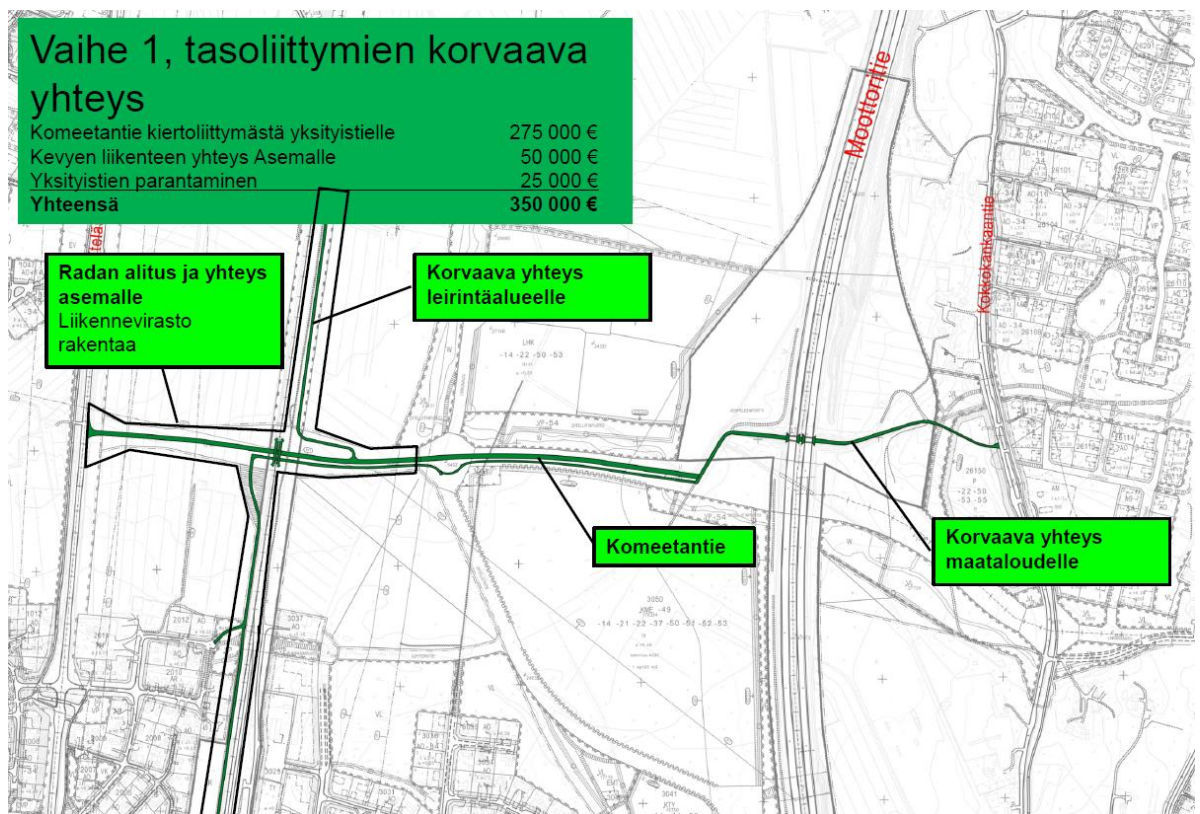
6. Asemakaavan toteutus

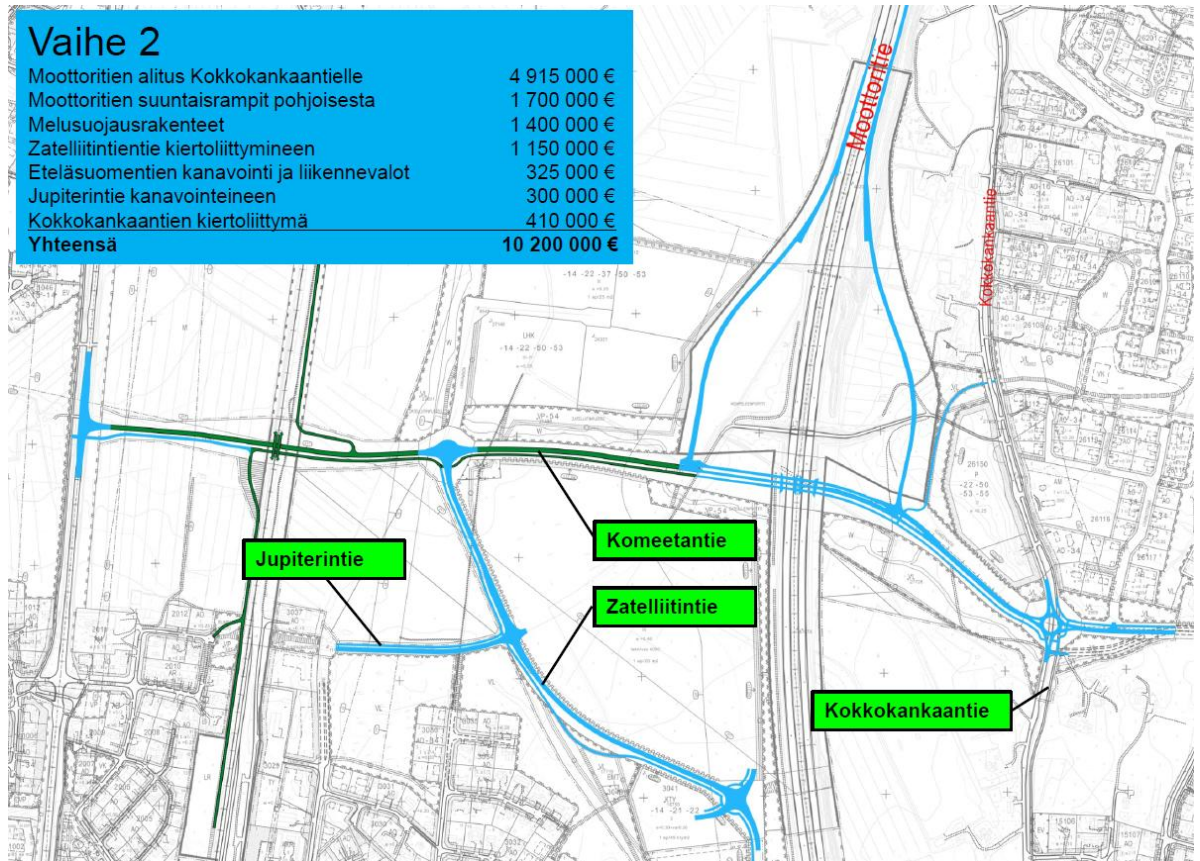
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus sekä rakennustapaohjeet. 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.

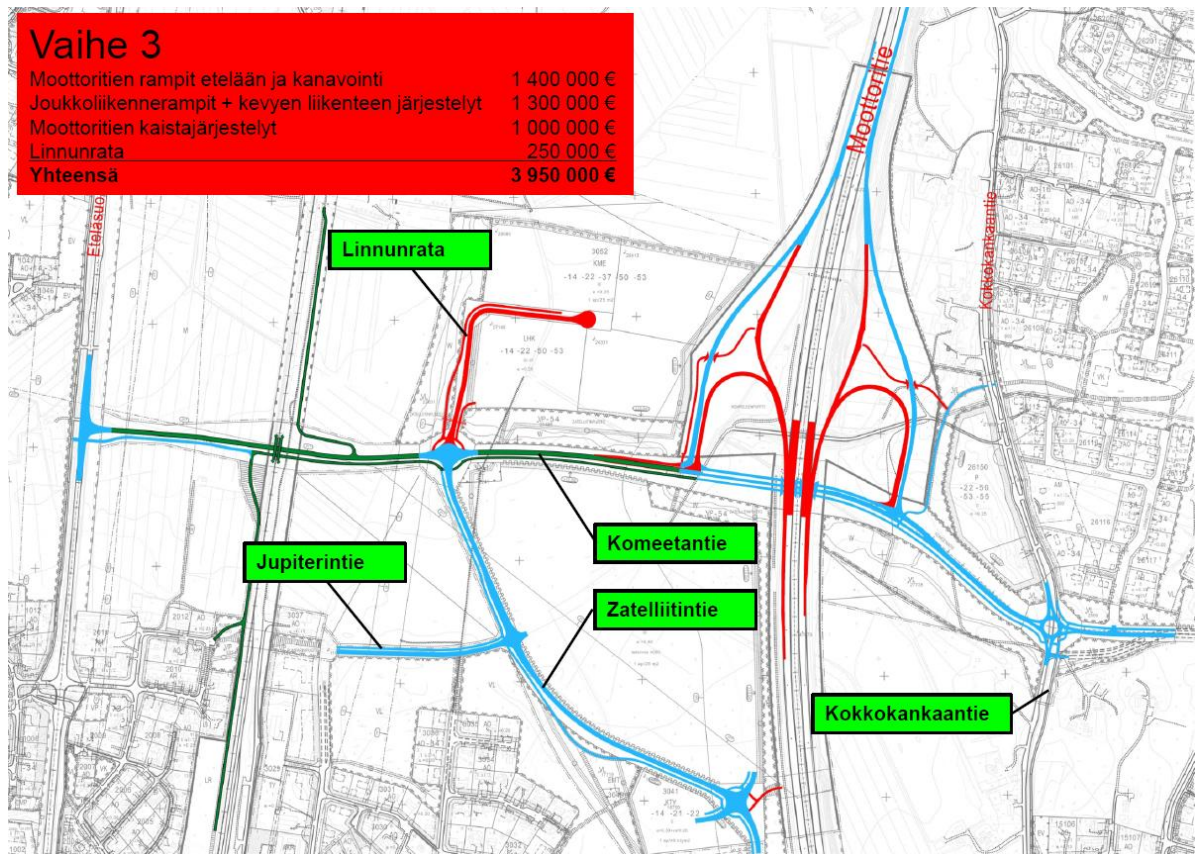
Eritasoliittymän ja liikenneyhteyksien toteuttamisen vaiheistuksesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastualueen kanssa. Neuvotteluiden pohjalta on päädytty ao. esitykseen katujen ja teiden vaiheistuksesta. Ensimmäisen vaiheen kaavakartalle lisättiin myös yleismääräys:

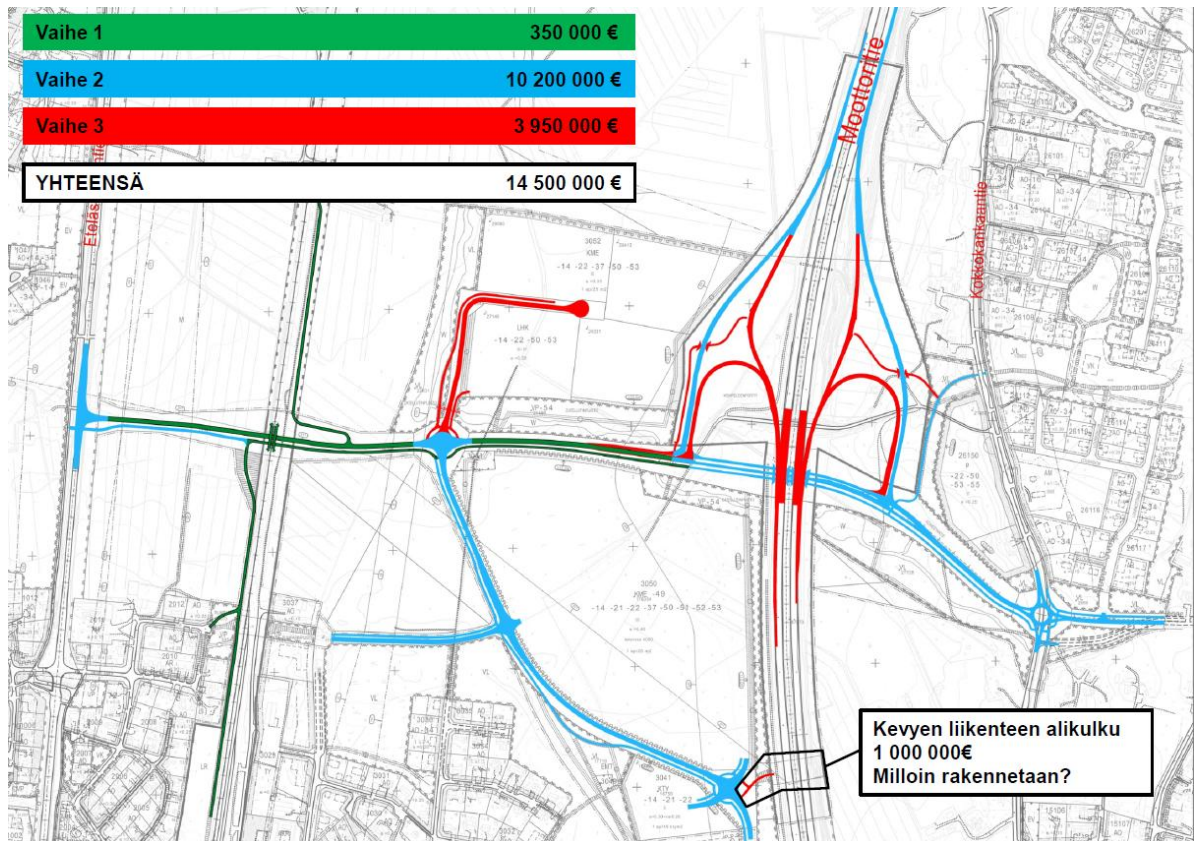
- ”Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.”





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





Kempeleen Zatelliitin poikittaisyhteiden 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. Korttelin 3050 kauppatonttia koskevan indeksin 49 määräyksen mukaan kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

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,



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	20.06.2017
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]	68,7565	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	53,0937
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,6628

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	68,7565	100,0	145578	0,21	50,7760	135415
A yhteensä						
P yhteensä	2,5808	3,8	6452	0,25	-0,1359	-340
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	34,7814	50,6	139126	0,40	33,9386	135755
T yhteensä						
V yhteensä	9,9615	14,5			0,3733	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,3830	9,3	0		1,7919	0
E yhteensä	1,1871	1,7	0		0,9454	0
S yhteensä						
M yhteensä	13,8627	20,2	0		13,8627	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	68,7565	100,0	145578	0,21	50,7760	135415
A yhteensä						
P yhteensä	2,5808	3,8	6452	0,25	-0,1359	-340
P	2,5808	100,0	6452	0,25	-0,1359	-340
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	34,7814	50,6	139126	0,40	33,9386	135755
KM	17,5124	50,3	70050	0,40	17,5124	70050
KTY	17,2690	49,7	69076	0,40	16,4262	65705
T yhteensä						
V yhteensä	9,9615	14,5			0,3733	0
VP					-3,6352	0
VL	9,9615	100,0			4,0085	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,3830	9,3	0		1,7919	0
Kadut	6,3830	100,0	0		1,9910	0
Kev.liik.kadut	0,0000				-0,1991	0
E yhteensä	1,1871	1,7	0		0,9454	0
ET	0,1866	15,7	0		0,0000	0
EMT	0,0551	4,6	0		0,0000	0
EV	0,9454	79,6	0		0,9454	0
S yhteensä						
M yhteensä	13,8627	20,2	0		13,8627	0
MT	13,8627	100,0	0		13,8627	0
W yhteensä						