



Kaavaselostus

Kempeleen asemakaavamuutos / Vihiluoto,
kortteli 23005



KEMPELE

SWECO 

Sweco Finland Oy
Projekti
Työnumero
Asiakas
Tekijä
Päiväys

Reg. No. 2661738-3
Vihiluodon kortteli 23005 ak
25010248N/A
Kempeleen kunta
Iikka Ranta, Noora Kela
13.1.2025

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
	Kaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset.....	5
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	6
	1.1 Kaava-alueen sijainti	6
	1.2 Kaavan tarkoitus	6
2	Tiivistelmä.....	6
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
	2.2 Asemakaava.....	7
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3	Lähtökohdat.....	8
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
	3.1.1 Sosiaalinen ympäristö.....	8
	3.1.2 Maisema	8
	3.1.3 Luonnonympäristö	10
	3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	14
	3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	16
	3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö	16
	3.1.7 Palvelut ja virkistys	16
	3.1.8 Liikenne.....	17
	3.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	18
	3.1.10 Maanomistus	20
	3.2 Suunnittelutilanne.....	20
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	20
	3.2.2 Maakuntakaava.....	20
	3.2.3 Yleiskaava.....	22
	3.2.4 Oulun seudun kuntien yhteiset kehityssuunnitelmat.....	22
	3.2.5 Asemakaavat	22
	3.2.6 Rakennusjärjestys	23
	3.2.7 Pohjakartta.....	23
	3.2.8 Melutason ohjeavot	23
	3.2.9 Ohjelmat, strategiat ja aiemmat selvitykset	24
	3.2.10 Viitesuunnitelmat	24
	3.2.11 Rakennemallit.....	25
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	26
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	26
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	26

4.3.1	Osalliset	26	
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	26	
4.3.3	OAS-vaiheen palaute.....	27	
4.3.4	Kaavarunkovaiheen palaute	27	
4.3.5	Valmisteluvaiheen kuuleminen	28	
4.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	28	
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	28	
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen ..	28	
5	Asemakaavan kuvaus	34	
5.1	Kaavan rakenne	34	
5.1.1	Mitoitus.....	34	
5.1.2	Palvelut	34	
5.2	Aluevaraukset.....	34	
5.2.1	Korttelialueet	34	
5.2.2	Muut alueet	34	
5.3	Asemakaavamääräykset.....	34	
6	Kaavan vaikutukset	36	
6.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	36	
6.1.2	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	40	
6.1.3	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	40	
6.1.4	Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon	40	
6.1.5	Vaikutukset meluun, tärinään ja muihin ympäristöhäiriöihin.....	41	
6.1.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön	42	
6.1.7	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	42	
6.1.8	Taloudelliset vaikutukset.....	43	
6.2	Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin	44	
6.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	44	
6.2.2	Suhde maakuntakaavaan	44	
6.2.3	Suhde yleiskaavaan.....	44	
6.2.4	Suhde Oulun seudun kuntien yhteiseen kehityssuunnitelmaan	44	
7	Asemakaavan toteutus	45	
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45	
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	45	
7.3	Toteutuksen seuranta	45	

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos/ehdotus 1:2000

13.1.2025

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

6.12.2022

Seurantalomake

lisätään ehdotusvaiheessa

Rakentamistapaohjeet

lisätään ehdotusvaiheessa

Kaavatyön yhteydessä laaditut erillisselvitykset

- Liikenneselvitys	5.11.2024
- Hulevesiselvitys (alustava, täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen)	2024
- Luontoselvitys	30.9.2024
- Rakennettavuusselvitys	2.8.2024



1 Perus- ja tunnistetiedot

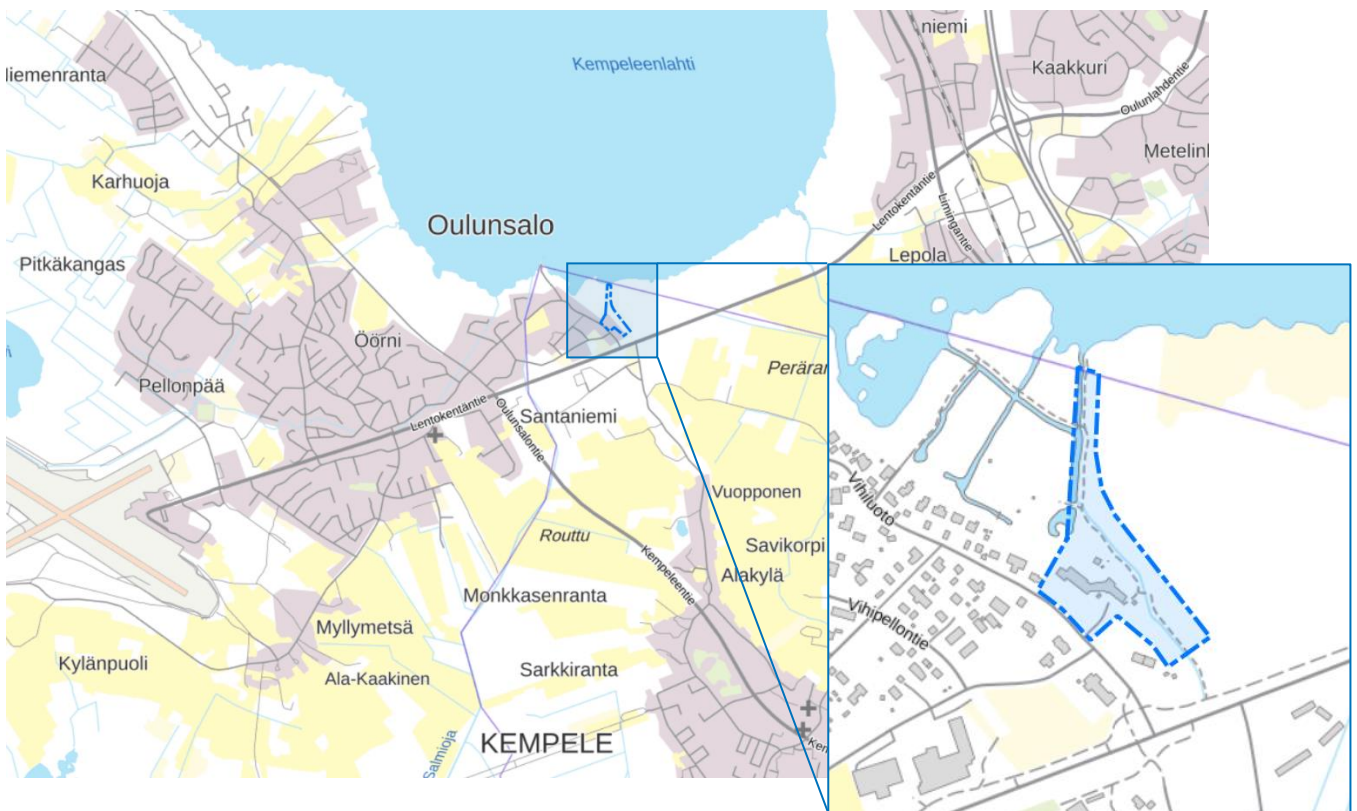
Kaavan nimi: Kempeleen asemakaavamuutos / Vihiluoto, kortteli 23005

Asemakaavan muutos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kempeleen kunnan korttelin 23005 tontti 12 sekä siihen liittyvä virkistysalue.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen kunnan pohjoisosassa Vihiluodon tilasto- ja pientilastoalueella (113/023). Kaavamuutosalue sijaitsee Lentokentätien ja Kempeleenlahden välisellä alueella. Asemakaavan muutos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää lähivirkistysaluetta tarpeellisin osin.



1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää yhdyskuntarakennetta Vihiluodon työpaikka-alueen läheisyydessä sekä osoittaa lisää asumista intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle.

Kaavoitukseen on ryhdytty korttelin 23005 tontin 12 omistajan aloitteesta. Vihiluodon asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuin-kerrostalo- sekä pientalorakentamiseen (AKR) ja rakennusoikeuden kasvattamista. Lisäksi asemakaavamuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 29.11.2022 § 363 Kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä
- 7.12.2022 Kuulutus vireilletulosta
- 8.12.2022–13.1.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRL 63 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että korttelin 23005 tontille 12 on mahdollista rakentaa matkailua palvelevien rakennusten sijaan asuintaloja. Rakennusoikeutta lisätään ja kaavamerkinnot päivitetään vastaamaan nykytarvetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.



3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on taajaman reunalla sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Alueella on muutamia olemassa olevia rakennuksia, puustoa, ulkoilureittejä ja vesikanava.



Ortoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu vaaleansinisellä.

3.1.1 Sosiaalinen ympäristö

Vihiluodossa on asuinrakennuksia noin 80, joista pääosa on omakotitaloja. Asukkaita on noin 250. Vihiluodon väestö on kasvanut 10 vuoden aikana noin 7 %:lla, mutta väestönkasvu on tasoittunut eikä kasvua enää juurikaan ole. Mikäli tavoitteen mukainen asemakaavamuutos toteutuu, Vihiluodon asukasmäärä kasvaa laskennallisesti noin 140–180 asukkaalla.

Vihiluoto on merkittävä yritysalue ja siellä on noin 750 työpaikkaa. Alueen yrityskenttää on mahdollista laajentaa edelleen, sillä alueella on yhä rakentamattomia toimitilatontteja.

3.1.2 Maisema

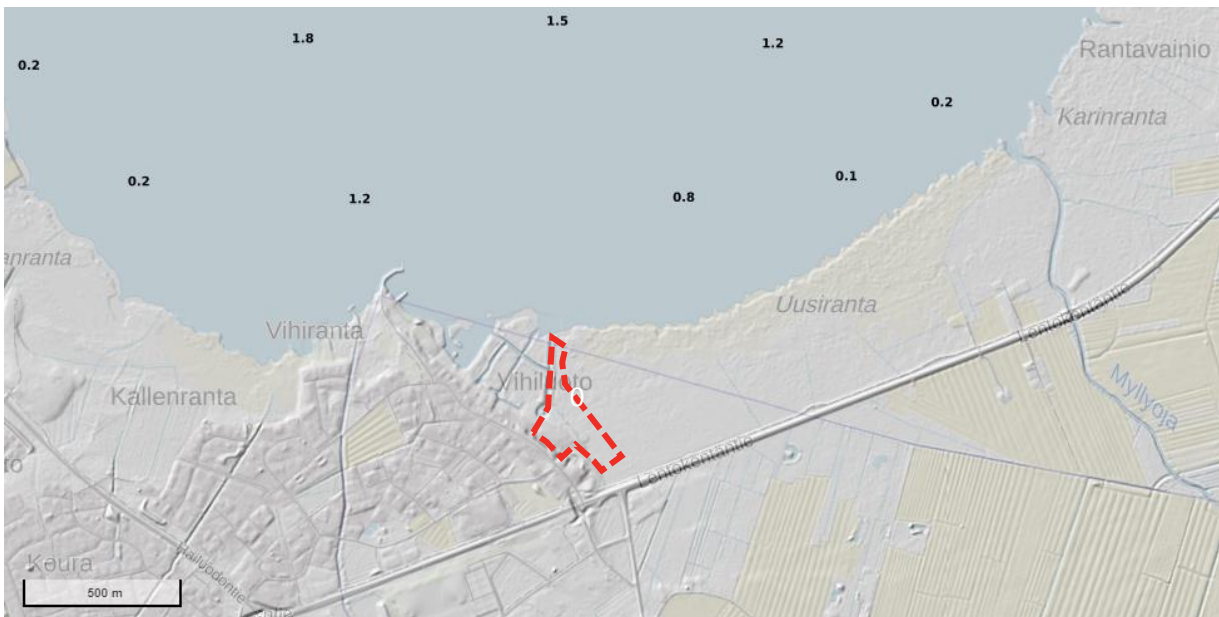
Suunnittelualue sijaitsee alavalla alueella Perämeren rannikolla. Maisema on avaraa sekä maastonmuotojen loivapiirteisyyden että meren läheisyyden vuoksi. Maasto on varsin tasaista: suunnittelualueen korkeus vaihtelee välillä 0–6 m merenpinnan yläpuolella. Alueen korkeimmat kohdat sijaitsevat sen lounaisnurkassa.



Suunnittelualueen eteläosa on melko puustoinen, kun taas pohjoissakara lähes puuton. Merkittävinä maisemallisina elementteinä erottuvat pohjoisen suunnalla Kempeleenlahti ja sen takana siintävä Oulun kaupunkikeskusta sekä aluetta etelän puolelta reunustava Lentokentäntie, joka on erittäin pitkä lähes viivasuora tie, joka halkoo Kempeleen ja Oulunsalon maalais- ja taajamamaisemaa. Suunnittelualue sijaitsee kohdassa, jossa taajama vaihtuu nopeasti merenrantapuustoksi ja laajoiksi peltoalueiksi.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti viistoilmakuvassa. Ilmakuva on vuodelta 2022.



Rinnevarjoste, merikartan syvyyspisteet ja suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Varjosteesta erottuvat erityisesti tienpenkat, kanaalit ja ojat sekä suunnittelualueen rakennettujen pihapiirien ympäristöt. (Rinnevarjoste: MML, merikartta: Traficom, kartta-pohja: Paikkatietoikkuna).



Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tai sellaisen lähiympäristössä. Laaja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Limingan lakeuden kulttuurimaisema sijaitsee lähimmillään noin 3,5 km päässä, Oulujoki- ja Oulujoen suun kulttuurimaisemat noin 11 km päässä ja Hailuoto noin 18,5 km päässä suunnittelualueesta. Maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Pohjantie ja Oulujoen suun kulttuurimaisema sijaitsevat lähimmillään 6,5 km päässä sekä Sanginjokivarren kulttuuri- ja luonnonmaisemat noin 10,5 km päässä.



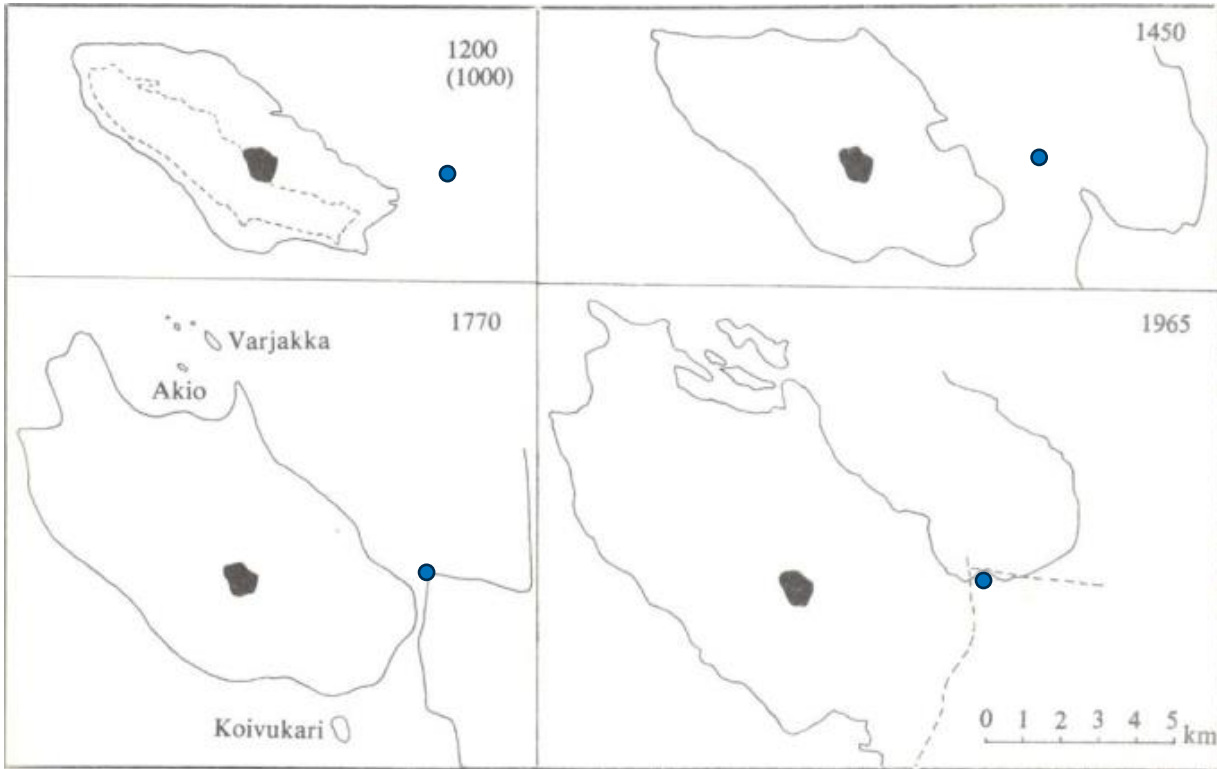
Kartta, jolla valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on esitetty turkoosilla ja maakunnallisesti arvokkaat alueet vihreällä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä (kuvan keskellä, Kempele-tekstistä ylöspäin).

3.1.3 Luonnonympäristö

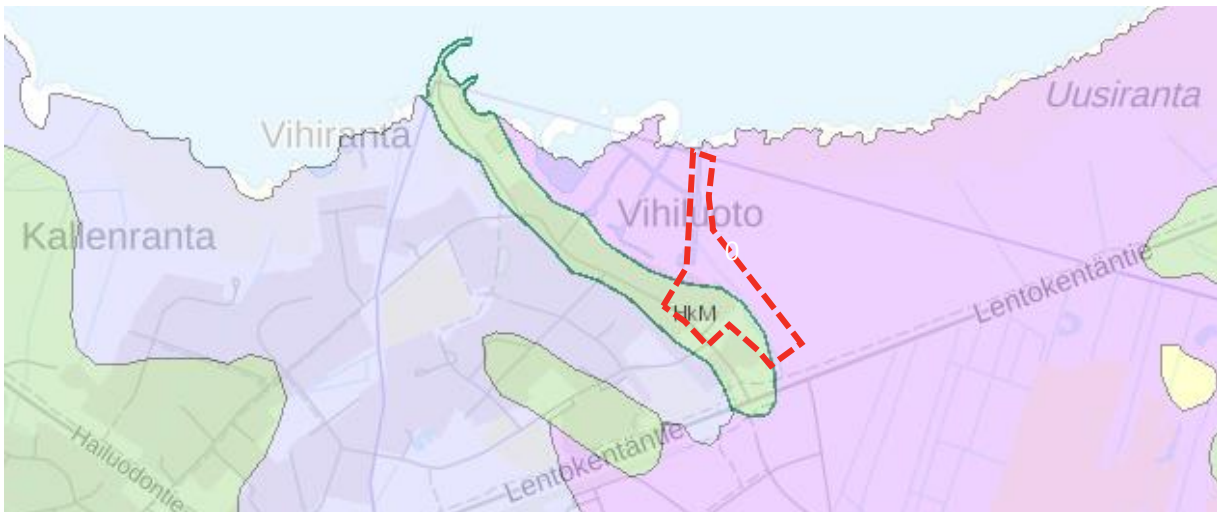
Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jossa ihmistoiminnan jälki näkyy selvästi, eikä alueella ole täysin luonnontilaisia ympäristöjä. Alue sijaitsee aivan Perämereen kuuluvan Kempeleenlahden eteläpuolella. Itse suunnittelualueen sisällä ei ole vesistöjä, mutta alueelle on rakennettu keinotekoisia vesikanavia.

Suunnittelualueen luonnonympäristön olosuhteisiin vaikuttavat olennaisesti meren läheisyys, maankohoamisilmiö ja maanpinnan sekä merenpohjan tasaisuus. Kempeleenlahti on matala ja pohjanmuodoitetaan varsin tasainen merenlahti. Myös suunnittelualueen lähiympäristön rannat ovat erittäin loivia, mikä osaltaan vaikuttaa sekä alueen kasvillisuuteen että eläimistöön. Pohjanlahden alueella maankohoaminen on nopeampaa kuin merenpinnan nousunopeus, ja yhdistettynä matalaan merenlahteen tämä tarkoittaa sitä, että rantaviiva vetäytyy hitaasti kohti lahden syvimpiä osia. Oulun–Kokkolan edustan merialueella maanpinta kohoaa nykyään noin 80–90 cm sadassa vuodessa.

Alueen maasto on alavampaa kuin ympäröivillä seuduilla. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Oulunsalo oli noin 1700-luvulle saakka saari, ja suunnittelualue sijaitsee kohdassa, jossa Oulunsalon ja mantereen välinen salmi kuroutui vuosisatojen saatossa hiljalleen umpeen. Suunnittelualueen lähistöllä on erilaisia rantakerrostumia, ja entisen salmen kohdalla maalajeina on tyypillisesti esimerkiksi hiesua ja hietaa. Itse suunnittelualueen pohjois- ja itäosan pinta- ja pohjamaalaji on hienoa hietaa ja lounaisosassa on hiekkavaltaista harjumuodostumaa.

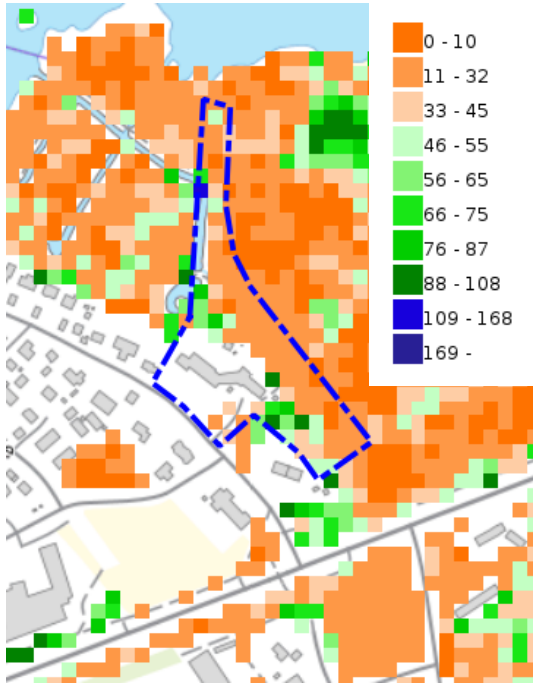


Oulunsalo oli aikanaan mantereesta irrallinen saari. Saari kasvoi kiinni mantereeseen 1700-luvun lopulla. Kartoille on merkitty mustalla nykyinen Papinjärvi ja sinisellä suunnittelualan likimääräinen sijainti. (Kartat Hiltunen 1987).

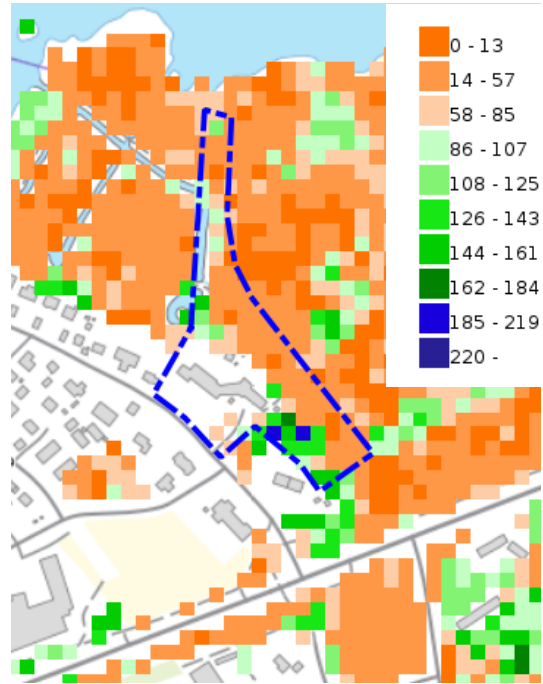


Pinta- ja pohjamaalajit (Kartta: GTK Maankamara). Violetilla värillä on merkitty alue, jolla pinta- ja pohjamaalaji on hienoa hietaa ja vihreällä HkM-merkinnällä hiekkavaltainen harjumuodostuma. Alueen nykyinen rakentaminen keskittyy erityisesti harjumuodostuman alueelle.

Suunnittelualan puusto on pääosin nuorta, alle 45-vuotta vanhaa, mutta alueen eteläosassa on vähäisissä määrin jopa 88–108-vuotiasta puustoa. Puusto on myös pääosin matalaa, alle 8,5 metrin korkuista, pois lukien edellä mainitut iäkkäämmän puuston alueet, joilla korkeus voi yltää jopa 20 metriin. Alueella kasvaa sekä havu- että lehtipuustoa ja matalampaa kasvillisuutta.

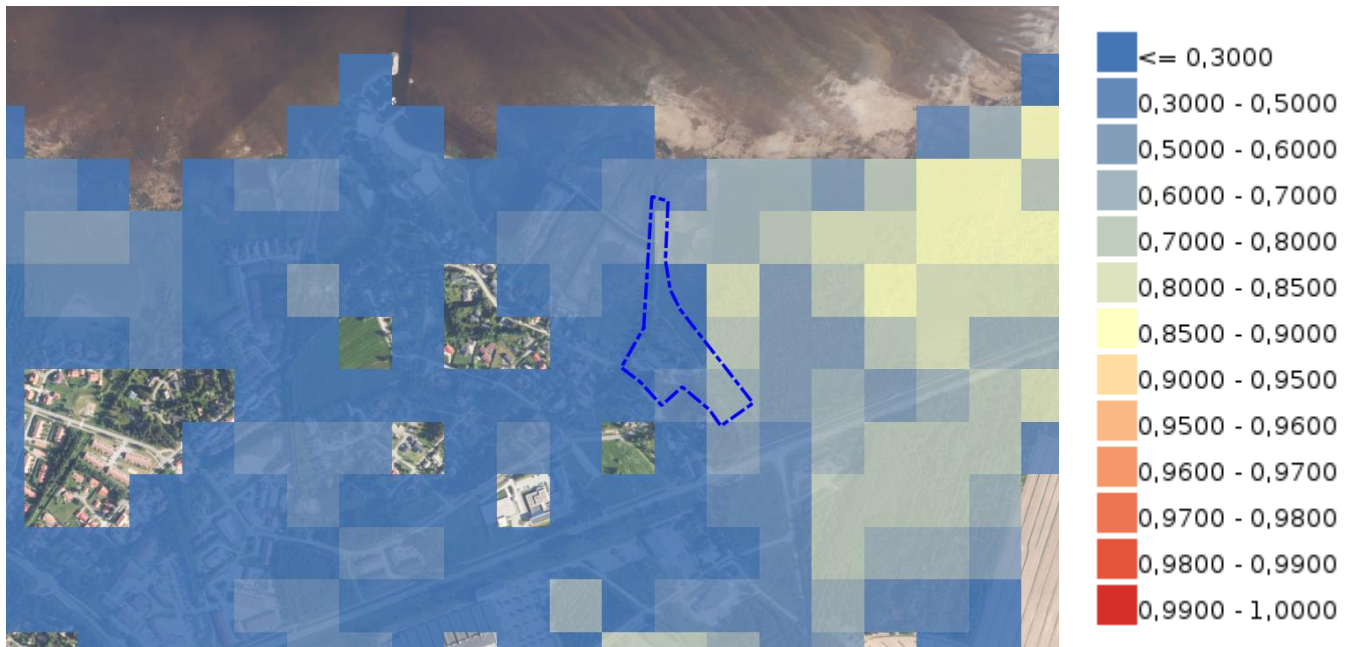


Puuston ikä (v) vuonna 2021 (Luonnonvarakeskus).



Puuston keskipituus (cm) vuonna 2021 (Luonnonvarakeskus).

Monimuotoisuudelle tärkeiden metsäalueiden arvoja kuvastavan Suomen ympäristökeskuksen Zonation-aineiston perusteella suunnittelualueen ja sen lähiympäristön metsä ei ole arvoiltaan erityisen monipuolinen. Suunnittelualueen itäpuoleisella rakentamattomalla rantakaistaleella arvoja on hieman enemmän.



SYKE:n Zonation-aineisto suunnittelualueen ympäristössä, alla ortoilmakuva. Monimuotoisuusarvoja osoittava väriskaala muuttuu sinisestä (vähäisimmät arvot) keltaisen kautta punaiseen (suurimmat arvot).

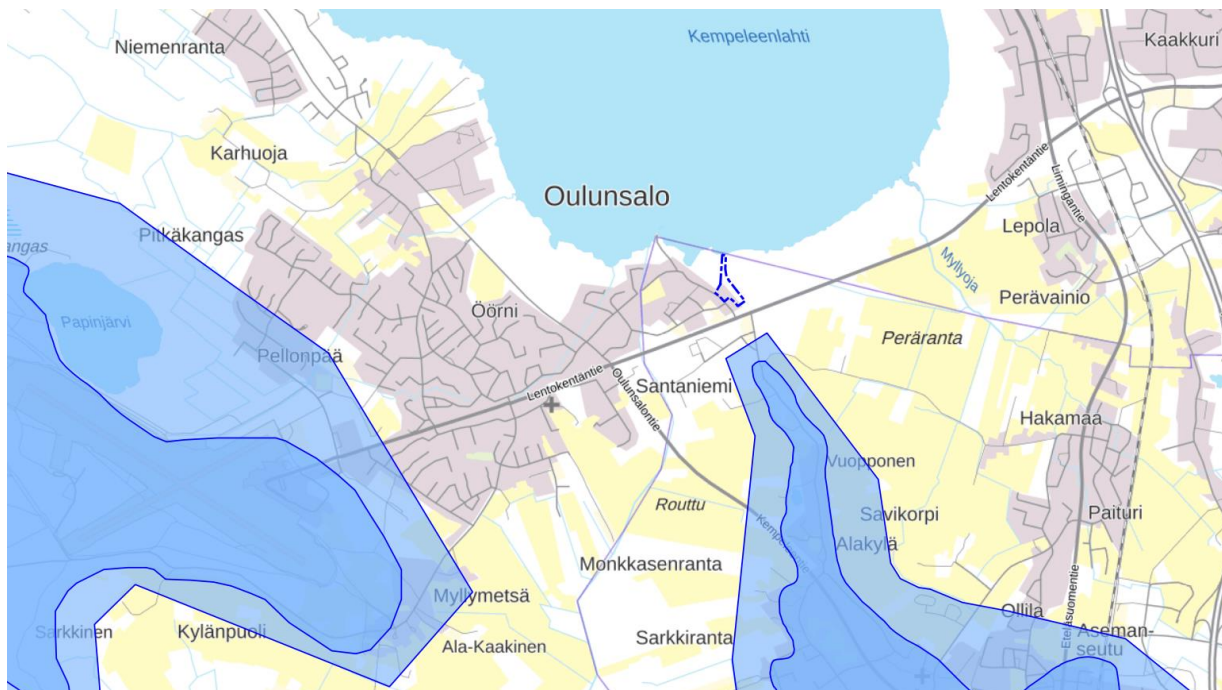


Suunnittelualueen sisällä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai muita esimerkiksi laeilla suojeltuja elinympäristöjä. Suunnittelualueen itäpuolella, lähimmillään noin 65 metrin etäisyydellä, sijaitsee yksi osa Natura-alueesta Kempeleenlahden ranta (SAC/SPA). Alue on suojeltu sekä luontotyyppien että lintudirektiivin perusteella. Kempeleenlahti on laaja lahti, jonka matala vesialue ulottuu kauas rantaviivasta. Natura-alueen tietolomakkeen mukaan alueen luontotyypit muodostavat edustavan maankohoamisrannikon sukkessiosarjan: tyypillistä alueelle ovat etenkin kosteat ja luhtaiset kasvillisuustyytit. Kempeleenlahden pesimälinnustossa ovat vesilinnut ja kahlaajat hyvin edustettuina ja muutolla levähtävät kannat ovat huomattavia. Alueella esiintyy säännöllisesti vaateliaita lintuvesille ominaisia lajeja. Alueen rantaniittyjä ja -luhtia on hoidettu 2010-luvulta alkaen laiduntamalla. Hoitotoimenpiteet ovat vaikuttaneet myönteisesti alueen suojelun perusteena oleviin lintulajeihin ja osaan luontotyypeistä.



Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Kempeleenharju, sijaitsee lähimmillään noin 220 metrin etäisyydellä, ja varsinainen muodostumisalue noin 420 metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta. Kempeleenharjun pohjavesialue on 1. luokan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Lisäksi alueesta noin 3 km länteen sijaitsee Salonselän pohjavesialue, joka on niin ikään 1. luokan pohjavesialue.

Kempeleenlahden rannan Natura-alueen osa-alueiden sijainti (harmaa täyttö) suhteessa suunnittelualueeseen (sininen rajaus).

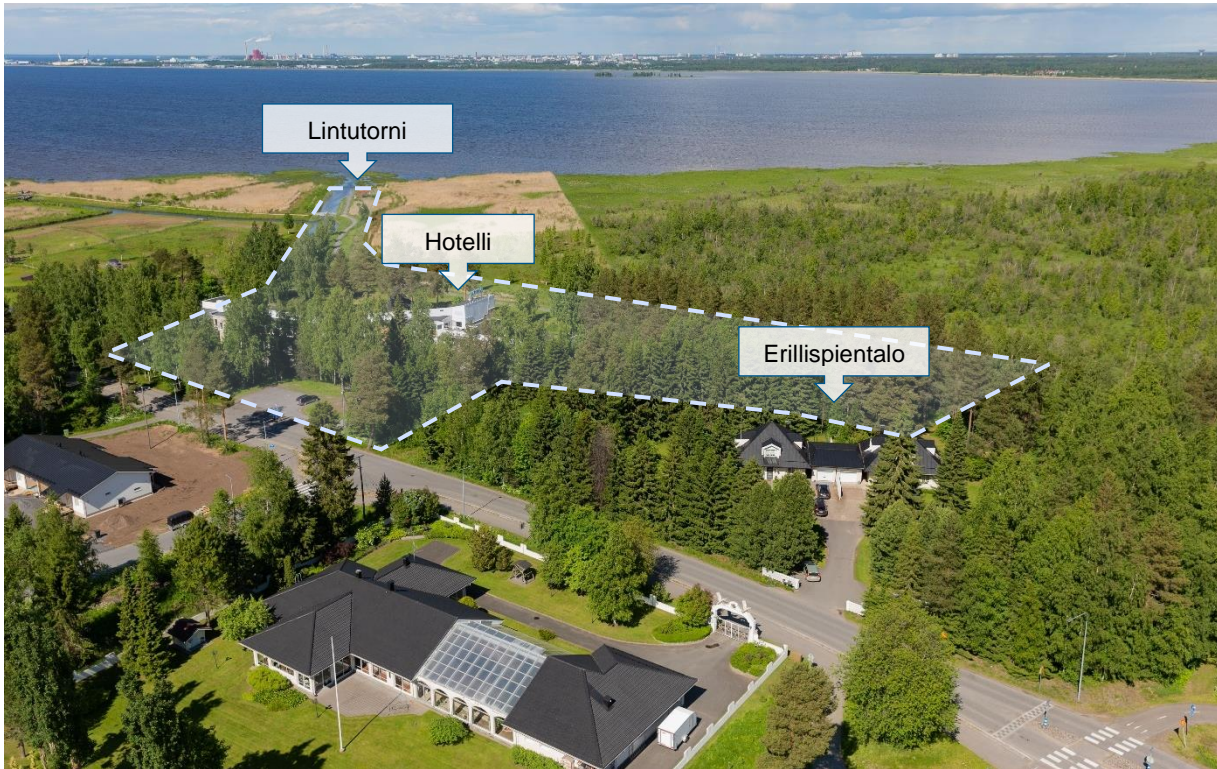


Suunnittelualueen (sininen pistekatkoviiva) läheisyydessä sijaitsevat pohjavesialueet (pohjavesialueen rajaus vaaleammalla ja laajemmalla täytöllä, varsinainen muodostumisalue tummemmalla ja suppeammalla täytöllä).



3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on väljästi rakentunut: alueella on hotelli ja kahdelle kiinteistölle paritalomaisesti toteutettu erillispientalo sekä alueen pohjoisosassa lintutorni. Alueella on myös rakentamattomia kiinteistöjä.



Viistoilmakuva, jolle on merkitty suunnittelualueen likimääräinen sijainti sekä alueella sijaitsevia rakennuksia.

Suunnittelualueen ulkopuolella sen lähiympäristössä on erillispientaloja ja toimitilarakennuksia, jotka muodostavat omat erilliset kokonaisuutensa. Alue on yleisilmeeltään vehreä ja omakotitalopainotteinen. Vihiluodon alue on tiivistynyt huomattavasti menneinä vuosikymmeninä ja täydennysrakentaminen jatkuu edelleen.



Vihiluodon erillispientalo- ja toimitilarakennusten alueiden kehittyminen vuodesta 2014 (vasemmalla) vuoteen 2024 (oikealla).

Asuinrakennukset ovat matalia, korkeintaan kaksikerroksisia. Vihiluodon erillispientaloalue on rakentunut tiiviiksi kokonaisuudeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä tontit ovat melko pieniä ja rakennukset kookkaita suhteessa kiinteistöjen kokoon. Piha-alueiden pientä kokoa kompensoivat lähiympäristön yleiset virkistysalueet. Alueella on edelleen myös rakentamattomia kiinteistöjä.

Toimitilarakennukset on keskitetty Lentokentäntien varrelle ja ne ovat asuinrakennuksiin verrattuna huomattavasti kookkaampia sekä pinta-alaltaan että korkeudeltaan. Toteutuneiden toimitilarakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen kerrokseen. Myös osa toimitilakiinteistöistä on rakentumatta. Toimitilarakennukset sijoittuvat kirjoitushetkellä alueelle väljästi ja niiden väleissä on paikoitusalueita, puustoa ja viljeltyjä alueita.



Etualalla Oulunsalon viljelysalueita ja asutusta, taustalla Vihiluodon toimitilarakennuksia ja asuinalue.

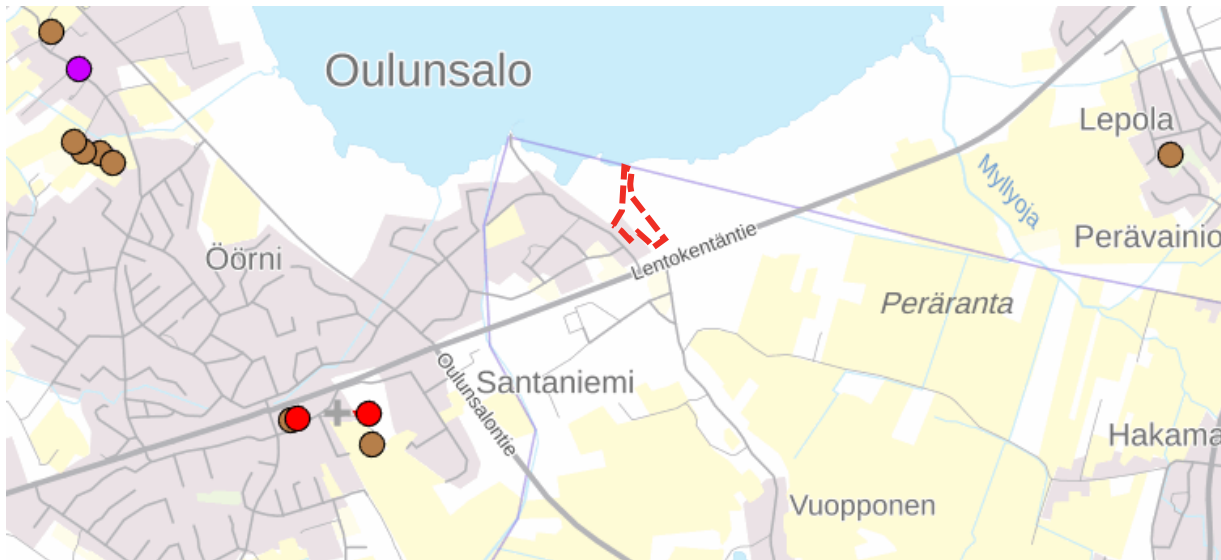


3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaiksi tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita. Lähimmät arvokohteet sijaitsevat Kempeleen Alakylässä noin 850 metriä suunnittelualueesta kaakkoon ja Oulunsalon keskustaajamassa noin 1,4 km suunnittelualueesta lounaaseen.

3.1.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita (tilanne tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 27.8.2024). Lähimmät muinaisjäännökset sijaitsevat noin 1,5 km suunnittelualueesta lounaaseen.



Kiinteät muinaisjäännökset (punainen merkintä), mahdolliset muinaisjäännökset (violetti merkintä) ja muut kulttuuriperintökohteet (ruskea merkintä) kartalla. Karttaotteen alueella ei ole luonnonmuodostumia, löytöpaikkoja tai muita kohteita.

3.1.7 Palvelut ja virkistys

Vihiluodon palvelut tukeutuvat ensisijaisesti Oulun Kaakkurin ja Oulunsalon palveluihin ja toissijaisesti Kempeleen ja Oulun keskustojen palveluihin. Kempeleen kuntakeskustaan suunnittelualueelta on jalan tai pyöräillen noin 6 km ja autolla noin 7 km. Kirkonkylän koululle on matkaa noin 4 km.

Vihiluoto sijaitsee Oulunsalon taajamarakenteen jatkeena, noin 1–1,5 kilometrin päässä keskustan palveluista. Kempeleen keskustaajama sijaitsee noin 4 km päässä ja Oulun keskustaajama noin 8 km päässä suunnittelualueesta. Itse Vihiluodon alueella tarjottavat palvelut ovat pääasiassa toimialtaan johonkin tiettyyn teemaan erikoistuneita yrityksiä, eivät esimerkiksi päivittäistavarakauppoja.



Vihiluodon pohjoisosassa on kyläyhdistyksen ylläpitämiä palveluita, kuten pienvenesatama, uimaranta ja muita liikunta- paikkoja. Suunnittelualueen kautta kulkee esteetön luontopolku. Lisäksi sataman kupeessa sijaitsee Vihiluodon Torppa, jossa toimii ravintola ja jossa järjestetään erilaisia tapahtumia. Vihiluodossa ja Oulunsalon taajamassa on tarjolla melko kattavasti virkistystoimintoja, joita täydentävät myös ympäryskuntien varsin kattavat virkistys- palvelut. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on virkistysreittejä, kuten luontopolku ja jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kyläyhdistys tekee talvisin Kempeleenlahden yli jääreitin ja hiihtoladun, joka johtaa Oulun Oritkariin. Oulunsalon ja Kempeleen keskustoissa ja Oulun alueella on kattavat virkistyspalvelut.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on kattava tekninen huolto.

Meri tarjoaa erilaisia virkistysmahdollisuuksia eri vuodenaikoina.



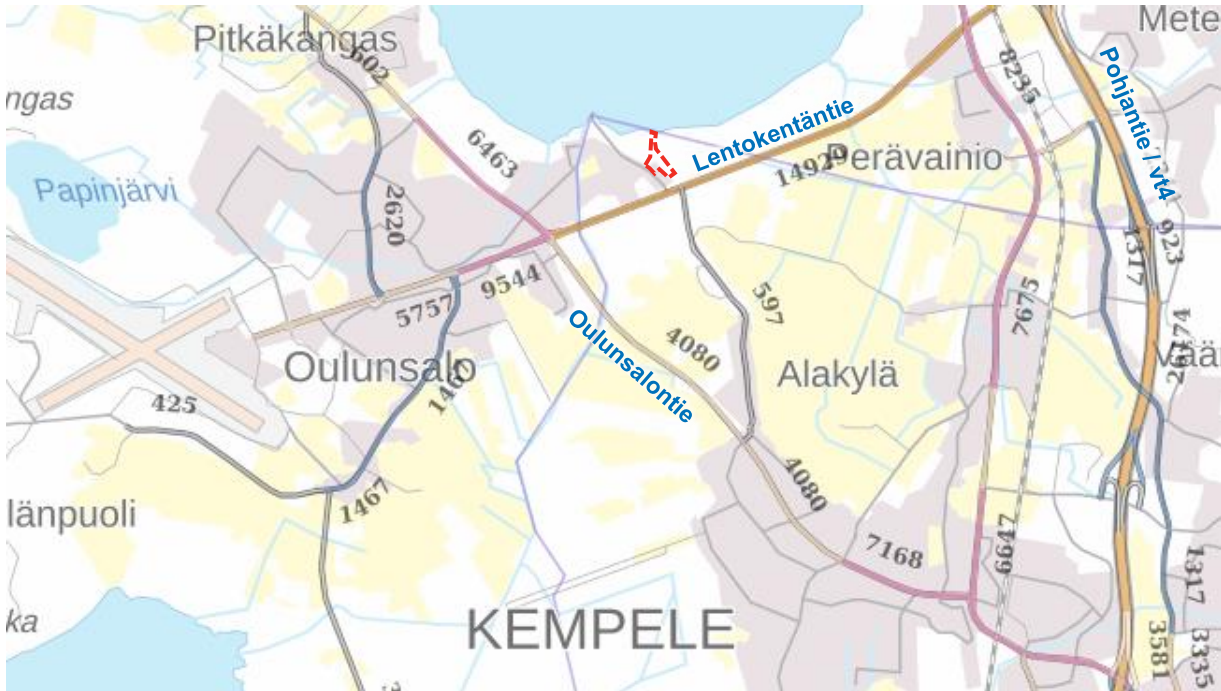
Kaava-alueen ja merenrannan välisellä virkistysalueella on laiduntanut viime kesinä lampaita. Taustalla näkyy kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva lintutorni.

3.1.8 Liikenne

SYKE:n yhdyskuntarakenteen jaottelussa Vihiluodon itäosa kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, muu osa alueesta on autovyöhykettä. Suunnittelualueen liikennöinti tukeutuukin tällä hetkellä joukkoliikenteeseen ja henkilöajoneuvoliikenteeseen. Moottoriajoneuvoliikenteen kannalta tärkeimpiä yhteyksiä ovat Lentokentäntie ja Oulunsalontie. Lentokentäntie rajaa suunnittelualueetta etelän suunnalla. Lentokentäntie johtaa lännessä Oulunsalon keskustaaamaan ja yhdistyy idässä Pohjantiehen (valtatie 4), joka on yksi Suomen liikennöidymmistä reiteistä Pohjois- ja Etelä-Suomen välillä. Oulunsalontie puolestaan



johtaa Kempeleen keskustaajamaan ja risteää sekin Pohjantien kanssa. Lentokentätien keskimääräinen liikennemäärä oli vuonna 2024 suunnittelualueen kohdalla 14929 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueella ei ole keskitettyä pysäköintiä: ajoneuvojen paikoitus on ratkaistu suunnittelualueen lähiympäristössä kiinteistökohtaisesti.



Suunnittelualueen lähistön tieliikenneverkko ja liikennemäärät (kartta: Väylä).

Suunnittelualue on Lentokentäntietä pitkin ohjattujen joukkoliikennereittien varrella. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat aivan suunnittelualueen eteläpuolella. Alueelta pääsee joukkoliikenteen avulla niin Oulunsalon kuntakeskustaan, Kempeleen keskustaan kuin Ouluunkin.

Suunnittelualueelta on myös hyvät yhteydet Oulun lentoasemalle, joka sijaitsee Oulunsalossa, sekä Kempeleen ja Oulun rautatieasemille. Lähin tavaraliikennesatama on Oulussa.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun seudun pääpyöräreitistön varrella. Pyörätieverkosto yhdistää Oulun, Oulunsalon ja Kempeleen keskustat toisiinsa. Pääpyöräreitti 11 (Oulu–Oulunsalo–Lentoasema) kulkee suunnittelualueen eteläpuolitse Lentokentäntietä mukaillen.

3.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa entistä tai nykyistä toimintaa. Aluetta etelän puolella sivuava Lentokentäntie on vilkkaasti liikennöity kulkuväylä, joka aiheuttaa melua ja saattaa tuottaa myös alueelle ulottuvaa pölyämistä. Väylävirasto on koostanut teettämistään selvityksistä ja selvitysvolvollisten kuntien teettämistä aineistoista vapaasti saatavilla olevan meluaineiston. Aineisto kattaa myös suunnittelualueen. Kaava-alueelle kohdistuu Lentokentäntiestä päivisin noin 40–55 dB:n ja öisin 40–50 dB:n melu.



3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen asemakaavatontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. VR-alue on Kempeleen jakokunnan omistuksessa. Katualue on Kempeleen kunnan omistuksessa. Alueen kaavoitus edellyttää maankäyttösopimusta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tähän kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat 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 yritys-toiminnan 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.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

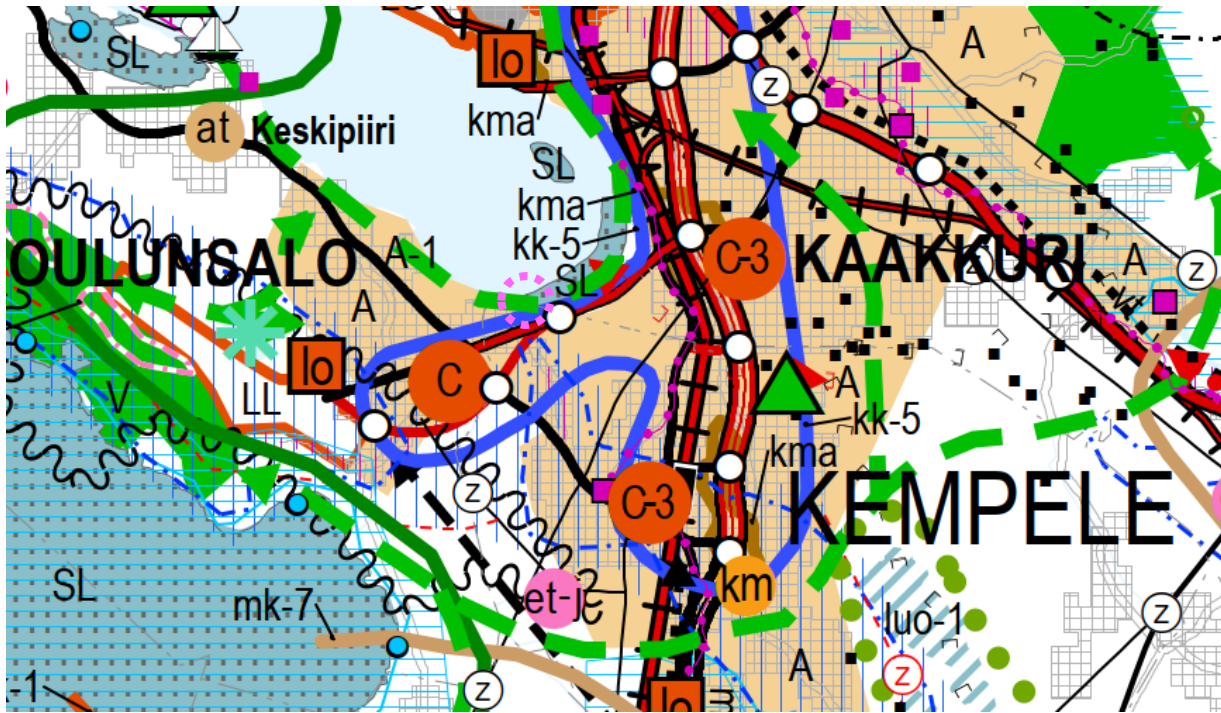
Suunnittelualueella ovat voimassa Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1–3.

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat kaupan palvelurakenne, aluerakenne, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, sekä liikennejärjestelmät.



2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet, asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, sekä puolustusvoimien alueet.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 (lainvoimainen). Kaavan aihepiirit ovat mm. pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, sekä suoalueiden ja verkostojen tarkistukset.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 18.1.2022). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu vaaleanliilalla pisteiviivalla.

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella Oulun seudun laatukäytävällä (kk-5), jolla osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Kempeleenlahden ranta on osoitettu viheryhteystarvemerkinillä, joka on osa kaupunkiseutuja yhdistävää ulkoilun tavoitteellista runkoreittiä. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen ja luonnonsuojelualueeseen. Lentokentäntie on merkitty merkittävästi parannettavana kantatienä, minkä lisäksi suunnittelualueen tienoolta on esitetty erkaantuvaksi uusi Oulunsalon keskustaajaman kiertävä valta-/kantatie ja näiden risteämispisteeseen on merkitty eritasoliittymä.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut maakunnassa vireille 11.10.2021. Vireille tullessa maakuntakaavassa käsitellään aluerakennetta, energiantuotantoa ja siirtoa, liikennejärjestelmää ja logistiikka-alueita, viherrakennetta ja ekosysteemipalveluita, energiamurroksen vaikutuksia maankäytön suunnitteluun, ilmastovaikutusten arviointia sekä muita tarpeellisia kokonaisuuksia.

Vaihemaakuntakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.9.-24.10.2024. Tavoitteena on, että maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyyn edetään keväällä 2025.

Voimassa olevassa kaavassa esiintyvä uuden valta-/kantatien ja siihen liittyvän eritasoliittymän merkinä on esitetty kumottavaksi. Lisäksi alueen lähellä sijaitsevat pohjavesialueet on merkitty energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavakartalle.



Lisäksi on käynnissä maakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys, jonka valmistumisen tavoiteaikataulu on lokakuun 2024 loppuun mennessä.

3.2.3 Yleiskaava

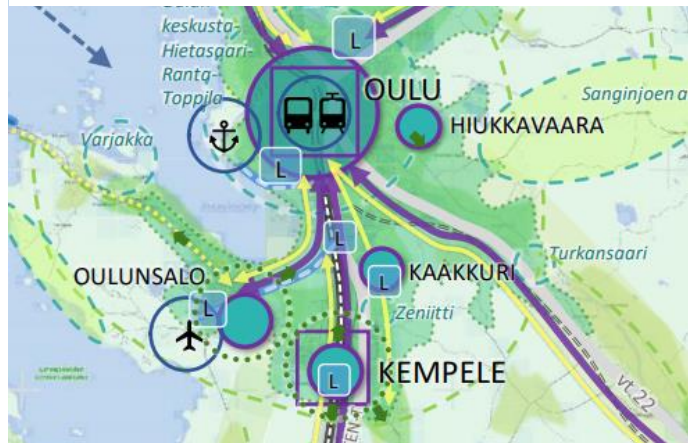
Suunnittelualueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020, joka hyväksyttiin valtioneuvostossa 8.3.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee TP- ja A-alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla, Oulun seudun laatuikäytävällä ja Natura 2000-alueella. Pohjavesialueen rajausta on päivitetty eikä se enää ulotu Lentokentätien pohjoispuolelle, kuten kaavakartalla on näytetty.



Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020.

3.2.4 Oulun seudun kuntien yhteiset kehityssuunnitelmat

Oulun seudun MAL-sopimuskunnat ovat laatineet Oulun seudun kehityskuvan 2030+ seudun yhteisten tavoitteiden edistämiseksi. Tässä kehityskuvassa suunnittelualue sijaitsee seudun ydinvyöhykkeen kehittämisaueella, jota kehitetään mm. monipuolisena palvelujen, työpaikkojen ja asumisen alueena. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentätien läheisyydessä, joka on joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja palvelujen kehittämisaueella ja joka on osa pyöräilyn pääreitiverkkoa. Yhtenä kehityskuvan kärkihankkeena on kestävä ja houkutteleva yhdyskuntarakenteen edistäminen.



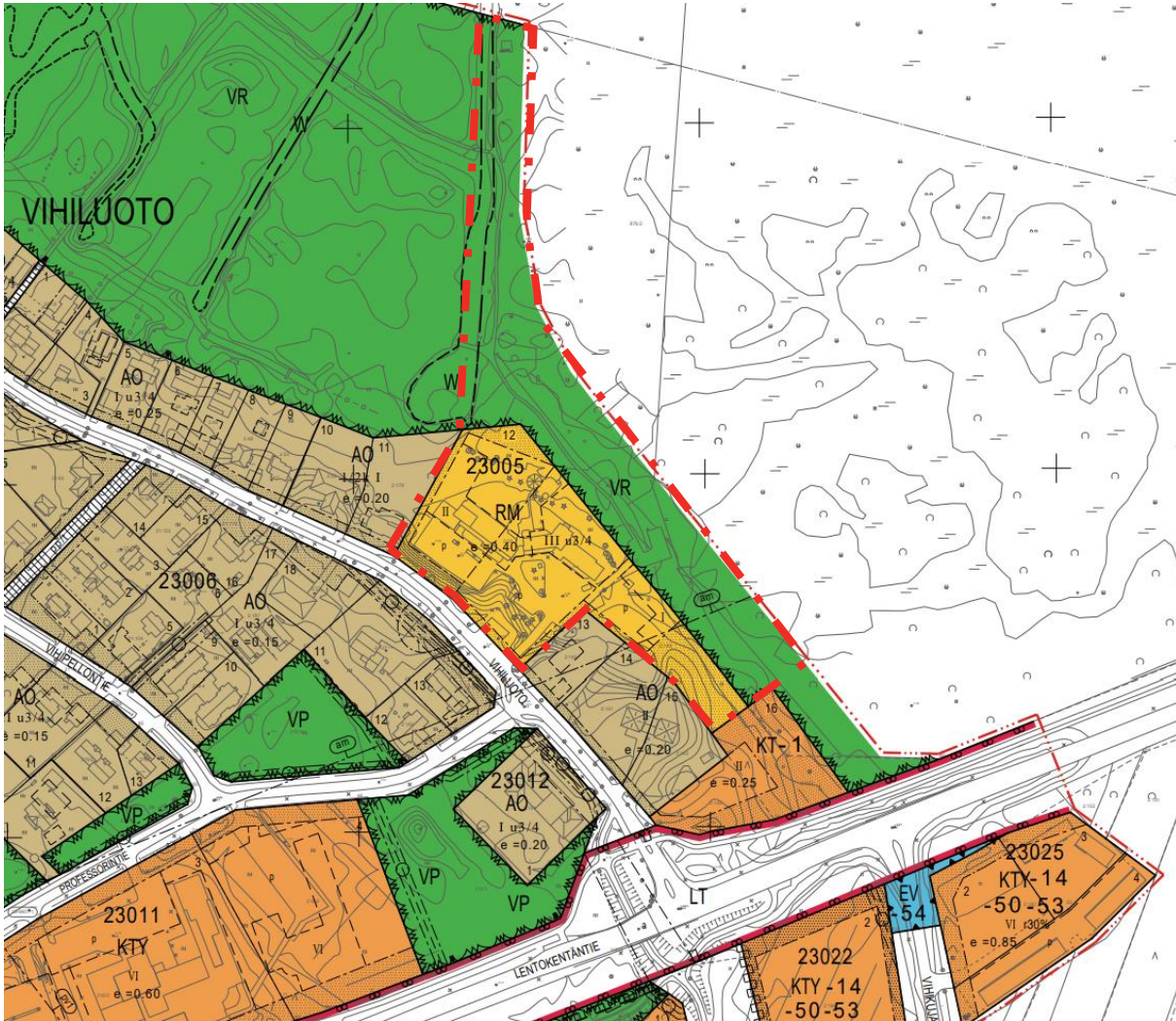
Ote Oulun seudun kehityskuvasta 2030+.

Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 laadittiin vuosina 2022–2023. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa suunnittelualueeseen vaikuttavat pääasiassa lentoliikenneyhteyksiä ja Lentokentätietä koskevat kehittämistoimet. Tavoitteeksi on asetettu Lentokentätien leventäminen 2+2-kaistaiseksi Haihontien liittymään asti.

3.2.5 Asemakaavat

Suunnittelualueelle on laadittu rakennuskaava (lv 16.8.2000), jolle on laadittu asemakaavan tekninen tarkistus (lv 27.5.2008).

Kempeleen ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueen tontti 12 on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), jolle saa rakentaa II-kerroksisen sekä III u $\frac{3}{4}$ -kerroksisen rakennuksen, jossa suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla voidaan osoittaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin rakennustehokkuus on 0,40. Pysäköintialueet on osoitettu rakennusalojen etualueille. Tontti sijaitsee osin ajoneuvoliikenteen melualueella (am). RM-tontilla on hotellirakennus siihen liittyvine talousrakennuksineen. Suunnittelualueen eteläosassa on erillispientalojen korttelialue (AO), joka on jaettu kolmeen tonttiin. Tonteista kaksi on toteutunut. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,20$. Lentokentätiehen rajautuu toimistorakennusten korttelialue (KT), joka ei ole toteutunut. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,25$. Korttelialueita reunustaa koillisen suunnalla retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja lounaassa katualue (Vihiluoto).



Ote Kempeleen asemakaavayhdistelmästä, tilanne 18.10.2023. Suunnittelualue on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.1.2002 ja se on tullut voimaan 1.2.2002. Rakennusjärjestyksen päivitys on vireillä.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa tilannetta 13.9.2023

3.2.8 Melutason ohjearvot

Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee vilkkaasti liikennöity Lentokentäntie, josta aiheutuu melua. Nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 60 km/h.

Valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 asetetut melun ohjearvot koskevat myös virkistysalueita taajamissa. Ohjeena on, että näillä alueilla melutaso ei ylitä seuraavia taulukossa esitettyjä arvoja:



Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB*
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB*
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB*
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

* Uusilla alueilla yöajan ohjearvo 45 dB

3.2.9 Ohjelmat, strategiat ja aiemmat selvitykset

Selvitystyössä hyödynnetään mahdollisimman laajasti alueella tai sen välittömään läheisyyteen tehtyjä selvityksiä. Suunnittelualueetta koskevat muun muassa:

- Kempele-sopimus
- 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)
- Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, päivitetty 2019)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Pöyry 2019)
- Rakennettavuusselvitys (Geobotnia Oy 1990)
- Mt 815 Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4)-Hailuodontie (mt816) -hanke
- Kempeleen varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvitys (MDI 2022)

Tätä kaavahanketta varten laaditut erillisselvitykset:

- Liikenneselvitys (Sweco 2024)
- Hulevesiselvitys (Sweco 2024 alustava, täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen)
- Luontoselvitys (Sweco 2024)
- Rakennettavuusselvitys (Sweco 2024)

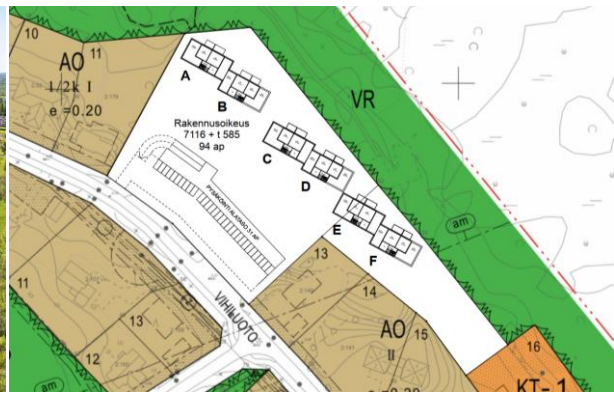
3.2.10 Viitesuunnitelmat

Rakennusliikkeen palkkaama arkkitehtitoimisto on laatinut alueelle alustavia viitesuunnitelmia, joita on esitetty erillisessä yleisötilaisuudessa 6.6.2023. Tilaisuudessa esiteltiin kolme alustavia viitesuunnitelmaa, jotka koskivat vain tonttia 12.



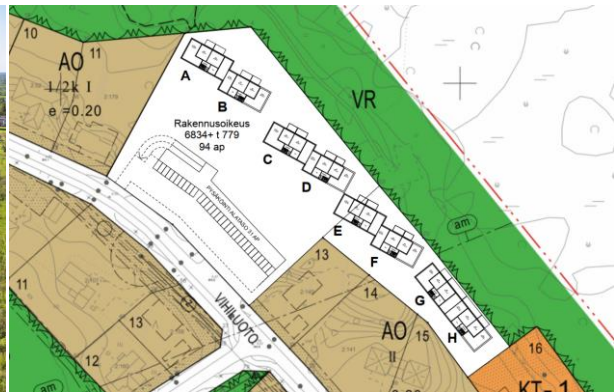
Viitesuunnitelma 9, havainnekuva.

Viitesuunnitelma 9, pohjapiirros 1. kerros.



Viitesuunnitelma 10, havainnekuva.

Viitesuunnitelma 10, pohjapiirros 1. kerros.



Viitesuunnitelma 11, havainnekuva.

Viitesuunnitelma 11, pohjapiirros 1. kerros.

3.2.11 Rakennemallit

Asemakaavatyö aloitettiin laatimalla useita rakennemalleja aiemmin laadittujen viitesuunnitelmien ja Kempeleen kunnan ohjeistuksen pohjalta.

Kaikille rakennemalleille yhteistä on se, että suunnittelualueen koillisosa säilytetään virkistysalueena ja rakentaminen keskitetään alueille, joilla nykyisinkin sijaitsee rakentamista. Rakennemallien yhteydessä on myös tarkasteltu esimerkiksi pihojen muodostumista ja paikoituksen sijoittamista.

Rakennemalleja ja niiden sekä saadun palautteen pohjalta laadittua asemakaavaa on kuvailtu tarkemmin kappaleessa 4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.



4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitukseen on ryhdytty korttelin 23005 tontin 12 omistajan aloitteesta. Kaavoitusaloitteella esitetään matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen. Ennen kaavahankkeen käynnistämistä RM-tontin lähiympäristön maanomistajilta on kysytty muutostarpeita ja odotuksia alueen käytöstä ja kehityksestä. Maanomistajakirjeet on lähetetty helmikuussa 2022. Kaavamuutoksen yhteydessä on päätetty tutkia samalla myös tonttien 13–16 asemakaavamerkintöjen ajantasaisuus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Ennen kaavamuutoksen vireilletuloa, kaavamuutukseen ryhtymistä on käsitelty Kempeleen kunnan valiokunnissa. Kaavoituksen käynnistämiseksi on laadittu aiesopimus.

Kaavoitus käynnistettiin kunnanhallituksen 29.11.2022 § 363 päätöksellä. Kaavamuutos on kuulutettu vireille 7.12.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Tässä hankkeessa osallistaminen on ollut poikkeuksellisen laajaa. Jo ennen kaavaluonnosvaihetta on järjestetty yleisötilaisuuksia, minkä lisäksi alustavia suunnitelmia ja kaavatyölle asetettavia tavoitteita on käsitelty mm. kunnan valiokunnissa.

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun kaupunki
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos Pohde
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj, Digita Oy
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Kempeleen jakokunta
- Vihiluodon kyläyhdistys ry

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.



4.3.3 OAS-vaiheen palaute

OASsta palautetta ovat antaneet viranomaiset ja erityisesti lähialueen asukkaat, jotka ovat olleet huolissaan mm. kerrostalojen soveltuvuudesta alueelle. OAS ja siitä saatu palaute on esitelty Kempeleen kunnan valiokunnille. Alla yhteenveto valiokuntien antamasta palautteesta:

Elinvoimavaliokunta (24.1.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että OAS-vaiheessa saapunut palaute otetaan huomioon ja jatketaan kaavahankkeeseen kuuluvia selvityksiä sekä järjestetään asukaskuuleminen suunnitelmista tarkempaa palautetta varten.

Yhteisöllisyysvaliokunta (17.1.2023):

Valiokunta ei näe aluetta kerrostalorakentamiseen soveltuvana ja toivoo kanssakäymistä jatkettavan alueen asukkaiden kanssa. Jatkovaihtoehtojen kartoittamista tulisi jatkaa saatujen palautteiden perusteella. Valiokunta näkee, että alue soveltuu korkeintaan pienkerrostalorakentamiseen (enintään kolme kerrosta). Valiokunta myös ohjaa tekemään selvityksen rakennusten maisemallisesta ja ympäristöllisestä soveltuvuudesta Vihiluodon alueelle.

Palveluvaliokunnan ohjaus (7.2.2023):

Palveluvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin. Asiassa tulee tehdä riittävästi selvityksiä ennen päätöksen tekoa: mm. liikennejärjestelyt, asukkaiden kuulemistilaisuus, Natura-alueen rajoitteet, luonto- ja linnustoselvitys, Vihiluodon hulevesiselvitys sekä mahdolliset merenpinnan nousemisen aiheuttamat ongelmat ym. tarvittavat selvitykset.

Resurssivaliokunta (7.2.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja alueen asukkaiden kanssa yhteistyössä. Resurssivaliokunta esittää, että kunnan kaavoitus järjestää Vihiluodon alueen asukkaille tilaisuuden, jossa asukkaiden huolenaiheisiin ja kysymyksiin vastattaisiin asemakaavamuutokseen liittyen.

4.3.4 Kaavarunkovaiheen palaute

Aluksi laadittiin useita rakennemalleja aiemmin laadittujen viitesuunnitelmien ja Kempeleen kunnan ohjeistuksen pohjalta. Alueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista rakennemallia, joiden ratkaisuista keskusteltiin useassa työneuvotteluissa kunnan ja hanketoimijan kanssa ja malleja esiteltiin yleisötilaisuudessa 26.9.2024. Prosessia on kuvailtu tarkemmin kappaleessa 4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.

Rakennemallit ja niistä saatu palaute on esitelty Kempeleen kunnan valiokunnille. Alla yhteenveto valiokuntien antamasta palautteesta:

Yhteisöllisyysvaliokunta (8.10.2024):

Yhteisöllisyysvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta edistetään kaavarunkovaihtoehdon kaksi mukaan. Yhteisöllisyysvaliokunta ohjeistaa huomioimaan puurakentamisen ja ekologisuuden, kerrostalojen korkeudeksi toivotaan mieluiten viisikerroksisia taloja.

Resurssivaliokunta (15.10.2024):

Resurssivaliokunta ohjaa, että Vihiluodon korttelin 23005 kaavarunkovaihtoehdoista edetään vaihtoehdolla 2.

Palveluvaliokunnan ohjaus (15.10.2024):

Palveluvaliokunta ohjaa jatkamaan Vihiluodon korttelin 23005 kehittämistä ympäristöön sulautuvalla maltillisella kerrostalorakentamisella. Palveluvaliokunta pitää tärkeänä, että Vihiluotien ja



Lentokentätien liikennejärjestelyt selvitetään ennen alueen rakentamista. Palveluvaliokunta haluaa nähdä tarkempia havainnekuvia alueen suunnitelmista, ennen kuin ottaa kantaa vaihtoehtoihin.

Elinvoimavaliokunta (15.10.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että lähdettäisiin etenemään vaihtoehdon 2. pohjalta.

4.3.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerrostalo- sekä pientalorakentamiseen (AKR) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m²:stä 7000–9000 k-m²:n. RM-tontilla on hotellirakennus talousrakennuksineen (noin 2500 k-m²), jotka on tarkoitus purkaa. Asemakaavamuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Nykyisin reitille kuljetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen läpi sekä hyödynnetään ko. tontin pysäköintiä.

Lisäksi asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan korttelin 23005 tonttien 13–16 ajantasaisuus. Tontit 13–15 ovat erillispientalotontteja (AO), joista tontti 13 on rakentamaton. Tonteille 14–15 on rakennettu yksi paritalo. Tontti 16 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja on rakentamaton.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavatyö aloitettiin laatimalla useita rakennemalleja aiemmin laadittujen viitesuunnitelmien ja Kempeleen kunnan ohjeistuksen pohjalta. Kempeleen kunnan valiokuntien viitesuunnitelmista annetun palautteen pohjalta tutkittiin alueen soveltuvuutta pien- ja kerrostalorakentamiseen. Alueelle laadittiin kolme vaihtoehtoista rakennemallia, joiden ratkaisuista keskusteltiin useassa työneuvotteluissa kunnan ja hanketoimijan kanssa.

Alustavia ajatuksia aluerakenteesta:




- Lähtökohta, **kytketyt pientalot** 2-2,5 krs.
- Vihiluototien varsi, tien suuntainen massoitelu, toimii samalla liikenteen melusuojana.
- Lentokentätien varteen vihersuojavyöhyke
- Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
- Pääkatu alueelle nykyisen hotellin liittymän paikalla
- →pääsy myös yleiselle P-alueelle. Tutkitaan myös mahdollisuus minikiertoliittymälle mikäli liikennesuunnittelijat katsovat sen tarpeelliseksi.



Käytyjen työneuvottelujen pohjalta laadittiin kolme sekä pien- että kerrostalorakentamiseen perustuvaa rakennemallia, joita esiteltiin yleisötilaisuudessa 26.9.2024. Yleisötilaisuudessa esiteltiin myös hanketta varten laaditut liikenne-, hulevesi- ja luontoselvitykset. Alkuvaiheessa myös tontit 13–16 olivat tarkastelussa mukana, mutta ne jätettiin lopulta kaavaratkaisun ulkopuolelle.

Yleisötilaisuudessa 26.9.2024 esitellyt 3 rakennemallia:

VE1 Rakennemalli



- Lähtökohta, **kytketyt pientalot 2 krs.**
- Vihiluototien varsi: **kerrostalot 4-5 krs.**
- Lentokentäntien varteen vihersuojavyöhyke
- Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
- Pääkatu alueelle nykyisen hotellin liittymän paikalla, pääsy myös yleiselle P-alueelle
- Maaston korkeus: Vihiluototie-tulvavyöhyke: n. 6.8m-n.2m
- **Kytkeytyt pientalot**
 - 2krs. 182x22 → 4000 k-m2
 - Kaikilla asunnoilla asuntokohtainen pysäköinti
- **Kerrostalot**
 - 4-5 krs. → 3000 k-m2 (3x1000)
 - 1 ap/ 90 k-m2 → 33 ap.
- **Yht. n. 7000 k-m2 → e= 0,52**

24
2024-09-26





VE2 Rakennemalli



- Vihiluototien varsi: **kytketyt pientalot** 2-2,5 krs. → asuntokohtainen pysäköinti
- **Kerrostalot** 6 krs. Meren puolelle
- Lentokentätien varteen vihersuojavyöhyke
- Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
- Maaston korkeus: Vihiluototie-tulvavyöhyke: n. 6.8m-n.2m

- **Kytketyt pientalot**
- 2-3krs. 7x160 → 1120k-m2
- Kaikilla asunnoilla asuntokohtainen pysäköinti

- **Pistetalot**
- 6 krs. → 5880 k-m2 (3x1960)
- 1 ap/ 70 k-m2 → 84 ap.

- **Yht. n. 7000 k-m2 → e= 0,52**

VE3 Rakennemalli



- Vihiluototien varsi: **Ei rakentamista**
- **Kerrostalot** 6-7 krs. Meren puolelle
- Lentokentätien varteen vihersuojavyöhyke
- Rakennusmassat selkeästi ryhmiin, viherkaistaleet.
- Maaston korkeus: Vihiluototie-tulvavyöhyke: n. 6.8m-n.2m
- 2 tonttiliittymää Vihiluotokadulle

- **Kerrostalot**
- 6-7krs. → 7000 k-m2
- 1 ap/ 80 k-m2 → 87 ap.

- **Yht. n. 7000 k-m2 → e= 0,5**

Kaikille rakennemalleille yhteistä on se, että suunnittelualueen koillisosa säilytetään virkistysalueena ja rakentaminen keskitetään alueille, joilla nykyisinkin sijaitsee rakentamista. Rakennemallien yhteydessä on myös tarkasteltu esimerkiksi pihojen muodostumista ja paikoituksen sijoittamista. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu myös meritulva (5.3. Asemakaavamääräykset).

Yleisötilaisuudesta saatu palaute ja rakennemallit esiteltiin Kempeleen kunnan valiokunnille. Valiokunnat ohjeistivat jatkamaan asemakaavatyötä rakennemalli VE2:n pohjalta kuitenkin siten, että maksimikerroskorkeus on 5 kerrosta. Lisäksi yleisötilaisuudesta saadun palautteen pohjalta tarkennettiin liikenneselvitystä Lentokentätien risteyksen toimivuustarkastelulla, missä todettiin, että valittu rakennemalli ei tuota sellaisia liikennemääriä, joilla olisi vaikutusta liikenteen sujuvuuteen risteyksessä.



Ohjeistuksen pohjalta tarkennettu rakennemalli VE2:



- Olevan ja uuden rakenteen väliin jätetään vihervyöhyke
- Vihiluodontien varteen 7 kpl kytkettyjä pientaloja kahteen ryhmään. Rakennukset ovat Vihiluodontielle 2-kerroksisia ja meren puolelle 3-kerroksisia siten, että alin kerros on osittain maanalainen. Asuntokohtainen pysäköinti on alimman kerroksen tasossa.
- Alueen keskellä on viherkaistale.
- Kerrostalot sijaitsevat tontin alimmalla osalla ja niiden pysäköinti on porrastetusti pientalojen ja kerrostalojen välissä. Autokatokset suositellaan rakennettavaksi viherkatteisina.
- Alueelle on ajoyhteys nykyisen hotelliliittymän kohdalla ja liittymästä on myös yleinen pääsy luontopolulle.
- Rakennemallissa on tutkittu viitteellisesti myös naapuritonttien (harmaa) mahdollinen tuleva rakenne





Näkymä Vihiluoto-kadun ja Professorintien risteyksestä luoteeseen (yllä) ja Vihiluoto-kadulta kaakkoon (alla). Tilanne syyskuussa aamulla n. klo 08.00.





Näkymä Vihiluotokadulta Kytettyjen taloryhmien välistä jatkuvalla viheraluekaistaleelle (yllä) ja alapuolella pihanäkymä. Kytettyjen talojen asuntokohtainen pysäköinti on alimman kerroksen tasossa ja kerrostalojen pysäköinti Viherkattokatoksissa.





5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kempeleen kunnan korttelin 23005 tontti 12 sekä siihen liittyvä virkistysalue.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella matkailurakennusten korttelialue korvautuu asuinkerrostalojen ja asuinpienalojen korttelialueilla. Matkailurakennusten korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.40$), kun taas asuinrakennusten korttelialueille määritellään rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä (AK-alueella 5 800 ja AP-alueella 1 200). Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on ollut noin 5 357 k-m² ja nyt laadittavassa kaavassa yhteensä 7 000 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy siis noin 30 %, minkä lisäksi rakentamisen käyttötarkoitus muuttuu.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei osoiteta omia palveluita, vaan tukeutuu läheisten kuntakeskusten ja taajamien palveluihin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



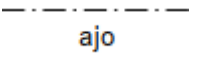
Asuinkerros- sekä rivi- ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Asumiseen käytettävät korttelialueet sijaitsevat siten, että kadun varrella sijaitsee asuinpienalojen vyöhyke, jonka taakse on sijoitettu kerrostalorakentamista. Rivi- ja kytkettyjen asuinrakennusten rakennusala on osoitettu kaavamerkinnällä aor ja kerrostalojen rakennusala merkinnällä ak. Alueille on määritelty rakennusalat, joiden sisään rakentamisen tulee sijoittua, mutta rakennukset on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä, joten niiden sijoittuminen ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Kerrostalojen korttelialueelle on varattu tilaa myös pysäköinnille.

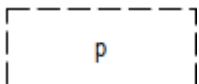
5.2.2 Muut alueet



Retkeily- ja ulkoilualue.



Ajoyhteys.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Asuinrakentamiselle osoitetun korttelialueen läpi on osoitettu ajoyhteys, joka johtaa retkeily- ja ulkoilualueella sijaitsevalle pysäköimispaikalle. Retkeily- ja ulkoilualue sijaitsee asuinkortteleiden takana ja johtaa pohjoisen suunnalla mm. lintutornille.

5.3 Asemakaavamääräykset

- Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet.
- AKR-korttelialueella saa olla ns. kovia vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja enintään 1/2 tonnin pinta-alasta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille.



- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.
- Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.
- Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.
- Kattopintoja saa käyttää viherkatonna.
- Rakennuksia tonteille sijoittaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.
- AKR-korttelialueella tulee osoittaa yksi autopaikka/asunto.
- AKR-korttelialueilla tulee osoittaa vähintään yksi polkupyörän säilytyspaikka 40 asuinkerrosneliometriä kohti tai 2 polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti.
- Tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulee olla korkeuden (N2000) +2,75 yläpuolella.

Suunnittelualue on osittain tulvauhan alaista aluetta, mikä tulee huomioida rakennuspaikkojen korkeusasemaa määriteltäessä. Asemakaavamääräyksen mukaan Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on +2,75 (N2000-järjestelmässä). Etenkin suunnittelualueen pohjois-koillisosaan osoitettujen kerrostalojen rakennuspaikkojen korkeusasemaa joudutaan korottamaan tulvauhan vuoksi.



Tulvakarta suunnittelualueelta. Tummansininen on kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvatilanne (1/100, 2,201m.) ja vaaleansininen kerran 50 vuodessa esiintyvä tulva (1/50, 2,058 m.). Kaava-alueen raja, oranssi pistekatkoviiva.

Uudisrakentamista ei tule osoittaa tulva-alueille tai tulvariskialueille (MRL 116 §). Tästä voidaan poiketa vain, jos yksityiskohtaisin tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ilman vahinko-oletuksia ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Tässä uudisrakentamisella tarkoitetaan kaikkea asumiseen, teollisuuteen, palveluihin ja työpaikka-alueisiin liittyvää rakentamista.



6 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan ensisijaisesti suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön. Tässä kaavamuutoksessa vaikutukset kohdistuvat erityisesti rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja liikenteeseen.

6.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Alueella sijaitseva hotelli ja sen apurakennukset korvautuvat uusilla asuinrakennuksilla ja niiden mahdollisilla piharakennuksilla. Vihiluodon alue tiivistyy ja täydentyy asuinrakentamisen lisääntymisen myötä. Vihiluoto-kadun maisema muuttuu, kun lähelle katua rakentuu uusia asuinpientaloja. Kerrostalot jäävät kadulta tarkasteltuna etäämmäs, pientalorivin taakse. Kerrostalot ovat korkeampia (enintään viisi kerrosta) kuin pientalot (kadun suuntaan enintään kaksi kerrosta), joten myös ne vaikuttavat läheltä tarkasteltuna katumaisemaan, mutta vähäisemmissä määrin kuin aivan kadun viereen sijoittuvat pientalot. Katutila rajautuu kaava-alueen kohdalla aiempaa selvemmin. Asemakaavan muutoksen maisemallista vaikutusta on tutkittu rakennemalleista tuotettujen havainnekuvien avulla.



Havainnekuva Vihiluoto-tien ja Professorintien risteyksestä kohti suunnittelualuetta. Pientalot rajaavat katutilaa.



Valokuva samasta kohtaa ilman rakennuksia. Nykytilanne.



Havainnekuva Vihiluoto-tieltä kohti kaakkoa.



Valokuva samasta kohtaa ilman rakennuksia. Nykytilanne.

Pientalojen kerroskorkeus on samaa luokkaa kuin Vihiluodon alueella yleensä. Vihiluodossa pientalojen kerroskorkeus vaihtelee yhdestä kerroksesta kahteen kerrokseen ja ullakkoon. Lentokentätien pohjoispuolella ei ole entuudestaan kerrostaloja, mutta uutena osoitettavien asuinkerrostalojen kerroskorkeus on verrattavissa alueella sijaitseviin yritystontteihin, joilla on sallittu korkeintaan kuusikerroksinen rakentaminen. Osa yritysrakennuksista on toteutettu tätä matalampina, 2-kerroksisina.



Maisema muuttuu myös Kempeleenlahden suunnasta tarkasteltuna. Kerrostalot sijaitsevat puustoisien vyöhykkeen reunalla. Maisema muuttuu jossain määrin rannan virkistysalueilla.



Havainnekuva lintutornista kohti suunnittelualuetta.



Valokuva samasta kohtaa ilman rakennuksia. Nykytilanne.

Suunnittelualue tukeutuu ympäröivien taajamien palveluihin. Alueelle ei osoiteta muita yleisessä käytössä olevia alueita tai toimintoja kuin retkeily- ja ulkoilualue.



6.1.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaiksi tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

6.1.3 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, irtolöytökohteita tai muita kulttuuriperintökohteita, eikä kaavamuutoksella siten odoteta olevan vaikutuksia muinaisjäännöksiin. Alue on pääosin jo entuudestaan rakennettua.

6.1.4 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Vihiluodon asuinalueen tiivistymisen vaikutuksesta asukkaiden ja huoltoajoneuvojen määrä nousee maltillisesti sitä mukaa kun tontit toteutuvat. Asutuksen lisääntyminen kasvattaa läheisiin kuntakeskuksiin suuntautuvaa liikennettä. Liikennöinti tapahtuu todennäköisimmin Lentokentäntien kautta, mistä liikenne jakautuu muille väylille. Kaavan liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat etenkin Vihiluodon ja Lentokentäntien risteysalueelle. Risteyksessä on liikennevalot ja Lentokentäntien lännestä itään suuntautuvalla osuudella erillinen kääntymiskaista. On epätodennäköistä, että liikenteen runsastuminen aiheuttaisi muutostarpeita kyseiseen risteykseen, jos alueen liikennemäärät pysyvät muilta osin nykyisen kaltaisina.

Kaava-alueen asukkaiden pysäköinti järjestetään tonttien sisäisesti. Virkistysalueen käyttäjille osoitetaan pysäköimismahdollisuus virkistysalueen reunaan siten, että liikennöinti pysäköimispaikalle toteutetaan asuintonttien läpi rasitteena.

Sekä Lentokentäntien että Vihiluodon kadun varrella on jalankulun ja pyöräilyn väylät. Jalankulun ja pyöräilyn reitti alittaa Lentokentäntien kaava-alueen vieressä. Reitit jatkuvat katkeamattomina Oulun, Oulunsalon ja Kempeleen keskustoihin asti.



Vihiluodon varrella on jalankulun ja pyöräilyn väylä.



Asutus vaatii myös muuta infrastruktuuria. Vihiluodossa on jo nykyään kattava teknisen huollon verkosto, muun muassa vesi- ja jätevesijohdot sekä sähköjohdot. Alue on helppo liittää oleviin verkostoihin. Aluetta rakennettaessa maanalaiset johdot on tärkeää huomioida niin, että ne on jatkossakin helppo huoltaa. Kaava-alueen VR-alueelle osoitetaan nykyisen paikoitusalueen kohdalle muuntajan vaara-alue (vm).

Rakentamisesta aiheutuu huoltoliikennettä, minkä lisäksi etenkin asuinkerrostalotontin sisäisten väylien mitoituksessa on tärkeää huomioida pelastusajoneuvojen tilavaatimukset. Pihat on mitoitettu mahdollisuuksien mukaan siten, että lunta voidaan varastoida alueella, ja asuinalueiden kautta järjestetyn ajoyhteyden päässä on virkistysalue, johon ajoyhteydelle kertynyt lumi on tarvittaessa aurauskalustolla mahdollista työntää.

6.1.5 Vaikutukset meluun, tärinäan ja muihin ympäristöhäiriöihin

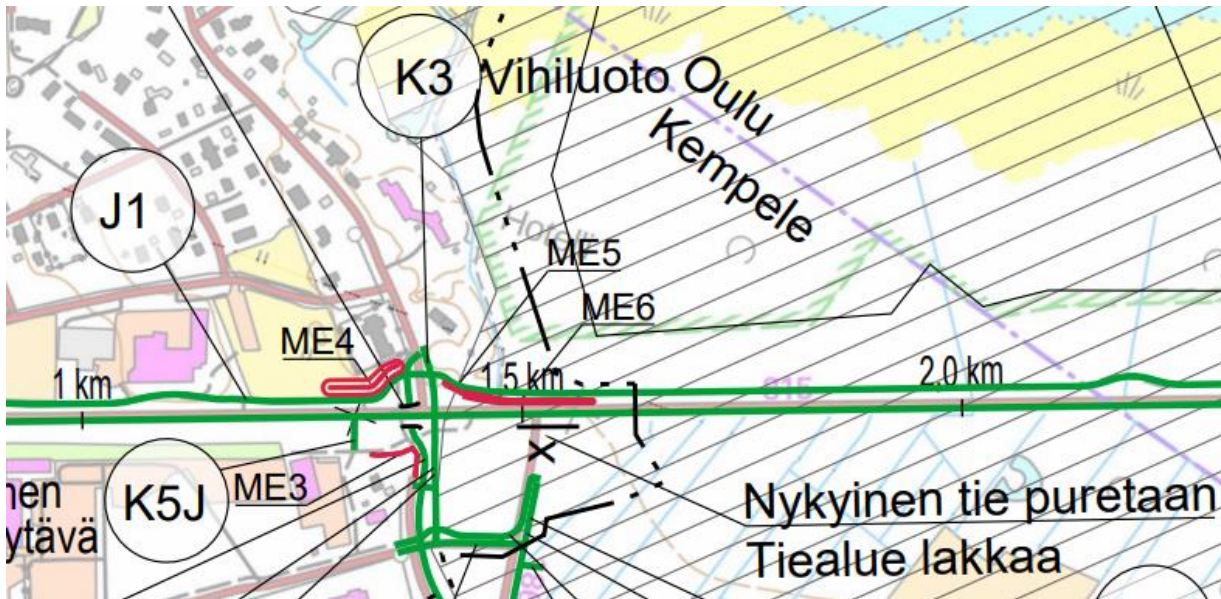
Alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Vaikutukset ovat väliillisiä ja johtuvat pääasiassa liikenteen lisääntymisestä.

Kaava-alueelle kohdistuva moottoriajoneuvoliikenne kasvattaa melun määrää ja aiheuttaa pölyämistä. Kävellessä ja pyöräillen sekä täyssähköisillä kulkuneuvoilla tehtävät matkat eivät itsessään merkittävästi lisää melua, mutta mahdolliset talvisin käytössä olevat nastat aiheuttavat ääntä.

On arvioitu, että kaava-alueen toteutuminen voisi tuoda alueelle laskennallisesti noin 140–180 asukasta lisää. Koska alueelle sijoittuvien asukkaiden tarkempi väestörakenne ei ole kaavoitushetkellä tiedossa, on mahdollista esittää lähinnä karkeita arvioita liikenteen määrän ja siten siitä aiheutuvan melun lisääntymisestä. Mikäli jokainen asukas kävisi päivittäin yhden edestakaisen matkan henkilöautolla, matkasuoritteiden määrä kasvaisi enimmillään 360 yksiköllä päivässä. Jos oletettaisiin, että kaikki tämä liikenne kohdistuisi Lentokentäntiehen, kyseisen tien päivittäinen liikennemäärä kasvaisi vuoden 2024 tilastojen tasosta noin 2 %. Todennäköisesti liikenteen määrä jakautuu kuitenkin eri kulkumuodoille ja viikonpäiville hieman eri tavoin, koska on epätodennäköistä, että kaikki asukkaat kulkevat päivittäin yksin autolla. Joukossa saattaa olla esimerkiksi perheen autolla kuljetettavia alaikäisiä lapsia tai jalkaisin, pyörällä tai julkisella liikenteellä liikkuvia henkilöitä.

Ohjeena (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992) on, että asumiseen käytettävien alueiden ulkotiloissa ja taajamien yhteydessä sijaitsevilla virkistysalueilla melutaso ei ylitä päivällä 55 dB:ä ja yöllä 50 dB:ä (uusilla alueilla 45 dB:ä). Väyläviraston avoimen palvelun melutietojen (Melun ekvivalenttitaso maantiet ja kadut 2022) mukaan kaava-alueelle kohdistuu Lentokentäntiestä päivisin noin 40–55 dB:n ja öisin 40–50 dB:n melu. Melu on suurimmillaan aivan asuinkerrostalojen korttelialueen ja retkeily- ja ulkoilualueen eteläreunalla. Päivisin melutason ohjearvot eivät ylity niillä alueilla, joilla ihmisten voidaan olettaa oleskelevan, mutta öisin uusien alueiden ohjearvo ylittyy kerrostalotontin eteläosassa. Odotettavissa on, että Lentokentäntien liikennemäärä kasvaa tulevaisuudessa ja myös melun määrä voi lisääntyä. Meluun vaikuttavat muun muassa ajoneuvojen määrä, laatu ja nopeus, sekä ympäristössä olevat melua ohjaavat esteet tai maastonmuodot. Lentokentäntien muodostamalle melualueelle ei osoiteta asuinrakentamista.

Väylävirasto on tehnyt suunnitelman Lentokentäntien parantamisesta (Mt 815 Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4) - Hailuodontie (mt 816)). Suunnitelmassa esitetään melunsuojusrakenteiden rakentamista Lentokentäntien ja Vihiluodon risteykseen, suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Mikäli suunnitelmat toteutuvat, melusuojaus vähentää suunnittelualueelle kohdistuvaa melua. Rakennussuunnitelma on valmistunut kesäkuussa 2022. Hankkeella ei ole vielä rahoitusta rakentamiseen.



Ote Lentokentäntien parantamissuunnitelman yleiskartasta (16.8.2021). Suunniteltu melusuojaus on osoitettu punaisella viivalla. Suunniteltu tieyhteys tai jalankulku- ja pyöräilyväylä on osoitettu vihreällä viivalla.

Alueelle ei kohdistu merkittävää tärinää, eikä asemakaavan toteuttaminen aiheuta sitä rakennusvaiheen päätyttyä.

6.1.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

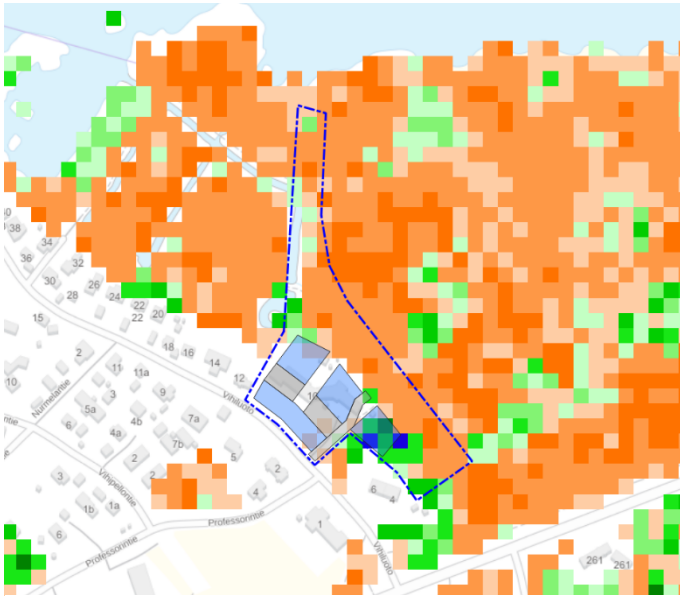
Kaava-alueen virkistysalueelle ei osoiteta muutoksia. Nykyiset virkistysreitit ja -alueet säilyvät ennallaan. Virkistysalueen saavutettavuus paranee, jos sille osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka toteutetaan. Alueelta on helppo liikkua myös Vihiluodon sataman virkistyspalveluille. Lähiympäristön virkistyspalveluiden käyttöaste saattaa nousta.

Asutuksen lisääntyminen virkistysalueiden välittömässä läheisyydessä lisää myös virkistysalueiden käyttöä. Kaavassa osoitettua virkistysaluetta käytetään todennäköisesti lähivirkistäytymiseen.

6.1.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitelman suorat vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen jäävät vähäisiksi: alueella ei ole luonnonsuojelualueita, pohjavesialueita tai muita huomioitavia kohteita eikä sen kasvillisuus ole erityisen monimuotoista. Asukasmäärän kasvaessa voi kuitenkin syntyä välillisiä vaikutuksia.

Asukasmäärän kasvamisen myötä vedenkulutus lisääntyy, mikä kasvattaa vedenottotarvetta ja sitä kautta vaikuttaa pohjavesien määrään. Muutos ei ole koko Kempeleen ja Oulunsalon alueiden mittakaavassa erityisen suuri. Asukkaat myös todennäköisesti liikkuvat lähiympäristössään, mikä voi vaikuttaa läheisen Natura-alueen olosuhteisiin, mikäli siellä kulkevien ihmisten määrä lisääntyy. Natura-alueella, noin 1,5 km päässä suunnittelualueesta, on lintutorni ja sinne johtavat pitkospuut, mutta Natura-alueella ei muuten sijaitse olevia reittejä. Natura-alue ei ole erityisen helppokulkuista, joten uusien polkujen muodostuminen on melko epätodennäköistä. Luultavasti asukkaiden virkistäytyminen painottuu jo valmiiksi virkistyskäytössä oleville alueille, missä lisääntyvästä kulutuksesta ja häiriöstä on vähemmän haittaa.



Puuston ikä -aineisto, jonka päällä kaavassa rakennuksille osoitetut rakennusalat (vaaleansiniset alueet) ja ajoväylälle sekä paikoitukselle osoitetut määräävät merkinnät (harmaat alueet).

Kaava-alueen puusto on pääosin melko nuorta, mutta alueella on pienialaisesti iäkkäämpääkin puustoa. Puuston ikää kuvaava data on saatavilla 15x15 metrin ruudukkona, eikä se siten esitä yksittäisten iäkkäiden puiden sijaintia. Mikäli tällaisia puuta halutaan säästää, ne on tarpeen huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Kaavasuunnittelussa ne alueet, joille saa sijoittaa rakennuksia, ajoväyliä tai paikoitusta – eli joilta puustoa todennäköisimmin on tarpeen poistaa – on osoitettu kaavamerkinnoillä. Osa merkinnöistä on ohjeellisia, joten niiden sijainti voi muuttua tarkemmassa suunnittelussa. Kaavassa osoitetut määräävät rakennettavia alueita osoittavat merkinnät sijaitsevat valtaosin sellaisilla alueilla, joilla puustoa ei ole lainkaan tai se on nuorta. Poikkeuksen tekee kaakkoinen asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusala, jonka kohdalla on myös keskimääräistä iäkkäämpää puustoa.

Alueella sijaitseva pitkänomainen hotellirakennus korvautuu uusilla erillisillä rakennuksilla. On mahdollista, että hotelli vaikuttaa ympäristönsä pienilmastoon esimerkiksi tuulensuojana, joten rakennuskannan pilkkoutuminen useampaan yksikköön voi muuttaa myös pienilmastoa. Lumi kinostuu jatkossa eri tavalla ja mahdolliset paahteiset kohdat vaihtavat paikkaa. Muutos on paikallinen. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaisia arvokkaita kasvi- tai eläinlajeja, joiden elinympäristöihin pienilmaston muutokset voisivat merkittävästi vaikuttaa.

Rakennettavat alueet sijaitsevat vajaan 300 metrin etäisyydellä merenrannasta ja noin 20 metrin päässä lähimmästä mereen johtavasta ojasta ja kanaalista. Maasto viettää kohti merta ja oja. Jotta haitallisilta vesistövaikutuksilta vältytään, alueen rakentamisen aikaiset työt, lumen läjitys ja sadeveden sekä sulamisvesien viivytys on syytä huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Tonteilla on tärkeää olla päällystettyjen alueiden lisäksi myös riittävästi vettä läpäisevää pintaa.

Rakennettavat alueet sijaitsevat valtaosin hiekkavaltaisella harjumuodostumalla ja vähäisissä osin alueella, jolla pinta- ja pohjamaalaji on hienoa hietaa. Rakennusten ja väylien perustamisen yhteydessä pintamaata on tarpeen muokata. Esimerkiksi tarve maanvaihdon tai maan läjitykselle ja sitä kautta merkittävät maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset selviävät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

6.1.8 Taloudelliset vaikutukset

Alueella ei harjoiteta hotellitoiminnan lisäksi muita elinkeinoja, joten niihin ei kohdistu suoria vaikutuksia. Asukasmäärän lisääntyminen voi kuitenkin välillisesti vaikuttaa lähiympäristön palveluiden kysyntään ja esimerkiksi joukkoliikenteen tarpeeseen. Lisäys on kuitenkin varsin maltillista, eikä sillä yksistään odoteta olevan vaikutusta esimerkiksi työpaikkojen tai palvelutarjonnan runsastumiseen.

Asukasmäärän kasvu kasvattaa myös Kempeleen kunnan verokertymää ja tukee kunnan ja Vihiluodon alueen elinvoimaisuutta. Alueelle ei osoiteta uusia kunnan ylläpitovastuulla olevia katuja, mutta virkistysalueelle kulkeva ajoyhteys aiheuttaa kuluja sille osapuolelle, jolle kunnossapitovastuu osoitetaan.

Kiinteistöjen omistajille voi aiheutua kustannuksia mahdollisten uusien verkostojen toteuttamisesta tai olemassa olevien verkostojen siirroista.



6.2 Kaavan suhde keskeisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin

6.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Kaavalla edistetään maan monikeskuksista aluerakennetta, jossa Vihiluoto ja Oulunsalo muodostavat oman keskittymänsä.
 - Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
 - Alueelle kaavoitettavat asuinalueet edesauttavat osaltaan positiivisen väestökehityksen saavuttamista.
 - Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kempeleen sekä Oulun seudun palvelut ja työpaikka-alueet ovat helposti saavutettavissa.
 - Yksi Vihiluodon vahvuuksista on sen sijainti Perämeren rannikolla. Rannikkoseutu on houkuttelevaa aluetta asumiselle. Suunnittelussa hyödynnetään kunnan vetovoimatekijöitä.
2. Tehokas liikennejärjestelmä
 - Kaavoitus ei vaikuta valtakunnallisesti merkittäviin liikenneverkkoihin, viestintäyhteyksiin tai eri liikennemuotojen edellytyksiin.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Uuden rakentamisen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitu tulvariskialueet.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja kohteet on huomioitu alueiden sijoittelussa. Arvokkaille alueille tai arvokkaiden luontokohteiden välittömään läheisyyteen ei ole osoitettu uutta rakentamista.
 - Alueelle on varattu retkeily- ja ulkoilualueita, jotka toimivat samalla myös lähivirkistysalueina.
 - Olemassa oleva lintutorni osoitetaan kaavassa ohjeellisena. Lintutorni tukee mereen ja rannikkoon pohjautuvaa virkistäytymistä.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - Alue ei edistä uusiutumiskykyisen energiahuollon tavoitetta, muttei myöskään vaikeuta sen toteutumista. Asemakaava ei esimerkiksi estä merkittävien voimajohtojen tai kaasuputkien linjausten suunnittelua tai toteutusta.

6.2.2 Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella Oulun seudun laatukäytävällä. Kaavaratkaisu on merkinnän mukainen. Kempeleenlahden rannan viheryhteystarvemerkinä on huomioitu siten, että suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan retkeily- ja ulkoilualueena, mikä mahdollistaa reitin suunnittelun ja toteuttamisen suunnittelualueen kautta.

Vireillä olevassa energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu suoraan suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä, eikä asemakaava estä vireillä olevan maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.

6.2.3 Suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee työpaikkojen ja asumisen alueilla sekä Oulun seudun laatukäytävällä. Oulun seudun laatukäytävällä alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla laadukasta, koska vierailijat, asukkaat ja yritysten edustajat muodostavat mielikuvansa alueesta Lentokentäntietä mukailevan laatukäytävän perusteella. Suunnittelualueelle osoitettava rakentaminen sijoittuu laatukäytävän reunalle, pääosin sen ulkopuolelle. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan merkintöjen ja tavoitteiden mukainen.

6.2.4 Suhde Oulun seudun kuntien yhteiseen kehityssuunnitelmaan

Asemakaavan yhtenä tavoitteena on tiivistää asutusta joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen pääreittien välittömässä läheisyydessä. Asutuksen ohjaaminen toimivien, sujuvien liikenneyhteyksien varrelle parantaa osaavan työvoiman saatavuutta ja mahdollistaa toimivan ja kestävä arjen alueelle asettuville



asukkaille. Samalla alueen rakentaminen auttaa säilyttämään ja vahvistamaan kaupunkiseudun elinvoimaa. Vihiluodon alue yhdistyy joukkoliikenneyhteyksien ja tiestön avulla koko Oulun seudun kuntien muodostamaan verkostoon. Asutuksen tiivistäminen suunnittelualueella tukee osaltaan MAL-sopimuskuntien laatimaa kehityskuvaa.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä tämä kaavaselostus. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Rakennushankkeiden toteutusaikataulu ei ole vielä tiedossa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Ilkka Ranta, Arkkitehti

Sweco Finland Oy

Oulu