

KEMPELEEN KUNTA

**ZATELLIITIN ALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOS JA LAAJENNUS**

KAAVASELOSTUS

18.5.2020 (kaavaluonnosvaihe)
(tekniisiä tarkennuksia 28.5.2020)

asemakaava on hyväksytty Kempeleen kunnanvaltuustossa __.__.2020 § xx



LAADITTAVAN KAAVAN ALUE

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2	4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
1.1. Tunnistetiedot	2	4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	27
1.2. Kaava-alueen sijainti	2	4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2	4.2.1. Osallistuminen ja yhteistyö	27
1.3.1. Kaavaselostuksen osana:	2	4.2.2. Osalliset	27
1.3.2. Erillisinä liitteinä:	2	4.2.3. Vireilletulo	27
1.3.3. Muut	2	4.2.4. Yleisötilaisuudet ja muu vuorovaikutus	27
2. TIIVISTELMÄ	3	4.2.5. Viranomaisyhteistyö	27
3. LÄHTÖKOHDAT	3	4.3. Asemakaavan tavoitteet	27
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	3	4.3.1. Työn aikaiset tavoitteet	27
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	3	4.3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28
3.1.2. Liikenne	4	4.3.3. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	28
3.1.3. Rakennettu ympäristö	5	4.3.4. Kaavaehdotus	29
3.1.4. Väestö, palvelut ja työpaikat	6	4.3.5. Kaavan hyväksyminen	29
3.1.5. Virkistys ja matkailu	8	5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
3.1.6. Muinaismuistot ja kulttuuriympäristö	9	5.1. Kaavan rakenne	30
3.1.7. Maisema	10	5.2. Kaavan vaikutukset	32
3.1.8. Luonnonympäristö	12	5.2.1. Suhde yleiskaavaan	32
3.1.9. Pinta- ja pohjavedet	14	5.2.2. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	32
3.1.10. Maaperä ja rakennettavuus	15	5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	32
3.1.11. Ympäristöhäiriöt	16	5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
3.1.12. Pilaantuneet maat	19	5.2.5. Vaikutukset liikenteeseen	33
3.1.13. Tekninen huolto	19	5.2.6. Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	34
3.2. Suunnittelutilanne	20	5.2.7. Kaupalliset vaikutukset	34
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20	5.2.8. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	35
3.2.2. Maakuntakaava	21	5.2.9. Vaikutukset luontoon ja virkistykseen	35
3.2.3. Yleiskaava	22	5.2.10. Vaikutukset maa- ja kallioperään	35
3.2.4. Asemakaava	24	5.2.11. Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin	35
3.2.5. Muut keskeiset olemassa olevat suunnitelmat ja selvitykset	24	5.2.12. Vaikutukset talouteen	35
3.2.6. Maanomistus	26	5.2.13. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin	35
3.2.7. Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot	26	5.2.14. Vaikutukset terveyteen	35
3.2.8. Pohjakartta	26	5.2.15. Vaikutukset ilmastomuutokseen	35
3.3. Kaavatyön yhteydessä tehtävät selvitykset	26	5.3. Nimistö	35
3.3.1. Kaupallinen selvitys	26	6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
3.3.2. Liikenteellinen selvitys	26	6.1. Toteutuksen seuranta	36
3.3.3. Luonto ja linnust selvitys	26		
3.3.4. Maaperäjuttu ja happamat sulfaattimaat	26		

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee __.__.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta: KEMPELE
Kohde: Kempeleen asemakaavan muutos
Keskustan osa-alueet 101/102 ja 101/103

Kaavan nimi: Zateelliitin alueen asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A
90220 OULU
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285
puh. 020 755 611 (vaihe)
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Tilaaaja: Kempeleen kunta, tekniset palvelut
Asementie 1 PL 12,
90441 KEMPELE
Kaija Muraja, kaavoittaja
puh. 050 316 3769
@mail: kaija.muraja@kempele.fi

Vireille tulo: 27.1.2020 khall § 23
vireilletulokuulutus: 29.1.2020

Kaavan päiväys: 18.5.2020 (kaavaluonnos)
(tekniisiä tarkennuksia 28.5.2020)

OAS nähtäville 5.2.2020 alkaen

kaavaluonnos nähtäville __.__.2020 khall § __
kaavaehdotus nähtäville __.__.2020 khall § __

Hyväksymispäivämäärät:

Kunnanhallitus: __.__.2020 § xx

Valtuusto: __.__.2020 § xx

Asemakaavan muutos koskee Asemanseudun korttelia 2207, Ristisuon kortteleita 3050 - 3055 sekä niihin liittyviä katu, viher-, maa- ja metsätalousalueita sekä rautatiealuetta.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 14:374, 14:496, 14:596, 33:107, 33:122 ja 256:44.

Asemakaavalla muodostuvat

korttelin 2207 tontit 1-2,
korttelin 3050 tontit 1-11,
korttelin 3051 tontit 1-7,
korttelin 3052 tontit 1-5,
korttelin 3053 tontit 1-9,
kortteli 3054,
korttelin 3055 tontit 1-9,
korttelin 3056 tontit 1-2,
korttelin 3057 tontit 1-3,
kortteli 3058 ja
korttelin 3059 tontit 1-3 sekä
niihin liittyvät katu-, viher-, maa- ja
metsätalousaluetta sekä rautatiealuetta.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kempele on kiinteä osa Oulun kaupunkiseutua ja sen yhdyskuntarakennetta. Suunnitteluala sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003) sekä pieneltä osin Oulu-Seinäjoki radan länsipuolella (kortteli 2207) Asemanseudun alueella.

Lännessä suunnittelualuetta rajaa vt 4 (Pohjantie) ja Zateelliitin eritasoliittymä. Kaava-alueen eteläpuolella on jo rakentunutta Zateelliitin tien työpaikka-aluetta. Kaava-alueeseen kuuluu Linnunradan ja Kokkokankaantien välinen yksityistie.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.3.1. Kaavaselostuksen osana:

- Asemakaavan seurantalomake (lis. ehdotusvaiheessa)

1.3.2. Erillisinä liitteinä:

- Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1: 2000
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kooste osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet, 28.5.2020
- Kaavan valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet, x.x.2020
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet, x.x.2020

1.3.3. Muut

- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 selvitykset
 - * Luontoselvitys (Airix Ympäristö / FMC Group, Part of Sweco, 2013)
 - * Maisema- ja viherverkko (Airix Ympäristö, 2008)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, 12.4.2016 / Pöyry Oy
- Oulun seudun lähijunaliikenteen markkinaselvitys 2019
- Oulun seudun lähijunaliikenteen kuntalaisselvitys 2019

2. TIIVISTELMÄ

Zatelliitin asemakaavan muutoksella ja laajennuksella vastataan pienten ja keskisuuren yritystonttien kysyntään liikenteellisesti potentiaalisella Zatelliitin työpaikka-alueella; Zatelliitin asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa nykyisellään 51 yritystoimintaa palvelevan rakennuspaikan toteutumisen alueelle. Ajantasa-asemakaavan mukaan kaava-alueelle sijoittuu nykyisin 25 rakennuspaikkaa, joten kaavamuutoksen ja laajennuksen myötä alueen tonttivaranto tuplaantuu.

Laaditun asemakaavan tonttivaranto jakautuu suurimmaksi osaksi toimitilarakennusten rakennuspaikkoihin KTY ja KTY-1 merkinnöillä. Lisäksi alueelle on varattu ympäristöhäiriöttömän teollisuuden rakennuspaikkoja TY -merkinnällä, liike- ja toimistorakennusten kortteli merkinnällä KMT sekä korttelinosa liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä KM-1.

Kaava-alueen laajuus on 61,5 hehtaaria, josta 51 hehtaaria (83 %) on kaavamuutosaluetta ja 10,4 hehtaaria (17 %) asemakaavan laajennusaluetta.

3. LÄHTÖKOHDAT

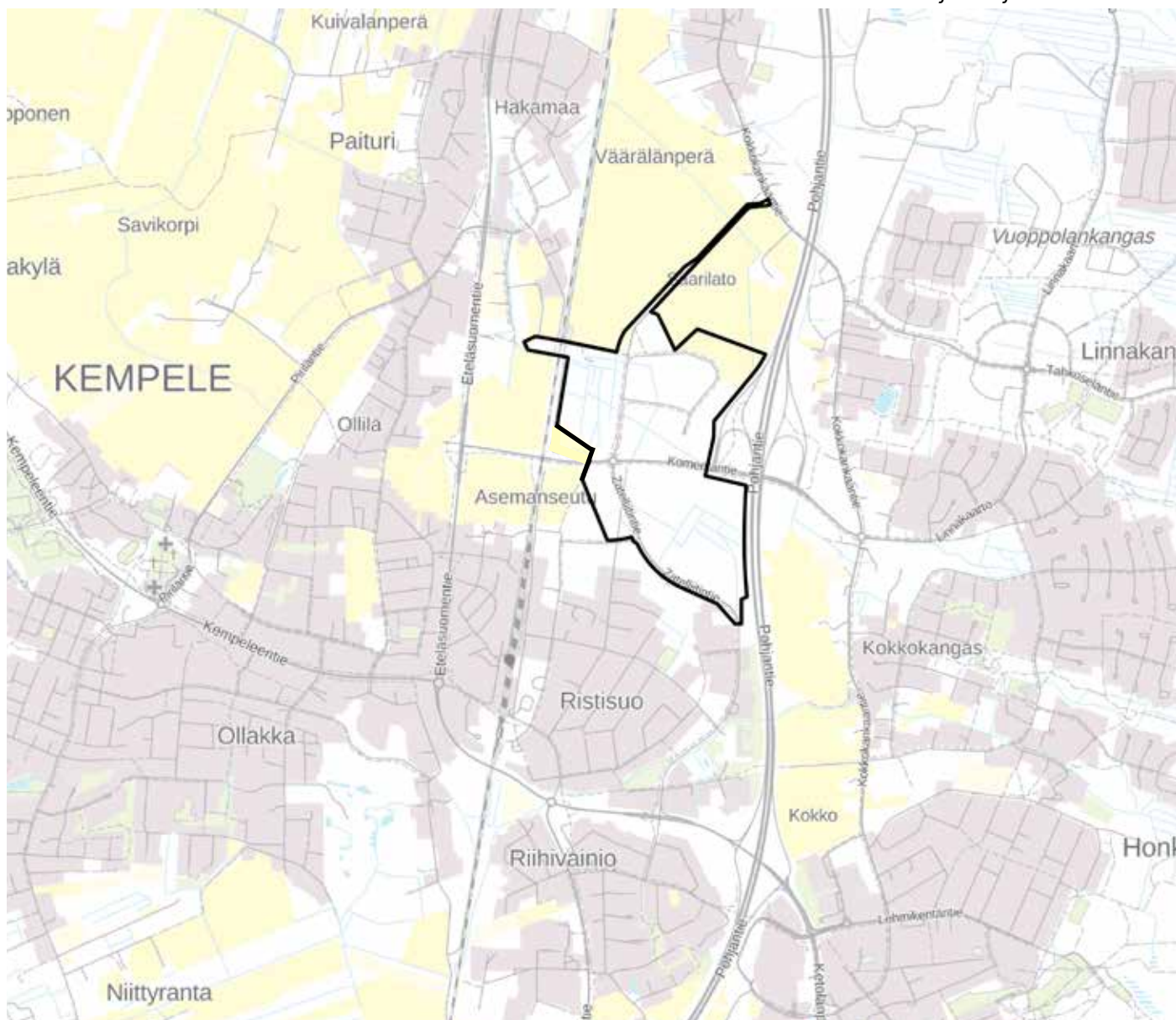
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelua on tällä hetkellä pääosin peltoalueesta rakennetuksi ympäristöksi muuttuvaa yritysalueutta, sekä sekapuuvaltaista metsää. Linnunradan alueelle on rakennettu kunnallistekniikka valmiiksi.

Kaava-alueella on kaksi asuinpihapiiriä ja yksi toiminnassa oleva yritystontti. Neljä muuta yritystonttia on rakenteilla. Entisen leirikeskuksen alueen rakennukset suunnittelualueen luoteiskulmalta on purettu.

Laadittavan kaavan rajausta sijaintikartalla.



3.1.2. Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu keskeisesti Pohjantien (vt 4) logistiikkakäytävän ja Zatelliitin eritasoliittymän (Kempeleen-portti) tuntumaan. Zatelliitin eritasoliittymän ansiosta kaava-alue on erittäin hyvin saavutettavissa koko Oulun seudun mittakaavassa. Suunnittelualueen lävistää Komeetantie, joka kulkee itä-länsi suunnassa Kokkokankaalta eritasoliittymän ja rautatien alikulkusillan kautta Eteläsuomentielle (maantie 847). Zatelliitintie suuntaa Komeetantieltä etelään Ketolanperäntielle, jota kautta alueelta on yhteys mm. Kempeleen eritasoliittymään.

Kaava-alueen kadut ovat uusia; Komeetantie on rakennettu pääradan ali vuosina 2015-2016, samoin kuin Zatelliitintien jatke Komeetantielle. Linnunrata on rakennettu vuosien 2018-2019. Linnunradalta Kokkokankaantielle menevä yksityistie (Karjatie) on vanha, mutta sitä on parannettu 2018 rakennettu vuoden 2019 aikana.

Asemakaava-alueen länsipuolella ja osin myös kaava-

aluetta halkoen kulkee Pohjanmaan rata (osuus Ylivieska - Oulu). Rautatie on suunnittelualueella yksiraiteinen, mutta kaksoisraideratkaisusta on laadittu sekä yleis- että rakentamissuunnitelma.

Jalankulku ja pyöräily:

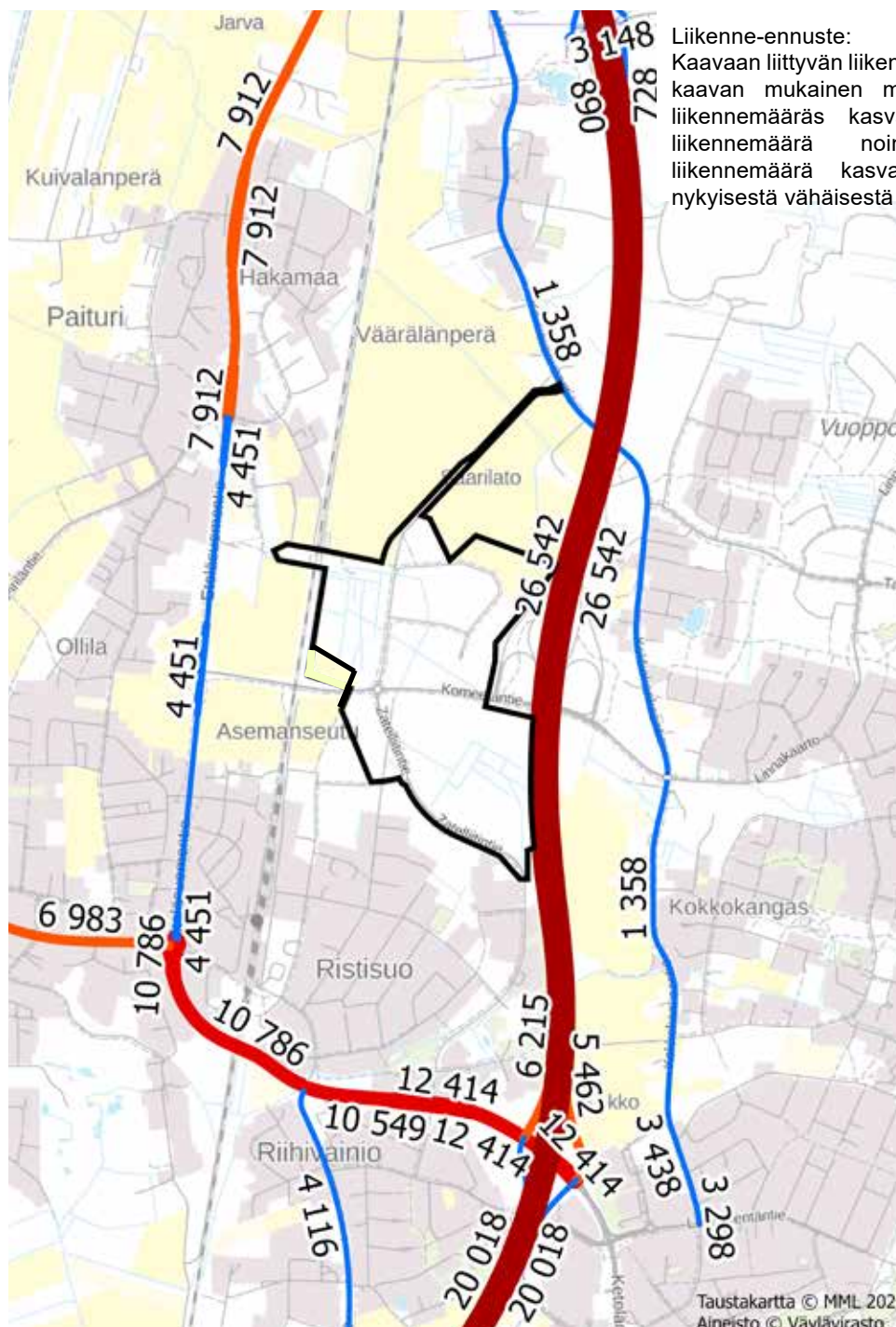
Jalankulun ja pyöräilyn väylä kulkevat alueelle rakennettujen katujen varsilla. Radan ja Komeetantien alikulkusillassa on varauduttu myös Komeetantien pohjoispuoliseen jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen.

Joukkoliikenne:

Lähimmät bussireitit ja -pysäkit ovat vt 4:n eritasoliittymässä ja Eteläsuomentielle. Vt 4:n eritasoliittymien kautta kulkee nykyisin Lumijoki-Oulu ja Liminka-Oulu -välin reitit, joista Oulun suuntaan pääsee talviaikatauluilla klo 6 ja 19 välillä keskimäärin kerran tunnissa. Kestävän liikkumisen periaatteet joukkoliikennettä hyödyntäen eivät ole alueella vielä hyvät joukkoliikenteen vuoroväleistä johtuen.

Liikenne-ennuste:

Kaavaan liittyvän liikenneselvityksen perustella (nyt laadittavan kaavan mukainen maankäyttö mukana) Zatelliitin alueen liikennemääräs kasvavat tulevaisuudessa. Komeetantiellä liikennemäärä noin kaksinkertaistuu. Zatelliitintielle liikennemäärä kasvanee moninkertaiseksi, mikä johtuu nykyisestä vähäisestä liikenteestä.



Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL).

Suunnittelualue on esitetty kuvassa mustalla rajauksella.

Alle 5 000 5 000-10 000 10 000 - 15 000 Yli 15 000

Taustakartta © MML 2020
Aineisto © Väylävirasto

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella Linnunrata-kadun varrella on yksi toiminnassa oleva toimitila (TarraSerif) ja neljä uutta yritystonttia on rakenteilla. Kaava-alueen luoteiskulmalla aiemmin sijainneen leirikeskuksen rakennukset on purettu. Kaava-alueen koilliskulmalla radan molemmin puolin sijaitsee käytössä olevat asuinpihiirit.

Rakennettu lähiympäristö:

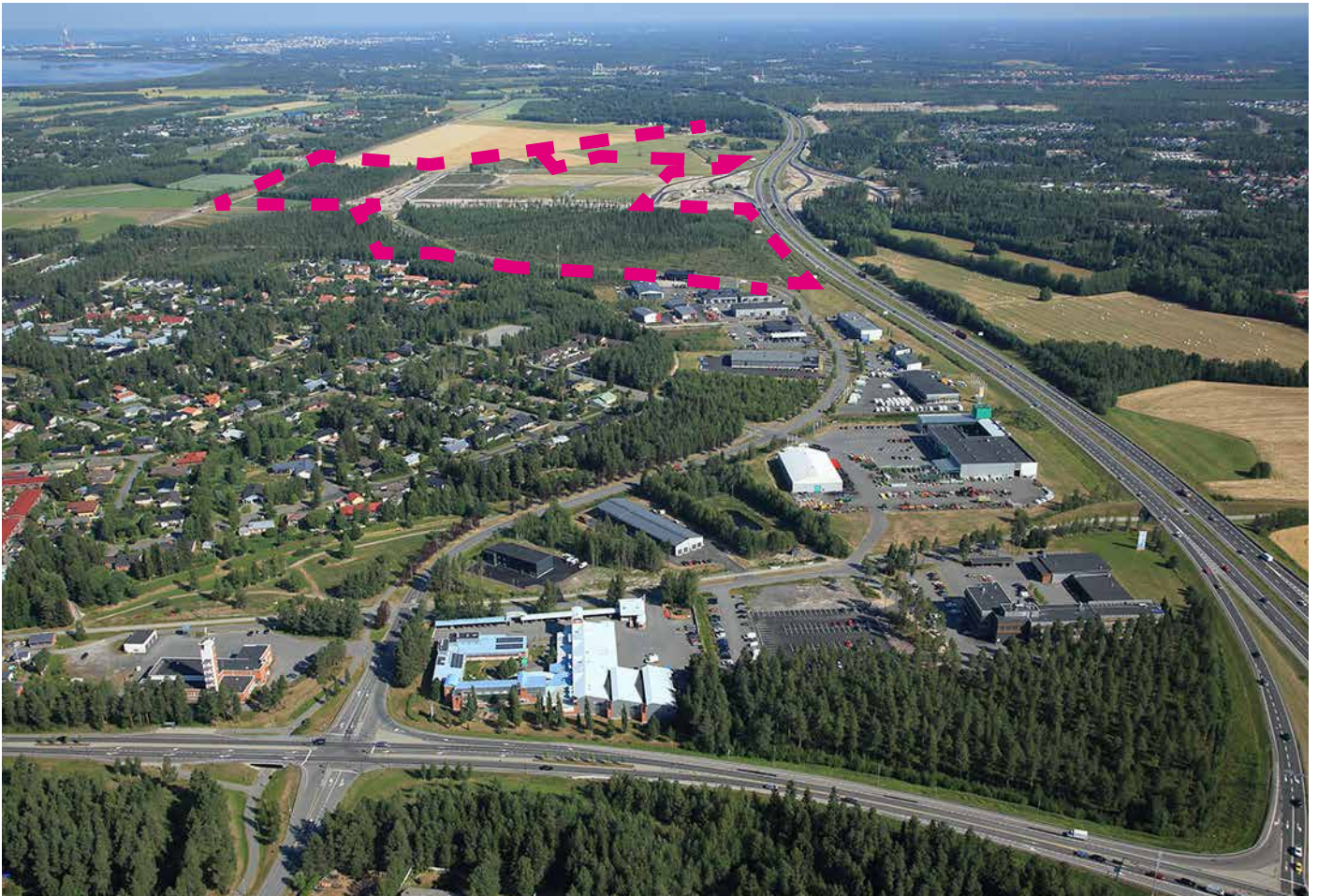
Kaava-alueen ulkopuolelle, Zeppeliintien eteläosiin on rakentunut tiiviikhö yrityskeskittymä. Kaava-alueen lounaispuolella vihervyöhykkeen takana on pientaloasutusta (Susikorventien, Hillapolku, Myllykorventie jne.). Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Väärälänperän peltoalueeseen ja pieneltä osalta Kokkokankantien pientaloasutukseen. Peltoalueella kaava-alueesta koilliseen on vt 4:n tuntumassa yksi maalaistalon pihapiiri.



Väärälänperän peltoalueen yksityistie ja taustalla Linnunradan toimitilarakentamista.

Viistoillmakuva suunnittelualueelle etelästä.

Suunnittelualuen raja on esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla.



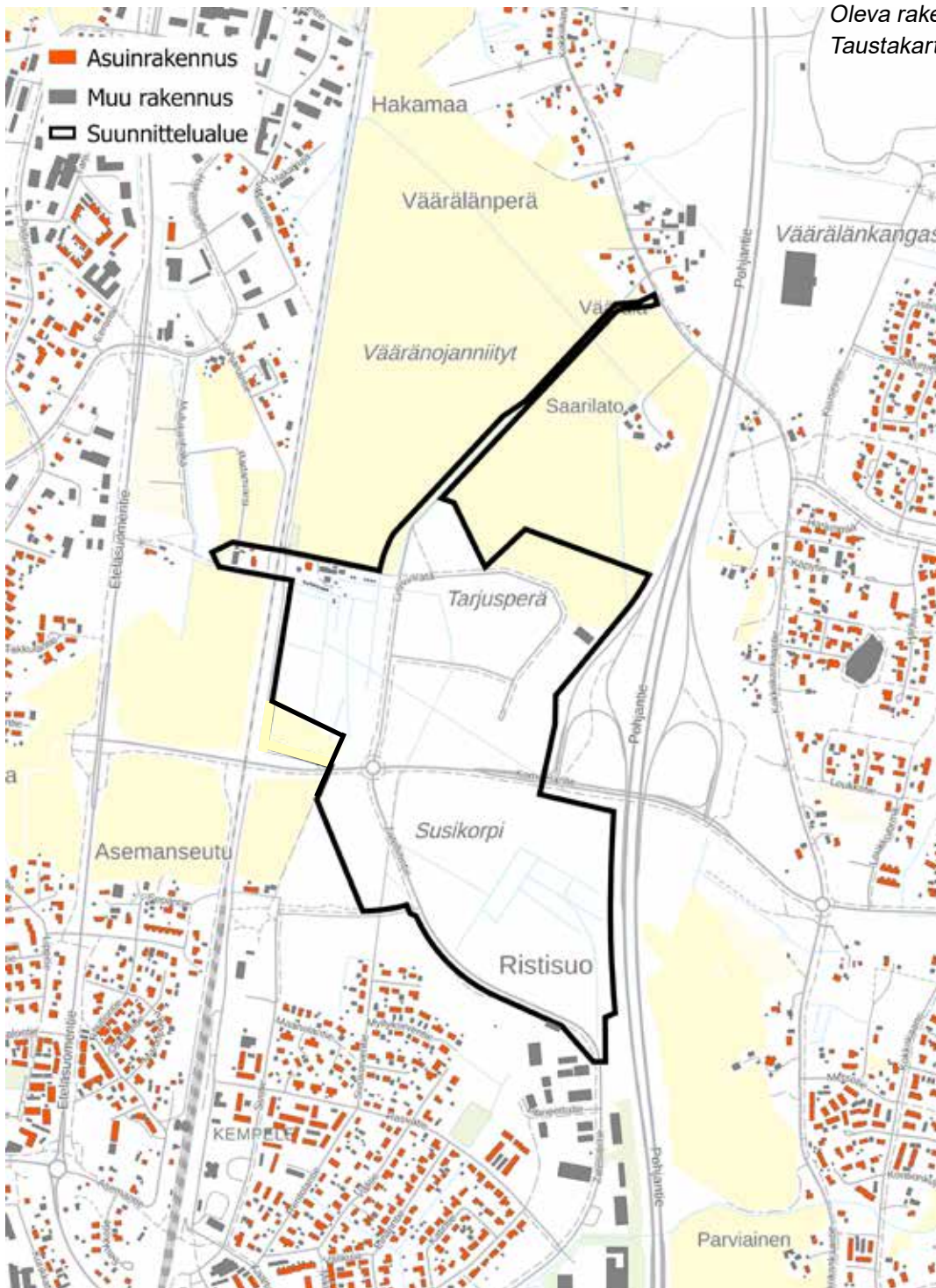
3.1.4. Väestö, palvelut ja työpaikat

Kempeleen väestömäärä on kasvanut noin 2 % viime vuosina. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Kempeleen asukasmäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä 4 %, jolloin Kempeleen väestömäärä olisi noin 19 200. Kunnan oma väestötavoite on vuodelle 2025 20 000 asukasta.

Kempele on toiminnallisesti osa Oulun seudun yhdyskuntarakennetta, jossa väestö jatkuu lähes yhtenäisenä nauhana Oulun keskusta-alueelta Kempeleeseen saakka. Kempeleen kunnan väestö on sijoittunut tiivistä Kempeleen keskustan taajamarakenteen tuntumaan; vt 4 länsipuolella asuu noin 8500 asukasta (53 % Kempeleen asukkaista) ja itäpuolella noin 6800 asukasta.

Kempeleen kunnan keskeiset asutustihentymät sijoittuvat vt 4 molemmin puolin Asemanseudun-Ollakan sekä Linnakangas-Honkasen tuntumaan. Zatelliitin alue sijoittuu näiden pääkeskittymien väliin, Kempeleen yhdyskuntarakenteen kannalta erittäin keskeiseen paikkaan.

Keskeisimpiä palveluita löytyy Kempeleen keskustasta, Zeppeliinistä, Kaakkurista ja Oulun keskustasta. Suunnittelualueen eteläpuolelle Zatelliitintien ja vt 4:n varteen on rakentunut Oulun seudun laatukäytävään kuuluva työpaikka-alue, jonne on sijoittunut lukuisia yrityksiä. Itse kaava-



Oleva rakennuskanta.

Taustakartta ja aineisto © MML 2020.

Väestön sijoittuminen suunnittelualueen ympäristössä.

Taustakartta © MML 2020.

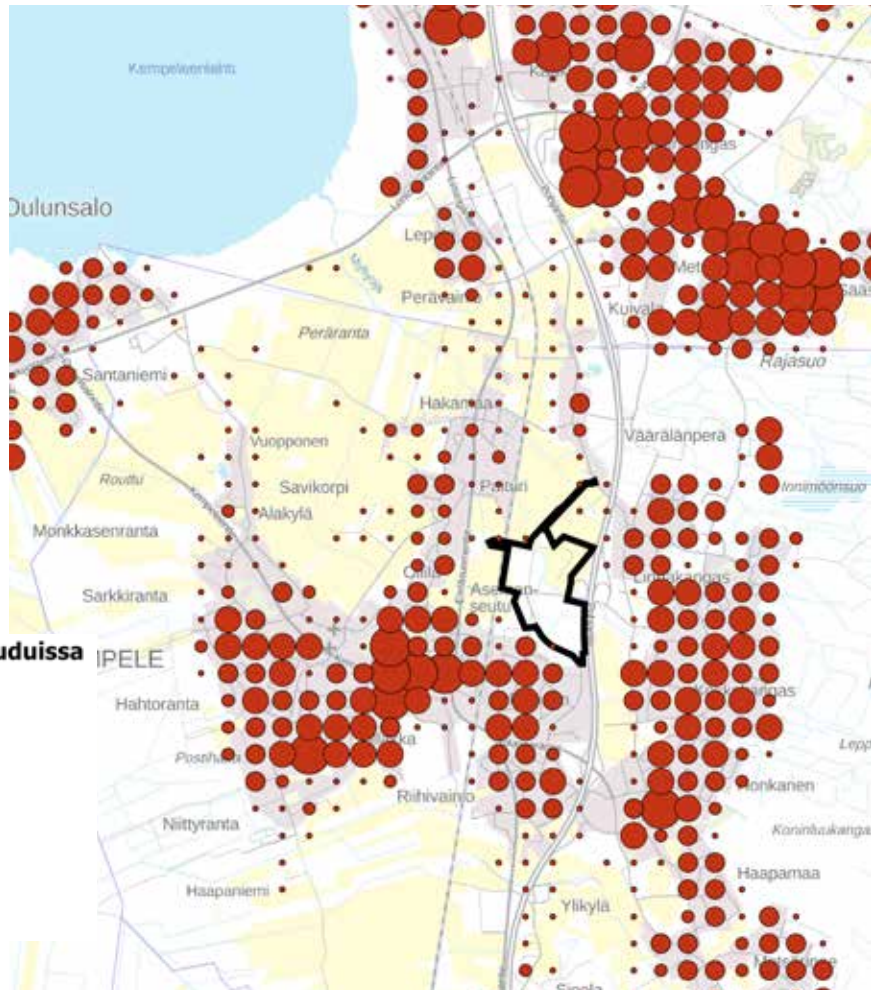
Aineisto © Tilastokeskus.

Väestö 250 x 250 m ruuduissa

- Alle 25
- 26-50
- 51-100
- 101-200
- Yli 200



Suunnittelualue



Työpaikat suunnittelualueen ympäristössä.

Taustakartta © MML 2020.

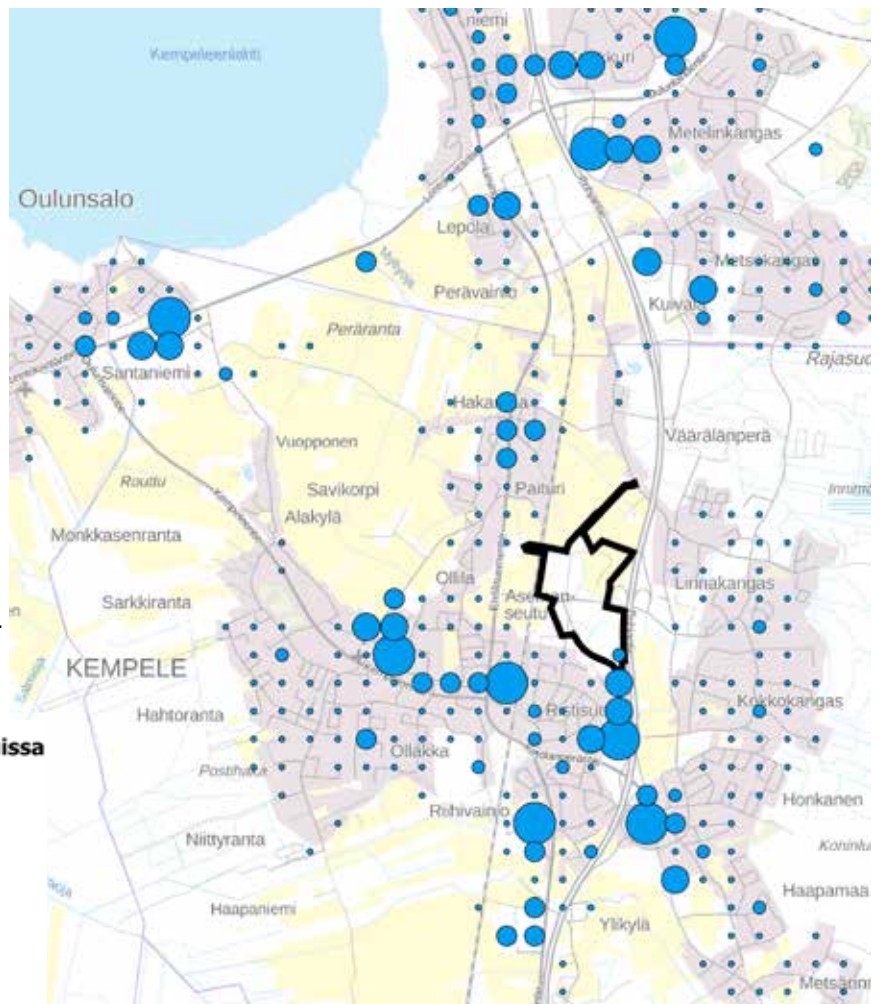
Aineisto © Tilastokeskus.

Työpaikat 250 x 250 m ruuduissa

- Alle 25
- 26-50
- 51-100
- 101-200
- Yli 200



Suunnittelualue



alueella on yksi toiminnassa oleva yritys, ja neljä uutta on rakenteilla.

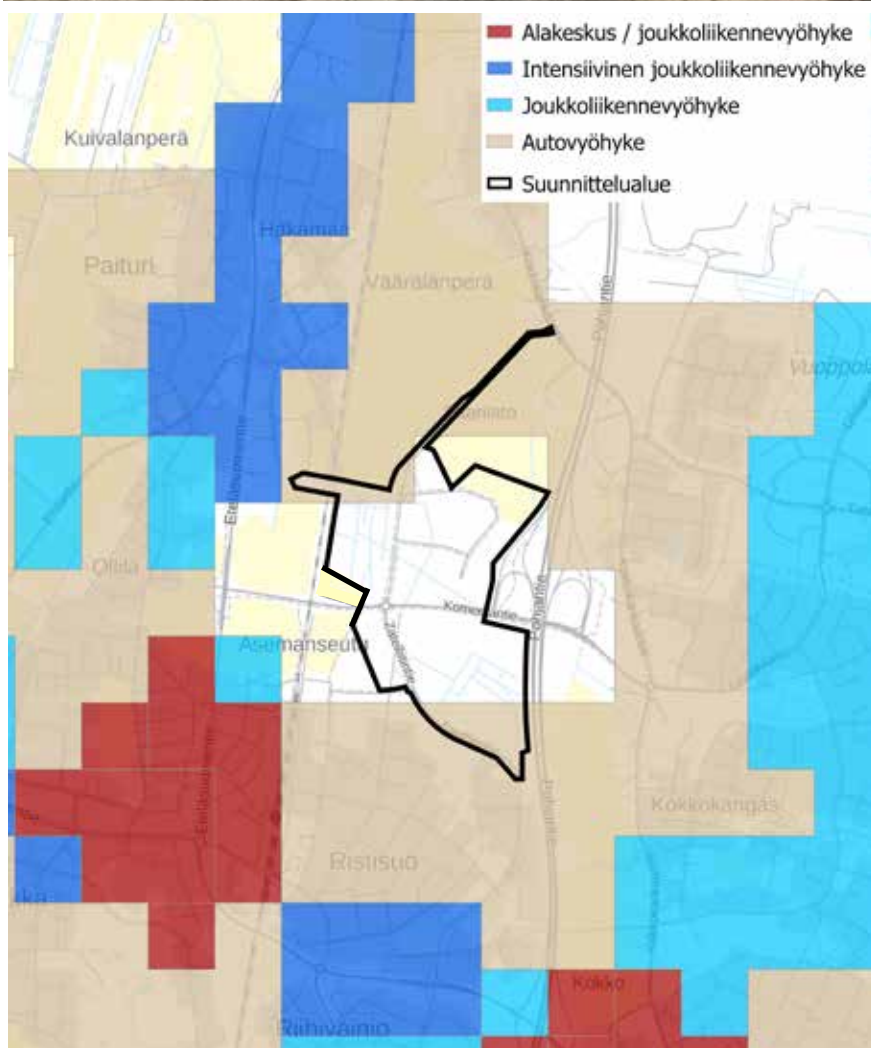
3.1.5. Virkistys ja matkailu

Suunnittelualueelle toteutettujen hulevesialtaiden viherympäristö polkuineen toimii osana laajempaan virkistysverkostoa. Etenkin Komeettatien eteläpuolen ja Linnunradan itärajan viheralueiden polut ovat lenkkeilijöiden ja maastopyöräilijöiden suosiossa.

Nyt laadittavan kaavan rakennusalueet sijoittuvat lähimmillään noin 0,7 kilometrin etäisyydelle Linnakankaalle kehitteillä olevasta Zeniitin matkailualueesta, josta kehittyy lähivuosina laaja ympärivuotinen matkailukohde ja virkistyspalvelujen alue.



Komeettatien eteläpuolen viheralue- ja hulevesiympäristöä.



*Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2017.
Suunnittelualue on rajattu kuvaan mustalla viivalla.
Taustakartta © MML 2020.
Aineisto © SYKE.*

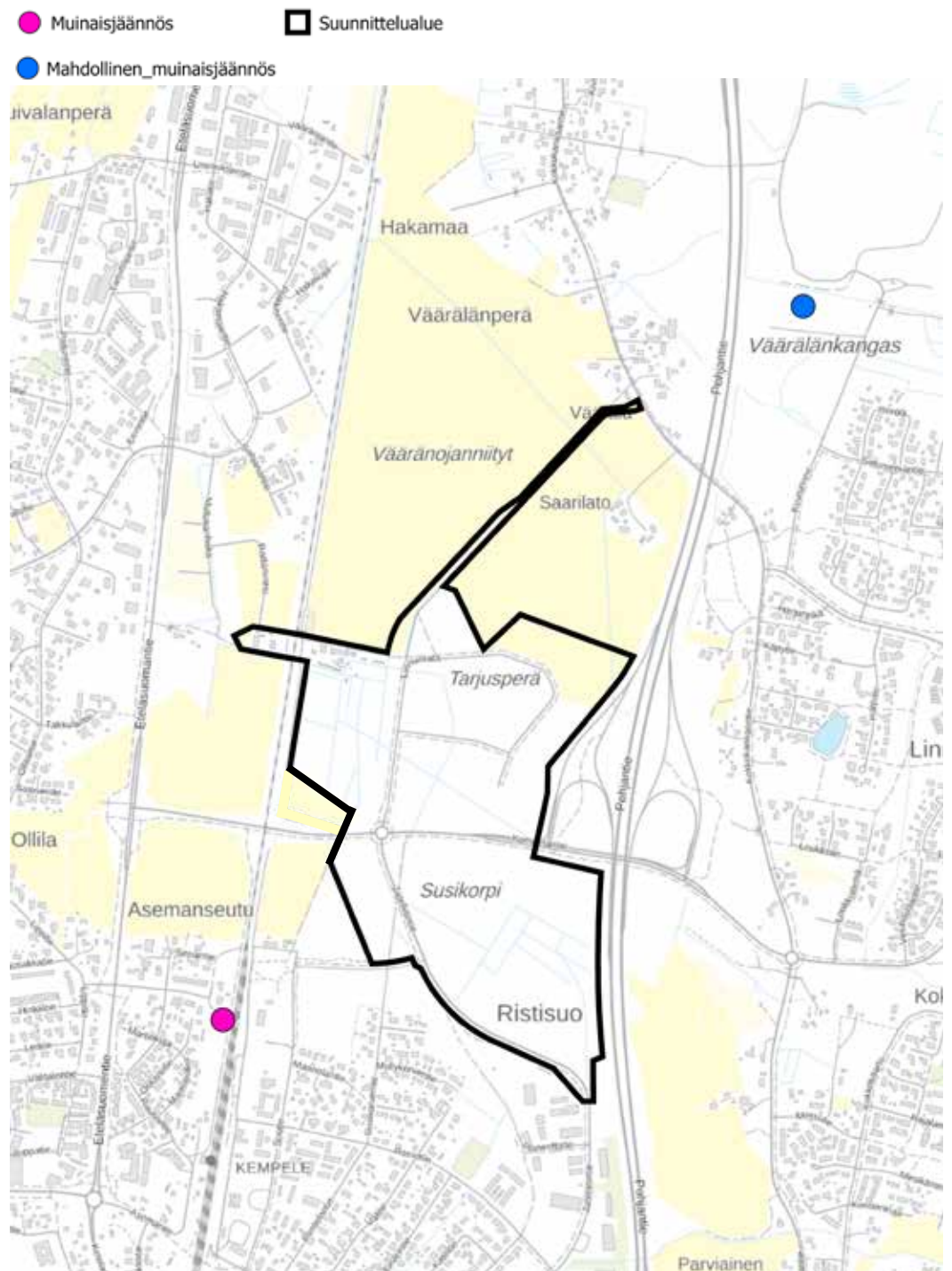
3.1.6. Muinaismuistot ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaisjäännöskohteita. Lähin tiedossa oleva muinaisjäännöskohde (Kuusela 244040001) sijaitsee noin 0,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen. Noin 0,5 kilometrin etäisyydellä Kokkokankaantielle päättyvästä kaava-alueeseen kuuluvasta yksityistiestä koilliseen sijaitsee myös mahdollinen muinaisjäännös (Väärälänkangas 1000010457).

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Muinaisjäännökset suunnittelualueen lähistöllä.

Taustakartta © MML 2020. Aineisto © Museovirasto.



3.1.7. Maisema

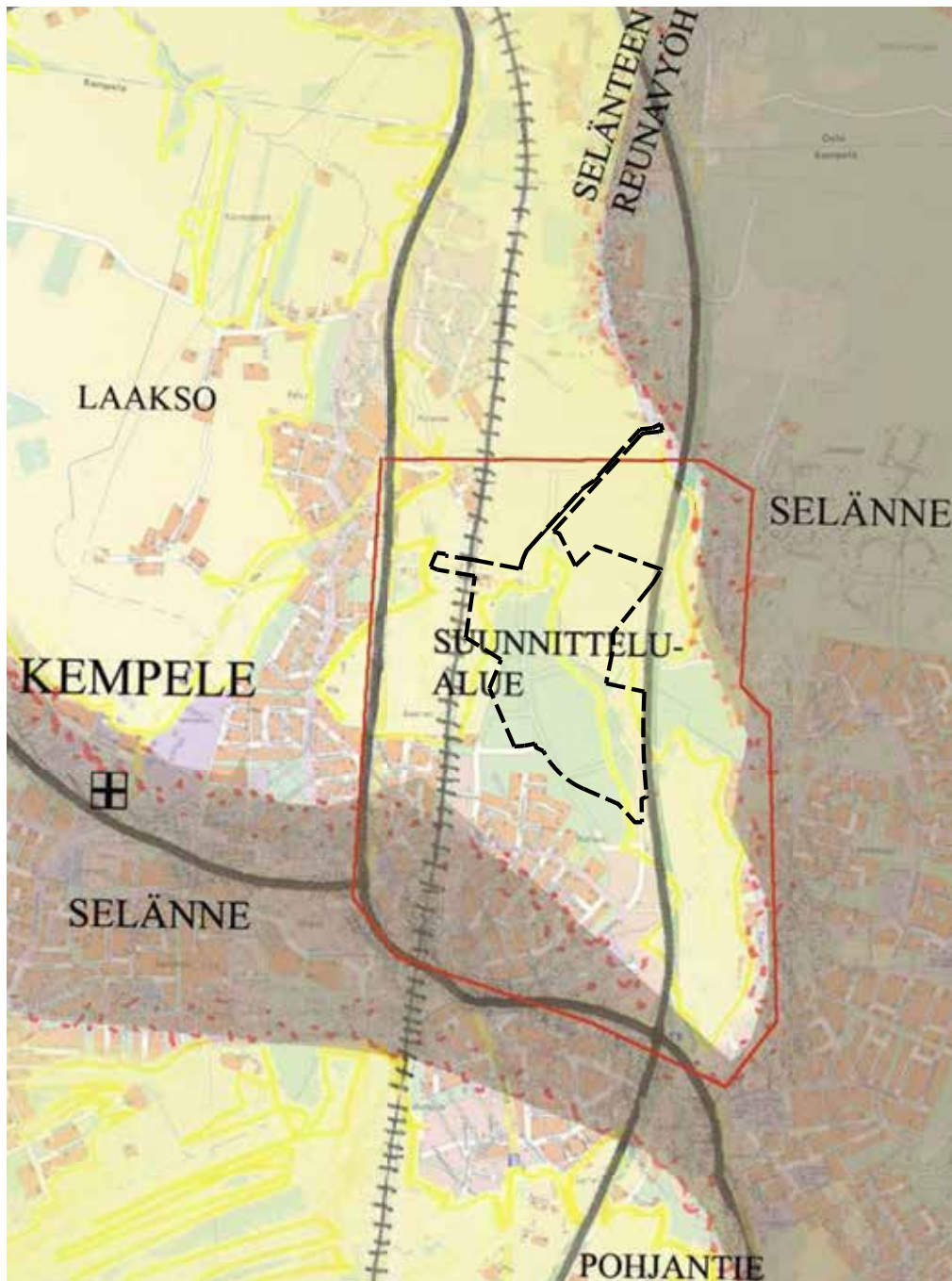
Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue sijoittuu maisemarakenteessa selännealueiden väliin laaksomaiseen kohtaan.

Suunnittelualue on luontaisine maastonmuotoineen tasaista. Alueella olevien hulevesialtaiden tuntumaan on toteutettu pienimittakaavaista maastonmuotoilua paikoin noin kahden metrin korkuisina mäkinä. Suunnittelualueen pohjoisosista avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue.

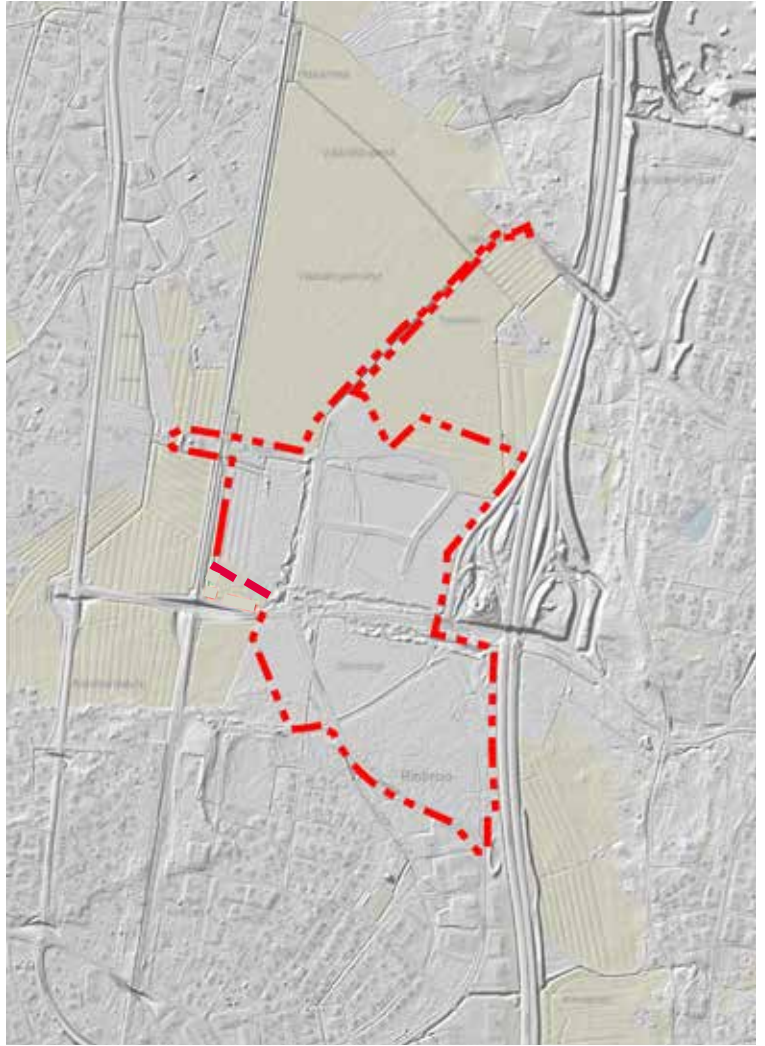
Vuonna 2008 laaditun maisemaselvityksen mukaan suunnittelun tavoitteena tulisi olla hoidettujen niittyjen ja peltojen säilyttäminen riittävän laajoina kokonaisuuksina. Selvityksen maankäyttösuosituksena on esitetty suunnittelualueen pohjoisosan jättämistä rakentamisen ulkopuolelle. Alueella on kuitenkin jo voimassa oleva toimitilarakentamisen salliva asemakaava, joka on lähtenyt rakentumaan kunnallistekniikan sekä 4-5 rakennuspaikan osalta.

Ote Taajaman osayleiskaavan maisema- ja viherverkkoselvityksen maisemarakenne-kartasta (Airix Ympäristö / 2008).

Nyt laadittavan kaavan alue on lisätty kuvaan mustalla katkoviiva.

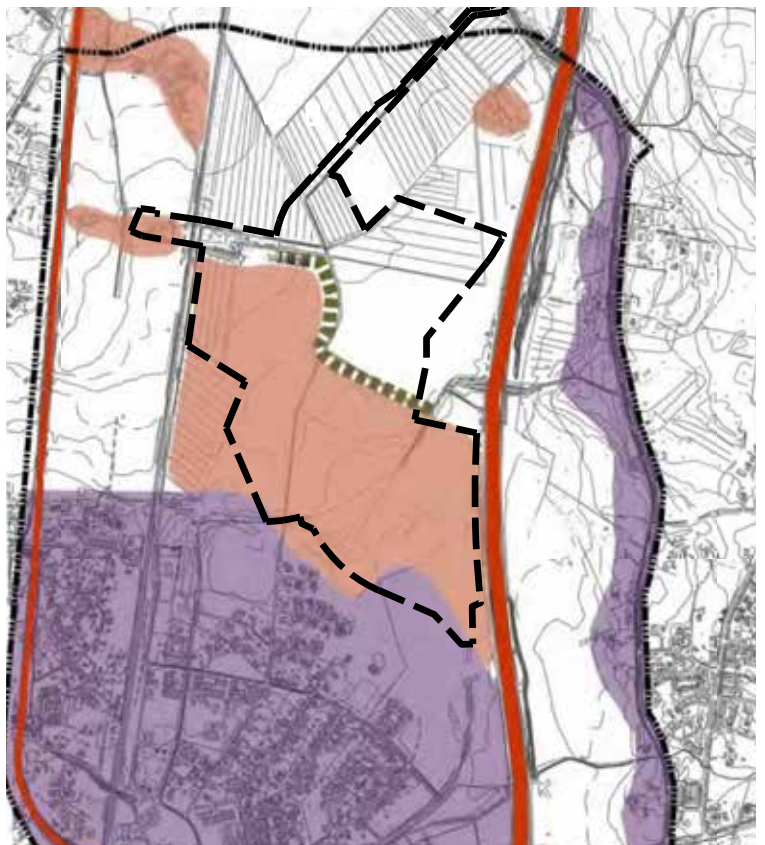


Vinovarjostekuva ja suunnittelualueen
rajaus punaisella.
Taustakartta ja aineisto © MML 2020.



Ote Taajaman osayleiskaavan maisema- ja
viherverkkoselvityksen maankäytön suositus-
kartasta (Airix Ympäristö /2008).
Nyt laadittavan kaavan alue on lisätty kuvaan
mustalla katkoviiva.

-  rakentamiseen suositeltava alue
-  rakentamiseen soveltuva alue
-  ei suositella rakentamiseen
-  tärkeä säilyttämisen arvoinen reunavyöhyke



3.1.8. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentamaton ympäristö on lehti- ja sekapuuvaltaista kangasmetsää ja peltoalueita. Komeetantien ja Zateeliitintien väliin jää myös suoaluetta. Kaava-alueella ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, ei myöskään uhanalaisia luontotyyppejä tai muita luontoarvoiltaan huomioitavia kohteita. Kohdealueella ei ole tiedossa lähteitä, eikä alueella ole valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita tai moreenimuodostumia tai tuuli- ja rantakerrostumia.

Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön 2040 yhteydessä tehdyn luontoselvityksen mukaan (Airix Ympäristö Oy 2013) nyt laadittavan kaavan alueella ei sijaitse erityisiä luontokohteita, mutta kaava-alueen lähiympäristöstä oli vuoden 2013 selvityksen perusteella kaksi metsälakikohdetta; lehtolaikku ja vähäpuustoinen suo (avosuo).

Luontotyyppien ja lajiston uhanalaisluokat ovat muuttuneet vuoden 2013 jälkeen. Nykyiset edellä mainittujen luontoarvokohteiden luontotyyppien (Kontula ym. 2018) ja lajien (Hyvärinen ym. 2019) uhanalaisluokat ovat:

- Rehevä lehtolaikku / GOMaT lehto:
Lehto sijaitsee Väärälänperän lounaisosassa ja on kooltaan 0,3 ha. Tuoreet keskivinteiset lehdot kuten GOMaT lehdot on luokiteltu vaarantuneiksi (VU). Vuonna 2013 (Airix Ympäristö Oy) raportissa mainitut lehdossa havaitut lajit eivät ole uhanalaisia.
- Vähäpuustoinen suo:
Vähäpuustoinen suo on kooltaan 1,5 ha ja sijaitsee Ristisuon luoteispuolella. Suon



Ortokuva. MML 2020.

Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa punaisella rajauksella.

luontotyyppiä ei ole määritelty vuonna 2013 (Airix Ympäristö Oy). Raportissa olevan kuvan ja lajiluettelon perusteella alueella esiintyy suursaraista nevaa (vaarantunut, VU), joka on paikoin vähäpuustoinen. Vähäpuustoiset osat voivat lajiluettelon perusteella olla sararämettä (erittäin uhanalainen, EN). Selvityksessä ei määritelty rahkasammaleita, joihin luontotyyppimääritykset pitkälti perustuvat. Vuonna 2013 (Airix Ympäristö Oy) kyseisellä suo-osalla havaitut ja raportissa mainitut lajit eivät ole uhanalaisia.

Luontoselvityksen päivittämistyöt kesällä 2020:

Vuonna 2013 tehdyssä luontoselvityksen (Airix Ympäristö Oy) ELY-keskuksen tietokantahaussa ei löytynyt tietokantatietoja EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymistä alueella. Kyseisiä direktiivilajeja ei tarkasteltu vuonna 2013 (Airix Ympäristö Oy) tehdyssä luontoselvityksessä. Liito-oravan osalta Airix Ympäristö Oy (2013) raportoi, että alueelle ei löytynyt lajille tyypillisiä elinympäristöjä. Vuonna 2013 ei tehty linnustoselvitystä suunnittelualueelle. Keväällä ja kesällä 2020 tehdään Zatelliitin laajennusalueelle ja sen ympäristöön luontoselvityksen päivityksiä, joihin kuuluvat muutto- ja pesimälinnustoselvitys sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys maastotöineen. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksessä selvitetään ja raportoidaan selvitysalueen luontotyytit, niiden luonnontilaisuus ja uhanalaisuuskat sekä lajisto. Maastotöiden ohessa havainnoidaan mahdollisten luontodirektiivin liitteen IV(a) esiintymispaikat alueella.

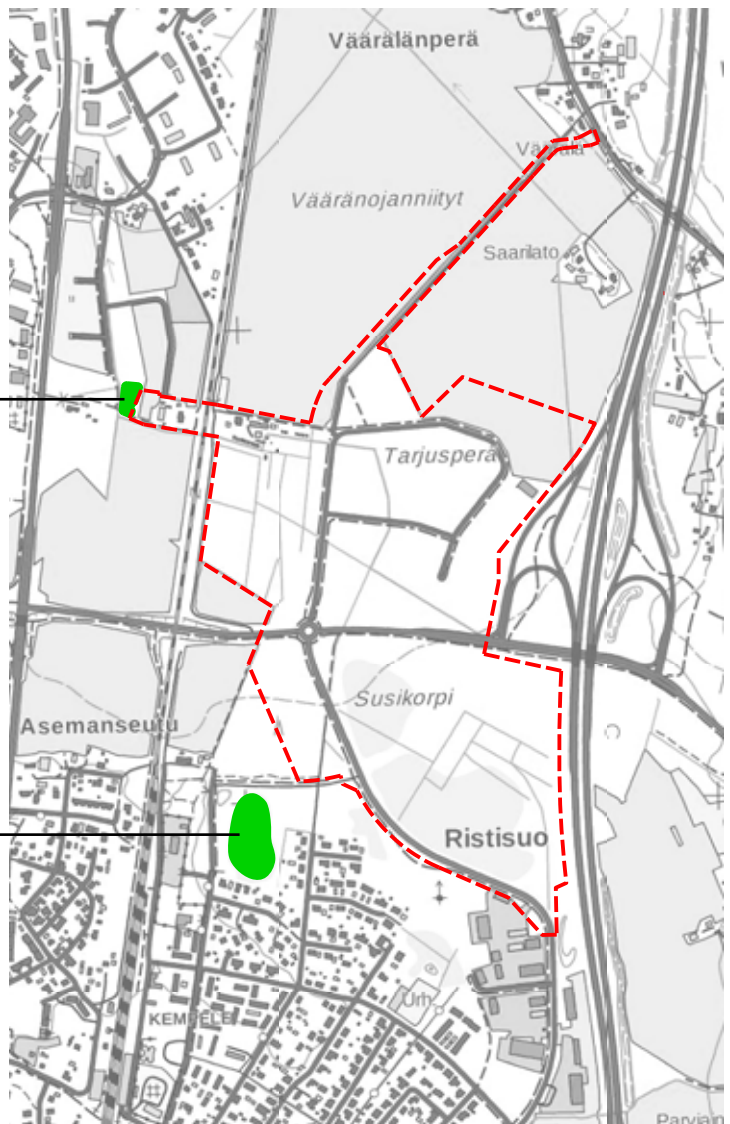
Eliölajit tietokantahaku tehtiin huhtikuussa 2020 (SYKE / Hertta), eikä kaava-alueen osalta ilmennyt mitään lajitietoja. Lajipaikkoja ollut tiedossa myöskään aluerajauksen lähituntumasta. Lähimmät lajipaikat ovat Oulun puolella Perävaioniolla vesihilpi ja sammakonleinikki. Kempeleessä lähin tiedossa oleva paikka on vanhan puutarhaoppilaitoksen alueella sammakonleinikki. Käytettävissä olevat lajitiedot eivät kuitenkaan ole kattavia.

Suunnittelualueen tuntumassa olevat vuoden 2013 luontoselvityksessä esille nostetut kohteet.

Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa punaisella katkoviivalla.

Lehtolaikku.

Vähäpuustoinen suo.



3.1.9. Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueen etelä- ja lounaisreuna kuuluu Kempeleenharjun (11244001) pohjavesialueeseen, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (luokka I).

Hulevedet:

Nyt laadittavan kaavan alueella on toteutettu hulevesien viivytystä laajemminkin vuonna 2016 valmistuneen Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelman (Pöyry Finland Oy 2016) mukaisesti rakentamalla virkistysalueille laajoja hulevesialtaita.

Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräysten (luku 3.11) mukaan pohjavesialueella sijaitsevien teollisuus- ja yritysmaiden varasto-, terminaali- ja logistiikka-alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa asianmukaisesti mitoitettun hiekan- ja öljynerotinlaitteiston kautta sadevesiviemäriin tai maastoon. Määräys koskee vuoden 2014 jälkeen rakennettuja ja rakennettavia alueita.

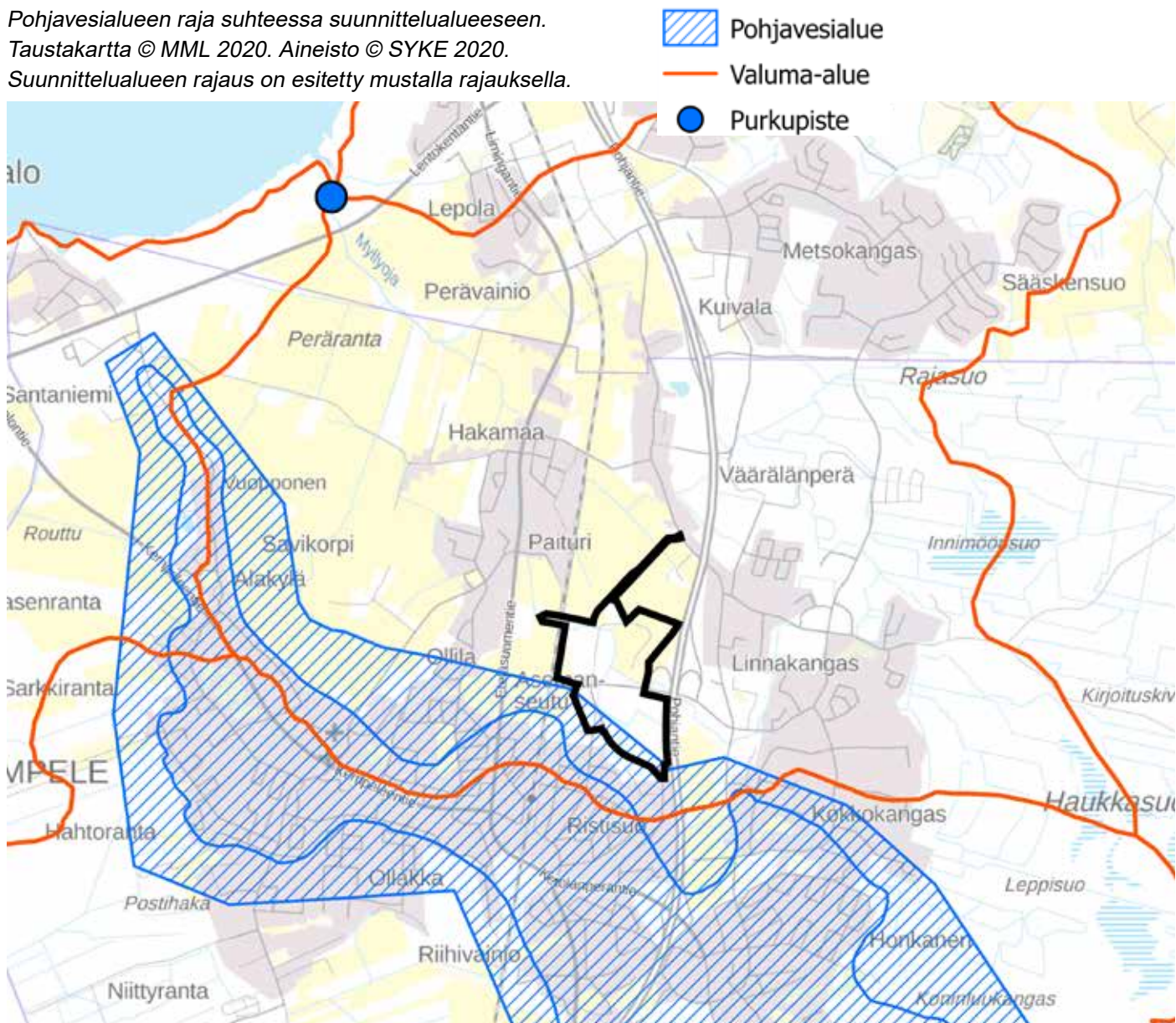


Komeettatien eteläpuolen viheralue- ja hulevesiympäristöä.

Pohjavesialueen raja suhteessa suunnittelualueeseen.

Taustakartta © MML 2020. Aineisto © SYKE 2020.

Suunnittelualueen raja on esitetty mustalla rajauksella.



3.1.10. Maaperä ja rakennettavuus

Voimassa olevan asemakaavan selostuksen mukaan suunnittelualue on pääosin rakentamiseen soveltuvaa sora- ja hiekkapitoista rantakerrostumaa. Pohjoisosassa on huonommin rakentamiseen soveltuvia meri- ja järvierrostromia, jotka edellyttävät erityisiä pohjarakenteita.

Happamat sulfaattimaat...

Gtk:n kartta-aineiston perusteella kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys (ennakkotulkinta) on suuri. Asia tarkentunee myöhemmin kaavatyön aikana tarkemman selvityksen myötä.

...täydentyy...

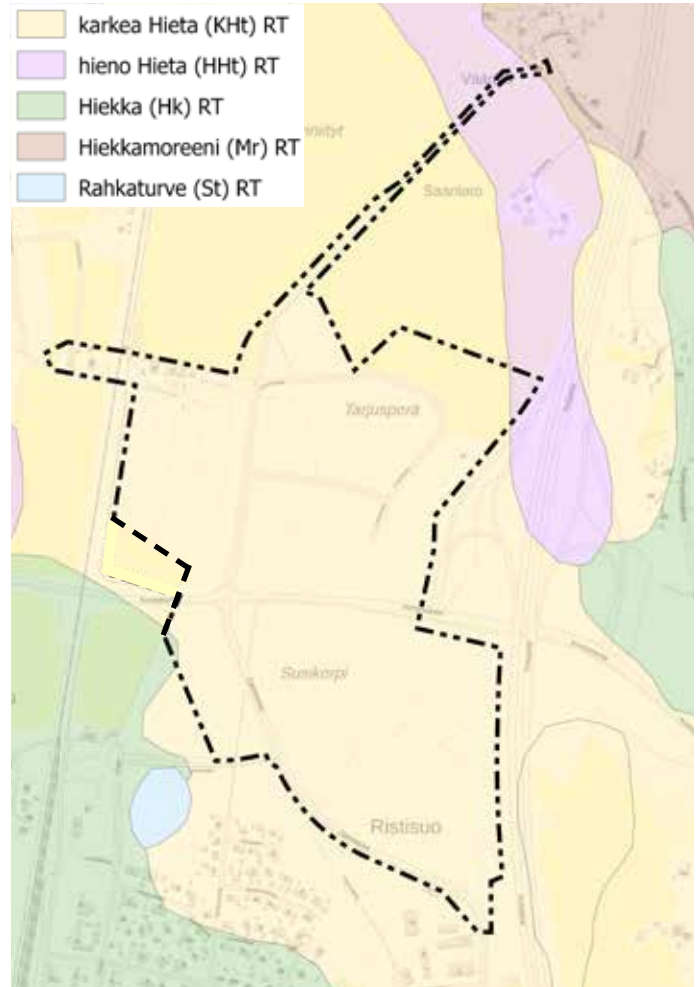
Kallioperä.

Taustakartta © MML 2020. Aineisto © GTK 2020.



Maaperäkartta.

Taustakartta © MML 2020. Aineisto © GTK 2020.



3.1.11. Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle aiheutuu tärinä- ja meluvaikutuksia Ylivieska-Oulu välisestä radasta sekä meluvaikutuksia myös vt 4:n, Kempeleen portin liittymän ja Komeetantien ajoneuvoliikenteestä.

Raideliikenteen melu:

Taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn raideliikenteen meluselvityksen mukaan (raideliikenteen ennustetilanne 2040) kaava-alueella radan molemmiin puolin sijaitsee asuinrakennukset, jotka ovat raideliikenteen melualueella ja joissa ulkoalueilla sallitut melun ohjearvot ylittyvät selvästi sekä päivällä että yöllä. Muilta osin kaava-alueen oleva ja tuleva maankäyttö ei ole meluherkkää, eikä erityisiä melusuojaustarpeita niiden osalta ole, eikä teollisuus-, liike- ja toimistohuoneille aiheudu vaatimuksia julkisivujen ääneneristävyystarpeen osalta.

Mikäli radan varteen sijoitettaisiin asumista, tai opetus- ja kokoontumistiloja, kohdistuisi julkisivuihin ääneneristystarpeita riippuen tilojen etäisyydestä radasta. Viereisen sivun alaosan kuvassa on esitetty ääneneristysvaade suhteessa asumiseen.

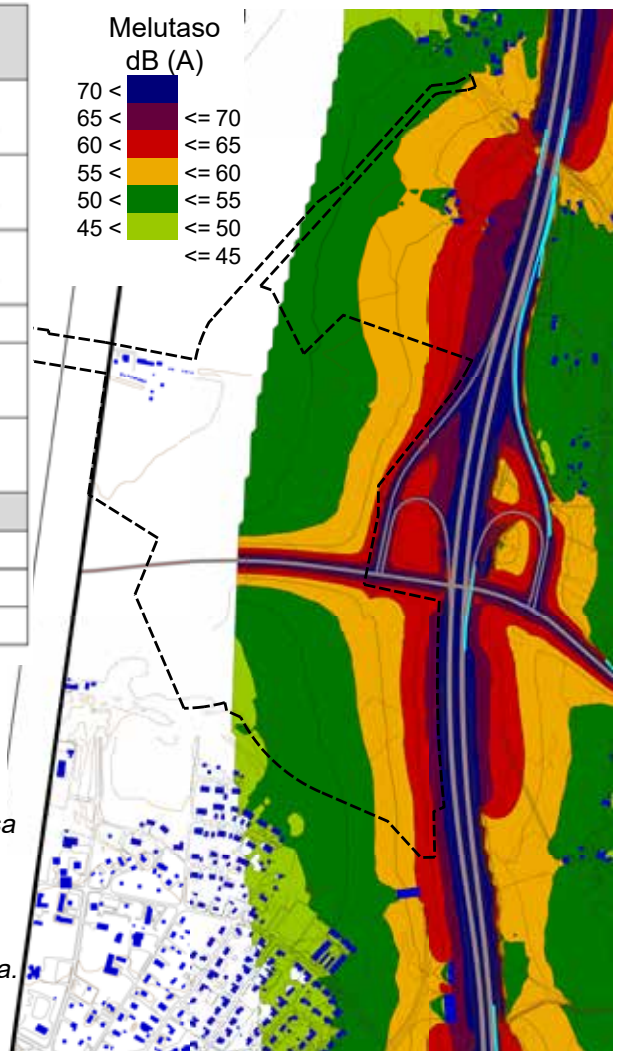
Ajoneuvoliikenteen melu:

Vt 4:n ajoneuvoliikenteen melua on selvitetty Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele-Kello yleissuunnittelutyön työn yhteydessä vuonna 2008 (Valtatien parantaminen välillä Kempele-Kello, Yleissuunnitelma, Tiedhallinto 2008). Yleissuunnitelmassa ei ole esitetty melusuojauksia Zatelliitin työpaikka-alueen ja vt 4 väliselle alueelle. Yleissuunnittelun periaatteena oli, ettei "työpaikkakajakoilla", joihin nyt laadittavan asemakaavan alue kuuluu, tehdä melusuojauksia, sillä vt 4 varteen rakentuvat toimitilarakennukset muodostavat melusuojan taaempaan olevaa asutusta vasten. Ko. meluselvityksen jälkeen vt 4 varteen (Zatelliitintielle) on rakentunut lisää toimitilarakennuksia, jotka parantavat vt 4 ja radan välisen asutuksen suojaa vt 4 liikennemelun vaikutuksiin nähden.

Vt 4 parantamisen yleissuunnitelman melukartasta (ks. kuva alla) näkyy, että Komeetantien varsi on vt4 ohella liikennemelun aluetta. Valtioneuvoston melutasoista antamassa päätöksessä (993/192) ei ole ohjearvoja ulkomelutasoille liike- ja toimistorakentamista eikä teollisuusrakentamista koskien. Liike- ja toimistohuoneistoja koskee 45 dB sisämelun ohjearvo, joka on nyt laadittavan kaavan alueella helposti saavutettavissa suhteessa vt 4 meluun normaalilla julkisivurakentamisella.

Taulukko alla: Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot.

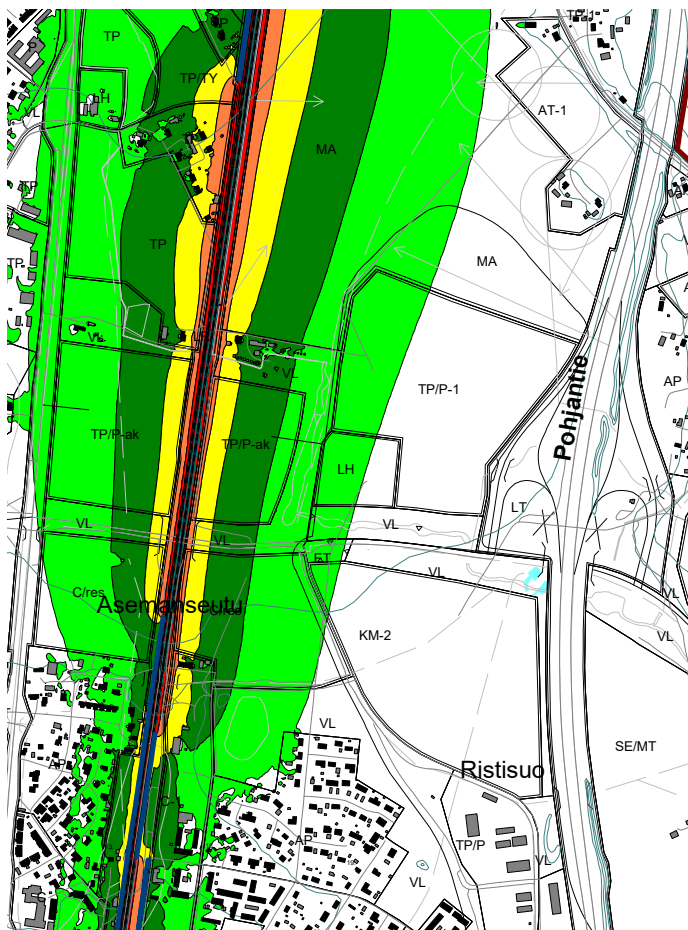
Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-



Kuva oikealla: Vt 4 meluvyöhykkeet päiväaikaan ennustetilanteessa 2030 (L_{Aeq} 07-22).

Ote Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele-Kello yleissuunnitelman meluselvityksestä vuodelta 2008.

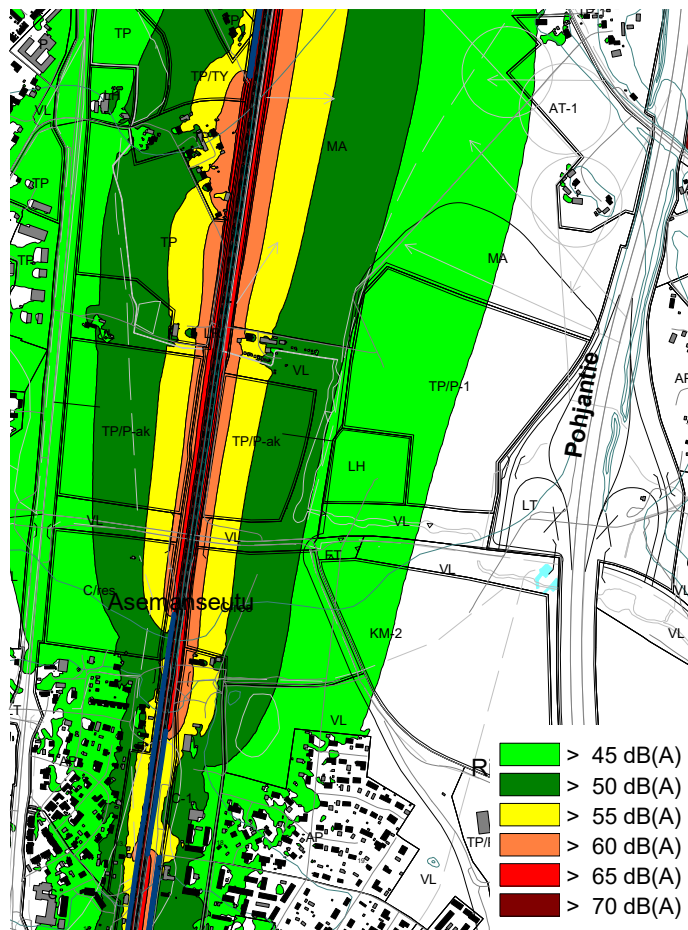
Nyt laadittavan kaavan alue on lisätty kuvaan mustalla katkoviivalla.



Yllä vasemmalla:

Raideliikenne-ennuste päiväajan keskiäänitasolla 2040

Otteet ovat Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 raideliikennemeluselvityksestä /Promethor /2017).



Yllä oikealla:

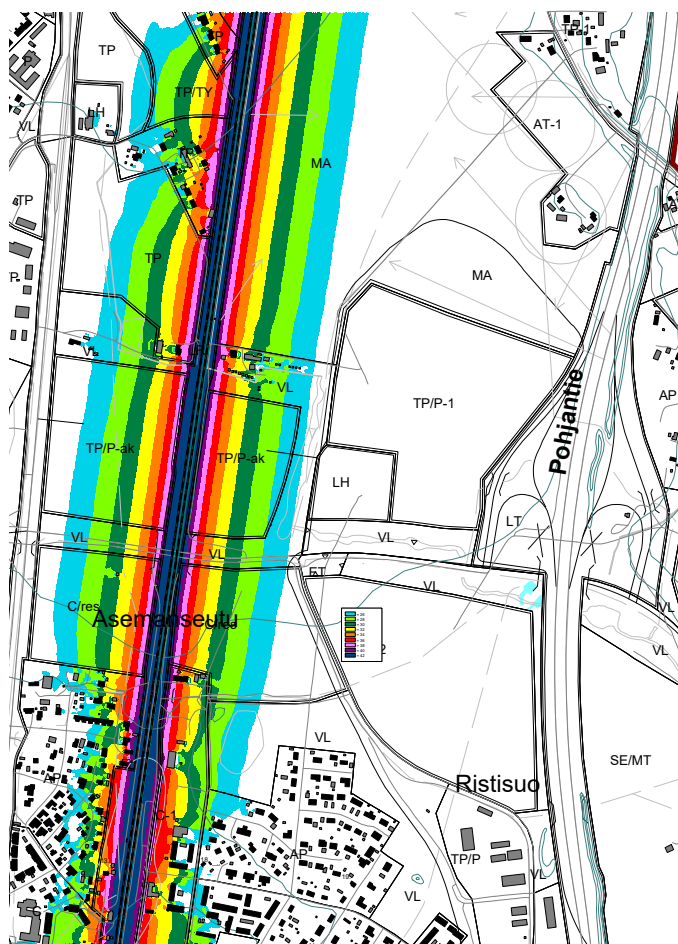
Raideliikenne-ennuste yöajan keskiäänitasolla.

Otteet ovat Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 raideliikennemeluselvityksestä /Promethor /2017).

Viereinen kuva:

Asuinhuoneita sisältävien julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset raideliikenteen hetkellisen maksimiäänitason mukaan määriteltynä. Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 raideliikennemeluselvityksestä /Promethor /2017).

28-30 dB(A) ääneneristysvaatimus on saavutettavissa normaalilla julkisivurakentamisella.



Tärinä:

Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2017 laaditun tärinäselvityksen suositukset ovat seuraavat:

- Alle 80 metrin etäisyydelle radasta ei suositella rakentamista, joskin tärinäherkästä toiminnasta poikkeavat toiminnot voidaan sijoittaa tätä lähemmäs rataa, kunhan varmistetaan ettei rakenteiden vaurioitumistaso ylitä.
- 80-180 metrin etäisyydelle radasta (D -tärinäluokka) voidaan sijoittaa toimistoja, liiketiloja, liikuntatiloja sekä teollisuutta, mutta alueelle ei suositella uutta asuinrakentamista lukuun ottamatta yksittäisiä täydennysrakentamiskohteita.
- Lähemmäs kuin 390 metrin etäisyydelle radasta voidaan toteuttaa yksikerroksisia tai vähintään V-kerroksisia rakennuksia. Mikäli 390 metriä lähemmäs rataa suunnitellaan II-IV kerroksisia rakennuksia, tulee rakennuspaikkakohtaisella selvityksellä varmistaa kohteen osalta merkittävä taajuussisältö ja arvioida tärinän mahdollinen voimistuminen sekä tarvittaessa mitoittaa välipohjat ja rakennuksen runko niin, ettei liiallista voimistumista tapahdu. II-IV kerroksisia rakennuksia rakennettaessa voidaan rakennuksiin aiheutuvaa tärinää hallita välipohjien resonanssimitoituksella (jänneväli, jäykkyys ja tuonta) ja rakennuksen korkeudella.
- Rakennusten lattioiden värähtely riippuu lattioiden ominaistaajuuksista. Taajuussisältö ja tärinän voimistumisen arvio tulisi tehdä tarkemmin rakennuspaikkakohtaisesti.
- B- ja A -tärinäluokkien alueilla (etäisyys enemmän kuin 390 metriä radasta) tärinä ei aiheuta rajoituksia rakentamiselle.

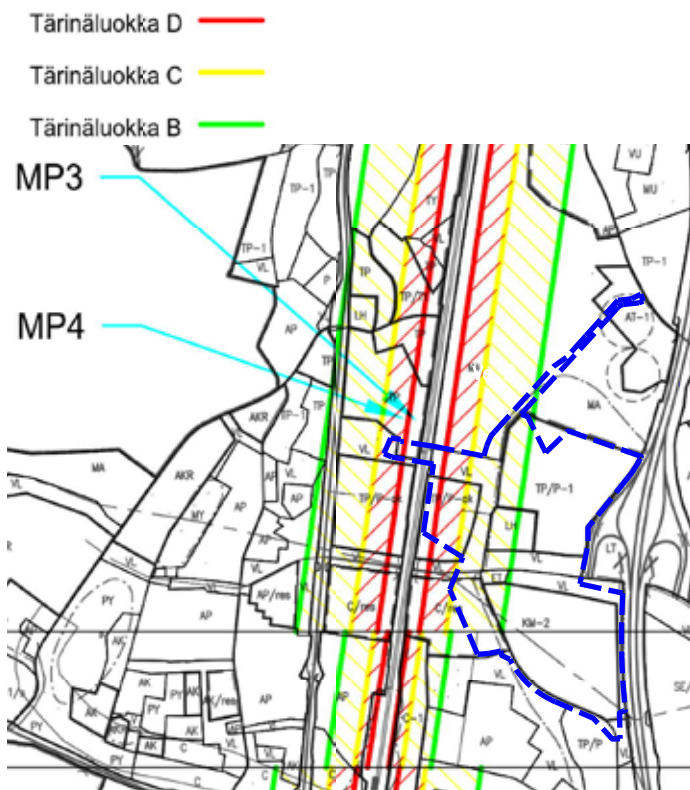
Vuonna 2017 laadittua tärinäselvitystä päivitettiin 27.7.2019. Päivityksessä tarkennettiin suosituksia ja tehtiin paalulaatan päällä olevan raiteen tarkastelu.

Päivityksessä tärinäselvityksessä todetaan, että mikäli raskaimpien tavarajunien liikennöinti poistuu, vähenee tärinähaitta selvästi. Tärinähaitta vähenee myös, mikäli tärinäjunat siirretään kulkemaan paalulaatan päällä kulkevaa raidetta pitkin. Tällöin tärinävyöhykkeet olisivat selvästi kapeammat.

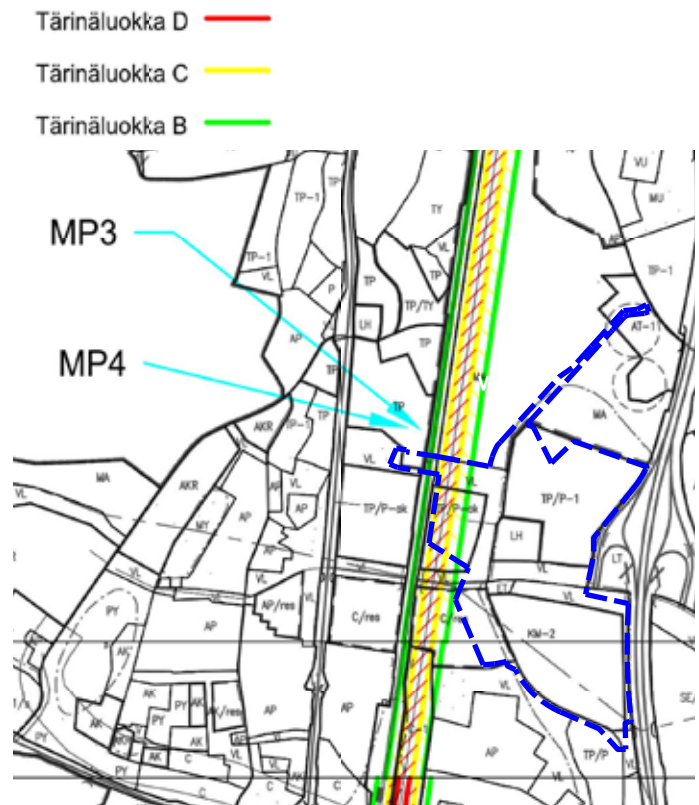
Paalulaattaraiteen rakentamisen ajankohta ei kuitenkaan ole tiedossa, eikä myöskään varmuutta raskaimpien tärinäjunien poistumisesta ole, jolloin kaavasunnittelun täytyy perustua vuoden 2017 tärinäselvitykseen.

Alla oikealla: Tärinäkartta "nykytilanne". Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavan tärinäselvityksestä vuodelta 2017.

Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaava-alue on lisätty kuviin sinisellä katkoviivalla.



Alla vasemmalla: Tärinäkartta "paalulaattaraiteella". Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavan päivitetystä tärinäselvityksestä vuodelta 2019.



3.1.12. Pilaantuneet maat

Ympäristökarttapalvelu Karpalon mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita (maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet).

3.1.13. Tekninen huolto

Voimassa olevan kaavan alueelle, Linnunradan tuntumaan on rakennettu tarvittavat kunnallistekniset verkostot vuonna 2017. Linnunradan varrella on kolme uutta puistomuuntamoja. Komeetantien eteläpuoleisilta kaava-alueilta sekä radan ja Linnunradan välistä tarvittava kunnallistekninen verkosto puuttuu. Hulevesiverkosto on rakennettu Linnunradan, Zatelliitintien ja Jupiterintien varsille.

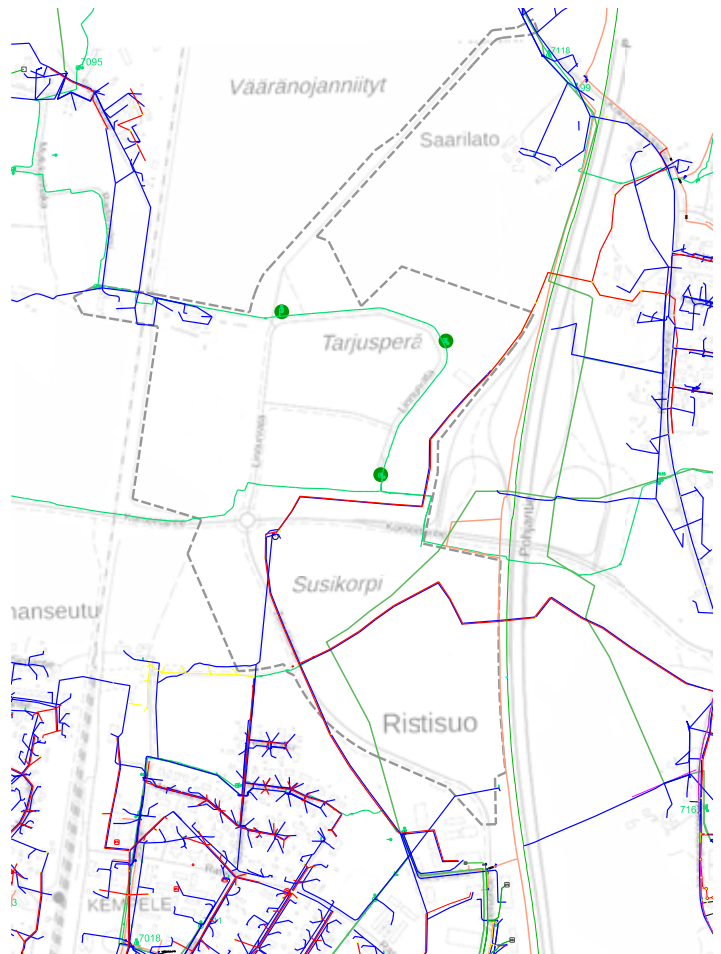
Zatelliitintien ja vt 4:n välissä kulkee nykyisin korttelialueen halki vesihuollon runkolinja (vesijohto, jätevesiviemäri), joka jouduttaneen siirtämään laadittavan kaavamutoksen myötä. Komeetantien ja Zatelliitintien risteysalueen kaakkoiskulmassa olevalla ET-alueella sijaisee pumppaamo ja laitetila.

...Alla oleva kuva on kunnan johtokartasta (+ 20 kv sähkölinja ja Linnunradan muuntamot -tiedosto). tarkistetaan kuvan ajantasaisuus jatkossa...

Kaava-alueen johtoverkoston.

Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa harmaalla katkoviivalla.

-  Muuntamo ja sähkökaapeli
-  JVO, JV
-  VJO, LV
-  KL



3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttö-tavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla linjataan maamme alueidenkäyttöä tulevaisuuteen vastaten yhteiskunnassa meneillään olevan kehityksen tuomiin haasteisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on huomioitava ja niiden toteutumista edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Kaavahanketta koskevia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.



3.2.2. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä, jonka muodostavat kolmessa vaiheessa laaditut vaihemaakuntakaavat.

Maakuntavaltuuston on hyväksynyt

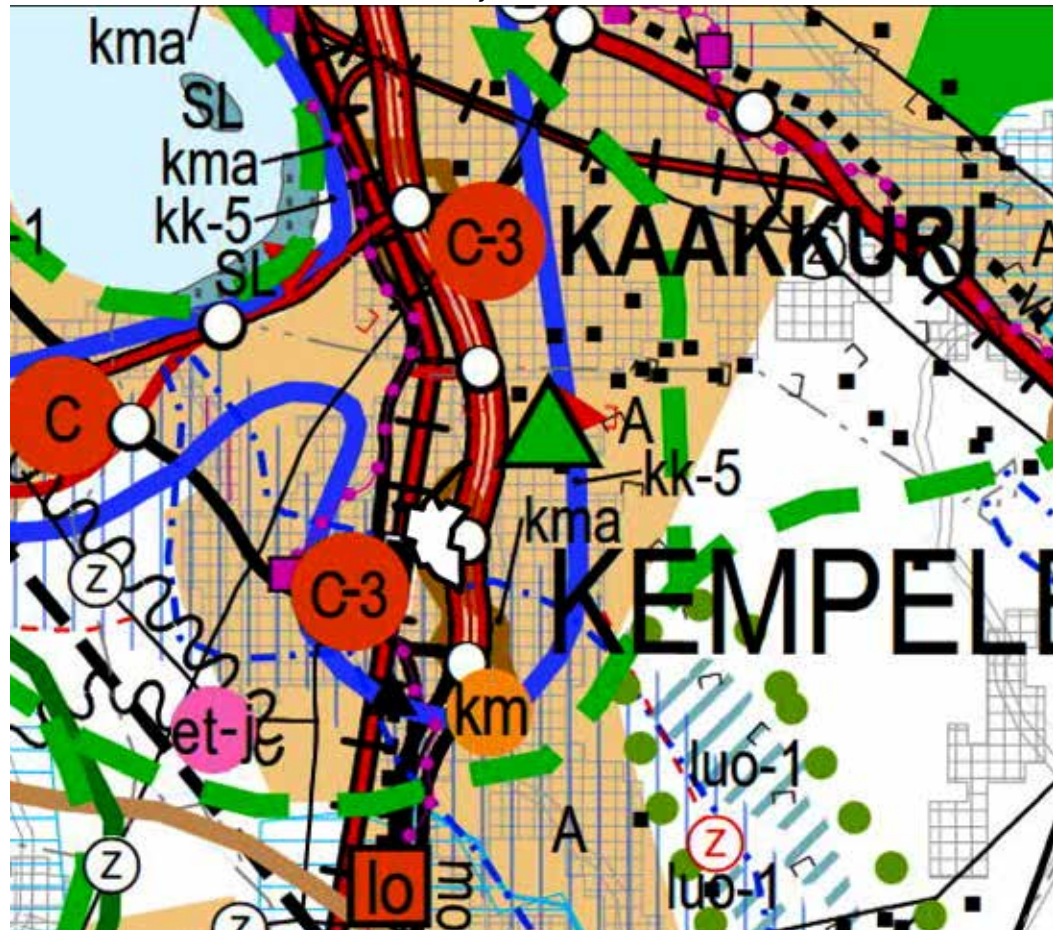
- Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013
- Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016
- Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018.

Kyseiset vaihekaavat 1 ja 2 ovat lainvoimaisia. 3. vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, sillä siitä on tehty kahdeksan valitusta. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 5.11.2018 (§ 231) 3. vaihemaakuntakaavan kuitenkin tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Zatelliitin asemakaavamuutoksen kannalta olennaisia muutoksia 3. vaihemaakuntakaavassa oli kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen.

Zatelliitin asemakaavamuutoksen alue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A) sekä Kempeleen keskusta osoittavan keskustatoimintojen kohdemerkinnän (C-3) välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue sijaitsee myös maakuntakaavassa osoitetulla Oulun seudun laatukäytävän alueella (kk-5). Alue on osoitettu maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin), jolle on määritetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi 110 000 k-m².

Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnitelue on rajattu kuvaan valkoisena alueena.



3.2.3. Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.6.2019 lainvoiman saanut Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040. Zatehtiin asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijoittuu pääosin osayleiskaavan TP, KM-2 ja C -alueille.

Zatehtiin asemakaavan muutos ja laajennusaluetta koskevat keskeiset osayleiskaavan merkinnät ovat seuraavat:

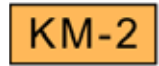


Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen väri ja kirjaintunnus ilmaisevat käyttötarkoituksen.



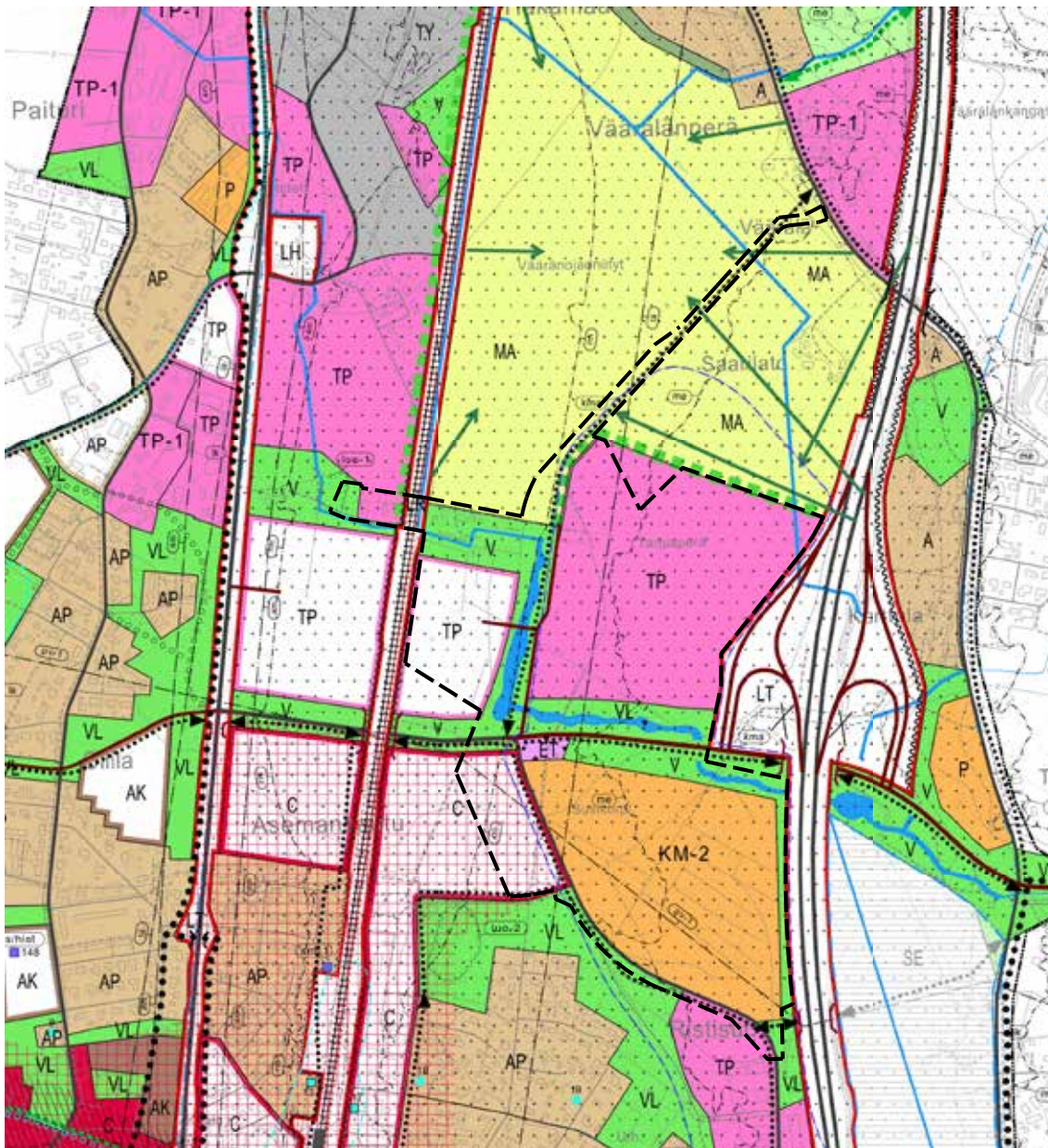
Keskustatoimintojen alue.

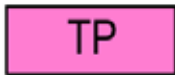
Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhaiirioita aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Asumiseen varattuja alueen osia tulee tiivistää. Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista asumisen, yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä. Asemakaavasuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakenteelliseen pysäköintiin ja pysäköintiratkaisun vaikutukset pohjaveden suojeluun.



Kaupallisten palvelujen alue, jolla saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä, työpaikkoja ja palveluita.

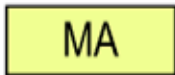
Alue varataan seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, niiden palvelutarjontaan liittyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskitymiä. Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon mahdollinen suuri tilantarve tai liikennealueen tarve, jotka vaikeuttavat sijoittumista keskusta-alueelle. Alueen tätä yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen, sekä kehittää kansainvälisesti vetovoimaista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.





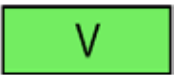
Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa metsätalouskäyttöön ja kotieläinten pitoon tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia, sekä erilaisia kulkuyhteyksiä. Alue on avoin peltoalue tai perinteen mukainen niitty. Metsittäminen arvokkailla peltoalueilla on kielletty. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa toimenpiderajoitus (MRL 128§, 43.2§).



Virkistysalue.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee arvioida alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja turvata viheryhteyksien ja eri liikuntamuotoja palvelevien reittien jatkuvuus.



Lähivirkistysalue.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee arvioida alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja turvata viheryhteyksien ja eri liikuntamuotoja palvelevien reittien jatkuvuus.



Rautatieliikenteen alue.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.



Suojavihervyöhyke.

Nykyinen säilytettävä reunapuusto tai uusi istutettava puusto-vyöhyke, joka rajaa ja peittää rakennettavaa aluetta. Puulajistossa tulee suosia luonnonmukaisia kasvupaikalle sopivia havupuita.



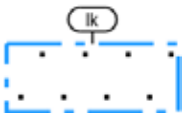
Keskustamaisena kehitettävä alue.

Ympäristöltään keskustamaisena kehitettävä vyöhyke, jolla tulee arvioida asemakaavojen ajantasaisuus.

Merkintä kuvaa joukkoliikennepalveluiden piirissä olevaa vyöhykettä, joka sisältää myös rakentamattomia tai osittain vajaakäyttöisiä alueita, joita tulee pitkällä aikavälillä kehittää monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen.

Asumiseen käytettävillä alueen osilla tulee tarkentuvassa suunnittelussa osoittaa riittävästi joukkoliikennettä tukeva rakentamistehokkuus.

Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, ja pyöräpysäköinnin riittävyyteen, sekä kehittää vetovoimaista, jalankulkupainotteista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista ympäristöä. Tarkentavassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat meluhaitat.



Oulun seudun laatukäytävä.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kuntien välinen yhteistyö ja hankkeiden yhteensovittaminen. Kehittämiskäytävän varrella sijaitsevaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Suunnittelusuositus: Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.



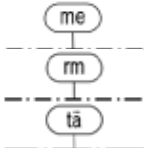
Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue.

Merkinnällä on osoitettu Kempeleen keskustan ulkopuolinen alue, jolle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 000 k-m², josta enintään 110 000 k-m² voidaan sijoittaa muualle kuin olemassa olevan Zeppelinin kauppakeskuksen yhteyteen. Zeppelinin alueella suuryksikön enimmäismitoitus on 50 000 k-m².



Maisemallisesti tärkeä näkymä.

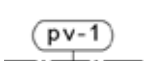
Alueen hoidon ja tätä yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huolehtia siitä, että liikenneväylältä säilyy näkymä peltoalueelle.



Melualue. Valtatien 4 55dB päivämelualue vuoden 2030 liikenne-ennusteelle valtatieen tiesuunnitelmassa esitettyjen suojausten toteuttamisen jälkeen.

Raideliikenteen melualue.

Raideliikenteen tärinävaikutusalue. Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta.



Tärkeän pohjavesialueen raja.

Kyseessä on vedenhankintaa varten tärkeä I-luokan pohjavesialue. Pohjavesialueilla tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2§). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakennustoimenpiteitä tai toimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista uutta teollisuutta tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita.

Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toimenpiteistä on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto. Öljy- tai polttoainesäiliöt, sekä muiden pohjaveden puhtautta vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee varustaa riittävän tilavilla suoja-altailla ja sijoittaa maan päälle rakennusten sisätiloihin tai katoksen alle. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty.



Kevyen liikenteen yhteystarve. Jalankulun ja pyöräilyn aluereitti.

Vesiuoma.

3.2.4. Asemakaava

Suunnittelualueen itäosa kuuluu 23.8.2017 hyväksytyn asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alueeseen (Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisysteys 2. vaihe). Suunnittelualueen länsiossa (kortteli 2207 ja rata-alue) kuuluu 12.12.2016 hyväksytyn Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen laajennuksen asemakaavan alueeseen. Radan itäpuolinen alue Komeetantien molemmin puolin on asemakaavoittamatonta.

3.2.5. Muut keskeiset olemassa olevat suunnitelmat ja selvitykset

Kempeleen kunnan maankäytön kehityskuva ja Kempeleen keskusta-alueen visio:

Kempeleen kunnan maankäytön kehityskuva 2050 ja Kempeleen keskusta-alueen visio käsiteltäneen kunnanvaltuustossa keväällä 2020. Ko. strategioissa Komeetantien ympäristön kehittäminen on priorisoitu kunnan tärkeimmäksi edistettäväksi maankäyttöhankkeeksi työpaikka-alueiden osalta. Keskusta-alueen visiossa on huomioitu myös lähijuna-asema sekä yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma / 2016-2019:

Suunnitelmassa (liite 2, päivitys 2019) nyt laadittavan kaavan alue on määritelty suurimmalta osaltaan hulevesien viivytysrakenteiden alueeksi ja alueeksi, jolla tulee imeyttää hulevesiä.

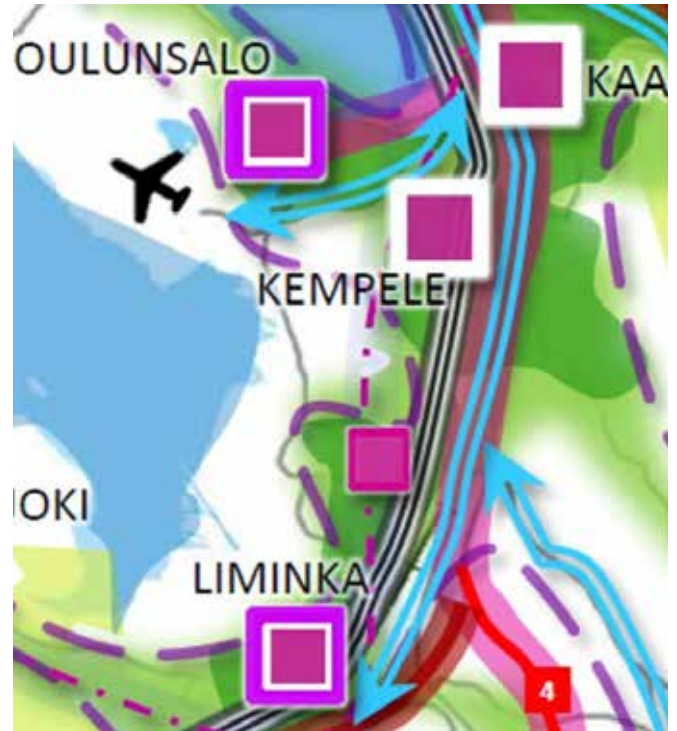


*Ote ajantasa-asemakaavasta.
Suunnittelualue on rajattu kuvaan
punaisella katkoviivalla.*

Oulun seudun MALPE -sopimus 2016-2019:

Oulun seudun kuntien yhteistyönä allekirjoitettiin valtion ja seudun kuntien välinen MALPE –sopimus 9.6.2016. Sopimus perustuu sopimusosapuolien yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 konkretisoi sopimuksen tavoitteita, joista tärkeimmät on koottu rakennemallin maankäyttökarttaan.

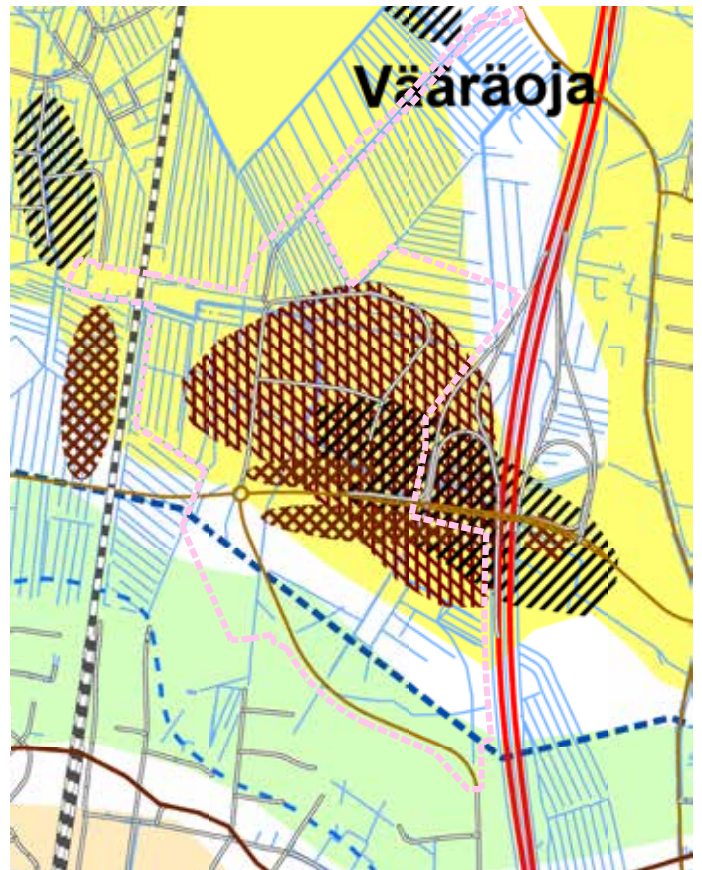
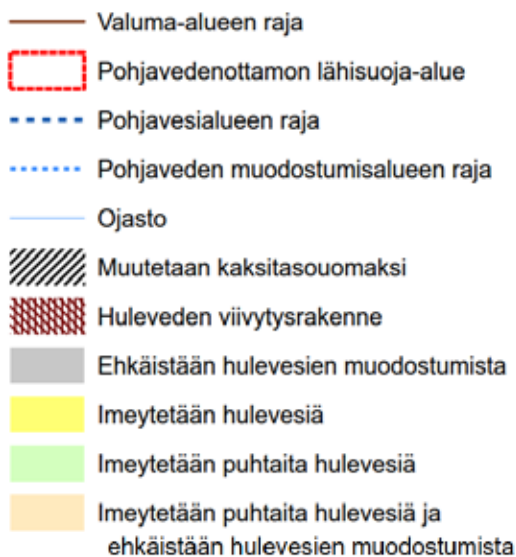
Kempelettä koskettavia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä seudullisten joukkoliikenteen laatukäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus (valkoreunainen neliö).



Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 maankäytön koostekartasta.

Ote Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelman liitteen 2 päivityksestä (Pöyry 2019).

Nyt laadittavan asemakaavan alue on lisätty kuvaan vaaleanpunaisella katkoviivarajauksella.



3.2.6. Maanomistus

Kempeleen kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Linnunradan ja Kokkokankaantien väliin jäävä yksityistie on yksityisessä omistuksessa kuin myös muutama voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Myös radan ja Komeetantien lounaiskulmassa oleva tila (peltoalue) on yksityisessä omistuksessa, joskin keskustelut omistussuhteesta ovat käynnissä.

3.2.7. Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 31.2.2002 ja se on tullut voimaan 1.2.2002. Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.8. Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on MRL 54 a-c-§ mukainen. Pohjakartta vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisajan olosuhteita (25.3.2020).

3.3. Kaavatyön yhteydessä tehtävät selvitykset

Kaavatyö perustuu pitkälti Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja lähteisiin. Tarvittavilta osin tehdään lisäselvityksiä.

3.3.1. Kaupallinen selvitys

Osana kaavatyötä ja vaikutusten arviontia tehtiin kaupallinen selvitys (*Zatelliitin kaupallinen selvitys, Ramboll Finland xx.xx.2020*).

Selvityksessä todetaan, että Kempeleen nykyisestä vähittäiskaupan kerrosalasta merkittävin osa (noin 72%) sijoittuu Zeppeliinin alueelle ja Kempeleen keskusta vähittäiskaupasta (pääosin päivittäistavarakauppaa) sijoittuu noin 11 %. Nykytilanteessa Zatelliitin alueella sijaitsee noin 13 % kunnan vähittäiskaupasta. Zatelliitissa vähittäiskauppa on pääasiassa autokauppaa ja siihen liittyvää huolto- ja varaosatoimintaa.

Kempeleen erikoistavarakaupan tarjonta on nykytilanteessa keskittynyt voimakkaasti kauppakeskus Zeppeliiniin ja sen lähialueelle. Kunnan erikoistavarakaupan ja palveluiden tarjonta rajoittuu pääasiassa Kempeleentien ja Ketolanperäntien tuntumaan päivittäistavarakaupan läheisyyteen.

Vähittäiskaupan liikevaihto Kempeleessä oli vuonna 2017 yhteensä noin 133 miljoonaa euroa jakautuen seuraavasti:

- 49 % päivittäistavarakauppa
- 21 % tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa
- 30 % muu erikoistavarakauppa

Kaupallisen selvityksen mukaan Kempeleessä sijaitseva päivittäistavarakaupan tarjonta vastaa hyvin alueen asukkaiden synnyttämää ostovoimaa. Erikoiskaupan osalta Kempeleeseen virtaa ostovoimaa; Kempeleessä sijaitsee seudullisessa mittakaavassa merkittävää kaupallista tarjontaa ja kuntaan virtaa asiointeja kuntaa laajemmalla alueella. Keskeisimpänä selittäjänä tekijänä on Zeppeliinin kauppakeskus, jonka asioinneista arviolta jopa puolet tulee Kempeleen ulkopuolelta, pääosin Oulun seudulta.

Kempeleen vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan lisääntyvän väestönkasvun sekä kulutuksen kasvun perusteella vuoteen 2040 mennessä seuraavasti:

- päivittäistavarakauppa +104 %
- tilaa vaativa erikoistavarakauppa +159 %
- muu erikoistavarakauppa +159 %
- autokauppa + 159 %

Kaupallisen selvityksen mukaan ostovoiman positiivisen kehityksen synnyttämä liiketilan laskennallinen lisätarve nykyisestä 64 000 km²:sta on vuoteen 2040 mennessä 93 000 k-m², jolloin Kempeleessä olisi siis 157 000 k-m² liiketilaa.

Osa kaupallisen selvityksen keskeistä sisältöä on esitetty kohdassa **5.2.7 Kaupalliset vaikutukset**.

3.3.2. Liikenteellinen selvitys

Osana kaavatyötä tehdään /on tehty liikenneselvitys (*Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin laajennus, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy x.x.2020*). Liikenneselvitys tarkentuu kaavatyön myötä.

3.3.3. Luonto ja linnust selvitys

Vuonna 2013 laadittua Taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyä luontoselvitystä täydennetään laajennusalueen maastokäynnillä kesällä 2020 sekä muuttolinnust selvityksellä ...kesken.

3.3.4. Maaperä juttu ja happamat sulfaattimaat

Tehtäneen kaavatyön aikana kahden eri kaava-alueen osalta yhteisenä...
...kesken...

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kempeleen kunta on katsonut tarpeelliseksi käynnistää asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Zatelliitin alueella, koska alueen vuonna 2017 hyväksytty asemakaava ei vastaa kaikilta osiltaan tämän hetkisiä kaupan alan tarpeita ja kehitysnäkymiä: Etenkin korttelin 3050 osalta alueelle tavoiteltiin vuoden 2017 asemakaavatyön aikaan yhtä suurta toimijaa silloiseen kehittämissyhteistyösopimukseen perustuen. Yhteistyösopimus on purkautunut vuonna 2018 ja nyt korttelin 3050 alueelle tarvitaan joustavampi asemakaava, joka mahdollistaa useampien pienempien toimijoiden sijoittumisen alueelle. Lisäksi kunnan maanomistus on lisääntynyt kaavan laajennusalueilla, jonne tavoitellaan lisää yritystoiminnan rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksen ja laajennuksen myötä on katsottu myös tarpeelliseksi selvittää alueella sallittavan kaupan laatu ja sitä kautta pohtia kaavamääräykset uusiksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti sekä jättää tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa muistutus kaavasta.

4.2.2. Osalliset

Kaavoitusprosessin osalliset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Väylävirasto
- 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
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / DNA palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj

4.2.3. Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille Kempeleen kunnanhallituksen päätöksellä 27.1.2020 § 23. Ilmoitus asemakaavan vielletulosta on julkaistu lehdessä ja kaavoituksen internet-sivuilla. Viireilletulo on mennyt sähköisenä tiedoksi viranomaisille ja postitse maanomistajille.

4.2.4. Yleisötilaisuudet ja muu vuorovaikutus

Osallisten mielipiteet ja näkökannat saadaan selville nähtävillä olojen aikaan, kun kaavasta voi antaa kirjallista palautetta. Kaavatyössä ei tarvittane erillisiä julkisia yleisötilaisuuksia.

4.2.5. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten näkökannat suunnitteluun tulevat esille nähtävillä olojen aikaisilla lausuntokierroksilla. Tarvittaessa pidetään myös palavereita viranomaisten kanssa.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön keskeisin tavoite on laajentaa Zatelliitin asemakaavaa työpaikka-alueena kunnan omistamille maille radan itäpuolella sekä muuttaa korttelin 3050 kaavaa niin, että nykyinen laaja rakennuspaikka jakautuu useampiin pienempiin tontteihin. Myös alueella sallittavan kaupan laatu keskeinen kaavatyössä pohdittava asia.

Zatelliitin asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on tarpeen vastata pienten ja keski suurten yritystonttien kysyntään liikenteellisesti potentiaalisella Zatelliitin työpaikka-alueella; Kempeleen kunnalla ei ole tällä hetkellä riittävästi tarvittavaa tonttivarantoa suhteessa elinkeinoelämän kysyntään.

Elinkeinotoiminnan kannalta pyritään mahdollisimman joustavaan kaavaan, joka jättää vaihtoehtoja toteutukseen, mutta kuitenkin niin, että kaava-alueella sallittava kaupallinen toiminta ei merkittävästi horjuta Kempeleen keskustan tai Zeppelinin kaupallista toimintaa.

4.3.1. Työn aikaiset tavoitteet

- Radan länsipuoleinen kortteli 2207 on otettu mukaan asemakaava-alueeseen OAS-vaiheen jälkeen maanomistajan toiveesta laajentaa rakennuspaikkaansa.
- Mastovaraustarve tuli esille OAS-palautteessa.
- Jupiterintien ja Komeetantien väliin jäävän yleiskaavan C-alue oli laajemmin mukana helmikuussa 2020 julkaistun OASn alueessa, mutta koska ko. alueen asemakaavoituksen tavoitteet eivät ole vielä riittävän yksilöidysti selvillä, päätettiin nyt laadittavan kaava-alueeseen ottaa vain Zatelliintien reunaosa.
- Suunnittelutyön yhteydessä todetut tonttivarauksitarpeet:
 - * laajanko 25 000 k-m2 KM-aluevarauksitoive
 - * n. 3000 m2 tonttivarauksitoive TY:lle
 - * tarvitaan myös 3000-5000 m2 suuruisia KTY -rakennuspaikkoja.

4.3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.2.-6.3.2020 kunnan toimitiloissa (Vihikari 10), Kempeleen pääkirjastolla sekä kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut kirjalliset vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi (Kooste osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet, 28.5.2020).

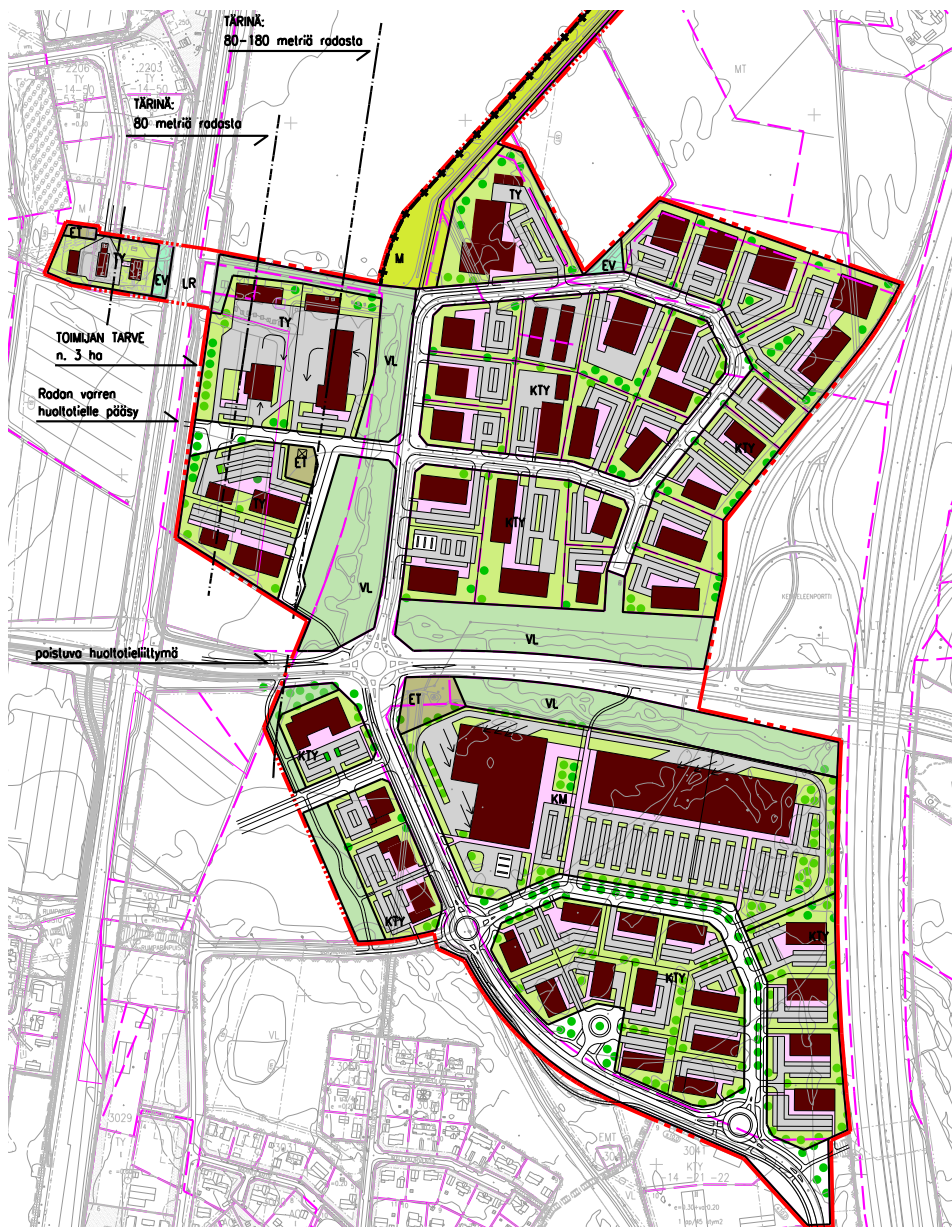
4.3.3. Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

...Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla.

Lausuntopyynnöt sähköisesti viranomaisille ja postitse maanomistajille.

...Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2020 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä.

Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on kootaan /on koottu erilliseksi liitteeksi (Kooste valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet x.x.2020).



Havainnepiirros keskeisimmästä osasta suunnittelualuetta.

4.3.4. Kaavaehdotus

....Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla.
Lausuntopyynnöt sähköisesti viranomaisille ja postitse maanomistajille.
....Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2020 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.
Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet kootaan /on koottu erilliseksi liitteeksi (Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet x.x.2020).

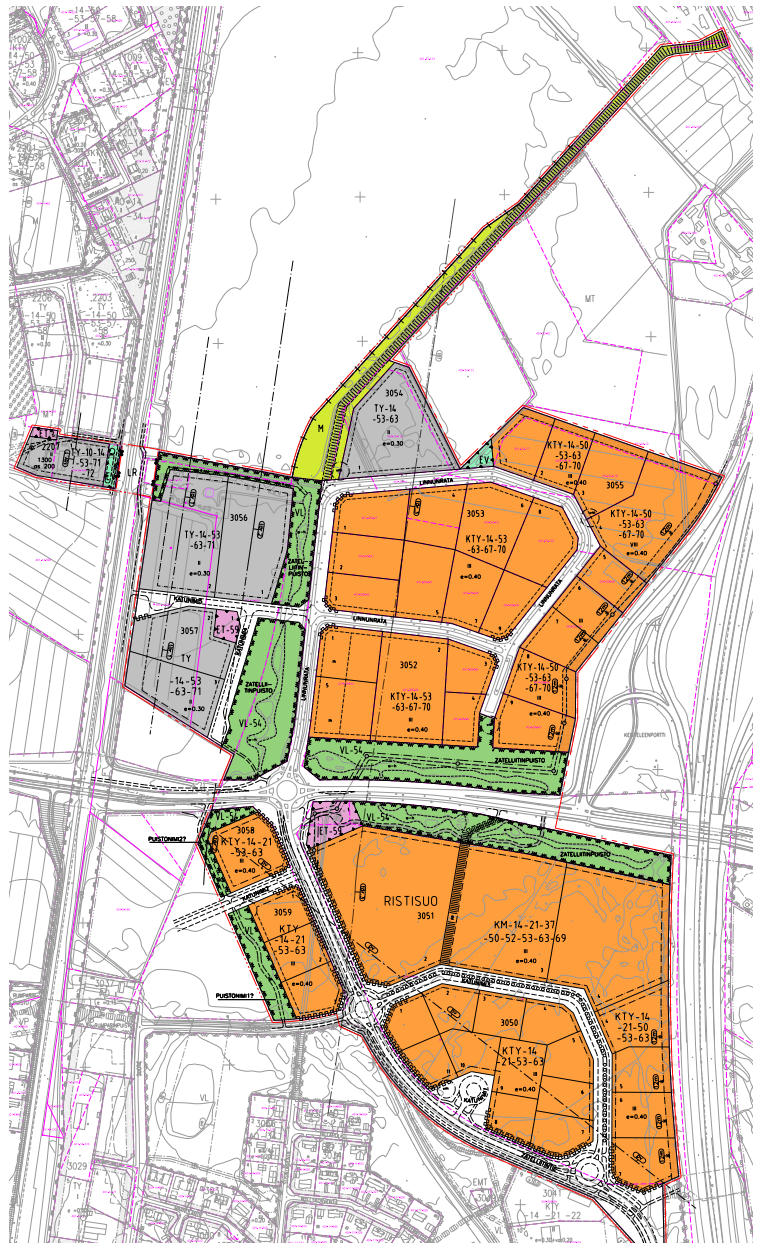
4.3.5. Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy Kempeleen kunnanvaltuusto.

Tieto hyväksymisestä muistutuksen tekijöille ja ELY-keskukselle.

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella.

Asemakaavaluonnos.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Laaditulla asemakaavalla muutoksella ja laajennuksella Kempeleen Ristisuon alueelle osoitetaan kaikkineen 51 rakennuspaikkaa toimitilarakentamiseen, liikerakentamiseen sekä ympäristöhäiriöttömälle teollisuudelle.

Käyttötarkoituksmerkinnät ja kaavamääräykset räätälöity niin, että Komeetantien eteläpuolen korttelialueista muotoutuu pohjoisosaa liiketoimintapainotteisempi ja Komeetantien pohjoispuolisilla alueella toiminnan pääpaino on toimisto-, toimitila- ja ympäristöhäiriöttömässä teollisuudessa.

Kaava-alueen korttelialueet jakautuvat alla luetellun mukaisesti.

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön:

Komeetantien eteläpuolelle, vt 4:n, Zatelliitintien ja uuden kadun (katunimi3) rajaamalle alueelle on osoitettu kolmeen laajaan rakennuspaikkaan jakautuva liikerakennusten korttelin osa merkinnällä KM. Alueelle tavoitellaan yhtä tai useampaa näkyvyydestä ja pääväylien logistisesta sijainnista hyötyvää seudullista toimijaa. Keskustahakuista erikoistavarakauppaa saa olla enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue:

KTY -alueella liikerakentamisen määrän rakennuspaikalla tulee olla alle 4000 k-m².

Komeetantien pohjoispuolisilla KTY -alueilla ei sallita päivittäistavarakauppaa.

TY Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue:

Kaava-alueen pohjoisosissa etäällä vt4:n ja Komeetantien pääväylistä sekä osin metsäalueen takana olevat rakennusalueet on osoitettu teollisuudelle merkinnällä TY.

MUUT ALUEET:

LR alue

Kaava-alueen halki lyhyellä matkalla kulkeva rata-osuus on osoitettu rautatiealueeksi LR -merkinnällä. Kaavan LR -aluerajaus vastaa Ylivieska - Oulu rataosan lisäraidevaraus suunnitelmissa esitettyä rautatiealueen laajuutta.

Virkistys ja suojaviheralueet

Kaavassa on osoitettu alueelle rakennettujen hulevesialueiden ympäristö lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL. Linnunradan länsipuolella viheralueen laajuutta on hieman kasvatettu verrattuna voimassa olevan asemakaavan laajuuteen, jotta alueella kasvavaa metsää voitaisiin säästää.

Komeetantien etäpuoleisella viheralueella (VL) olevat polku on osoitettu kaavassa ohjeellisenä ulkoilupolkuna (up). Myös kaava-alueen lounaispuoleiselle viheralueelle (VL) on osoitettu puistopoluntyyppiseksi tarkoitettu varaus ohjeelliselle ulkoilupolulle.

Liikenne

Asemakaavan liikenneverkko perustuu pääosin alueella jo olemassa olevaan katuverkkoon Komeetantiehen, Zatelliitintiehen sekä Linnunrataan. Vähittäiskaupan suuryksikön (KM) alueelle johtavan kadun (katunimi 3) ja Zatelliitintien risteykseen on varattu tilat kiertoliittymille, sillä Zatelliitintiestä tulee nykyisen ja kaavan salliman maankäytön perusteella pääkatutasoinen yhteys, joka liikenteen sujuvuuden vuoksi edellyttää ko. risteysalueita joko kiertoliittymää tai kanavoituja

Mitoitus:

käyttötarkoitus

osuus koko kaavan alasta

rak.oikeus

KM	14 %	33 450 k-m ²
KTY	41 %	101 320 k-m ²
TY	12 %	21 800 k-m ²
VL	12 %	
ET ja EV	1 %	
M	3 %	
LR ja kadut	18 %	

liittymiä, jotka voidaan joskus tarvittaessa varustaa liikennevalo-ohjauksella. Kaavassa on osoitettu viisi uutta katua uutta maankäyttöä palvelemaan. Katunimi2 on myös varaus kaava-alueen ulkopuolelle jäävän vielä kaavoittamattoman alueen tuleviin tarpeisiin.

Tärkeimmät jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat katujen varsilla, joskin korttelin 3051 (KM) lävistää merkittävä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ja Kokkokankaantielle nykyisin johtava yksityistie on osoitettu maa- ja metsätalousalueelle ohjeellisella merkinnällä. Zateellitintien katualuetta on levennetty nykyiseen asemakaavan verrattuna niin, että myös kadun itäpuolelle on mahdollista rakentaa jalankulun ja pyöräilyn väylän. Myös Linnunradan ja Eteläsuomentien välillä on varauduttu Komeentantien varren molemminpuolisiin jalankulun ja pyöräilyn väyliin, etenkin jos radan länsipuolelle rakentuu maankäyttöä osayleiskaavan mukaisesti.

Radan varrella kulkevalle huoltotielle on pääsy uutta katua (katunimi5) pitkin, niin että Komeetantiella oleva huoltotien nykyinen liittymä voidaan poistaa.

Tekninen huolto

Kortteliin 3057 on osoitettu ET -rakennuspaikka mm. tietoliikennetoimijan mastoaluetta sekä mahdollista pumppaamon rakentamistarvetta varten.

Korttelin 3051 ET -rakennuspaikka on varattu olemassa olevaa pumppaamoa sekä laitetilaa varten.

Komeetantien eteläpuolelle ja laajennusalueelle tarvittavat uudet muuntamot ?? ..tarkentuu, joskin kaavaluonnokseen on esitetty kaksi uutta muuntamovarausta toteutuneiden lisäksi. Vesijohtomerkinnän tarpeesta Linnunrata-Kokkokankaantien välillä keskustellaan jatkossa...

Muut merkinnät ja määräykset:

...tarkennetaan myöhemmin tarpeellisilta osin....



5.2. Kaavan vaikutukset

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

5.2.1. Suhde yleiskaavaan

Asemakaavaa ohjaa oikeusvaikutteinen Kempeleen taajaman osayleiskaava.

Nyt laadittavassa asemakaavassa Komeetantien pohjoispuolelle on osoitettu KTY-merkinnällä alueita (yht. noin 62 000 k-m²), joille voi sijoittaa paikallisia, enimmillään 4 000 k-m² myymälätiloja. Osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle voi sijoittaa toimisto- ja palvelu-työpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Yleiskaavassa alue on näin ollen osoitettu sellaisena kokonaisuutena, jossa vähittäiskaupan myymälätilat tukevat alueen muuta toimintaa. Laadittu asemakaavaluonnos poikkeaa tältä osin yleiskaavasta, sillä korttelialueiden pääkäyttötarkoituksena voi olla asemakaavan mukaan myös vähittäiskauppa. Alueella on kuitenkin voimassa oleva asemakaava, jonka perusteella vähittäiskaupan pääkäyttötarkoitus on mahdollinen (myös KTY -merkintä) ja alueelle on tällä perusteella myönnetty jo useita rakennuslupia. Tämän vuoksi nähdään, ettei voimassa olevan asemakaavan määräyksiä tai ehtoja tule muuttaa toimijoiden tasapuolisen kohtelun vuoksi.

Taajaman osayleiskaavassa on nyt laadittavan asemakaavan pohjoislaidalle korttelialueiden ja maisemallisesti arvokkaan peltoalueen väliin osoitettu suojavihervyöhyke viivamerkinnällä; osayleiskaavan merkintätekstissä alueelle tavoitellaan puustoa. Nyt laadittavassa kaavassa korttelialueen ja yleiskaavan maisemapellon rajalle on osoitettu rakennuspaikkoihin kuuluva istutusalue, mutta puuston istuttamista alueelle ei vaadita, sillä viljelijöiden näkökannan mukaan puusto varjostaa peltoa liiaksi. Maisemakuvan yhtenäisyys avoimen pellon suuntaan jää tältä osin rakennusvalvonnan ja rakennustapaohjeiden vastuulle.

5.2.2. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu asemakaavan muutos ja laajennus

- edistää verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta
- luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- ei hajauta yhdyskuntarakennetta
- edistää palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta
- luo mahdollisuudet kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittämiseksi
- edistää valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta huomioimalla olemassa olevat liikenneyhteydet ja verkostot
- ehkäisee melusta ja tärinästä aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja: Alueelle ei sijoiteta uutta meluherkkää toimintaa ja raideliikenteen tärinä on huomioitu kaavamääräyksissä.
- huomioi virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys ja viheralueverkoston jatkuvuutta: VL -alueet on osoitettu toisiinsa verkottuvaksi kokonaisuudeksi.

5.2.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen täydentää ja laajentaa Kempeleen keskustaa ja yhdyskuntarakennetta nykyisestä ja tukee Oulun kaupunkiseudun työpaikka-alueiden kehitystä. Asemakaavan toteutumisen myötä Komeetantien tuntumaan syntyy merkittävä työpaikka-alue, joka liittyy kiinteästi Zatelliitintien eteläpuoliseen olevaan työpaikka-alueeseen. Zatelliitilla ei voida katsoa olevan oleellista alue- tai yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Verrattuna voimassa olevan asemakaavan sallimiin rakennusalueisiin muutos yhdyskuntarakenteeseen ei ole kovin merkittävä, sillä kaavan laajennusalue (17 %) on selvästi kaavamuutosaluetta (83 %) vähemmän. Voimassa olevassa poikittaisyyhteyden asemakaavassa on nyt laadittavan kaavan alueella nykyisin 24 rakennuspaikkaa, ja kaavamuutoksen ja laajennuksen myötä vastaavan alueen rakennuspaikkojen määrä kasvaa 41 rakennuspaikkaan. Rakennuspaikkojen lisäys selittyy sillä, että voimassa olevan kaavan kortteli 3050 on jaettu useampaan huomattavasti pienempään rakennuspaikkaan. Lisäksi kaavan laajennusalueelle syntyy 10 uutta rakennuspaikkaa.

Kaikkineen laadittu asemakaavan muutos ja laajennus luo edellytykset Zatelliitin alueen kehittymiselle Oulun seudun laatuikäytävän kiinteänä osana korkeatasoiseksi toimitilarakentamisen ja kaupallisten palveluiden alueeksi, joka tukeutuu Kempeleenportin eritasoliittymään ja Komeetantien poikittaisyyhteyteen. Zatelliitin liike- ja työpaikka-alueen sijainti radan ja vt 4:n välissä on mainio niin liikenteellisesti kuin alueelle sijoittuvan toiminnan osalta suhteessa radan ja valtatiehen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin; toimitila- ja liikerakentaminen eivät ole radan ja vt 4:n liikennemelusta häiriintyvää toimintaa.

Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan tarkasteltava asemakaavaluonnos mahdollistaa uutta (aiemmin kaavoittamatonta) liikerakentamisen mahdollistavaa aluetta vain vähän Zeppeliintien länsipuolelle kortteleihin 3058 ja 3059. Tältä osin lisäys suhteessa olemassa olevaan asemakaavaan ei ole merkittävä.

5.2.4. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella on tällä hetkellä vain vähän rakennettua ympäristöä, eikä kaavan toteutumisella ole alueen sisäiseen rakennettuun ympäristöön juurikaan vaikutusta. Ainoastaan radan länsirajalla sijaitsevan tilan 13:374 asuinkäyttö poistunee viimeistään siinä vaiheessa, kun alueelle toteutuu käyttötarkoituksen mukaista ympäristöhäiriötöntä teollisuutta. Korttelin 2207 asuinkäytön mahdollistaminen as 200 -merkinnällä mahdollistaa asumisen ko. rakennuspaikalla jatkossakin.

Kaava-alueen ulkopuoliseen rakennettuun ympäristöön kohdistuu nyt laadittuun asemakaavan toteutuksen myötä lähinnä maisemavaikutuksia. Etenkin Kokkokankaan asutuksen näkymät kaakon suuntaan muuttuvat, kun peltoala pienenee ja pellon taakse nousee suhteellisen tiivis rakentamisen vyöhyke. Toisaalta tämä maisemamuutos olisi tuloillaan jo voimassa olevan asemakaavan myötä. Kokkokankaan asutukseen suuntaan kohdistuvia maisemamuutoksia ei voitane pitää siten kovin merkittävänä, etenkin kuin kaava-alueen pohjoisosaan rajoittuva yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi määritelty peltoalue (MA) säilyy edelleen viljelykäytössä.

Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttamisella ei ole vaikutuksia tiedossa oleviin muinaismuistoihin tai lähialueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin, sillä kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

5.2.5. Vaikutukset liikenteeseen

Zatelliitin asemakaavanalue sijaitsee liikenneteellisesti keskeisellä paikalla ja alue on henkilöautoilla erittäin hyvin saavutettavissa. Laajentuva maankäyttö tuottaa alueen pääkaduille lisää liikennettä ja työmatkasuoritetta nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Kaavatyössä laaditun liikennesimuloinnin ja liikenneselvityksen perusteella voidaan todeta, ettei kaavan sallima maankäyttö kuitenkaan aiheuta liikenteen toimivuusongelmia kaavassa esitetyillä liikennetarkoituksilla. Ennustetuilla liikennemäärillä nykyisen kaltaiset katujärjestelyt sekä nykyiset ja esitetyt uudet kiertoliittymät toimivat hyvin. Ero liikennemäärissä ei myöskään ole merkittävä verrattaessa nyt laaditun kaavan maankäytön aiheuttamaa liikennettä suhteessa voimassa olevan asemakaavan aiheuttamaan liikenteeseen.

Zatelliitin asemakaavan toteutumisen myötä Zatelliitin ja Zeppelinin alueen yhteinen vetovoima kasvaa huomattavasti ja johtaa myös niiden välisen liikenteen kasvuun. Tällöin alueen vetovoima kasvaa ja saattaa houkuttaa alueelle lisää enemmän liikennettä tuottavia kaupan toimijoita. Myös asemanseudun kehittyminen lisää Zatelliitintien merkitystä. Zatelliitintien osalta onkin syytä varautua siihen, että sen rooli kasvaa huomattavasti nykyisestä ja siitä on muodostumassa pääkatumainen väylä. Varautuminen tarkoittaa lähinnä kadun taajamakuvalista imagoa, sillä esitetyt liikenteelliset ratkaisut takaavat liikenteen sujumisen. Laadittu asemakaava antaa mahdollisuuden melko suurellekin liikennetuotokselle, joka on kuitenkin hallittavissa kaavassa ja liikennesuunnitelmassa esitetyin keinoin.

Komeetantien pohjoispuolella suurin liikennekuormitus aiheutuu työmatkaliikenteestä, jolloin perusliittymissä kapasiteetti riittää hyvin. Mikäli Linnunrata jatkuu katuna joskus tulevaisuudessa Kokkokankaantiehen, on liittymätyypit tällöin harkittava uudelleen.

Radan varrella kulkevalle huoltotielle on mahdollista järjestää pääsy uutta katua (katunimi5) pitkin, niin että Komeetantiella oleva huoltotien nykyinen liittymä voidaan poistaa, mikä parantaa Komeetantien liikenneturvallisuutta.

Jalankulku ja pyöräily:

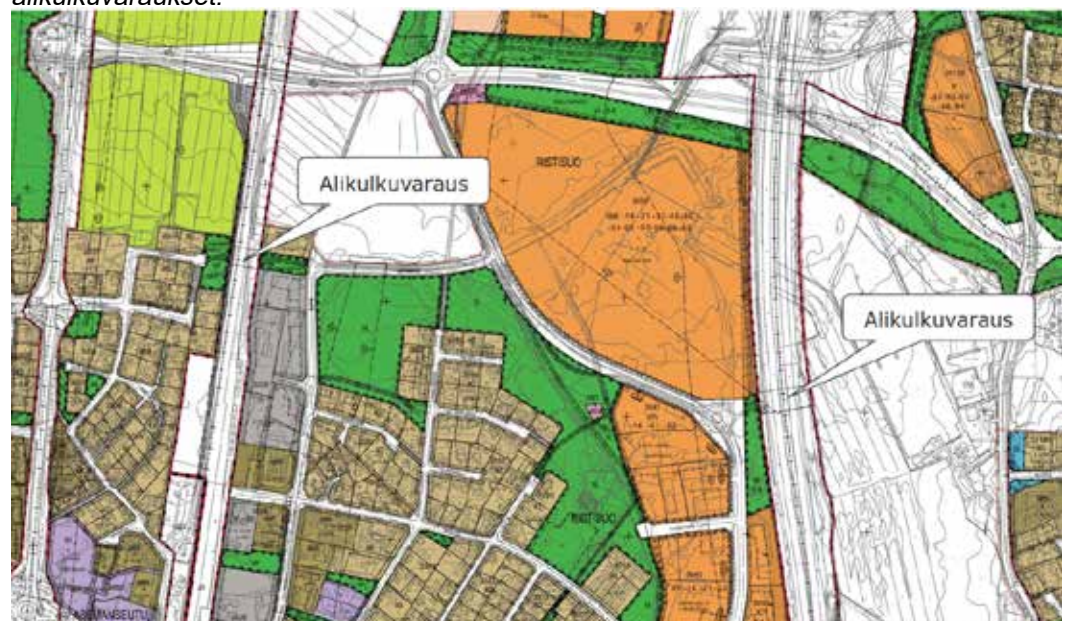
Alue on erittäin hyvin saavutettavissa jalan ja pyöräillen eri ilmansuunnista, etenkin Kempeleen keskustasta sekä myös Linnakankaan suunnalta. Asemakaavojen toteutumattomien jalankulun ja pyöräilyn alikulkuvarauksen (ks. kuva sivun alareunassa) rakentaminen parantaisi alueen saavutettavuutta edelleen poistaen radan ja vt 4 aiheuttamaa estevaikutusta jalankulun ja pyöräilyn osalta.

Joukkoliikenne:

Kestävän liikkumisen periaatteet joukkoliikennettä hyödyntäen eivät ole alueella vielä hyvät joukkoliikenteen vuoroväleistä johtuen. Joukkoliikenteen kehittymiseen mahdollisuus on kuitenkin huomioitu kaavassa niin, että Komeetantielle (Zatelliitintien kiertoliittymän tuntumaan) mahdollisesti rakennettaville joukkoliikennepysäkeille on mahdollisimman sujuvat jalankulun yhteydet joka suunnasta.

Alueelle pääsee myös junalla, sillä etäisyys Kempeleen rautatieasemalle on vain reilu kilometri, mikä käveltävissä jalankulku- ja pyöräteitä pitkin.

Ote ajantasa-asemakaavasta, johon on merkitty toteutumattomat jalankulun ja pyöräilyn alikulkuvaraukset.



5.2.6. Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Zatelliitin asemakaavan muutos ja laajennus muuttaa kaava-alueen sisäistä maisemakuvaa selvästi; kaavan toteutumisen myötä alueen peltomaisema metsineen muuttuu tiiviisti rakennetuksi työpaikkaympäristöksi. Tämä maisemamuutos on jo käynnissä Linnunrata -kadun varrella, missä uudisrakennuksia rakennetaan jo usealla tontilla voimassa olevaan asemakaavaan perustuen.

Näkymät Väärälänperän peltoalueelle ja Kokkokankaantien asutuksen suuntaan muuttuvat myös verrattuna nykyiseen; peltoala kutistuu ja näkymälinjat supistuvat uuden rakennetun reunavyöhykkeen toteutuessa. Lisäksi taajamakuva muuttuu vt 4 suuntaan on selkeä; kaavan toteutuessa nykyiset metsä- ja peltonäkymät väistyvät suhteellisen tiiviin rakennusrintaman vallatessa alaa moottoritiltä katsottaessa. Osalta vt 4:een ja sen liittymäramppeihin rajautuvilta rakennuspaikoilta vaaditaan, että rakennuksen julkisivu tai sen osa toteutetaan vähintään 12 metriä korkeana. Julkisivun korkeusvaateella haetaan imagonäyttävyyttä suhteessa vt liikenneympäristöön. Kaava-alueen koilliskulmaan (korttelin 3055 rakennuspaikka 4) sallitaan jopa VIII -kerroksiset toimitilarakennukset, mikä toteutuessaan muodostaa erittäin näkyvän porttiaiheen liittymäalueen suulle. VIII -kerroksiset rakennukset tulevat toteutuessaan näkymään vt 4 ohella selvästi myös peltoalueen yli Kokkokankaantien asutuksen suuntaan ja tältä osin voitaneen puhua laajemmin Kempeleen portin maamerkistä.

Asemakaavan toteutumisen muutoksia suhteessa maisema- ja taajamakuvaan ei kuitenkaan voida pitää erityisen merkittävänä, sillä pääosa muutoksista on "vahvistettu" jo voimassa olevan asemakaavan myötä. Asemakaavan laajennuksen myötä taajamakuva-vaikutukset ulottuvat myös rataosuudelle ja sitä kautta alueen ohi kulkevista junista avautuviin näkymiin. Vaikka kaava-alue vilahdaa suhteellisen nopeasti ohi liikkuvan junan perspektiivistä katsottaessa, on myös junasta avautuviin näkymiin kiinnitetty huomioita kaavamääräysten tasolla: Junarataa lähinnä olevia uudiskortteleita 3056 ja 3057 koskee indeksimerkintä -71, jossa huomautetaan Oulu-Ylivieska rataosuuden laatukäytävästä.

Rakennustapaohjeet maisemavaikutusten hallinnassa... täydennetään ehdotusvaiheessa....

5.2.7. Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumisen myötä Zatelliitin alueen merkitys Kempeleen kunnan keskeisimpänä yritysalueena korostuu. Yritysten sijoittumista Zatelliitiin houkuttelee alueen erittäin hyvä saavutettavuus sekä keskeinen ja imagonäkyvyttä antava sijainti vt 4 varrella. Zatelliitin toteutuminen alueelle toteutuvasta kaupuan laajuudesta riittuen vahvistanee Kempeleen asemaa myös seudullisena kaupan keskittymänä.

Laadittu asemakaava mahdollistaa alueelle toteutuvaksi runsaasti liiketilaa KM ja KTY -korttelialueille seuraavasti:

	liikerakentamisen mahdollinen max kerrosala
KM	33 400 k-m ²
KTY	97 000 k-m ²
yht.	130 000 k-m ²

Asemakaava mahdollistaa siis kaikkineen noin 130 000 k-m² vähittäiskauppaa, josta 33 500 k-m² voisi sijaita vähittäiskaupan

suuryksikössä. Mikäli Zatelliitin alueen liikerakentaminen toteutuu sallitussa laajuudessaan, muodostuisi Zatelliitista Oulun seudun suurin kaupallinen keskittymä, mikä olisi haastavaa Oulun ja Limingan kaupallisten kehittämistavoitteiden kannalta. Oulun seudun asukkaiden ostovoima ei tule riittämään kaikkien kaupallisten alueiden toteutumiseen kaavoituksen maksimilaajuudessa.

Huoli Zatelliitin alueen liikerakentamisen toteutumisesta maksimilaajuudessaan lienee kuitenkin turha, sillä KTY -korttelialueiden osalta on huomioitava, että käyttötarkoituksmerkintä sallii liiketilojen ohella myös toimistorakentamisen sekä ympäristöhäiriöttömän teollisuusrakentamisen ja varastot. Osa Linnunradanvarren KTY -rakennuspaikoista on jo saanut rakennusluvan, jossa toiminta on pääosin teollisuutta ja varastointia, eikä myönnettyissä rakennusluvuissa pääkäyttötarkoitus ole kauppa. On siis erittäin epätodennäköistä, että alueelle sallittu liikerakentamisen määrä ulottuisi lähellekään sallittua maksimia.

KTY -merkinnällä, joka sallii monentyyppistä toimitilaa, asemakaavasta on pyritty saamaan joustava ja mahdollistamaan laajasti erilaisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Näin kaava-alue pystyy paremmin vastaamaan sekä nykyisiin että myös tuleviin toimitilarakentamisen tarpeisiin, eikä liikerakentamisen määrän rajoittamista esitettyä yksityiskohtaisemmin ole nähty kaavassa tavoitteelliseksi eikä tarpeelliseksi. Myös keväällä 2020 julkaistussa Ympäristöministeriön selvityksessä kaupan toimijat toivovat kaupan sijainnin ohjaukseen väljyyttä ja joustavuutta, sekä mahdollisimman sallivaa otetta kokonaisuudessaan.

Joustavuus ja kaavallinen väljyys ovat entistä tärkeämmässä roolissa kaupan tulevaisuuden epävarmuuden ja konseptien välisten rajojen ja epäselvyyksien vuoksi. Tulevaisuudessa on syntymässä entistä enemmän hybridikonsepteja, jotka sisältävät erilaisia toimintoja kuten tuotannollista tilaa ja myyntitilaa sekä esimerkiksi verkkokaupan varasto- ja jakelutilaa.

KAUPALLISET VAIKUTUKSET ZEPPELIINIIN JAKEMPELEEN KESKUSTAAN:

Mikäli nyt laaditun asemakaavan kaikki liikerakentamisen -volyymit toteutuisi maksimaalisena, voisi tällä olla vaikutuksia Kempeleen keskustan ja Zeppelinin alueen kehittymisedellytyksiin. Tulee kuitenkin edelleen huomioida, että alueen KTY -rakentamisen kaupallinen käyttötarkoitus ainakin Linnunradan alueella jäänee vähäiseksi ja Zatelliitin alueelle tavoitellaan sijoittuvan erityisesti tilaa vaativan kaupan toimijoita, jolloin Kempeleen keskustan ja Zatelliitin alueiden kehittyminen päivittäis- ja erikoistavarakaupan alueina on edelleen mahdollista.

Zatelliitin alueen kaupan palvelujen mahdollistaminen ja kehittäminen ei merkittäväällä tavalla siirrä Kempeleen kaupan nykyisestä tilanteesta, jossa kaupallinen volyymit sijaitsee jo keskustan ulkopuolella. Kempeleen kehittämistä onkin ajateltava paitsi yhdyskuntarakenteen, myös kaupallisen palvelurakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa keskustassa, Zeppelinissä 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.

Kempeleen keskustan tai Zeppelinin alueen kannalta ei olisi kohtalokasta, mikäli Zatelliitin alueelle sijoittuisi tilaa vievän kaupan lisäksi pienessä mittakaavassa myös erikois- ja päivittäistavarakaupan tarjontaa varsinkin, jos Zatelliitin alueella voidaan tarjota sijoittumisedellytyksiä sellaisille uusille

vähittäiskaupan toimijoille, jotka eivät voi toimintansa luonteen tai sopivien tonttien puuttumisen vuoksi sijoittua keskustaan tai Zeppelinin alueelle. Tavoitteena tulee kuitenkin olla, että Zatelliitin ja Zeppelinin alueiden profiilit ovat selkeästi toisistaan poikkeavia: Zeppelinissä sijaitsee kauppakeskusmaisia toimintoja (päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa) ja Zatelliitin luonne perustuu tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimintoihin, joiden menestymisen edellytyksiä voidaan tukea myös muilla kaupan toiminnoilla. Kempeleen väestömäärä eikä alueellinen asema mahdollista kahden saman profiilin kauppakeskittymän sijoittumista alueelle, minkä vuoksi on ensiarvoisen tärkeää kehittää molempia alueita selkeästi erityyppisinä. Huomioitavaa on myös se, että tiettyjen ankkuritoimintojen siirtyminen Zeppelinin alueelta Zatelliitin alueelle saattaisi käynnistää ns. kurjistumisen kierteen, jolloin uuden kaupallisen alueen syntymisen vaikutus koko Kempeleen kaupalliseen asemaan olisikin heikentävä. Kunnan kauppatoimintojen kehittäminen positiiviseksi kokonaisuudeksi edellyttää siis jatkossa tarkkaa harkintaa tontinluovutusten yhteydessä.

Koko maakunnan ja Oulun kaupunkiseudun aluerakenteeseen tai kaupalliseen keskusverkostoon kaavalla ei arvioida olevan oleellista merkitystä.

5.2.8. Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaan on osoitettu /osoitetaan tarvittavat varaukset muuntamoille yms. ... ja tietoliikennetoimijan mastovaraus ...tarkentuu....

Korttelin 3051 KM -alueella kulkeva vesihuollon runkolinja (?) on siirrettävä toisaalle kaavan rakennuspaikkojen rakentumisen myötä.

5.2.9. Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Olemassa oleva metsäala vähenee kaavan toteuttamisen myötä. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettujen viheralueiden kehittämiselle ei kuitenkaan aiheudu esteitä, päinvastoin: Linnunradan länsipuoleisen VL-alueen laajuutta on jopa kasvatettu, jotta osa olevasta metsän reunasta voidaan säilyttää hulevesiympäristön reunavyöhykkeenä.

Alueen lähiympäristöstä oli aiemman asemakaavan laadinnan aikaan kaksi metsälakikohdetta; lehtolaikku ja vähäpuustoinen suo (avosuo), joiden säilymiseen ei tällä asemakaavan muutoksella ja laajennuksella vaikuteta.

5.2.10. Vaikutukset maa- ja kallioperään

...keskentäydentyy ehdotusvaiheessa.

5.2.11. Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin

Hulevesienhallinta on huomioitu asemakaavassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueille osoitettujen hulevesialtaiden kautta. Lisäksi korttelialueita koskee erillinen indeksi merkintä (-53) hulevesien hallinnasta viivyttämällä. Huleveden viivyttäminen tasaa hulevesivirtaamia sadetapahtumien aikana ja siten helpottaa huleveden johtamista pois alueilta.

Asemakaava-alue sijoittuu lounaisosiltaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, mistä johtuen pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto rajoittavat tälle alueelle sijoitettavia toimintoja. Asia on huomioitu pv -merkinnällä sekä KM -merkintään liittyvällä indeksillä 69.

5.2.12. Vaikutukset talouteen

Kaavan laajennusalueen sekä katunimi3 ja katunimi1 katu ympäristöjen kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia, mutta kunta saa tonttien myynnistä tai vuokrauksesta tuloja. Alueelle sijoittuvat uudet yritykset ja työpaikat tuovat ajan myötä verotuloja kunnalle.

Alueen työpaikat ja elinkeinotoiminnan mahdollisuudet lisääntyvät.

5.2.13. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja ihmisten elinoloihin

Kaavan aiheuttamat suorat sosiaaliset vaikutukset ovat todennäköisesti vähäiset, sillä kaavan ydinalueen välittömässä läheisyydessä on vain vähän asutusta. Aiempi (voimassa oleva) asemakaava lienee jo tuonut hyväksynnän alueen rakentamiselle, joten merkittävää vastustusta tuskin on odotettavissa.

5.2.14. Vaikutukset terveyteen

Kaavan toteutuksen myötä ajoneuvoliikenteen määrä alueella kasvaa, ja siten myös melutaso nousee. Alueelle ei kuitenkaan sijoitu melulle herkkää toimintaa, kuten uusia asuinalueita.

Melu:

Liike- ja toimistorakentamisen osalta sisätilojen keskiäänitaso L_{Aeq} ohjearvo on 45 dB(A), mikä ei edellytä kaavaan erityisvaatimuksen julkisivujen ääneneristävyyden osalta.

TY -korttelissa 2207 on sallittu myös asuminen (kaavamerkintä as 200) olemassa olevaan tilanteeseen perustuen vaikka rakennuspaikka sijoittuu selvästi raideliikenteen melualueelle. Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan uusi asuinrakennus tulee asuinrakennuksen sijoitus suunnitella niin, valtioneuvoston päätöksen (992/1992) mukaiset melutason ohjearvot täyttyvät keskeisimmin oleskeluun käytettävän piha-alueen osalta sekä sisätiloissa.

5.2.15. Vaikutukset ilmastomuutokseen

tarkentuu myöhemmin....

5.3. Nimistö

Kaavamuutosalueella jo käytössä olevia katunimiä ovat Zatelliitintie, Komeetantie ja Linnunrata.

Asemakaavassa määriteltyä uutta nimistöä ovat seuraavat:

- Katunimi 1
- Katunimi 2
- Katunimi 3
- Katunimi 4
- Katunimi 5
- xxxpuisto

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus sekä rakennustapaohjeet (...ovat vuoden 2017 asemakaavaan ajalta. tarkentuu jatkossa)...

6.1. Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan toteutumista rakennuslupien käsittelyn yhteydessä.

Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285 (kaavan laatija)
Karri Hakala, FM (tarkastaja)

Oulussa 18.5.2020
(tekniisiä tarkennuksia 28.5.2020)