

KEMPELEEN KUNTA

Asiahallinta-aineisto 323/10.02.02/2019

Dnro 2021-593

Kempeleen eteläisten alueiden osayleiskaava

Kaavaselostus

29.1.2025

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Suunnitteluorganisaatio	2
2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS	3
3	KAAVAN TARKOITUS	5
4	NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
4.1	Suunnittelutilanne	6
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
4.1.2	Maakuntakaavoitus	7
4.1.3	Yleiskaavat	15
4.1.4	Asemakaavat.....	27
4.2	Väestö ja työpaikat	29
4.3	Palvelut ja virkistys	30
4.4	Liikenne.....	31
4.5	Maanomistus	37
4.6	Rakennettu ympäristö	38
4.7	Yhdyskuntatekniikka.....	39
4.8	Luonto.....	40
4.9	Pinta- ja pohjavedet	42
4.10	Hulevedet ja tulva-alueet	43
4.11	Maisema- ja kulttuuriympäristö	43
4.12	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	45
4.13	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	47
5	KAAVAPROSESSI JA SUUNNITTELUN ETENEMINEN	50
5.1	Aikataulu.....	50
5.2	Vireillepano ja kaavatyön aloitus	50
5.3	Kaavarunkovaihtoehdot	50
5.4	Kaavaluonnos	50
5.5	Kaavaehdotus	51
5.6	Kaavan hyväksyminen	51
6	VUOROVAIKUTUS KAAVAA LAADITTAESSA	51
6.1	Osalliset ja osallistuminen	51
6.2	Osallisten osallistumismahdollisuudet prosessin aikana	52
6.2.1	Viranomaisyhteistyö	52

29.1.2025

6.2.2	Yhteistyö muiden osallisten kanssa	53
7	TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE	53
7.1	Kempeleen kunnan tavoitteet	53
7.2	Viranomaisten tavoitteet	56
7.3	Osallisten tavoitteet	56
7.4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	56
7.5	Kaavarungoista saatu palaute	57
7.6	Kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä saatu palaute	59
7.7	Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä saatu palaute	60
7.8	Maisemaselvityksen suositukset	60
7.9	Luontoselvityksen suositukset	62
7.10	Liikenneselvityksen suositukset	65
7.11	Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen suositukset	71
7.12	Arkeologista kulttuuriperintöä koskevat suositukset	72
8	KAAVAN KUVAUS	74
8.1	Mitoitus	74
8.1.1	Työpaikkatavoitteet ja yritysalueiden mitoitus	74
8.1.2	Asumisen alueiden mitoitus	74
8.1.3	Mitoitettavat alueet ja vyöhykeanalyysi	75
8.1.4	Emätilaperiaate	83
8.1.5	Mitoitusvyöhykkeet	83
8.1.6	Rakennusoikeuden muodostuminen ja sijoittaminen	88
8.2	Kaavarunkovaihtoehdot	90
8.3	Kaavaluonnos	93
8.4	Kaavaehdotus	94
8.4.1	Muutosten kuvaus luonnosvaiheeseen verrattuna	95
8.4.2	Muutosten kuvaus ehdotusvaiheeseen verrattuna	96
8.5	Yleiskaava	100
8.5.1	Asuinaluevaraukset	100
8.5.2	Palvelujen ja elinkeinotoiminnan sekä yhdyskunnan kannalta tärkeiden alueiden aluevaraukset	103
8.5.3	Maa- ja metsätalouteen sekä virkistykseen liittyvät aluevarausmerkinnät	104
8.5.4	Arvokkaiden kohteiden ja alueiden merkinnät	107
8.5.5	Kulkuyhteyksiin liittyvät merkinnät	110

29.1.2025

8.5.6	Muut merkinnät.....	112
8.5.7	Yleismääräykset.....	115
8.6	Osayleiskaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	117
8.7	Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin	118
8.8	Osayleiskaavan suhde maakuntakaavoitukseen	121
8.9	Osayleiskaavan suhde seudullisiin kehittämistavoitteisiin.....	123
9	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	124
10	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	129
11	SEURANTA	130

Selvitykset

Liitteet

29.1.2025

Kempeleen eteläisten alueiden osayleiskaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee Kempeleen kunnassa sijaitsevan keskustaaajaman eteläisen alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimistyötä. Osayleiskaava laaditaan ns. kyläkaavana oikeusvaikutteiseksi MRL/AKL 44 § mukaisesti.

Kaavaprosessin aikana rakentamislaki 75/2023 on tullut voimaan 1.1.2025, maankäyttö- ja rakennuslaista (5.2.1999/132) on kumottu rakentamisen osuus, ja lain nimike on muutettu alueidenkäyttölaiksi (752/2023). Muutoksesta ei ole seurannut sisällöllisiä muutoksia alueidenkäyttöä ohjaaviin pykäliin. Tämän osayleiskaavan valmistelu ja ehdotusvaiheen nähtävilläolo on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana, hyväksyminen alueidenkäyttölain voimaan tultua. Osayleiskaava-aineiston lakiviittaukset on muutettu hyväksyntävaiheessa vastaamaan siirtymävaiheen tilannetta (MRL/AKL).

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Eteläisten alueiden osayleiskaava
Kaavan päiväys:	Kaavarungot 14.6.2021 Luonnosvaihe 3.4.2023 Kaavaehdotusvaihe 27.5.2024 Hyväksymisvaihe 22.1.2025
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Projektipäällikkö Mirjam Hyvönen, arkkitehti YKS-692 Puh. +358 41 731 3874 etunimi.sukunimi@fcg.fi Osmontie 34 00601 Helsinki
Projektinumero:	P34239P001
Vireilletulo:	28.8.2019
Valtuusto hyväksynyt:	pp.kk.2025

29.1.2025

1.2 Suunnitteluorganisaatio

Kempeleen kunta

Kempeleen kunta vastaa kaavan laatimisen ohjaamisesta ja tiedottamisesta sekä nähtävillä asettamisesta ja näiden vaiheiden palautteen keräämisestä.

Kaija Muraja, kaavoituspäällikkö
Puh. +358 50 316 3769
etunimi.sukunimi@kempele.fi

Kaavan ohjausryhmään kuuluvat

Petri Joro, maankäyttöpäällikkö, 3/2023 alkaen Laura Lindholm, 8/2023 alkaen Päivi Alitalo

Tuomo Perälä, tekninen johtaja

Sari Palo, 2022 alkaen Paula Taskinen, kunnan puutarhuri

Miia Marjanen, elinkeinojohtaja

Risto Sarkkinen 2020 saakka, yhdyskuntajohtaja

Paula Kettunen, kunnallistekniikkapäällikkö

Juha Auno, kaavasuunnittelija

Laura Felin, yleiskaava-arkkitehti 5/2023 asti, Eemeli Nurmi, 1/2024 alkaen

FCG Finnish Consulting Group Oy

Kaavoituskonsultiksi on valittu FCG Finnish Consulting Group Oy, jossa kaavoituksesta vastaa arkkitehti SAFA Mirjam Hyvönen (FM Ruusa Degerman 9/2022 saakka).

Muu työryhmä:

Maria Ouni, DI (varaprojektipäällikkö, kaava ja mitoitus)

Timo Leskinen, DI (laadunvarmistus, kaava ja mitoitus)

Tuomas Miettinen, DI (liikennevaikutusten arviointi)

Saara Aavajoki, DI (liikennevaikutusten arviointi)

Kari Hietala, DI (rakennettavuus)

Taina Ollikainen, (elinvoima vaikutusten arviointi)

Erika Brusila, FM (maankäytönsuunnittelija)

Mikko Salminen (paikkatietoasiantuntija)

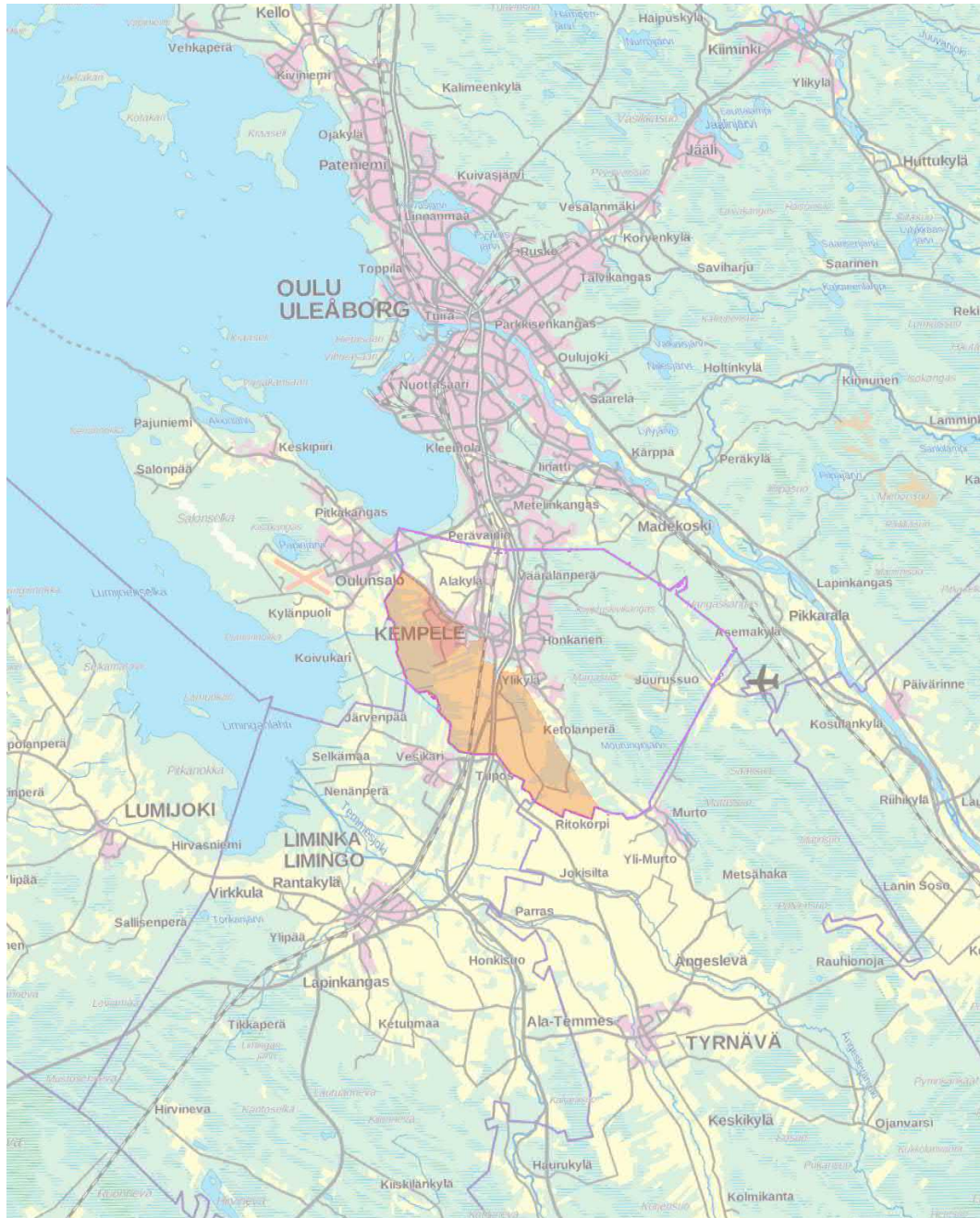
Henri Korhonen (paikkatietoasiantuntija)

29.1.2025

2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

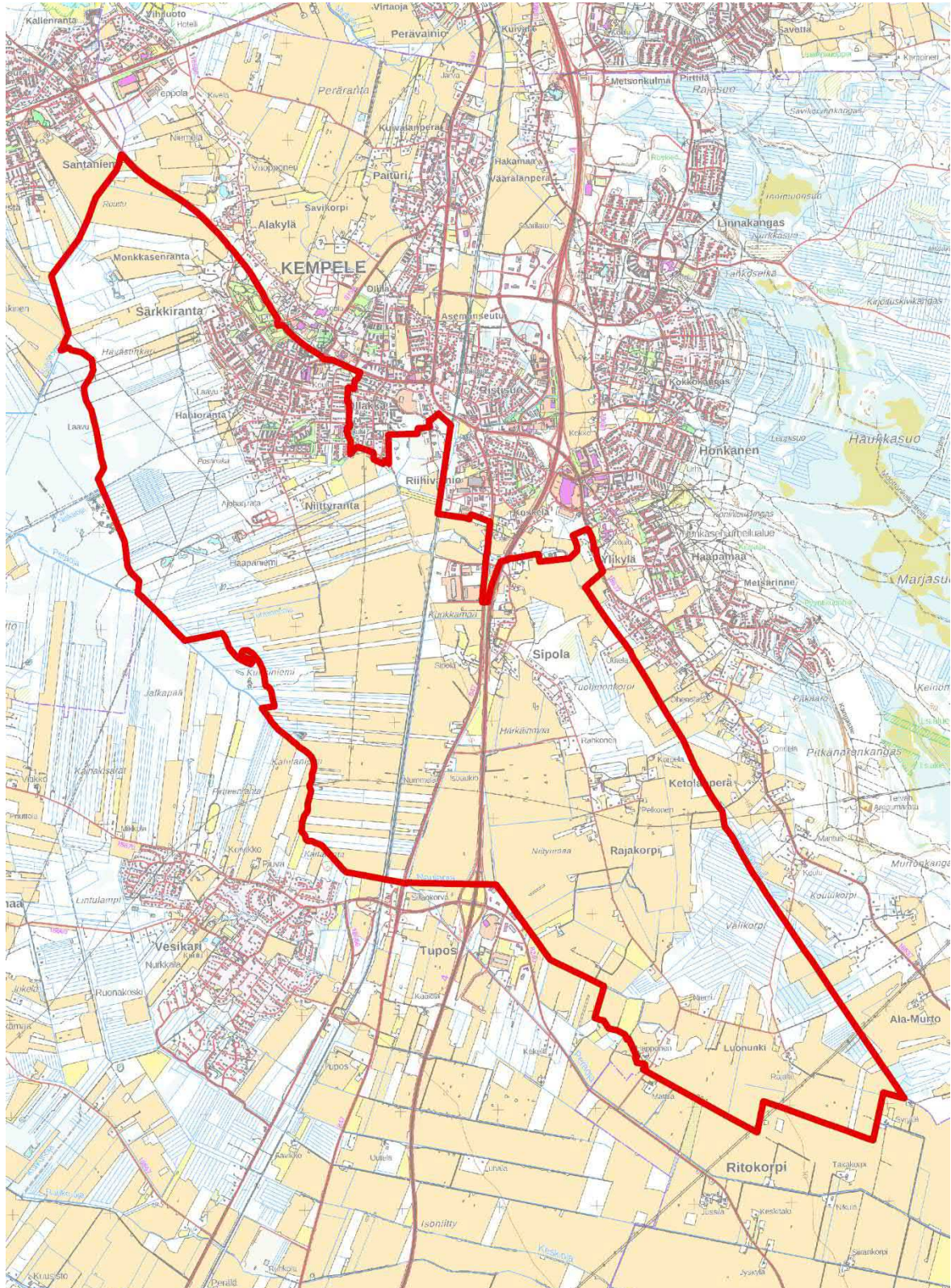
Osayleiskaavoitettava alue käsittää noin 2 992 hehtaaria.

Alue on suurimmaksi osaksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jossa asutus on paikoin muodostunut kylämäiseksi. Alueen pohjoisosassa on asemakaavoitettua taajama-asutusta ja yritysalueita. Alueeseen kuuluu etelässä laajoja avoimia viljelysmaita, jolla osassa on kulttuuriarvoja. Alue rajautuu idässä Ketolanperän yleiskaava-alueeseen, pohjoisessa Taajaman osayleiskaavaan ja etelässä Kempeleen ja Limingan väliseen kuntarajaan.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti osoitettu oranssilla värillä. (Taustakartta: MML)

29.1.2025



Kuva 2. Yleiskaava-alueen sijainti peruskartalla. (Taustakartta: MML)

29.1.2025

3 KAAVAN TARKOITUS

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tavoitteena on ohjata tulevaa asemakaavoitusta ja osoittaa aluevaraukset maakuntakaavassa esitetyle eri liikennemuotoja yhdistävälle maakunnallisesti merkittävälle tavaraliikenteen terminaali-alueelle Kempeleen ja Limingan kuntarajan tuntumassa.

Suunnittelualueen sijainti TEN-T ydinverkon varrella edellyttää alueen suunnittelussa ennakoivaa otetta ja EU:n liikennepolitiikan tavoitteiden huomioimista yleiskaavatasolla. Näin ollen yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa aluevaraukset, jotka luovat pitkän tähtäimen edellytykset tehokkaille, turvallisille ja ympäristöystävällisille logistiikka- ja liikennematkaisuille sekä luoda edellytykset kasvua ja työpaikkoja luovalle kilpailukykyiselle teollisuudelle. Yleiskaavassa tutkittavat logistiikkatoiminnat ei vielä yleiskaavoituksen käynnistysvaiheessa liity mihinkään yksittäiseen hankkeeseen, vaan yleiskaavan tarkoituksena on varautua tulevan kaksoisraiteen potentiaalin hyödyntämiseen, mahdollistaa tulevaisuudessa alueen toteuttaminen siten, että se tukee Oulun seudulle valmisteilla olevan logistiikkastrategian tavoitteita ja mahdollistaa uusien työpaikkojen luomisen kansallisen ja kansainvälisen kuljetuskäytävän varrelle.

Logistiikkatoimintojen lisäksi Kempeleen eteläosien yleiskaavassa tarkastellaan miltä osin alueella voimassa olevan Sipola-Rajakorven osayleiskaavamerkinnot kaipaavat päivittämistä. Lisäksi tutkitaan millä tavoin maankäytön ohjaaminen on tarkoituksenmukaista osoittaa Oulun seudun osayleiskaavassa 2020 asemakaavoitettavaksi merkityillä Niittyranan asuinalueella. Uusia rakennuspaikkoja ei voida myöntää alueille, joissa uusi rakentaminen on määritetty asemakaavoilla tutkittavaksi. Yleiskaavatyön yhteydessä selvitetään miltä osin asumiseen tarkoitettuilta alueilta edellytetään asemakaavoitusta, suunnittelutarveharkintaa ja onko yleiskaavaa joiltain osin mahdollista käyttää kyläalueilla MRL/AKL 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamislupa myöntämisen perusteena.

Osayleiskaava on tarkoitus laatia osittain MRL/AKL 44 § mukaisesti niillä alueilla, joilla ei ole asemakaavoitusta edellyttävää rakentamispainetta, jolloin se toimii kaavassa määritellyin osin suoraan rakentamislupa myöntämisen perusteena. Näillä alueilla osayleiskaavaa varten laaditaan mitoitus, jonka avulla osoitettavat rakennusoikeudet määritellään rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavassa määritellään myös asemakaavoitettavat alueet.

Lisäksi osayleiskaava toimii valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, seudullisten kehittämistavoitteiden, kunnan maankäytön kehityskuvan ja muiden kunnan strategioiden välittäjänä ja tulkitsejana.

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tavoitteena on:

- Ohjata tulevaa asemakaavoitusta ja osoittaa aluevaraukset maakuntakaavassa esitetyle eri liikennemuotoja yhdistävälle maakunnallisesti merkittävälle tavaraliikenteen terminaali-alueelle Kempeleen ja Limingan kuntarajan tuntumassa.
- Logistiikkatoimintojen ja alueeseen liittyvien maisema- ja luontoarvojen yhteensovittaminen kestävä kehityksen mukaisesti.
- Tutkia Rajakorpi-Sipolan alueella sekä Niittyranan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuus ja osoittaa alueet, joilla edellytetään asemakaavoitusta.
- Rajakorpi-Sipolan osayleiskaavan alueella sekä Oulun seudun yleiskaavan 2020 alueella Niittyranassa tutkitaan erityisesti mahdollisuuksia osoittaa rakennuspaikat, joilla rakentamislupa voitaisiin myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL/AKL 44 §).

29.1.2025

Kunnanvaltuuston 11.3.2019 (§ 14) hyväksymässä Kempeleen Taajaman osayleiskaavassa 2040 on osoitettu keskustan eteläpuolelle Ollakkaan selvitysalue, jonka käyttötarkoituksen tarkempi määrittely edellyttää lisäselvityksiä. Taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tunnistettiin kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle sijoittuvia asiakokonaisuuksia, joiden ratkaiseminen edellyttää uutta yleiskaavallista tarkastelua, joten lisäksi eteläisten alueiden osayleiskaavassa tarkastellaan myös seuraavia asioita:

- onko tarpeellista osoittaa radan alikulku, jolla luotaisiin yhteys Ollakan eteläisiltä alueilta radan itäpuolella sijaitseville Riihivainion teollisuusalueille
- onko Taajaman osayleiskaavassa osoitettu tilavaraus lentokentän ratayhteydelle (kolmioradalle) enää tarpeellinen.

4 NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Suunnittelutilanne

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Tavoitteet astuvat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa yleiskaavassa:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

29.1.2025

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

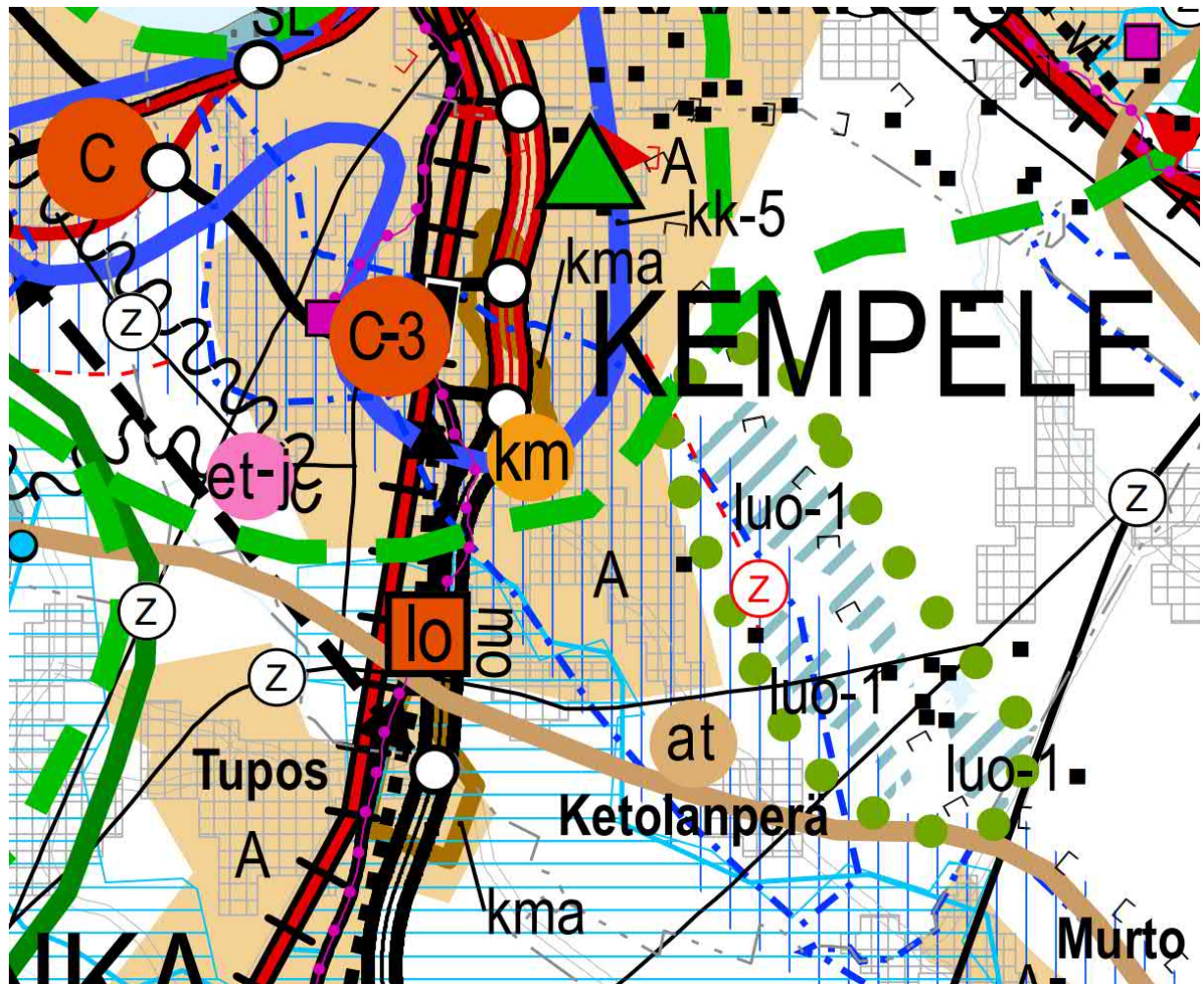
4.1.2 Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 25 § mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

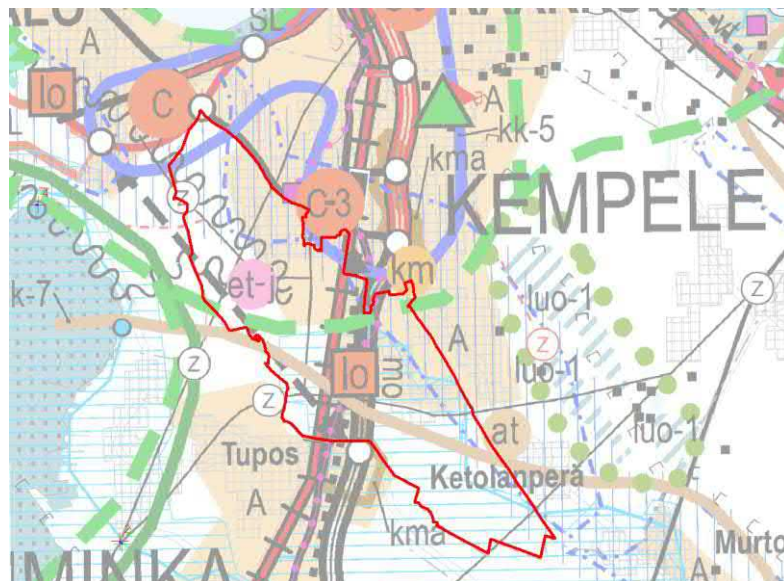
Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat jo lainvoimaisia, viimeinen kolmas on määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa (maakuntahallitus 5.11.2018 (§ 231)). Kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoimain 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset. Keskeisiä Kempeleen eteläosien osayleiskaavaan liittyviä maakuntakaavamerkintöjä (vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartta 18.2.2022) ovat punaisella neliöllä kuvattu ”lo”- maakunnallisesti merkittävää logistiikka-alueen kohdemerkintä, vaaleansinisellä viivarasterilla kuvattu Limingan lakeuksien maakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja Tupoksen eritasoliittymän yhteyteen osoitettu ruskea vähittäiskaupan suuryksiköiden kma-kehittämisaluerajaus.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisia maisema-alueita koskevan 5.1.1995 inventoinnin korvaamisesta uudella 2021 inventoinnilla. Päätös on tullut voimaan 1.3.2022. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus päivitetään laadittavana olevaan (vireille 22.10.2021) Pohjois-Pohjanmaan ilmasto- ja energiakaavaan. Ilmasto- ja energiakaavassa tarkasteltavia muita teemoina ovat mm. liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiantuotanto, -varastointi ja -siirto, pohjavesialueiden luokitus- ja rajausmuutosten ajantasaistaminen, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu. Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 23.9. – 24.10.2024. Kaavan on määrä valmistua vuonna 2025.

29.1.2025



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.



Kuva 4. Suunnittelualue sovitettuna maakuntakaavaan.

29.1.2025

Kaupunkikehittämisen kohdealueet

kk-1

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE: OULUN KAUPUNKI-SEUTU (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakeskuksen ydinalueen. Alueella on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja hankkeiden yhteensovittamisessa.

Suunnittelumääräykset:

Oulun kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kuntakeskuksiin ja alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta on pyrittävä täydentämään ja eheyttämään. Uudet asuntoalueet tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta edullisesti ja niillä tulee suosia tiivistä pientaloasutusta.

Alueen kaupunki-, kunta- ja aluekeskuksiin voidaan sijoittaa seutua palvelevia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka tulee sijoittaa siten, että ne tukevat yhdyskuntarakennetta ja ovat hyvin kevyt- ja joukkoliikenteen saavutettavissa.

Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee luoda edellytykset seudullisen virkistysalueverkoston toteuttamiselle. Oulujoen suistosta ja Oulujokilaaksosta sekä keskeistä kaupunkiseuturakennetta yhdistävästä virkistysaluekehästä koostuvan yhtenäisen vihervyöhykkeen muodostuminen on turvattava.

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maataloutta ja muihin maaseutualueisiin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutualueiden, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutualueiden toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

mk-7

Lakeuden alue

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan ohjaukseen sekä Tyrnävän- Limingan High Grade -alueella erityisviljelyn ja siihen liittyvien toimintojen kehittämisestä turvaamiseen. (2.vmkk)

29.1.2025

kma

VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräykset:

Alueelle voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä myös keskustatoimintojen alueiden ja kaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle.

Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavarankauppaa. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvittävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Kaakkuri-Vasaraperä, Ritaharju-Ritaportti ja Äimärautio, Oulu, yhteenlaskettu kokonaismitoitus 400 000
- Zatielliitti-Zeppelin, Kempele 110 000
- Tupos, Liminka, Kempele 40 000
- Savari, Ylivieska 50 000

**JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ** (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitit. Osa reiteistä sisältyy Oulun seudun laatukäytävään ja osa voi kulkea moottoriväylää pitkin.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.

**VIHERYHTEYSTARVE** (2.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

29.1.2025

**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE** (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen (1995) mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla:

- Aittojärvi-Kyngäs
- Hailuoto
- Iijoen keskijuoksun kulttuurimaisema
- Kalajokilaakso
- Kuusamon kosket
- Limingan lakeus
- Manamansalo
- Määttälänvaara-Vuotunki
- Oulujoen laakso
- Reisjärven Keskikylä-Kangaskylä
- Säräisniemi
- Tyräjärven kulttuurimaisemat
- Virkkula

Suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Erityisesti Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet tulee turvata.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ** (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

29.1.2025

**POHJAVESIALUE (3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräykset:

Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

**TÄRKEÄ POHJAVESIVYÖHYKE (3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan laajoja, useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.

**MELUALUE (1. ja 3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan Oulun ja Kuusamon lentoasemien 55 dBA lentomelualue.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ympäristönsuojelulain nojalla annetut melutason ohjearvot. Alueelle ei tule osoittaa uutta melun haitoilta herkkää toimintaa.

A**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toiminta-edellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

29.1.2025

**LOGISTIikka-ALUE** (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät eri liikennemuotoja yhdistävät tavaraliikenteen terminaalialueet

Suunnittelumääräykset:

Oulun Oritkarin satama-alueen välittömään läheisyyteen on varattava riittävä alue kansainvälistä yhdistettyjen kuljetusten terminaalialuetta varten siihen liittyvine raiteisto- ja laiturialueineen sekä sujuva pääsy yleiseltä tie- ja rataverkolta.

Oulun lentoaseman välittömään läheisyyteen on varattava riittävä alue lentoliikenteen tavarankäsittelyä ja siihen liittyvää yritystoimintaa varten. Alue tulee sijoittaa siten, että varsinainen rahdin käsittely tapahtuu pääosin lentoliikenteen alueella. Logistiikkaan liittyviä yritys- ja tukitoimintoja varten on varattava riittävästi aluetta välittömästi liikennealueen ulkopuolelta. Logistiikka-alueelle tulee turvata sujuva pääsy yleiseltä tieverkolta siten, että matkustajien ja rahdin liikennevirrat voidaan erottaa toisistaan.

Raahen ja Kalajoen satama-alueisiin liittyen on varattava riittävä alue meriliikenteen tavarankäsittelyä ja yritystoimintaa varten ja sujuva pääsy alueelle yleiseltä tie- ja rataverkolta.

**JÄTEVEDENPUHDISTAMO** (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat ja suunnitellut liikunnalliset, keskitetyt jätevedenpuhdistamot.

Suunnittelumääräys:

Puhdistamot ja jäteveden keräysputkisto on pyrittävä sijoittamaan riittävän etäälle tärkeistä, vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista. Puhdistamot tulee sijoittaa ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi riittävän etäälle asutuksesta ja taajamista.

mo**MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE** (1. ja 3.vmkk)vt/kt**VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt)** (1. ja 3.vmkk)**Suunnittelumääräys:**

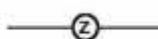
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

**ERITASOLIITTYMÄ** (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantateiden keskinäiset eritasoliittymät sekä Oulun seudun taajamatoimintojen alueen eritasoliittymät.

**MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA** (1.vmkk)**Suunnittelumääräys:**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.

**PÄÄSÄHKÖJOHTO 110 kV** (1. ja 3.vmkk)

Eteläisten alueiden osayleiskaavan kannalta merkityksellisiä koko maakuntakaavan aluetta koskevia alueidenkäytön periaatteita ja yleismääräyksiä:

29.1.2025

MAA- JA METSÄTALOUS (2.vmkk)

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyminen tuotantokäytössä. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asutuksen tavoitteet ja maatalouden, mukaan lukien karjatalouden, toimintaedellytykset.

Maankäyttöä suunniteltaessa on tuettava metsätalousalueiden ja -yksiköiden yhtenäisyyttä ja toimivuutta. Metsätaloutta suunniteltaessa tulee edistää metsien monipuolista hyödyntämistä yhteen sovittamalla eri käyttömuotojen ja luonnon monimuotoisuuden tavoitteita.

TULVARISKIEN HALLINTA (3.vmkk)

Yleismääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden vaikutukset ja viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille, jollei voida osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Suunniteltaessa tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

MERKITYKSELTÄÄN SEUDULLISET VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT (1. ja 3.vmkk)

Yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden hyvä saavutettavuus eri väestöryhmille.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja, ellei selvityksin osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen, on 4000 k-m², lukuun ottamatta:

- maakuntakaavassa osoitettua Oulun seudun yhtenäistä taajamatoimintojen aluetta, jossa alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m² sekä
- Kuusamon, Raahen ja Ylivieskan taajamatoimintojen alueita, joissa alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 7 000 k-m².

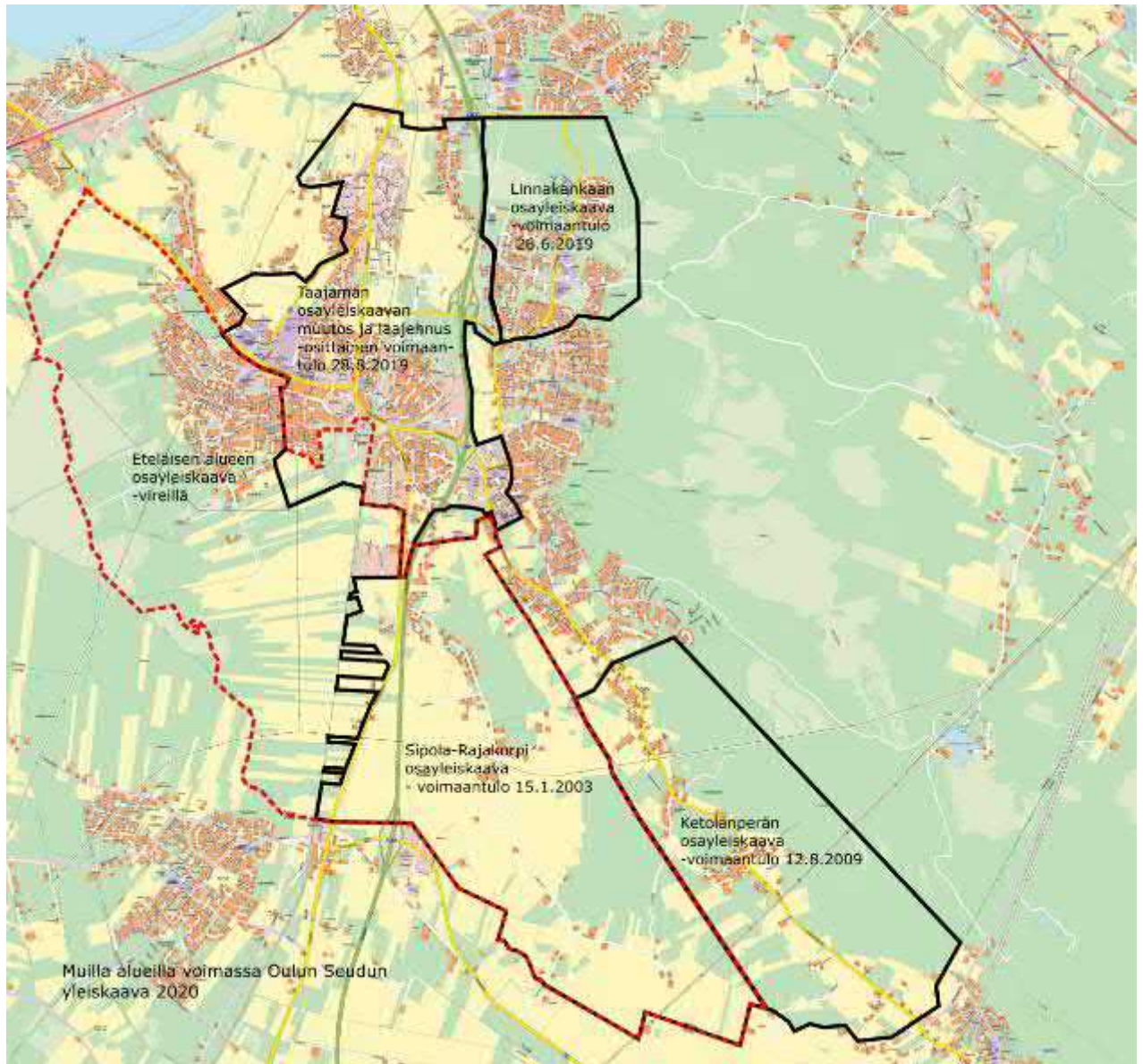
Edellä mainittuja kokoja pienempiä vähittäiskaupan suuryksiköjä on mahdollista toteuttaa maakuntakaavassa osoitettujen alueiden ulkopuolelle kunnan kaavoitukseen ja vaikutusten arviointiin perustuen.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta:

<https://www.pohjoispohjanmaa.fi/aluosuunnittelu/maakuntakaavoitus/>

29.1.2025

4.1.3 Yleiskaavat

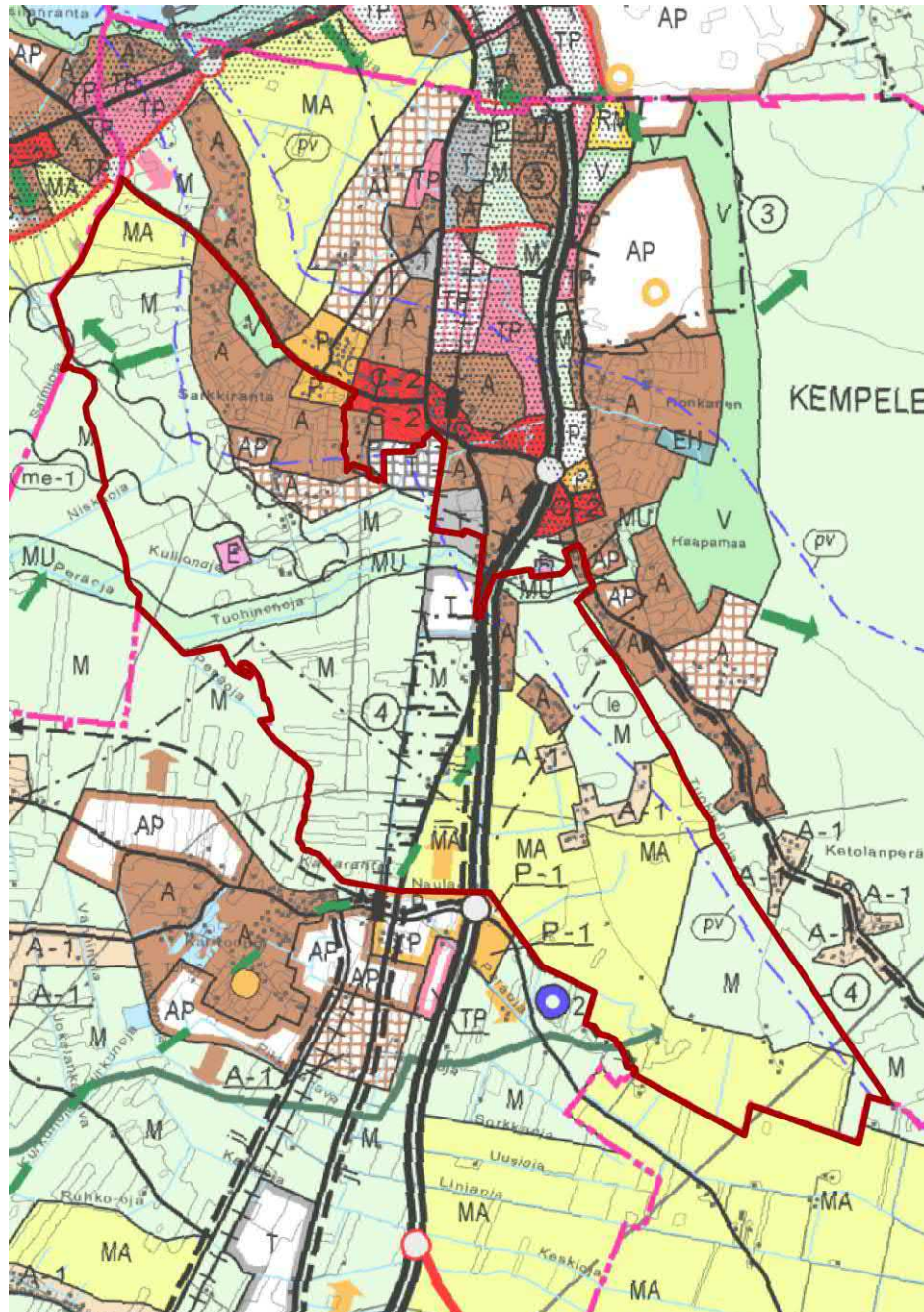


Kuva 5. Ote Kempeleen kunnan yleiskaavatilanteesta.

Oulun seudun yleiskaava 2020

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Oulun seudun yleiskaava, jonka Hailuodon, Haukiputaan, Kempeleen, Kiimingin, Muhoksen ja Oulunsalon kunta sekä Oulun kaupunki ovat laatineet yhteiseen yleiskaavaan, jonka ympäristöministeriö vahvisti 18.2.2005. Yleiskaava tuli lainvoimaiseksi 25.8.2006. Seudun yleiskaavaa muutettiin ja sitä laajennettiin Limingan, Lumijoen ja Tyrnävän kuntien alueille. Valtioneuvosto vahvisti muutoksen ja laajennuksen 8.3.2007 ja se tuli lainvoimaiseksi 5.6.2007. Yleiskaava muodostuu kahdesta oikeusvaikutteisesta yleiskaavakartasta, kahdesta ohjeellisesta teemakartasta sekä selostuksesta.

29.1.2025



Kuva 6. Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella.

Yleiskaavassa on esitetty tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Tämän lisäksi Oulun seudun yleiskaavassa on esitetty luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet.

Eteläisen alueen osayleiskaava tulee korvaamaan voimaantullessaan Oulun seudun yleiskaavan 2020 alueellaan.

29.1.2025



YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENEMISSUUNTA.



VIHERYHTEYSTARVE.

Reitin ja taukopaikkojen sijainti sekä niiden tarvitseman alueen laajuus ratkeaa yksityiskohtaisessa suunnittelussa.



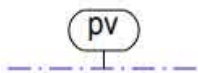
VIHERYHTEYSTARVE.



JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ / YHTEYSTARVE.

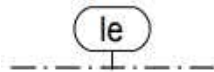
Suunnittelusuositus:

Joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskusten kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.



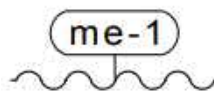
TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun (YSL pohjaveden pilaamiskielto). Pohjaveden määrään tai korkeustasoon vaikuttavaa rakentamista tai muuta toimintaa saattaa rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (VL 1:18). Tarvittaessa asiasta on pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.



LENTOLIIKENTEEN ESTEVAPAA VYÖHYKE.

Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus vaihtelee rakennuksen sijaintipaikasta riippuen. Vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava Ilmailulaitoksen kanssa.



LENTOMELUALUE.



OSA-ALUEEN RAJA JA ALUEESEEN LIITTYVÄ NUMEROTUNNUS.

Alueelle jäävät voimaan seuraavat numerotunnuksen mukaiset yleiskaavat

3. Kempele. Linnakankaan osayleiskaava. 7.2.2002.
4. Kempele. Sipola-Rajakorpi osayleiskaava. 14.11.2002



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alue on tarkoitettu yksityisille ja julkisille palveluille, hallinnolle, erikoistavarakaupalle ja työpaikoille. Alue sisältää myös sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

29.1.2025

**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.**

Alue on tarkoitettu liikennehakuisille palvelu- ja yritystoiminnoille. Alue sisältää myös sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

**MAASEUTUMAISEN ASUMISEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu kylärakennetta tukevaa maaseutumaista asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja varten.

Suunnittelusuositus:

Alueen rakennukset on sijoitettava olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja yhteydet oleviin palveluihin otetaan huomioon. Alueen vesihuolto on järjestettävä siten, ettei jätevesien käsittelystä aiheudu ympäristöhaittaa. Maiseman kannalta tärkeät pellot tulee säilyttää rakentamattomana.

**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa sekä rivitalo- ja omakotirakentamista varten. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

Suunnittelusuositus:

Alueen ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa on pyrittävä yhtenäiseen ja kunnan ominaispiirteitä tukevaan ympäristökuvaan. Alueen asuinrakennukset on sijoitettava siten, että niistä on sujuvat kevytliikenneyhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

**ASUNTOALUE.**

Pääosin jo rakennettu asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

**NYKYINEN ALUE.****KEHITETTÄVÄ ALUE.**

Alueen maankäyttö ratkaistaan yksityiskohtaisella oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tai asemakaavalla.

**UUSI ALUE.**

Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

**TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.**

Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativaa tuotanto- ja varastotoimintaa varten. Alue sisältää myös alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet.

29.1.2025

**VIRKISTYSALUE.**

Alue on tärkeä osa seudun virkistys- ja vapaa-ajan alueverkostoa.

Suunnittelusuositus:

Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että virkistysalueiden mahdollistama toiminta tukee ja täydentää seudullisia virkistys- ja vapaa-ajanpalveluita.

**ERITYISALUE.**

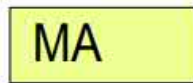
Alue on tarkoitettu seutua palvelevaa yhdyskuntateknistä tai energiahuoltoa varten.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueelle voidaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Erityisistä syistä alueelle voidaan sijoittaa myös muita asuinrakennuksia. Rakennukset on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu maisema- eikä ympäristöhaittaa.

Suunnittelusuositus:

Asuinrakennukset on pyrittävä sijoittamaan olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**

Alue on tarkoitettu maataloukseen. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelyalue, jolle voidaan rakentaa maataloukseen tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on avoin pelto tai perinteen mukainen niitty.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukseen. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia ja tarkemman suunnitelman mukaan retkeily- ja taukopaikkoja.

Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa, mistä johtuen alueen metsää on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).

**MOOTTORITIE****Suunnittelusuositus:**

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on selvittävä tien melualueen laajuus.

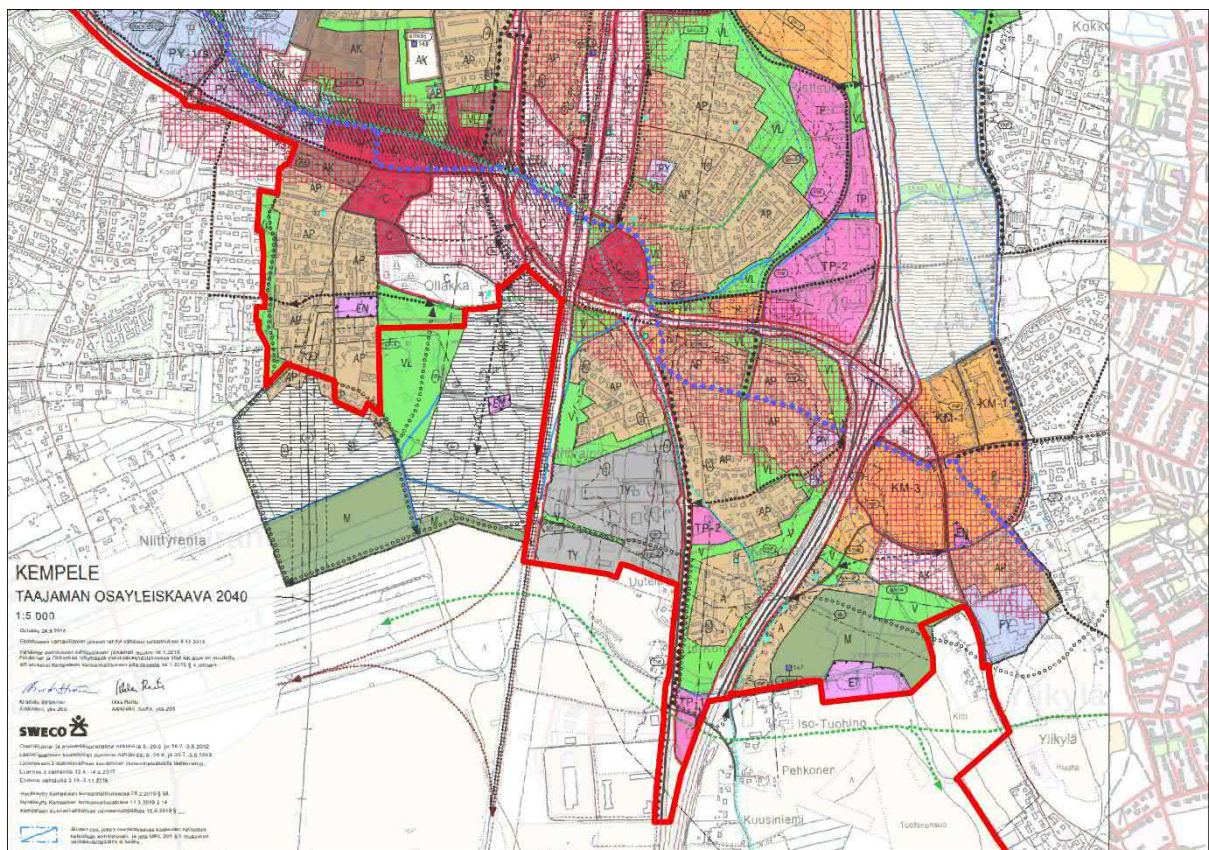
**VALTATIE / KANTATIE****Suunnittelusuositus:**

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on selvittävä tien melualueen laajuus.

29.1.2025

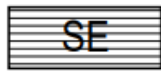
Taajaman osayleiskaava 2040

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava sijoittuu sen pohjoisosasta kunnanvaltuuston osittain 11.3.2019 (§14) hyväksymän Taajaman osayleiskaavan 2040 alueelle. Valituksen alainen osa on tullut voimaan 6.10.2021. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava tulee korvaamaan Taajaman osayleiskaavan 2040 Ollakan eteläosassa, johon on osoitettu muun muassa selvitystarvealuetta (SE), raideliikenteen yhteystarvemerkeitä, viheryhteystarpeita sekä muita yhteystarpeita. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia kunnan eteläisten osien liikenneverkkoa kokonaisuutena sekä alueen tulevaa maankäyttöä. Laadittava osayleiskaava korvaa Taajaman osayleiskaavan päällekkäisen aluerajauksen osalta.



Kuva 7. Ote Taajaman osayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella.

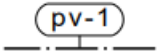
29.1.2025

**SELVITYSALUE.**

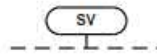
Keskeisesti kunnan taajamaan sijoittuva alue, jonka rakentaminen eheyttää olennaisesti yhdyskuntarakennetta. Alueen käyttötarkoituksen tarkempi määrittely edellyttää lisäselvityksiä. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen, joka voi vaikeuttaa myöhemmässä suunnittelussa tarkentuvia alueen käyttömahdollisuuksia (MRL 43.2 §).

**RAIDELIIKENTEEN TÄRINÄVAIKUTUSALUE.**

Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta.

**TÄRKEÄN POHJAVESIALUEEN RAJA.**

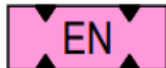
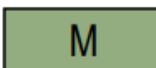
Kyseessä on vedenhankintaa varten tärkeä I-luokan pohjavesialue. Pohjavesialueilla tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2§). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakennustoimenpiteitä 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 pyydetävä 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.

**OHJEELLINEN 110 kV VOIMALINJAN SUOJAVYÖHYKE.**

Alueelle ei suositella sijoitettavaksi uusia asuinrakennuksia.

**LÄHIVIRKISTYSALUE.**

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

**ENERGIAHUOLLON ALUE.****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta.

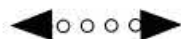
**TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE.****UUSI KAKSOISRAIDE.**

Raiteen suunnittelun yhteydessä tulee selvittää mahdollisuudet tärinä- ja meluhaittojen lieventämiseksi.

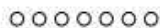
**RAIDELIIKENTEEN YHTEYSTARVE.**

Merkintä kuvaa ratayhteystarvetta pääradan, Kempeleen keskustan, Oulun lentoaseman ja Kempeleen eteläosan logistiikka-alueen välillä. Yhteys sijoittuu pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle. Yhteyden sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

29.1.2025

**ULKOILUREITIN TAI MUUN VIRKISTYSREITIN YHTEYSTARVE.**

Merkinnällä osoitetaan paikallista ja ylikunnallista viherverkostoa täydentävät yhteydet, jotka palvelevat monipuolisesti eri liikuntamuotoja ja -palveluita.

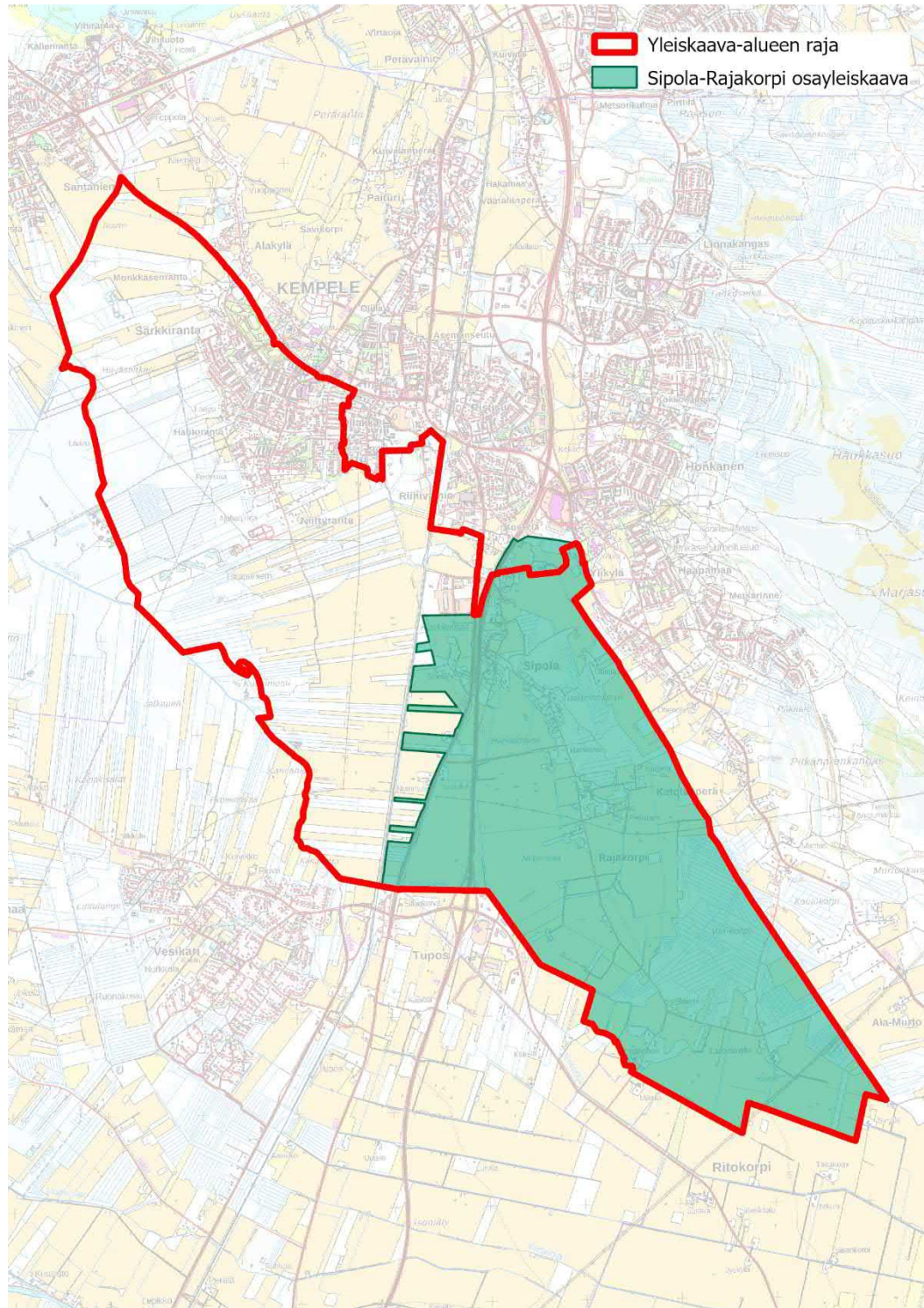
**ULKOILUREITTI.****VIHERYHTEYSTARVE.**

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Merkinnällä osoitetun viheryhteyden tarkempi sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Sipola-Rajakorpi osayleiskaava

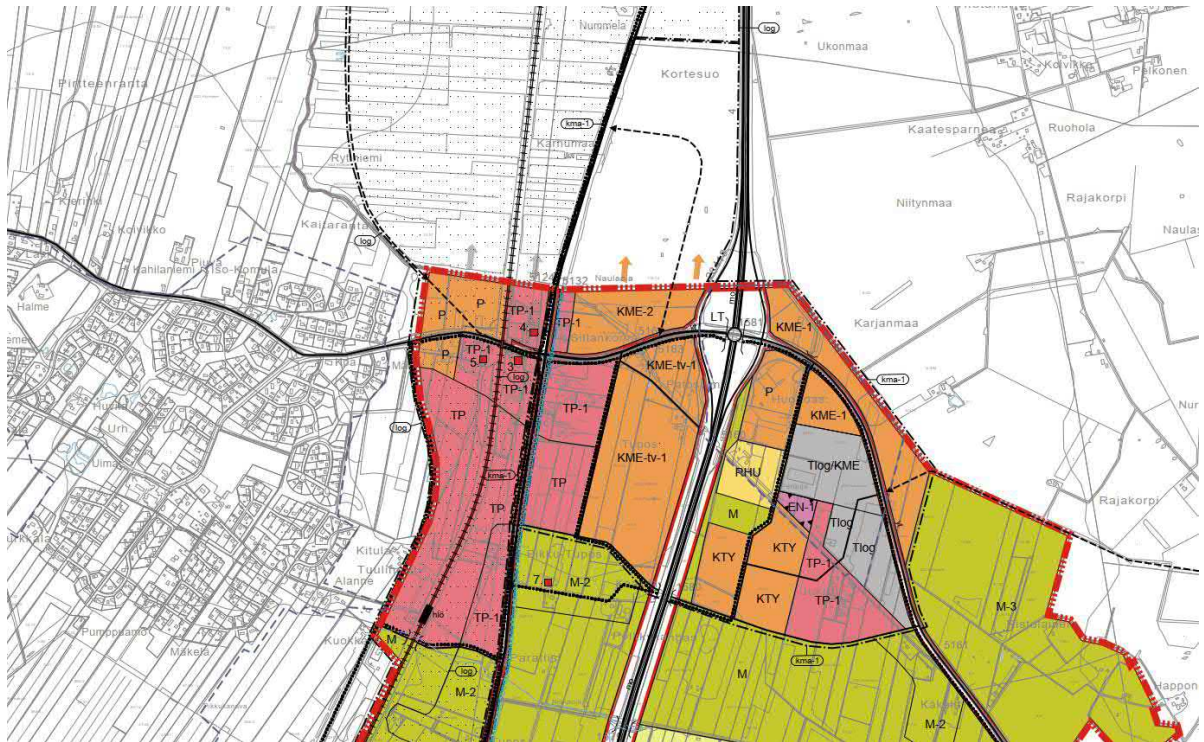
Sipola-Rajakorven alueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 15.1.2003. Valtatie 4 ja sen allttava Iso-aukiontie on osoitettu uusina teinä. Kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu Tuohinon vedenottamo ET-merkinnällä ja siihen liittyvä suojavyöhyke merkinnällä sv-1 sekä Tuohinonjojan suojavyöhyke merkinnällä sv-2. Osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettavia alueita Sipolantien varteen (A-5) sekä Rajakorventien pohjoisosan molemmin puolin (A-6), joilla kuitenkin rakentamispaine on nykyisellään vähäinen. Muilta osin kaavassa osoitetut kyläalueet ovat suunnittelutarvealuetta, joilla AP-alueilla rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 3000 m² ja AT-alueilla vähintään 5000 m². Kaava-alueen eteläosiin on osoitettu laaja maisemallisesti arvokas alue, jota on kaavamääräyksen mukaan hoidettava siten, että avara maisematila säilyy. Laadittavan osayleiskaavan suunnittelualueen rajaus sijoittuu Sipola-Rajakorven osayleiskaavan itäosaan. Nyt laadittava osayleiskaava korvaa Sipola-Rajakorpi osayleiskaavan päällekkäisen aluerajauksen osalta.

29.1.2025



Kuva 8. Osayleiskaavan suhde ja alueen rajaus suhteessa Sipola - Rajakorpi osayleiskaavaan.

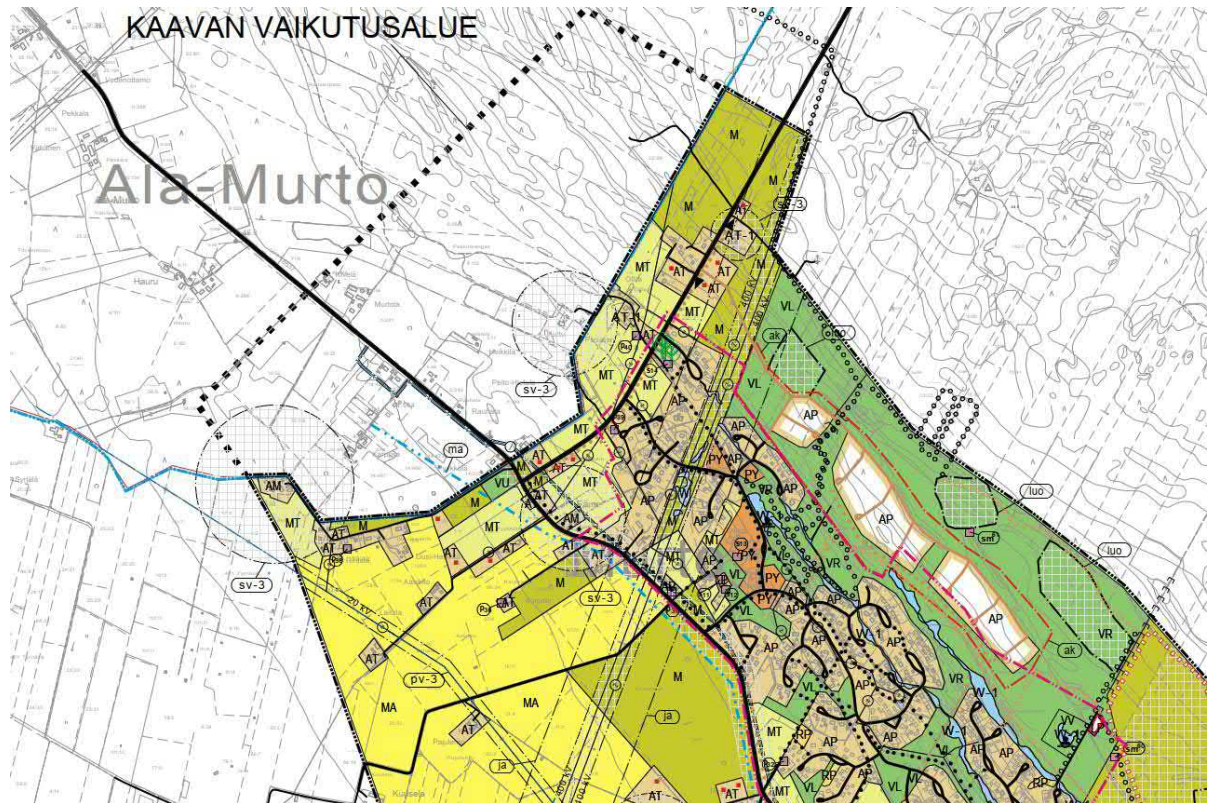
29.1.2025



Kuva 10. Ote Ankkurilahden - Haarasilan osayleiskaavasta 2040.

29.1.2025

Vajaan kilometrin päähän suunnittelualan kaakkoisreunasta sijoittuu Tyrnävän puolella voimassa olevaan Murto-Ojakylän osayleiskaava, jossa kuntarajan tuntumaan on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia, kyläalueita ja pientalovaltaisia alueita, jotka jatkavat Kempeleen eteläisten alueiden osayleiskaava-alueen rajauksen ulkopuolelle sijoittuvaa Ketolanperäntien kyläasutusta.

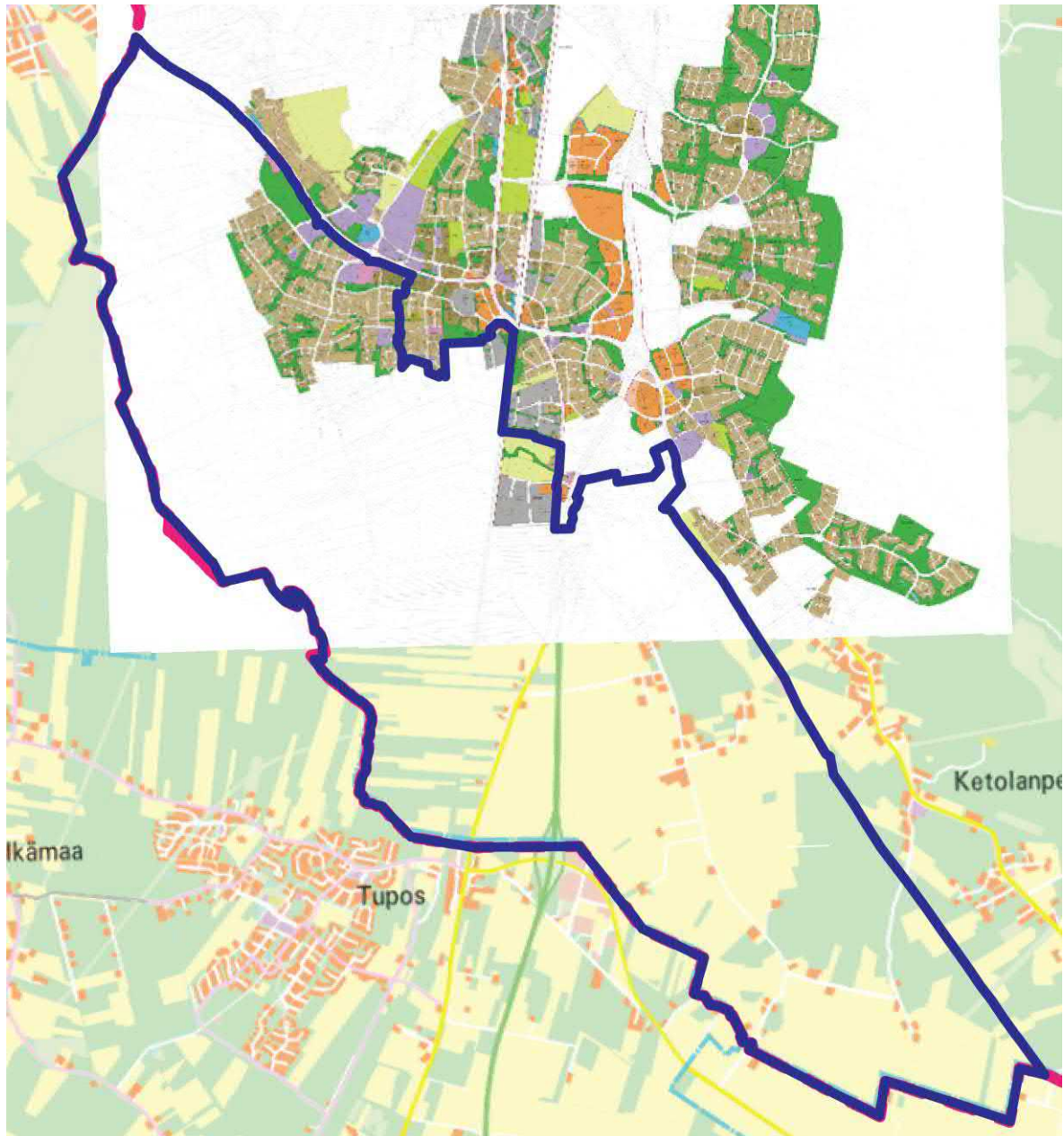


Kuva 11. Ote suunnittelualan lähelle sijoittuvasta Tyrnävän Murto-Ojakylän osayleiskaavasta.

29.1.2025

4.1.4 Asemakaavat

Kempeleen puolella Sarkkirannan ja Santamäen alueet on asemakaavoitettu asumiselle ja Kempeleen keskustan eteläpuolelle sijoittuvalle Ollakan alueelle on asemakaavassa osoitettu sekä asuin- että työpaikka-alueita. Ollakassa Kempeleentien eteläpuolella on asemakaavan muutos vireillä, jossa tutkitaan teollisuus- ja toimitilarakentamisen muuttamista asumiselle. Junaradan ja moottoritien väliselle Riihivainion alueelle on osoitettu asemakaavassa työpaikka-aluetta.



Kuva 12. Kempeleen ajantasa-asetusalueen suunnittelualueen rajausta sinisellä.

29.1.2025

Limingan puolella on moottoritien itäpuolella voimassa Ankkurilahden asemakaava (29.7.2009) ja Ankkurilahden asemakaavan muutos ja laajennus (lv. 29.4.2011). Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, KL), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-1), liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT) sekä liikerakennusten ja huoltoaseman korttelialuetta (KLH-1), lisäksi Jukurintien varteen on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) ja energiahuollon aluetta (EN/TY-1).

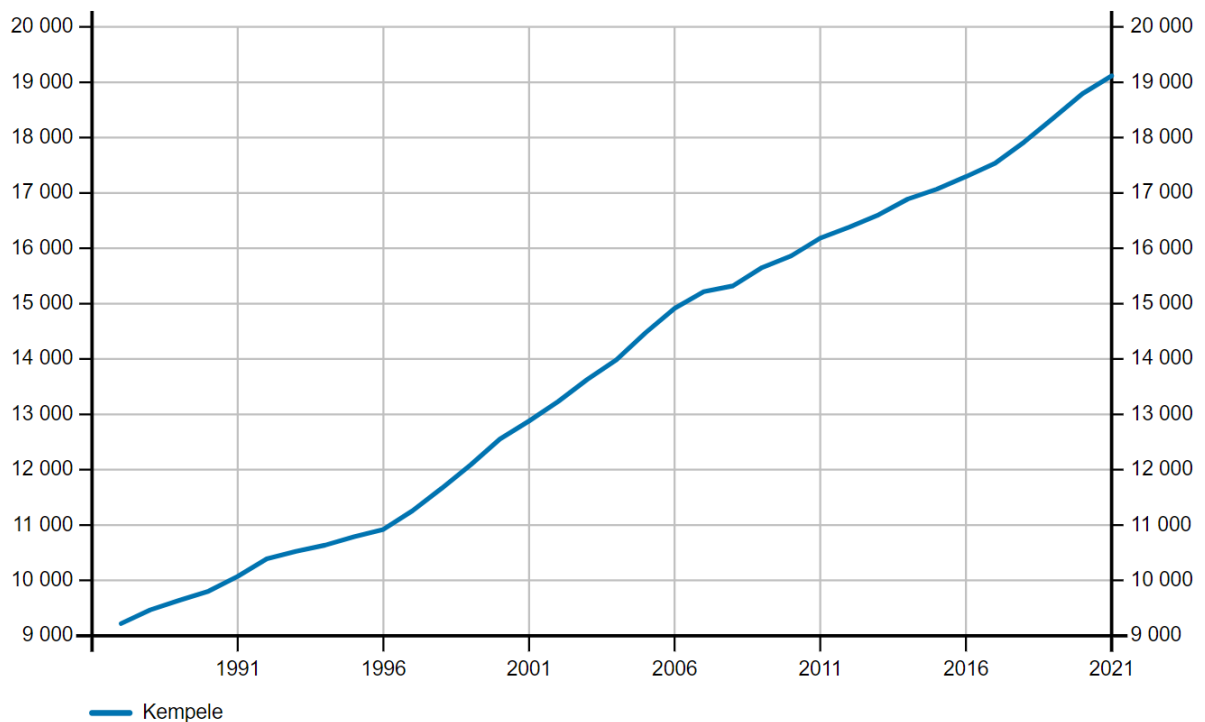
Ankkurilahden alueelle on tehty asemakaavan muutos/laajennus II, jonka Limingan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kahdessa osassa. Moottoritien länsipuolelle sijoittuvan alueen A valtuusto on hyväksynyt 15.6.2020 ja itäpuolelle, voimassa olevan Ankkurilahden asemakaavan eteläpuolelle sijoittuva alue B on hyväksytty 27.4.2020. Ankkurilahti asemakaavan laajennus II on kuulutettu voimaan lukuun ottamatta tilan 425-440-44-15 alueella olevia suojaviheralueita. Alueelle B on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT), hevosurheilua palvelevien rakennusten korttelialue (RHU) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Moottoritien länsipuolelle alueelle B on osoitettu KLT ja TY-korttelialueiden lisäksi myös liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

29.1.2025

4.2 Väestö ja työpaikat

Kempeleen väkiluku oli joulukuussa 2022 tilastokeskuksen väestön ennakkotiedon mukaan 19 279. Vuoden 2021 lopussa kunnassa oli 19116 asukasta. Kunnan väestönkasvu on ollut voimakasta. Kempeleen kuntastrategian eli Kempele-sopimuksen tavoitteena on kestävä kasvu. Kunnan strategisten tavoitteiden mukaan kasvu pyritään ensisijaisesti ohjaamaan hallitusti joukkoliikennevyöhykkeelle kolmen koulupiirin alueille.

Väkiluku 1987-2021

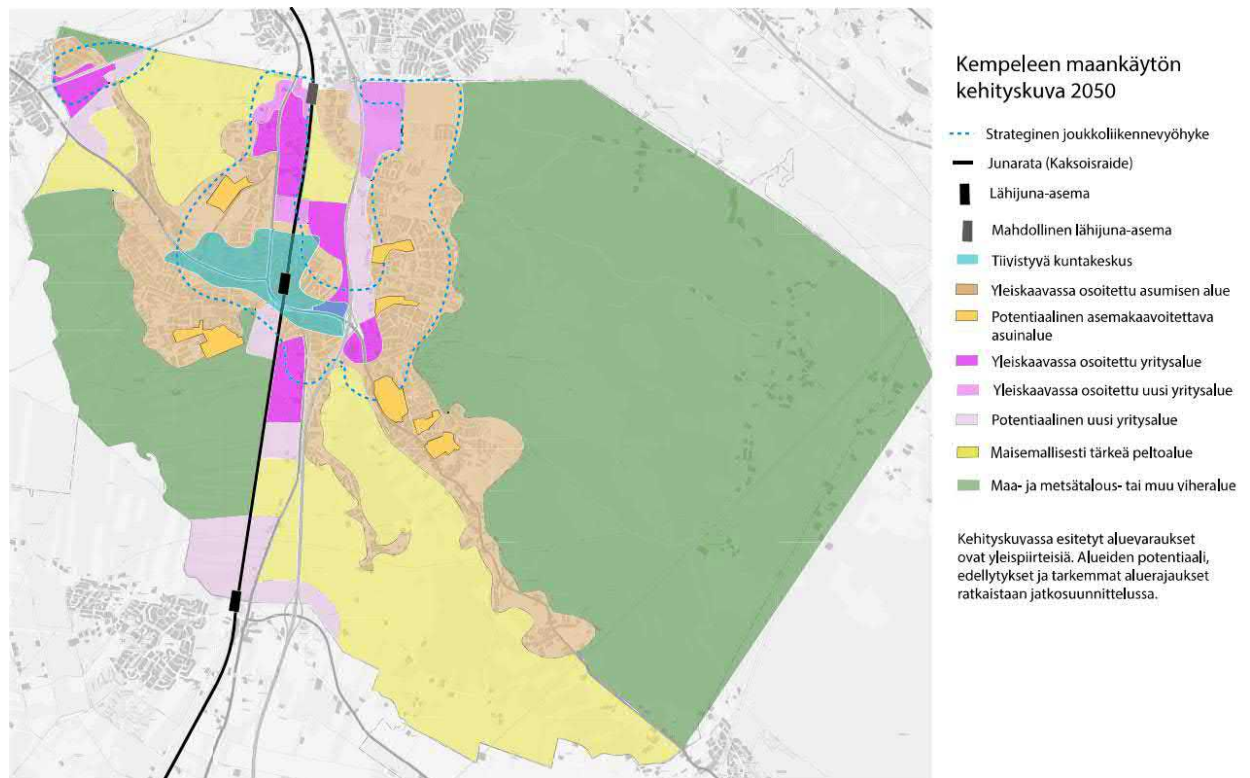


Kuva 13. Kempeleen kunnan väestön kehitys. (Tilastokeskus, 2021).

Kunnan asuntopoliittisen ohjelman mukaan haja-asutusalueiden kehittämiseksi laaditaan kyläalueiden kehittämisen visio. Kylä-alueiden kehittämisen visiolla taataan hallittu kasvu ja varmistetaan, että rakennuspaikkoja on tarjolla myös väljiltä maaseutumaisilta alueilta. Kylävision laadinta on ajoitettu kunnan maankäytön ohjelmatyössä laadittavaksi vuoden 2025 jälkeen.

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan asemakaavoittamattomalla alueella asui vuonna 2021 yhteensä 507 asukasta ja alueella on 219 asuinrakennusta, joista 43 on rakennettu vuoden 2003 jälkeen. Suurin osa viime aikoina myönnettyistä haja-asutusalueiden rakennusluvista on sijoittunut Juurussuon ja Ketolanperän alueelle eikä Niittyrannan ja Sipola-Rajakorven asemakaavan ulkopuolisella alueella ole katsottu viime vuosina olleen merkittävää rakentamisen painetta.

29.1.2025



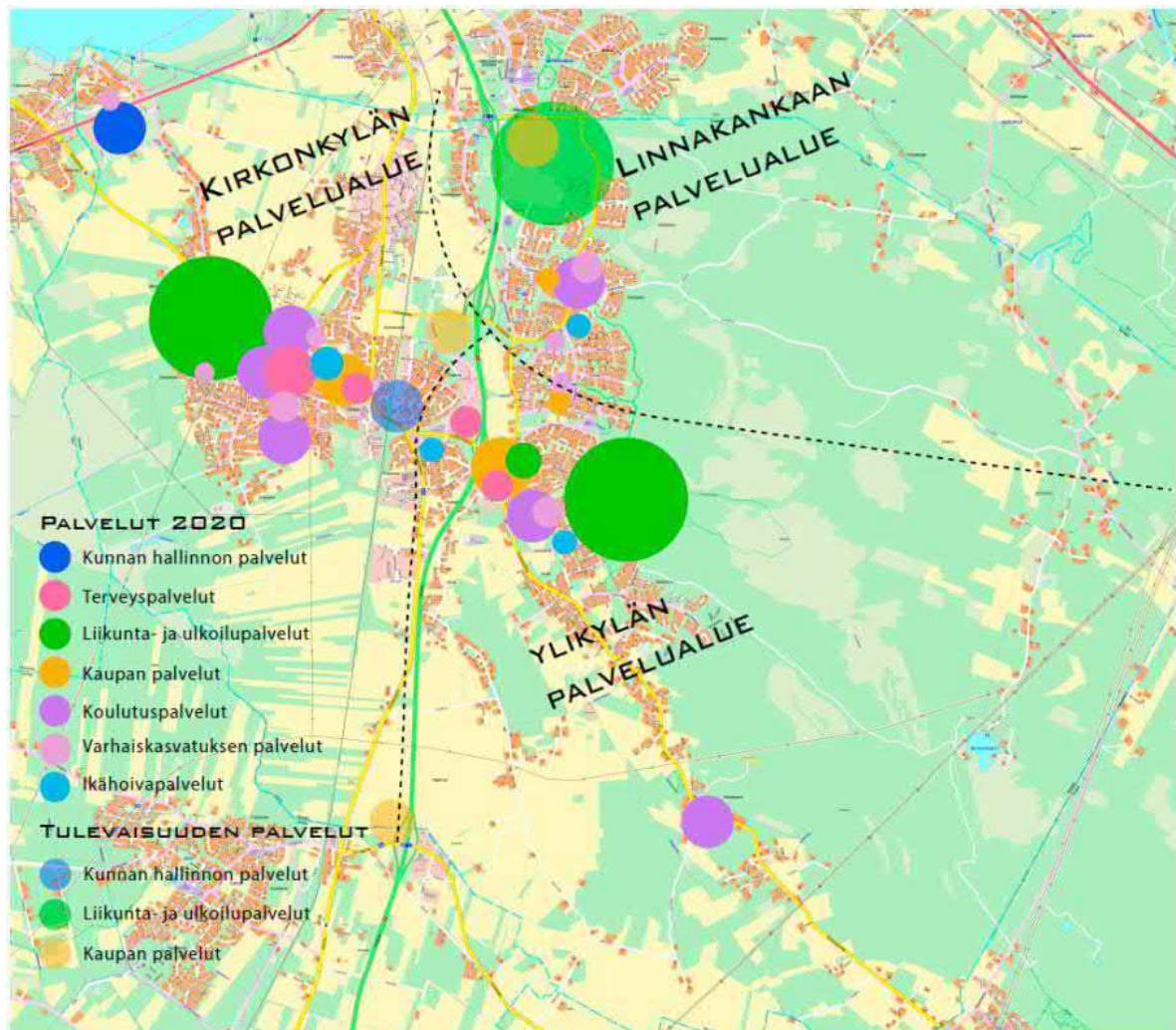
Kuva 14. Kempeleen maankäytön kehityskuvan yhteenvetokartta.

Vuonna 2020 Kempeleessä oli 6 566 työpaikkaa. Maankäytön kehityskuva mahdollistaa yrityskannan kasvun ja vuoteen 2050 mennessä tavoitteena onkin, että Kempeleessä olisi 10 700 työpaikkaa. Eteläinen logistiikka-alue on esitetty maankäytön kehityskuvassa seudullisesti merkittäväksi tulevaisuuden työpaikka-alueeksi.

4.3 Palvelut ja virkistys

Kempeleen kunnan yhtenäinen palveluverkko sijoittuu yhtenäiskoulujen muodostaman kolmion sisälle, joiden ympärille on muodostunut kolme palvelujen keskittymää: Kirkonkylän palvelualue, Ylikylän palvelualue ja Linnakankaan palvelualue. Kuntakeskuksessa sijaitsee pääosa kunnan tuottamista palveluista, Ylikylän alueelle on muodostunut vahva kaupallisten palvelujen keskittymä ja Linnakankaan voimakkaasti 2010-luvulla alkanut kehitys jatkuu tulevaisuudessa, kun alueelle rakentuu Zeniitin virkistys- ja matkailualue palveluineen. Sekä kunnan tuottamat palvelut että kaupalliset palvelut sijaitsevat lähellä asumista ja pääosin strategisella joukkoliikennevyöhykkeellä.

29.1.2025



Kuva 15. Kempeleen kunnan palveluverkko. Lähde: Kempeleen kunnan asunto-ohjelma 2020–2025.

Kuntarajan toisella puolella Limingassa sijaitsee Tupoksen taajama-alue, joka sijoittuu Ankkurilahden yritysalueen läheisyyteen. Suunnittelualueelle ei juurikaan sijoitu nykyisellään palveluita tai keskeisiä virkistyskäytössä olevia alueita. Kempeleen maankäytön kehityskuvan mukaan tulevaisuudessa Limingan puolella oleva Ankkurilahden yritysalue tulee laajenemaan Kempeleen kunnan puolelle ja alueille voi sijoittua myös tilaa vaativia kaupan palveluita.

4.4 Liikenne

Liikennejärjestelmä ja liikennettä koskevat suunnitelmat

Oulun lentoasemalle on esitetty eri kaavoissa erilaisia liikenneyhteyksiä, joiden potentiaalia ja tarvetta on selvitetty Oulun lentoaseman liikenneyhteyksien esiselvityksessä (ELY, Oulun seudun kunnat, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2.9.2020). Työssä etsittiin mahdollisimman monipuolisesti erilaisia liikenneyhteyksiä lentoasemalle Oulun keskustan ja Oritkarin sekä Kaakkurin, Kempeleen ja Tupoksen suunnista. Vaihtoehdot arvoitiin liikennejärjestelmätöön arviointikehikolla. Arvioinnin ensimmäisellä kierroksella oli mukana yhdeksän vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen ensimmäisellä vertailukierroksen

29.1.2025

tuloksena oli, ettei Kempeleen kolmioradalle ole riittävästi liikkujapotentiaalia. Toteutus vaatisi pitkän ajan ja hanke olisi hyvin kallis. Selvityksen tulosten perusteella kolmioradan tilatarpeesta voidaan luopua.



Kuva 16A. Ote Oulun lentoaseman liikenneyhteyksien esiselvityksestä.

Alueen liikenneverkko on selvitetty raportissa Eteläisen alueen osayleiskaava, liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma. (WSP 4.5.2022), jota esitellään tässä luvussa.

Suunnittelualueen sijainti tulevan kaksoisraiteen ja Perämeren kaaren TEN-T ydinverkon kehittämiskäytävän varrella avaa mahdollisuuden hyödyntää aluetta rata- ja tieliikennekuljetuksia yhdistävänä logistiikka-alueena (ks. lisää Kempeleen eteläinen logistiikka-alue – Potentiaalinen kartoitus, 12/2019, WSP).

Nykyinen liikenneverkko

Kempeleen eteläiselle alueelle sijoittuu lähinnä pääväyliä, jonka lisäksi valtatie 4 halkaisee tarkaste-luuetta. Kempeleen alueelle valtatie 4 on kokonaisuudessaan moottoritietä, ja kuuluu Euroopan laajuiseen TEN-T-liikenneverkkoon. Valtatietä käytetään Oulun seudulla myös kunnan sisäisillä ja seutukuntien välisille matkoille. Lisäksi useampi valtion väylä (seututiet ja yhdystiet) kulkevat Kempeleen alueella, joista 816 ja 847 palvelevat Kempeleen eteläistä aluetta.

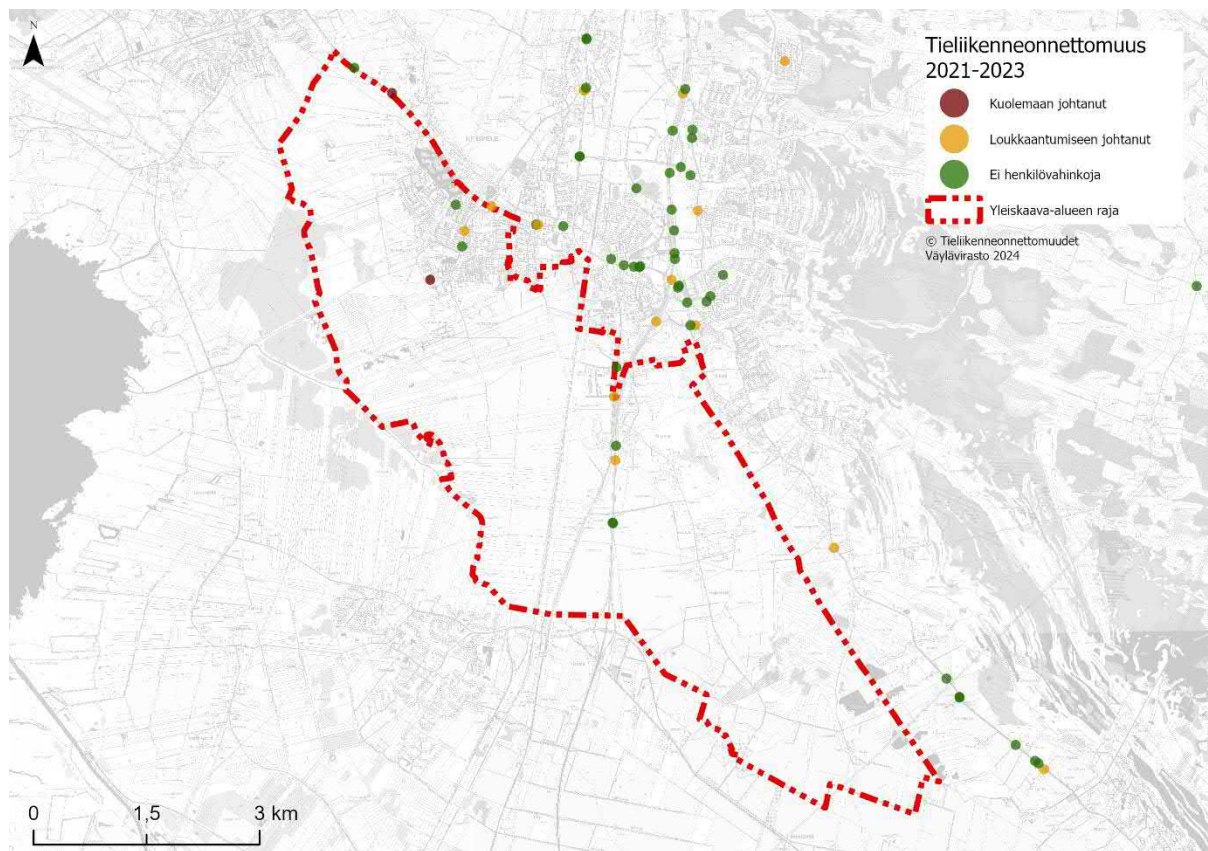
Merkittävä määrä yhteyksiä kulkee suurempien kuntien välissä. Kempeleen osalta se tarkoittaa, että monet tiet orientoituvat pohjois-etelä suuntaan. Merkittävin poikittaissuunnan yhteys on Ketolanperäntie kuntakeskuksen ja Zeppelinin välillä. Eteläisellä alueella on mutkikkaampia yhteyksiä esim.

29.1.2025

Tuuhinontien-Ylipääntie-Zeppelin ja Tuuhinontie-Rajakorventie-Luonungintie-Ketolanperäntie, Isoaukontie-Rajakorventie-Luonungintie-Ketolanperäntie ja Tupoksesta Rajakorventie-Luonungintie-Ketolanperäntie. Yhteydet ovat vähäisessä käytössä, kuten todettu liikennemäärätarkastelussa, mutta saattavat nostaa läpiajoliikenteen vastaisia tunteita.

Liikenneturvallisuus

Vuosien 2021–2023 aikana suunnittelualueella on tapahtunut muutamia liikenneonnettomuuksia. Yksi niistä, Kuovikujalla tapahtunut, on johtanut kuolemaan. Loukkaantumisiin johtaneita onnettomuuksia on tapahtunut joitakin, mutta pääasiassa onnettomuudet eivät ole johtaneet henkilövahinkoihin.



Kuva 16b. Ote kaava-alueella tapahtuneista liikenneonnettomuuksista.

Merkittävä osa onnettomuuksista tapahtuu valtion teillä, mutta myös Zeppelinin kauppakeskuksen parkkialueet ja alueen vilkas liikennealue ovat tunnistettavissa. Lisäksi Niityrannantiellä ja Ollakan tien päässä on sattunut onnettomuuksia. Merkittävässä osassa Kempeleentiellä tapahtuneissa onnettomuuksissa jalankulkija tai pyöräilijä on ollut onnettomuudessa osallisena.

Ketolanperäntien varrella on väljiä asuinpaikkoja, joista liitytään useimmiten suoraan Ketolanperäntielle. Onnettomuuden riskiä ei erota erityisen vahvasti. Niityrannan eteläpäässä sijaitsee kunnan vedenpuhdistamo ja OSAO:n raskaan liikenteen harjoittelurata. Molemmat toiminnat tuottavat jonkin verran raskaita liikennevirtoja Niityrannantielle. Niityrannantien liikenneturvallisuusselvityksen mukaan vuosina 2011–2016 on tapahtunut useita onnettomuuksia Niityrannantiellä. Noin puolet ovat johtaneet loukkaantumiseen. Liikenneturvallisuussuunnitelmassa esitettyjä näkemäraivauksia Niityrannantien liittymää lukuun ottamatta ei mitään erityisesti liikenneturvallisuuteen liittyviä

29.1.2025

toimenpiteitä ole esitetty tai toteutettu. Silti liikenneturvallisuus todetaan lisääntyneenä. Rajakorventiellä toteutetut liikennelaskennat osoittavat huomattavan määrän ylinopeuksia.

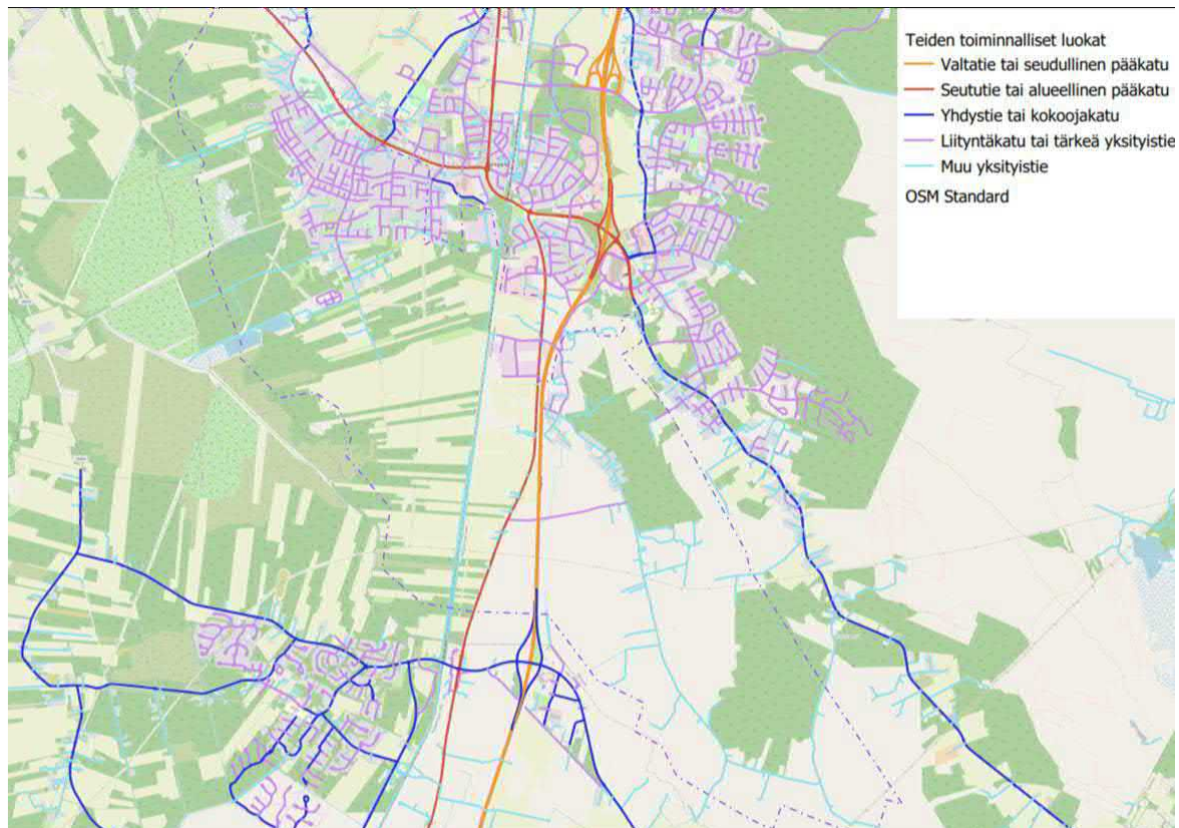
Tie- ja katuverkko

Suunnittelualueen liikenneverkko koostuu yleisistä teistä, kaduista ja yksityisteistä. Valtatie 4 halkaisee tarkastelualueen. Kempeleen kunnan alueella vt4 on moottoritietä, ja se kuuluu Euroopan laajuisen TEN-T-liikenneverkkoon. Valtatietä käytetään Oulun seudulla myös kuntien sisäisillä ja välisillä matkoilla. Lisäksi maantiet 816 ja 847 palvelevat Kempeleen eteläistä aluetta.

Merkittävin poikittainen yhteys on Ketolanperäntien, kuntakeskuksen ja kauppakeskus Zeppelinin välillä. Eteläisellä alueella on lisäksi yksityisteiden muodostamia yhteyksiä esim. Tuohinontie-Ylipääntie-Zeppelin.

Asemakaavoitetuilla alueilla tiet ja kadut noudattavat toiminnallista luokittelua. Tuohinontielle olevan moottoritien alikulun käyttö on talvisaikaan rajoitettu jään vuoksi. Tuolloin liikenteen on kierrettävä Isoaukiontien tai Ketolanperäntien kautta.

Nykyiset liikennemäärät suunnittelualueella ovat varsin pienet. Suuremmat liikennemäärät (KAVL2) ovat Oulun seudun liikennemallin mukaan asemakaavoitetulla alueella kokoojakaduilla esim. Niitty-rannantiellä ja Ollakantiellä. Molemmat toimivat tärkeinä liittymäteinä liikenneverkossa. Ylipääntielle ja Rajakorventielle on liikennemallia tarkempi tieto vuonna 2020 tehdystä liikennelaskennasta. Liikennelaskennat alittavat liikennemallin arviot merkittävästi: laskennoissa 36 ja 55 ajoneuvoa, kun taas Oulun seudun liikennemallissa 400 ajoneuvoa.



Kuva 17. Teiden toiminnalliset luokat. Muokattu lähteestä: Väylävirasto, 2022, WSP Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma.

29.1.2025

Kävely- ja pyörätieverkosto

Kempeleen kunta toteuttaa Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelmaa omalla alueellaan. Kempeleen kunnalla on ollut jo kauan omia pyöräilyn edistämissuunnitelmia, josta tunnetumpi on seudun ensimmäinen pyöräilybaana kuntakeskuksen ja Ylikylän välillä. Kempeleen eteläisen alueen laidalla kulkee pyöräliikenteen pääreittejä sekä aluereittejä. Reitit ovat eroteltu moottoriliikenteestä aina Tupoksen ja Murtoon saakka. Oulun seudun pyöräilyn pääreiteistä Kempeleeseen johtavat pääreitit 9–11 sekä kehäreitti 25. Huomionarvoista Sarkkirannan ja Santamäen kävely- ja pyöräliikenneyhteyksistä on se, että niiden kautta pystyy oikaisemaan monet henkilöautoliikenteen mukaiset reitit. Lisäksi voi vältellä kävelyä tiellä, jossa ei ole erillistä kävely- tai pyöräliikennekaistaa (esim. Hahtorannantie ja Hiekkakuopantie). Sipolassa toivotaan suurempaa kävely- ja pyöräliikenneyhteyttä Ylikylän koululle.

Joukkoliikenne

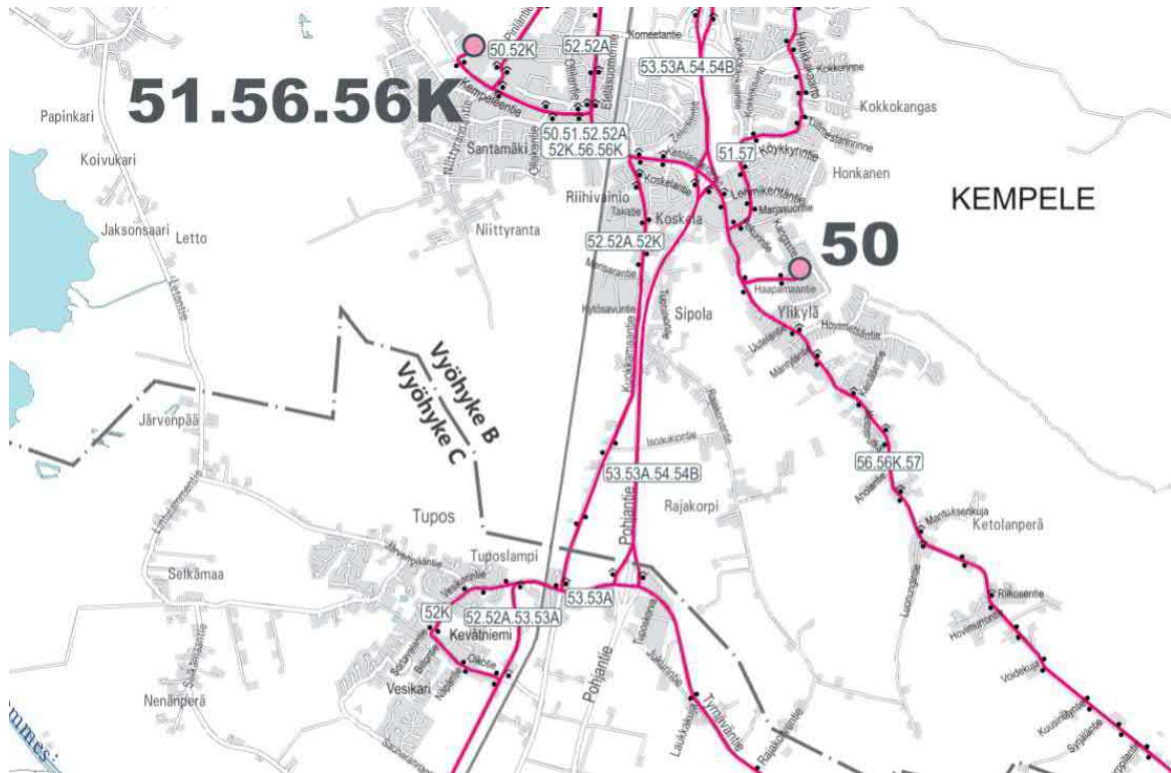
Oulun seudun liikenne tuottaa linja-autopalveluita Oulun seudun kunnille. Linja-autoreitit kulkevat osayleiskaava-alueen reunoilla:

- Kuokkamaantie: linjat Tyrnävä-Liminka-Kempele-Oulu
- valtatie 4: linja Tyrnävä-Liminka-Kempele-Oulu-Linnanmaa (pysäkit tarkastelualueella vain Zeppelinin ja Tupoksen kohdalla)
- Ketolanperäntie (itä): linjat Tyrnävä-Murto-Kempele-Oulu
- Ketolanperäntie (pohjoinen): linjat Kempele-Oulu
- Kempeleentie: linjat Kempele-Oulu ja Tyrnävä-Liminka-Kempele-Oulu.

Joukkoliikenteen palvelutaso Oulun joukkoliikenteen järjestämällä linjoilla on nykyisin hyvä, erityisesti linjoilla 50 ja 51, jossa tarjotaan puolen tunnin vuoroväliä kummankin suunnan kautta Kempeleen ja Oulun välillä.

Joukkoliikennetarjontaa Kempeleessä lisää myös kauppakeskus Zeppelinin eritasoliittymän pysäkki, jossa pysähtyy joitakin kauko- ja lähiliikenteen vuoroja. Bussiliikenteen lisäksi Kempeleellä sijaitsee myös rautatieasema, jossa pysähtyy kuusi vuoroa Oulun suuntaan ja viisi etelään suuntautuvaa vuoroa. Vuorot eivät toistaiseksi palvele parhaimmillaan työmatkoja, mutta Oulun seudulle tehdään selvityksiä lähijunaliikenteen kehittämisen potentiaalista. Lisäksi Limingan ja Oulun välinen kaksoisraide on suunnitteilla, mutta toteutuksen aikataulusta ei ole varmuutta.

29.1.2025



Kuva 18. Oulun joukkoliikenteen reitit talvikaudella 2021–2022. Lähde: Oulun kaupunki, 2021.

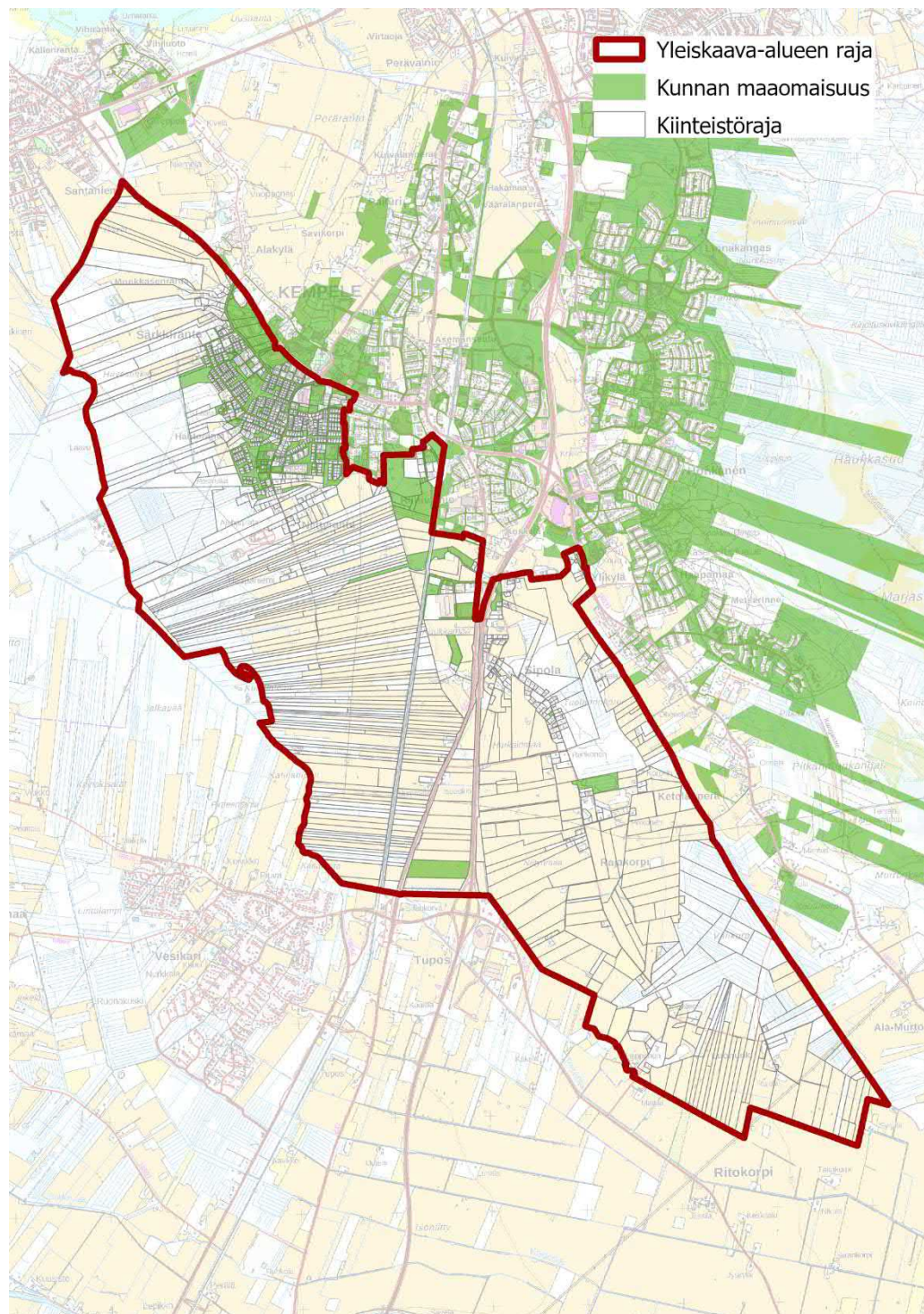
Eteläisen alueen osayleiskaavassa esitetyt uudet asuinalueet ja asuinpaikat eivät lisää joukkoliikennekäyttöä, koska uudet asukkaat eivät ole riittävän lähellä linja-autopysäkkiä. Joukkoliikennereittien ei ole tarkoituksenmukaista koudata ylimääräistä linja-autoreitin etenemistä hidastavan haitan vuoksi. Myös uusien alueiden potentiaali asukasmäärässä laskettuna on pieni. Kempeleen strategiassa esitetty tavoite sijoittaa 80 % uusista asukkaista joukkoliikennevyöhykkeelle ei toteudu eteläisen alueen osayleiskaavan kehityksellä. Todetaan kuitenkin myös, että osayleiskaavan alueella ei ole kyse isoista määristä uusia asukkaita.

Kempeleen kunta myöntää koulukuljetuksia koululaisille, joiden koulumatka ylittää 5 kilometriä tai joiden koulumatka on erityksen vaarallinen (harkintavarainen peruste). Ei ole todennäköistä, että Rajakorventien ja Luonungintien lisäasutus vaikuttaisi koulukuljetuksen tarpeisiin. Ylikylän koulu ja Ketolanperän koulu sijaitsevat kumpikin alle 5 kilometriä Rajakorventien tulevista asutuspaikoista. Kunta voi edelleen myöntää koulukuljetusta esim. Rajakorventien ja Luonungintien liikenneturvallisuuden perusteella.

29.1.2025

4.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Kempeleen kunnan maaomaisuus suunnittelualueella on vähäinen. Ollakan eteläosassa on yksi laajempi kokonaisuus, noin 25 ha.



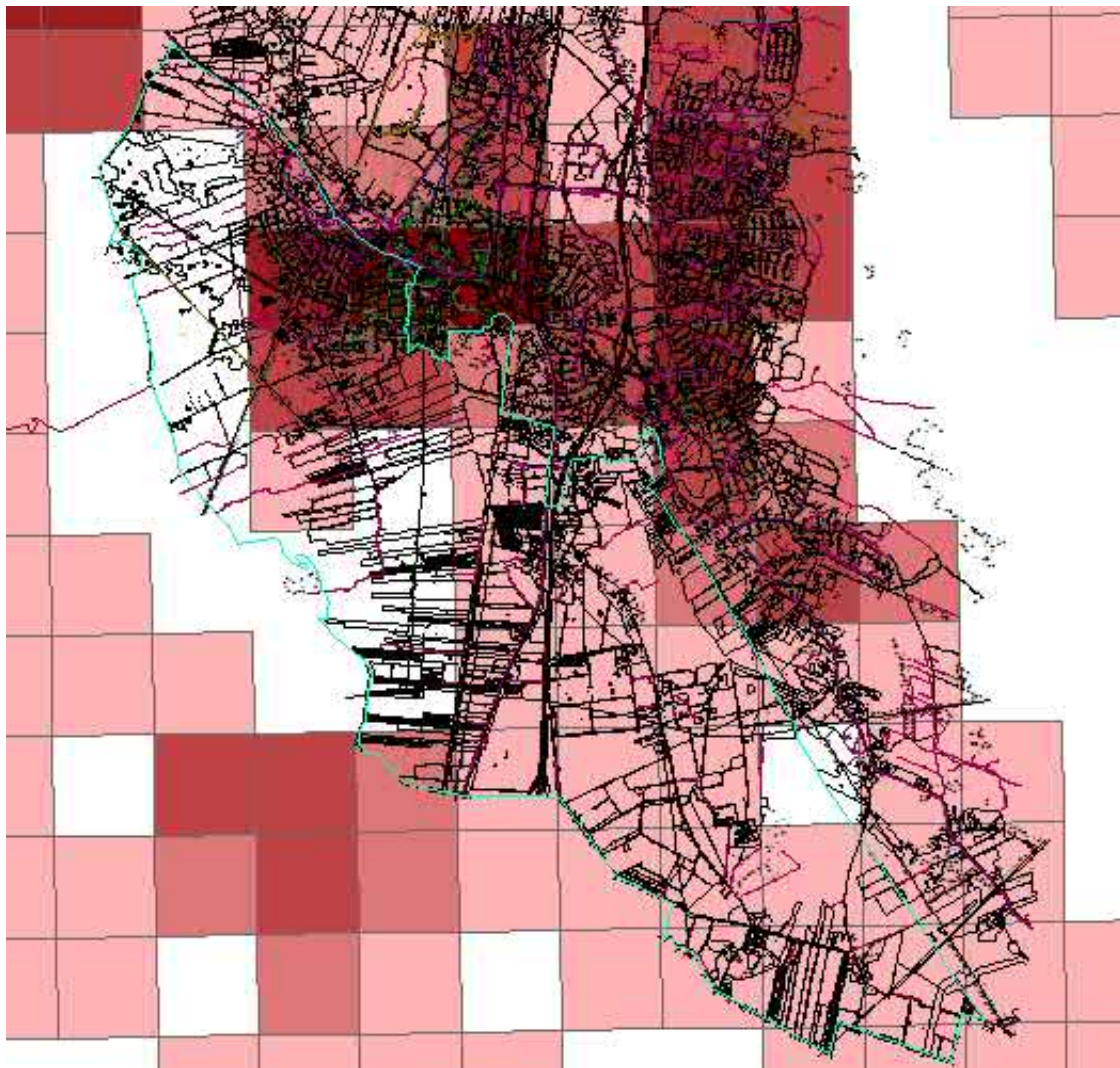
Kuva 19. Karttaote kunnan maaomaisuudesta. Suunnittelualueen rajaus punaisella, maaomaisuus vihreällä ja kiinteistöjaotus harmaalla.

29.1.2025

4.6 Rakennettu ympäristö

Maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaan alueella sijaitsee n. 2300 rakennusta tai rakennelmaa. Näistä luokittelemattomia rakennuksia on n. 1300. Luokittelemattomat rakennukset ovat usein pihapiiriin kuuluvia talousrakennuksia. Jäljelle jääneistä rakennuksista suurin osa on asuinrakennuksia (n. 950 kpl). Lomarakennuksia suunnittelualueella on 2 kpl ja teollisia rakennuksia on n.18 kpl.

Asutus keskittyy lännessä Sarkkirannan, Santamäen ja Ollakan alueille. Niittyrannassa asemakaava-alueen ulkopuoliselle alueelle on asuinrakentamisen painetta, jota on selvitetty mm. kaavan vireilletulon yhteydessä maanomistajakyselyllä. Niiden ulkopuolella asutus on seutumaista ja kylämäistä ja keskittyy yksityistieverkkoon.



Kuva 20. Väestön sijoittuminen Kempeleessä. Lähde: Tilastokeskus 2020, WSP Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma.

29.1.2025

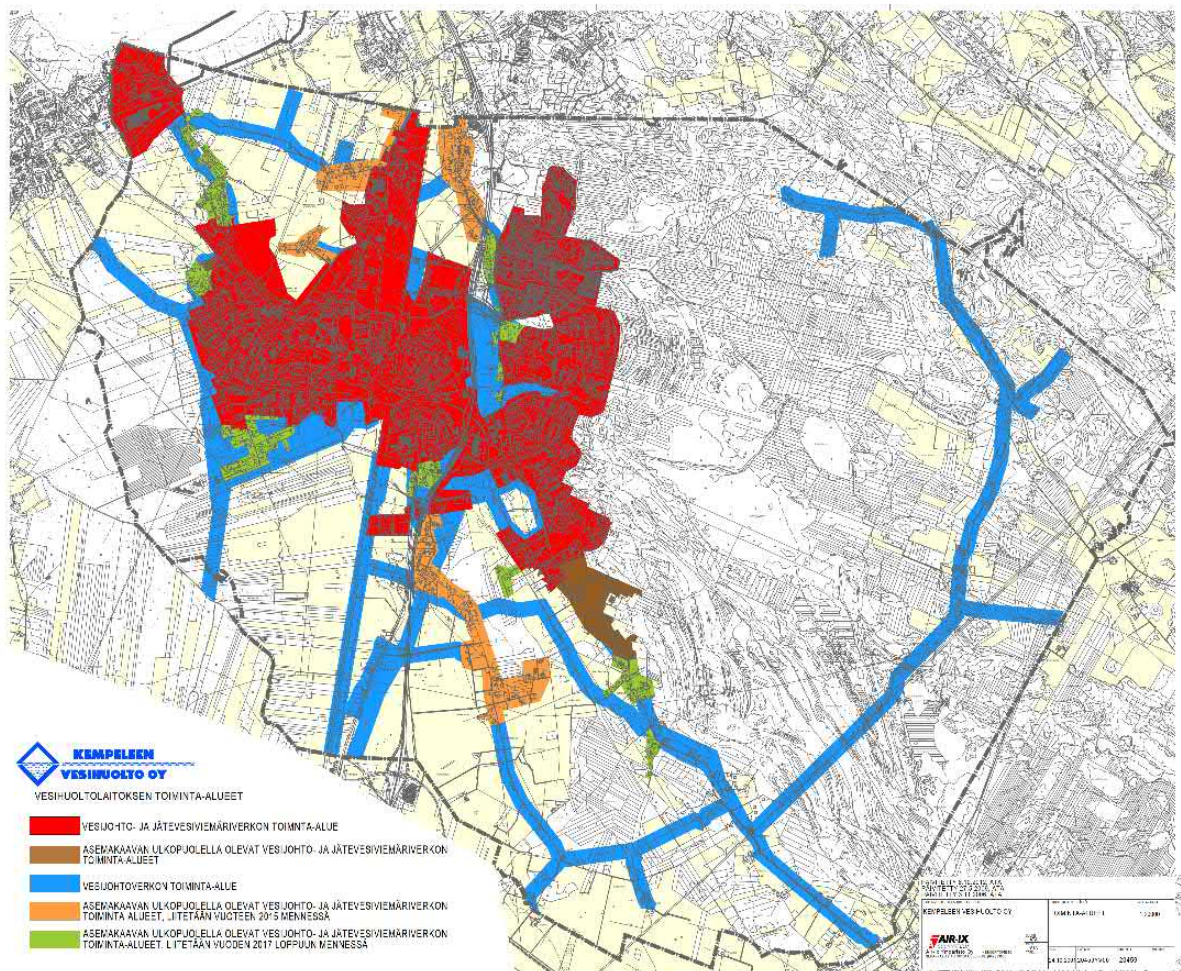
4.7 Yhdyskuntatekniikka

Vesi- ja energiapalveluverkosto

Vesi

Kempeleen Vesihuolto Oy on vesihuoltolain (9.2.2001/119) tarkoittama vesihuoltolaitos, joka huolehtii vesi- ja viemäripalvelut Kempeleen kunnan alueella. Hulevesiviemäroinnistä (sade- ja kuivatusvedet) Kempeleessä vastaa kunta.

Kempeleen kunta on hyväksynyt vesihuoltolain 8 §:n mukaisen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen (kvalt 12.11.2012). Toiminta-alue sisältää asemakaavoitetut alueet, jotka ovat vesihuolto- ja jätevesiviemäriverkon piirissä (punainen), asemakaavan ulkopuolella olevat vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueet (ruskea) vesihuoltoverkon toiminta-alueet (sininen), asemakaavan ulkopuolella olevat vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueet, jotka on liitetty verkkoon vuoteen 2015 mennessä sekä alueet asemakaavan ulkopuolella, jotka on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon vuoden 2017 loppuun mennessä (vihreä).



Kuva 21. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet. Lähde Kempeleen Vesihuolto Oy.

Toiminta-alueen ulkopuolelta voi liittyä vesi- ja viemäriverkoston esim. rakentamalla itse jätevesipumppaamon linjoiheen ja vesijohtolinjan. Kapasiteetti pitää katsoa tapauskohtaisesti.

29.1.2025

Kaukolämpö ja sähkö

Suunnittelualueen asemakaavoitettu alue on pääosin kaukolämpöverkon piirissä Riihivainion teollisuusalueelle saakka. Sähköverkko kattaa koko suunnittelualueen. Suunnittelualueella sijaitsevat Fingridin ja OSSV:n omistamia 110 kV voimajohtolinjoja.

4.8 Luonto

Kaava-alueelle laaditut selvitykset

Kaavoituksen aiemmissa vaiheissa ns. logistiikka-alueelle (nykyisen kaava-alueen eteläosa) on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (Pöyry 2018) sekä pesimälinnusto- ja muuttolinnustonselvitys (Pöyry 2019). Näiden jälkeen kaava-alueen luontonselvityksiä täydennettiin laatimalla maankäytönmuutosalueille luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustonselvitykset sekä koko kaava-alueelle viitasammakko- ja liito-oravainventoinnit (FCG 2022).

Luontonselvityksissä (v. 2022) inventoitiin maankäytönmuutosalueita Sipolassa, Luonungissa, Niitty-rannassa sekä Monkkasenrannassa. Koko kaava-aluetta on kuitenkin tarkasteltu luontoarvojen mahdollisen sijoittumisen kannalta sekä vanhojen havaintotietojen pohjalta arvioiden elinympäristöjen ja kasvupaikkojen nykyisiä olosuhteita.

Luonto-olosuhteiden yleispiirteet

Kaavoitettava alue lukeutuu jatkumona Limingan lakeuden peltomaisemaan ja on alavaa, hiekkaista ja silttistä ns. muhosmuodostuman aluetta, jossa korkeuseroja ei juuri esiinny. Kaava-alueen etelä- ja länsiosissa on vahva maatalousvaikutus, alueen pohjois- ja koillisosat ovat sen sijaan asemakaavoitettuja taajama-alueita. Kaava-alueella varsinaiset kivennäismaan metsät ovat pinta-alaisesti vähäisempiä. Kasvillisuudessa on hyvin vahva viljelypainotus ja luonnonvaraisessa kasvillisuudessa pioneerilajiston osuus on suuri.

Kaava-alueella on kohtalaisen vähän metsäisiä ympäristöjä, sillä viljelyalueet kattavat kaava-alueen pinta-alasta reilusti yli puolet. Havupuuvaltaisia metsätalousskäytössä olevia metsäalueita sijoittuu kaava-alueen itäosissa Tuohinonkorven alueelle sekä Välikorven alueelle Rajakorven ja Luonungin välisellä alueella. Kaava-alueen keski- ja eteläosat ovat suurelta osin viljelysmaata. Aluetta halkoo Rajakorvessa suurjännitevoimalinja. Rajakorven ja Tupoksen välisellä alueella sekä Niityrannassa osa peltoista on nykyisin hyvin pensoittuneita, eikä niitä viljellä aktiivisesti. Nurmipeltoja esiintyy kaava-alueella runsaasti. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia vesistöjä eikä vesilain 11 §:n määrittelemiä pienvesiä. Tarkastellulla alueella pelto-ojien ja kanavien verkosto on runsas. Samoin alueen länsiosissa kosteapohjaisten rantametsien ja pensaikkoluhtien ojaverkosta on paljon.

Kaava-alueen itäosat rajautuvat Tuohinonojaan, joka virtaa kanavaksi kaivatussa uomassaan Sipolan alueen pohjoispuolelta vedenottamon kautta, laskien Niityrannan peltoalueiden läpi Peräojaan ja edelleen Liminganlahteen. Nykytilassaan Tuohinonojan uomaa on pääosin oikaistu kanavaksi, mutta paikoin oja on alun perin luontaisesti uurtanut uomansa syvälle hiekkamaahan. Uoman varrella esiintyy vaihtelevan levyinen suojavyöhyke peltoalueilla. Metsäisillä seuduilla uoman varrella ei esiinny luonnontilaista puronvarsimetsää, vaan ojan varsi on normaalia talousmetsäkäytössä olevaa aluetta.

Arvokkaat luontokohteet ja kasvillisuus

Luontonselvitykset on kohdennettu maankäytön muutosalueille. Lisäksi on tarkasteltu ilmakuvan ja kaava-alueen maastonselvitysten osalta muita mahdollisia luontoarvoiltaan potentiaalisia luontotyyppisiä tai lajiston elinympäristöjä. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia

29.1.2025

arvokkaita luontotyyppisiä tai vesilain 2 luvun 11 §:n määritelmän mukaisia pienvesiä. Kaava-alueelta ei tunnistettu sellaista maankäytön suunnittelussa huomioon otettavaa luontokohdetta, jonka luontotyyppi olisi edustava, luonnontilaisen kaltainen ja valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalainen.

Tuohinononjan lähialue suositellaan säästökohteena, jolloin se muodostaa ekologisen vyöhykkeen, joka myös turvaa paikallisesti kaava-alueen luonnon monimuotoisuutta, lajiston elinympäristöjä ja kasvupaikkoja sekä myös virkistyskäyttöarvoa lähiluontokohteena alueen asukkaille.

Kaava-alueen inventoinneissa maankäytön muutosalueita ei paikannettu uhanaltaista, luontodirektiivin liitteen IV b mukaista tai alueellisesti uhanalaista putkilokasvi- tai sammallajistoa. Muutoin kaava-alueen kasvillisuus on tyypillistä kulttuurivaikutteisen ympäristön, talousmetsien sekä muokatun rantametsän lajistoa, eikä kasvupaikoissa ole sellaisia piirteitä, että potentiaalia vaateliaamman kasvillisuudenesiintymiselle olisi.

Pesimä- ja muuttolinnusto

Kaava-alueen elinympäristöistä ja ihmisvaikutteisuudesta johtuen alueen linnusto koostuu pääasiassa alueellisesti yleisistä viljelysalueiden, talousmetsien sekä kulttuurivaikutteisten alueiden lintulajeista. Lisäksi tarkastelualueelle sijoittuu pelloilla pesivän kahlaajalajiston esiintymisen painopistealueita, mikä on merkittävää Liminganlahden lähiseudun uhanalaisten ranta- ja peltokahlaajien esiintymisen kannalta. Maankäytön muutosalueille toteutetuissa pesimälinnuston inventoinneissa (FCG 2022) havaituista varmasti tai todennäköisesti pesivistä 38 lajista 9 lajia on suojellisesti huomionarvoisia. Useat näistä ovat alueellisesti ja seudullisesti melko yleisiä ja tavanomaisia pesimälajeja, vaikka niiden kannankehitys valtakunnallisesti ja kansainvälisesti onkin ollut taantuva.

Kaava-alueen eteläosiin on laadittu vuonna 2019 pesimälinnustaselvitys (Pöyry 2019), jonka tuloksena kotalaisen pienellä alueella havaittiin 37 lajia, ja joista 34 arvioitiin pesivän selvitysalueella. Vuoden 2019 selvitysten (Pöyry 2019) perusteella on todettu tärkeitä kahlaajien pesimäpeltoja, aluilla missä on uhanalaisten kahlaajien pesimäympäristönä merkittäviä viljelemättömiä, mutta niitetyjä peltoalueita. Näille tietyille peltolohkoille on kehittynyt luonnontilaisen niityn kaltainen biotooppi, joka on mm. mustapyrstökuiirin ja suokukon pesimäbiotoopiksi sopivaa.

Vuoden 2019 ja 2022 inventointien sekä ELY-keskukselta saadun uhanalaisten kahlaajien pesäpaikkatiedon (vuodet 2014–2021) perusteella kaava-alueelta rajattiin uhanalaisille kahlaajille (mustapyrstökuiiri, suokukko, punajalkaviklo) merkittävät niittymäiset peltoalueet. Lisäksi alueelta vuoden 2022 sekä lajitietokeskuksen havaintodatan perusteella paikannettiin alueita, jolla esiintyy uhanalaisuusluokituksessa äärimmäisen uhanalaisen peltosirkun pesintään tulkittavaa biotooppia. Lajistotietoa sekä tärkeät pesimäalueen rajaukset on esitetty tarkemmin luontoselvitysraportissa. (FCG 2022)

Kaava-alueen eteläosiin on laadittu (Pöyry 2019) kevät- ja syysmuutonseurantaa. Muuttoaikana kaava-alueella pysähtyy ja sen kautta muuttaa runsaasti hanhia, joutsenia ja kurkia sekä kahlaajia ja petolintuja. Kahlaajien ja petolintujen kannalta tärkeimmät muutonaikaiset alueet ovat Kahilanniemmen ja Nummellan pelloilla. Kuokkamaan länsipuolella on tärkeitä levähdysalueita kaikille muutolla levähtäville lajiryhmille. Muuttolinnustolle tärkeimmiksi alueiksi selvityksessä todetaan Kuokkamaan länsipuolinen alue sekä Rajakorven länsipuolinen Niitynmaan–Karjanmaan alue. Kaava-alueesta suurin osa eli keskiosan laajemmat peltoalueet sekä luoteisosan peltoalueet sijoittuvat kansainvälisesti tärkeälle (IBA) lintualueelle; *Oulun seudun kerääntymisalue*. Kyseinen IBA-alue on laaja ja sisältää lähes 82 km² alueen. Tyrnävän-Kempeleen-Limingan yhtenäiset peltoalueet kaava-alueen eteläosissa ja sen eteläpuolella lukeutuvat myös *Limingan lakeuden kulttuurimaisema-alueeseen*, jolla on suuri merkitys muutonaikaisena kerääntymisalueena.

29.1.2025

Eläimistö ja direktiivilajisto

Kaava-alueen yleinen eläinlajisto on tyyppillistä peltoalueiden lajistoa, joka viihtyy myös taajamien lähialueella. Alueella esiintyy hirvieläimistöä hirveä ja metsäkaurista. Rusakon todettiin olevan melko runsas.

EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) luetellaan yhteisön tärkeänä pitämiä, ns. tiukan suojelujärjestelmän lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on Suomen luonnonsuojelulain perusteella kiellettyä (Lsl 49§ ja 42 §). *Saukon* osalta kaava-alueen virtavedet ovat liian pieniä ja häiriövaikutteisia sekä jäätyvät heikon virtaaman vuoksi talviaikana. *Viitasammakkoa* havaittiin selvitysten perusteella kaava-alueen länsiosista. Liminganlahteen laskevien Peräojan ja Salmiojan lähivaluma-alueen ojikoissa, luhtaisissa rantametsissä ja tulvivilla pensaikkoluhdilla esiintyy inventoinnin perusteella viitasammakkoa kohtalaisen tiheästi. Inventoinneissa paikannettiin lajin soidnähteleviä yksilöitä useista kohdista Hahtorannan ja Leton väliseltä alueelta, kaavarajan molemmin puolin. Kaava-alueen itäosiin sijoittuu periaatteessa potentiaalista *liito-oravan* elinympäristöä, mutta havaintoja lajista ei tehty inventoinnin perusteella.

4.9 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee osin pohjavesialueella. Suunnittelualueen pohjois- ja kaakkoisosassa sisältyvät vedenhankinnalle tärkeään Kempeleenharjun 1. luokan pohjavesialueeseen. Kunnan päävedenottamo Tuohino sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa. Kempeleenharjun pohjavesialueen rajat on tarkistettu v. 2017 ja esitetty tämän mukaisina kaavakartalla. Pohjavesialueen rajaukseen on tulossa muutoksia suunnittelualueen kaakkoisosassa Luonungin alueella suunnitteilla olevan pohjavedenottamon seurauksesta.

Ohjeellinen lähisuoja-alue tulee muuttumaan tarkennetun sijainnin ja alueelle haettavana olevan vesilain mukaisen vedenottoluvan myötä. Näin ollen myös Kempeleenharjun pohjavesialueen raja on muuttunut siten, että Luonungin vedenottamo tulee sijoittumaan Kempeleenharjun pohjavesialueen rajauksen sisälle. Uusi pohjavesialueen raja on osoitettu kaavakartalla.

Pohjavesialueilla tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakennustoimenpiteitä tai toimintoja. Yleiskaavamerkinnässä tarkennetaan, miten pohjavesialueella tulee toimia.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pohjavedenottamoa. Tuohinon vedenottamolle on Pohjois-Suomen vesioikeuden 22.11.1971 päätöksellä myönnetty lupa pohjaveden ottoon ja siinä on myös määritelty vedenottamolle suoja-alue. 14.5.1998 Pohjois-Suomen vesioikeus on antanut päätöksensä kyseisen vedenottamon suoja-alueen laajentamisesta. Kaavakartalla esitetty lähisuoja-alueen raja on 14.5.1998 annetun päätöksen mukainen. Suoja-alueella on kiellettyä ilman vesioikeuden lupaa mm.:

- teiden ja pysäköintialueiden rakentaminen,
- jätevesien maahan imeyttäminen ja uusien asuin- tai vastaavien rakennusten rakentaminen, ellei
- niistä tulevia jätevesiä johdeta tiiviissä viemärisä tai kuljeteta umpisäiliössä suoja-alueen ulkopuolelle,
- jätteiden ja romujen varastointi
- muu edellä mainitsematon toiminta, josta voi aiheutua pohjaveden laadun huononeminen.

29.1.2025

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Monkkasen vedenottamo. Pohjaveden päävirtaussuunta on kohti Monkkasen vedenottamo. Vedenottamon lähisuoja-alue-rajaukset on kaavakartalla Pohjois-Suomen vesioikeuden antaman päätöksen 29.11.1985 mukainen. Suoja-alueella on kiellettyä ilman vesioikeuden lupaa mm.:

- soran, hiekan tai muun maa-aineksen ottaminen
- ojien tai maan kaivaminen
- teollisuuslaitosten rakentaminen
- teiden ja pysäköintipaikkojen rakentaminen
- myrkkujen, tiesuolojen tai muiden pohjavedelle haitallisten aineiden varastoiminen tai käsittelylaitosten rakentaminen
- öljy- tai polttoainesäiliöiden sijoittaminen
- sikalojen tai eläinsuojien rakentaminen
- polttoaineiden jakelupaikkojen ja -varastojen rakentaminen
- jätevesillä kastelu sekä lietelannan ja puhdistamo – ynnä muun lietteen käyttö
- öljysora, asfaltti- ja murskausasemien rakentaminen
- Jäteveden puhdistamon rakentaminen, kaatopaikan ja hautausmaan perustaminen sekä viemäröimättömän
- asutuksen rakentaminen.

4.10 Hulevedet ja tulva-alueet

Kunnan hulevesiverkko käsittää asemakaavoitetut alueet. Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelmassa on osoitettu hulevesien viivytystarpeita ja ojaverkoston parantamistoimenpiteitä Ollakan eteläpuolelle. Suunnitelman mukaiset viivytystarpeet on huomioitu kaavakartalla.

Suunnittelualueen länsiosa, Peräojan ja Salmiojan varrella meritulvariski on arvioitu tapahtuvan 1/100 a. Meritulva-alue käsittää peltoja ja metsittyneitä peltoalueita. Meritulva-alueelle ei olla osoitamassa uutta maankäyttöä.

4.11 Maisema- ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueesta valtaosa sijoittuu enintään 7,5 metrin korkeudelle merenpinnasta, 10 metrin korkeudella tai sitä korkeammalla liikutaan vain aivan alueen kaakkoiskärjessä sekä pohjoisosassa kirkon etelä- ja länsipuolella. Valtaosa alueesta on merestä vapautunutta suhteellisen nuorta ja tasaista vesijättöä, joka on ollut niitty- ja viljelyskäytössä.

Limingan lakeuden alueella rakennetulle kulttuuriympäristölle kokonaisuutena on ominaista kerroksellisuus. Maatalousmaisemaan kuuluvat vanhojen, talonpoikaista rakentamisen perinnettä edustavien rakennusten ohella myös nykymaaloudelle tyypilliset kookkaat ja korkeat tuotantorakennukset. Limingan lakeuden avoimessa ja alavassa maisematilassa kauas näkyvinä maamerkkirakennuksina erottuvat perinteisten maamerkkirakennusten, kuten kirkkojen ja tuulimyllyjen, ohella maatilojen konehallitkarjasuojat, viljankuivaamot ja rehusiilot.

Maisema-alueen halki kulkee vilkasliikenteinen valtakunnallinen päätie, valtatie 4. Valtatieltä avautuu komeita, laajoja näkymiä ympäröiville viljelysalueille. Valtatien varrella Tupoksella on liikerakentamista, ja sen määrä on tulevaisuudessa edelleen lisääntymässä. Avoimen viljelysalueen ympäröivät

29.1.2025

liikerakennukset ja varsinkin niiden korkeat mainostornit näkyvät avoimessa ja tasaisessa maisemassa maamerkkeinä laajalle ja kauas. Samaan tapaan Limingassa uusien liikerakennusten rakentaminen näkyvällä ja liikenteellisesti keskeisellä paikalla sijaitsevalla Liminganportin alueella valtatie 8 varrella vaikuttaa maiseman ominaispiirteisiin. Toisaalta liikerakentaminen kertoo osaltaan alueen elinvoimaisuudesta, ja liikerakennukset ovat olennainen osa muuttuvaa kulttuurimaisemaa.

Kempeleen eteläisen logistiikka-alueen maisemakuvassa ovat merkittävässä osassa viljelysalueet. Alue on vanhaa merenpohjaa, eikä alueella ole havaittavissa selkeitä maastonmuotojen muodostamia laakso- ja selännealueiden vaihteluita. Alueelle ei sijoitu järviä, jokia tai lampia. Maasto on tasaista ja pääosin avointa. Näkymiä katkaisevat metsäkaistaleet sekä logistiikkakeskuksen rakennukset. Laajimmat näkymät avautuvat valtatieltä 4 Tupoksen liittymän ja Kempeleen taajaman välillä. Tälle viljelysalueelle avautuu pitkiä länsi-itäsuuntaisia näkymiä. Kuokkamaantietä ja rautatieltä näkymät ovat vain osin avoimia, metsäkaistaleet sekä rakennukset katkaisevat laajemmat näkymät.

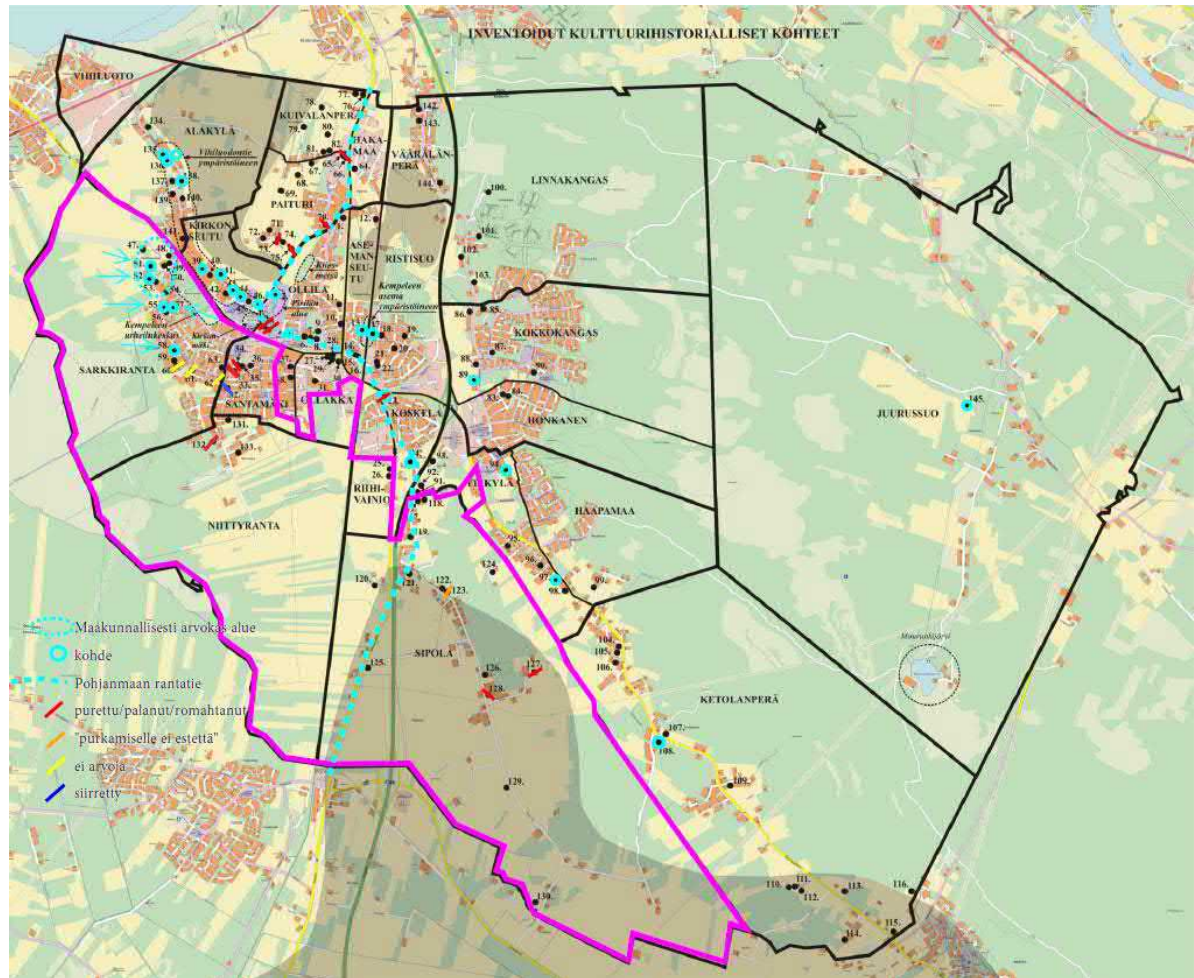
Aluetta on halkonut 1600-luvulta alkaen Pohjanmaan rantatie, joka on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. Tielinjaus on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaaakuntakaavassa (lv 1.2.2016) maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön merkinnällä. Tie on myötäillyt kaava-alueella nykyisten Kuokkamaantien, Sipolantien, Tuohinontien ja Ylipääntien linjauksia. Pohjois-Pohjanmaan liiton ja Tielaitoksen Oulun tiepiirin laatiman selvityksen (Pohjanmaan rantatie Pohjois-Pohjanmaalla, Inventointi / Aimo Kehusmaa, Oulu 2000) mukaan tielinjauksen säilyneisyysaste vaihtelee II (vanhan tien piirteitä jossain määrin säilynyt) ja III (valtatie 4 alle jäänyt) välillä.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Lähin RKY -kohde on suunnittelualan koillispuolella sijaitseva Kempeleen kirkkomäki. Osayleiskaava-alue sisältää paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joista on laadittu rakennusinventoinnit Kempeleen kulttuuriympäristöohjelman laadinnan yhteydessä 2005 ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavatyössä 2015. Kulttuurintutkijain osuuskunta Aura on suorittanut Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan vuonna 2005 totaali-inventoinnin, johon sisältyy kaikki inventointihetkellä Kempeleen kunnan alueella olleet ennen vuotta 1960 rakennetut, kulttuurihistoriallisen arvonsa säilyttäneet kohteet. Kohteiden lopullinen arvottaminen on jätetty myöhempään vaiheeseen.

Kaavatyön yhteydessä tarkistetaan suunnittelualan rakennetun kulttuuriympäristön tilanne ja päivitetään vuonna 2006 laadittu inventointitieto. Aiemmin laadittujen inventointien mukaan suunnittelualan alueella on 5 maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta ja 36 inventointikohdetta, joista 26:a sekä 1 uutta esitetään päivitysinventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristön kohteeksi.

Kulttuurintutkijain osuuskunta Auran suunnittelualuetta koskevan päivitysinventoinnin mukaan paikallisesti arvokkaiden kohteiden joukosta poistuu tai on purettu yhteensä 10 kohdetta, joista 5 on purettu ennen päivitysinventointia ja kohteiden arvottamista. Kohdeluetteloon on nostettu 1 uusi paikallisesti merkittävä kohde (kohde nro 147 Kiusala) sekä yksi uusi paikallisesti merkittävä aluekohde Monkkasenranta. Ks. lisää kohta 7.11.

29.1.2025



Kuva 22. Inventoidut kulttuurihistorialliset kohteet.

4.12 Arkeologinen kulttuuriperintö

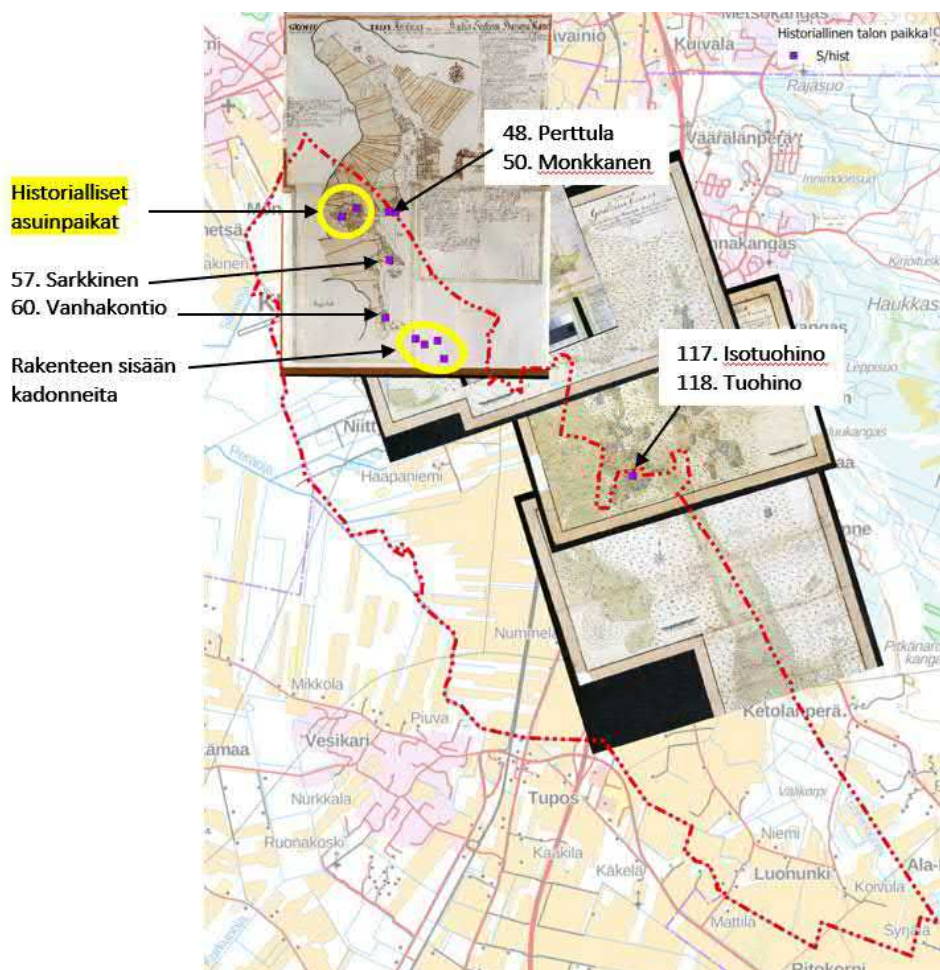
Suunnittelualueelta ei tunneta Muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 26.3.2024. Kempeleen kunnan arkeologinen perusinventointi on tehty vuonna 2006. Sittemmin alueella on tehty tarkastuksia ja tutkimuksia, ja kiinteitä muinaisjäännöksiä tunnetaan Kempeleestä tällä hetkellä 17 kpl. Kiinteät muinaisjäännökset keskittyvät kunnan pohjois- ja itäosiin, jotka maastollisesti ovat länsi- ja eteläosia korkeampia. Vuoden 2006 inventoinnissa ei kuitenkaan selvitetty historiallisen ajan asutusta.

Esihistoriallisella ajalla Limingan lakeuden alue oli vielä veden alla, joten alueella on hyvin vähän arkeologista kulttuuriperintöä edustavia kohteita. Esihistorialliselta ajalta peräisin olevat asuinpaikat sijaitsevat huomattavasti kauempana sisämaassa selännealueiden reunoilla, selvästi Limingan lakeuden maisema-alueen rajojen ulkopuolella. Maisema-alueen reunalla Lumijoella on pyyntikuoppia ja Greusin vesimylly historialliselta ajalta, Limingassa Aappolan ja Heiskarin kyläpaikat historialliselta ajalta.

29.1.2025

Historiallisen ajan kiinteiksi muinaisjäänöksiksi katsotaan sellaiset 1700-luvun puoltaväliä vanhemmat autioituneet talonpaikat, jotka eivät enää ole käytössä. Edelleen asuttuna olevat talonpaikat ovat niin kutsuttuja muita kulttuuriperintökohteita. Mikäli maankäyttö näillä alueilla muuttuu, tulee selvittää, onko niiden alueella säilynyt muinaisjäänöksiksi katsottavia historiallisen ajan jäänöksiä.

Historiallisen ajan asutuksen sijaintia on selvitetty kaavaprosessin yhteydessä vanhojen karttojen perusteella Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologien kanssa työpalaverissa 9.4. ja 24.4.2024. Karttatarkasteluun käytettiin C. Mörtin maakirjakarttaa vuodelta 1707-1709 (Kansallisarkisto, Maanmittaushallituksen uudistusarkisto, Karta över åker och äng med beskrivning, arkistotunnus F18:3/1, Mört, C), E. J. Gutzenin 1756-1757 karttoja (F18:c:22/1-9 Kempele; Karta över en del ägor med delningsbeskrivning över åkrarna) sekä E.J Gutzenin 1766 karttaa (Geographisk Karta öfver Uhleoborgs stads hem ägor med des Situation samt en del Hemman af Uhleo Sockn belägne vid salt Siö Hafs viken tillika med Kembele by af Limmingo socke).



Kuva 23. Historialliset asuinpaikat georeferoiduilla vanhoilla kartoilla.

Karttatarkastelun perusteella Monkkasen alueelle on voitu paikantaa kaksi autioitunutta Harjapään talon paikkaa. Autioituneet talon paikat ovat sijainneet Monkkasenrannassa nykyisen Harjapään länsipuolella lähellä silloin leveämpänä virtavaa salmea. Harjapään suvusta kertovan pienen historiikin perusteella Thomas Harjapää viljeli 1600-luvun puolivälissä ja vuosisadan vaihteessa myös veljensä Anders Harjapään kanssa Limingan pitäjän Kempeleen kylässä $\frac{3}{4}$ manttaalin suuruista tilaa. Johan

29.1.2025

Harjapään tullessa 1724 Harjapään talon isännäksi, oli tila autioitunut tuhoisten nälkävuosien 1695–97 ja ison vihan 1715 seurauksena. Johanin poika Matti Harjapää osti talon 1732 perintötilaksi ja hänen poikansa Thomas, Anders ja Pähl Harjapää jakoivat kantatilansa kolmeen osaan 1788–94 välisenä aikana. Kolmesta itsenäisestä Harjapää-nimisestä talosta kaksi on autioitunut myöhemmin.

Karttatarkastelun perusteella riittävällä tarkkuudella paikannettavissa oleviksi potentiaalisiksi, vuotta 1750 vanhemmiksi talonpaikoiksi on katsottavissa kuusi kohdetta, jotka kuuluvat myös kaavakartalla osoitettuihin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin. Näitä ovat kohteet 48.Perttula, 50.Monkkanen, 57.Sarkkinen, 60.Vanhakontio, 117.Isotuohino ja 118.Tuohino.

Rakennetuilla alueilla kokonaan myöhemmän maankäytön tuhoamia ja nykyisen taajamarakenteen alle jääneitä talon paikkoja lienee ollut neljä.

4.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tuohinonojan ympärillä on osoitettu 300 m levyinen suojavyöhyke, jonka tarkoituksena on varmistaa pintaveden hygieenisen laadun säilyminen ympäristön maankäytön, erityisesti pohjavedenottamon, edellyttämällä tasolla. Suojavyöhykkeelle ei ole suositeltavaa lisätä uutta rakentamista Tuohinon pohjavedenottamon itäpuolisille alueille, mistä suunnasta ojan vesi virtaa ottamoa kohti.

Vedenottolupa on saatu 5.12.2023 (Päätös nro 179/2023, Dnro PSAVI/8113/2023). Suoja-aluetta ei ole haettu, koska kyseessä syvävedenottamo. Kempeleenharjun pohjavesialueen raja on muuttunut lounaisreunastaan siten, että Luonungin vedenottamo tulee sijoittumaan Kempeleenharjun pohjavesialuerajauksen sisälle. Uusi pohjavesialueen raja on osoitettu kaavakartalla.

Suunnittelualueita halkovat niin valtatie kuin rautatie. Kempeleen taajaman osayleiskaavatyöhön liittyen on laadittu raideliikennettä koskeva tärinäselvitys (A-insinöörit 2017). B-luokan ylärajan (n. 360–390 m) ulkopuolelle voidaan toteuttaa asumista tärinän rajoittamatta. Rakentamisen olosuhteet tulee asemakaavoituksessa tutkia, ja selvittää tärinä ja mitoitus rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusten perustamistapa ja jäykistäminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että tärinä ei haittaa suunniteltua käyttöä, eikä vahingoita rakennusosia. Rakennusten jäykistämiseen vaakasuunnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkemman suunnittelun tulee perustua tärinämittauksiin.

Valtatien 4 liikenne-ennusteen 2030 päivämelualue 55 dB(A) nykyisillä melusteilla on esitetty kaavakartalla.

Liminka-Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelman yhteydessä on laadittu luonnosvaiheen melukarttoja ratasuunnitelmasta. Rakennuksilla ja maastonmuodoilla sekä mahdollisilla tulevilla melusteilla on vaikutusta melun leviämiseen. Kaava-alueelle radan varteen ei ole suunnitteilla melulle herkkiä toimintoja (asuminen, virkistysalueet, koulut, hoitolaitokset yms.). Melualue on osoitettu kaavakartalla.

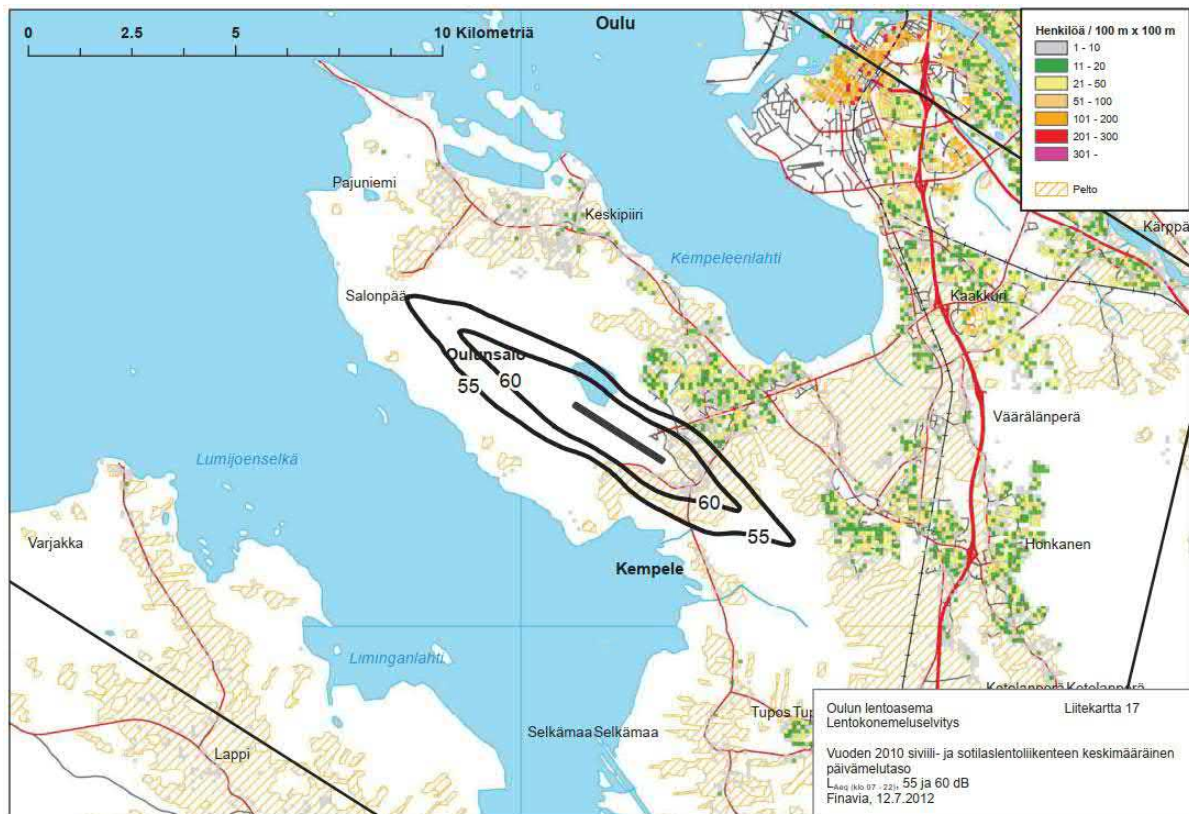
29.1.2025



Kuva 23. Liminka-Oulu kaksoisraiteen alustava meluvyöhykekartta nykytilanteessa päivämellun osalta.

29.1.2025

Suunnittelualueen länsi-lounaispuoli, Niittyranan eteläosa on lentoliikenteen aiheuttamalla melu-alueella. Lentoliikenteen melualueet sekä laskeutumisvyöhyke ovat esitetty kaavakartalla. Kaavamääräyksissä on ohjattu tarkemmin melun huomioon ottamisesta rakentamisessa. Nykyisen lentokonemelualueen välittömään läheisyyteen ei tule sijoittaa uutta asutusta tai melulle herkkiä toimintoja. Uuden hävittäjätyypin vaikutuksesta Oulun lentoaseman lentokonemelualueisiin ei ole vielä tietoa, mutta Finavia toteaa, että lentokonemelualueen mahdolliseen laajentumiseen tulee kaavoitus-työssä varautua. Oulun lentoaseman lentokonemeluselvitys tulee Finavian mukaan päivittää Puolustusvoimien hävittäjäuudistuksen vuoksi, mutta tämä on mahdollista tehdä vasta vuoden 2025 jälkeen, kun uudesta konetyypistä on riittävästi operointikokemusta. Kaavakartalla on osoitettu Finavian toimittama lme varauma -alue, jossa on varauduttu alustavasti hävittäjäuudistukseen.



Kuva 24. Vuoden 2010 siviili- ja sotilaslentoliikenteen keskimääräinen päivämellutaso.

Oulun lentoaseman lentoliikenteen estevapaa vyöhyke ulottuu suunnittelualueen pohjoisosiin. Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus vaihtelee rakennuksen sijaintipaikan mukaan. Vyöhykkeen ulkorajalla maksimikorkeus on ollut 159 m merenpinnasta (N60). Tarkempi tieto esteiden korkeudesta tulee tarkistaa rakennushankkeiden vireilletulon ja lupaprosessien yhteydessä, jolloin tiedot ovat ajantasaiset. Lisäksi Ilmailulain (864/2014) 158§:n mukaan tarvitaan lentoestelupa, jos rakennus, rakennelma, tvst. ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta alle 45 km etäisyydellä lentoaseman mittapisteestä. Tämä koskee käytännössä koko Kempeleen taajamaa. Lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennelmista ja rakennushankkeista tulee pyytää lausunto Traficom:lta (Liikenne- ja viestintävirasto).

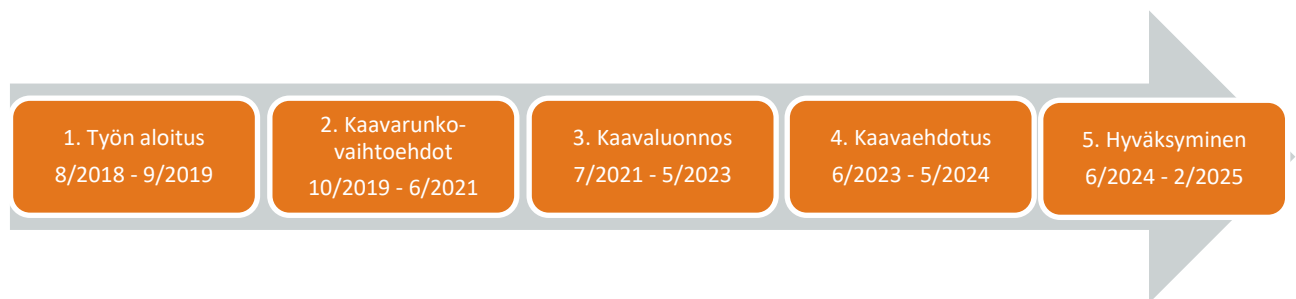
Suunnittelualueella sijaitsee Fingridin ja OSSV:n 110 kV:n voimajohtoja. Fingrid on laatinut ohjeen voimajohtojen huomioon ottamisesta yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön

29.1.2025

suunnittelussa. Fingridin omistaman kantaverkon voimajohtot ovat maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 22 § tarkoittamia voimajohtoja, jotka ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan merkittäviä valtakunnallisen energihuollon kannalta. Näin ollen viranomaisten on varmistettava, että voimajohtojen toteuttamismahdollisuudet säilyvät. Voimajohtot on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa myös arvioitaessa maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 39 § ja 54 § mukaisia terveellisen ja turvallisen ympäristön edellytyksiä. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja rakennusten sijoituksessa tulee ottaa huomioon voimajohtoalueet. Yhteensovitus voimajohtojen kanssa tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

5 KAAVAPROSESSI JA SUUNNITTELUN ETENEMINEN

5.1 Aikataulu



5.2 Vireillepano ja kaavatyön aloitus

Kunnan päätettyä kaavatyön käynnistämisestä 12.8.2019 laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä 28.8.-27.9.2019. Nähtävillä asettamisesta tiedotettiin julkisesti Rantalakeudessa, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla.

5.3 Kaavarunkovaihtoehdot

Lähtöaineistojen, laadittujen selvitysten ja suunnittelutavoitteiden sekä maanomistajakyselyn tulosten pohjalta on laadittu kaksi kaavarunkovaihtoehtoa, joissa on osoitettu suuntaviivoja logistiikkatoimintojen sijoittamiselle, uudisrakentamisen laajuudelle ja sijoittelulle sekä haja-asutuksen ohjaukselle. Vaihtoehdot ovat olleet nähtävillä 30.6.-27.8.2021 ja niistä on kerätty palautteet osallisilta ja viranomaisilta. Kaavarunkoihin on voinut tutustua myös Storymaps-tarinakartalla. Kaavarungoista kerättiin palautetta myös www-pohjaisella asukaskyselyllä. Saapuneiden palautteiden ja lausunnot on käsitelty ja otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaavarungot on kuvattu tarkemmin kohdassa 8.2.

5.4 Kaavaluonnos

Vaihtoehtotarkastelun pohjalta on laadittu kaavaluonnos, joka on asetettu nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 26.4.-26.5.2023 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. §:n nojalla. Kaavaluonnokseen on voinut tutustua myös Storymaps-tarinakartalla. Nähtävillä asettamisesta on tiedotettu julkisesti Rantalakeudessa, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla.

Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana kirjallisesti tai suullisesti. Luonnoksesta on saatu lausunnot asianosaisilta viranomaisilta. Saatu palaute on käsitelty ja siihen on laadittu kaavanlaatijan vastineet, jotka kunnan hallitus hyväksyy kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä.

29.1.2025

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana järjestettiin asukastilaisuus 3.5.2023. Lisäksi maanomistajille järjestettiin kaksi kaavaklinikkaa ti-ke 9.-10.5.2023, jolloin oli mahdollista keskustella kaavoittajan kanssa tarkemmin omaa kiinteistöä koskevasta kaavaratkaisusta. Kaavaluonnos kohdassa 8.3.

Saatu palaute on käsitelty ja siihen on laadittu vastineet. Vastineraportti on tämän selostuksen liitteenä.

5.5 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on laadittu luonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuneiden tietojen perusteella. Osayleiskaavaehdotus ja sitä koskeva ehdotusvaiheen aineisto on asetettu nähtävillä 5.6. - 30.8.2024 kuulemista varten. Nähtävillä asettamisesta on tiedotettu julkisesti Rantalakeudessa, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla. Kaavaehdotusta esiteltiin kuntalaisille ke 12.6.2024 klo 16.30-18.00 Santamäen koululla. Kaavaehdotukseen on voinut tutustua myös Storymaps-tarina-kartalla. Lisäksi on lähetetty kirjeet maanomistajille, joiden kotikunta on toisella väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla MRA 19§.

Osallisilla on ollut oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on pyydetty toimittamaan kirjallisena Kempeleen kunnalle ennen nähtävilläolon päättymistä. Osayleiskaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään ja siihen laaditaan kaavanlaatijan vastine.

5.6 Kaavan hyväksyminen

Kaava-aineistoon tehdään vähäiset, ei merkittävät tarkennukset ja korjaukset ehdotusvaiheen perusteella. Lisäksi tehdään muutamia muutoksia, jotka koskevat lähinnä yksityistä etua ja näistä lähetettiin erillinen kuulemiskirje asianosaisille. Saatu palaute on huomioitu tarvittavilta osin kaavaratkaisussa ja palautteeseen on laadittu vastineet.

Hyväksyntävaiheen kaava-aineiston lakiviittaukset on tarkistettu informatiivisuuden vuoksi vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisesta johtuvaa siirtymävaiheen tilannetta (MRL/AKL).

Kempeleen kunnanvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan. Kaavan hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä. Nähtävillä asettamisesta alkaa 30 päivän valitusajaksi, jolloin kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus pyytää valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoin kaava saa lainvoiman valitusajan jälkeen, sinä päivänä, kun sen hyväksymisestä on virallisesti kuulutettu.

6 VUOROVAIKUTUS KAAVAA LAADITTAESSA

6.1 Osalliset ja osallistuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kempeleen eteläisen alueen yleiskaavan osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat

29.1.2025

-
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Oulun seudun ympäristötoimi
 - Naapurikunnat (Oulu kaupunki, Ii, Liminka, Tyrnävä, Muhos, Lumijoki)
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Kempeleen Vesihuolto Oy
 - Limingan Vesihuolto
 - Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
 - Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys
 - Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut
 - Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
 - Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oyj, Elisa, Digita Oy
 - Liikennöitsijät (Oulun seudun joukkoliikenne, Koiviston Auto-yhtymä, Kylmäsen Liikenne)
 - Väylävirasto
 - VR-Yhtymä Oy
 - Fingrid Oyj
 - Finavia

6.2 Osallisten osallistumismahdollisuudet prosessin aikana

Suunnittelun aikana järjestetään eri viranomaisten kanssa viranomaisneuvotteluja.

Osalliset voivat kaavan nähtävilläoloaikojen määräaikana esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Mielipiteisiin laaditaan vastineet.

6.2.1 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelutyön aikana pidetään yhteensä kaksi maankäyttö- ja rakennuslaissa/alueidenkäyttölaissa tarkoitettua virallista viranomaisneuvottelua. Tässä työssä viranomaisneuvottelu on pidetty kaavatyön aloitusvaiheessa. Kaavan ehdotusvaiheessa ei ollut tarvetta viranomaisneuvottelulle. Lisäksi järjestetään tarpeen mukaan epävirallisia viranomaistyöneuvotteluja. Viranomaiset ottavat lausunnois- saan kantaa viranomaisneuvotteluiden tarpeeseen.

Ennen kaavaluonnoksen nähtävillä asettamista kunta ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ovat pitäneet kaksi työneuvottelua talvella 2021. Työneuvottelut koskivat OAS-vaiheessa saapunutta palautetta, asumisen mitoitus, luonto- ja linnustoseelvitysten riittävyyttä sekä pohjavesiin liittyviä asioita.

Ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain (66 §) tarkoittama viranomaisneuvottelu pidettiin 30.9.2022. Paikalla olivat:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo

29.1.2025

- Oulun kaupunki
- Limingan kunta
- Kempeleen kunta
- FCG kaavakonsultti

Viranomaisneuvottelun jälkeen on pidetty kaksi työneuvottelua syystalvella 2022 ELY-keskuksen kanssa. Työneuvottelut koskivat laadittua liikenneselvitystä sekä pohjavesiasioita.

Ehdotusvaiheessa pidettiin työneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologisen kulttuuriperinnön edustajien kanssa historiallisten rakennuspaikkojen selvitykseen liittyen.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pidettiin työneuvottelu Pohjois-Pohjanmaan museon rakennetun kulttuuriympäristön edustajan kanssa muistutusten vuoksi tehtävistä muutoksista kaavaehdotukseen.

6.2.2 Yhteistyö muiden osallisten kanssa

Kaavan valmisteluvaiheessa on pidetty palavereita Kempeleen Vesihuollon kanssa sekä Oulun seudun sähkön kanssa.

Kempeleen Vesihuollon kanssa on käsitelty haja-asutusaluetta koskevaa asumisen mitoitusta ja vesi- ja viemäriverkon riittävyttä sekä laajenemismahdollisuuksia. Oulun seudun sähkön kanssa on käsitelty energiahuoltoon varattavista alueista sekä aurinkovoiman sijoittamismahdollisuuksista suunnittelualueella.

Lisäksi kunta on pitänyt sisäisiä palavereita koskien elinvoiman edellytyksiä, viher- ja virkistystarpeita sekä asumista.

7 TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

7.1 Kempeleen kunnan tavoitteet

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tavoitteena on ohjata tulevaa asemakaavoitusta ja osoittaa aluevaraukset maakuntakaavassa esitetyle eri liikennemuotoja yhdistävälle maakunnallisesti merkittävälle tavaraliikenteen terminaali-alueelle Kempeleen ja Limingan kuntarajantuntumassa. Lisäksi tavoitteena on logistiikkatoimintojen ja alueeseen liittyvien maisema- ja luontoarvojen yhteensovittaminen kestävä kehityksen mukaisesti.

Yleiskaavan toisena tavoitteena on tutkia Rajakorpi-Sipolan alueella sekä Niittyrannan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuus. Rajakorpi-Sipolan osayleiskaavan alueella sekä Oulun seudun yleiskaavan 2020 alueella Niittyrannassa tutkitaan erityisesti mahdollisuuksia osoittaa rakennuspaikat, joilla rakentamislupa voitaisiin myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL/AKL 44 §).

Kaavan valmisteluvaiheessa on pidetty valtuustoseminaari 15.4.2021, jossa on keskusteltu kaavan tavoitteista, esitelty alustavia kaavarunkovaihtoehtoja sekä pyydetty valtuuston näkemystä asumisen mitoitusta koskevan vyöhykeanalyysin teemojen painotuksiin sekä esitelty yleisesti asumisen mitoituseriaatteita. Kaavan valmistelua ovat ohjanneet Kempeleen kunnan valiokunnat.

Kaavoituksen käynnistäminen ja OAS

Elinvoimavaliokunta (7.5.2019):

29.1.2025

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että kaava-alue rajattaisiin kaavoituksen esityksen mukaisesti, ja kaavan tarkoituksena ja tavoitteena on logistiikka-alueen kaavoitus ja Sipola-Rajakorven yleiskaavan alueen ja Niittyrannan alueen tarkastelu ja yleiskaavoittaminen. Maanhankinnassa tulee elinvoimavaliokunnan mukaan edetä niin, että maanhankinta aloitetaan moottoritien ja ramppien läheisyydestä.

Resurssivaliokunta (21.5.2019):

Resurssivaliokunta pitää aluetta logistisesti erinomaisena. Resurssivaliokunta ohjaa ottamaan kaava-alueeseen mukaan koko esitetyn alueen. Kaava-alueesta tulee tehdä perusteelliset ja riittävät selvitykset, joiden jälkeen tarkistetaan mahdollista kaava-alueen rajausta maanhankkimista varten. Maanhankinnan periaatteissa jatketaan samoilla periaatteilla kuin ennenkin.

Kaavan valmistelu, kaavarungot:

Elinvoimavaliokunta (18.5.2021):

Merkitään esittely tiedoksi. Tulossa on Webropol-kysely, jossa pyydetään arvioita kaavarunkovaihtoehtojen asumisen ja yrittämisen alueista, liikenteestä sekä viheralueiden sijainneista.

Resurssivaliokunta (18.5.2021):

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavasta tiedoksi. Valiokunnan jäsenet vastaavat jokainen osaltaan asiaan liittyvään webropol-kyselyyn. Resurssivaliokunta pitää tärkeänä, että nuorisovaltuusto osallistuu kaavan valmisteluun.

Yhteisöllisyysvaliokunta (18.5.2021):

Valiokunta merkitsee saamansa esittelyn tiedoksi ja keskusteli molemmista vaihtoehtoista asuinalueiden, työpaikka-alueiden, luonto- ja virkistysalueiden sekä liikennematkaisu- ja liikenneväylien näkökulmasta. Keskustelussa nousi esille seuraavat asiat; tarpeelliseksi nähtiin kevyenliikenteenyhteys Rajakorventieltä Uutelantielle, Sarkkirannan alueelle nähtiin parempana vaihtoehtona tiiviimpi asuinalue, Ketolanperälle ja Sipolan alueelle kyläalue. Vaihtoehdon kaksi teollisuus- ja työpaikka-alue koettiin hyvänä, samoin luontorajausalue Ollakan alueella. Vaihtoehdon yksi tieyhteyttä välillä Niittyranta-Tupos ei koettu hyvänä ratkaisuna. Valiokunnan jäsenet vastaavat lisäksi tulevaan Webropol-kyselyyn.

Palveluvaliokunta (18.5.2021):

Merkittiin tiedoksi.

Kaavan valmistelu, asumisen mitoitus:

Elinvoimavaliokunta (30.11.2021):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että osayleiskaavan valmistelua voidaan jatkaa esitetyn mukaisesti.

Resurssivaliokunta (14.12.2021):

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavasta tiedoksi. Resurssivaliokunta ohjaa, että poikkileikkausajankohta on 1.1.2000. Resurssivaliokunta hyväksyy mitoitusperiaatteet esitetyn mukaisesti. Mitoitusperiaatteet ovat oikeansuuntaiset, mutta resurssivaliokunta esittää tavoitteellisempaa rakentamista (3 rakennusta per vuosi). Edullisuusvyöhykkeiden teemat resurssivaliokunta hyväksyy sellaisenaan kuin ne esitettiin.

Yhteisöllisyysvaliokunta (14.12.2021):

Mitoitettavien alueiden jaotteluun valiokunta ehdotti, että harkittaisiin asemakaavoitettavan asumisen alueen (Sipola) laajentamista länteen, jotta jo rakennettu asuinalue saataisiin asemakaava-alueeksi moottoritiehen saakka.

29.1.2025

Koska rakentamista ohjataan alueella teiden varsille, tulee valiokunnan näkemyksen mukaan ottaa huomioon siitä yksityisteiden ylläpidolle aiheutuva lisärasite.

Turvallisen liikkumisen takaamiseksi valiokunnan mielestä tulee huolehtia poikittaisyhteys Ketolanperäntielle.

Ehdotettu poikkileikkausajankohta sopii valiokunnalle. Valiokunta pitää tavoitteellista rakentamisen määrää realistisena.

Palveluvaliokunta (30.11.2021):

Palveluvaliokunta sai tietoa Kempeleen eteläisen osayleiskaavan laatimisen vaiheista. Palveluvaliokunta haluaa kiinnittää huomiota valmistuvan haja-asutusalueen kaavoituksessa erityisesti viiteen seikkaan:

- suunniteltu rakentamisen tavoite vuoteen 2040 on palveluvaliokunnan mielestä sopiva
- palveluvaliokunta toivoo, että maisemallinen painotus säilyy kohtuullisena suhteessa rakentamiseen
- rakentuvalla alueella toivotaan otettavan huomioon luonnon monimuotoisuus
- palveluvaliokunta näkee tärkeänä, että alueelle sijoittuu lähikauppa
- palveluvaliokunta edellyttää erityistä huolellisuutta päiväkotij- ja koulutarkastelussa, esimerkiksi Ketolanperän koulun laajennustarpeet

Kaavan valmistelu, alustava kaavaluonnos:

Elinvoimavaliokunta (8.11.2022):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että Luonungissa tiukennettaisiin mitoitusta 0,3 ha -> 1 ha. Lisäksi selvitetään, voiko Luonungin rakentamiselle asettaa vuosiluvun vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen aikataulun mukaisesti.

Osayleiskaavaluonnoksen alustavan suunnitelman mukaisesti voitaisiin edetä.

Resurssivaliokunta (17.10.2022):

Resurssivaliokunnan selkeä enemmistö ohjaa, että kaavaluonnoksessa esitetyt asumisen mitoituserusteet hyväksytään. Resurssivaliokunta pitää esitettyjä kaavaratkaisuja hyvinä.

Yhteisöllisyysvaliokunta (2.11.2022):

Valiokunta ohjaa etenemään esitetyn mukaisesti.

Palveluvaliokunta (18.10.2022):

Palveluvaliokunta katsoo, että muutettu kaavaesitys haja-asutusalueiden rakentumisesta on hyvä. On tarpeellista nostaa esille uusia rakentamisen alueita pidemmällä aikajänteellä haja-asutusalueilla.

Palveluiden ennakkoinnin näkökulmasta on tärkeä saada tietoa riittävän ajoissa. Palveluvaliokunta katsoo, että kolme kyläaluetta on kunnan rakentamisen kannalta hyvä vaihtoehto. Ohjauksessa halutaan myös nostaa esille tiedottamisen tärkeys rakennettaessa haja-asutusalueille esim. palveluiden ja luonnon erityispiirteiden suhteen. Palveluvaliokunta näkee, että mitoitusluvun tiukennus Luonungissa on hyvä kyseisellä alueella.

Palveluvaliokunta katsoo, että alustavassa osayleiskaavassa Niittyrannan alueella esitetyt aluevaraukset ovat oikean suuntaiset.

29.1.2025

Kaavan valmistelu, kaavaluonnos:*Elinvoimavaliokunta (18.4.2023):*

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitetyllä kaavaluonnoksella ja ratkaisulla voitaisiin edetä.

Palveluvaliokunta (25.4.2023):

Palveluvaliokunta ohjasi etenemään Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavassa esitettyjen kaava ratkaisujen mukaisesti.

Resurssivaliokunta (8.5.2023):

Resurssivaliokunta ohjasi, että eteläisen alueen osayleiskaavaluonnoksen kanssa voidaan edetä esitettyjen kaavaratkaisujen mukaisesti.

Yhteisöllisyysvaliokunta (9.5.2024):

Valiokunta ohjasi etenemään esitetyn mukaisesti. Kevyenliikenteen yhteyttä Rajakorventieltä Ketolanperäntielle halutaan kiirehtiä koululaisten liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Hyväksymisvaihe:*Elinvoimavaliokunta (31.10.2024):*

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että osayleiskaavaehdotukseen esitetyt rajausmuutokset ja rakennuspaikkojen siirrot käytäisiin läpi vielä erikseen erilliskuulemisilla, mutta muutoin esitetyllä osayleiskaavaehdotuksella voitaisiin edetä.

7.2 Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisten tavoitteita kerätään MRL/AKL:n mukaisissa viranomaisneuvotteluissa sekä kunnan ja viranomaisten välisissä työneuvotteluissa.

Viranomaisneuvottelussa (30.9.2022) keskusteluun nousivat muun muassa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vaikutus mitoitettaviin kyläalueisiin, pohjavesiä ja vedenottoa koskevat kaavamerkinnot- ja määräykset, kulttuuriympäristöä koskevien selvitysten päivitystarve, FINIBA-alueen huomioiminen kaavassa, luonto- ja linnustoselvitysten riittävyys, viitasammakoiden osoittaminen kaavassa, Limingan Tupoksen asuinalueiden laajentumisalueiden huomioiminen sekä valitun poikkileikkausajankohdan laajemmat perustelut. Kaavaprosessin etenemiselle nähtiin hyvät perusteet.

7.3 Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteita kerätään kaavan kuulemisvaiheissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillöoloaikana.

7.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella saatiin seuraavat kannanotot viranomaisten tavoitteista:

- Museo ei pidä tarpeellisena erillistä arkeologista maastokäyntiä, mutta historiallinen asutus tulisi selvittää vanhojen karttojen perusteella.
- Tyrnävän kunta pyytää huomioimaan, että suunnittelualan eteläisin osa rajautuu osin kuntarajaan.

29.1.2025

- Väyläviraston mukaan suunnittelualueella tulee varautua lisäraiteeseen eli niin sanottuun kaksoisraiteeseen ja sen toteuttamisedellytykset tulee turvata. Logistiikka-alueen suunnittelussa tulee selvittää uusien raideyhteyksien ratateknisiä toteuttamismahdollisuuksia ja liittymistä kaksoisrataan. Melun- tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä sekä laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä.
- Oulun seudun ympäristötoimen mukaan kaavan luonto- ja maisemaselvitystä tulisi laajentaa koskemaan koko kaava-alueen rajaus ja raide- ja maantiemelun osalta tulisi selvittää niiden meluvaikutukset.
- Finavia katsoo, että kaavaan tulisi merkitä uusin lentokonemelun ennustetilannetta kuvaava alue ja lentomelu tulee huomioida uusien asuinrakennusten suunnittelussa. Lisäksi lentoaseman esterajoitusalueet tulisi selkeyden vuoksi esittää kaavakartalla.
- Fingrid Oyj ja Oulun seudun sähkö (OSS) pyytävät huomioimaan suunnittelualueelle sijoittuvat voimajohdot ja niihin liittyvät johtoalueet kaavoituksessa.
- Kempeleen Vesihuolto Oy toteaa, että kaavoituksessa on syytä huomioida olemassa olevan vesi- ja jätevesiviemäriverkoston sijainti, kapasiteetti ja optimaalinen hyödyntäminen.
- Oulun seudun koulutuskuntayhtymän (OSEKK) toteaa, että nykyinen Oulun seudun ammatitopiston tontti Niittyrannassa on käynyt ahtaaksi ja kaavassa olisi hyvä huomioida sen laajentamismahdollisuudet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella saatiin seuraavat kannanotot osallisten tavoitteista:

- Niittyrantaan toivottiin asemakaavan laatimista ja kunnan panostuksia alueen kunnossapitoon sekä osassa palautteista suoraan rakentamisluvat mahdollistavia ratkaisuja.
- Rajakorpi-Sipolan alueelle esitettiin yksittäisiä rakennuspaikkatoiveita.
- Toivottiin, että kaava-alueella tutkittaisiin mahdollisuuksia osoittaa hevosurheilu- tai hevosvostalouden toiminta-alueita.

7.5 Kaavarungoista saatu palaute

Kaavarunkovaiheesta saadun palautteen perusteella saatiin seuraavat kannanotot viranomaisten tavoitteista:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonto- ja alueidenkäyttö -yksikön alueidenkäyttöryhmä toteaa, että kaavarunkovaihtoehdot levittävät Kempeleen yhdyskuntarakennetta kohti Limingan rajaa. Vaikutusten arviointi tulee laajentaa koskemaan Limingan Tuposta. ELY-keskus muistuttaa kaavaratkaisujen maisemavaikutuksista. Junaradan tärinä ja melu tulee huomioida suunnittelussa. Pääsääntöisesti uudet ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuusalueet (TY) on sijoitettu pohjavesialueen ulkopuolelle. ELY-keskus huomauttaa, että sekä pohjavesialueen että maaston tasaisuuden vuoksi muutosalueilla olisi hyvä tehdä jonkin tasoinen hulevesien hallintasuunnitelma. Kaavaratkaisun valinnassa ja vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida myös ilmasto.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluryhmä toteaa, että tulee varmistaa, että koko kaava-alueelta on riittävät ja ajantasaiset tiedot luontoarvoista. ELY-keskus toteaa, että

29.1.2025

ve1 ottaa paremmin huomioon linnustoselvityksessä arvokkaaksi kahlaajien pesimäalueet ja muuttolintujen levähdysalueet.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että vaihtoehtoisista kaavarungoista ovat jääneet kokonaan pois nykyiset vedenottamot (Tuohino, Monkkanen ja Honkasalmi) sekä Luonunkiin suunniteltu uusi vedenottamo.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen vesistöyksikkö toteaa, ettei tulvariskien osalta kummasakaan kaavarunkovaihtoehdossa ei ole huomioitavaa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus esittää, että ennen kaavaluonnoksen nähtävälle menoa hankkeessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

- Finavia toistaa lausumansa kaavarungon lausuntovaiheessa ja katsoo, että kaavakartalla tulee esittää Oulun lentoaseman uusin lentokonemelualue-ennuste ja esterajoituspinnat sekä kaavamääräyksillä huomioida mahdollisille asuinalueille riittävät ääneneristysvaatimukset. Lisäksi määräyksissä tulee huomioida, että teollisuuden, työpaikkojen tai logistiikan käyttöön osoitetuilla alueilla ei ole sallittua harjoittaa lentoliikenteelle vaaraa aiheuttavaa toimintaa.
- VR-Yhtymä Oy (VR) toteaa, että asemanseudun tavoitettavuusparannus tulee olla suunnitelmavoite tulevassa kaavoituksessa. Ketoperätien ylikulkusilta on nykyisin merkittävä junaliikenteeseen kohdistuva ilkeä tapaikka, joten suunnitelmaan kuuluva uusi alikulkusilta on tässäkin suhteessa todella hyvä parannus. Päärata on tulevaisuudessa merkittävästi parannettava rata, joten sen suhteen on edelleen huomioitava mahdollinen tuleva nopeudennosto 250 km/h nopeuteen, pääradan kaksoisraide sekä ratarakenteen ja raiteiston tarvittavat tulevat parantamistoimet. Vaihtoehdossa 1 logistiikka-alueelle varattu alue on liian lyhyt, jotta sille voidaan suunnitella riittävän mittaisia raiteita huomioiden tarvittavat vaihtoehtoiset ja päärata turhaan halkaisee työpaikka/logistiikka-alueen. VR suosittelee osayleiskaavaluonnoksen valmistelua jatkettavan vaihtoehdon 2 pohjalta edellä luetellut havainnot ja ohjeistukset suunnittelussa huomioiden.
- Limingan kunta lausuu, että radan länsipuolelle suunniteltu teollisuusalue ei saa aiheuttaa häiriötä Tupoksen asuinalueelle. Kunta katsoo, että VE2 olisi alueen jatkokehittämisen, asutuksen sekä maankäytön kannalta parempi vaihtoehto. Kunta huomauttaa, että VE2 osoitettu TP-alue sijoittuu vama-alueelle sekä IBA-alueelle, jossa toiminta voisi vaarantaa koko Liminganlahden Natura-alueen tasapainon.
- Oulun Seudun Sähkö toteaa, että uusien kaavahankkeiden valmisteluun on tarpeellista sisällyttää painotuksia myös alueellisten uusiutuvien energiamuotojen tuotantoedellytysten turvaamisesta. OSS omistaa tontin Riihivainion alueella, joka olisi hyvä olla kaukolämmön tuotantolaitoksen rakentamisen mahdollistavat kaavamerkinnot. OSS huomauttaa, että energiantuotannon mittakaavassa aurinkosähkön tuotantoon olisi syytä varata useita yhtenäisiä vähintään viiden hehtaarin aukeita alueita, ja yrittää yhteensovittaa tämän suuruisia alueita kaavatyön jatkovalmisteluissa. Olisi myös tärkeää, että laajemminkin MA ja MY merkityillä kaava-alueilla ei poissuljeta aurinkosähkön tuotantopuistojen rakentamista alueilla.
- Kempeleen Vesihuolto Oy lausuu, että vesihuoltoa on helpointa toteuttaa alueille, mitkä sijaitsevat nykyisen asemaakovitetun alueen välittömässä läheisyydessä. Vedenhankinta (pohjavesialueet ja vedenottamot), veden johtaminen asiakkaille kuin poisjohtaminen käsittelyyn pitää huomioida kaavamerkinnot ja laadittaessa. Alueille mihin vesijohto- ja/tai jätevesiverkkoa tarvitaan, tulee olla järjestettävissä johtojen rakentamisreitit.

29.1.2025

- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos toteaa, että Ollakan työpaikka- ja teollisuusalueelle sijoittuneiden kiertotalousalan toimijoiden toiminnassa on huomioitava mm. ympäristöluvan asettamat rajoitteet. Pelastuslaitos kehottaa arvioimaan kaavavalmistelussa, onko Ollakan alue tarkoituksenmukainen alue kiertotaloustoiminnoille. Alue on pohjaveden muodostumisalue ja hyvin lähellä asutusta. Sammutusveden saatavuus alueella on huono ja Ekohaka on saavutettavissa vain yhdestä suunnasta. Kaavarungossa 2 on huomioitu ajoyhteystarve itään radan ali.
- Oulun seudun ympäristötoimi lausuu, että ympäristötoimen mielestä luonto- ja maisemaselvitys tulisi laatia kattavasti koko alueelta. Jo tehdyn selvityksen pohjalta todetaan, että Limingan lakeuksien maisema-arvot on syytä huomioida suunnittelussa. Linnust selvitys on laadittu vuonna 2019 ja selvityksen raja-alue poikkeaa edellä mainituin tavoin kaavarunkovaihtoehtojen rajauksesta. Mikäli linnustollisesti arvokkaille alueille suunnitellaan toimintoja, ympäristötoimi pitää tärkeänä, että alueen pesimälinnusto ja muuttolinnusto selvitetään maastotarkastuksin. Oulun seudun ympäristötoimi toistaa myös edellisessä lausunnossaan esille tuodun seikan raide- ja maantieliikenteen vaikutuksista ympäristölle. Sekä melun että rautatietärinän selvittäminen on tarpeen jatkosuunnittelussa.
- Pohjois-Pohjanmaan museo ei lausu Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan kaavarunkovaiheesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, vaan se tulee arvioidavaksi tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Pohjois-Pohjanmaan museo lausuu rakennetun kulttuuriympäristön osalta, että kaavaa varten tulee tarkistaa rakennetun kulttuuriympäristön tilanne, päivittää v. 2006 laadittu inventointitieto ajan tasalle. Jatkotyöskentelyssä kaavarunkoon on hyvä merkitä päivityksen ajantasainen tieto kaavakartalle sekä -selostukseen, jotta siihen pohjautuvassa tarkemmassa kaavatyössä arvokohteet tulevat riittävällä tarkkuudella huomioituksi.

Kaavarungoista saadun palautteen perusteella saatiin seuraavat kannanotot osallisten tavoitteista:

- Esitettiin, että Oulunsalontien varren peltojen tulisi säilyä peltoalueena, koska ne ovat erinomaista maata viljelyyn ja lisäksi maisemallisesti keskeisellä paikalla. Monkkasenrannan kehittämistä asumiselle ei nähty hyvänä.
- Tieyhteystarpeelle Niittyranasta Tupokseen ei nähty tarpeellisuutta. Lisää liikennettä Niittyranantiellä ja heikentää siten tien liikenneturvallisuutta. Esitettiin maaperätutkimusten laatimista Kullionojan varrelle maaperän heikon rakennettavuuden vuoksi.

7.6 Kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa sekä 33 mielipidettä.

Kaavaluonnosvaiheesta saatiin viranomaisilta kannanotot, jotka koskivat pääkohdiltaan seuraavaa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen toteaa lausunnossaan, että emätilaselvitys tulee lisätä kaava-aineistoon. ELY toteaa myös, että kaavamerkintöjä, kaavamääräyksiä sekä yleismääräyksiä tulee tarkentaa useiden seikkojen osalta.
- Finavia lausuu lentomelualueiden merkintöihin liittyviä täydennystarpeita.
- Fingrid tuo lausunnossaan esiin tarpeen voimajohtojen merkintöjen ja niiden kuvausten tarkentamiseksi kaava-aineistossa.

29.1.2025

- Pohjois-Pohjanmaan museo lausuu arkeologian osalta, että selostusta tulee täydentää sekä toimittaa karttatarkastelun tulokset museolle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.
- Verko-operaattoripalvelut Suomen Erillisverkot -konserni toteaa lausunnossaan, että ei ole vaikutuksia toimintaansa.
- Kempeleen Vesihuolto Oy nostaa lausunnossaan esiin elintärkeän infran huomioimisen kaavaratkaisussa ja merkinnöissä, lähisuoja-alueen sekä hulevesimerkintään.
- Oulun seudun ympäristötoimi lausuu vesijohto- ja jätevesiviemäriin liittymisestä, viitasammakkoon liittyvästä kaavamerkinnästä ja muistuttaa kaava-alueen ulkopuolisen ampumaraudan melusta.
- Limingan kunta nostaa lausunnossaan esiin Tupoksen asumisen laajenemissuunnan Tlog-alueen tuntumaan sekä liikenneyhteystarvemerkintää koskevia seikkoja.

Kaavaluonnoksesta osallisilta saadun palautteen pääasiallinen sisältö koski yksityisten maanomistajien rakennusoikeuksia. Myös Monkkasenrannan liikennejärjestelyt nousivat yhdeksi keskeiseksi palautteen aiheeksi. Saadut lausunnot ja vastineet on kuvattu vastineraportissa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

7.7 Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä saatu palaute

Kaavaehdotuksesta saapui 6 lausuntoa sekä 15 muistutusta. Kaavaehdotusaineistosta lausuiivat seuraavat viranomaiset: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Fingrid, Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun seudun liikenne ja Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Viranomaisilta saadut kannanotot koskivat kaavamerkintöjen ja -määräysten sekä kaavaselostuksen tarkennuksia. Osallisilta saadun palautteen pääasiallinen sisältö liittyi rakennuspaikkojen siirtoon, kaavamerkintöjen ja -määräysten tarkentamiseen, kulttuurihistoriallisten kohteiden säilymiseen sekä mitoitukseen ja uusiutuvan energian tuotantoon. Vähäisten ehdotuksen nähtävilläolon jälkeisten muutosten kirjeitse suoritettujen erilliskuulemisen aikana saapui 1 muistutus. Muistutus koski rakennuspaikan sijainnin tarkentamista. Saatu palaute ja vastineet on kuvattu vastineraportissa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

7.8 Maisemaselvityksen suositukset

Pöyryn 2019 laatiman selvityksen mukaan maiseman osalta on huomioitava valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sisältyvät alueet. Mikäli näille alueille sijoitetaan uusia toimintoja, tulee suunnittelussa huomioida maisemalle tyypilliset pitkät ja laajat näkymät. Selvityksessä esitettiin suositukset kolmelle osa-alueelle.

Osa-alue A (ks. kuva 26)

Limingan lakeuden kulttuurimaisemalle ominaiset avoimet maisematilat ja pitkät näkymät on huomioitava muuttuvan maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualueella erityisesti valtatie 4 itäpuolelle Rajakorven suuntaan ja tieltä 847 valtatie 4 suuntaan ulottuvan alueen maisemassa nämä ominaispiirteet korostuvat.

Mikäli tälle alueelle sijoitetaan uusia toimintoja, tulee suunnittelussa huomioida maisemalle tyypilliset pitkät ja laajat näkymät. Tämä edellyttää, että maankäytöllä ei suljeta näkymiä ainakaan kokonaan, eikä avointa maisemaa katkaista pengerryksillä, mikäli mahdollista.

29.1.2025

Myös puuston tai muun näkymiä peittävän kasvillisuuden istuttamista tulee välttää siten, että näkymät umpeutuvat. Maiseman ominaispiirteitä voidaan myös positiivisesti korostaa poistamalla teiden varsille syntynyttä ”pusikkoa” ja rajaamalla näkymiä esimerkiksi rakennuksilla.

Osa-alue B (ks. kuva 26)

Myös suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida sama mitä osa-alueen A osalta silloin, kun näkymät ovat pitkiä ja laajoja. Näitä on erityisesti junaradalta sekä länteen, että itään.

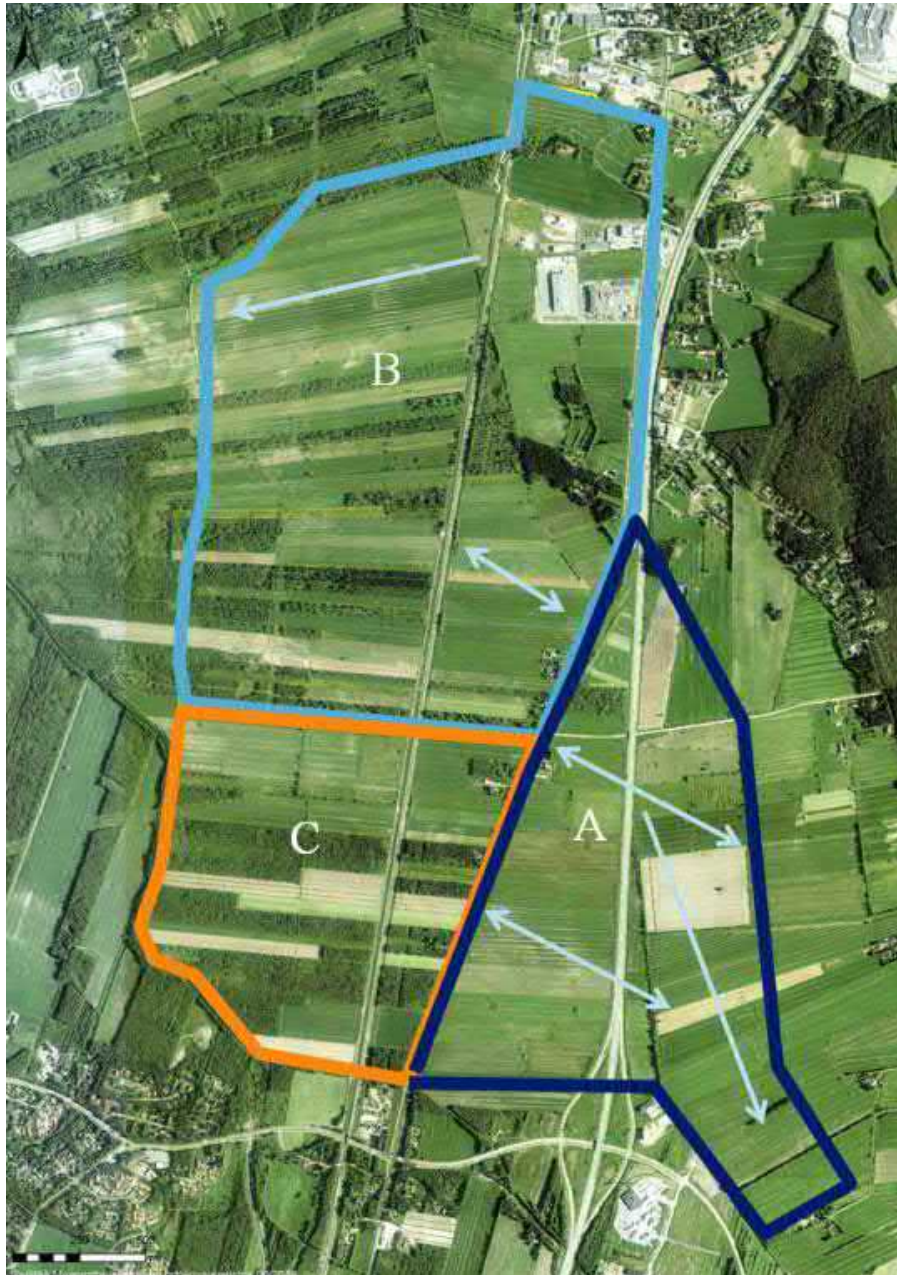
Alue on kuitenkin osa-aluetta A maisemallisesti suotuisampi muutoksille, koska maisematiloja rajavat osin metsitetyt peltosarat, junaradan pengert ja alueella on jo nyt teollisuus- ja varastorakentamista. Mikäli maankäyttö edellyttää risteämistä junaradan kanssa on suositeltavaa, että rata alitetaan, tai mikäli se ei ole mahdollista, ylitys sijoitetaan alueen pohjoispäähän tai metsäisille osuuksille.

Tien 847 ja junaradan väliin jäävän alue kestää muutosta maisemassa kohtuullisen hyvin. Alueen pohjoisosa onkin jo asemakaavoitettu.

Osa-alue C (ks. kuva 26)

Suunnittelualueen eteläpää (osa-alue C) kestää maisemallisesti muuttuvaa maankäyttöä vastaavalla tavalla kuin osa-alue B. Alue ei kuitenkaan kuulu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaukseen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisia maisema-alueita koskevan 5.1.1995 inventoinnin korvaamisesta uudella 2021 inventoinnilla. Päätös on tullut voimaan 1.3.2022.

29.1.2025



Kuva 26. Kuvaan on merkitty kolme maiseman muutoksen sietokyvyltä erilaista aluetta (A, B ja C), joiden osalta on annettu suunnittelusuositukset. Lisäksi kuvassa näkyy nuolilla muutamia avoimia näkymäsuuntia. Taustakarttana ilmakuva (Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineisto 06/2018). Kuva: Pöyry 2019.

7.9 Luontoselvityksen suositukset

Kaava-alueelta ei inventoinneissa rajattu erityistä luontokohdetta, joka olisi lakisääteisesti turvattava tai luontotyyppinä uhanalainen. Kaava-alueelta ei myöskään paikannettu uhanalaisen tai muutoin huomionarvoisen kasvillisuuden esiintymiä.

29.1.2025

Linnuston osalta Pöyryn 2019 laatimassa selvityksessä on todettu kaava-alueen eteläosaan sijoittuvan pesimälinnuston kannalta merkittäviä alueita. Tämän lisäksi uhanalaisten kahlaajien rengastus- ja pesäpaikkatiedon perusteella voidaan rajata kahlaajien pesimäalueena merkittäviä peltoalueita, jotka ovat niittymäisenä hoidettuja tai sellaisen maatalouskäytön alueita, että kahlaajien pesinnät niillä ovat keskittyneet ja pääosin onnistuneet. Kaava-alueella pesii mm. uhanalaisen mustapyrstökuirin Suomen kannasta lähes 10 % (Pöyry 2019). Tärkeitä peltopesintöjen alueita sijoittuu kaava-alueen keskiosiin ja pohjoisosaan.

Muuttolinnuston kohtalaisia kerääntymiä sijoittuu Rajakorven ja Tupoksen väliselle alueelle. Vuosittain havaittavat suurimmat kerääntymät ovat muutaman sadan hanhen ja joutsenen kevätaikaisia kerääntymiä, etenkin Rajakorven suunnalla. Syysaikainen kerääntyminen on vähäisempää. Kaava-alueen osa, joka sijoittuu valtakunnallisesti tärkeälle maisema-alueelle, on myös kerääntymisalueena sopivin avointen peltolakeuksien vuoksi. Kaava-aluetta suurempia ja merkittävämpiä muuttolinnuston kerääntymiä sijoittuu alueen eteläpuoliselle Limingan lakeuden peltoalueelle.

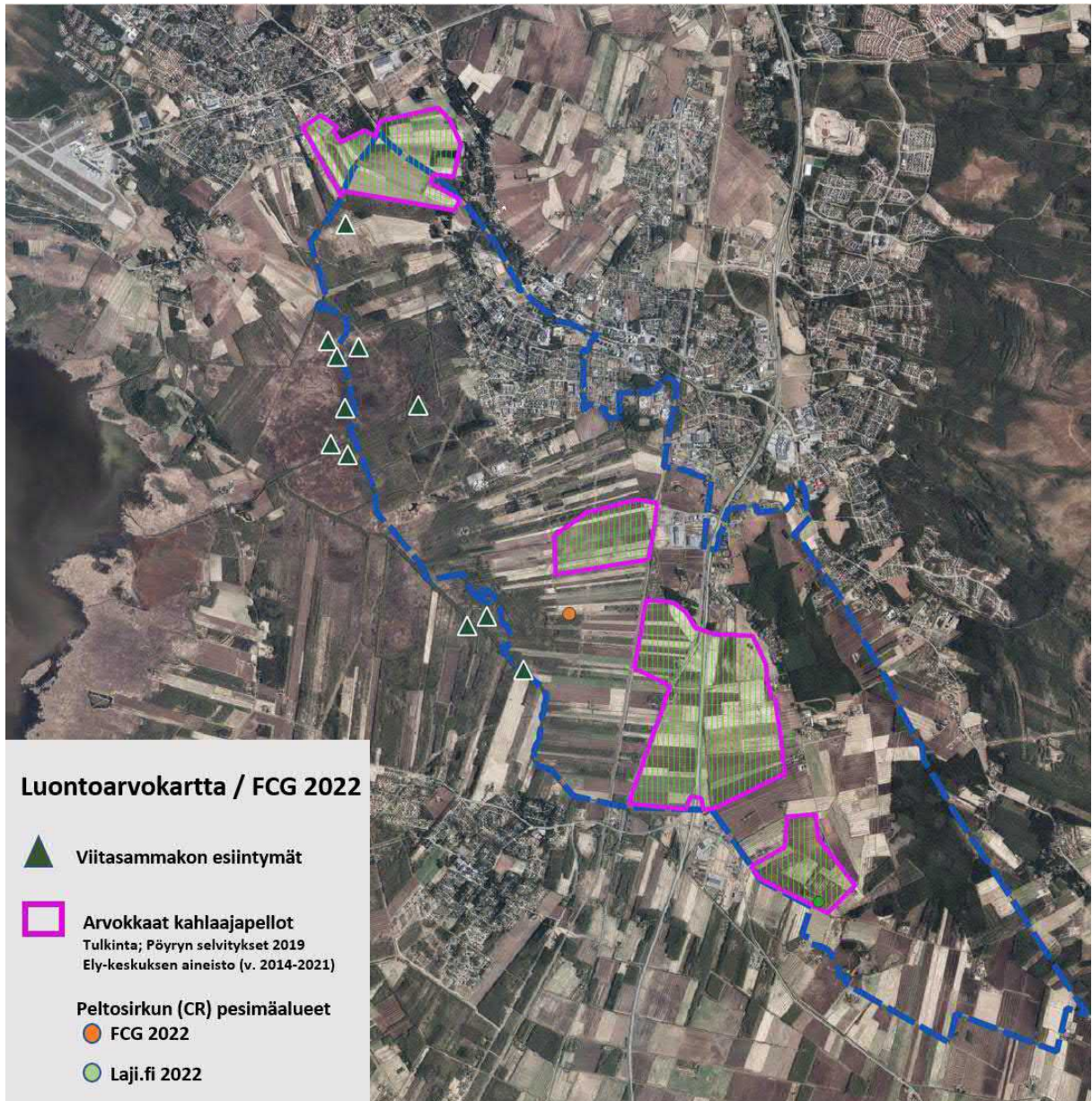
Laajat avoimet peltoalueet suositellaan rajattavaksi rakentamisalueiden ulkopuolelle sekä maisemallisista että linnustollisista syistä. Muuttolinnuston kerääntymisalueita tärkeämpiä ovat kahlaajien peltopesintöjen alueet. Viitasammakon kohtalaisen runsaat esiintymät sijoittuvat Liminganlahteen laskevien ojien ja tulvivien pensaikkoluhtien alueelle, mihin kaavassa ei osoiteta rakentamistoimia. Kaavassa osoitettujen toimien ei arvioida lainkaan heikentävän viitasammakoiden elinympäristöjä.

FCG on 2022 laatinut luontoselvityksen, joka täydentää kaavoituksen aiemmissa vaiheissa suunnittelun alueen eteläisemmille osille laadittuja (Pöyry 2019) luonto- ja linnustonselvityksiä. Vuoden 2022 luontoselvitys on alueen luontoarvojen nykytilan kuvaus ja se sisältää maankäytön muutoksen painopistealueille laaditun kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen sekä pesimälinnustonselvityksen. Lisäksi koko kaava-alueelta on inventoitu viitasammakon ja liito-oravan esiintymistä.

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä tai vesilain 2 luvun 11 §:n määritelmän mukaisia pienvesiä. Kaava-alueelta ei tunnistettu sellaista luontokohdetta, jonka luontotyyppi olisi edustava, luonnontilaisen kaltainen ja valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalainen. Tuohinonojan lähialue suositellaan säästökohteena, jolloin se muodostaa ekologisen vyöhykkeen, joka myös turvaa paikallisesti kaava-alueen luonnon monimuotoisuutta, lajiston elinympäristöjä ja kasvupaikkoja sekä myös virkistyskäyttöarvoa lähiluontokohteena alueen asukkaille.

Luontoselvityksessä esiin nousseet kahlaajien pesimäalueina tärkeät peltoalueet, viitasammakon esiintymät sekä peltosirkun pesimäalueet on osoitettu luontoselvityksen luontoarvokartalla selvityksen liitteenä, joka toimii kaavoituksen tukena.

29.1.2025



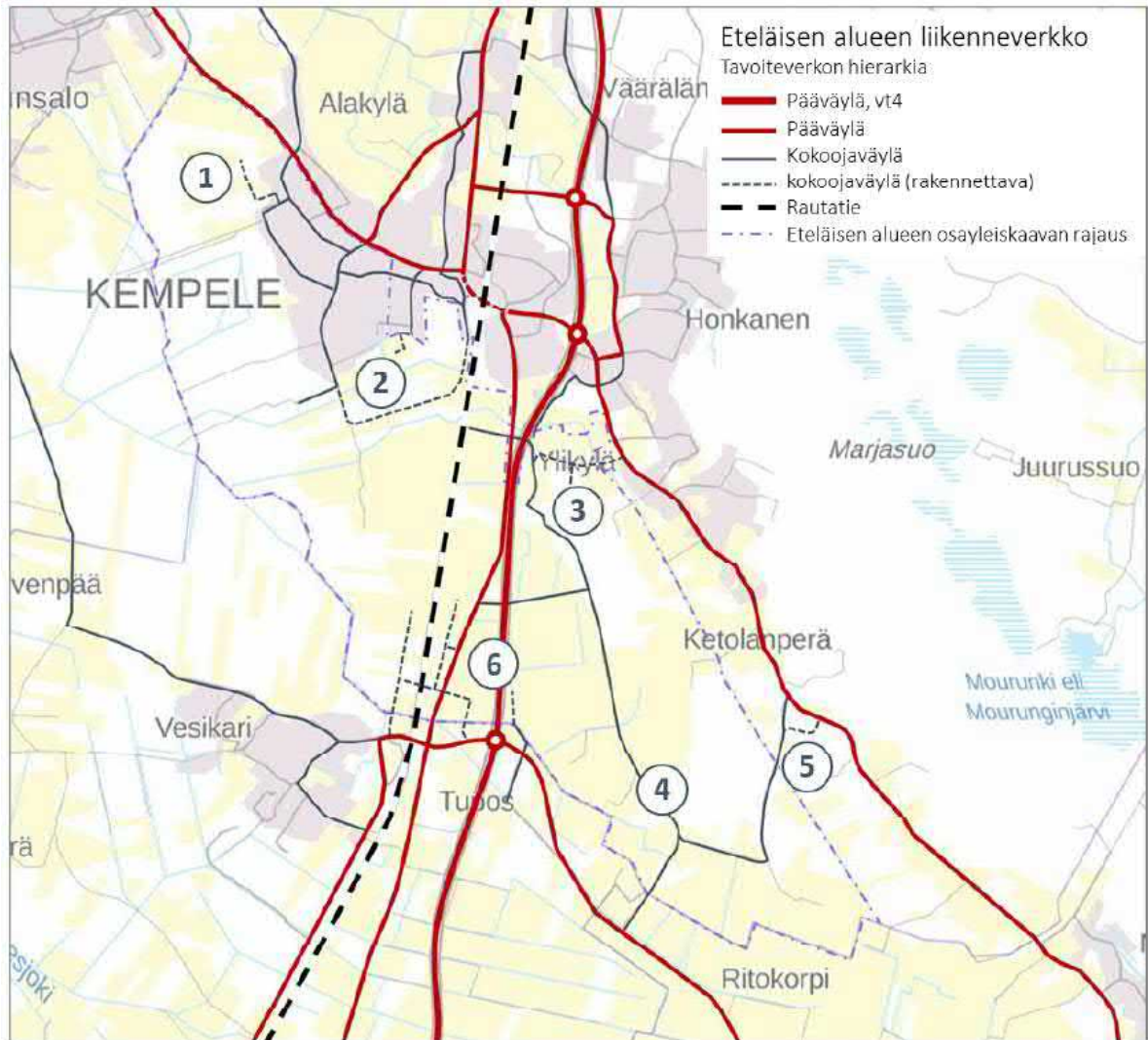
Kuva 27. Kaava-alueelta rajatut ja paikannetut huomionarvoiset kohteet.

29.1.2025

7.10 Liikenneselvityksen suositukset

Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma

Laaditun selvityksen perusteella suunnittelualueelle esitetään seuraavaa liikenneverkon yleissuunnitelmaa ja muutoksia liikenneverkkoon.



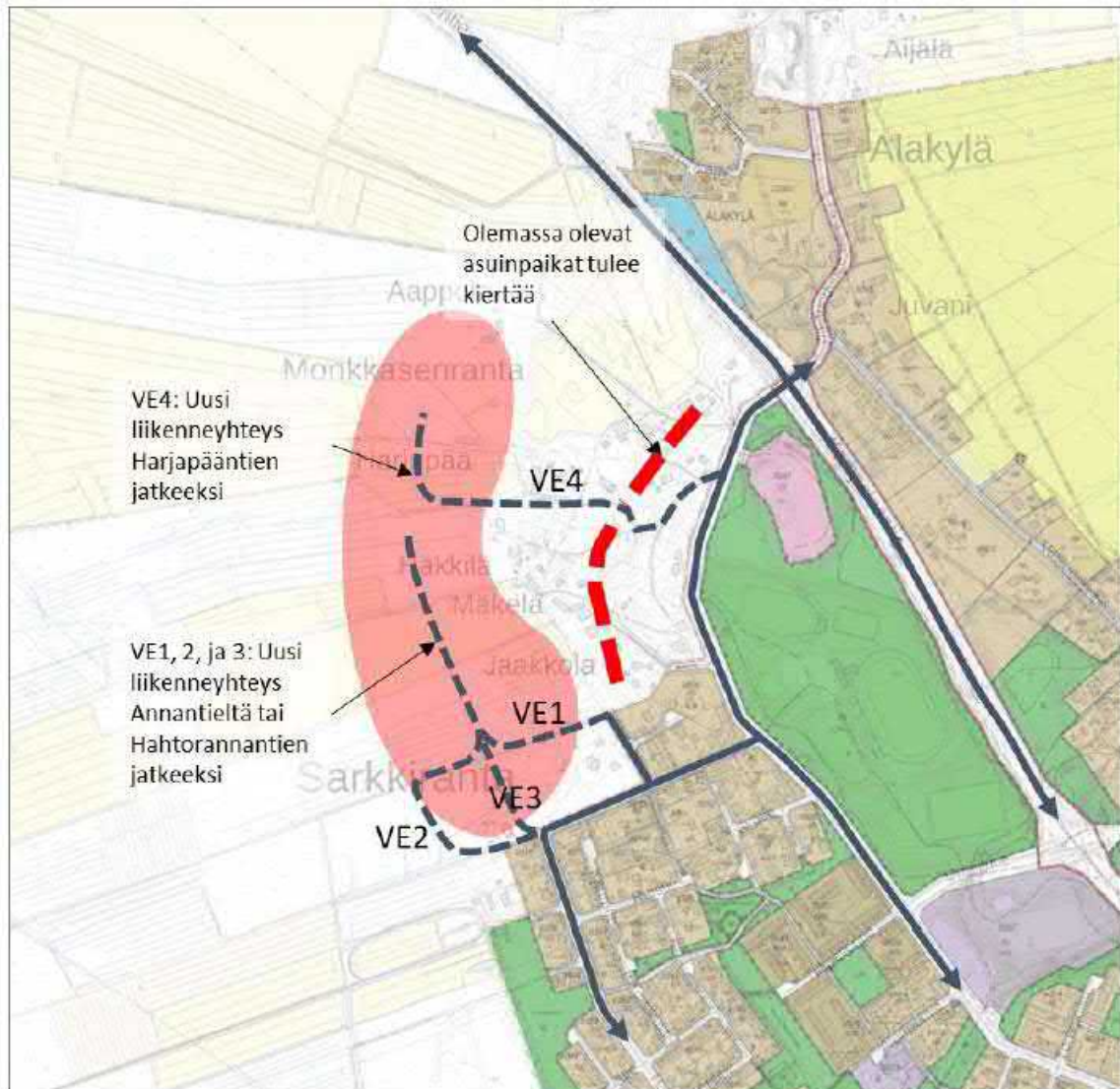
Kuva 28. Kempeleen eteläisen oyk-alueen liikenteen tavoiteverkko. Numerot viittaavat tarkastuksessa mukana oleviin kokonaisuuksiin. (Lähde: WSP)

Seuraavissa kappaleissa esitetään eteläisen alueen osayleiskaavasta sekä muista Kempeleen kunnan kehityksestä johtuvista kehitystarpeista liikenneverkkoon. Kuvauksissa ja analyyseissa käytetään osayleiskaavaa laajempaa aluerajausta ja näkökulmaa, koska liikenneverkko yhdistyy laajempaan kokonaisuuteen. Esitetyt muutosvaihtoehdot ovat skemaattisia eikä väylien sijainti ole sitova. Jatkoselvityksillä tarkennetaan suunnitelmat ja arvioidaan yksityiskohtien toteutuskelpoisuutta.

29.1.2025

Monkkasenranta

Ratkaisuvaihtoehtona esitetään VE1, koska se yhdistää uuden alueen pitkälti nykyliikenneverkkoa hyödyntämällä ja se muodostaa selkeän jatkeen Annantieltä. VE4 tulee harkita, sitten kun uusien asuinpaikkojen sijoittaminen painottuu merkittävästi Monkkasenrannan pohjoispäähän.



Kuva 29. Monkkasenrannan liikenneverkkoalternatiivit (Lähde WSP). Kuva esittää liikenneselvityksen esittämiä vaihtoehtoja, joista mikään ei päätyneet kaavaratkaisun pohjaksi.

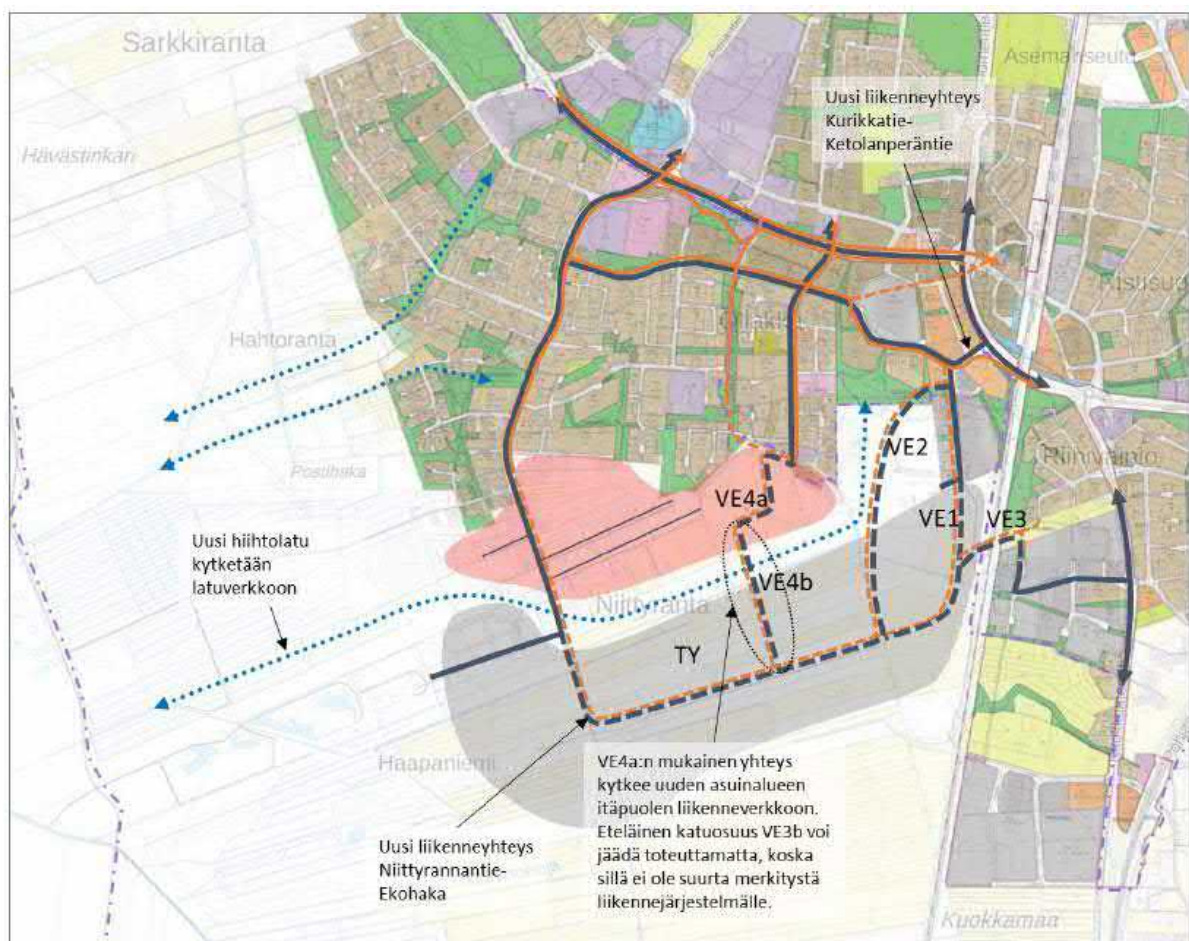
Ollakan teollisuusalueen ja Niittyranan asuinalueen laajennukset

Ratkaisuvaihtoehtoksi esitetään VE1, jossa uusi liikenneyhteys rakennetaan Niittyranantien ja Ekohaahan välille. Uusi katu toimii pääväylänä Ollakan teollisuusalueen laajennusosalle ja toimii kokoojkatuna Niittyranan asuinalueen laajennukselle. Raskasliikenne ohjataan liikennemerkkein uuden yhteyden kautta Ketolanperäntielle. Ekohaahan uusi rooli voi parantaa liikenneyhteyden jäsentämättömyyttä ja liikenneturvallisuutta. Ratkaisu edellyttää kuitenkin Ekohaahan katutilan jäsentelyn

29.1.2025

vahvistamista alueen toimi-joiden kanssa. Ekohaan jatkaminen on yksinkertainen ja selkeä liikenteen käyttäjille. Vaihtoehdon VE4b mukainen yhteys jätetään toistaiseksi toteuttamatta.

Vaihtoehdona Ketolanperäntielle liittymiseen on esitetty yhteys VE3. Yhteys alittaa päärautatien Riihivainion kohdalla ja yhdistää Ollakan laajennetun teollisuusalueen ja Riihivainioon. Vaihtoehdossa VE3 raskas liikenne kiertäisi Kuokkamaantietä pohjoiseen ja vt4:n eritasoliittymään. Koskelan asuinalueen kohdalla raskas liikenne tulisi lisääntymään. Lisäksi rautatien alikulku on arvokas investointi. Karkea kustannusarvio on miljoona euroa (1+1-kaistainen ajoväylä ja kävelyn ja pyöräilyn väylä). Eri-laiset ominaisuudet ja haasteet (esim. heikosti kantavan maan paalutus) voivat nostaa kustannuksia. Alikulkua käytäisi teollisuusalueen (raskas)liikenne. Niittyrannan alueen asukkaille yhteys olisi nopeampi vain etelään mentäessä. Ketolanperäntien uusi rautatien alikulku lähestyy suunnitteluvaihetta. Toinen rautatien alitus ei olisi perusteltu kustannuksien ja sivuvaikutuksien kannalta.

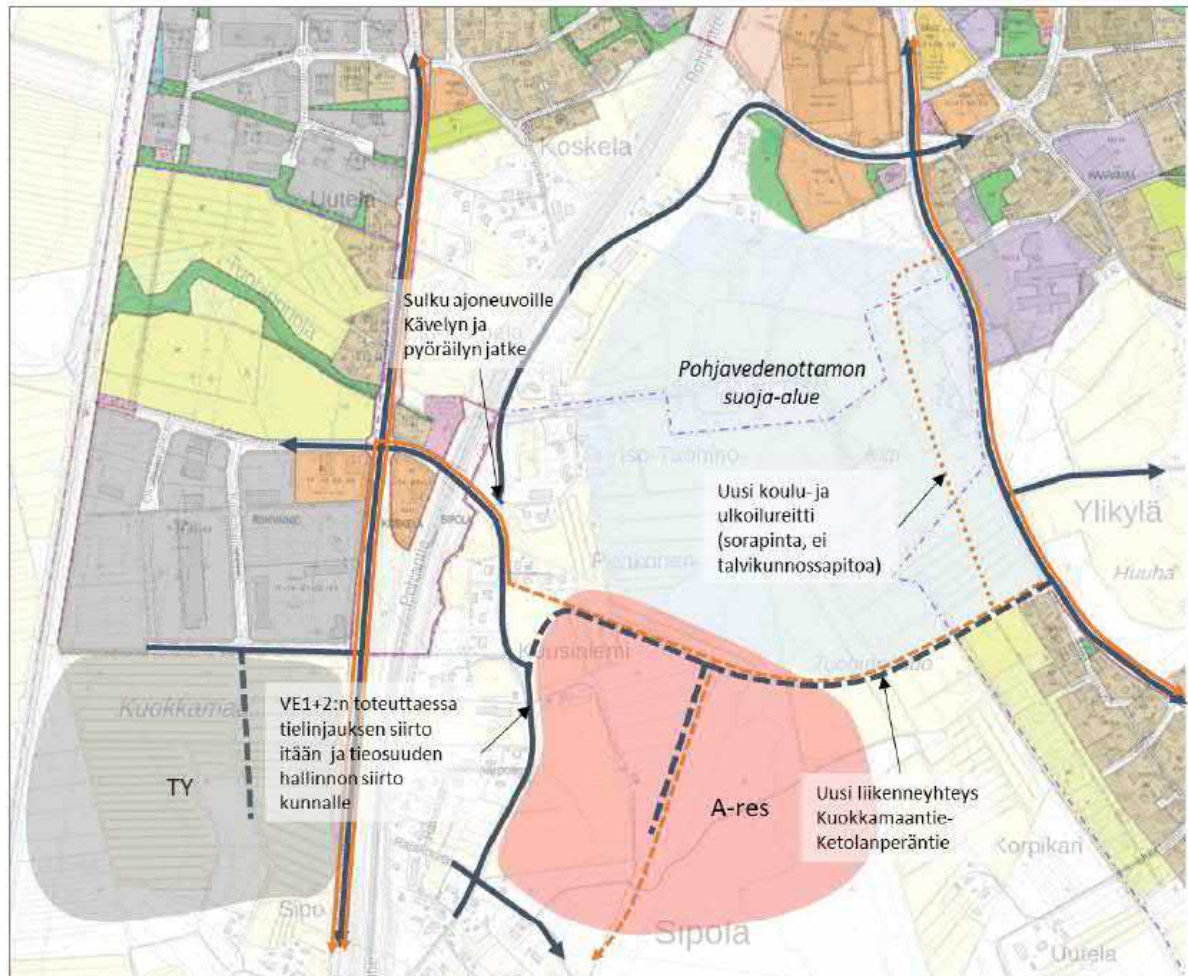


Kuva 30. Niittyrannan ja Ollakan teollisuusalueen liikenneverkkovaihtoehdot. (Lähde: WSP)

29.1.2025

Sipolan ja asumisen reservialueen liikennejärjestelyt

Ratkaisuksi esitetään, että uusi liikenneyhteys rakennetaan Kuokkamaantien ja Ketolanperäntien välillä (VE1+VE2). Lisäksi ohjataan Tuohinontien linjaus itään. Kävely- ja pyöräyhteudet täydennetään ja liitetään ympäröivään verkkoon.



Kuva 31. Sipolan liikenneverkkovaihtoehdot.

Rajakorventien ja Luonungintien varren uudet asuinpaikat

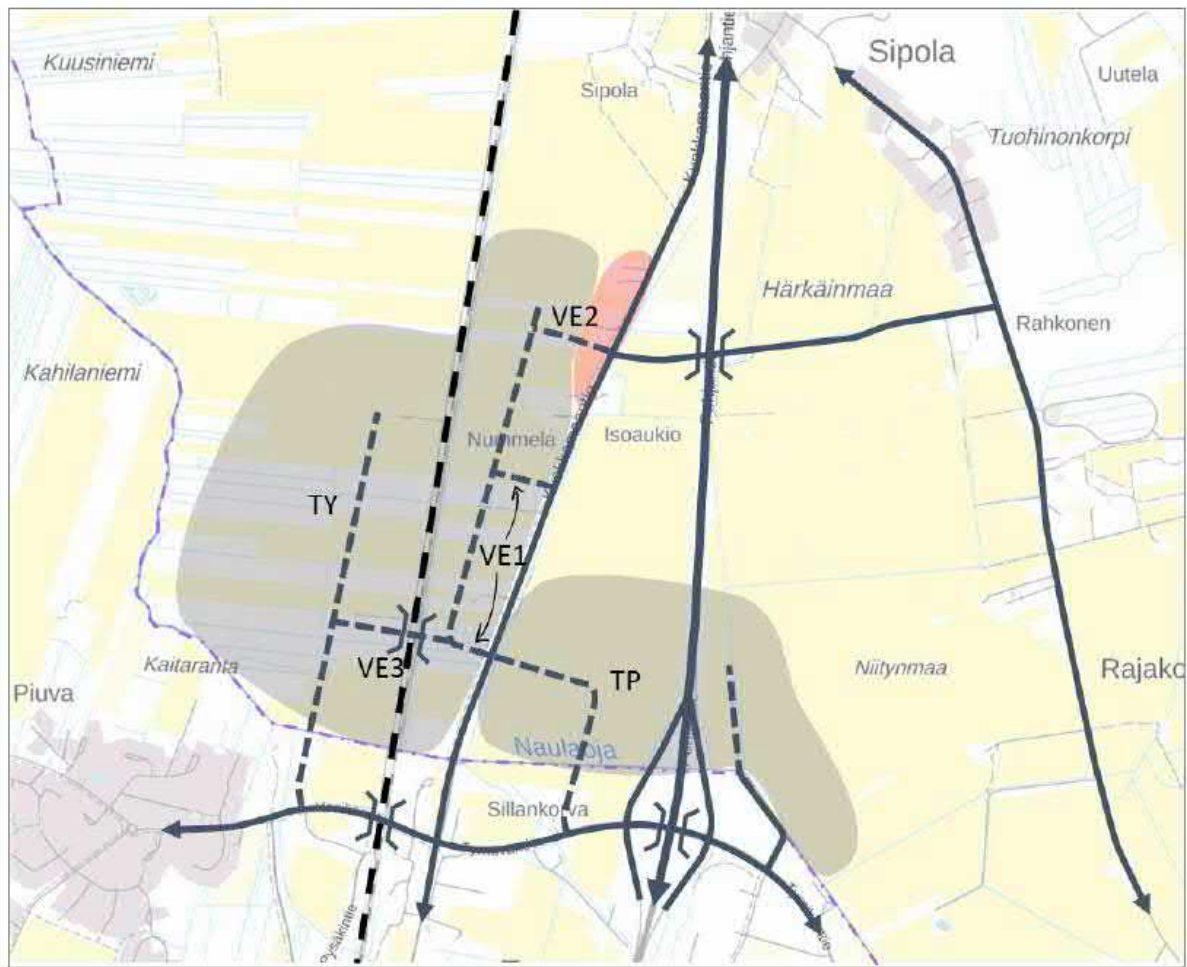
Esitettyjen yhteyksien vähäisen hyödyn vuoksi nykyinen yhteys välillä Tyrnäväntie-Välikorventie-Ketolanperäntie riittää.

Logistiikka-alueen liikennejärjestelyt

Ehdotetaan jatkamaan suunnittelua ja varautumaan investoinneilla kaikilla esitetyillä väylillä pois lukien VE2. Isoaukiontien jatkeena esitetty yhteys ei tue kunnan tavoitteita hillitä Kuokkamaantien pohjoispään liikennettä. Lisäksi yhteys on haastavammin kytkettävä Isoaukiontien päässä oleviin asuin- ympäristöihin.

Varaudutaan VE3:n toteutumiseen tulevaisuudessa.

29.1.2025



Kuva 32. Logistiikka-alueen liikennevaihtoehdot.

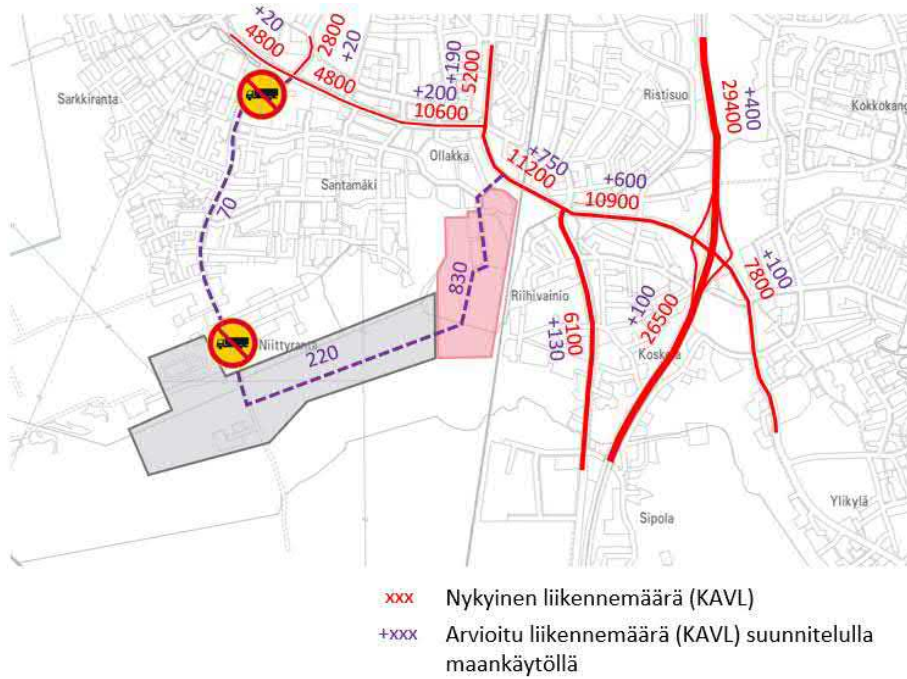
Eteläisten työpaikka-alueiden liikennetuotokset

Liikennetuotoksen laskelmat perustuvat vuoden 2022 Kempeleen eteläisen alueen alustavan osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä laadittuun liikenneverkon yleissuunnitelmaan. Työ tarkentaa edellisen suunnitelman tuloksia liikennetuotoslaskelmilla. Työssä on selvitetty, kuinka paljon liikennettä kunnan eteläisten alueiden työpaikka-alueet tuottavat, millaiset kulkumuotojakaumat ovat ja miten liikennevirrat suuntautuvat liikenneverkolla. (Eteläisten työpaikka-alueiden liikennetuotokset, WSP 2023).

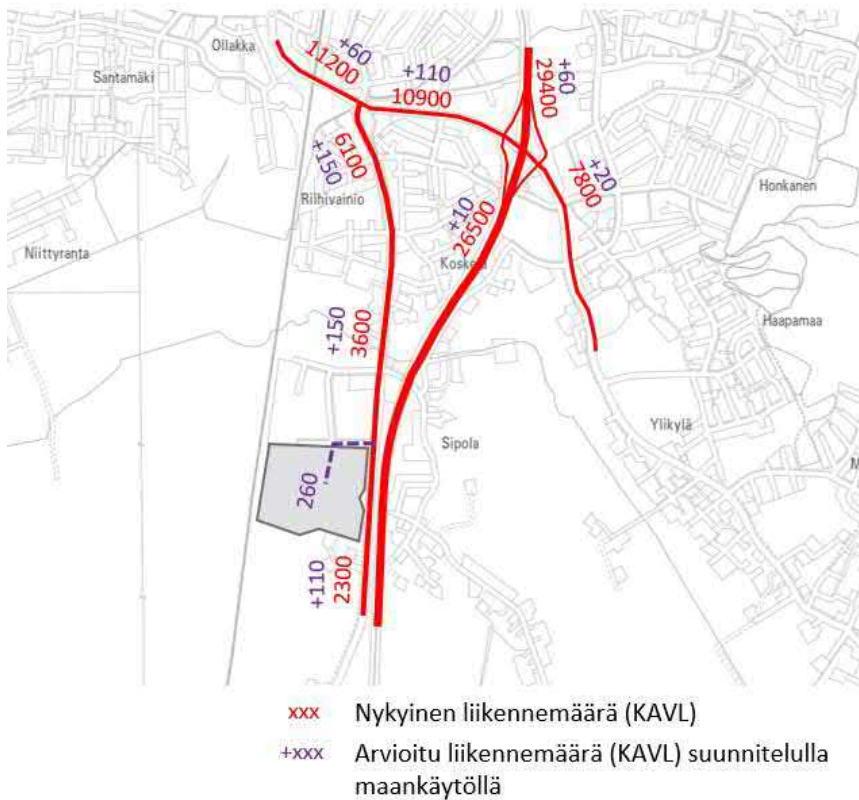
Liikennetuotos laskettiin Ollakan ja Ollakan eteläosan laajennuksesta, Merisaran laajennuksesta ja eteläiseltä logistiikka-alueelta (Eteläisten työpaikka-alueiden liikennetuotokset, WSP 2023). Liikennetuotoksen laskelmat perustuvat vuoden 2022 Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä laadittuun liikenneverkon yleissuunnitelmaan, jota liikennetuotosselvitys täydentää.

Selvityksessä esille tuotujen huomioiden ja suositusten mukaan liikenneväylät riittävät hyvin nykyisille ja uusista työpaikoista johtuville liikennemäärille olemassa olevat ja liikenteen yleissuunnitelmassa esitetyt liikennemäärät huomioiden.

29.1.2025

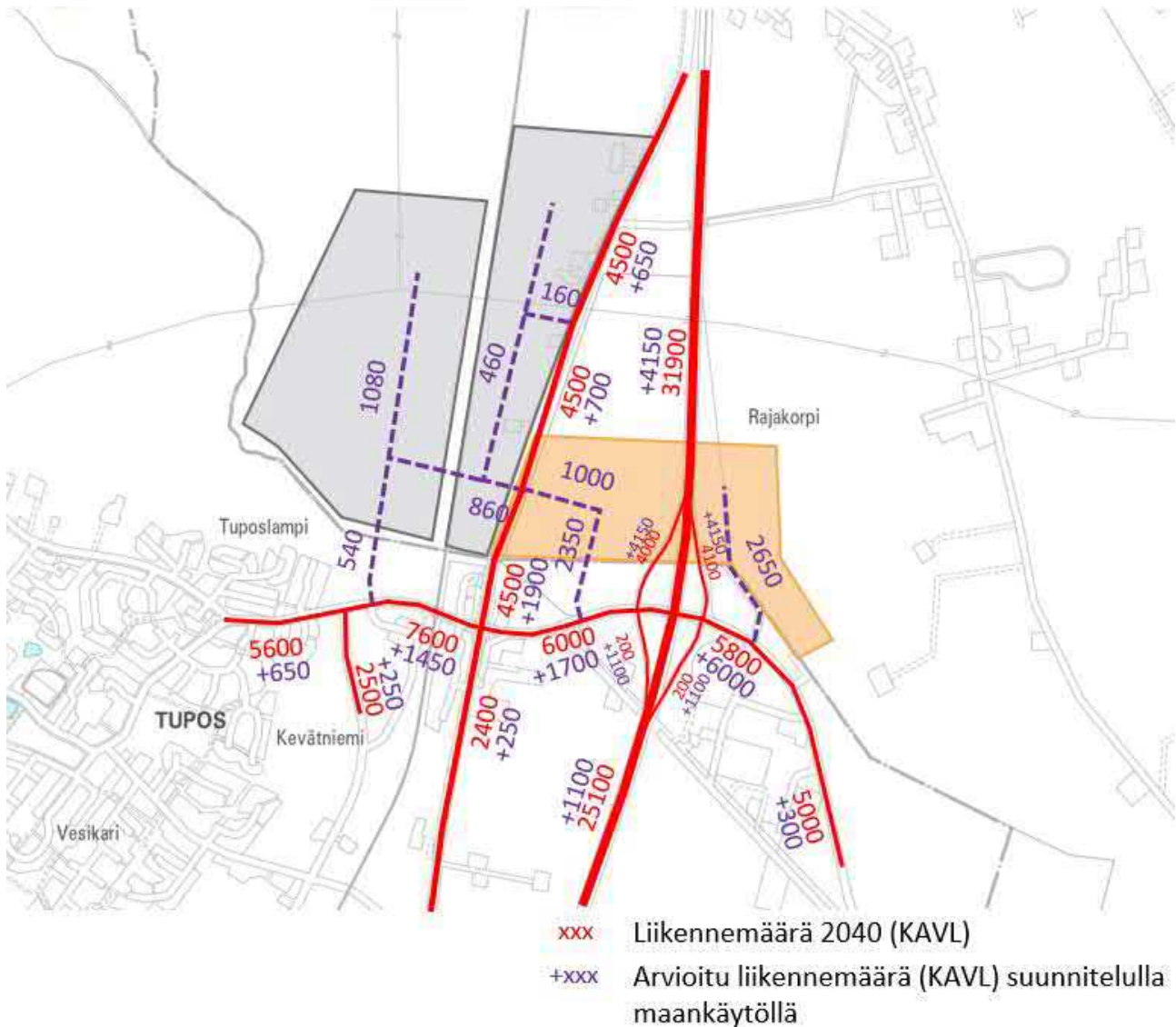


Kuva 33. Ollakan ja Ollakan eteläosan laajennuksen liikennetuotos. Lähde: WSP 2023.



Kuva 34. Merisaran laajennuksen liikennetuotos. Lähde: WSP 2023.

29.1.2025



Kuva 35. Eteläisen logistiikka-alueen liikennetuotos VE3:n mukaan. Lähde: WSP 2023.

7.11 Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen suositukset

Osayleiskaava-aluetta koskevia rakennetun kulttuuriympäristön inventointeja ovat Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1993, edellisen päivitys Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 sekä Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan 2005 laadittu rakennuskantainventointi, jossa kohteita ei arvioitu. Kaavatyön yhteydessä tarkistetaan suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön tilanne, päivitetään vuonna 2005 laadittu inventointitieto ja arvioidaan mahdolliset paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset kohteet. Aiemmin laadittujen maakuntakaavainventointien mukaan suunnittelualueella on 5 maakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta. Päivitysinventoinnissa esitetään 27 paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta. (ks. lisää 4.11).

Kulttuuritutkijain Osuuskunta Aura on laatinut suunnittelualueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan päivitysinventoinnin. Listaus kohteista alla ja selvitys liitteenä.

29.1.2025

Inventoinnin tuloksena mahdollisesti paikallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista kohteista poistuvat seuraavat kohteet:

Puretut, tuhoutuneet tai arvoiltaan heikentyneet kohteet:

- 32. Ritvala (Sarkkisen aitta), Toivontie 5, aitta siirretty
- 33. Kolmio, Lääninperäntie 28, purettu
- 34. Lähteenkivi, Hiekkakuopantie 5, purettu
- 56. Pelttari ja Einola (Ruistie 7 ja 9), arvoiltaan heikentynyt
- 61. Loppu, Vanhatie 22–24, romahtanut
- 62. Naapuri, Niittyranrantie 76, arvo muuttunut
- 121. Lassin-Mikko, Sipolantie 11, säilymisen edellytykset heikentyneet
- 123. Leivola, Rajakorventie 77, museoviranomaisen lausunnossa purkamiselle ei estettä
- 127. Ojala, Linjatie 76, purettu
- 128. Koivuniemi, Rajakorventie 209, purettu
- 132. Väisälä, Niittyranrantie 152 B, purettu

Inventoinnin tuloksena paikallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin lisätään:

- 147. Kiusala, Korvenlahdentie 11

Paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue, jossa mahdollisen täydennysrakentamisen tulee tukea maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymistä:

- Monkkasenranta

Kahden kohteen katsottiin omaavan sellaisia arvoja, että niiden osalta suositellaan asemakaavata-soista kohdesuojelumerkintää /s. Kohteet ovat:

- 58. Hahtonen, Hahtorannantie 37 (mk), pihapiiri säilynyt
- 60. Vanhakontio, Kasvihuoneentie 8, vanha pihapiiri

7.12 Arkeologista kulttuuriperintöä koskevat suositukset

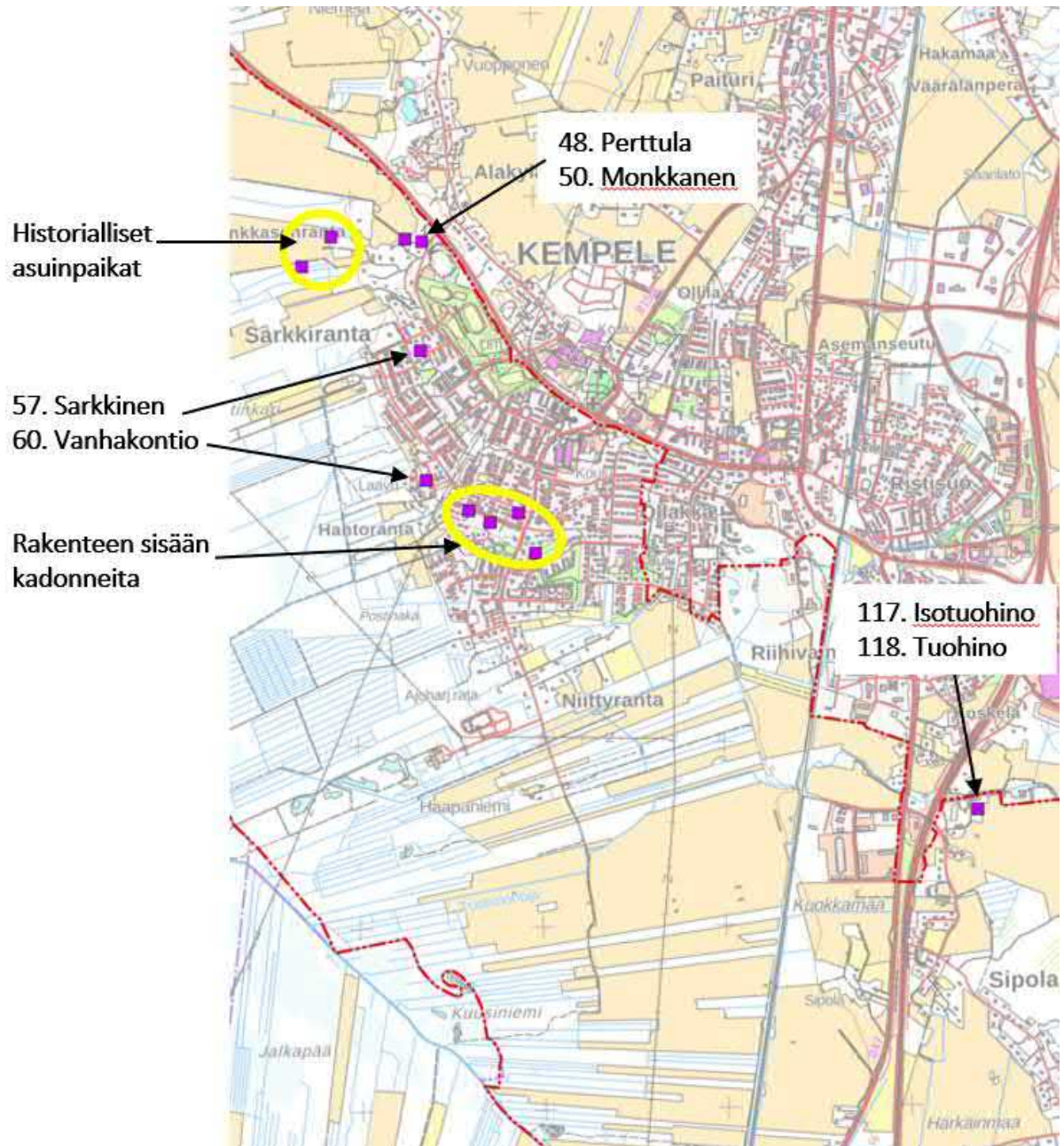
Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologien asiantuntija-arvioiden ja karttatarkastelun perusteella Monkkasen alueelle osoitetaan kaksi historiallista (Harjapään) talon paikkaa seuraavalla merkinnällä:

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

Lisäksi nykyisin yhä asuinkäytössä olevien historiallisten rakennuspaikkojen osalta kaavamerkintöjä täydennetään seuraavasti:

Kohteiden 48. Perttula, 50. Monkkanen, 57. Sarkkinen, 60. Vanhakontio, 117. Isotuohino ja 118. Tuohino 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.

29.1.2025



Kuva 36. Historialliset asuinpaikat maastokartan päällä.

29.1.2025

8 KAAVAN KUVAUS

8.1 Mitoitus

8.1.1 Työpaikkatavoitteet ja yritysalueiden mitoitus

Työpaikka-alueiden osoittamisella on pyritty turvaamaan monipuolisten työpaikka alueiden tarve lähellä hyviä liikenneyhteyksiä yhdyskuntarakenteen läheisyydessä. Tavoitteena on huomioida maakuntakaavan logistiikka-alue etelässä Limingan kunnan rajalla sekä laajentaa jo ennestään olevaa Kuokkamaan aluetta.

8.1.2 Asumisen alueiden mitoitus

8.1.2.1 Väestötavoite ja asunto-ohjelman linjaukset

Kempele-sopimuksen tavoitteena on kestävä kasvu. Tavoitteena on, että asuntotyyppijakauma on monipuolinen ja se suuntautuu kolmen koulupiirin alueella. Asuntojen uustuotannosta vähintään 80 % tulisi sijoittua joukkoliikennevyöhykkeelle palveluiden läheisyyteen.

Kunnan asuntopoliittisten linjausten mukaan haja-asutusalueilla tavoitteena on hallittu kasvu ja sen varmistaminen, että kunnassa on tarjolla monipuolisesti erilaisia rakennuspaikkoja. Tämä tarkoittaa, että uusia rakennuspaikkoja osoitetaan myös väljille maaseutumaisille alueille. Suurin osa viime aikoina myönnettyistä haja-asutusalueiden rakennusluvista on sijoittunut Juurussuon ja Ketolanperän alueelle eikä Niittyranan ja Sipola-Rajakorven asemakaavan ulkopuolisella alueella ole katsottu viime vuosina olleen merkittävää rakentamisen painetta.

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan asemakaavoittamattomille alueille on vuosina 2003–2021 valmistunut 43 asuinrakennusta, joka tarkoittaa noin 2,4 uutta asuinrakennusta vuodessa. Sipola-Rajakorpi osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2003. Yhdessä asunnossa asuu keskimäärin noin 2,5 asukasta. Vuoden 2021 lopussa Kempeleen eteläisen osayleiskaavan alueella asui noin 3500 asukasta, josta noin 510 asukasta asui asemakaava-alueen ulkopuolella. Osayleiskaava-alueella asuvan väestön osuus koko kunnan väestöstä on noin 18,2 %, josta 2,6 % asuu asemakaava-alueen ulkopuolella.

Sipola-Rajakorpi osayleiskaavassa asetetut tavoitteet ovat toteutuneet eikä kaava mahdollista lisää kasvua ilman tarkempaa suunnittelua. Oulun seudun yleiskaava ei myöskään mahdollista asemakaavan ulkopuolisten alueiden rakentamista ilman tarkempaa suunnitelmaa. Mikäli osayleiskaavassa halutaan mahdollistaa haja-asutusalueen kestävä kasvu kunnan tavoitteet huomioiden myös tulevaisuudessa, kaavassa voitaisiin osoittaa noin 60 uutta rakennuspaikkaa asemakaavan ulkopuolelle, joka tarkoittaa noin 150 uutta asukasta. Lisäksi kaavassa osoitetaan asemakaavoitettavat alueet Niittyranan eteläpuolelle sekä Sipolaan. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Kunnan kasvu suunnataan pääosin jo asemakaavoitetuille alueille Kempele-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti.

8.1.2.2 Rakentamispaineen määrittely

Maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) muutoksen (230/2017) myötä yleiskaavaa on mahdollista käyttää aiempaa laajemmin rakentamisluvan perusteena (MRL/AKL 44 §). Yleiskaavan käytön laajentamista rakentamislupa suoraan oikeuttavana kaavana voidaan pitää perusteltuna sellaisilla alueilla, joilla rakentaminen edellyttää suunnittelua, mutta alueiden käyttö ei ole niin tehokasta, että asemakaavan laatiminen olisi tarpeellista. Tiivis ja tehokas rakentaminen ja asemakaava-

29.1.2025

alueiden laajentaminen edellyttävät kuitenkin edelleen asemakaavojen laatimista tai rakentamisen sopivuuden arvioimista yksittäisessä suunnittelutarveharkinnassa.

Rakentamisluvan erityisenä edellytyksenä suunnittelutarvealueella on, ettei rakentaminen suunnittelutarvealueella aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haitallisuutta arvioitaessa tarkastellaan rakentamisen sopivuutta yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

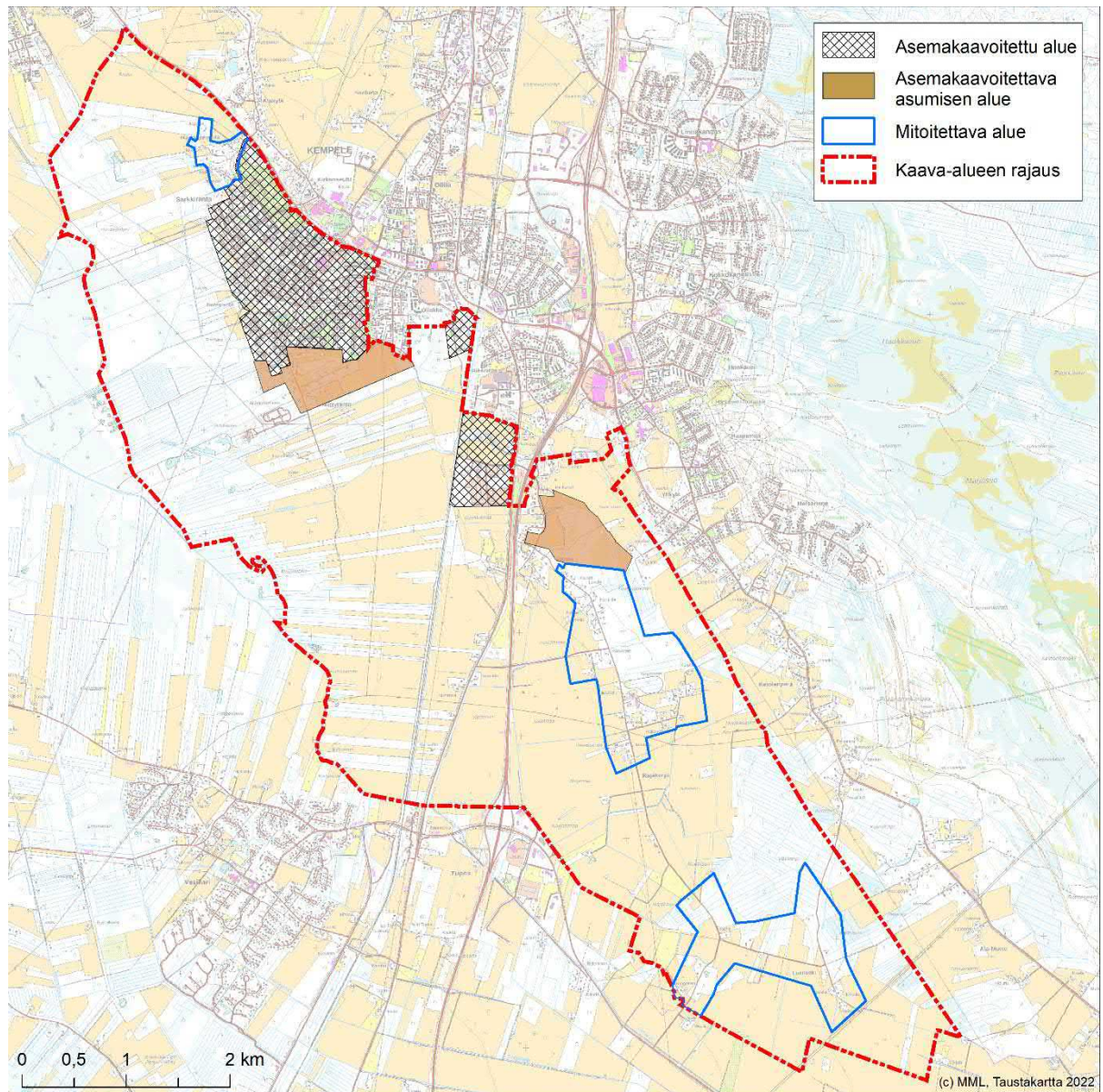
8.1.3 Mitoitettavat alueet ja vyöhykeanalyysi

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta. Osayleiskaavassa emätila on ajankohdan 1.1.2000 mukainen tila. Poikkileikkausajankohdaksi on valittu MRL:n voimaantulovuosi.

Kunnassa on voimassa yksi asumista mitoitettava osayleiskaava (Ketolanperän oyk), jossa emätilan poikkileikkausajankohtana on vuosi 1996. Vuosien 1996 ja 2000 välillä uusia rakennuspaikkoja ei ole syntynyt merkittävästi lisää Ketolanperän osayleiskaava-alueelle. Ketolanperän oyk on saanut lainvoiman 12.8.2009. Kuntaliiton laatiman selvityksen mukaan tuoreempi poikkileikkausajankohta yhdessä edullisuusvyöhyketarkastelun kanssa ottaa huomioon jo toteutunutta rakentamista ja toteuttaa tasapuolisen kohtelun vaatimusta sekä tuo poikkileikkausajankohdan lähemmäksi nykyhetkeä ja näin ollen koettu tasapuolisuuden kokemus paranee (Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate, Pihala A. & A. Junttila, Kuntaliitto 2019). Tässä kaavatyössä laaditaan myös vyöhykeanalyysi.

Kantatilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL/AKL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve erikseen määritetyltä alueelta, jolla on katsottu, ettei maankäytön ohjaustarve edellytä asemakaavan laatimista, mutta toisaalta rakentamisen ohjaaminen kaavalla on tarpeen. Loput alueet ovat joko jo asemakaavoitettuja tai ne tullaan asemakaavoittamaan tai alueet ovat haja-asutusalueita, joilla rakentamisen ohjaaminen toteutetaan Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alla olevassa kuvassa on esitetty mitoitettava alue sekä asemakaavoitettu alue.

29.1.2025



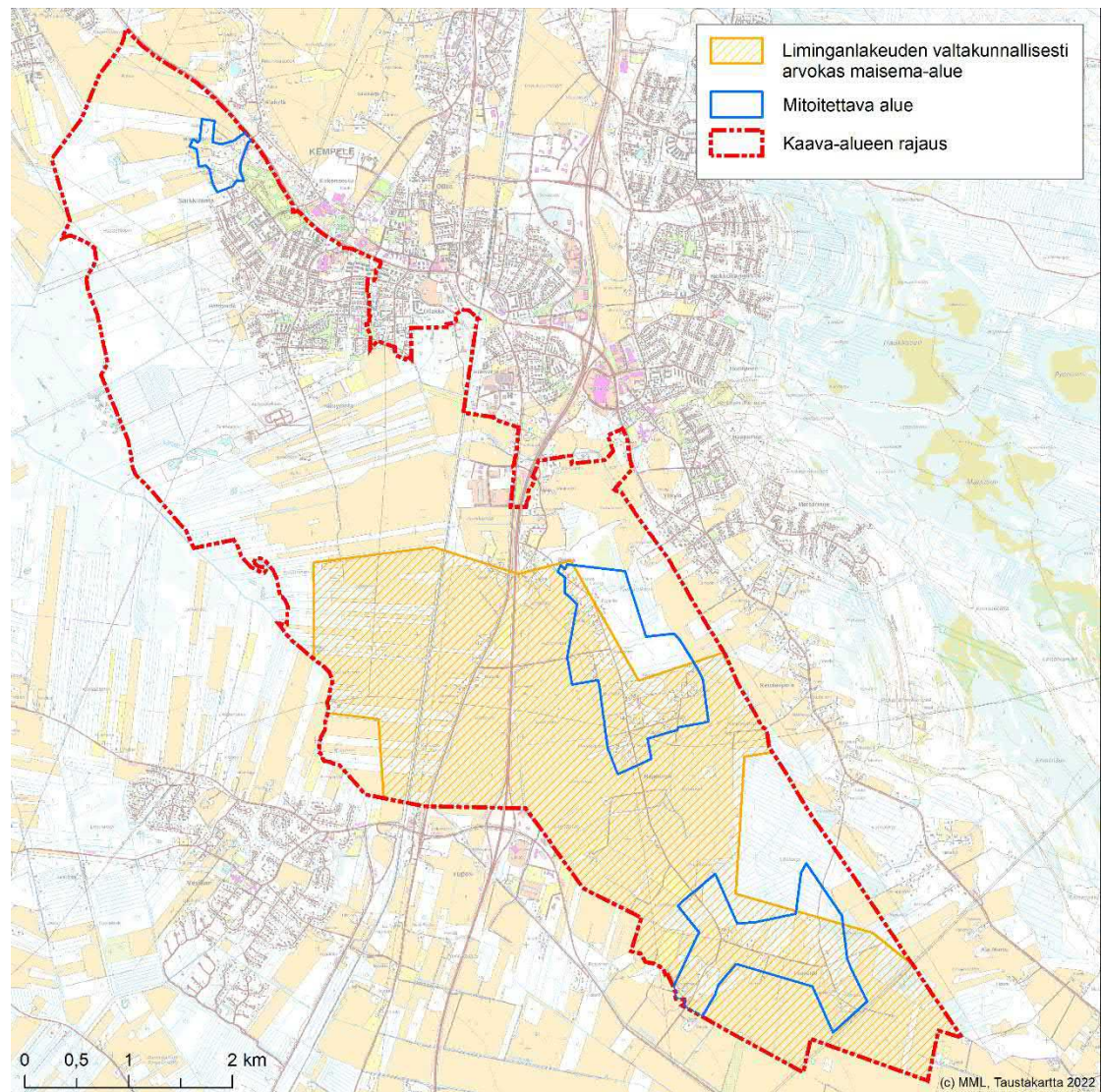
Kuva 37. Mitoitettavat alueet (Pohjoisin alue Monkkasenranta, keskimäinen alue Eteläisen Sipolan alue sekä eteläisin alue Luonungin alue) sekä jo asemakaavoitettu alue ja asemakaavoitettaviksi alueiksi osoitetut alueet.

Mitoitettava alue koostuu kolmesta kyläalueena kehitettävästä alueesta, jotka ovat Monkkasenranta, eteläinen Sipola ja Luonunki. Kaavatyön aikana laadittiin suunnittelualueelta paikkatietopohjainen vyöhykeanalyysi, jonka avulla määritettiin mitoitettavat alueet. Vyöhykeanalyysin tavoitteena on löytää alueet, joille asuinrakentaminen on suositeltavaa ja toisaalta alueet, jotka eivät pääsääntöisesti sovellu asuinrakentamiselle. Vyöhykeanalyysissä huomioitiin seuraavat tekijät:

29.1.2025

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet

Yhtenä kaavan tavoitteena on maiseman ja kyläkuvan arvojen vaaliminen. Tämän tavoitteen takia maisemallisesti arvokkaat peltoalueet nostettiin yhdeksi mitoitettavia alueita määrittäväksi tekijäksi. Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden rajauksessa on huomioitu Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä laaditun maisemaselvityksen suositukset. Avoimet rakentamattomat peltoalueet jätettiin mitoitettavien alueiden ulkopuolelle.

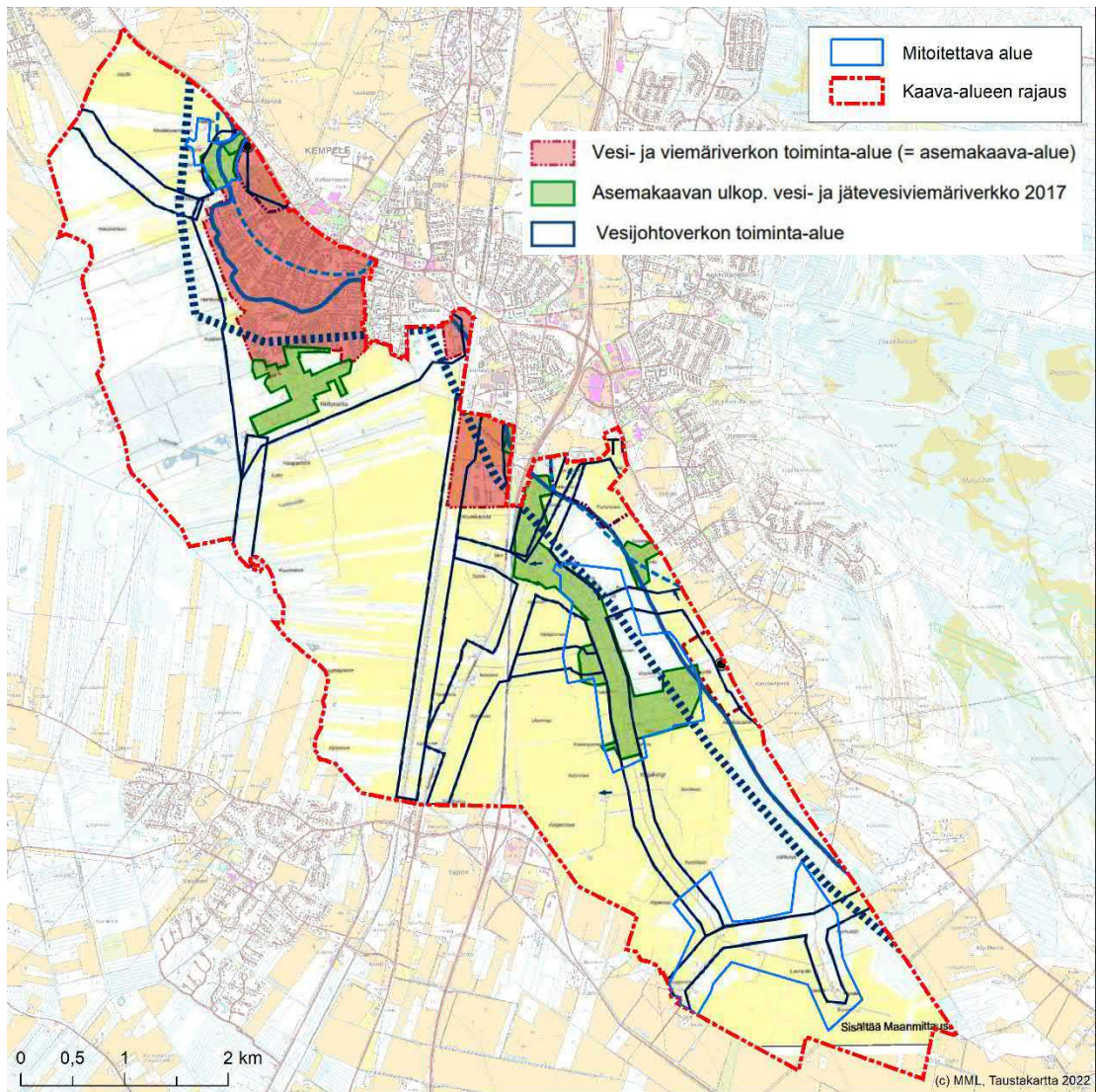


Kuva 38: Mitoitettavien alueiden rajauksissa on huomioitu Liminganlakeuden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä muutoin laajat ja avoimet peltoalueet. Peltoalueet on pohjakartalla osoitettu keltaisella värillä.

29.1.2025

Vesihuoltoverkosto

Vesihuoltoverkosto on valittu yhdeksi mitoitettavia alueita määrittäväksi tekijäksi, jotta rakennusoikeus sijoittuisi yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla. Mitoitettavien alueiden tarkemmassa rajauksessa on huomioitu vesi- ja viemäriverkosto siten, että vähintäänkin vesijohtoverkoston on mahdollista liittyä kohtuullisin kustannuksin (etäisyys maksimissaan 200 m verkostosta).

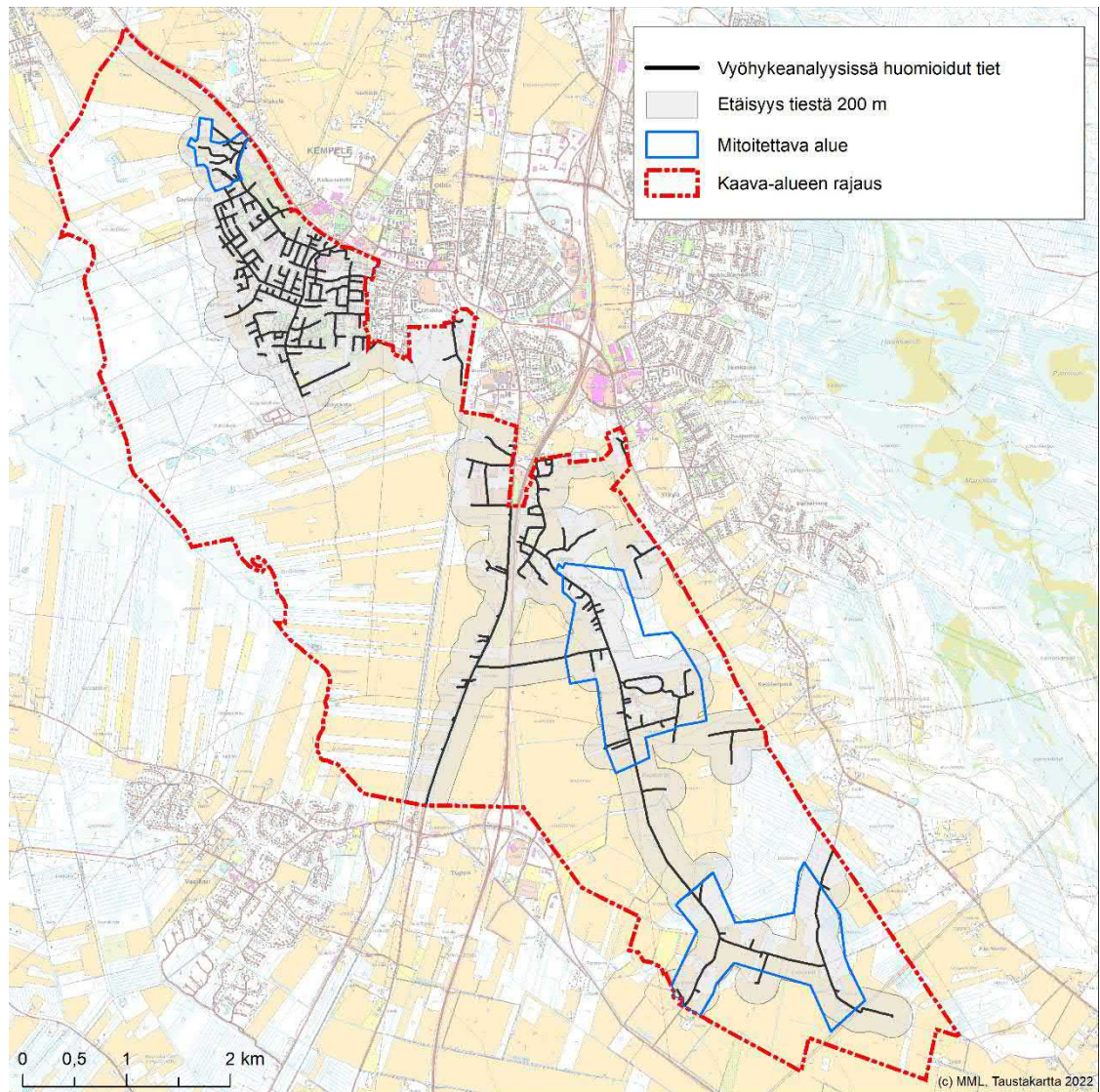


Kuva 39: Vesihuoltoverkoston toiminta-alueet suunnittelualueella.

29.1.2025

Olemassa oleva ja suunniteltu uusi tieverkosto

Olemassa oleva tieverkosto ja uudet tielinjaukset on huomioitu osana vyöhykeanalyysiä mittaavia alueita määrittävinä tekijöinä, jotta rakennusoikeus sijoittuisi yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla. Analyysissä on huomioitu sellaiset olemassa olevat suuremman kokoluokan tiet ja kadut, joiden varteen asutusta on mielekästä suunnitella. Sen sijaan moottoritiet ja pienet metsäauto- /peltotiet sekä yksittäisille asuinpaikoille johtavat tiet, on jätetty huomioimatta. Tiet on huomioitu noin 200 m etäisyydellä.



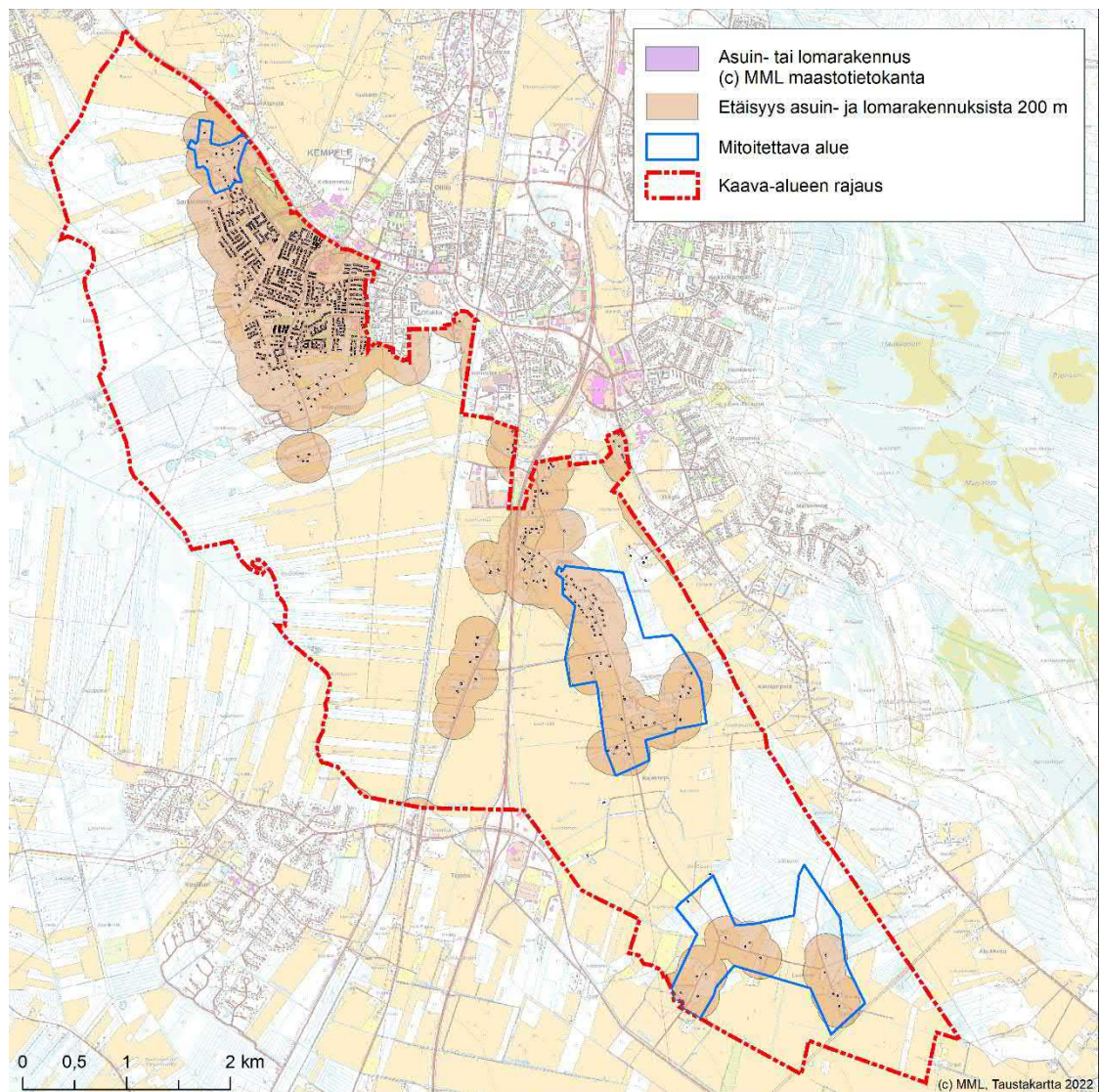
Kuva 40: Vyöhykeanalyysissä huomioidut tiet ja kadut sekä 200 m etäisyys niistä.

29.1.2025

Olemassa oleva asutus / täydennysrakentaminen

Kaava-alueella on sekä asemakaavoitettua aluetta, että muutamia hieman tiheämmin rakennettuja kylämäisiä pientaloalueita. Vyöhykeanalyysin yhteydessä on määritetty kaavassa asemakaavoitettavat alueet, joita ovat nykyisen asemakaavoitetun alueen eteläpuolinen alue Niittyrannassa sekä Sipolan pohjoinen osa-alue. Näillä alueilla rakentaminen tulee olemaan niin tiivistä, että maankäytön ohjaaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Mitoitettavien alueiden tarkemmassa rajauksessa on huomioitu alueet, joilla sijaitsee selkeästi useampi asuin- tai loma-asuinrakennus. Yksittäisiä rakennuspaikkoja ei ole huomioitu analyysissä. Näiden jo rakennettujen alueiden osalta on mielekästä ohjata täydennysrakentamista olemassa olevan rakenteen yhteyteen.



Kuva 41: Vyöhykeanalyysissä on huomioitu maastotietokannan mukaiset asuin- ja loma-asuinrakennukset yksittäisiä rakennuspaikkoja lukuun ottamatta.

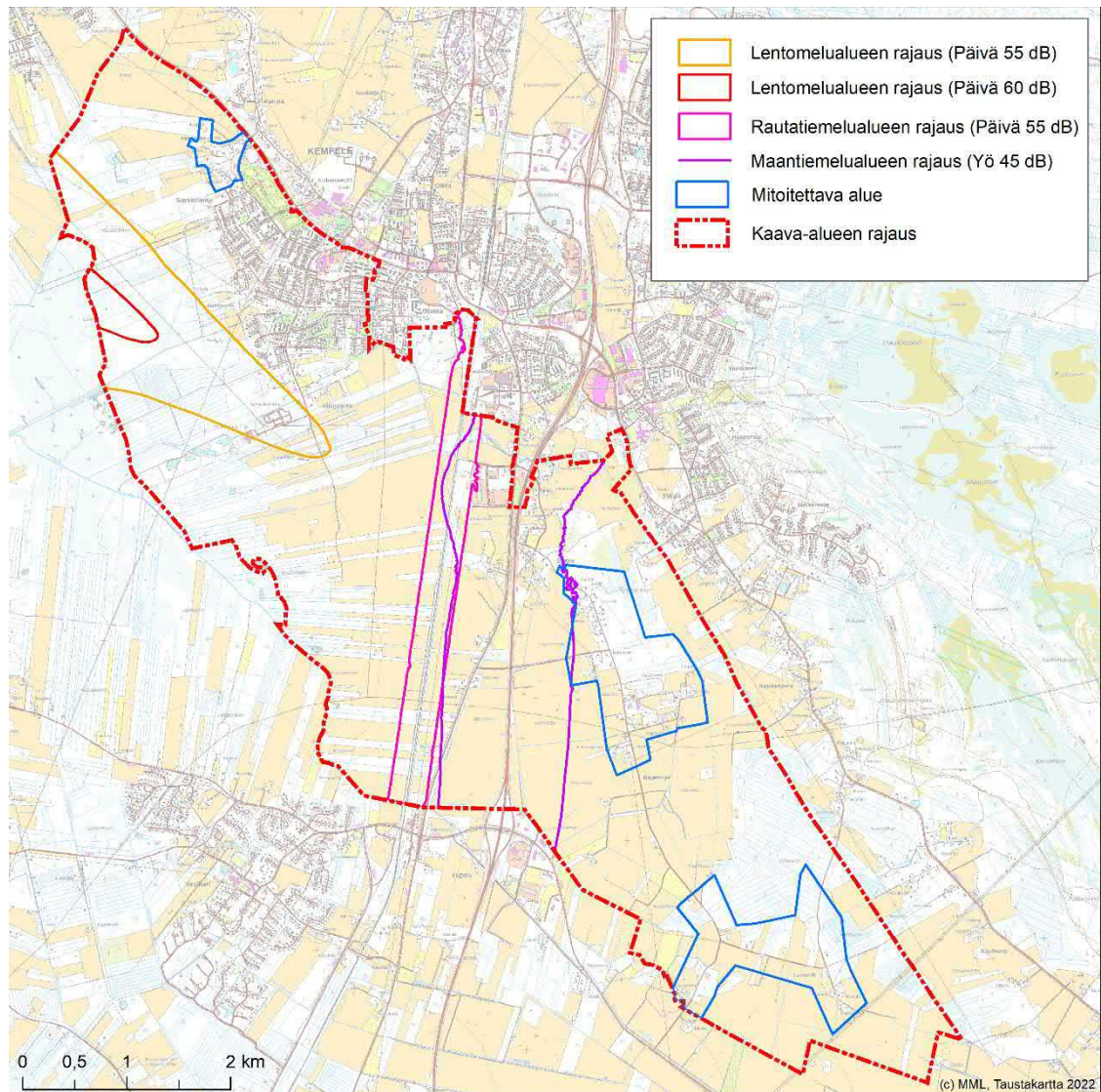
29.1.2025

Linnuston ja muiden luontoarvojen kannalta tärkeät alueet

Osayleiskaavan tavoitteena on luontoarvojen yhteensovittaminen kestävästä kehityksestä, mistä johtuen vyöhykeanalyysissä huomioidaan myös linnustollisesti tärkeät alueet luontoselvityksessä esitettyjen suositusten mukaisesti. Laajat arvokkaat luontoalueet on rajattu mitoitettavien alueiden ulkopuolelle.

Melualueet

Suunnittelualueella on myös laajoja asuinrakentamiseen soveltumattomia alueita, kuten moottoritien ja rautatien, sekä Oulun lentoaseman melu- ja värinäalueet. Nämä on myös rajattu mitoitettavien alueiden ulkopuolelle.

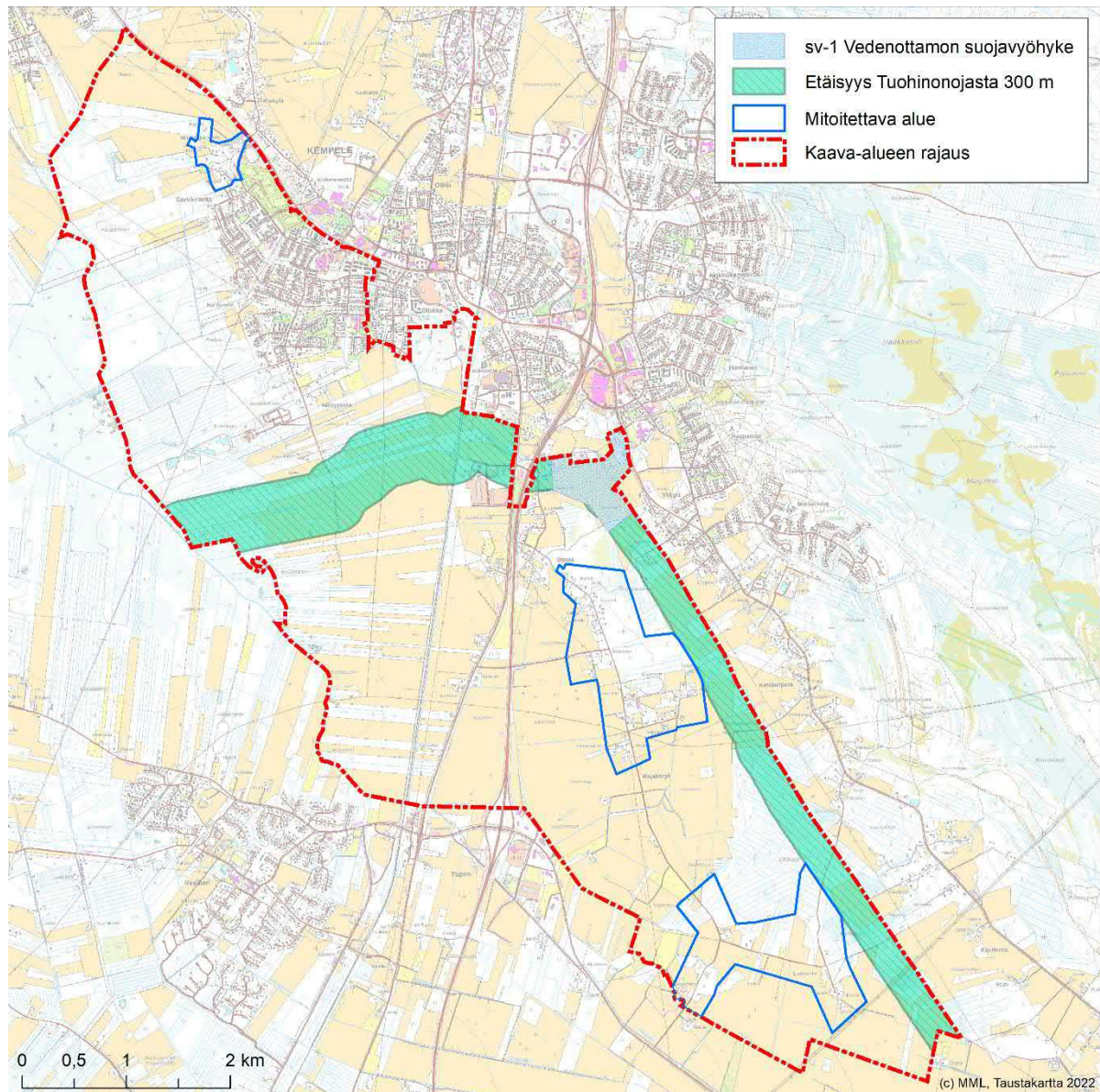


Kuva 42: Mitoitettavien alueiden rajauksissa on huomioitu tiemelualueet (violetilla), Rautatiemelualue (magendalla) sekä lentomelualueet (punaisella ja oranssilla).

29.1.2025

Tuohinonjan ja vedenottamon suojavyöhyke

Pohjois-Suomen vesioikeuden 14.5.1998 päätöksellä määräämä Tuohinon pohjavedenottamon lähisuoja-alue ja Tuohinonjasta 300 metrin etäisyydelle ulottuva suojavyöhyke on myös huomioitu rakentamiseen soveltuvien alueiden arvioinnissa. Suojavyöhykkeet on rajattu mitoitettavien alueiden ulkopuolelle.



Kuva 43: Mitoitusalueita rajattaessa on huomioitu myös Tuohinon vedenottamon suojavyöhyke sekä Tuohinonjoja noin 300 m etäisyydeltä.

Näiden edellä mainittujen tekijöiden perusteella on määritetty asuinrakentamisen mitoitettavat alueet, kuitenkin huomioiden myös alueen luonnolliset rajat, kuten esimerkiksi kiinteistöjaotus ja maastonmuodot sekä tiestö ja voimalinjat.

29.1.2025

8.1.4 Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta. Osayleiskaavassa emätila on ajankohdan 1.1.2000 mukainen tila. Emätila voi olla lohkomaton tai muodostua useista nykyisin voimassa olevista emätilasta erotetuista kiinteistöistä. Jos tila sijoittuu useamman leikkausajankohdan 1.1.2000 mukaiselle emätilalle, huomioidaan mitoituksessa ns. merkitsevin emätila. Olemassa olevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi. Samoin voimassa olevat rakennus- ja poikkeamisluvat.

Kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen pinta-alaan ja mitoitusvyöhykkeisiin. Emätilan rakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan pinta-ala kerrotaan mitoitusvyöhykkeen mitoitusluvulla kohdassa 8.1.6 esitetyn taulukon mukaan. Luku kertoo emätilan rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan käyttämä rakennusoikeus emätilalle lasketusta kokonaisrakennusoikeudesta. Mikäli emätila on jo käyttänyt kaiken mitoitusperusteen mukaisen rakennusoikeutensa, ei emätilalle osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Jokaiselle emätilalle kuuluu kuitenkin mitoituksesta riippumatta yksi rakennuspaikka, mikäli tila on rakentamiseen sopiva ja täyttää rakennuspaikan vaatimukset. Näin ollen rakennusoikeuttaan käyttämättömälle emätilalle voidaan osoittaa 1 uusi rakennuspaikka laskennallisesta mitoituksesta riippumatta.

Mikäli jokin emätila on käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin nyt laadittavan osayleiskaavan mitoitusperusteilla emätilalle voitaisiin osoittaa, ovat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei osoiteta, eikä esim. naapurina olevan emätilan rakennusoikeus siitä vähene.

Mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa joissain yksittäistapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen kohtuuttomaan lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita. Kohdullisuusharkinta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanmuodostushistorian tai tehtyjen poikkeamis päätösten vuoksi. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky sekä kaavan sisältövaatimukset.

8.1.5 Mitoitusvyöhykkeet

Mitoitettavat alueet on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin siten, että kukin alue muodostaa oman mitoitusvyöhykkeensä. Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä on huomioitu samoja tekijöitä, kuin vyöhykeanalyysissäkin, mutta lisäksi mm. saavutettavuudet alueilta palveluihin ja kouluihin sekä alueiden saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

Saavutettavuus palveluihin

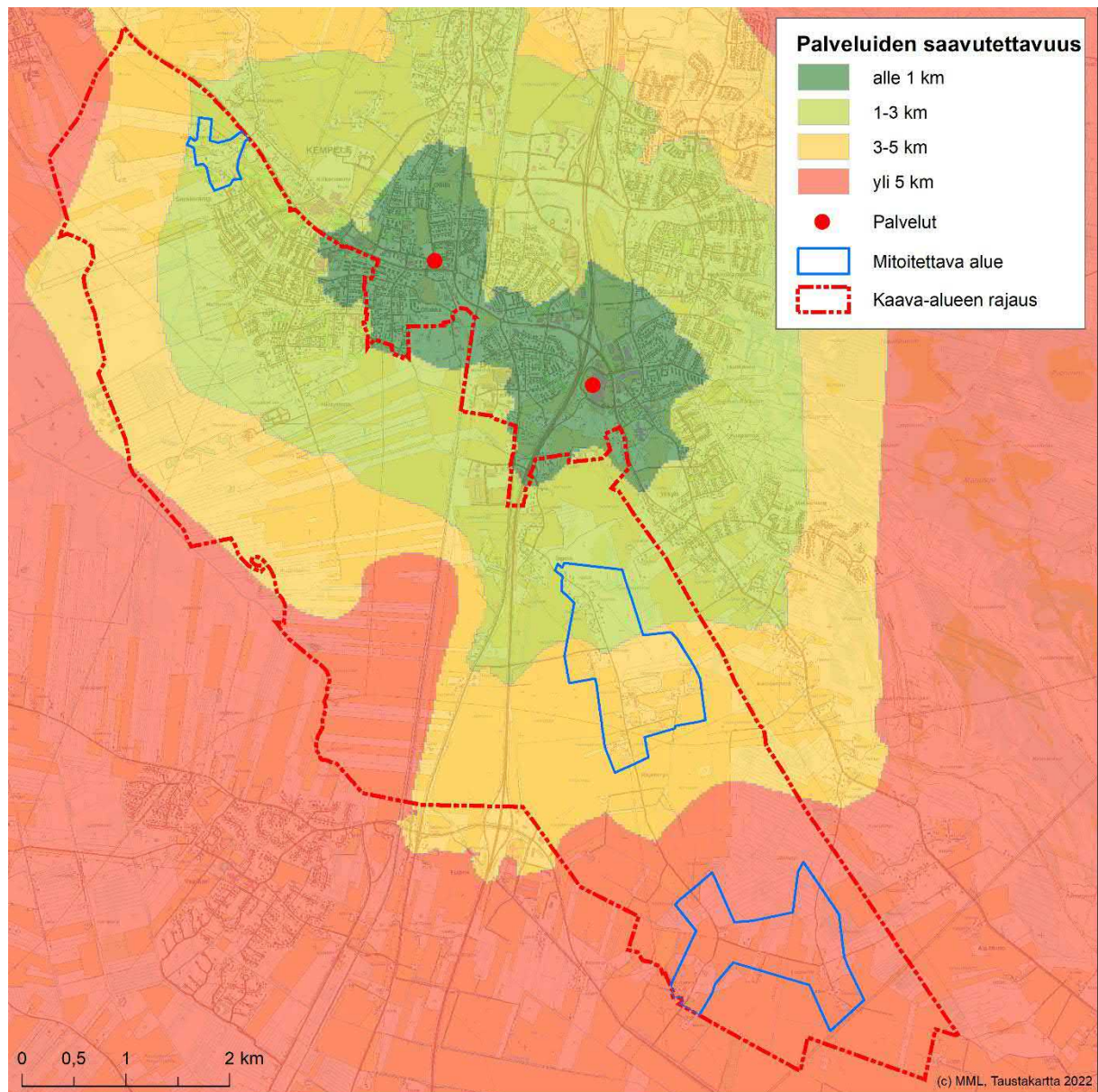
Palveluiden läheisyyttä halutaan korostaa mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä, koska uuden rakenteen on hyvä osaltaan painottaa mahdollisimman lähelle palveluita, jotta kestävien kulkumuotojen suosiminen olisi asukkaille mahdollisimman houkuttelevaa.

Kaava-alueelta on laadittu saavutettavuusanalyysi, jossa tutkittiin palveluiden saavutettavuutta kaava-alueelta olemassa olevaa tieverkostoa pitkin. Saavutettavuusanalyysi laadittiin käyttäen määränä keskuksa-alueen sekä Honkasen palvelukeskittymän kauppojen sijaintia.

Saavutettavuusvyöhykkeet on määritetty siten, että vyöhykkeeltä, jolla saavutettavuus toteutuu parhaiten (kuvassa tumman vihreällä), on matkaa noin 1 km palveluille. Toiseksi parhaalta vyöhykkeeltä

29.1.2025

(kuvassa vaalean vihreällä) matkaa kertyy noin 1–3 km ja kolmanneksi parhaalta vyöhykkeeltä (kuvassa keltaisella) noin 3–5 km. Muilta alueilta (kuvassa punaisella) on matkaa palveluihin yli 5 km.



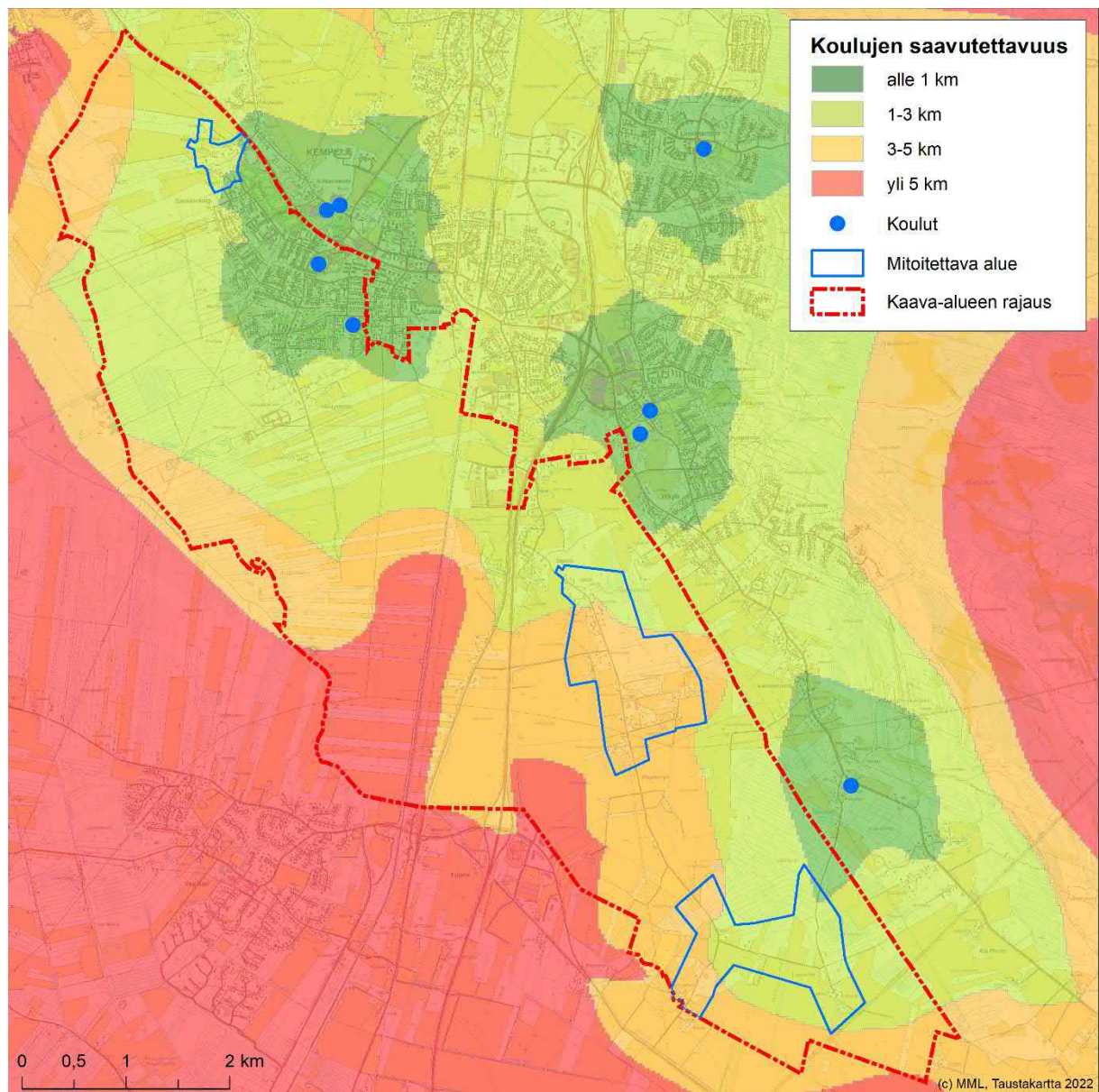
Kuva 44: Palveluiden saavutettavuus mitoitettavilta alueilta.

29.1.2025

Saavutettavuus kouluihin

Vastaavasti tarkasteltiin myös saavutettavuutta alueelta kouluille. Koulujen saavutettavuutta on tärkeää tarkastella paitsi kuntatalouden näkökulmasta (koulukyydit), myös lapsiperheiden näkökulmasta, jotta uudet rakentamismahdollisuudet ovat houkuttelevia.

Saavutettavuusvyöhykkeet koulujen osalta on määritetty koulukyytien järjestämisrajat huomioiden seuraavassa kuvatun mukaisesti. Vyöhykkeeltä, jolla saavutettavuus toteutuu parhaiten (kuvassa tumman vihreällä), on matkaa noin 1 km palveluille. Toiseksi parhaalta vyöhykkeeltä (kuvassa vaalean vihreällä) matkaa kertyy noin 1-3 km ja kolmanneksi parhaalta vyöhykkeeltä (kuvassa keltaisella) noin 3-5 km. Muilta alueilta (kuvassa punaisella) on matkaa palveluihin yli 5 km.

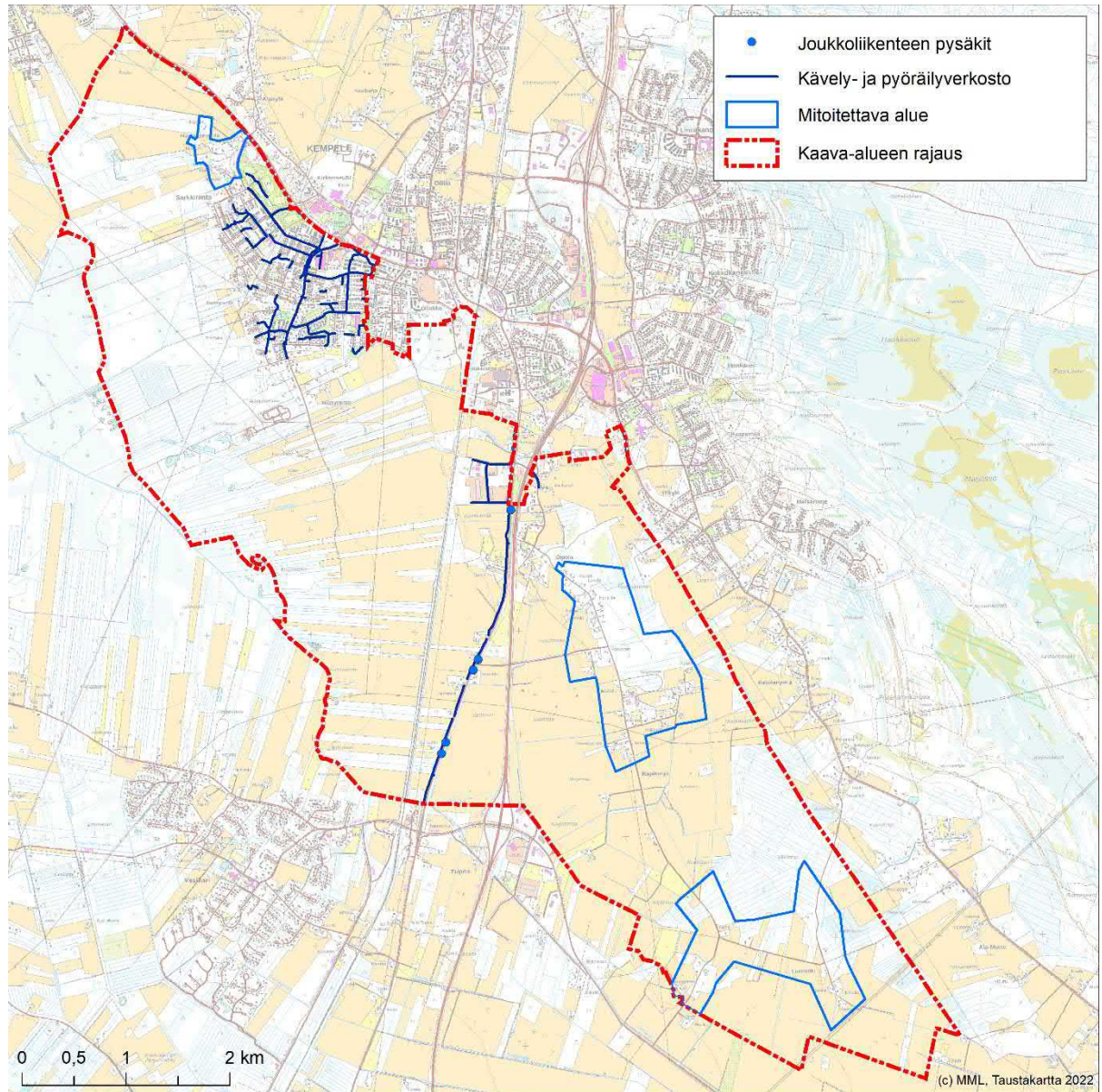


Kuva 45: Koulujen saavutettavuus mitoitettavilta alueilta.

29.1.2025

Alueen saavutettavuus kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä

Mitoitusvyöhykkeitä määritettäessä on otettu huomioon myös alueiden saavutettavuus kävellen ja pyöräillen olemassa olevaan kevyenliikenteen verkostoa pitkin sekä joukkoliikenteen pysäkkien läheisyys. Suunnittelussa halutaan edistää kestävien kulkumuotojen suosimista kaikessa liikkumisessa.



Kuva 46: Mitoitettavien alueiden saavutettavuus kävely- ja pyöräilyverkostoa pitkin tai joukkoliikenteen pysäkeiltä.

29.1.2025

Alla on kuvattu tarkemmin mitoitusvyöhykkeiden perusteet alueittain:

Monkkasenranta

- Palveluiden saavutettavuus alueelta on hyvä (1–3 km) ja pieneltä osin erinomainen (alle 1 km)
- Koulun saavutettavuus alueelta on hyvä (1–3 km)
- Noin puolet alueesta sisältyy vesi- ja jätevesiviemäriverkkoon. Verkko on laajennettavissa myös alueille, jotka jäävät nykytilanteessa verkoston ulkopuolelle.
- Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenne sekä kävely- ja pyöräilyverkostoa pitkin

Eteläinen Sipola

- Palveluiden saavutettavuus alueelta on hyvä (1–3 km) ja kohtalainen (3–5 km)
- Koulun saavutettavuus alueelta on hyvä (1–3 km) tai kohtalainen (3–5 km)
- Noin puolet alueesta sisältyy vesi- ja jätevesiviemäriverkkoon. Verkko on laajennettavissa myös alueille, jotka jäävät nykytilanteessa verkoston ulkopuolelle.
- Alue sijoittuu suurelta osin valtakunnallisesti arvokkaalle Liminganlakeuden maisema-alueelle.

Luonunki

- Palveluiden saavutettavuus alueelta on heikko (yli 5 km)
- Koulun saavutettavuus alueelta on pieneltä osin erinomainen (alle 1 km), suurimmalta osin hyvä (1–3 km) ja pieneltä osin kohtalainen (3–5 km)
- Alue sisältyy pääosin vesijohtoverkon toiminta-alueeseen. Verkko on laajennettavissa myös alueille, jotka jäävät nykytilanteessa verkoston ulkopuolelle. Alueella ei kuitenkaan ole jätevesiviemäriverkkoa.
- Alue sijoittuu suurelta osin valtakunnallisesti arvokkaalle Liminganlakeuden maisema-alueelle.

29.1.2025

Yhteenvedo

	Monkkasenranta	Eteläinen Sipola	Luonunki
Palveluiden saavutettavuus	++	+	-
Koulun saavutettavuus	++	+	++
Vesi- ja jätevesiviemäriverkosto	++	++	+
Saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen	++	0	0
Liminganlakeuden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue	0	-	--
	Mitoitusvyöhyke 1	Mitoitusvyöhyke 2	Mitoitusvyöhyke 3

Yllä kuvattujen tekijöiden perusteella on määritetty mitoitusvyöhykkeet. Monkkasenrannan mitoitettava alue muodostaa mitoitusvyöhykkeen 1, joka soveltuu parhaiten asuinrakentamiseen. Mitoitusvyöhyke mahdollistaa eniten rakennusoikeuksia. Eteläinen Sipolan alue muodostaa mitoitusvyöhykkeen 2, jolla toiseksi parhaimmat edellytykset asuinrakentamiselle. Mitoitusvyöhykkeen 3 muodostaa Luonungin alue, joka on alueista vähiten rakennusmahdollisuuksia mahdollistava alue.

8.1.6 Rakennusoikeuden muodostuminen ja sijoittaminen

Mitoitusluku muodostuu emätilan rakennusoikeuksiin oikeuttavasta pinta-alasta mitoitusvyöhykkeellä. Mitoitusluvut vyöhykkeittäin on esitetty alla olevassa taulukossa.

Vyöhyke 1	Vyöhyke 2	Vyöhyke 3
Monkkasenranta	Eteläinen Sipola	Luonunki
Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 0,3 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 0,3 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 1 ha.
Toinen rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 1 ha.	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 3 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 10 ha.
Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 2 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 10 ha.	

Lähtökohtaisesti rakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös

29.1.2025

maaston ominaispiirteiden huomioimisessa. Rakennusoikeuden sijoittamista peltomaisemassa merkittäväällä tavalla näkyville paikoille pyritään välttämään. Sen sijaan rakennusoikeutta pyritään sijoittamaan peltoalueiden reunoille ja metsäsaarekkeisiin.

Ensisijaisesti uutta rakentamista ohjataan mahdollisimman hyvälle vyöhykkeelle vyöhykeanalyysin perusteella.

AM- ja AT-alueille sijoittuu arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näiden kohteiden säilymisen edistämiseksi, arvokohteita ei lasketa käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen ja/tai sallittavien asuinrakennusten lukumäärään.

Maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun varmistamiseksi mitoitusperusteita ja –laskelmia on pyrittävä noudattamaan mahdollisimman tarkasti. Jos jokin alue kuitenkin soveltuu rakentamiseen erityisen hyvin tai huonosti tai muiden erityisten syiden vuoksi, rakennusoikeutta voidaan lisätä tai vähentää kohtuusperiaatteen perusteella.

Rakennusoikeuksia ei osoiteta kaavassa, mikäli ainoa mahdollinen rakennusoikeuden sijoituspaikka sijaitsee tulva- tai melualueella, maasto on muutoin rakennuskelvotonta, rakentaminen vaarantaisi arvokkaan luonnonympäristön tai jonkin muun erityisen syyn vuoksi. Tällaisissa tapauksissa rakennusoikeus pyritään aina lähtökohtaisesti siirtämään kiinteistön muihin osiin tai maanomistajan muille alueille. Jos rakennusoikeutta ei voida osoittaa kaavassa se jää mitoitusalueeseen osoittamattomana rakennusoikeustietona.

Mitoituksen tulokset

Mitoitusalueilla osoitetut uudet ja olemassa olevat rakennusoikeudet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Mitoitusvyöhyke	Olemassa olevat rakennusoikeudet	Mitoitusalueilla osoitetut uudet rakennusoikeudet	Mitoitusalueilla osoitetut rakennusoikeudet yhteensä
Monkkasenranta	16	9	25
Eteläinen Sipola	60	24	84
Luonunki	15	28	43
Yhteensä	91	61	152

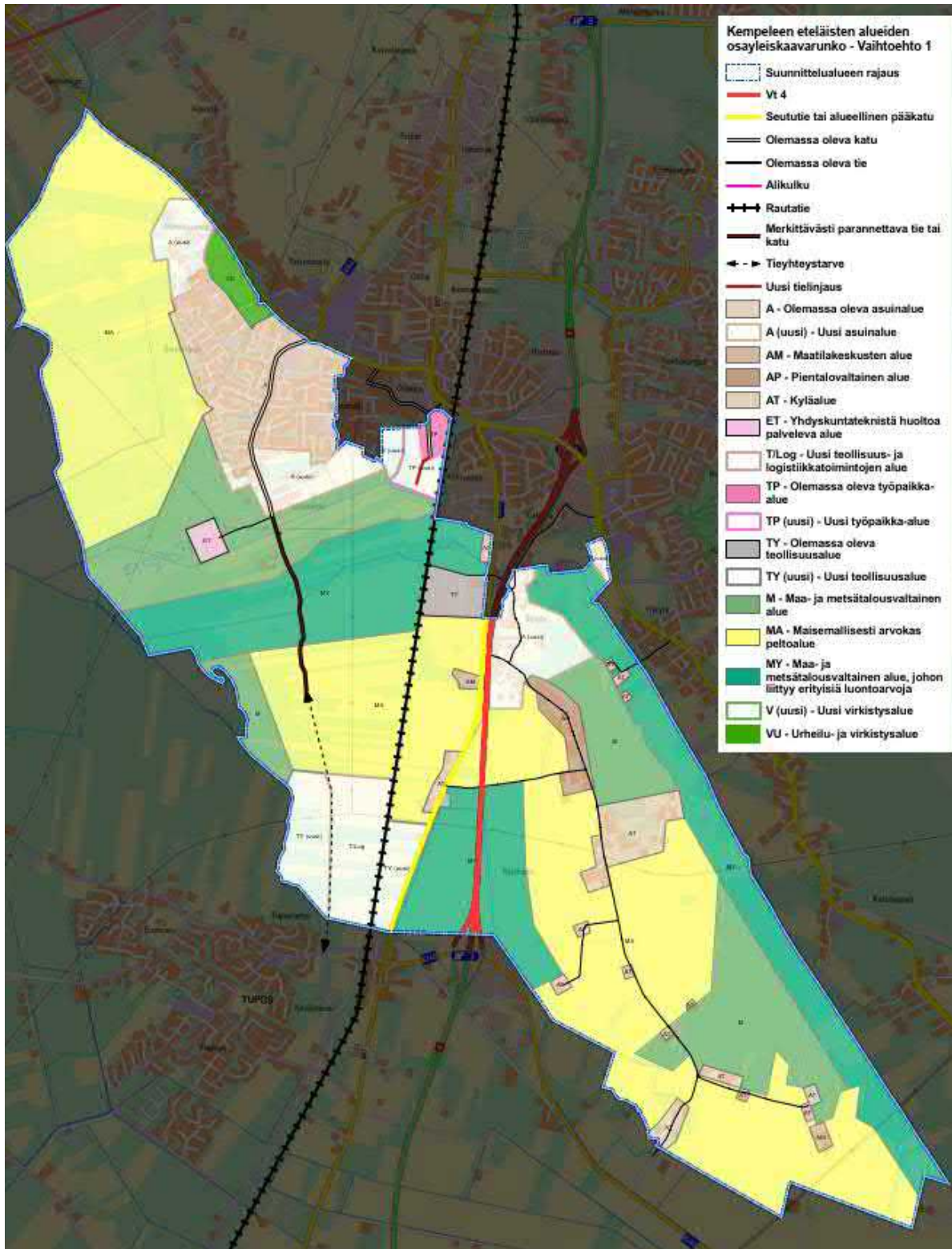
29.1.2025

8.2 Kaavarunkovaihtoehdot

Vaihtoehdossa 1 uudet asumisen alueet sijoittuisivat pääasiassa keskustaajaman reunavyöhykkeille kaavoitettaville asuinalueille, mikä tarkoittaa, että haja-asutusalueille osoitettaisiin vähemmän uusia asumisen mahdollisuuksia. Kempeleen ja Limingan rajan tuntumaan osoitettavat työpaikat keskitettäisiin vaihtoehdossa 1 etelässä radan varteen ja ne olisivat luonteeltaan teollisuus- ja logistiikkatoimintoja. Lisäksi nykyinen Ollakan teollisuusalue osoitettaisiin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkojen ja toimitilojen alueena keskustan eteläpuolelle. Vaihtoehdossa rakentamista ohjataan kootusti tietyille alueille siten, että luonnontilaisia alueita jää myös rautatien ja moottoritien varteen. Ollakan alueelle osoitetaan lähivirkistysalue, joka erottaa laajentuvan työpaikka-alueen Niittyranan uudesta asuinalueesta.

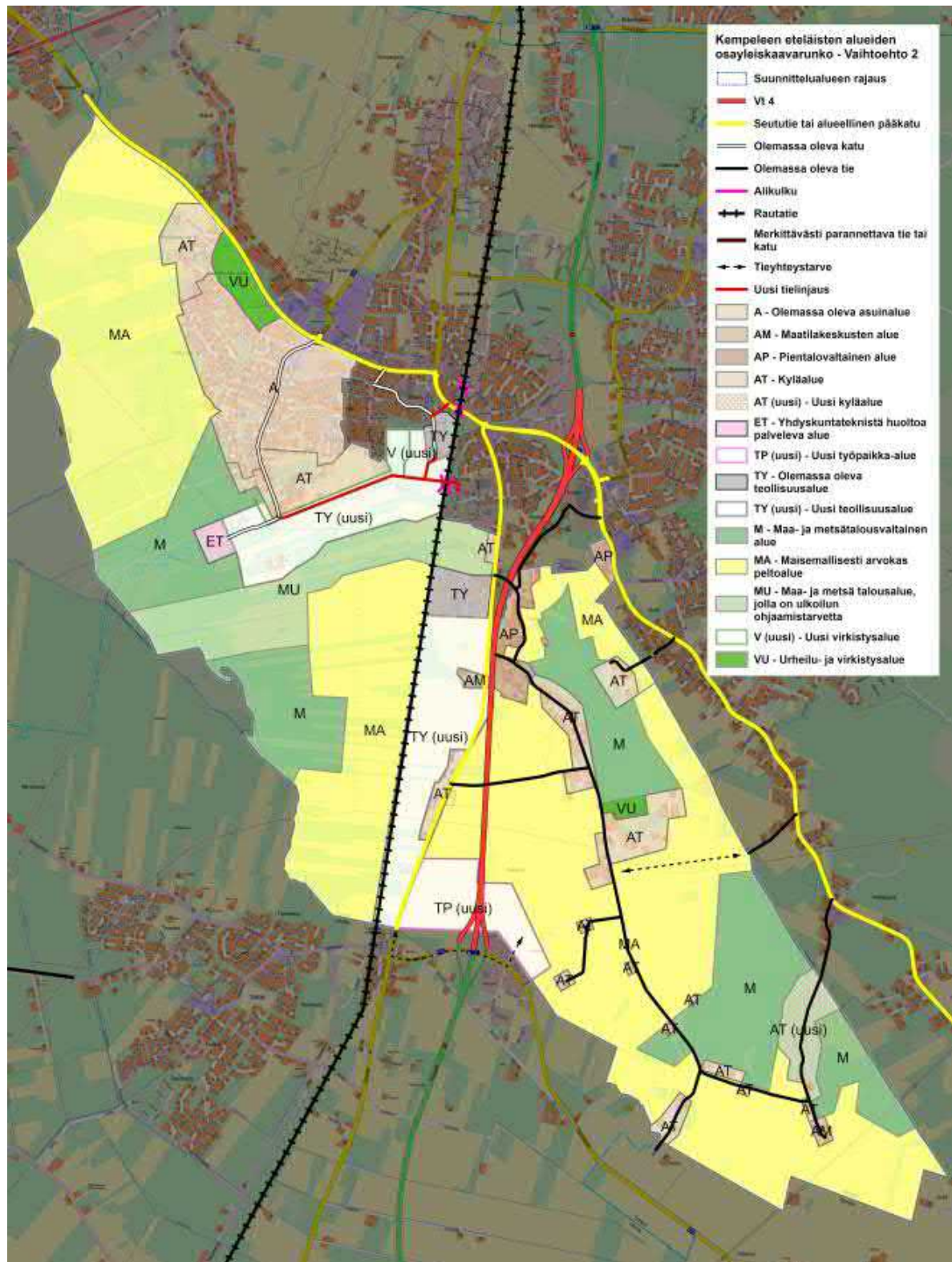
Vaihtoehdossa 2 uusi asutus on osoitettu nykyisiä asemakaava-alueita tiivistäen ja runsaammin asuimismahdollisuuksia haja-asutusalueille mm. Niittyranan ja rajakorven alueille. Uutta työpaikka-alueita on osoitettu laajasti Limingan rajan tuntumaan ja radan itäpuolelle Limingan rajalta aina Kuokkamaalle asti sekä Niittyranan eteläpuolelle. Ollakkalan teollisuusaluetta on myös laajennettu.

29.1.2025



Kuva 47. Kaavavaihtoehto VE1.

29.1.2025

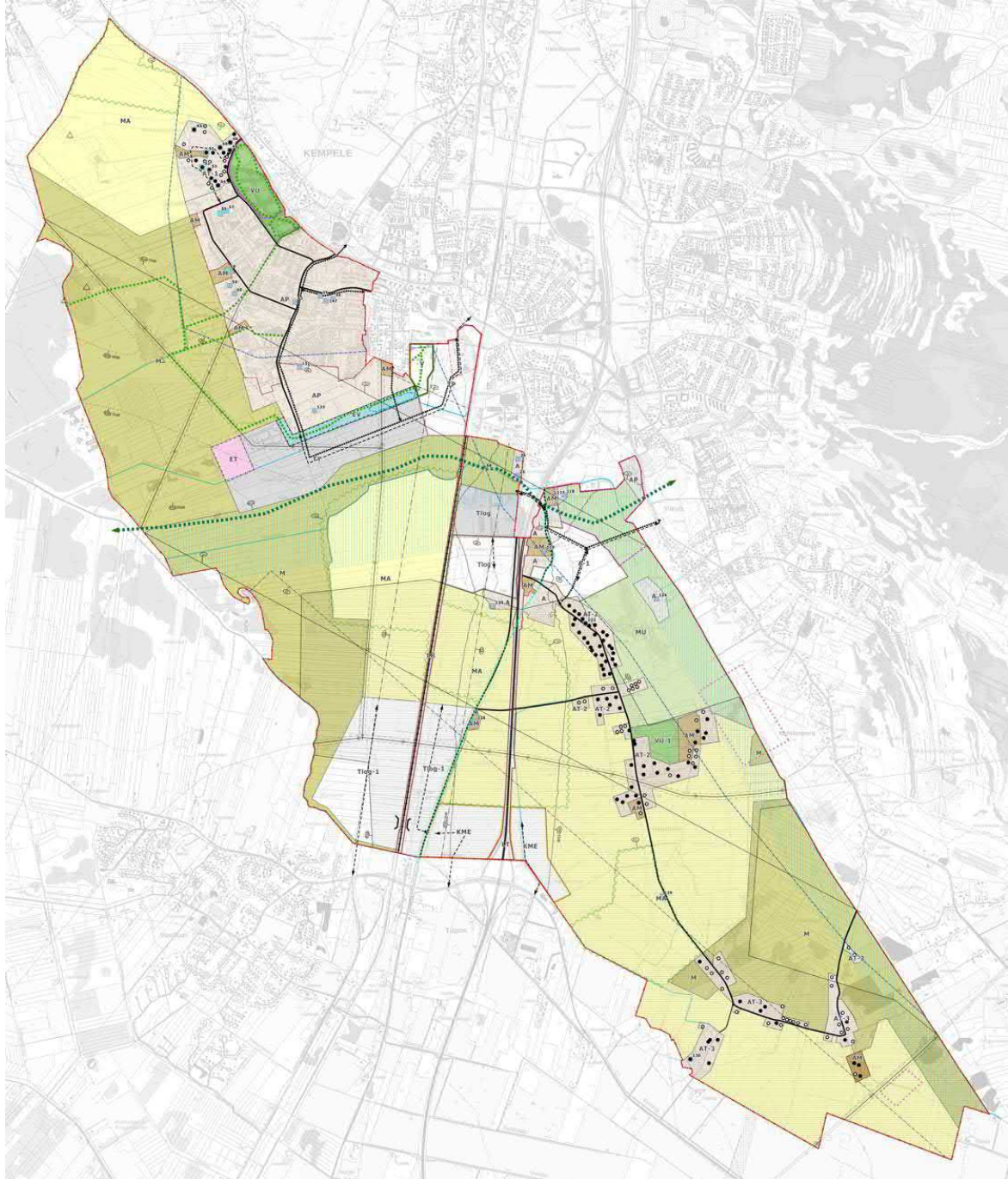


Kuva 48. Kaavarunkovaihtoehto VE2.

29.1.2025

8.3 Kaavaluonnos

Lähtötietojen, kaavatyön aikana esiin nousseiden tavoitteiden, laadittujen selvitysten ja osallisten sekä viranomaisten palautteen perusteella on laadittu osayleiskaavaluonnos. Kaavaluonnos perustuu valittuun kaavarunkovaihtoehtoon sekä syksyllä 2022 viranomaisille ja toimielimille esiteltyn alustavaan kaavaluonnokseen ja siitä saatuun palautteeseen.

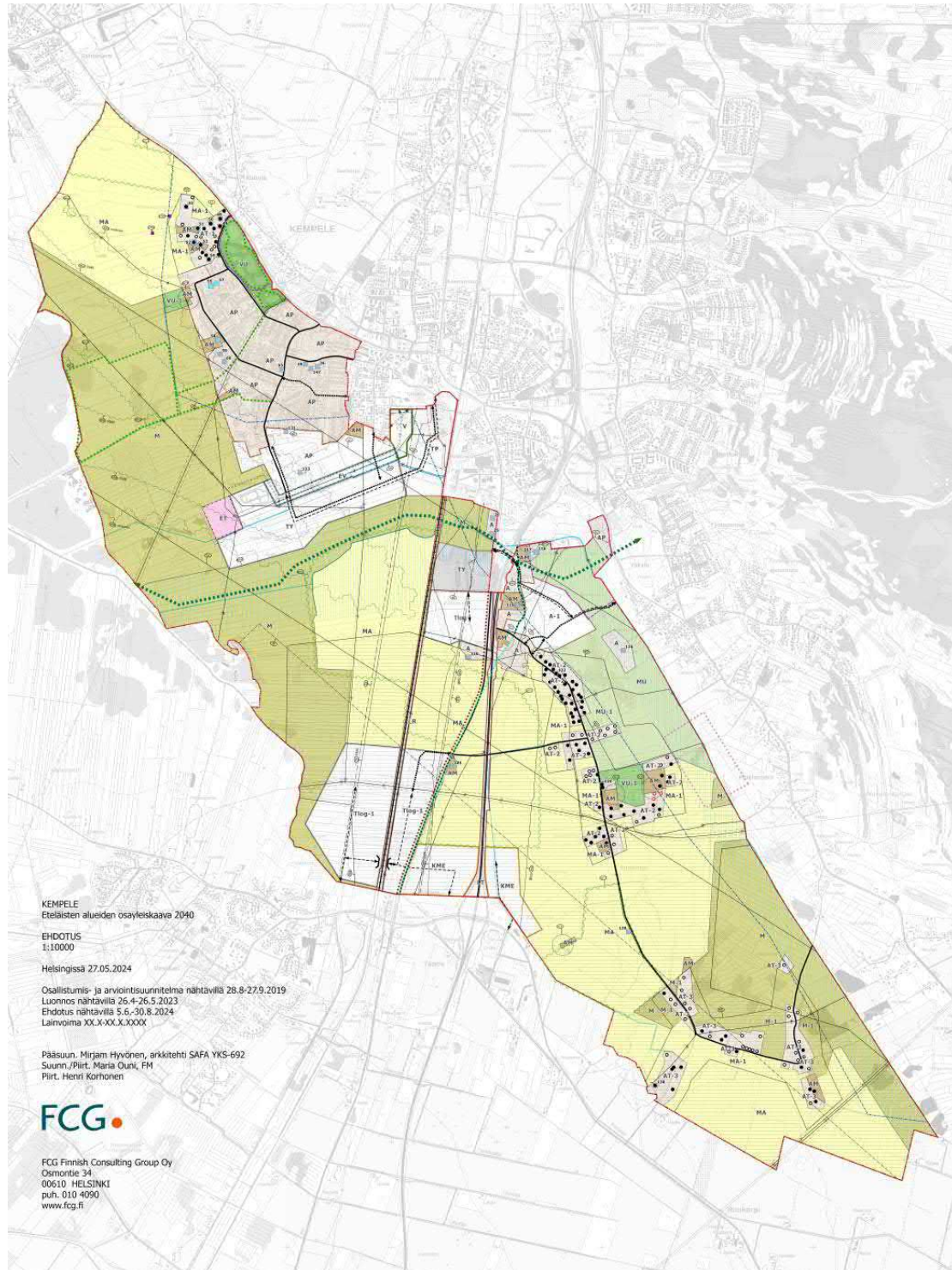


Kuva 49. Ote kaavaluonnoksesta

29.1.2025

8.4 Kaavaehdotus

Luonnosvaiheessa saatujen palautteiden, työn aikana havaittujen korjaus- sekä täydennystarpeiden ja neuvottelujen pohjalta saatavien ratkaisujen perusteella on laadittu kaavaehdotus.



Kuva 50. Ote kaavaehdotuksesta.

29.1.2025

8.4.1 Muutosten kuvaus luonnosvaiheeseen verrattuna

Luonnosvaiheeseen verrattuna ehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- **Mitoitusta** tarkennettu
 - mitoitustaulukko on lisätty tämän selostuksen liitteeksi
 - mitoitusalueen rajausta on muokattu eteläisen Sipolan ja Luonungin alueiden osalta jotta, mm. tuohinonojan suojavyöhyke tulee huomioiduksi paremmin
- **Kaavakarttaan** on tehty muutoksia liittyen:
 - lisätty MA-1, M-1, ja MU-1-alueet
 - lisätty mitoitusalueet
 - muutettu rakennuspaikkoja ehdolliseksi eläinsuojan läheisyydessä
 - historialliset asuinpaikat
 - viitasammakkoa koskeva merkintä muutettu
 - Luonungin vedenottamon ohjeellinen lähisuojavyöhyke poistettupohjavesialueen rajausta muutettu ELY:n tiedon mukaan
 - Tuohinon vedenottamon vesioikeuden määräämältä lähisuoja-alueelta siirretty tieliikenteen yhteystarve pois
 - lisätty tieliikenteen melualue (55 dB)
 - lisätty varauma-alue lentomelulle
 - lisätty eläinsuojan suojavyöhykkeet
 - päivitetty voimajohtojen merkintöjä
 - luo-merkintää päivitetty
 - rajattu logistiikka-alueen tieyhteystarpeet kuntarajaan
 - merkitty toiminnassa olevia maatiloja AM-merkinnällä ja tarkennettu aiemmin esitettyjen rajauksia
 - tarkennettu kävelyn ja pyöräilyn yhteystarvemerkitöjä
 - tarkennettu tieliikenteen yhteystarvemerkitöjä
 - tarkistettu uudet ja olevat rakennuspaikat
 - siirretty Tlog-alueen rajaa kauemmaksi Limingan kunnanrajasta
 - korjattu -lav alueen sijainti
 - tarkennettu käyttötarkoituksialueita kaikilla mitoitusalueilla
 - lisätty puuttuvia virkistysreittejä
 - tarkennettu maakunnallisesti merkittävän viheryhteystarpeen sijaintia
- **Kaavamerkitöjä- ja määräyksiä** on päivitetty:
 - lisätty tieliikenteen melualue (55 dB)

29.1.2025

- lisätty MA-1, M-1 ja MU-1
- lisätty uuden ehdollisen rakennuspaikan määräys
- lentokonemelualueiden kaavamerkintä muutettu aaltoviivaksi
- tarkennettu voimajohtojen merkintöjä
- viitasammakkoa koskeva merkintä ja merkinnän kuvaus muutettu
- MA-kaavamerkintää päivitetty huomioimaan paremmin alueella rakentaminen
- paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohdemerkintä poistettu kohteelta 56
- siirtoviemäreiden ja päävesijohtojen lisääminen
- lisätty pyöräilyn pääreitti
- muutettu TY-alueen määräystä mahdollistamaan pääkäyttötarkoitusta palveleva energiantuotanto
- Kaavan **yleismääräyksiä** on tarkennettu seuraavien seikkojen osalta:
 - rakennettu kulttuuriympäristö
 - kyläalueiden määräykset
 - pohjavesialueelle sijoittuvat maalämpöjärjestelmät
 - vesi- ja viemärihuoltoverkostoon liittyviä määräyksiä lisätty
 - runkomelu lisätty
- **Kaavaselostusta** tarkennettu
 - melujen määräytyminen tarkennettu
 - voimajohtojen osalta tarkennettu kuvausta
 - historialliset asuinpaikat kuvattu karttatarkastelun perusteella
 - arkeologiaa käsittelevät luvut korjattu museon lausunnon mukaiseksi
- **Muita muutoksia**
 - Historialliset asuinpaikat on selvitetty karttatarkasteluna
 - Monkkasenrannassa viitteellisesti esitetty liikenneselvityksen mukainen tielinjaus muutettu poistamalla uusi tieyhteystarve. Alueen kulkuyhteyksistä tehty kaavaselostusta täydentävä tarkempi kartta.

8.4.2 Muutosten kuvaus ehdotusvaiheeseen verrattuna

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- **Kaavamääräykset**
 - Tarkennettu luo-2 merkinnän tekstikuvausta
 - Tarkennettu pohjavesiin liittyvää kaavamääräystä ja kaavamääräyksen tekstikuvausta
 - Täydennetty KME-kaavamääräystä huomioimaan paremmin alueen sisäinen liikenne

29.1.2025

- Täydennetty yleismääräystä huomioimaan paremmin rakentamisen sopeutumisen maisemaan sekä ohjaamaan metsänreunojen ja puustoisuuden vaalimista
 - Täydennetty uusiutuvaan energiaan liittyvää yleismääräystä
 - Tarkennettu asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden kaavamääräyksiä TY, TP, Tlog ja Tlog-1 -alueilla kaavamääräysten yhtenäisyyden vuoksi
 - Muutos on tekninen. Asemakaavan tarve tulee suoraan MRL/AKL:ssa säädetystä kaavajärjestelmästä ja määräys on lisätty kaavaan selkeyden vuoksi, jotta se on yhteneväinen kaikkien aluevarausten kohdalla, eikä kaavaan jää tulkinnanvaraa.
 - Tarkennettu aluevarauksien kaavamääräystä huomioimaan paremmin aurinkoenergian hankkeet
 - Poistettu tarpeettomana osa melun yleismääräyksestä
- **Kaavakartta**
- Kaava-alueen rajaa on tarkistettu pieniltä osin useammassa paikassa kaavojen tulkittavuuden parantamiseksi:
 - Kaava-alueen länsirajaa on tarkistettu siten, että se ulottuu kauttaaltaan kiinni kuntarajaan.
 - Kaava-alueen raja on tarkistettu myös Suolatien katualueella siten, että se ulottuu kauttaaltaan kiinni taajamaosayleiskaavan kaava-alueeseen.
 - Alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava. Tässä osayleiskaavassa alue on osoitettu AP alueeksi toteutuneen maankäytön ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Muutos on luonteeltaan tekninen ja vaikuttaa vain yksityiseen etuun.
 - Ollakan alueella on tehty pieni tekninen kaava-alueen rajauseritys siten, että kaava-alueen raja yhtyy taajamaosayleiskaavan SE -alueen rajaan.
 - Taajamaosayleiskaavassa alue on osoitettu SE selvitysalue, merkinnällä. Tässä osayleiskaavassa selvitysalue on osoitettu nyt kokonaisuudessaan TP -alueeksi. Muutos on luonteeltaan tekninen ja vaikuttaa vain yksityiseen etuun. Maanomistajia ja naapureita kuullaan erikseen muutoksesta.
 - Uutelan alueella kaava-alueen rajausta on tarkistettu siten, että se noudattaa taajama osayleiskaavan kaava-alueen rajausta. Tällöin yleiskaavojen väliin ei jää yleiskaavoittamatonta aluetta.
 - Alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava. Alue on kuitenkin asemakaavoitettu. Asemakaavassa alue on osoitettu TY, AO/s ja VL alueiksi. Tässä osayleiskaavassa alue osoitetaan A ja TY alueiksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lisäksi kaavassa osoitetaan A-alueelle rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä asemakaavankin mukaisesti ja siirretään rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä oikealle kohdalle. Muutos on luonteeltaan tekninen

29.1.2025

ja vaikuttaa vain yksityiseen etuun. Maanomistajia ja naapureita kuullaan erikseen muutoksesta.

- Moottoritien pohjoisosan kohdalla on myös kaava-alueen rajausta tarkistettu siten, että se rajautuu saumattomasti taajama osayleiskaavan rajaan ja ettei alueelle jää tarpeettomasti voimaan Sipola-Rajakorpi osayleiskaavasta pientä aluetta.
 - Sipola-Rajakorpi osayleiskaavassa alueelle on osoitettu seututie merkintä sekä uudet tiet ja linjat merkintä. Tässä osayleiskaavassa alue on osoitettu LT alueeksi toteutuneen moottoritien mukaisesti. Muutos on luonteeltaan tekninen ja nykytilanteen toteava.
 - Ylikylän lähellä kaava-alueen rajausta on tarkennettu siten, että se on yhtenevä Sipola-Rajakorpi osayleiskaavan kaava-alueen rajan kanssa.
 - Sipola-Rajakorpi osayleiskaavassa alue on merkitty MT alueeksi ja kaavakartalle on merkitty myös seututie. Tässä osayleiskaavassa alueelle laajentuu MU alue ja lisäksi kaavakartalle on osoitettu vastavasti yhdystien merkintä. Muutos on luonteeltaan tekninen. MT alueen muutos MU alueeksi rajoittaa hiukan yksityistä etua (rajoittaa maatalousalueen käyttöä), mutta toisaalta parantaa kuntalaisten ulkoilumahdollisuuksia. Maanomistajia ja naapureita kuullaan erikseen muutoksesta.
 - Yksittäisiä rakennuspaikkojen siirtoja ja rakentamiseen osoitettujen alueiden rajausmuutoksia
 - Monkkasenrannan pohjoisosasta yksi rakennuspaikka on siirretty etelämäksi samalla kiinteistöllä
 - Kiinteistölle 244-401-11-29 on osoitettu rakennusoikeus mitoitustaulukon mukaisesti.
 - Kiinteistöltä 244-401-11-184 on poistettu rakennusoikeus mitoitustaulukon mukaisesti.
 - AM-alueen tarkennuksia
 - luo-alueen rajauksen tarkennus
 - Parannettu viivatyyppien luettavuutta (esim. mitoitusalueen raja)
 - Muutettu Kuokkamaantien merkintä LT-alueeksi, jotta merkinnät ovat yhtenäiset kaava-alueella
 - Tarkistettu suojavyöhykkeiden sijainteja
- **Kaavaselostus**
- Täydennetty kaavaselostusta maantiemeluvyöhykkeen kuvauksen ja perustelujen osalta
 - Täydennetty 4.4. kappaleen liikenneturvallisuus -osiota sekä joukkoliikenteen kappaletta

29.1.2025

- Päivitetty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihe- ja aikataulun kuvaus kaavaselostukseen.
- Täydennetty metsiä koskevaa osuutta kaavaselostuksessa
- Tarkennettu Monkkasenrannan viitesuunnitelmaa sekä täydennetty selostusta tältä osin
- **Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet**
 - Poistettu kohteet 26. Korpela, 126. Pajukko ja 133. Immola Pohjois-Pohjanmaan rakennustutkijan maastokäyntiin ja kohteiden arvottamispalaveriin 25.11.2024 perustuen
 - Tarkennettu kohteen 25. Uutela sijaintia

29.1.2025

8.5 Yleiskaava

Yleiskaavassa uudet aluevaraukset on osoitettu valkoisina alueina, joiden reunaviivan väri kertoo käyttötarkoituksesta.

8.5.1 Asuinaluevaraukset



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

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



ASUNTOALUE

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



A-1

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

29.1.2025

AT-1 AT-1 (Monkkasenranta)

Kyläalue.

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

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja sen tulee olla rakentamiseen soveltuva. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 500 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Rakentaminen on sovitettava 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 m² ja sen tulee olla rakentamiseen soveltuva. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 500 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Kyläalue sijaitsee Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen on sovitettava 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 m² ja sen tulee olla rakentamiseen soveltuva. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään

29.1.2025

10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 500 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Kyläalue sijaitsee Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen on sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Ennen alueen liittämistä yleiseen viemäriverkkoon, jätevedet on viemäroitävä 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 yksiasuntoliselle asuinrakennukselle, autotallille ja työtila- tai varastorakennukselle. Rakentaminen on sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

**Eläinsuojan suojavyöhyke**

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

Kaava-alueella asutus keskittyy lännessä Sarkkirannan, Santamäen ja Ollakan alueille. Yleiskaavassa on osoitettu asemakaavan mukaisesti pientalovaltaiset asuntoalueet AP. Niittyrannassa asemakaava-alueen ulkopuoliselle alueelle on asuinrakentamisen painetta, jota on selvitetty mm. kaavan vireilletulon yhteydessä maanomistajakyselyllä. Niittyrannan alueen kehittämistarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa merkinnällä pientalovaltainen asunto alue AP.

Asumiseen painottuvien alueiden ulkopuolella asutus on seutumaista ja kylämäistä ja keskittyy yksityistieverkkoon. Asuntoalue A merkinnällä on yleiskaavassa osoitettu pääasiassa Sipolan alueella olevia pääosin jo rakentuneita alueita, joiden maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla. Kyläalueita AT-1, AT-2 ja AT-3 on osoitettu Monkkasenrannan, Sipolan ja Luonungin alueille. Uusia AT-1, AT-2 ja AT-3-alueita on osoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. AT-1, AT-2 ja AT-3 kyläalueilla sekä AM maatilojen talouskeskusten alueella rakentamislupa voidaan myöntää suoraan MRL/AKL 44 § mukaisesti.

Yleiskaavassa maatilojen talouskeskusten alueet AM osoittavat aluevaraukset ovat toiminnassa olevia maatiloja. Suunnittelualueella sijaitsee neljä hevostilaa, muut maatilat ovat viljatiloja.

29.1.2025

Eläinurheilutoiminta ja alueet hevosten pitämistä sekä niihin liittyvää harjoitus- ja harrastustoimintaa varten varatut alueet on osoitettu AM-alueina. Ehdotusvaiheessa on tarkasteltu uusien rakennusoi-keuksien sijoittumista suhteessa hevostiloihin 100 metrin etäisyydellä. Suojavyöhyke sv-3 on osoi-tettu kaavakartalle. Uusia AT-1, AT-2 ja AT-3 alueille osoitettuja rakennusoi-keuksia on mahdollisuuk-sien mukaan siirretty etämmälle hevostiloista.

8.5.2 Palvelujen ja elinkeinotoiminnan sekä yhdyskunnan kannalta tärkeiden alueiden aluevaraukset



TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alu-
eet, 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. Toimin-
nan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asema-
kaavassa.



KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA ERIKOISTAVARAKAU- PAN SUURYKSIKÖN

Alue varataan vähittäiskaupan suuryksiköille sekä
pääkäyttötarkoitukseen liittyville muille toimintoille.
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 joukkoli-
kenteen toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista
ja taajamakuvaltaan korkeatasoista yritystoiminnan,
kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan palveluiden
ympäristöä. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan eri-
koistavarakaupan kerrosalaa enintään 10 000 k-m2.
Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään
asemakaavassa.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

Alue varataan teollisuustoimintoille, joista ei ai-
heudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaan-
tumista tai muuta haittaa. Lisäksi alueelle saa sijoit-
taa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, ku-
ten toimisto- ja terminaalitiloja sekä energiatuotan-
toalueita vaikutustenarviointiin perustuen. Toimin-
nan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asema-
kaavassa.



LOGISTIIKKA-, VARASTO- JA TEOLLISUUS- TOIMINTOJEN ALUE

Alue on ensisijaisesti tarkoitettu kuljetusliiketoimin-
taa ja sitä täydentäviä palvelu-, pysäköinti-, polttoai-
neenjakelu- ja varastotoimintoja varten. Alueelle saa
sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja,
kuten toimisto- ja terminaalitiloja sekä energiatuo-
tantoalueita hankkeen vaikutustenarviointiin perus-
tuen. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritel-
lään asemakaavassa.

29.1.2025

Tlog-1

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 terminaalityloja sekä energiatuotantoalueita hankkeen vaikutustenarviointiin perustuen. Alueella on varauduttava riittäviin aluevarauksiin ratapihan sijoittamisessa. Toiminnan laajuus ja tarkempi sijainti määritellään asemakaavassa.

Työpaikka-alue TP on kaavassa osoitettu Ollankan alueelle. Yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueena, jolle saa sijoittaa erikoistavara-kaupan suuryksikön KME on osoitettu kaava-alueen eteläosassa alueet Tupoksen moottoriteliittymän yhteyteen. Teollisuusalueena TY on osoitettu aluevaraus Ollankan alueelle työpaikka-alueen läheisyyteen. Yleiskaavassa logistiikka, varasto- ja teollisuustoimintojen alueina Tlog on osoitettu aluevaraukset Riihivainion teollisuusalueen eteläpuolelle pääradan ja Kuokkamaantien varteen ja moottoritien läheisyyteen. Olevan logistiikka-alueen yhteyteen on osoitettu uuden logistiikka-alueen aluevaraus. Palvelujen ja elinkeinotoiminnan sekä yhdyskunnan kannalta tärkeiden alueiden aluevaraukset ovat asemakaavoitettavia.

8.5.3 Maa- ja metsätalouteen sekä virkistykseen liittyvät aluevarausmerkinnät

MA

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 sovitettava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Alue on avoin peltoalue tai perinteen mukainen niitty, jolla on merkitystä alueen linnuille ja kahlaajalinnuston pesimäalueena.

MA-1

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.

29.1.2025

M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE	Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarveharkinta.
M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE	Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
MU	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 §).
MU-1	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 §).

29.1.2025



VIRKISTYSALUE

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



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluille ja erityisliikuntapaikoille.



VU-1

Alue osoitetaan hevosten pitämistä sekä niihin liittyvää harjoitus- ja harrastustoimintaa varten ja sille saa rakentaa tätä käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Maakunnallisesti merkittävä viheryhteystarve



Maisemallisesti arvokkaina peltoalueina MA ja MA-1 on osoitettu maiseman kannalta merkittävät viljelyalueet, jotka sijoittuvat kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin. Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden rajauksessa on huomioitu Limingan lakeuden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä laaditun maisemaselvityksen suositukset. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida alueelle tyyppilliset pitkät ja laajat näymät ja aukeat peltomaisemat. Avoimet peltomaisema-alueet tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman yhtenäisinä.

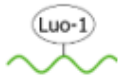
Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena M ja M-1 on osoitettu alueet, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta MU ja MU-1, on osoitettu Tuohinonkorven alueelle.

MA-1, M-1 ja MU-1 alueet sijaitsevat mitoitusalueilla. Näiltä alueilta rakennusoikeudet on siirretty maanomistajakohtaisesti AT-1, AT-2, AT-3 ja AM alueille. MA, M ja MU alueilla muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveharkinnalla.

Ollakan alueelle osoitetaan lähivirkistysalue, joka erottaa laajentuvan työpaikka-alueen Niittyrannan uudesta asuinalueesta. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena osoitetaan oleva Sarkkirannan urheilukeskus. VU-1 alueena osoitetaan Sipolan eteläosassa olevan maatilan yhteydessä sijaitseva alue. Maakunnallisesti merkittävä viheryhteystarve on merkitty maakuntakaavan mukaisesti.

29.1.2025

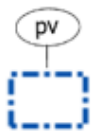
8.5.4 Arvokkaiden kohteiden ja alueiden merkinnät



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.



Tärkeä pohjavesialue

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



Tuohinonajan 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.

29.1.2025



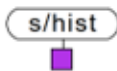
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Limingan lakeus)

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.



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 viljelysalueille. Uusia rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa avautuvan maiseman eteen.



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.



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

29.1.2025

**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, Monkkasenkujat 35
- 48. Perttula, Monkkasenkujat 4**
- 49. Pikku Monkkanen, Harjapäätie 2
- 50. Monkkanen, Harjapäätie 4**
- 53. Mäkelä, Harjapäätie 15
- 54. Jaakkola, Jaakontie 5
- 59. Wäliaho, Kasvihuoneentie 2
- 60. Vanhakontio, Kasvihuoneentie 8**
- 63. Hietala (Gärding), Ahopolku 7
- 117. Isotuohino, Tuohinonkujat 8**
- 118. Tuohino, Tuohinonkujat 12**
- 119. Kuusiniemi, Tuohinontie 50
- 120. Sipola, Päätalonkujat 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.

29.1.2025



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.

Yleiskaavassa on merkitty luontoselvityksen mukaisesti arvokkaina kohteina luo-1-merkinnällä kaajaajille sekä peltosirkuille tärkeät alueet. Viitasammakoita koskevat luontoselvityksen mukaiset suositukset on merkitty luo-2-merkinnällä. 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.

Yleiskaavassa on merkitty Pv-merkinnällä tärkeät vedenhankintaan soveltuva pohjavesialueet. Pohjavesialueiden rajat on tarkistettu ja esitetty saatujen tietojen mukaisina kaavakartalla. Pohjavesialueen rajaukseen on tulossa muutoksia suunnittelualueen kaakkoisosassa Luonungin alueella suunnitteilla olevan pohjavedenottamon seurauksesta. Yleiskaavassa Tuohinonjojan ympärillä on osoitettu 300 m levyinen suojavyöhyke, jonka tarkoituksena on varmistaa pintaveden hygieenisen laadun säilyminen ympäristön maankäytön, erityisesti pohjavedenottamon, edellyttämällä tasolla. Suojavyöhykkeelle ei ole suositeltavaa lisätä uutta rakentamista Tuohinon pohjavedenottamon itäpuolisille alueille, mistä suunnasta ojan vesi virtaa ottamoa kohti.

Limingan lakeuden peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisalueet turvataan yhtenäisillä metsä- ja peltoalueilla. Yleiskaavassa alueet on merkitty viivarasterilla.

Pohjanmaan rantatie on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana tienä.

Ehdotusvaiheessa saadun maanomistajapalautteen sekä museon kanssa tehdyn yhteistyön perusteella kohteet 26. Korpela, 126. Pajukko ja 133. Immola poistettu, 25. Uutela kohdemerkintä on siirretty oikealle paikalleen

8.5.5 Kulkuyhteyksiin liittyvät merkinnät



RAUTATIELIIKENTEN ALUE










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



MAANTIE ALUE

Maantien alue.

29.1.2025

	Alikulku
	Rautatie
	Yhdystie / Kokoojaku
	Seututie / Pääkatu
	Virkistysreitti
	Tieliikenteen yhteystarve
	Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti
	Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
	Ulkoilureitin tai muun virkistysreitin yhteystarve. Merkinnällä osoitetaan paikallista ja ylikunnallista viherverkostoa täydentävät yhteydet, jotka palvelevat monipuolisesti eri liikuntamuotoja ja -palveluita.

Yleiskaavassa on osoitettu rautatieliikenteelle ja maantien alueiksi varatut alueet turvavyöhykkeineen. Kaavassa on osoitettu keskeisimmät olemassa olevat seutu- ja yhdystiet sekä kevyenliikenteen reitit, ulkoilureitit sekä yhteystarpeet. Yleiskaavassa osoitettu liikenneverkko perustuu ”Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma” suosituksiin.

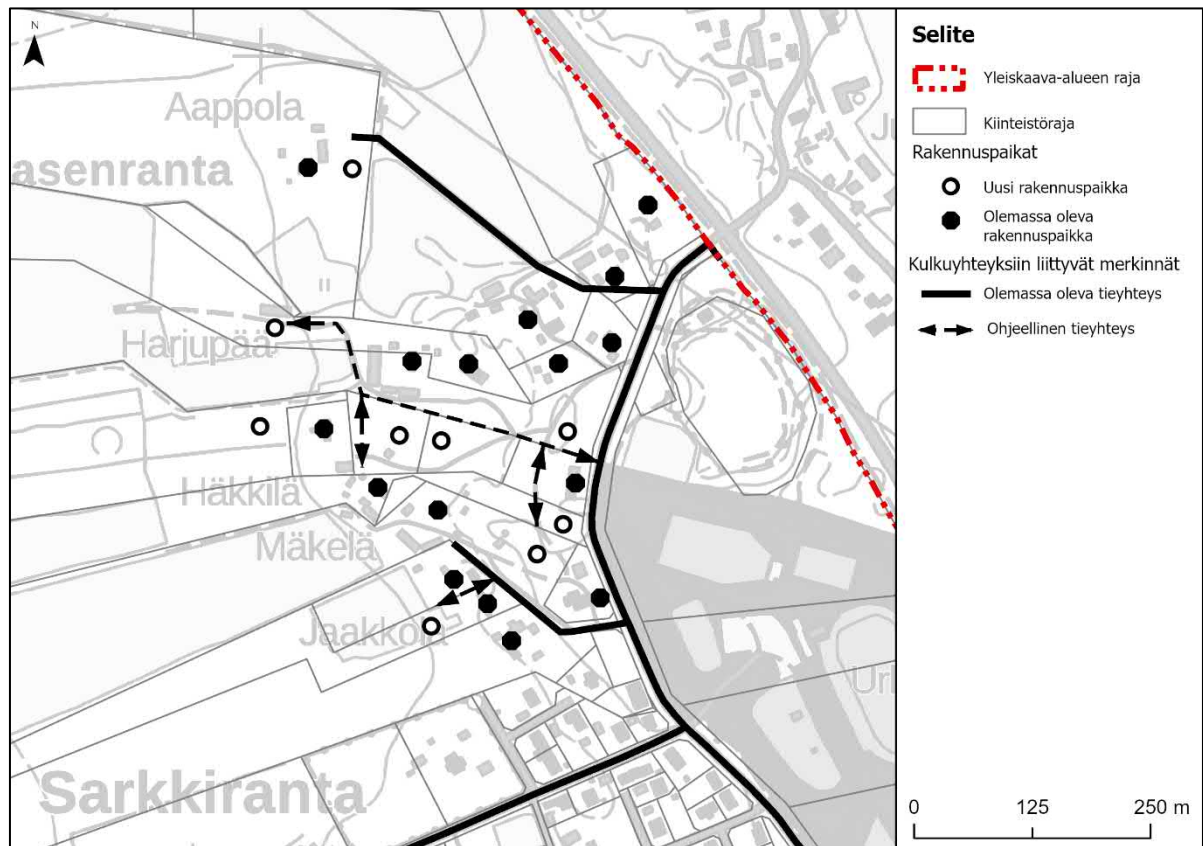
Ketolanperäntielle on osoitettu radanalitus. Kaavassa on osoitettu vain yksi alikulku kaava-alueen eteläosaan, koska kahta rinnakasta alitusta (yhteys Riihivainion alueelle) ole järkevä toteuttaa.

Tieliikenteen yhteystarpeita on osoitettu kaava-alueen eteläosan logistiikka-alueille ja -alueilta etelä – pohjoissuunnassa sekä itä – länsisuunnassa pääradan ali. Myös Kuokkamaantien länsipuolella olevien uuden ja vanhan logistiikka-alueen väliin osoitetaan tieliikenteen yhteystarve. Uusia tieliikenteen yhteystarpeita on osoitettu sekä Sipolan alueelle niin, että ei muodostu nelihaaraliittymiä. Ollakan alueilla tieliikenteen ja kevyenliikenteen yhteystarpeet liittyvät Ollakan ja Riihivainion välisen yhteyden parantamiseen. Kevyenliikenteen yhteystarpeita osoitetaan asuinalueilla muun tieverkon yhteyteen sekä täydentämään yhteysverkostoa asumisen alueilla ja niiden tuntumassa.

Monkkasenrannan liikenneselvityksen mukaisesti esitetty tieyhteystarve on muutettu ehdotusvaiheessa vastaamaan nykytilannetta. Osayleiskaavassa ohjataan hyödyntämään olevia yhteyksiä pyrkien kuitenkin yhdistämään kulkuja rakennuspaikoille.

Kuokkamaantie merkitään LT-alueeksi. Kyseinen tekninen tarkistus on tehty ehdotusvaiheen jälkeen ja viranomaisen kanssa on tehty yhteistyötä tähän liittyen.

29.1.2025



Kuva 51. Alustavasti suunnitellut liikennejärjestelyt Monkkasenrannan alueella.

8.5.6 Muut merkinnät

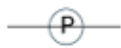


Vesioikeuden määräämä lähisuoja-alue

Pohjois-Suomen vesioikeus on päätöksillään 29.11.2985, nro44/85/III ja 14.5.1998, nro 16/98/2 asettanut vedenottamoihin koskevat suoja-alueääräykset.



Ohjeellinen vedenottamon lähisuoja-alue



Siirtoviemäri



EV

Suojaviheralue.



ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue

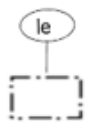
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pohjavedenottamoa. Tuohinon vedenottamolle on Pohjois-Suomen vesioikeuden 22.11.1971 päätöksellä myönnetty lupa pohjaveden ottoon ja siinä on myös

29.1.2025

määritelty vedenottamolle suoja-alue. 14.5.1998 Pohjois-Suomen vesioikeus on antanut päätöksensä kyseisen vedenottamon suoja-alueen laajentamisesta. Kaavakartalla esitetty lähisuoja-alueen raja on 14.5.1998 annetun päätöksen mukainen. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Monkkasen vedenottamo. Pohjaveden päävirtaussuunta on kohti Monkkasen vedenottamo. Vedenottamon lähisuoja-alueerajaus on kaavakartalla Pohjois-Suomen vesioikeuden antaman päätöksen 29.11.1985 mukainen.

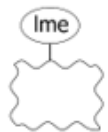
lav Laskeutumisyöhyke

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



Lentoliikenteen estevapaa vyöhyke

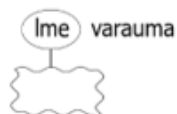
Vyöhykkeellä rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus vaihtelee sijainnista riippuen. Vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennelmista ja rakennushankkeista tulee pyytää lainsuunto Liikenteen turvallisuusvirastolta. Rakentamistoimenpiteiden tulee täyttää ilmailulain 158§:n määräykset.



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.



varauma

Lentomelualueen varauma

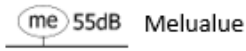
Varautumisvyöhyke lentokonemelualueen 55 dBA mahdolliseen laajenemiseen. Alueelle ei tule sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia tai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

29.1.2025



Melualue

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



Melualue

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

Kaavakartalla on osoitettu lentomelualueet lme-1 (55-60 dB) ja lme-2 (yli 60 dB) Finavialta saatujen melualue- ja -rajoitusten mukaisesti. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu lme varauma-alue, jolla on esitetty varauma lentokonemelualueen laajentumisalueesta. Aluerajaus perustuu Finavian toimittamaan aiheistoon. Tie- ja raideliikenteen päivämelualueiden 55 dB alueet on osoitettu kaavakartalle alueelta laadittujen melumallinnusten ja selvitysten mukaisesti. Tieliikenteen osalta kaavakartalla on kuvattu vuoden 2017 nykytilanne, jossa meluntorjunta on huomioitu. Rautatien osalta kaavakartalla on kuvattu vuoden 2050 ennustetilanne kaksoisraiteen ratasuunnitelman mukaisesti ilman meluntorjuntaa.



Alue, jolla on tarve hulevesien viivytykselle

Hulevesien viivytysalue, jonka aluerajaus on ohjeellinen.



Raideliikenteen värinävaikutusalue
Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huolehtia riittävästä värinäntorjunnasta silloin kun häiriintyvä kohde on alle 390 m etäisyydellä rautatiestä. Asumisesta ja muusta värinälle herkältä toiminnasta poikkeavat toiminnot voidaan sijoittaa tätä lähemmäs rataa, kun varmistetaan, ettei rakenteiden vaurioitumisriskiä ilmene.



Sähkölinja 110 kv

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



Muu voimalinja



Yleiskaava-alueen raja



Kiinteistöraja







Asemakaavoitetun alueen raja

Yleiskaavan laatimishetkellä asemakaavoitetun alueen rajaus.



Vesiuoma

29.1.2025

	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.

Aiemmin lueteltujen merkintöjen lisäksi kaavassa on osoitettu yleiskaava-alueen raja ja kiinteistörajat sekä asemakaavoitetun alueen rajaus. Kaava-alueen rajaus on muuttunut vähäisiltä osin hyväksymisvaiheessa teknisten tarkennusten myötä. Uudet ja olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu omilla merkinnöillään.

8.5.7 Yleismääräykset

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 kyläasutuksen 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.

29.1.2025

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 jätteet 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 arvokkaaseen 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 melusuojuukset 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

29.1.2025

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 tutkalähettämiin 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.

8.6 Osayleiskaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Yleiskaavan sisältövaatimus MRL/AKL 39 §: Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kävely- ja pyöräliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
7. ympäristöhaittojen vähentäminen
8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavassa on otettu huomioon MRL/AKL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

- Uudet asumisen alueet on osoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleville alueille.
- Palvelut ovat hyvin saavutettavissa alueen sisällä niin liikenteellisesti, kuin kävely- ja pyöräliikenteen käyttäjien näkökulmasta.

29.1.2025

- Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus on huomioitu mm. uusien asumisen alueiden painottamisessa asemakaavoitetulle ja vesihuoltoverkon toiminta-alueelle.
- Kaavaratkaisu turvaa olemassa olevien teollisuus- ja logistiikkayritysten toimintaedellytykset alueella sekä luo uusia toimintamahdollisuuksia uusille logistiikka-, työpaikka- ja teollisuusyrityksille sekä kaupan alan toimijoille.
- Luonto, maisema ja kulttuuriympäristöt on huomioitu kaavassa sekä päämaankäyttömerkinnöin että informatiivisin merkinnöin. Merkintöjen määräykset tukevat ko. arvojen säilymistä riittävässä määrin.
- Olemassa olevat virkistysalueet ja kohteet säilyvät kaavassa. Keskeisillä taajama-alueilla on kaavassa osoitettu myös uusia alueita virkistyskäyttöön. Muilta osin virkistys tapahtuu ns. jokamiehen oikeudella asumisen ulkopuolelle määritetyillä alueilla.
- Alueella olevat kulttuurihistorialliset arvokkaat alueet, rakennukset tai rakennusryhmät on merkitty kaavakartalle ja niihin kohdistuvilla kaavamääräyksillä on pyritty edesauttamaan kohteiden erityisarvojen säilymistä.

8.7 Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin

Osayleiskaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) seuraavasti:

1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

VAT	Toteutuminen osayleiskaavassa:
<i>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.</i>	Osayleiskaavalla kehitetään Oulun seudun aluerakennetta ja tuetaan Kempeleen vahvuuksia maaseutumaisena asuinalueena sekä logistiikka- ja työpaikka-alueena.
<i>Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</i>	Osayleiskaavassa osoitetaan merkittäviä logistiikka-alueita suunnittelualan läpäisevän pääradan varrelle. Osayleiskaavassa osoitetaan maltillisesti pientalojen rakennuspaikkoja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
<i>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</i>	Osayleiskaavassa täydennysrakentaminen, liikenne ja viheralueet tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen. Osayleiskaavalla mahdollistetaan olemassa olevien asemakaavojen laajentaminen ja toisaalta kylärakenteen kehittäminen alueen erityisarvot huomioivalla tavalla.
<i>Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.</i>	Osayleiskaavalla ei osoiteta uusia aluevarauksia, jotka hajauttaisivat yhdyskuntarakennetta.

29.1.2025

<p><i>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.</i></p>	<p>Kaupalliset ja lähipalvelut sijaitsevat osayleiskaava-alueen välittömässä läheisyydessä Kirkonkylän palvelualueella, Ylikylän palvelualueella ja Linnakankaan palvelualueella.</p> <p>Osayleiskaavassa osoitetaan laajat ja yhtenäiset sekä helposti saavutettavat viheralueet. Maakunnallisesti merkittävä viheryhteys mahdollistaa radan jakaman yhtenäisen viheralueen eheyden ja saavutettavuuden.</p> <p>Osayleiskaavassa osoitettu pääradan alikulku mahdollistaa logististen alueiden toiminnallisen yhtenäisyyden ja saavutettavuuden.</p>
<p><i>Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</i></p>	<p>Osayleiskaavassa on osoitettu keskeiset kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet asemakaavoilla toteutettaviksi osoitetuilla ja osayleiskaavalla toteuttaville alueille. Osayleiskaavassa osoitetaan merkittäviä aluevarauksia kuljetusliiketoimintaa ja sitä täydentäviä palvelu-, pysäköinti-, polttoaineenjaku- ja varastotoimintoja varten.</p>
<p><i>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelu- toimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</i></p>	<p>Merkittävät logistiset alueet sijoittuvat pääradan varteen. Osayleiskaavassa osoitetaan joitakin mautilojen aluevarauksia maaseutumaisen kulttuuriympäristön yhteyteen.</p>

2) Tehokas liikennejärjestelmä

VAT	Toteutuminen osayleiskaavassa:
<p><i>Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- muotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.</i></p>	<p>Osayleiskaavassa tuetaan valtakunnallisen liikennejärjestelmän kehittämistä. Alueelle kehitetty alueen ominaispiirteisiin tukeutuvia, merkittäviä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtia. Osayleiskaavassa esitetyt ratkaisut tukevat kaksoisraiteen ja Perämeren kaaren TEN-T ydinverkon kehittämistä.</p>
<p><i>Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.</i></p>	<p>Osayleiskaava tukee TEN-T-verkon kehittämistä. Osayleiskaavassa on huomioitu Oulun salon lentokentän kehittämistarpeet sekä melu- ja lentoesterajoitukset.</p>

29.1.2025

3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

VAT	Toteutuminen osayleiskaavassa:
<i>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</i>	Osayleiskaava-alueella ei ole vesistöjä. Viheralueiden yhteneväisyys sekä pinta-alaltaan suuret rakennuspaikat mahdollistavat tulviin varautumisen. Osayleiskaavassa on annettu määräyksiä hulevesien viivytyksestä.
<i>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</i>	Yleiskaavassa melu, tärinä ja ilmalaatua koskevat selvitykset on otettu kaavaa laadittaessa huomioon. Osayleiskaavassa on annettu erityisiä määräyksiä lentoliikenteen estevapaasta vyöhykkeestä sekä lentomelualueista.
<i>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomusriskkejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.</i>	Osayleiskaavassa on osoitettu alueet, joilla rautatien ja maanteiden sekä katujen risteäminen on turvallista. Rautatien ja maantien yhteyteen on osoitettu riittävät turvavyöhykkeet.
<i>Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.</i>	Alueella ei ole suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia. Logistiset alueet muodostavat yhtenäisiä kokonaisuuksia, jotka sijoituvat erilleen asuinalueista ja palvelualueista. Suunnittelualueen läheisyydessä olevan lentokentän edellyttämät suojavyöhykkeet on otettu osayleiskaavassa huomioon.
<i>Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.</i>	Alueelle ei kohdistu erityisiä maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeita.

4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

VAT	Toteutuminen osayleiskaavassa:
<i>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</i>	Osayleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonperintö. Selvitysten pohjalta on osoitettu tarpeellisia kaavamääräyksiä kulttuuriympäristöarvojen ja luontoarvojen huomioimiseksi.
<i>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</i>	Osayleiskaavassa on osoitettu viheryhteydet sekä ekologiset käytävät. Alueella olevat arvokkaat pohjavesialueet on osoitettu

29.1.2025

	kaavassa ja kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä pohjavesialueiden ja suojeltavien pintavesien osalta.
<i>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</i>	Osayleiskaavassa on osoitettu viheryhteydet sekä ekologiset käytävät.
<i>Huolehditaan 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.</i>	Alueella olevat pelto- ja metsäalueet osoitetaan laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina.

5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

VAT	Toteutuminen osayleiskaavassa:
<i>Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetyksi usean voimalan yksiköihin.</i>	Alueelle ei osoiteta tuulivoimaloita. Osayleiskaavassa on annettu aurinkovoimaloiden ja aurinkovoimapuistojen toteuttamista ohjaavia kaavamääräyksiä.
<i>Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljetamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.</i>	Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset alueelle sijoittuville voimajohtoilille.

8.8 Osayleiskaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Osayleiskaava tarkentaa kaavahierarkian periaatteiden mukaisesti alueella voimassa olevaa vaihe-
maakuntakaavaa. Osayleiskaavassa maakuntakaavamääräykset on otettu huomioon seuraavasti:

Vaihemaakuntakaava (yhdistelmäkartta)	Toteutuminen osayleiskaavassa:
Kaupunkikehittämisen kohdealue: Oulun kaupunkiseutu	Osayleiskaavalla kehitetään Kempeleen kuntakeskusta olemassa olevaa rakennetta täydentämällä ja eheyttämällä. Maakuntakaavassa osoitetulle kohdealueelle sijoitetaan ensisijaisesti pientaloasustusta.
Maaseudun kehittämisen kohdealue	Osayleiskaavassa on osoitettu maaseutumaisen alueelle tyypilliset laajat peltoalueet sekä maaseutuelinkeinoja varten tarpeelliset aluevaraukset. Osayleiskaavassa osoitetuilla rakennuspaikoilla sekä asemakaavoitettavan

29.1.2025

	alueen laajentamisella mahdollistetaan alueen pysyminen asuttuna.
Lakeuden alue	Suunnittelualue sivuaa lakeuden aluetta suunnittelualueen eteläosassa. Alueelle sijoittuu Logistiikka palvelevia keskittyviä ja peltoja. Rakentamista ohjataan asemakaavotuksella.
Vähittäiskaupan kehittämisa-alue	Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue sijoittuu osayleiskaava-alueen pohjoispuolelle. Osayleiskaava-alueen palvelut tukeutuvat tälle alueelle. Kempele-Liminka -välisellä logistiikka- ja yritysalueen varauksilla mahdollistetaan tilaa vaativan erikoiskaupan kehittyminen.
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä on huomioitu rautatietä ja maanteitä koskevissa merkinnöissä.
Viheryhteystarve	Maakunnallinen viheryhteystarve on osoitettu kaavakartalla ja kaavamääräyksillä.
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue	Limingan lakeuden ja Muhoksen peltoalueiden tärkeät linnuston kerääntymisa-alueet turvataan yhtenäisillä metsä- ja peltoalueilla. Täydentyvällä rakentamisella ei pirstota tärkeitä peltoalueita. Asuntorakentaminen on kylärakenteeseen tukeutuvaa.
Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö	Osayleiskaavassa on osoitettu arvokas rakennettu kulttuuriympäristö kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.
Pohjavesialue	Osayleiskaavassa on osoitettu maakuntakaavassa esitetty pohjavesialue kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.
Tärkeä pohjavesivyöhyke	Osayleiskaavassa on otettu maakuntakaavassa esitetty tärkeä pohjavesialue huomioon aluevarauksissa sekä kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.
Melualue	Osayleiskaavassa on annettu melumääräykset maakuntakaavakartassa osoitetuille melualueille.
Taajamatoimintojen alue	Osayleiskaavassa osoitettu asuin- ja työpaikkarakentaminen on sijoitettu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle.

29.1.2025

Logistiikka-alue	Osayleiskaavassa on varattu logistiikkaan liit- tyviä yritys- ja tukitoimintoja varten riittävästi alueita välittömästi liikennealueen ulkopuo- lelta. Logistiikka-alueelle on osoitettu sujuva pääsy yleiseltä tieverkolta ja liikennevirrat on erotettu toisistaan tarvittavilla kaavamarkin- nöillä.
Jätevedenpuhdistamo	Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraus (ET).
Moottori- tai moottoriliikennetie	Osayleiskaavassa on osoitettu maantiealue maakuntakaavan mukaisesti.
Valtatie (vt) / Kantatie (kt)	Osayleiskaavassa on osoitettu kantatiet maa- kuntakaavan mukaisesti.
Eritasoliittymä	Maakuntakaavassa osoitetut eritasoliittymät sijoittuvat osayleiskaava-alueen pohjois- ja eteläpuolelle.
Merkittävästi parannettava nopean henkilöliiken- teen ja raskaan tavaraliikenteen päärata	Osayleiskaavassa on rautatie ja rautatiealue. Osayleiskaavan suunnittelussa on huomioitu radan kehittämistarpeet.
Pääsähköjohto 110 kV	Osayleiskaavassa on osoitettu voimajohtoalu- eet.
Maa- ja metsätalous	Osayleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsä- talousalueita sekä yhtenäisiä peltoalueita. Li- säksi kaavassa on osoitettu maisemallisesti ar- vokkaat peltoalueet.
Tulvariskien hallinta	Osayleiskaavassa on annettu määräyskiä hu- llesien hallintaan liittyen.
Merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suur- yksiköt	Osayleiskaavan KME-alueella mahdolliste- taan seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön sijoittumi- nen maakuntakaavan mukaisesti.

8.9 Osayleiskaavan suhde seudullisiin kehittämistavoitteisiin

Osayleiskaava mahdollistaa alueen hyödyntämisen rata- ja tieliikennekuljetuksia yhdistävänä logis-
tiikka-alueena tulevan kaksoisraiteen ja Perämeren kaaren TEN-T ydinverkon kehittämiskäytävän var-
rella. Varaukset on huomioitu yleiskaavassa merkinnöin ja määräyksin.

Yleiskaava mahdollistaa työpaikkojen kehittymisen sekä yrityskannan kasvun eteläisellä logistiikka-
alueella sekä alueen muodostumisen seudullisesti merkittäväksi tulevaisuuden työpaikka-alueeksi
maankäytön kehityskuvan tavoitteiden mukaisesti.

29.1.2025

Yleiskaava vastaa kunnan asuntopoliittisen ohjelman haja-asutusalueiden kehittämistarpeisiin ja sekä tulevan, vuonna 2024 laadittavan, kylävisioon mahdollistamalla uusia rakennuspaikkoja sekä mahdollisuuden käyttää kyläalueilla MRL/AKL 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kyläalueiden kehittämisellä taataan hallittu kasvu ja varmistetaan, että rakennuspaikkoja on tarjolla myös väljiltä maaseutumaisilta alueilta.

Osayleiskaava mahdollistaa tulevaisuudessa Limingan puolella oleva Ankkurilahden yritysalueen laajenemisen Kempeleen kunnan puolelle Kempeleen maankäytön kehityskuvan mukaan ja alueelle voi sijoittua myös tilaa vaativia kaupan palveluita.

9 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaissa/alueidenkäyttölaissa säädetään, että kaavan vaikutukset on selvitettävä kaavaa laadittaessa. Kaavan on perustuttava riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL/AKL 9§). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssa määritellään tarkemmin, että kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa mainitaan viisi kohtaa, joiden vaikutukset on selvitettävä.

- 1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) Maa- ja kallioperään, ilmaan
- 3) Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
- 5) Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutusarviot on laadittu sen mukaisesti, että kaikki kaavassa osoitetut aluevaraukset tulevat toteutumaan.

Kaavaa laadittaessa on uusien aluevarausten sijoittamisella pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin.

Alla olevassa taulukossa arvioidaan yleiskaavan vaikutuksia eri alueille. Tarkastelussa käytetään seuraavaa arviointiluokitusta:

0	ei vaikuta nykyiseen tilanteeseen
+	parantuu hieman nykyiseen tilanteeseen verrattuna
++	parantuu nykyiseen tilanteeseen verrattuna
+++	parantuu huomattavasti nykyiseen tilanteeseen verrattuna
-	huononee hieman nykyiseen tilanteeseen verrattuna
--	huononee nykyiseen tilanteeseen verrattuna
---	huononee huomattavasti nykyiseen tilanteeseen verrattuna
()	sulkeisiin merkitty merkintä riippuu toteuttamisesta.

29.1.2025

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELUT
Yhdyskuntarakenne		
Alue- ja yhdyskuntarakenne	++	<p>Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset, jotka luovat pitkän tähtäimen edellytykset tehokkaille, turvallisille ja ympäristöystävällisille logistiikka- ja liikenneratkaisuille tukeutumalla päärataan ja pääliikenneväyliin huomioiden alueen muut vahvuudet ja ominaispiirteet. Kaavassa osoitetut Kempeleen uudet logistiikka-alueet sekä Limingan logistiikka-alueet sijaitsevat vierekkäin ja niiden toiminnot voivat näin tukea toisiaan. Olevien logistiikka-alueiden on osoitettu uusia logistiikka-aluevarauksia täydentämään toisiaan sekä hyödyntämään olevaa infraa.</p> <p>Uusi asuin- ja elinkeinorakentaminen on ohjattu olemassa olevan rakennuskannan, tiestön ja muun infran tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne tiivistyy. Osayleiskaavalla kyläalueilla ei ole kyse isoista määristä uusia asukkaita ja kaava antaa mahdollisuuden myös maaseutumaiseen asumisen ja väljempään asumiseen.</p> <p>Luonungin alueella ei ole yleistä viemäriverkkoa, joten ennen alueen liittämistä yleiseen viemäriverkkoon jätevedet on viemäroitävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti.</p>
Rakennettu ympäristö		
Taajamakuva ja maisema sekä kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	+	<p>Yleiskaavaratkaisu eheyttää taajamakuva, tiivistäen taajamarakennetta uusien asuinalueiden ja yritystoimintojen alueiden osalta. Samankaltaisten toimintojen varaukset on kohdistettu toistensa yhteyteen. Yleiskaavalla tuetaan kyläalueiden omaa paikallisidentiteettiä ja alueiden ominaispiirteet huomioidaan alueiden kehittämisessä.</p> <p>Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin päivitys, jonka mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on huomioitu kaavassa eikä yleiskaavan toteuttaminen vaaranna rakennettua kulttuuriympäristöä.</p> <p>Kaavamääräyksillä varmistetaan, että rakentaminen on sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Maisemallisesti arvokkaiden alueiden ominaispiirteet ja niiden säilyminen huomioidaan kaavassa siten että maisemalle tyyppilliset pitkät ja laajat näkymät säilyvät.</p> <p>Kaavaratkaisussa on huomioitu Liminganlakeuden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä muutoin laajat ja avoimet pelto-alueet. Avoimet peltomaisema-alueet säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä. Uudet toiminnot ja rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ne eivät vaaranna maisema-arvoja.</p>
Luonto ja maisema		
Maa- ja kallioperä	-	Uusien aluevarausten osalta maa- ja kallioperä tulee muuttamaan suhteessa nykytilanteeseen maanmuokkaustöiden takia.

29.1.2025

		Uusilla alueilla ei kuitenkaan sijaitse merkittäviä geologisia muodostumia.
Pohja- ja pintavedet	0	Pohjavesialueet on huomioitu osayleiskaavassa. Pintavesistöihin ei kohdistu vähäistä suurempia vaikutuksia. Aluevarauksissa on huomioitu pohjaveden pilaamiskielto.
Ilmasto	0	Osayleiskaavatyön yhteydessä on huomioitu yhdyskuntarakenteen hajautumisen minimointi ja painotettu palveluiden ja logististen ratkaisujen näkökulmasta sujuvia yhteyksiä liikkumistarpeen vähentämiseksi. Ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla, jonka raportti on liitteenä.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	0	Osayleiskaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön on kuvattu omassa kappaleessaan.
Liikenne		
Liikenne ja mahdollisuudet liikkua alueella	++	Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset, jotka luovat pitkän tähtäimen edellytykset tehokkaille, turvallisille ja ympäristöystävällisille logistiikka- ja liikenneratkaisuille. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan tie- raideverkkoon. Asukasmäärän, terminaali-, logistiikka- ja yritystoiminnan kasvessa liikennemäärät kasvavat. Uudet teollisuus- ja logistiikka-alueet eivät lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä nykyisellä liikenneverkolla. Kaavaratkaisussa raskasta ajoneuvoliikennettä ohjataan pois asuinalueilta. Asukasmäärän lisäys ei vaaranna liikenteen sujuvuutta katu- ja tieverkolla. Liikenneturvallisuuksien kaavan toteuttamisella ei ole oleellista vaikutusta ja liikenneturvallisuus on huomioitu kaavaratkaisussa. Rautatieliikenteen alueet tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
Joukkoliikenne	(+)	Maankäytön kehittyminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Joukkoliikenteeseen kohdistuvat vaikutukset riippuvat osittain toteuttamistavasta. Koululaisliikenteen näkökulmasta liikenneturvallisuus parantuu monissa paikoissa Kempeleen eteläisissä osissa. Yläkylän koulun ja Ketolanperän koulun koulumatkat muuttuvat turvallisemmaksi.

29.1.2025

Teknisen huollon järjestäminen		
Yhdyskunta- ja energiatalous, tekninen huolto	+	Yleiskaavaratkaisu tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin. Verkostojen käyttäjämäärien kasvun myötä verkostojen toimintaedellytykset parantuvat. Luonungin alueella ei ole yleistä viemäriverkkoa, joten ennen alueen liittämistä yleiseen viemäriverkkoon jätevedet on viemäroitävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti.
Talous		
Luonnonvarat	0	Osayleiskaavassa on huomioitu luonnonvarojen käyttö osoittamalla alueet maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Maa- ja metsätalouden harjoittamiseen	+	Kaavalla on turvattu maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset osoittamalla yhtenäiset alueet metsätalouden ja maatalouden harjoittamiseen. Lisäksi kaavassa on osoitettu maisemallisesti arvokkaat peltoalueet.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen ja talouteen	++	Yleiskaavassa on osoitettu uusia logistiikka- ja yritystoiminnan alueita sekä laajennuksia olemassa oleville alueille. Uudet työpaikka-, logistiikka- ja teollisuusalueet sekä kaupan ja työpaikkojen alueet mahdollistavat uusien työpaikkojen syntymisen. Mikäli alueelle toteutetaan työpaikkarakentamista, voi kuntaan syntyä uusia työpaikkoja, joka voi lisätä työllisten määrää. Lisäksi uusien yritysten ja asukkaiden maksamat kiinteistöverot vaikuttavat positiivisesti kuntatalouteen. Pientalovaltaisilla alueilla on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kyläalueilla on mahdollista harjoittaa maatilamatkailua sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia pienimuotoisia yritys-, palvelu- ja työtilatoimintaa, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. Nämä voivat tuoda elinvoimaa alueille.
Terveys		
Hyvinvointi	++	Suunnitelma tukee seudullisen ja paikallisen virkistysalueverkon toteuttamista. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet on huomioitu kaavaratkaisussa. Osayleiskaavassa esitetään uusia virkistysalueita ja -reittejä. Lisäksi osayleiskaavassa osoitetaan uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeita, jotka toteutuessaan edesauttavat ihmisten liikkumista kävellen / pyörällä ja siten parantavat ihmisten hyvinvointia. Suunnittelualueella on laajoja asuinrakentamiseen soveltumattomia alueita, kuten moottoritien ja rautatien, sekä Oulun lentoaseman melu- ja tärinäalueet, jotka on rajattu asumiseen osoitettavien alueiden ulkopuolelle. Asumisen sekä teollisuuden aluevarausten väliin on osoitettu suojaviheralueet tai muuta viherrakennetta.

29.1.2025

Sosiaaliset olot		
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	++	Osayleiskaava edistää suunnittelualueella mahdollisuuksia asuminen, työpaikkojen muodostamiseen sekä huomioi alueelle ominaiset maiseman ja kulttuuriympäristön sekä asumisen erityispiirteet, minkä voidaan katsoa edistävän alueen elinvoimaa ja elinympäristön viihtyisyyttä ja arkielämän sujuvuutta.
Kulttuuri		
Paikallisidentiteetti	++	Kuntalaisilta saatu palaute on huomioitu kaavaratkaisuissa. Alueiden tärkeiksi ja tutuiksi koetut erityispiirteet ja kiinnostavat vaikuttavat osaltaan kuntalaisten paikallisen kulttuurin ja identiteetin muodostumiseen. Yleiskaavan määräykset ja merkinnät turvaavat näiden elementtien säilymistä. Hevosten pitämistä sekä niihin liittyvää harjoitus- ja harrastustoimintaa varten varatut alueet on huomioitu kaavaratkaisuissa.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Luonto- ja maisemaselvityksessä todettujen uhanalaisten tai harvinaisten lajien tai luontotyyppien esiintymispaikat, mahdolliset metsälakikohteet tai muutoin paikallisesti arvokkaat pienialaiset luontokohteet on jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Tuohinonajan varten jätettävä suojavyöhyke turvaa paikallisesti kaava-alueen luonnon monimuotoisuutta, lajiston elinympäristöjä ja kasvupaikkoja, eikä kaava muutoinkaan vaaranna alueen ekologista verkostoa.

Kaava-alueeseen sisältyy alueita kansainvälisesti tärkeästä Oulun seudun kerääntymisalueesta (IBA). Kyseessä on monen kunnan alueelle ulottuva laaja vyöhyke. Yleiskaavamääräysten mukaan muuttolintujen levähdys- ja pesimämahdollisuudet tulee turvata Oulun seudun kerääntymisalueella. Koska muuttolintujen keskeisimmille levähdys- ja ruokailualueille ei kohdistu maankäytön muutoksia, ja maisemallisesti arvokkaat, samalla myös linnuston kannalta keskeiset peltoalueet on varattu maatalouskäyttöön, kaava ei aiheuta hyvin vähäistä suurempia negatiivisia vaikutuksia Oulun seudun kerääntymisalueella levähtäville linnuille.

Luonto- ja maisemaselvityksissä todetut peltokahlaajien, mm. mustapyrstökuirin (*Limosa limosa*), keskeiset pesimäalueet jäävät rakentamisalueiden ulkopuolelle, maisemallisesti arvokkaille peltoalueille, vaikka Tupoksen logistiikka-alue ja KME-varaus pienentävätkin jonkin verran kahlaajien pesimäaluetta kaava-alueen eteläosassa. Keskeisimpien pesimäalueiden maankäyttö ei kuitenkaan muutu, ja ne on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo-1). Siten kaava ei vaaranna alueen peltokahlaajien pesimäympäristöjen säilymistä, ja sen negatiiviset vaikutukset jäävät hyvin vähäisiksi.

Luontoselvityksessä on todettu kaava-alueen eteläosan olevan merkittävää elinympäristöä äärimmäisen uhanalaiselle (CR) peltosirkulle (*Emberiza hortulana*), joka on nopeimmin taantunut lintulajimme. Taantumisen todennäköiset syyt ovat pesimäalueiden maatalouden tehostuminen sekä muutokset muutto- ja talvehtimisalueilla, ja nykyään laji pesii lähinnä laajoilla, maisemarakenteeltaan monipuolisilla (jokivarsien, pensaikko- ja metsäsaarekkeiden kirjavoimilla) peltoalueilla. Luontoselvityksessä todetut, tiedossa olevat peltosirkkureviirit on huomioitu kaavassa siten, että ne sisältyvät luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeisiin alueisiin (luo-1) yhdessä peltokahlaajille keskeisten pesimäalueiden kanssa. Tällä on huomioitu se, että lajin elinympäristön kannalta keskeistä on

29.1.2025

maisemarakenteen säilyminen, ja tiedossa olevien reviirien lisäksi mahdolliset muut peltosirkkureviirit sijoittuvat todennäköisimmin rajatuille peltoalueille. Koska maankäytön muutoksia ei kohdistu lajin kannalta tärkeimmille alueille ja kaava-alueen eteläosan maisemarakenne laajoine peltoalueineen säilyy, kaava ei vaaranna peltosirkun esiintymistä. Negatiiviset vaikutukset ovat korkeintaan hyvin vähäiset.

Viitasammakko (*Rana arvalis*) on alueellisesti yleinen, luontodirektiivin liitteen IV (a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kiellettyä. Lajia esiintyy tehdyn luontoselvityksen perusteella kohtalaisen tiheästi Liminganlahteen laskevien Peräojan ja Salmiojan lähivaluma-alueen ojikoissa, luhtaisissa rantametsissä ja tulvivilla pensaikkoluhdilla, joilla todettiin sen lisääntymispaikkoja. Nämä keskeisimmät alueet, joilla lisääntymispaikkoja on todettu, on osoitettu kaavakartalla. Koska niiden tai lähialueen maankäyttö ei muutu siten, että viitasammakolle soveltuvat kosteikkoalueet kuivuisivat, kaavalla ei ole lainkaan vaikutuksia todettuihin viitasammakon lisääntymispaikkoihin, eikä se millään tavalla vaaranna lajin esiintymistä alueella.

Kaava-alueella tiedetään luontoselvityksen perusteella esiintyvän silmälläpidettävää (NT) sammakonleikkiä (*Ranunculus reptabundus*) ainakin Tuohinonojan varrella, ja rekisterihavaintoja on muualtakin kaava-alueelta. Lajia esiintyy usein vesijättömailla sekä ojien varsilla, mutta ei useinkaan perättäisinä vuosina samoilla kasvupaikoilla. Kaava-alueella säilyy edelleen runsaasti lajille sopivia ojanvarsia ja allikoita, ja Tuohinonojan varteen jää suojavyöhyke. Siten kaava ei vaaranna lajin esiintymistä alueella, eikä populaatiotason vaikutuksia arvioida muodostuvan lainkaan.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteuttaminen ei kokonaisuutena arvioiden vaaranna luonnon monimuotoisuuden säilymistä, ja mahdolliset negatiiviset vaikutukset jäävät vähäisiksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeimpien alueiden maankäytön säilyessä ennallaan.

10 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) ja -asetus (10.9.1999/895) tulivat voimaan vuoden 2000 alusta. Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on muutettu alueidenkäyttölainsäädännön mukaisesti 1.1.2025 (752/2023). Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudatetaan lain (MRL/AKL) ja asetuksen (MRA) periaatteita. Kaavan valmistelu ja ehdotuksen nähtävillä olo on ollut MRL:n voimassaolon aikana, hyväksyminen AKL:n voimaan tultua. MRL/AKL:n siirtymäsäännöksen mukaan MRL:n aikana vireille tulleen asian käsittelyssä sovelletaan MRL:a, 1.1.2025 jälkeen vireille tullut asia käsitellään AKL/RakL:n mukaan.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida alueelle tyypilliset pitkät ja laajat näkymät ja aukeat peltomaisemat. Avoimet peltomaisema-alueet tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman yhtenäisinä.

Alueiden tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja rakennusten sijoituksessa tulee ottaa huomioon voimajohtoalueet. Yhteensovitus voimajohtojen kanssa tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

29.1.2025

Yleiskaavassa on määritelty asemakaavoitettavia alueita. Asemakaavoitettavien alueiden havainnollistaminen tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoja laadittaessa tulee lisäksi ottaa huomioon, että yleiskaavaan rajatut aluevaraukset pitävät sisällään osa-alueiden tarvitsemat sisäiset virkistysalueet ja -yhteydet, kulkuyhteydet, tekniset verkostot, hulevesien johtamis- tai imeytysalueet ja tarvittavat lähipalvelut. Niiden tarve tutkitaan ja tarkempi sijainti esitetään asemakaavassa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa.

11 SEURANTA

Kempeleen kunta järjestää seurannan ja huolehtii sen pohjalta kokonaisuuden kehittämisestä, sekä erityisesti kunnan vastuulla olevista kehittämistoimenpiteistä ja palveluista, ja asukkaiden yleisestä hyvinvoinnista. Viranomaiset seuraavat toteuttamisen vaikutuksia toimialaansa liittyvissä asioissa.

29.1.2025

SELVITYKSET

Strategiat ja ohjelmat:

- Kempele-sopimus
- Oulun seudun MAL-sopimus 2020 -2031
- Maankäytön kehityskuva 2050 (kvalt 1.6.2020)
- Kempeleen maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kempeleen asunto-ohjelma 2020–2025 (kvalt 1.9.2020)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021–2026 (kvalt 7.6.2021)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Sitowise 2020)
- Pohjois-Suomen liikenne- ja logistiikkastrategia (Liikennevirasto 23.5.2017)

Logistiikka, liikenne ja hulevedet:

- Liminka-Oulu kaksoisraide ratasuunnitelma, meluselvitys (Sitowise, 2022)
- Eteläisen alueen osayleiskaava 2040, eteläisten työpaikka-alueiden liikennetuotokset (WSP, 17.4.2023)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, potentiaalinen kartoitus (WSP, 11/2019)
- Kempele – Limingan logistiikkavyöhyke, esiselvitys (FCG, 2014)
- Eteläisen alueen osayleiskaava, liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma (WSP, 21.6.2022)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (OSe LJS 2030), Strafica, Waystep Consulting, Sito ja Airix Ympäristö / Sweco, 2013–2014
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36 / 2013 (Ramboll)
- Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, päivitetty 2019)
- Finavia Oyj, Oulun lentoasema: lentomeluselvitys tilanne 2010 ja ennuste 2020-30, 12.7.2012, korjaus 15.8.2012

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitykset:

- Eteläisen alueen osayleiskaava, historialliset asuinpaikat
- Eteläisen alueen osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi (Kulttuuritutkijain osuuskunta Aura, 2023)
- Eteläisten alueiden osayleiskaava, luontoselvitys (FCG, 13.9.2022)

29.1.2025

- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, linnustoseelvitys (Pöyry,15.11.2019)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, luonto- ja maisemaselvitys (Pöyry 28.9.2019)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008

Muut selvitykset:

- Kempeleen varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvitys (MDI 2022)
- Kempeleen kunnan aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Ramboll, 1.6.2017).

LIITTEET

- Päivitetty OAS 29.1.2025
- KILVA-ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista, osayleiskaavaluonnos (ei muutoksia ehdotus- / hyväksymisvaiheessa)
- Mitoitustaulukko
- Luonnosvaiheen vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Ehdotusvaiheen vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin