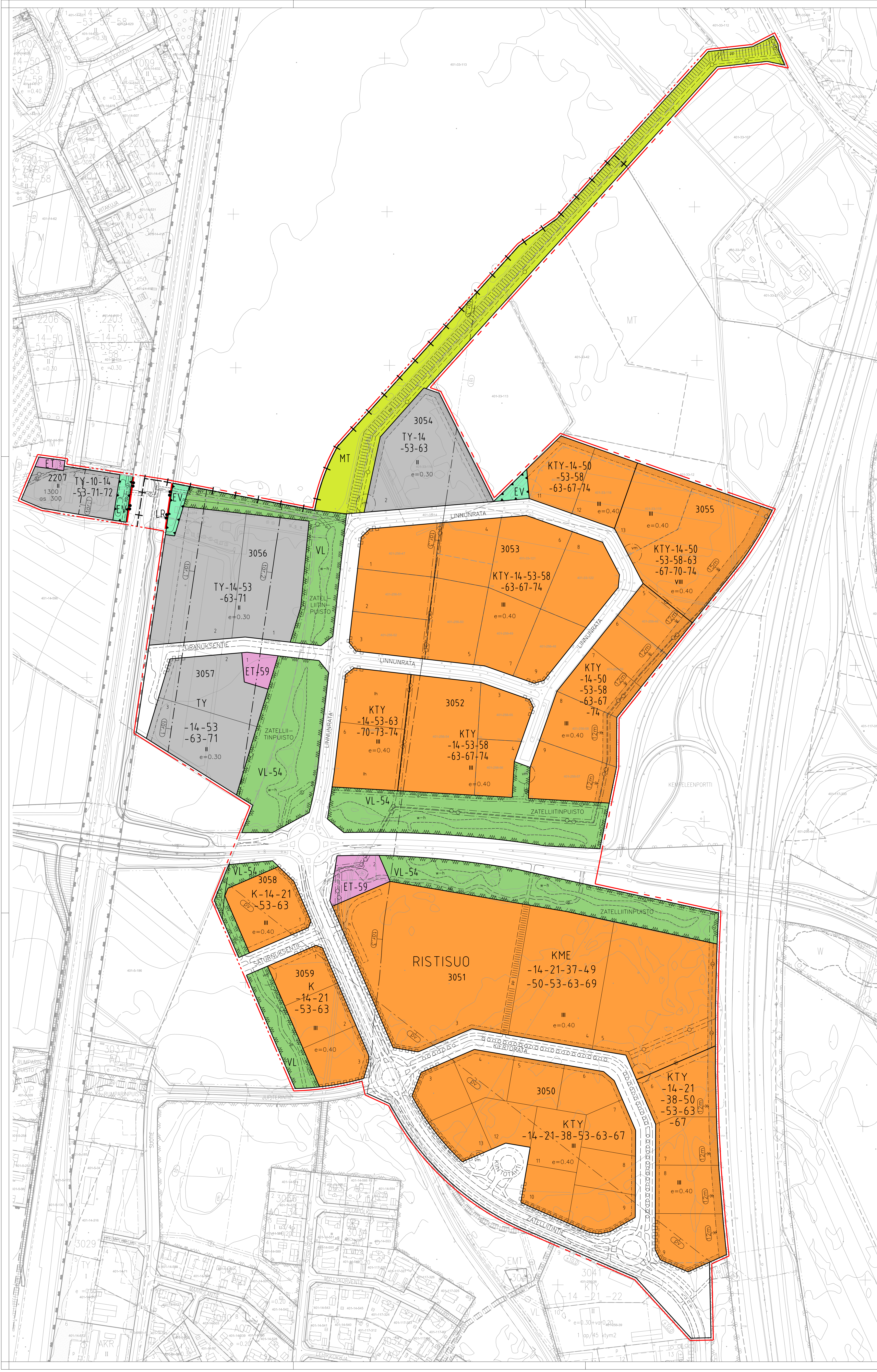




- KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET:**
- K** LIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - KME** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE VOIDAAN SUIOITTA A TILAA VIEVÄN KAUPAN SUURYKSIKÖITÄ TAI MYYMÄLÄKESKITTYMÄ.
 - KTY** TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - TY** YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - VL** LÄHIVIRKISTYIALUE.
 - ET** RAUTATIEALUE.
 - EV** YHDYSKUNTAATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.
 - EV** SUOJAVIHERALUE.
 - MT** MAATALOUSALUE.

- 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

- RISTIS**
- 3050 Korttelin numero.
3 Ohjeellisen tontin numero.
- LIINNUNRATA**
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
100 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
os 300 Asuinhuoneistojen rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- Rakennuksen julkisivupinnan tai sen osan vähimmäiskorkeus metreinä. Rakennus on rakennettava kiinni nuolen osoittamaan rakennusalan rajan.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava puurvi.
- Katu.
- Ohjeellinen jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu katuliite.
- Ohjeellinen ulkopuolpuu.
- Ohjeellinen ajoyhteyts.
- Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Maanalaista johtoa varten varatun alueen osa.
- Maanalaista sähkölinjaa varten varatun alueen osa.
- Muuntajan vaara-alue
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen.
- Ohjeellinen alueen osa, johon rakentamisen yhteydessä jäävlen maamassojen läjitys on sallittua.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- Raideliikenteen tärinävaikutusalue.
- Tärinävaikutusalueet perustuvat vuoden 2017 laskennalliseen tärinäseelitykseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollinen muuttunut tärinätilanne. (Tärinävaikutusalue kohdistuu merkinnän puolelle viivaa.)
- 1 Tärinäluokan D ylärajaa (80 m radasta) lähemmäksi rataa on mahdollista sijoittaa ei-tärinäherkkää rakentamista, mikäli tarkemmalla suunnittelulla voidaan varmistaa, ettei rakenteille aiheudu vaurioitumisrisiä.
- 2 Tärinäluokan D alueelle (80-180 m radasta) voidaan sijoittaa ei-tärinäherkkää rakentamista (toimistot, kaupat, kahvikäet, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat sekä koulutus). Yleisissä läydenmyyrakentamiskohdilla lukuun ottamatta alueelle ei suositella tärinäherkkää rakentamista (asuminen, majailus) ilman tärinäsuojasuojatoimenpiteitä.
- 3 Tärinäluokan C alueelle (180-390 m radasta) voidaan sijoittaa 1- tai vähintään 5-kerroksisia rakennuksia. Rakennettaessa C-luokan ylärajaa lähemmäksi rataa tai 2-4-kerroksisia rakennuksia C-luokan alueelle tulee rakennuksen aiheuttavaa tärinää hallita välipölyjen resonanssimitoituksella ja rakennusten korkeudella.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. (Pohjavesialue sijoittuu merkinnän puolelle viivaa.)
- Avo-ajaa varten varattu alueen osa.
- Ohjeellinen hulevesiallas.

- 10 Indeksi osoittaa, että korttelissa rakennuspaiikkoja ei tule jakaa pienemmiksi.
- 14 Indeksi osoittaa, että maanpohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaiikkoista perustamisseelitystä.
- 21 Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäritöitävää autopaikotus- ja katualueilla ja johdettava tiivissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaista tiloja.
- 37 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävöitä ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.
- 38 Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarauksen kauppan myymälöitä. Korttelialueelle sallitaan liike- ja toimistorakentamisen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikarakentamista.
- 49 Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosnelömetrin erikoistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskitymiä. Kaupan toteuttamisen ajotus tulee sitoa muun yhdyksuntaraktamisen ja toimivien liikennetyhteyksien toteuttamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa päiivittistavarakaupan seudullista suuryksikköä.
- 50 Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatuikäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on käsiteltävä erityisiä huomioita valitelle avautuvien julkisivuitten ja viherakentamisen. Laatuikäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvaliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varatava polkupyöräpaukotioksele riittävä tie korttiin sisällä. Rakennuspa-asiakirjoihin tulee sisällyä ympäristösuunnitelma, jossa esillä mainitut asiat on osotettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 53 Indeksi osoittaa, että vettä läpisenmittönnöllä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivytää alueella siten, että viivytyspaineiden, alttuden tai -säilöiden mitoitustilavuuden tulee olla yks kuutiometri jokaisa salaa vettä läpisenmittönnöllä pintanelömetriä kohden. Viivytysrakentien tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa läylytyssään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu viivytus. Korttel tulee liittä alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuspa-asiakirjoihin tulee sisällyä hule- ja katteivien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- 54 Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöätohdetta, hulevesialtalla ja maanosaitteita, jotka tulee hyväksyttää puisto- ja ympäristösuunnitelma.
- 58 Indeksi osoittaa, että tontin rakennuslata saa käyttää enintään 50 % tontin pääkäyttötarkoituksen liittyviä myymälöitä varten.
- 59 Indeksi osoittaa, että tontilla sijaitseville teknisten aluevarauksen huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
- 63 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 67 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päiivittistavarakaupan liikerakennuksia.
- 69 Indeksi osoittaa, että KME -alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketojia sekä sellaisia muita erikoistavarakaupan liiketojia, jotka tilantarpeestaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskusten ulkopuolelle alueelle. KME-korttelialueella päiivittistavarakaupan pinta-alaan tulee olla alle 4000 k-m2. KME-korttelialueella keskustahakuisen erikoistavarakaupan yhtenäiskettu enimmäismittotus ei saa ylittää 10 000 k-m2. Alueelle saa sijoittaa myös huoltoasematiloja, joiden tulee olla pohjavesialueen ulkopuolella.
- 70 Liikerakentamisen määrä rakennuspalkalla tulee olla alle 4000 k-m2.
- 71 Indeksi osoittaa, että korttelialue on osa Oulu-Ylivieska rataosuuden laatuikäytävää, missä yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta vaaditaan korkeatasoista taajamakuva suuteessa junasta avautuvien näkymien, taajamakuva tulee hallita rakennuksilla, istutuksin tai näkösuoja-audoilla.
- 72 Indeksi osoittaa, että asuinrakentamisen osalta on otettava huomioon viranomaisen ohjeet asuinrakentamisen melutason ohjeistoissa sisällä ja ulkona (valtiouuveston päätös melutason ohjeistoista 95/192).
- 73 Indeksi osoittaa, että alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketojia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja sekä huoltoasematiloja. Rakennuspalkalla saa huoltoasematilojen yhteyteen sijoittaa enintään 200 k-m2 päiivittistavarakauppaa.
- 74 Indeksi osoittaa, että alueelle mahdollisesti toteutava liikerakentaminen ei saa kilpailtaan kilpailta keskusta-alueen ja Zeppelinin kanssa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajotaina eikä pysäköintiin, on hoidettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Rakennuskuvan yhteydessä on esitettävä rakennuspalkkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksia tontille sijoitettaessa on huomioidava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Sähköjohkoluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueilla. Korttelien sisäinen sähköjohkulu tulee järjestää maakaapeleiden.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähköjohkuluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Yli 30 metriä maanpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaisimen, radio- tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen ilmailukennepalvelun tarjoajalta lausunto lentotietuevan tarpeista (ilmailukäti 158 §).

OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ:

Suunnittelualue sisältyy Oulun seudun laatuikäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutason. Alueella on käsiteltävä erityisiä huomioita valitelle avautuvien julkisivuitten ja viherakentamisen. Laatuikäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvaliset kevytliikennetyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

POHJAVESIALUE:

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

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunnitelmaraakasuuihin. Happamuttimiesiksi on otettava huomioon rakentien suunnittelussa, kaivutissa, massanvaihdossa ja maan-aineksen läjityksessä happamotumishaltöjen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellarota.

RAIDEIIKENTEEN TÄRINÄ:

Koko asemakaava-alueella koskee seuraava vaatimus:

Uudessa asuinrakennuksessa esiintyvän liikennetärinän raja-arvo on Vw,95 < 0,3 mm/s (tärinäluokka C). Uudessa toimisto-, teollisuus- ja liikerakennuksessa esiintyvän liikennetärinän raja-arvo on Vw,95 < 0,6 mm/s (tärinäluokka D).

Rakennussuunnitelmissa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakentien tärinän vähentämiseksi yllämainittuihin raja-arvoihin. Rakennusten värähtelysuunnittelulla tulee varmistaa, että rakentien resonanssi-ilmiö voidaan luotettavasti välttää. Maaperän värähtelyn huomioiva rakennusten värähtelysuunnittelu tulee tehdä rakennuspaiikkoakohtaisesti.

PYÖRÄPÄSKÖINTI:

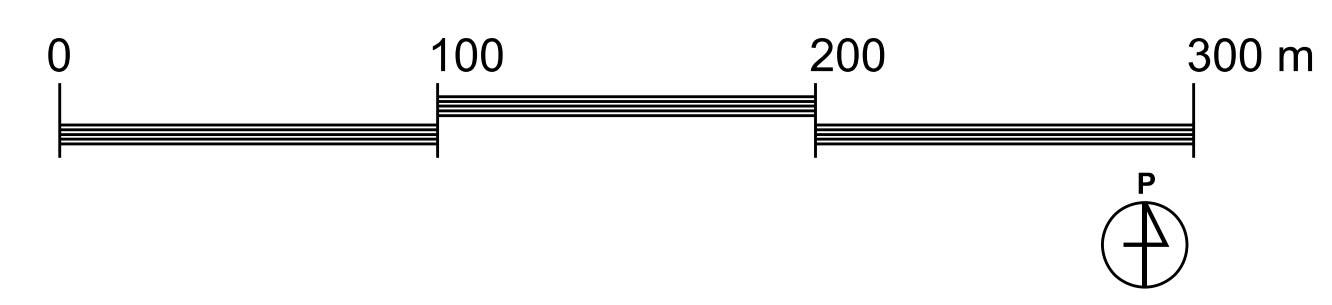
Teollisuusrakentamisen osalta on rakennuspaiikalle toteutettava 1 polkupyöräpaukka kolmea työtehtäjä kohden.

Toimistorakentamisen osalta on rakennuspaiikalle toteutettava 1 polkupyöräpaukka /100 k-m2. Liiketojien osalta rakennuspaiikalle on toteutettava 1 polkupyöräpaukka /100 k-m2.

Vähintään 30 % pyöräpaukoista on osoitettava katettuun tilaan.

Pyöräpaukat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.

Ulkona olevien pyörätelteiden on oltava runkolukittavia.



KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KESKUSTAN OSA-ALUEET 101/002 JA 101/003
VÄÄRÄLÄNPERÄN OSA-ALUE 101/002

ZATELLIITIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE ASEMANSEUDUN KORTTELIA 2207, RISTISUON KORTTELIA 3050-3055 SEKÄ NIHIN LIITTYVÄÄ KATU-, VIHÉR- JA MAATALOUSALUEITA SEKÄ RAUTATIEALUEITA.

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOSKEE TILOJA RN-0: 14.374, 14.496, 14.596, 33.107, 33.112 JA 256.44.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT KORTTELIN 2207 TONTIT 2-3, KORTTELIN 3050 TONTIT 3-13, KORTTELIN 3051 TONTIT 2-9, KORTTELIN 3052 TONTIT 2-6, KORTTELIN 3053 TONTIT 1-4, KORTTELIN 3054 TONTTI 2, KORTTELIN 3055 TONTIT 5-9 ja 11-13, KORTTELIN 3056 TONTIT 1-2, KORTTELIN 3057 TONTIT 1-3, KORTTELIN 3058 TONTTI 1 ja KORTTELIN 3059 TONTIT 1-3 SEKÄ NIHIN LIITTYVÄT KATU-, VIHÉR- JA MAATALOUSALUEITA SEKÄ RAUTATIEALUEITA.

tekniset muutokset ja tarkistukset 8.12.2020
KAVAEHOOTUKSEN PÄÄVÄS 19.10.2020
KAVAEHOOTUS NÄHTÄVILLÄ 11.11. - 4.12.2020
KAVALUUNNOS NÄHTÄVILLÄ 3.6.-7.8.2020

MITTAKAAVA 1: 2 000

Tämä asemakaavakartta merkitönnöine ja määräyksiineen on Kempeleen kunnanvaltuuston 12.2.2021 tekemän ja valtuuston päätöksen 5/3 3 mainitun päätöksen mukainen.

Pohjakartta vastaa 25.3.2020 olosuhteita ja se on laadittu MRL 54 a-c vaatimusten mukaisesti. Pohjakartta on korjauksjärjestelmässä N2000.

Pohjakartan hyväksyjät: Pentti Joro, Maankäyttöpäällikkö (Maanmittausinsinööri 10.5.1996)

kaavallaaja	Kajja Muraja	arkkitehti SAFA, YKS 626
kaavan laajaja	Merja Isari	arkkitehti SAFA, YKS 295
	Anna Kupila	TKK (ark.)
	Kiviharjunenki 1A, 90220 Oulu	

KEMPELEEN KUNTA

