

KEMPELE  
Eteläisten alueiden osayleiskaava 2040

1:10000  
Helsingissä 22.1.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.8-27.9.2019  
Luonnos nähtävillä 26.4-26.5.2023  
Ehdotus nähtävillä 5.6.-30.8.2024  
Hyväksytty valtuustossa xx.xx.xxxx § xx  
Lainvoima xx.x-xx.x.xxxx

Pääsuun. Mirjam Hyvönen, arkkitehti SAFA YKS-692  
Suunn./Piirt. Maria Ouni, DI YKS-600  
Piirt. Henri Korhonen



FCG Rakennettu Ympäristö Oy  
Osmontie 34  
00610 HELSINKI  
puh. 010 4090  
www.fcg.fi

# KEMPELE

## Eteläisten alueiden osayleiskaava 2040

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
29.1.2025



Yleiskaava-alueen raja



Kiinteistöraja



NYKYINEN ALUE



UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA ALUE



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu pientaloasumiselle, kuten erillispientaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palveluja työpaikkatoimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.



ASUNTOALUE

Pääosin jo rakentunut asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.



A-1

Alue on tarkoitettu maaseutumaista pientaloasumista, maatilamatkailua sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienimuotoisia yritys-, palvelu- ja työtiloja varten, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

AT-1

AT-1 (Monkkasentranta)

Kyläalue.

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen kyläalueella. Alueella sallitaan asuinrakennusten rakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalla kyläalueelle soveltuvaa pienimuotoista yrityspalvelu- ja työtilarakentamista.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup> ja sen tulee olla rakentamiseen soveltuva. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikkojen toteuttamisen edellytyksenä ovat alueen yhteiset tiejärjestelyt. Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn viemäriin.

Uusien rakennuspaikkojen maanomistajien tasapuolinen kohtelu todetaan emätilatarkastelulla, jonka ajankohtana on 1.1.2000.

AT-2

AT-2 (Sipola)

Kyläalue.

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen kyläalueella. Alueella sallitaan asuinrakennusten rakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalla kyläalueelle soveltuvaa pienimuotoista yrityspalvelu- ja työtilarakentamista sekä eläintilatoimintaa. Eläintiloja perustettaessa on huomioitava pohjaveden pilaamiskielto.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup> ja sen tulee olla rakentamiseen soveltuva. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Kyläalue sijaitsee Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn viemäriin. Uusien rakennuspaikkojen maanomistajien tasapuolinen kohtelu todetaan emätilatarkastelulla, jonka ajankohtana on 1.1.2000.

AT-3

AT-3 (Luonunki)

Kyläalue.

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen kyläalueella. Alueella sallitaan asuinrakennusten rakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalla kyläalueelle soveltuvaa pienimuotoista yrityspalvelu- ja työtilarakentamista.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m<sup>2</sup> ja sen tulee olla rakentamiseen soveltuva. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään

10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Kyläalue sijaitsee Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Ennen alueen liittämistä yleiseen viemäriverkkoon, jätevedet on viemäritävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti. Uusien rakennuspaikkojen maanomistajien tasapuolinen kohtelu todetaan emätilatarkastelulla, jonka ajankohtana on 1.1.2000



#### MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Merkinnällä on osoitettu kaavan laatimishetkellä toiminnassa olevat maatilat. Alue on tarkoitettu maataloustilojen tilakeskuksia, maatilamatkailua yms. varten.

Asemakaava-alueen ja mitoitusalueen ulkopuolella sijaitseville maatilojen talouskeskusten alueelle voidaan myöntää rakentamislupa kahdelle yksiasuntoiselle asuinrakennukselle, autotallille ja työtila- tai varastorakennukselle. Rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.



#### ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue



#### MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue varataan maatalouskäyttöön. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alueella sijaitsevia asuinrakennuksia voi korvata ja tuhoutuneen tilalle rakentaa uuden. Rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Alue on avoin peltoalue tai perinteen mukainen niitty, jolla on merkitystä alueen linnuille ja kahlaajalinnuston pesimäalueena.



#### MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue varataan maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin peltoalue tai perinteen mukainen niitty, jolla on merkitystä alueen linnuille ja kahlaajalinnuston pesimäalueena.

<b>M</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE	Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta.
<b>M-1</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE	Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
<b>MU</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA	Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa tarkemman suunnitelman mukaan virkistyskohteita tai retkeily- ja taukopaikkoja ja niitä palvelevia rakenteita. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistysalueverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 5b §).
<b>MU-1</b>	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA	Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan toteuttaa tarkemman suunnitelman mukaan virkistyskohteita tai retkeily- ja taukopaikkoja ja niitä palvelevia rakenteita. Alue on osa tai se täydentää seudun virkistysalueverkostoa, mistä johtuen alueen metsää on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 5b §).
<b>V</b>	VIRKISTYSALUE	Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee arvioida alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ja turvata viheryhteyksien ja eri liikuntamuotoja palvelevien reittien jatkuvuus.
<b>VU</b>	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE	Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluille ja erityisliikuntapaikoille.
<b>VU-1</b>	VU-1	Alue osoitetaan hevosten pitämistä sekä niihin liittyvää harjoitus- ja harrastustoimintaa varten ja sille saa rakentaa tätä käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
<b>EV</b>	EV	Suojaviheralue.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA  
YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN  
LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

Alue varataan teollisuustoiminnoille, joista ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja sekä energiatuotantoalueita vaikutustenarviointiin perustuen. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.



TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia, joista ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman tai maaperän pilaantumista tai muuta haittaa. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.



LOGISTIIKKA-, VARASTO- JA TEOLLISUUS-  
TOIMINTOJEN ALUE

Alue on ensisijaisesti tarkoitettu kuljetusliiketoimintaa ja sitä täydentäviä palvelu-, pysäköinti-, polttoaineenjakelu- ja varastotoimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja sekä energiatuotantoalueita hankkeen vaikutustenarviointiin perustuen. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.



LOGISTIIKKA-, VARASTO- JA TEOLLISUUS-  
TOIMINTOJEN ALUE

Alue on ensisijaisesti tarkoitettu kuljetusliiketoimintaa ja sitä täydentäviä palvelu-, pysäköinti-, polttoaineenjakelu- ja varastotoimintoja varten. Alueelle voidaan sijoittaa myös teollisuus- ja kiertotaloustoimintoja, joista ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman tai maaperän pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja sekä energiatuotantoalueita hankkeen vaikutustenarviointiin perustuen. Alueella on varauduttava riittäviin aluevarauksiin ratapihan sijoittamisessa. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.



KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE,  
JOLLE SAA SIOITTA A ERIKOISTAVARAKAU-  
PAN SUURYKSIKÖN

Alue varataan vähittäiskaupan suuryksiköille sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittäviä päivittäistavara-kauppoja. Alueen tätä yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pyörä- ja joukkoliikenteen toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista

ja taajamakuvaltaan korkeatasoista yritystoiminnan, kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden ympäristöä. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaa enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.



RAUTATIELIIKENTEEN ALUE

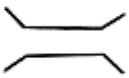
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava lähijunaliikenteen sekä nopean junaliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.



MAANTIEN ALUE

Maantien alue.

Kulkuyhteyksiin liittyvät merkinnät



Alikulku



Rautatie



Yhdystie / Kokoojakatu



Seututie / Pääkatu



Virkistysreitti



Tieliikenteen yhteystarve



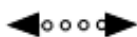
Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti



Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve



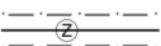
Maakunnallisesti merkittävä viheryhteystarve



Ulkoilureitin tai muun virkistysreitin yhteystarve. Merkinnällä osoitetaan paikallista ja ylikunnallista viherverkostoa täydentävät yhteydet, jotka palvelevat monipuolisesti eri liikuntamuotoja ja -palveluita.



Historiallinen tielinjaus. Pohjanmaan rantatie Wallenborgin tiekartan v. 1785 mukaan. Tien linjaus tulee säilyttää ja tien kulttuurihistorialliset arvot sekä historiallinen luonne tulee ottaa huomioon tien kunnossapidossa. Tien säilyneiden osien käyttöä virkistysreittinä sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä tulee edistää niihin soveltuvilla osilla.



Sähkölinja 110 kv

Pistekatkoviivalla osoitetulle alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa.

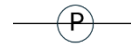
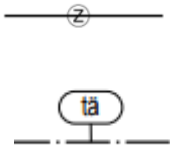
Muu voimalinja

Raideliikenteen tärinävaikutusalue

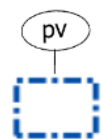
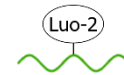
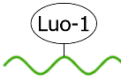
Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raitteesta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huolehtia riittävästä tärinäntorjunnasta silloin kun häiriintyvä kohde on alle 390 m etäisyydellä rautatiestä. Asumisesta ja muusta tärinälle herkästä toiminnasta poikkeavat toiminnot voidaan sijoittaa tätä lähemmäs rataa, kun varmistetaan, ettei rakenteiden vaurioitumisriskiä ilmene.

Vesiuoma

Siirtoviemäri



Alueiden erityisominaisuuksia kuvaavat merkinnät



Tärkeä pohjavesialue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kahlaajalinnustolle ja peltosirkulle tärkeät pellot. Merkintä ei estä elintärkeän infran verkostolaajennuksia.

Alueet / kohteet ovat luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:ssä tarkoitettuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Aluetta koskevissa hankkeissa on oltava yhteydessä luonnonsuojeluviranomaiseen ja selvitettävä luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve.

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista uutta teollisuutta tai muuta siihen verrattavaa toimintaa, joka valmistaa, varastoi tai käyttää toiminnassaan pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita.

Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Uudisrakennuksissa saa öljysäiliön sijoittaa vain maanpäälliseen suojattuun tilaan ja maanalaiset öljysäiliöt tulee poistaa käytöstä 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.



Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.



Tuohinonojan suojavyöhyke

Suojavyöhyke, joka ulottuu 300 metrin etäisyydelle ojasta. Alueen tarkoitus on varmistaa pintaveden hygieenisen laadun säilyminen ympäristön maankäytön edellyttämällä tasolla. Suojavyöhykkeelle ei ole suositeltavaa lisätä rakentamista Tuohinon pohjavedenottamon itäpuolelle. Alueelle voi toteuttaa kunnallisteknistä rakentamista kuten sähkö-, kaapeli- tai vesihuoltoverkoston linjoja.

SV-3

Eläinsuojan suojavyöhyke

Suojavyöhyke, joka ulottuu 100 metrin etäisyydelle hevostilasta. Hevostilojen toimintaedellytykset tulee turvata.



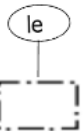
Alue, jolla on tarve hulevesien viivytykselle

Hulevesien viivytysalue, jonka aluerajaus on ohjeellinen.



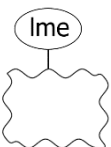
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Limingan lakeus)

Merkinnällä osoitetaan Limingan lakeuden valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Vaikutukset arvokkaaseen ympäristöön on huomioitava alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja muussa maankäytössä. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava siten, että niistä ei aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.



Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke

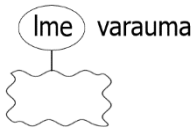
Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennelmista ja rakennushankkeista tulee pyytää lausunto Liikenteen turvallisuusvirastolta. Rakentamistoimenpiteiden tulee täyttää ilmailulain 158§:n määräykset.



Lentomelualue

lme 55dB = lme-1 = LENTOMELUALUE (LDEN 55-60 dBA). Alueelle ei tule osoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia tai pienimuotoista täydennysrakentamista tapauskohtaisesti harkittavassa laajuudessa.

lme 60 dB = lme-2 = LENTOMELUALUE (LDEN yli 60 dBA). Alueella ei saa osoittaa uutta asuinrakentamista eikä sairaaloiden, laitosten tai muiden sellaisten toimintojen rakentamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja ja teollisuutta, jolle lentomelu ei aiheuta haittaa.



#### Lentomelualan varauma

Varautumisvyöhyke lentokonemelualan 55 dBA mahdolliseen laajenemiseen. Alueelle ei tule sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia tai pienimuotoista täydennysrakentamista tapauskohtaisesti harkittavassa laajuudessa.

lav Laskeutumisyöhyke

Kiitotien suuntainen alue, jossa uusien melulle herkien rakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimus on 35 dBA.

me 55dB Melualue

Valtatien 4 liikenteen aiheuttama liikenne-ennusteiden mukainen melualue, jolla päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy.

me 55dB Melualue

Rautatien liikenteen aiheuttama liikenne-ennusteiden mukainen melualue, jolla päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy.

Asemakaavoitetun alueen raja

Yleiskaavan laatimishetkellä asemakaavoitetun alueen rajaus.

Vesioikeuden määräämä lähisuoja-alue

Pohjois-Suomen vesioikeus on päätöksillään 29.11.2015, nro 44/85/III ja 14.5.2016, nro 16/98/2 asettanut vedenottamoita koskevat suoja-alueääräykset.



Ohjeellinen vedenottamon lähisuoja-alue

mit Mitoitusalue

Merkinnällä on osoitettu alue, jolta rakennusoikeudet on siirretty kyläasutuksen alueille maanomistaja kohtaisesti.

Uusi rakennuspaikka

Ympyröiden määrä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.



Uusi ehdollinen rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijoittuu hevostallialueen 100 m vaikutusalueen sisälle. Rakentamislupa voidaan myöntää MRL/AKL 44 § perusteella, jos rakentamislupahakemuksen yhteydessä on selvitetty hevostallitoiminnan vaikutukset uudelle asutukselle. Jos hevostenpito alueella on lakannut, rajoitteita ei ole tarpeen huomioida.



Olemassa oleva rakennuspaikka

Ympyröiden määrä osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.



Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ja niiden ympäristöä tulee hoitaa siten, että niiden arvo säilyy. Ulkoasua tai pihapiiriä muuttavia toimenpiteitä suunniteltaessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Julkisivukorjauksessa on suositeltavana käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja rakennusosia. Kohteen purkaminen edellyttää MRL 127 §/RakL 55 §:n mukaista purkamislupaa. Kohdeluettelo perustuu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö -päivitysinventointiin 2015 ja Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan 2005 "Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina".

Kohteiden numerointi on kulttuuriympäristöohjelman mukaan:

- 51. Harjapää, Harjapääntie 16 (mk)
- 52. Häkkilä, Harjapääntie 29 (mk)
- 55. Välitalo, Juhonpolku 6 (mk)
- 57. Sarkkinen, Juhonpolku 5 (mk)**
- 58. Hahtonen, Hahtorannantie 37 (mk)



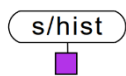
Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ja niiden ympäristöä tulee hoitaa siten, että niiden arvo säilyy. Ulkoasua tai pihapiiriä muuttavia toimenpiteitä suunniteltaessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Julkisivukorjauksessa on suositeltavana käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja rakennusosia. Kohteen purkaminen edellyttää MRL 127 §/RakL 55 §:n mukaista purkamislupaa. Kohdeluettelo perustuu Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan 2005 "Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina" ja sen päivitysinventointiin Eteläisen osayleiskaavan rakennettu kulttuuriympäristö 2023. Kohteiden numerointi on kulttuuriympäristöohjelman mukainen, täydentävää kohdetta 147 lukuun ottamatta.

- 25. Uutela, Kuokkamaantie 102
- 35. Aappola (Juusola), Lääninperäntie 37
- 36. Laitapelto, Korvenlaidantie 7

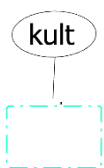
47. Aappola, Monkkasenkujja 35  
**48. Perttula, Monkkasenkujja 4**  
 49. Pikku Monkkanen, Harjapääntie 2  
**50. Monkkanen, Harjapääntie 4**  
 53. Mäkelä, Harjapääntie 15  
 54. Jaakkola, Jaakontie 5  
 59. Wäliaho, Kasvihuoneentie 2  
**60. Vanhakontio, Kasvihuoneentie 8**  
 63. Hietala (Gärding), Ahopolku 7  
**117. Isotuohino, Tuohinonkujja 8**  
**118. Tuohino, Tuohinonkujja 12**  
 119. Kuusiniemi, Tuohinontie 50  
 120. Sipola, Päätalonkujja 23  
 122. Kiurula, Rajakorventie 75  
 124. Uutela, Uutelantie 53  
 125. Isoaukea, Kuokkamaantie 361  
 129. Kumpu, Rajakorventie 332  
 130. Happonen, Rajakorventie 534  
 131. Peltola, Eteläpelto 22  
 147. Kiusala, Korvenlahdentie 11

Kohteiden 48, 50, 57, 60, 117 ja 118 osalta on otettava huomioon, että mikäli maankäyttö olennaisesti muuttuu kaavan mahdollistamalla tavalla tai niiden alueelle muuten suunnitellaan käyttötarkoitukseltaan nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä, tulee selvittää, onko suunnitelmilla tai hankkeilla vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.



Historiallinen talon paikka

Alue, jolla karttaselvityksen perusteella sijaitsee vuotta 1750 vanhempi talonpaikka. Alueen ja sen lähiympäristön arkeologinen säilyneisyys tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä. Sijaintimerkintä on ohjeellinen.



Kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue

1. Monkkasenranta. Perinteistä 1800-luvun rakennuskantaa sisältävä Kempeleen vanhimman asutuksen alue. Alueen täydennysrakentamisessa ja maisemanhoidossa tulee tukea paikallisten kulttuuriympäristöarvojen säilymistä. Rakennusten sijoittamisessa on huomioitava näkymien avautuminen viljelysalu-eille. Uusia rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa avautuvan maiseman eteen.

## **YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:**

Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 44 §:n nojalla määrätään, että tämän yleiskaavan perusteella voidaan kaavassa osoitetuilla AT-1-, AT-2-, AT-3- ja AM -alueilla myöntää rakentamisluvat suoraan yleiskaavan perusteella. Rakennusoikeudet on siirretty maanomistajakohtaisesti MA-1, M-1 ja MU-1 alueilta.

Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen yleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen ja kyläsuojituksen alueiden rajoista voidaan poiketa vähäisessä määrin, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Vähäinen poikkeaminen rakennusten sijoittumisen osalta ei saa johtaa kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.

Asemakaavoitettavat alueet sisältävät sisäiset virkistysalueet ja -yhteydet, kulkuyhteydet, tekniset verkostot, hulevesien johtamis- ja imeytysalueet, sekä tarvittavat lähipalvelut. Niiden tarve tutkitaan ja tarkempi sijainti esitetään asemakaavassa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa.

Virkistysalueverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin ekologiin ja viheryhteyksiin sekä ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot ja reittitarpeet.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset eivät kuluta rakennuspaikan rakennusoikeutta.

### **Luontoarvot**

Suunnittelualueeseen sisältyy alueita kansainvälisesti tärkeästä Oulun seudun kerääntymisalueesta (IBA). Kyseessä on monen kunnan alueelle ulottuva laaja vyöhyke. Muuttolintujen levähdys- ja pesimämahdollisuudet tulee turvata Oulun seudun kerääntymisalueella.

### **Hulevedet ja pohjavedet**

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja aluevarauksissa tulee huomioida hulevesien hallinta ja käsittely sekä noudattaa kunnan hyväksymien hulevesien hallintaa koskevien yleissuunnitelmien periaatteita. Pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

### **Vesi-, viemäri- ja tieverkosto**

Vesi- ja viemärihuoltoverkostojen toiminta-alueilla tulee liittyä vesi- ja viemärihuoltoverkostoihin. Vesi- ja viemärihuoltoverkostojen toiminta-alueiden läheisyydessä liittymistä verkostoon suositellaan. Jätevedet ja jäteet tulee käsitellä siten, ettei niistä aiheudu terveydelle tai ympäristölle haittaa.

Tieyhteydet osayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille tulee ensisijaisesti järjestää olemassa olevia liittymiä hyödyntäen. Ennen rakentamisluvan myöntämistä on uusille maanteihin tukeutuville rakennuspaikoille haettava liittymälupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa.

### **Rakentamisen sopeutuminen maisemaan**

Taajamakuvan kannalta keskeisillä tai tieverkolta hyvin näkyvillä alueilla, Limingan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen sekä muihin maisemallisesti arvokkaisiin peltoihin (MA) rajautuvilla alueilla tulee kiinnittää huomiota rakentamisen laatuun ja metsänreunavyöhykkeiden säilymiseen. Näillä alueilla asemakaavoitettaessa rakentamistapaohjeiden laatiminen on suositeltavaa.

### **Sulfaattimaat**

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja maaperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden sijainti ja laatu, sekä esittää tarvittaessa suunnitelmat niistä johtuvien haittojen ehkäisemiseksi.

### **Melu ja tärinä**

Tätä yleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdolliset liikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat ja huolehtia riittävästä meluntorjunnasta erityisesti pääteiden, radan ja muiden melua aiheuttavien kohteiden ympäristössä. Rakentamiseen osoitetuilla alueilla, joilla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset päivä- tai yömelutason ohjearvot ylittyvät, tulee kaiken rakentamisen yhteydessä toteuttaa melusuojaukset sekä varmistaa, että melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa tai ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueella.

Laadittaessa asemakaavoja, jotka sisältävät uutta asuinrakentamista, tulee rakennusten ääneneristävyydelle asettaa sisätiloja koskevat ohjearvojen mukaiset vaatimukset, jotka estävät satunnaisesta lentomelusta aiheutuvan häiriön.

### **Lentoliikenne**

Lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat aiheuttaa vaaraa tai haittaa lentoliikenteelle. Lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennelmista ja rakennushankkeista tulee pyytää lausunto Liikenteen turvallisuusvirastolta. Maanpinnasta yli 50 metriä korkeista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta.

### **Energiantuotanto ja energiainfrastrukturi**

Alueella tulee suosia uusiutuvaa energiantuotantoa. Aurinkovoimaloiden ja aurinkovoimapuistojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon etäisyys sähkö- ja kaukolämpöverkkoon, tiestöön ja asutukseen, aurinkopaneeli- tai keräinalueiden sijoittelu suhteessa tutkalähtimiin ja -vastaanottimiin sekä hankkeiden vaikutukset kulttuuriympäristön, matkailun, virkistyksen, maa- ja metsätalouden tai maisema- ja luontoarvojen vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin.

Pohjavesialueella maalämpöjärjestelmän rakentaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.

Alueiden tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja rakennusten sijoituksessa tulee ottaa huomioon voimajohtoalueet.



---

**Kunnanhallitus, § 4, 15.01.2024**

**Kunnanhallitus, § 240, 24.06.2024**

**§ 240**

**Rautatiealueen tarkistukset / Meluvallien sijoittaminen**

244Dno-2024-15

**Kunnanhallitus, 15.01.2024, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaija Muraja

kaija.muraja@kempele.fi

kaavoittaja

Liitteet

1 OAS / Rautatiealueen tarkistukset

Kaavoituskatsauksen 2023 mukaan Kempeleen aseman ympäristön asemakaavatarkistusten käynnistämiseen on ilmennyt tarvetta. Kunnan tavoitteena on kehittää aseman aluetta liikenteen solmukohtana rakentamalla uusia toimintoja ja yhteyksiä aseman itäpuolelle ja yhdistämällä Kaartotie Asemantiehen joukkoliikennealikulun avulla. Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelman laatiminen on vireillä. Ratasuunnitelmaluonnoksissa radan itäpuolelle on suunniteltu rakenteita, joita ei ole yhteensovitettu kunnan omien tarkennusta vailla olevien maankäytön suunnitelmien kanssa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kempeleen aseman kohdalla kaksoisraiteen vaatimat rakenteet ja liikennejärjestelyt sekä melurakenteet radan varressa ratasuunnitelman mukaisesti kunnan suunnitelmiin ja joukkoliikennealikulun toteuttamiseen yhteensovittoa.

Suunnittelualue sijaitsee Keskusta/Asemanseutu, Ristisuo, Riihivainio (101/002,003,005) ja Hakamaa/Hakamaa (103/011) tilasto- ja pienalueilla. Asemakaavan muutos koskee rautatiealuetta, kortteleita 3026, 3007-3008 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Kaavamuutosalueen rajaus tarkentuu suunnittelun kuluessa.

**Kaavoituspäällikkö:**

Ehdotan, että Kempeleen kunta ryhtyy laatimaan asemakaavan muutosta, joka koskee rautatiealuetta sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita, ja että kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön päätösehdotuksen.

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

**Kunnanjohtaja:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.



---

## Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

### Kunnanhallitus, 24.06.2024, § 240

Valmistelija / lisätiedot:  
Kaija Muraja  
kaija.muraja@kempele.fi  
kaavoittaja

#### Liitteet

1 Ote ratasuunnitelmaluonnoksesta / Lka-OI\_Skartta-kmv\_739+300-745+100

### Ratasuunnitelma

Liminka–Oulu välille on vireillä kaksoisraiteen ratasuunnitteluhanke, johon kuuluu kaksoisraiteen lisäksi tarvittavien taitorakenteiden ja tieyhteyksien suunnittelu. Tilaajana on Väylävirasto, suunnitteluttajana Welado Oy ja vastuusuunnittelijana Sitowise Oy. Suunnitteluhankkeen tavoitteena on mahdollistaa akselipainon nosto 250 kN:iin sekä nopeudennosto 200 km/h. Ratasuunnittelun yhteydessä suunnitellaan toimenpiteet tiedossa oleville tärinäkohteille uudella kaksoisraiteella. Muutokset parantavat rataosan välityskykyä ja henkilö- ja tavaraliikenteen yhteensovittamista sekä mahdollistavat juna- ja liikennemäärien lisäämisen ja matka-aikojen lyhenemisen.

Kaksoisraidesuunnittelun tuloksena on ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma. Ratasuunnitelman on perustuttava oikeusvaikutteiseen kaavaan. Ratasuunnitelmassa määritellään ns. rautatiealue, jonka rautatie eri rakenteineen ja toimintoineen tarvitsee. Ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma antaa Väylävirastolle oikeuden rautatiealueen haltuunottoon ja ratatoimituksen jälkeen rakentamiseen. Väylävirastolla on oikeus hakea ratatoimitusta, kun ratasuunnitelma on hyväksytty. Ratatoimituksella lunastetaan alueet ja oikeudet sekä määritellään korvaukset.

Kempeleen kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 15.1.2024 § 4 käynnistänyt asemakaavaprosessin *244Dno-2024-15 Rautatiealueen tarkistukset* Kempeleen asemakaavassa esitettyjen rautatiealueiden muuttamiseksi ratasuunnitelmassa esitettyjen rautatiealueiden eli lunastusalueiden mukaisiksi. Osa muutoksista osoitetaan vireillä olevan *244Dno-2021-59 Ollakan asuinalueen asemakaavamutoksessa ja -laajennuksessa*.

Ratasuunnitelmassa esitetään myös rautatiealueen ulkopuolelle rautatiemelua ehkäiseviä meluvälisiä ja läjitystä, jotka palvelevat tulevaisuudessa kunnan omaa vasta suunnittelussa olevaa maankäyttöä tai sen edellyttämää meluntorjuntatarvetta.

### Lausuntopyyntö

Väylävirasto on kaksoisraidesuunnittelun aikana tarkentanut meluntorjuntaan liittyviä ohjeistuksiaan Limingan ja Oulun väliseen kaksoisraide- ja rataoikaisuprojektissa. Väyläviraston ratalain tulkinnan mukaisesti rataan liittyvää melua torjuvat meluvallit





- tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rautatiealueelle tai
- niiden tulee olla kunnan omistamalla maalla ja kohteesta tulee olla hyväksytty puistosuunnitelma tai *muu päätös meluvallin sijoittamiseen kunnan maille*.

Kaksoisraidesuunnittelun yhteydessä Väylävirasto on pyytänyt Kempeleen kuntaa ottamaan kantaa siihen, voiko kaksoisraiteen toteutuksessa syntyviä ylijäämämaita osoittaa ratasuunnitelmassa sijoitettavaksi rautatiealueen ulkopuolelle kunnan omistamille alueille. Tämä lausunto koskee alueita, joiden asemakaavaa ei ehditä muuttaa ennen ratasuunnitelman hyväksymistä.

### **Läjitysalueet, joita lausunto koskee, Kempeleen kaavoissa**

Lausunto koskee liitekartan mukaisia meluvallia ME39 ja ME40 sekä ylijäämämaita sijoitusalueella 11. Kempeleen asemakaavassa kyseiset alueet kuuluvat maa- ja metsätalousalueeseen M, jonne rautatiealuetta ei ole tarve laajentaa nykyisen maankäytön tai sen meluntorjuntatarpeen perusteella.

Kyseessä olevat kohteet ME39 ja ME40 sekä ylijäämämaita sijoitusalue 11 sisältyvät Kempeleen kunnan kaavoituskatsauksessa 2023 esiteltyyn asemakaavan muutos- ja laajennushankkeeseen numero 10. *Komeetantien ympäristö. Kunta on hankkinut raakamaata alueen kaavoitusta varten Komeetantien ympäristöstä. Kunnalla on tarkoitus vastata yritystonttitarpeeseen ja tutkia alueen osoittamista rakentamiseen Taajaman osayleiskaavan 2040 ja Asemanseudun vision mukaisesti. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää syksyllä 2024. Hankkeen käynnistämistä on valmisteltu kevästä 2024 alkaen selvitysten laatimisella.*

Asemakaavoitusta ohjaavassa Taajaman osayleiskaavassa 2040 ratasuunnitelmassa esitetyt sijoitusalueet sijaitsevat monipuolisella työpaikka-alueella (ME40) ja keskustamaisena kehitettävällä alueella (ME39 ja sijoitusalue 11). Aseman ympäristön kehittämissuunnitelmassa Komeetantien ympärille on kaavailtu yrityskortteleita ja alueen eteläosaan asuinkerrostalokortteleita, joita viheralueet maastonmuotoiluineen suojaavat liikennemelulta ja työpaikka-alueiden toiminnoilta.

### **Kempeleen kunnan lausunto**

Kaksoisraiteen toteutuminen tulee lisäämään junien määrää, painoa, pituuksia ja nopeuksia. Ratasuunnitelmassa esitettävät nykyisiä asuinalueita suojaavat taitorakenteet (aidat tms. perustettavat ja rakennettavat rakenteet) ja niihin liittyvät vallit sijoitetaan nykyisille LR-rautatiealueille tai sellaisiksi muutettaville alueille, jotka valtio lunastaa itselleen. Pelkästään nykyistä maankäyttöä suojaava meluntorjunta ei kuitenkaan mahdollista tulevia maankäytön laajentamis- ja tiivistämishankkeita radan varressa. On hyvä, että ratasuunnitelmassa varaudutaan osoittamaan meluntorjuntaa myös tulevaisuuden kehittämisalueita varten.

Kunta suhtautuu myönteisesti kaksoisraiteen toteutuksessa syntyvien puhtaiden maamassojen sijoittamiseen kunnan omistamille maille. Kunta aikoo ottaa omissa kaavahankkeissaan huomioon ratasuunnitelman esittämät vallit asianmukaisin kaavamerkinnoin. Ratasuunnitelmassa esitetyt sijoitusalueet kuuluvat yleiskaavassa keskustamaisena kehitettävään alueeseen. Vallit ovat muotoilultaan viitteellisiä ja vaativat tarkentamista. Rakentamissuunnitelmissa ja toteutuksessa läjitysalueet on



---

yhteensovittava kunnan maankäytön suunnitelmiin vallien muotoilun, maisemoinnin, kuivatusten ja kunnossapitovastuiden osalta.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että Kempeleen kunnanhallitus suhtautuu myönteisesti Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmassa osoitettujen vallien sijoittamiseen Kempeleen kunnan omistamille maille. Vallien tulee sopeutua ympäristöön ja niiden toteuttamisen edellytyksenä ovat toteutusajankohdan kaavatilanteeseen ja lainsäädäntöön perustuvat tarvittavat luvat ja tarkennetut toteutus suunnitelmat, joissa on tutkittu myös läjitysten jatkoyöstötarve ja -mahdollisuudet. Lopulliset suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.

**Ehdotus**

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

**Kunnanjohtaja:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

tekninen johtaja, kunnallistekniikkapäällikkö, johtava rakennustarkastaja, kaavoitus, Väylävirasto, Sitowise Oy



Otteen oikeaksi todistaa

Kempele  
27.06.2024

Toni Saranpää  
hallintojohtaja

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 27.6.2024



## **Muutoksenhakukielto**

§240

## **Muutoksenhakukielto**

### **Muutoksenhakukiellon peruste**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 42c §)