

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Uranuksentie Asemakaavaselostus

Keskusta (101)

Ristisuo (003)

Asianumero: 244Dno-2025-474

Asemakaavaselostus, luonnos

Vaihepvm 22.06.2026





1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5.	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	24
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	25
4.5.	Kaavaluonnos	25
4.6.	Kaavaehdotus	27
5.	Asemakaavan kuvaus	28
5.1.	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	28
5.2.	Ympäristön laatu	28
5.3.	Nimistö.....	28
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	29
6.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	29
6.2.	Ylemmät kaavatasot	29
6.3.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	30
6.4.	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	31
6.5.	Ympäristövaikutukset	32
7.	Asemakaavan toteutus	34
7.1.	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
7.2.	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus	34
7.3.	Toteutuksen seuranta	34



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 3056, 3057 ja niihin liittyviä katu-, viher- sekä maa- ja metsätalousalueita, sekä kiinteistön 244–401–14–646 asemakaavoittamatonta osaa.

1.2. Kaava-alueen sijainti



Kuva 1 ote opaskartasta, johon on merkitty suunnittelualue (punainen yhtenäinen viiva) sekä vaikutus alue (sininen palloviiva).

Suunnittelualue sijoittuu Keskustan tilastoalueelle (101) ja Ristisuon (003) pienalueelle rautatien, Linnunradan ja Komeetantien väliselle alueelle. Suunnittelualueen koko on noin 11 ha.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Uranuksentie. Työnimi on Uranuksentien asemakaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutoksella Kempeleen kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle yksi suurempi tontti nykyisen neljän erillisen tontin sijaan logistiikkaterminaalin rakentamiselle. Kaavassa tarkastellaan myös alueen liikennejärjestelyitä tarvittavissa määrin.



Terminaalin tarpeellisuus

Kaavahanke on tullut vireille Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan (SOK) aloitteesta rakentaa Oulun seudulle koko Pohjois-Suomea palveleva päivittäistavarakaupan logistiikkaterminaali. Terminaalin on tarkoitus palvella ensisijaisesti S-ryhmän ruokakauppoja Arinan, Koillismaan, sekä Osuuskauppa KPO:n pohjoisosien alueella. Hanke on merkittävä päivittäistavaroiden huoltovarmuuden varmistamiseksi Pohjois-Suomessa.

Zatelliitti ja Uranuksentien alue valikoitui sijainniksi, koska se on lähellä sekä moottoritietä että Oulun keskustajamaa, johon merkittävä osa terminaalin kautta kulkevasta tavarasta jaellaan. Läheinen sijainti moottoritiehen nähden on välttämätön nopeiden ja sujuvien kulkuyhteyksien mahdollistamiseksi raskaalle liikenteelle. Sijainti lähellä jakelualueen suurinta kaupunkia vähentää ajosuoritteen sekä aiheutuvien päästöjen kokonaismäärää. Uuden terminaalin laajemmat piha-alueet mahdollistavat myös varautumisen sähkörekkojen latauskentälle, mikä osaltaan tukee raskaan liikenteen kestävyys siirtymää.

Suunnittelualue on valikoitunut hankkeelle, koska alueella on valmis katuyhteys, se sijaitsee erittäin lähellä moottoritien liittymää, ja se on voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavoitettu suoraan ympäristöhäiriöitä aiheuttaman teollisuuden (TY) käyttöön. Ennen kaavoitushankkeen käynnistämistä Kempeleen kunta tarkasteli muita vaihtoehtoja, joista potentiaalisimpana toisena vaihtoehtona valitulle suunnittelualueelle nähtiin Komeetantien varsi rautatien länsipuolella. Kyseisellä sijainnilla oli kuitenkin merkittäviä puutteita valittuun suunnittelualueeseen nähden: Komeetantien varressa radan länsipuolella on lähempänä olemassa olevaa asutusta ja myös mahdollisia asumisen laajenemisalueita, terminaalin rakentaminen vaatisi merkittävästi enemmän katujen rakentamista ja muun infrastruktuurin toteuttamista, mikä ei ollut mahdollista toteuttamisen vaatimassa aikataulussa.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet
- LIITE 5: Asemakaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 6: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 7: Asemakaavaehdotus ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 8: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 9: Rakentamistapaohje

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikennetärinäselvitys, Liminka-Oulu kaksoisraide Ratasuunnitelma, Sitowise 2024



- Rautatiemeluselvitys, Liminka-Oulu kaksoisraide Ratasuunnitelma, Sitowise 2024
- Liito-orava, ja viitasammakkoselvitys, ratasuunnittelu Tampere-Oulu, Ramboll 2022
- Luontoselvitys, Komeetantien ympäristö, Macon 2024
- Zatelliitin rakennettavuusselvitys, Maveplan Oy 2020
- Zatelliitin sulfaattimaaselvitys, Maveplan Oy 2020
- Zatelliitin asemakaava-alueen luontoselvitys, Ramboll 2020
- Linnunradan logistiikkaterminaalin saavutettavuustarkastelut, WSP 2025
- Uranuksentien luontoselvitys, Kosteikkomaailma, 2026
- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2026

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan välisen esikauppasopimuksen pohjalta.

Asemakaava on kuulutettu vireille 15.10.2025 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 15.10.-14.11.2025 (khal 6.10.2025 § 299). Kaavaluonnos on asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 20.1.-20.2.2026 (khal 12.11.2026 § xx).

Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten 01.07.-04.09.2026 (khal § xx). Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen xx.xx.xxxx ja kunnanvaltuustoon xx.xx.xxxx.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa terminaalin rakentamiselle soveltuva tontti olemassa olevan Uranuksentien kohdalle, sekä tarkastella tarvittavissa määrin alueen liikennejärjestelyitä.

Puisto- ja lähivirkistysalueita muodostuu noin 2,4 ha, johon sisältyy hulevesien viivytysalueita. Suunnittelualan itäreunalle osoitetaan noin 1,7 ha verran suojaviheralueita rautatien varrelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Syntyvä teollisuustontin suunniteltu rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2027. Kosteikkoihin kohdistuvat muutostoimet pyritään aloittamaan heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Kaava-alueen eteläosan pellon metsittäminen aloitetaan heti sitovan rakentamistapaohjeen mukaisesti.



3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2 Ote vuoden 2024 ilmakuvasista. Kuvaan on merkitty punaisella katkoviivalla suunnittelualueen rajat.

Suunnittelualueen itä laidalla kulkee kunnan hulevesien hallinnan suhteen merkittävä kosteikkoalue, jonka pohjoispäädystä vesi ohjautuu pohjoiseen peltoalueelle ja länteen rautatien ali. Aivan eteläinen osa alueesta on viljelykäytössä olevaa peltoa. Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueelle on toteutettu Uranuksentie ja vesihuollon pumppaamo. Alueen keskivaiheilla sijainnutta metsää on hakattu kunnallistekniikan johtojen sijoittamista varten. Rautatien varressa sijaitsee umpeenkasvaneita, käytöstä poistuneita peltoja. Suunnittelualueen pohjoisosassa on lähivuosina toiminut tivolin parkkipaikkana. Luoteisreunassa sijaitsevat huonokuntoiset rakennukset on purettu vuonna 2025.



Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu



Kuva 3 Kartta, johon merkitty eri aikoina valmistuneiden luontoselvitysten sijainti suunnittelualueella. Vuoden 2026 selvitys koski koko suunnittelualueita.

Alueelle on toteutettu 3 luontoselvitystä, joista uusin on toteutettu vuonna 2026. Kaava-alueen pohjoisempia osia koskeva luontoselvitys on vuodelta 2020 ja se on tuotettu Zateeliitin kaavamuutoksen ja laajennuksen yhteydessä. Vuoden 2024 luontoselvitys koskee vain alueen eteläosassa sijaitsevaa peltoa. Selvitys on vuodelta 2024 ja sitä on täydennetty vuonna 2025 koskien viitasammakkoja. Vuonna 2026 toteutettu selvitys koskee koko kaavoitettavaa aluetta.

Suunnittelualue koostuu luonnoltaan monin osin ihmisvaikutteisista ympäristöistä, kuten pihasta, käytössä olevasta tai olleista pelloista tai tiealueista. Vuonna 2022 itäreunaan on toteutettu kosteikkoalue. Tontin keskivaiheilla on kuusivaltainen tuore kangasmetsä, joka on vuoden 2020 luontoselvityksessä arvioitu luonnon monimuotoisuuden suhteen paikallisesti merkittäväksi. Vuonna 2022 voimaan tulleen Zateeliitin kaavamuutoksen ja laajennuksen valmistelun yhteydessä ELY-keskuksen kanssa 5.10.2020 pidetyssä työneuvottelussa on todettu, että ilman tietynlaista lahoppuustoa ja toisiinsa kytkeytyviä viheralueita ainakin hömötiainen tulee katoamaan alueelta. Kokouksessa todettiin, että kunta voisi kaavoittaa myös sellaisia alueita, joiden tarkoitus on viherympäristön säilyttäminen.

Vuonna 2020 toteutetun luontoselvityksen jälkeen kyseistä metsää on hakattu Uranuksentien ja pumppaamon rakentamiseksi sekä kunnallistekniikan johtoja varten. Se on pirstaloitunut kahdeksi noin 9000 m² kokoiseksi alueeksi.



Vuonna 2021 valmistunut Uranuksentie on aiheuttanut alueelle padon, mikä on saanut aikaiseksi pienen kosteikon muodostumisen alueelle.

Kasvillisuus ja luontotyypit



Kuva 4 Suunnittelualueen luontotyypit vuodelta 2020 (Kosteikkomaailma 2020), Oikealla esitetty ilmakuva alueen nykytilanteesta. Erityisesti tuoreen kangasmetsän tilanne on muuttunut huomattavasti selvityksen laatimisen jälkeen.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee tuore kangasmetsä, jota on vuoden 2020 luontoselvityksessä kuvattu seuraavanlaisesti:

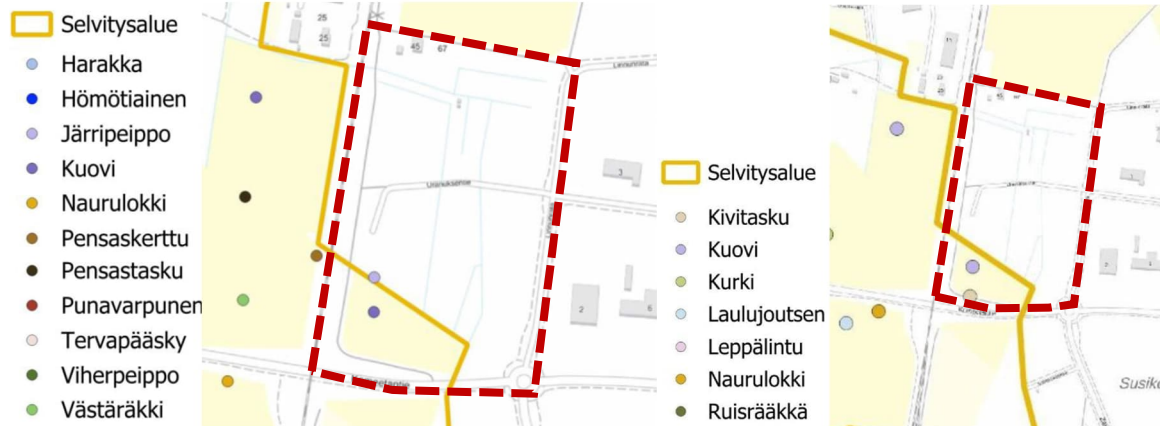
Metsikön puusto on enimmäkseen varttunutta ja paikoin esiintyy laho- ja maapuuta (lähinnä koivua). Tuoreen kankaan luonnontilaisuus ja edustavuus ovat jossain määrin heikentyneitä metsätalouskäytöstä johtuen. Metsässä ei havaittu luonnontilaiselle metsälle ominaista kerroksellisuutta eikä myöskään järeää laho- tai maapuuta (esim. kuusta). Metsäkuviolla voidaan kuitenkin katsoa olevan paikallista merkitystä luonnon monimuotoisuudelle, koska tämän kaltaiset varttuneet, suhteellisen luonnontilaisen kaltaiset, tuoreet kuusimetsät ovat Kempeleen peltovaltaisella alueella harvinaisia. (Kosteikkomaailma 2020)

Luontoselvityksen jälkeen metsä on pirstaloitunut sen läpi rakennetun Uranuksentien ja maanalaisten johtojen takia.

Alueen länsilaidalla on todennäköisesti vanha metsittynyt pelto, josta on muodostunut koivuvaltainen lehto. Eteläreunassa sijaitsee viljelykäytössä oleva pelto. Alueen itäreunassa kulkeva Zateeliitin kosteikko on hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn aluetta.



Linnusto

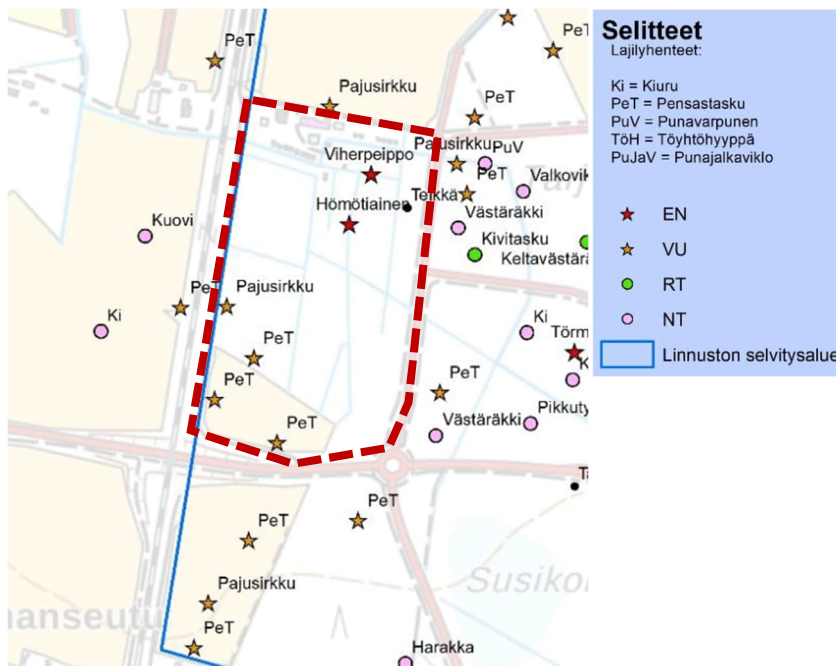


Kuva 5 Vasemalla kuvaote vuoden 2024 luontoselvityksen yhteydessä havaitut uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit. Kaava alue rajattu karttaa punaisella katkoviivalla. Oikealla saman luontoselvityksen yhteydessä havaitut direktiivilajit. Selvityksen perusteella suunnittelualueen eteläosassa pesivät kuovi ja järripeippo. Luontoselvityksen selvitysalue on merkitty keltaisella viivalla ja nykyinen suunnittelualue punaisella katkoviivalla.

Vuoden 2024 luontoselvityksessä peltoalueella havaittiin kuovi, kivitasku ja järripeippo. Näistä kuovin (silmälläpidettävä, direktiivilaji) ja järripeipon (silmälläpidettävä) todettiin pesivän alueella. Kuovi on pelloilla ja suoalueilla pesivä laji. Suunnittelualueen länsi ja pohjoispuolelta löytyy laajempia lajille sopivia elinympäristöjä. Järripeippo suosii elinympäristönään harvahkoja seka- ja havumetsiä.

Vuoden 2020 luontoselvityksessä kuusivaltaisesta kangasmetsästä havaittiin pesivä hömötiainen ja viherpeippo. Selvityksessä todetaan seuraavasti:

Metsäsaarekkeessa oli reviirit erittäin uhanalaisiksi luokitelluilla hömötiaisella ja viherpeipolla. Hömötiaista voidaan pyrkiä suojelemaan varttuneita metsiä ja lahoavaa lehtipuuta jättämällä. Muuttolintuja tehtyjen kartoitusten perusteella ei kerääntynyt ruokailemaan ja levähtämään selvitysalueelle.



Kuva 6 Ote Kosteikkomaailman vuonna 2020 tekemästä luontoselvityksestä. Kartassa osoitettu suojellisesti huomionarvoisten lintulajien reviirit tai havaintopaikat.

Laji.fi-sivustolle on vuoden 2020 jälkeen tehty kaksi lintuharrastajan merkitsemää havaintoa hömötiaisesta. Pajusirkusta on tehty lintuharrastajan havainto Zateelliitin kosteikon Komeetantiensuuntaisessa osassa, joka ei kuulu suunnittelualueeseen.

Liito-oravat, viitasammakot ja lepakot

Suunnittelualueella ei havaittu kummassakaan luontoselvityksessä liito-oravia tai niille soveltuvia yhtenäisiä metsäalueita.

Suunnittelualueella vuonna 2024 suoritetuissa lepakkokartoituksissa ei tehty havaintoja lepakoista (Macon, 2024). Selvitysalueella ja sen lähistöllä on laajoja avoimia peltoalueita, jotka eivät ole pohjanlepakon saalistusalueita. Teollisuusalueilla on paljon kovia pintoja, kuten aukeita piha-alueita, jotka on vähintään osin asvaltoitu sekä isoja nykyaikaisia teollisuushalleja tai -rakennuksia, jotka eivät ole lepakoille soveliaita rakennuksia.

Viitasammakoita ei havaittu soitimella suunnittelualueen eteläosissa vuoden 2024 luontoselvityksien yhteydessä. Vuoden 2020 luontoselvityksen mukaan Zateelliitin kosteikon hulevesilampareet voivat tulevaisuudessa kehittyä viitasammakon elinympäristöksi. Lampareiden läpi virtaava uoma on paikoitellen virtaukseltaan liian voimakas viitasammakon lisääntymiseksi, mutta lahdelmien kohdalla virtaus on paikoitellen melko vähäinen. Selvityksen aikana kosteikon rantakasvillisuus oli vielä melko vähäistä, mutta sen lisääntyessä alue voi muotoutua otolliseksi viitasammakoille ja muille sammakkoeläimille. (Kosteikkomaailma, 2020)

Vuoden 2026 selvityksen yhteydessä huomattiin, että vuonna 2021 rakennettu Uranuksentie, on aiheuttanut alueelle veden patoutumista, mikä on saanut aikaiseksi



pienen kosteikon muodostumisen alueen keskivaiheille. Selvityksen yhteydessä ei todettu soidintavia viitasammakoita. Koska kevät oli vähäluminen ja vastaavan tyyppisillä alueilla on viiden kilometrin säteellä tavattu viitasammakkoja, luontoselvittäjä on todennut, että kosteikko on hyvä kartoittaa varmuuden vuoksi myös keväällä 2027.

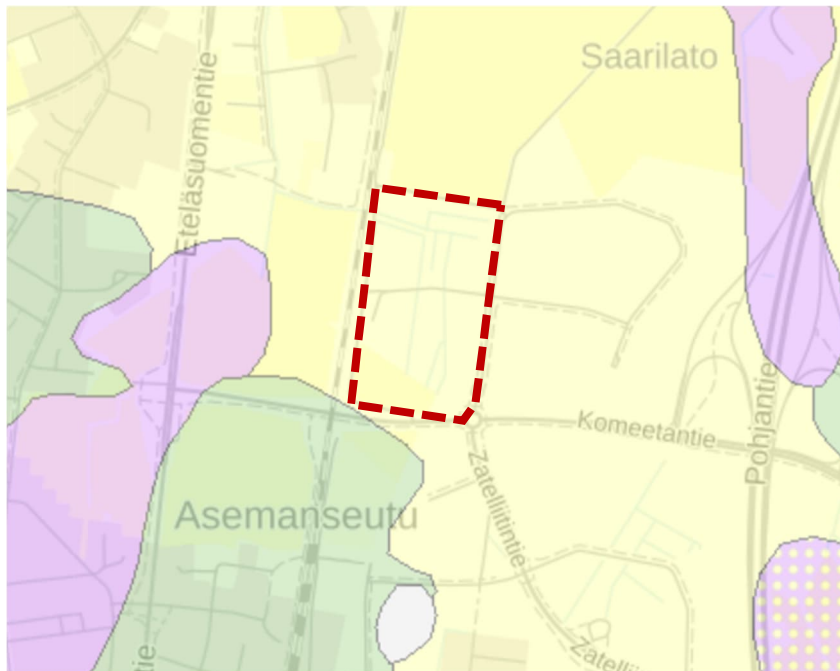
Suunnittelualueelta ei ole vuoden 2020 jälkeen tehty Laji.fi-järjestelmään merkintöjä viitasammakoista. Tietokanta on tarkistettu 11.6.2026.



Kuva 7 Ilmakuva Uranuksentien eteläpuolella sijaitsevasta kosteikosta, joka voi potentiaalisesti olla soveltuva viitasammakoiden lisääntymispaikka.



Maaperä ja rakennettavuus

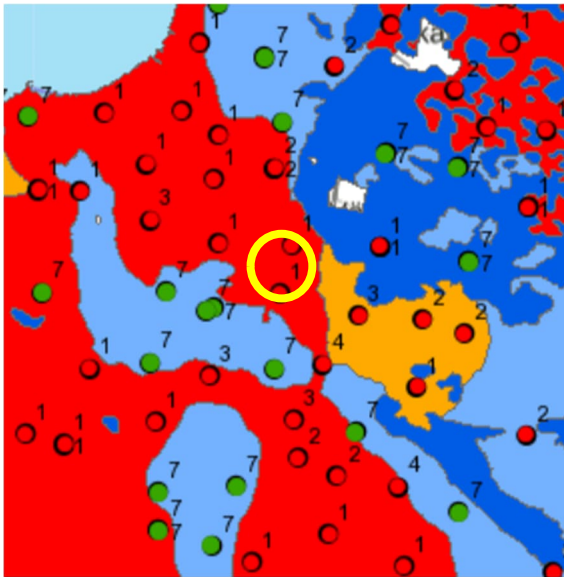


Kuva 8 Karttaote Geologiantutkimuskeskuksen Maankamara palvelusta. Suunnittelualueen maaperä on palvelun mukaan karkeaa hietaa (keltainen). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla suunniteltu asemakaava-alue.

Vuonna 2020 tehdyssä Maveplan Oy tuottamassa rakennettavuusselvityksessä käsitellään suunnittelualueella voimassa olevassa kaavassa mahdollistettuja kortteleita 3056 ja 3057. Selvityksen mukaan rakennuksille tulee jatkossa tehdä yksityiskohtaisemmat pohjatutkimukset sekä pohjarakennussuunnitelma. Jos alueelle tehdään syviä kaivantoja, on niiden stabiiliteetti tarkistettava erikseen. Sulfaattimaat ja happamien valumien ehkäisy on otettava huomioon suunnittelussa. Myös junaradan aiheuttama tärinä on huomioitava radan läheisyydessä.



Happamat sulfaattimaat



Kuva 9 Karttaote Geologiantutkimuskeskuksen happamat sulfiittimaat palvelusta. Suunnittelualueen suuntaa antava sijainti merkitty keltaisella ympyrällä karttaan. Uranuksentien kaavahankkeen etelä ja pohjoispuolella sijaitsee yksi tutkimuspiste, jossa on havaittu happamia sulfiittimaita. Kummankin pisteen kohdalla alkamissyvyudeksi on merkitty 0-1 m.

Geologian tutkimuskeskuksen kartta-aineiston mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella on suuri. Kesällä 2020 valmistuneen selvityksen mukaan (Sulfaattimaaselvitys, Kempeleen kunta Zateeliitin alue / Maveplan 2020) pohjamaassa esiintyy rikkiä koko alueella. Tehty sulfaattimaaselvitys antaa yleiskuvan alueen pohjasuhteista ja selvityksen mukaan jatkossa tarkemman suunnittelun yhteydessä on suositeltavaa tehdä rikkipitoisuutta tarkentavia tutkimuksia, kun tulevien rakenteiden ja pohjaveden korkotaso on tiedossa.



Pohja- ja pintavedet



Kuva 10 Ote Kempeleen kunnan ilmakuvasta, johon on merkitty sinisellä Kempeleenharjun pohjavesialueen valuma-alueen raja. Suunnittelualueen raja on merkitty kuvaan punaisella pistekatkoviivalla.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue on Kempeleenharju, jonka raja sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella.

Suunnittelualue kuuluu Myllyojan valuma-alueeseen, ja alueen läpi kulkee Tarjusoja. Alueen hulevesiä on ohjattu ojiin, mutta hulevesiä on myös ohjattu imeyttämään tonteilla. Zateeliitin puiston kosteikko on hulevesien viivyttämisen kannalta tärkeä valuma-alueelle. Sen on kooltansa tällä hetkellä riittävä, mutta tulevaisuudessa sen kapasiteettia on nähty tarpeen kasvattaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Zateeliitin teollisuus- ja yritysalueen länsireunaan. Alue ei ole rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse inventoituja maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. (www.kyppi.fi, tarkistettu 17.6.2026)

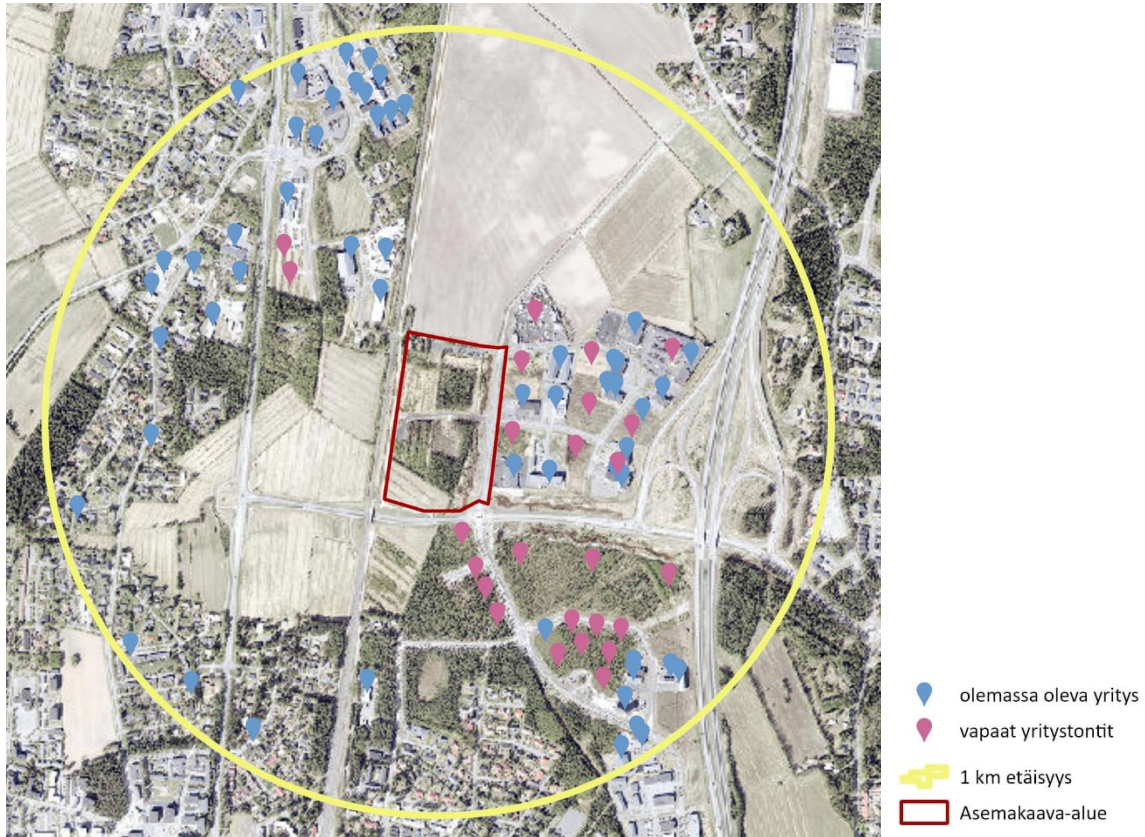
Taajamakuva

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole rakennuksia. Lähialueilla taajamakuvallista ilmettä on ohjattu yhtenäisellä rakentamistapaohjeella, mutta alue ei ole vielä rakentunut



kokonaisuudessaan valmiiksi. Identiteetiltään alueesta on muodostumassa suhteellisen yhtenäinen teollisuusalue.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta



Kuva 11 Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Zateeliitin teollisuusalueelle. Yhden kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee useita yrityksiä tai toiminimisiä yrittäjiä. Zateeliitin alue ei ole vielä kokonaisuudessaan valmistunut, joten lähellä on myös merkittävässä määrin rakentamattomia teollisuuden ja liiketilarakentamisen tontteja.

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole palveluita tai muuta elinkeinotoimintaa. Kilometrin säteellä sijaitsee monipuolisesti erilaisia yrityksiä ja palveluntuottajia. Suuriosa lähialueiden yritystonteista on liike- tai toimitila rakentamista. Junaradan läheisyyteen on sijoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Suunnittelualueen itäpuolelle on liikerakentamisen lisäksi muodostunut kaavan mukaisesti tilaa vaativia erikoiskaupan myymälöitä.

Liikenne

Alueen eteläreunassa kulkee Komeetantie, joka toimii yhteytenä moottoritien ja Eteläsuomentien välillä. Yhteys tulee tulevaisuudessa jatkumaan Piriläntielle asti mikä lisänee kunnan itä-länsisuuntaisen liikenteen määrää alueella. Suunnittelualueelle ei sijoitu julkisen liikenteen pysäkkejä. Moottoritien liittymän yhteydessä noin 500 metrin päässä on lähimmät bussipysäkit. Komeetantien yhteydessä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys.



Alue rajautuu lännestä Pohjanmaan junarataan. Pohjanmaanrata on suunnitteilla Liminka-Oulu kaksoisraide ratasuunnitelma, joka on hyväksytty ja saanut lainvoiman 9/2025. Ratahanke ei merkittävästi vaikuta alueen kaavoittamiseen.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa vesi-, viemäri-, hulevesi- ja sähköverkko, joiden päivitystarpeet kartoitetaan kaavahankkeen yhteydessä.

Maanomistus

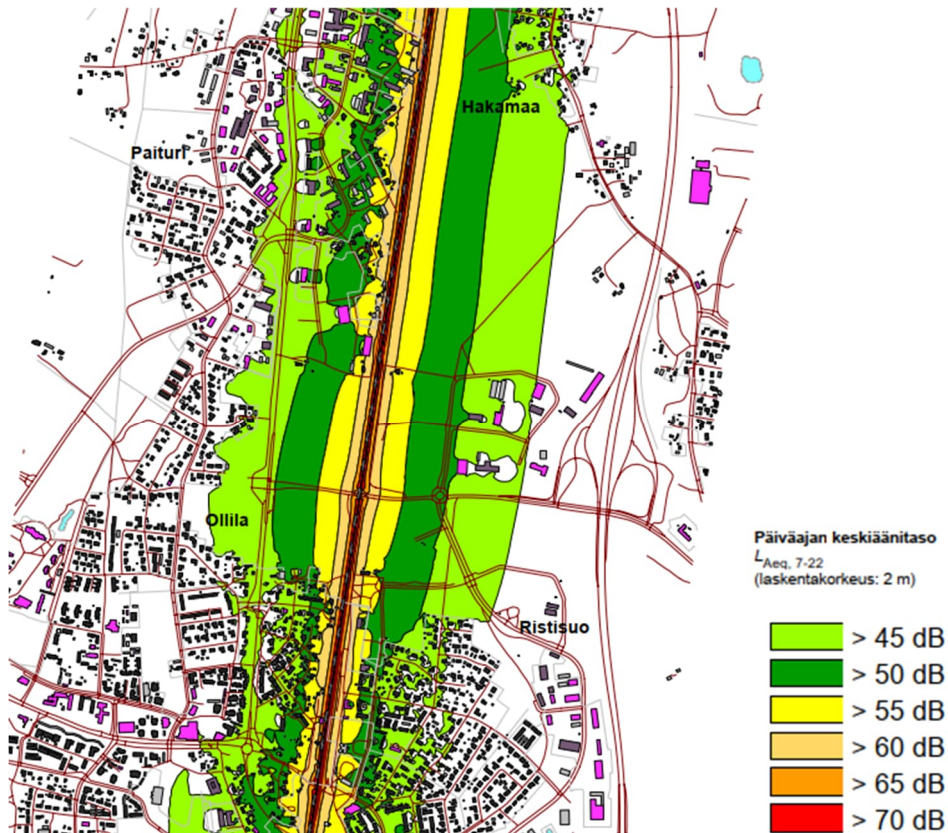


Kuva 12 Ote kunnan karttapalvelusta. Kunnan maaomistus näkyy oranssilla. Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.



Melu



Kuva 13 Kuvaote Liminka-Oulu ratasuunnitelman meluselvitysraportin nykytilanteen päiväajan melutilanteesta, Meluselvityksessä on huomioitu pelkästään rautatiestä johtuva melu. Suunnittelualue on rajattu karttaan mustalla ääriiviivalla.

Suunnittelualueesta ei ole toteutettu erillistä meluselvitystä, sillä valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (93/1992) ei sovelleta teollisuusalueilla.

Alue sijoittuu rautatien ja moottoritien väliin jäävälle kaistaleelle, jonka ympäristö on jo nykyisellään meluisa. Rautatiealueen melutaso on tutkittu kaksoisraiteen kaavamuutoksen yhteydessä. Moottoritien meluvaikutusta ei ole erikseen selvitetty tämän tai aikaisempien kaavahankkeiden yhteydessä. Voidaan arvioida, että todennäköisesti kaava-alueella suurilta osin ylittyy päiväsaikaan asumiseen ja oleskeluun soveltuvan 50 desibelin raja.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyon osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

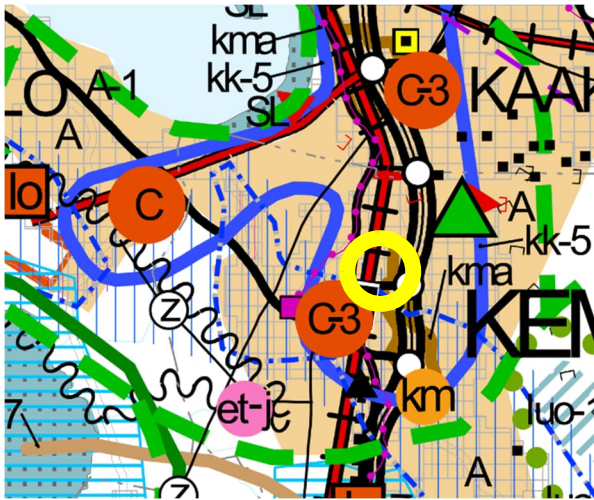


- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Maakuntakaava

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava määrättiin tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla maakuntahallituksen kokouksessa 18.8.2025 (§ 92).



Kuva 14 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat merkinnät:

Kaupunkikehittämisen kohdealue: Oulun kaupunkiseutu kk-1

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

Suunnittelumääräykset tiivistettynä: Kasvu Oulun kaupunkiseudulla tulee kohdistaa kuntakeskuksiin ja alakeskuksiin, joissa yhdyskuntarakennetta tulee täydentää ja eheyttää. Uudet asuinalueet on sijoitettava joukkoliikenteen kannalta edullisesti ja tiivistä pientaloasutusta suosien. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa keskuksiin tukemaan yhdyskuntarakennetta ja varmistaa niiden hyvä saavutettavuus kevyellä- ja joukkoliikenteellä. Yksityiskohtaisella suunnittelulla on edistettävä seudullisen virkistysalueverkoston toteutumista sekä turvattava Oulujoen suiston, Oulujokilaakson ja kaupunkiseutua yhdistävän vihervyöhykkeen jatkuvuus.

Oulun seudun laatukäytävä kk-5

Merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Suunnittelumääräykset tiivistettynä: Alueelle tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämis edellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiselle.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalue kma



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

Suunnittelumääräys tiivistettynä: Alueelle voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä myös keskustatoimintojen alueiden ja kaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle. Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavaran kauppaa.

Taajamatoimintojen alue

A

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

Suunnittelumääräykset tiivistettynä: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa on huomioitava alueiden käyttöönottojärjestys, taloudellisuus, ympäristön laatu ja kevyen liikenteen edellytykset. Suunnittelulla edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja taajamien selkeää kehittämistä. Maankäytössä tavoitellaan hyvää energiataloutta sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta suotuisia vyöhykkeitä. Uudisrakentamisen on sopeuduttava ympäristöön, ja kulttuuri- sekä luonnonperintöarvot on säilytettävä. Taajaman merkittävä laajentaminen edellyttää turvallisia liikennejärjestelyjä. Lisäksi tulee huomioida tulvariskialueet ja sään ääri-ilmiöt osana maankäytön suunnittelua ja hallintaa.

Tärkeä pohjavesivyöhyke



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

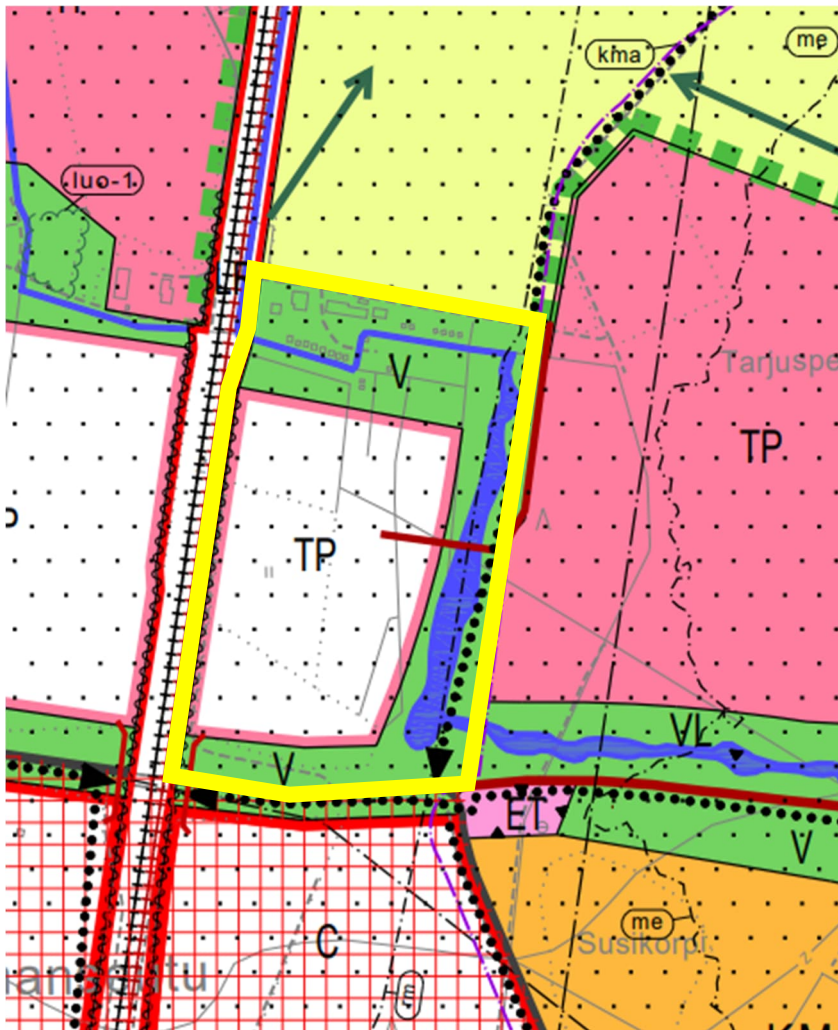
Merkittävästi parannettava nopean henkilöliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen päärata



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



Yleiskaava



Kuva 15 Ote kunnan ajantasaisesta yleiskaavayhdistelmästä. Asemakaava-alue merkitty karttaan keltaisella yhtenäisellä viivalla.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 §14 ja se on kuulutettu osittain voimaan 28.8.2019. Loppuosa yleiskaavasta kuulutettiin voimaan 6.10.2021 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden hylättyä valitukset.

Yleiskaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

Oulun seudun laatukäytävä

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

Suunnittelusuositus: Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen



kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.

Työpaikka-alue, TP ja TP

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Vaaleanpunaisella rajauksella osoitetulla TP-alueen merkinnällä on osoitettu uusi tai olennaisesti muuttuva alue.

Virkistysalue ja lähivirkistysalue V

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

Tiet ja yhteystarpeet

Komeetantie on seututie/pääkatu —, joka on suunnittelualan itäpuolella merkitty merkittävästi parannettavaksi (—). Sen varrelle on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn aluereitillinen yhteystarve (←•••••→). Alueellinen yhteystarve on merkitty myös suunnittelualan itäreunalle Väärälänperän ja Komeetantien välille.

Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue ja raideliikenteen melualue am ja rm

Vyöhykkeitä, joilla tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota meluntorjuntaan. Asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä, niin että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeet alitetaan sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuissa ulkotiloissa.

Raideliikenteen värinävaikutusalue tä

Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta.

Vesiuoma



Voimassa oleva asemakaava



Kuva 16 Ote Kempeleen kunnan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue merkitty karttaan punaisella yhtenäisellä viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa Kempeleen asemakaavan muutos Zateelliitin laajennus, joka on tullut voimaan 24.3.2021 (hyväksytty kvalt 1.2.2021 § 3). Suunnittelualueella rakentamista ohjaa voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen lounaisreunalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavoitettu alue on pääosin teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). TY-kortteleita koskee 14-, 53-, 63- ja 71-indeksit.

Indeksi -14 edellyttää rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä, koska maaperän kantavuus on heikko eikä tavanomainen perustaminen välttämättä ole riittävä. 53-indeksi käsittelee hulevesien hallintaa tonteilla. 63-indeksi kertoo sitovasta rakennustapaohjeesta ja 71-indeksillä osoitetaan, että kortteli kuuluu Oulu-Ylivieska rataosuuden laatukäytävään.

Alueelle sijoittuu myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja lähivirkistysalueita (VL) sekä suojaviheralue (EV). TY-tonttia koskee 59-indeksi, jonka mukaan tontilla sijaitseville teknisille aluevarauksille on oltava esteetön pääsy. VL-alueella on 54-indeksi, joka mahdollistaa ympäristötaiteen, hulevesialtaiden ja



mainoslaitteiden sijoittamisen alueelle. Edellä mainittuja alueita ei ole paljoa, ja ne ovat pinta-aloiltaan pieniä suhteessa teollisuudelle kaavoitettuun alueeseen. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu ajoneuvoliikenteen melualue (a), rautatieliikenteen vaikutusalue (tä) ja raideliikenteen melualue (rm).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. AKL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Uranuksentien kaavamuutosta ja laajennusta on ryhdytty valmistelemaan Kempeleen kunnan ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan välisen esikauppasopimuksen pohjalta. Ennen sopimuksen valmistumista kaavoituksen kanssa on käyty keskustelua hankkeelle mahdollisesti soveltuvista sijainneista. Kaavoitus katsoi, että Uranuksentien alue on vaihtoehtona soveltuva hankkeelle, sillä siihen on tämänhetkisen kaavan mukaisesti suunniteltu teollisuustoimintaa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 6.10.2025 (§ 299) tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamuutoksesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kunnan verkkosivuilla (www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:n nähtävilläolon aikana saapui yhdeksän lausuntoa. Oulun seudun ympäristötoimi ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pyysivät 13.11.2025 lisäaikaa lausuntojen antamiseen. Lisäaikaa lausunnon antamiseen myönnettiin kummallekin viranomaistaholle 21.11.2025 asti.



Luonnoksen pohjana on ollut alueelle teetetty teiden yleissuunnitelma, luontoselvitys ja rakennettavuusselvitys.

Valmisteluvaiheen palautteet

Kaavan nähtävillä oloaikana saapui kahdeksan viranomaislausuntoa, jonka lisäksi Pohjois-Pohjanmaan liitto jätti epävirallisen palautteen. Yksittäisiä tarkennuksia kaavaan pyysivät Pohjois-Pohjanmaan elinvoimakeskus ja Oulun museo- ja tiedekeskus (arkeologia ja rakennettukulttuuriympäristö). Suomen Erillisverkot Oy ilmoitti, ettei hankkeella ole vaikutusta heidän liiketoimintaansa.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) nosti palautteessaan esille erityisesti täydentävän viitasammakkoselvityksen ja hulevesiselvityksen tekemisen. Näiden lisäksi LVV kehotti tekemään yksittäisiä teknisiä tarkistuksia aineistoon.

Oulun seudun ympäristötoimi kehotti lausunnossaan teettämään hanketta koskevan meluselvityksen. Kunta järjesti asiaa koskien 31.3.2026 työkokouksen, jonka jälkeen ympäristötoimi on sähköpostitse todennut, ettei alueelle ole tarpeen tehdä erillistä meluselvitystä, mutta alueen melutilanne on tarkennettava kaavaselostukseen.

Saapuneet lausunnot ovat kokonaisuutenaan luettavissa liitteestä 6: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet.



4.6. Kaavaehdotus



Kuva 18 Ote asemakaavaehdotuksesta.

Asemakaava on asetettu ehdotuksena nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 01.07.2026- 04.09.2026 (khal 22.6.2026 § XXX).

Ehdotuksen pohjana on ollut luonnos vaiheessa teetettyjen selvitysten lisäksi päivitetty luontoselvitys ja SOK:n toteuttama hulevesiselvitys. Ehdotukseen on lisätty kosteikko alue kaava-alueen eteläpuolelle. Kosteikon tarkoituksena on kompensoida kaavoitettavan tontin alle jäävää potentiaalista viitasammakkojen lisääntymispaikkaa. Kosteikko on toteutettava ennen tontin rakentamista ja olemassa olevan kosteikon tuhoamista. Se on toteutettava erikseen laadittavan kosteikkosuunnitelman perusteella.

Ehdotusvaiheen palautteet

Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.



5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava yhdistää korttelit 3056 ja 3057 kortteliksi 3058 sekä muodostaa sen ympärille viher- ja liikennealueita. Kaavalla muodostuu yksi uusi teollisuusrakennusten tontti, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Suojaviheralueita muodostuu 1,70 hehtaaria ja lähivirkistysalueita (VL) 7,96 hehtaaria, joihin sisältyy hulevesien viivytysalueena toimivia kosteikkoja.

Liike- ja työpaikkarakentamiselle osoitetaan 6 hehtaaria. Kaavamuutoksella syntyvän tontin rakennusoikeus on 12 664 k-m².

5.2. Ympäristön laatu

Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan kanssa sitovana asiakirjana.

Kosteikkoa ympäröivää lähivirkistysaluetta kehitetään avoimena niittymäisenä ympäristönä. Tavoitteena on ylläpitää olemassa olevia viheryhteyksiä. Olemassa olevaa kosteikkoa ylläpidetään ja laajennetaan kaavamuutoksen mukaisesti. Hulevesien viivytystä pyritään parantamaan alueella.

Nykyinen eteläosan pelto pyritään osittain metsittämään. Alueen luoteisosaan osoitetaan kosteikkoalue, joka toteutetaan erillisen kosteikkosuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on toteuttaa rakentamisen alle jäävää kosteikkoa kompensoiva yhtä suuri tai suurempi kosteikkoalue. Kosteikkoalue on rakennettava ennen rakentamisen alle jäävän kosteikon tuhoamista. Metsittymistä autetaan tarvittaessa rakennustapaohjeessa mainituin toimenpitein.

Alue sijaitsee niin liikenne- kuin raidemelualueella, jotka huomioidaan kaavamääräyksiin. Rautatien aiheuttamaan tärinää pyritään hallitsemaan sijoittamalla rakennukset mahdollisimman kauas rautatiestä.

5.3. Nimistö

Alueelta poistuu Uranuksentie. Kaava-alueelle ei muodostu uusia nimettäviä katu- tai puistoalueita.



6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n (5.5.2017/257) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavan muutos- ja laajennus tukee Kempeleen kunnan elinvoimaa ja mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen Zateeliitin alueella. Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennelinjan läheisyydessä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu olemassa olevan liikenteen pääväylän ympärille (Komeetantie), sekä moottoritien läheisyyteen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Sään ääri-ilmiöihin kuten tulvien riskien hallintaan on varauduttu kaavamääräyksin, sekä kosteikon hulevesien viivyttämisen riittävyyden tarkastelulla. Rataliikenteen aiheuttama ääri on huomioitu kaavamääräyksissä tehtyjen selvitysten pohjalta.

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (93/1992) sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi. Kaavamuutosalueen lähiympäristö on pitkälti liike- ja toimitilojen aluetta, jossa ei sovelleta melun ohjearvoja.

Erillisessä sitovassa rakentamistapaohjeessa on ohjattu viheralueiden rakentamista, joiden kohdalla ei voida olla varmoja melun ohjearvojen täyttymisestä. Jos alueille toteutetaan oleskelurakenteita, on melu tutkittava ja tehtävä tarvittaessa meluntorjuntatoimia.

6.2. Ylemmät kaavatasot

Maakuntakaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan maakuntakaavan määräyksiä. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti Oulun seudun laatukäytävällä.

Yleiskaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä. Aluetta kehitetään ympäristöhaittaa aiheuttamattoman teollisuuden alueena. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti Oulun seudun laatukäytävällä.



6.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asuminen ja väestö

Asemakaava ei mahdollista asumista alueelle.

Palvelut

Alueelle ei sijoitu merkittävästi palveluja ja sen vaikutus ympäröivien alueiden palvelujen kuormitukseen on vähäinen. Työpaikkojen lisääntyminen tuonee jonkin verran työmatkaliikennettä läheisille julkisen liikenteen reiteille.

Alueelle toteutettava terminaalirakennuksen kautta kulkee vuosittain merkittäväosa Pohjois-Suomen päivittäistavarasta. Terminaalirakennuksen toteuttaminen tulee varmistamaan laajemmin Pohjois-Suomen alueen päivittäistavaroiden saannin.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella on olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, joista osa on siirrettävä toisaalle. Kunnallistekniikka on pyritty ensisijaisesti ohjaamaan suunnittelualan pohjois- ja itäpuolelle. Jo rakennettu jäteveden pumpppaamo puretaan ja Uranuksentie poistetaan käytöstä. Uranuksentietä voi käyttää tontin rakentamisen ajan, mutta se on poistettava käytöstä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Uranuksentien asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistettava tavaraterminäali tulee lisäämään raskasta liikennettä Zateeliitin alueella.

Terminaalien rakentaminen lisää alueelle muodostuvaa rekka- ja työpaikkaliikennettä. SOK:n nykyiseen terminaaliiin saapuu päivittäin 120–130 kuljetusajoneuvoa. Yritys on arvioinut, että liikennemäärä tulee kasvamaan noin 25 % nykyiseen Limingassa sijaitsevaan logistiikkaterminaaliiin nähden, joten suunniteltuun terminaaliiin tulee päivittäin noin 150–165 kuljetusajoneuvoa. Ruuhkatunteina saapuvien ajoneuvojen määrä voi olla jopa 19 kuljetusajoneuvoa.

Raskasliikenne tulee saapumaan ensisijaisesti moottoritietä. Yksityisten kuskien valittuja reittejä ja niiden suuntaa ei pystytä arvioimaan varmasti, mutta arviolta alle 10 % liikenteestä suuntautuu Etelä-Suomentien suuntaan. (WSP, 2025)

Raskaalla liikenteellä ei tule olemaan merkittävää vaikutusta nykyisten liikennejärjestelyjen riittävyteen läheisillä maantieliittymillä. Maantieliittymien kokoa tai mitoitusta ei ole tarpeen muuttaa, sillä ajouratarkastelujen perusteella ajoneuvoyhdistelmä tulee mahtumaan nykyisiin liittymiin (WSP, 2025). Kunnan katualueilla Komeetantien kiertoliittymään on tehtävä hienoisia muutoksia kiertoliittymän tiukkaan mitoituskokoon liittyen.

WSP on selvityksessään vaikutuksesta liikenteeseen seuraavaa:

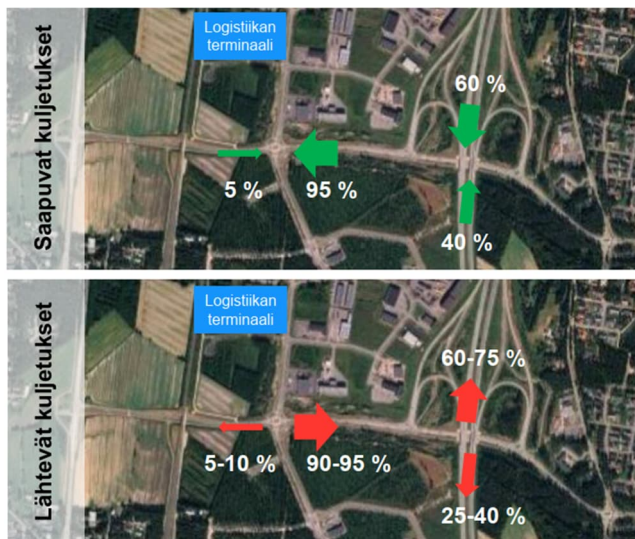
Oulun seudun vuonna 2025 päivitetyn liikennemallin mukaan on Komeetantiellä kohti



Eteläsuomentietä 5 600 ajoneuvoa (KAVL). Moottoritien ramppien ja Linnunradan välinen ajoneuvomäärä on 5 800. Kummassakin osuudessa 2,5–5,0 % kaikista ajoneuvoista on raskasliikenne, joka tarkoittaa 140–280 ajoneuvoa.

Logistiikkakeskus lisää raskasliikenteen määrää merkittävästi Komeetantiellä – erityisesti Linnunradan ja moottoritien ramppien välisellä osuudella. Vaikutus on kuitenkin vain paikallinen, sillä valtaosa kuljetusajoneuvoja saapuu ja poistuu moottoritien kautta. Pienempi osuus käyttää Eteläsuomentietä saapumis- tai poistumisreittinä. (WSP, 2025)

Mahdollisia poikkeustilanteita varten nykyinen Uranuksentie on säilytettävä varayhteytenä tontille. Komeetantien ja Linnunradan kiertoliittymää on suurennettava siten, että yhdistelmäajoneuvot mahtuvat varmemmin kulkemaan liittymästä rikkomatta katurakenteita.



Kuva 19 Kuva Saapuvan ja lähtevän liikenteen suuntautumisesta. Suuri osa liikenteestä suuntautuu kummassakin tilanteessa moottoritien suuntaan. (Kuva: WSP,2025)

6.4. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

Kaavan rakentamisen kustannukset jakautuvat arviolta vuosille 2026–2028 käsittäen pääosin uuden kadunosan rakentamista, kosteikon kunnostus- ja laajennustöitä. Rakentaminen pyritään toteuttamaan mahdollisimman nopeasti kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualueita varten tehtävät muutostyöt kustantavat arviolta noin 300 000 €.

Kunnan tonttimyynnin arvo alueella on laskennallisesti noin 500 000 €. Myynti toteutuu sopimuksen mukaan kaavan saatua lainvoiman.



6.5. Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Vuoden 2020 luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi arvioitu tuore kangasmetsä on Uranuksentien, sekä pumppaamon ja muiden johtovarausten rakentamisen yhteydessä pirstoutunut kahdeksi pieneksi metsäalueeksi. Voimassa olevan kaavan mukaisesti loputkin metsät tullaan tulevaisuudessa kaatamaan teollisuusrakentamisen tieltä, joten vaikutus sen säilymiseen on yhtä negatiivinen kuin mitä nykytilanne mahdollistaa.

Kaavan negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön pyritään pidemmällä aikavälillä kompensoimaan eteläisen peltoalueen metsittämisellä, sekä kosteikon ja sen lähialueen luonnon monimuotoisuutta tukemalla. Kyseisten alueiden hoitoa ja käyttöä ohjataan tarkemmin kaavan mukana hyväksyttävällä rakentamistapaohjeella.

Alueella ei tavattu vuoden 2026 luontoselvityksen yhteydessä viitasammakkoja, mutta Uranuksentie on vuoden 2021 jälkeen padonnut ympäristöä siten, että alueelle on syntynyt pieni potentiaalisesti viitasammakoille soveltuva kosteikko. Koska terminaalin rakentaminen takaa merkittävässä määrin Pohjois-Suomen päivittäistavaran saannin, kaavaehdotuksessa on esitetty, että kyseinen kosteikko kompensoidaan kaava-alueen eteläpuolen EV-alueelle toteutettavalla kosteikkoalueella. Kosteikko on rakennettava ennen alueen rakentamista ja sen vesitasapainosta on huolehdittava viivyttämällä alueella vettä, sekä tarvittaessa pumppaamalla kosteikkoon vettä läheisestä Zateelliitin kosteikosta. Kosteikon toteuttamisesta on tehtävä erillinen kosteikkosuunnitelma. Kosteikon rakentamisesta ja yleisesti viheralueiden ylläpitoa on ohjattu tarkemmin sitovassa rakentamistapaohjeessa.

Maisemavaikutukset

Kaavamuuotosalueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita, eikä sisällä suojeltavia maisemallisia arvoja.

Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaava lisää läpäisemättömän pinnan määrää alueen nykytilasta. Hulevesien viivytystä ja imeytystä ohjataan uudessa kaavassa vesitilanteen hallitsemiseksi 53-indeksillä.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kaavaehdotuksen mukaisesta terminaalirakennuksen tontista on tehty erillinen hulevesiselvitys. Hulevesiselvityksen ohjeiden mukaisesti kaavaa on tarkennettu hulevesien viivyttämisen ja työmaa-aikaisten hulevesien käsittelyn suhteen. Mahdollisen

Tontin hulevesiä ei ohjata Zateelliitin kosteikkoon. Viivytysojien purkupäähän sijoitetaan lietepesät, patorakenteet ja sulkuventtiiliset padotuskaivot. Sulkuventtiili estää erityistilanteissa syntyvien haitallisten aineiden, kuten tulipalossa sammutusvesien, pääsyn ympäristöön. (Ramboll, 2026)



Asemakaavan muutos ja laajennus ei sijaitse pohjavesialueella tai rantavyöhykkeellä.

Ilmastovaikutukset



Kaava 1 Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen kuvattuna KILVA-työkalun vastausten perusteella.

Ilmastovaikutuksia on arvioitu käyttämällä Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen toteuttamaa KILVA-työkalua. Työkalu on yleispiirteinen ja sen lopputuloksena syntyy lista kaavan heikkouksista ja vahvuuksista. Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen; luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

KILVAN pohjalta suunnitellun kaavan vahvuuksia ovat:

- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Kaavan heikkouksia ovat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakentamistapaohje. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan [karttapalvelusta](#) kaavoituksen asemakaava tasolta.

7.2. Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan rakentaminen tulee tapahtumaan arviolta vuosien 2027–2028 aikana.

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus sekä rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeet on laadittu ja viedään hyväksymiskäsittelyyn osana nyt laadittavaa kaavaa.

7.3. Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueen osalta toteutumisesta vastaa tienpitäjä eli valtio. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 22.06.2026

Asemakaava-arkkitehti, Reetta Lehtiranta

