

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alue Asemakaavaselostus

Hakamaa/Hakamaa (103/011)
Hakamaa/Kuivalanperä (103/013)

Asianumero: 244Dno-2021-1043

Asemakaavaselostus, luonnos

Vaihepvm 23.2.2026





Hakamaa/Hakamaa (103/011) Hakamaa/Kuivalanperä (103/013)	1
1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2. Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	22
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.5. Kaavaluonnos	23
4.6. Kaavaehdotus	24
5. Asemakaavan kuvaus	24
5.1. Kaavan rakenne ja aluevaraukset	24
5.2. Ympäristön laatu	25
5.3. Nimistö	25
6. Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	25
6.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	25
6.2. Ylemmät kaavatasot	26
6.3. Yhdyskunnalliset vaikutukset	26
6.4. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	27
6.5. Ympäristövaikutukset	27
7. Asemakaavan toteutus	29
7.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
7.2. Kaavan toteuttaminen ja ajoitus	29
7.3. Toteutuksen seuranta	29



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 11108–11109, 11111–11112 ja niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja viheralueita sekä liikennealuetta.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 288–401–7–21, 288–401–6–54, 288–401–7–121, 288–401–5–218, 288–401–5–276, 288–401–5–277, 288–401–7–120 ja 288–401–5–218.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Hakamaan (103) tilastoalueen pienalueilla Hakamaa ja Kuivalanperä (011 ja 013). Asemakaavan muutos koskee Hakamaan asemakaavoitettua osaa Pulkkisentielle ja Teppolantielta pohjoiseen. Asemakaavan laajennus koskee pääosin kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä Kuivalanperän alueella Eteläsuomentien länsipuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31,8 ha.

Kaavaprosessin aikana rakentamislaki 75/2023 on tullut voimaan 1.1.2025 ja maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) alueidenkäyttöä koskevat pykälät on muutettu alueidenkäyttölainsäädännöksi (752/2023). Muutoksesta ei ole seurannut sisällöllisiä muutoksia alueidenkäyttöä ohjaaviin pykäliin. Tämän kaavan valmisteluvaihe on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ja luonnos- sekä ehdotusvaiheen valmistelu alueidenkäyttölain voimaan tultua. Kaava-aineiston lakiviittaukset on tarkistettu informatiivisuuden vuoksi vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisesta johtuvaa siirtymävaiheen tilannetta (MRL/AKL).



Kuva 1 Ote opaskartasta, johon on merkitty kaava-alueen rajausta punaisella.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alue.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa Hakamaan alueelle lisää työpaikkatoimintoja, laajentaa työpaikka-aluetta Kuivalanperän alueelle Taajaman osayleiskaavan mukaisesti, selvittää hulevesien hallintaan liittyvät ongelmatkohdat ja ratkaista ne asemakaavassa, kartoittaa ja osoittaa suunnittelualueen luonto- ja virkistyskohteet, tutkia ja osoittaa uudet katualueet ja -linjaukset.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tämä on esimerkinomainen luettelo liitteistä, liitteet riippuvat kaavan sisällöstä ja vaiheesta.

- 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: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 8: Rakennustapaohje

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavan valmistelussa hyödynnetystä aineistosta.

- Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän alue, Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys (Afry 2022)
- Kempeleen Hakamaan ja Kuivalanperän Luonto- ja maisemaselvitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen. 2022)
- Taajaman osayleiskaavan tärinäselvitys (A-insinöörit 2017)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Pöyry, 2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Pöyry 2019)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021–2026 (kvalt 7.6.2021)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Sitowise 2020)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021–2026 (kvalt 7.6.2021)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan aloitteesta.

Asemakaava on kuulutettu vireille 08.12.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 08.12.-14.1.2022 (khal 15.11.2021 § 400).

Kaavaluonnos on asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 4.3.-3.4.2026 (khal § xx).

Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten xx.xx.-xx.xx.xxxx (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

Asemakaavan muutos ja laajennus Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän alueella mahdollistaa työpaikka-alueen laajentumisen Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 mukaisesti. Kaavalla muodostuu 20 uutta teollisuusrakennusten tonttia ja seitsemän uutta toimitilarakennusten tonttia. Alueella säilyy kaksi erillispientalojen tonttia.

Kuivalanperän asemakaavan laajennuksessa huomioidaan Taajaman osayleiskaavassa 2040 esitetty Teppolantien uusi linjaus, joka mahdollistaa uuden työpaikka-alueen ja asuinalueen suunnittelun ja toteuttamisen tulevaisuudessa. Liminka -Oulu kaksoisraiteen tilatarpeet on ratkaistu 16.7.2025 voimaan tullessa Rautatiealueiden tarkistuksessa.

Puisto- ja lähivirkistysalueita muodostuu noin 8 ha, johon sisältyy virkistysreittejä ja hulevesien viivytysalueita. Suunnittelualueen itäreunalle osoitetaan noin 1,7 ha suuruinen suojaviheralue rautatien varrelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kempeleen kunnalla on tavoitteena, että kunnalla on tarjolla monipuolisesti yritystontteja erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavan muutos- ja laajennus on elintärkeä lisä erityisesti pienten teollisuustonttien tonttitarjontaan.

Kempeleessä yritystontit sijaitsevat tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa, joka mahdollistaa niiden kestävää saavutettavuutta. Tavoitteena on sekoittunut rakenne, jossa asuminen sijaitsee lähellä työpaikkatoimintoja. Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavan muutos ja laajennus laajentaa jo olemassa olevaa yritysalueita alueella.

Alueen rakentaminen tapahtuu vaiheittain kolmessa eri osassa. Hakamaa-Kuivalanperä työpaikka-alueiden investointeja on alustavasti suunniteltu vuosille 2027–2030, mutta maan heikon rakennettavuuden vuoksi rakentamisen kustannuksia saatetaan joutua jakamaan useammille vuosille.



3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



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

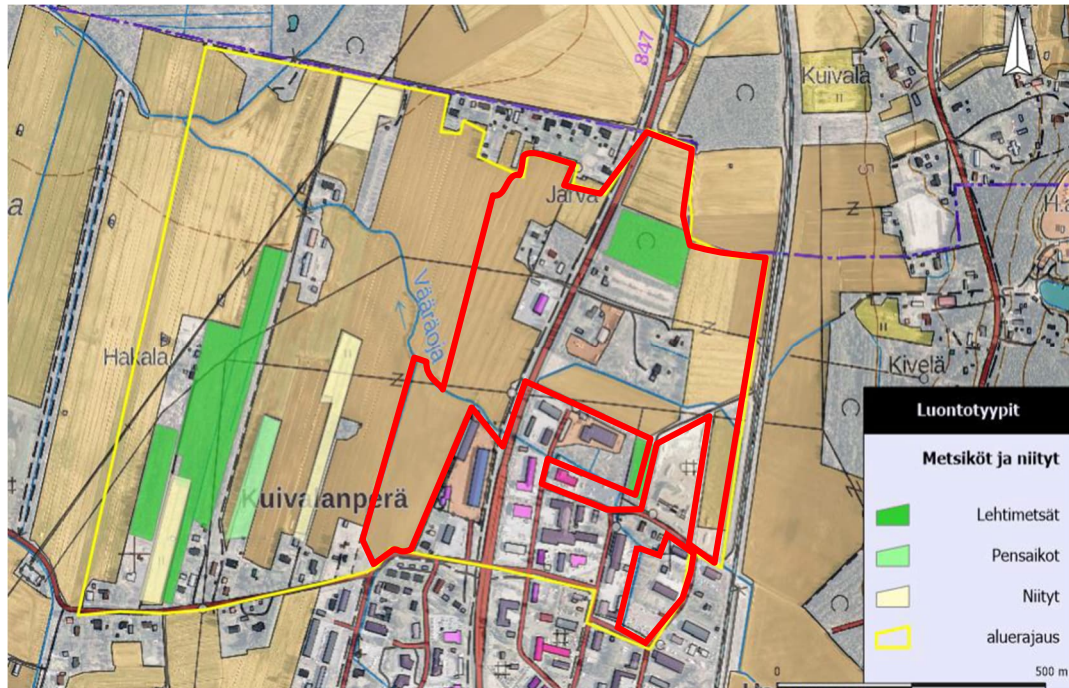
Kokonaisuutena suunnittelualue on tällä hetkellä monipuolinen yhdistelmä erilaisia maankäytön muotoja, kuten teollisuutta, maataloutta ja hajanaista asumista. Suunnittelualueen kaakkoisosassa on jo rakentunutta teollisuusaluetta. Alueella harjoitetaan pienimittakaavaista teollista toimintaa, kuten valmistusta, varastointia ja logistiikkaa. Aluetta halkoo Eteläsuomentie, jonka länsipuolelle jäävä Kuivalanperän alue on pääosin peltoaukeata. Pellot ovat olleet viljelyskäytössä. Eteläsuomentien varrella tien itäpuolella on jonkin verran koivumetsää.

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Suunnittelualue koostuu luonnoltaan monin osin ihmisvaikutteisista ympäristöistä. Alue on pitkälti ojitettua ja vesitaloutensa osalta muokattua. Suuri osa alueesta on ihmisen muokkaamaa peltoympäristöä, jossa lajistoon vaikuttaa todennäköisesti alueilla tehtävät viljelytoimet. Alueella on myös ollut asutusta vuodesta 1952 lähtien. Hankealueella ja sen ympäristössä sijaitsee useita voimakkaasti liikennöityjä teitä, jotka heikentävät tai katkaisevat kokonaan alueen viheryhteyksiä ja ekologisia käytäviä. Alueella ei ole luonnontilaisia tai sen kaltaisia luontotyyppejä.



Kasvillisuus ja luontotyypit



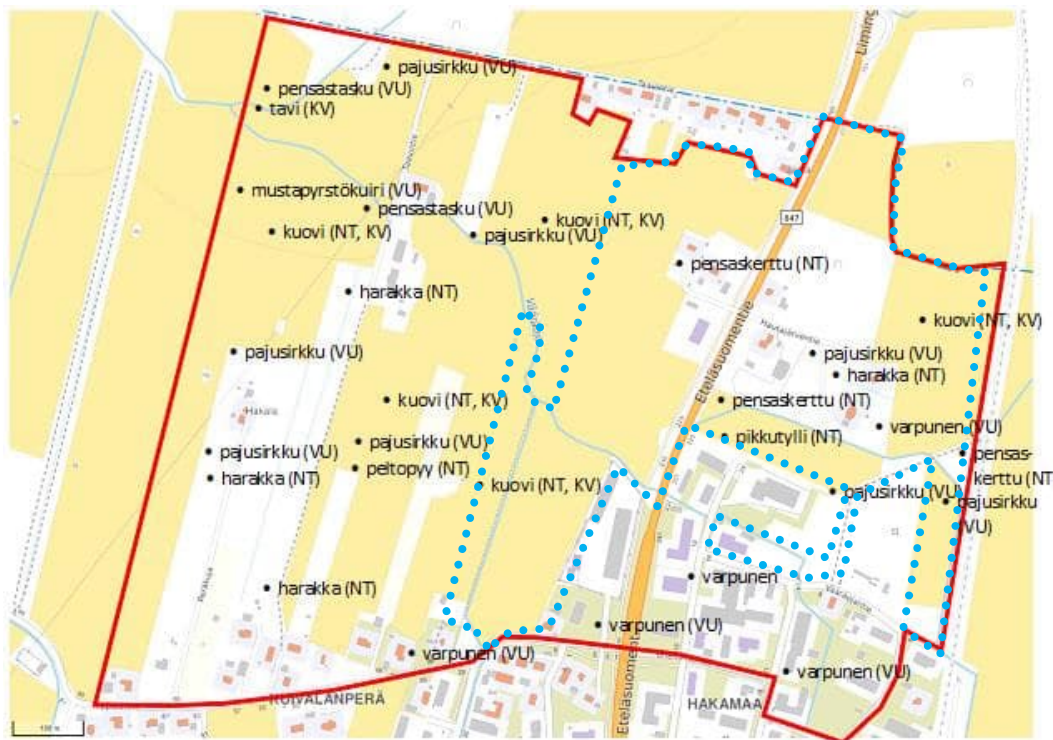
Kuva 3 Hakamaan pohjoisosan luontotyypit (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen 2022)

Alueen merellisyys ja kosteus näkyy kasvillisuudessa. Pelloille syntyneet vähäiset metsiköt ovat lehtimetsiä ja pajupusikoita, peltojen välissä on myös muutamia niittyjä.

Esitietojen mukaan alueella voisi esiintyä sammakonleinikkiä (*Ranunculus reptabundus*) tai vesihilpiä (*Catabrosa aquatica*), jotka ovat Suomessa erityisesti Oulun seudulla kosteissa ympäristöissä esiintyviä lajeja. Kumpikaan lajeista ei nykyään ole uhanalaisia, mutta vesihilpi on silmälläpidettävä laji, ja paikallisina erikoisuuksina lajit ovat kuitenkin huomioitavia. Selvityksessä ei löydetty kumpaakaan lajia tutkimusalueelta, ja pelto-ojissa kasvoi pääosin järviruokoa.



Linnusto



Kuva 4 Vuoden 2022 luontoselvityksen yhteydessä havaitut pesivät linnut, joilla on jokin suojellinen asema. Kaava alue rajattu karttaa vaaleansinisellä pisteiviivalla.

Asemakaavan suunnittelualueella ei havaittu vuoden 2022 kevätmuuton aikana alueella lepäileviä hanhia, joutsenia tai kurkia. Luontoselvityksessä todettiin, etteivät alueen pellot ole tyypiltään kyseisten lajien suosimaa kevätmuuton aikaista aluetta.

”Nämä linnut ruokailevat mielellään laajoilla peltoaukeilla, joilla on lyhyttä nurmea tai niissä viljellään viljaa ja ovat usein myös salaojitettuja. Tällaisilla pelloilla on hyvä näkyvyys ja nuorta orasta saatavilla. (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, 2022).”

Alueen pesimälinnusto on tyypillistä peltoympäristöjen sekä pihapiirien linnustoa. Paikallinen linnusto on sopeutunut elämään ihmisen muokkaamassa ympäristössä. Ote Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrysen tekemästä luontoselvityksestä:

”Edellä mainitun alueen uhanalaiset linnut ovat hyötäneet siitä, että ihmistoiminta ja maankäyttö ovat luoneet sopivia ympäristöjä, kuten peltoja ja niiden reunojen pensaikkoja sekä asumuksia. Sen vuoksi voi olettaa, että vastaavia ympäristöjä löytyy lähialueelta muualtakin. Esimerkiksi varpunen on laji, jonka määrä on vähentynyt näistä lajeista suhteellisesti eniten ja aikoinaan tavallinen pihapiirien laji on nykyisin luokiteltu vaarantuneeksi (VU). Hakamaan teollisuusalueella se näyttää pärjäävän oikein hyvin. Siten junanradan länsipuolen ja Eteläsuomentien välillä olevien uhanalaisten lajien elinympäristöt eivät ole millään tavoin uhanalaisia tai harvinaisia, vaan tavallisia ja uudistuvia (esimerkiksi avoimille joutomaa-alueille tai niiden reunoilla voi alkaa kasvamaan lehtipensaikkoja).” (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, 2022)



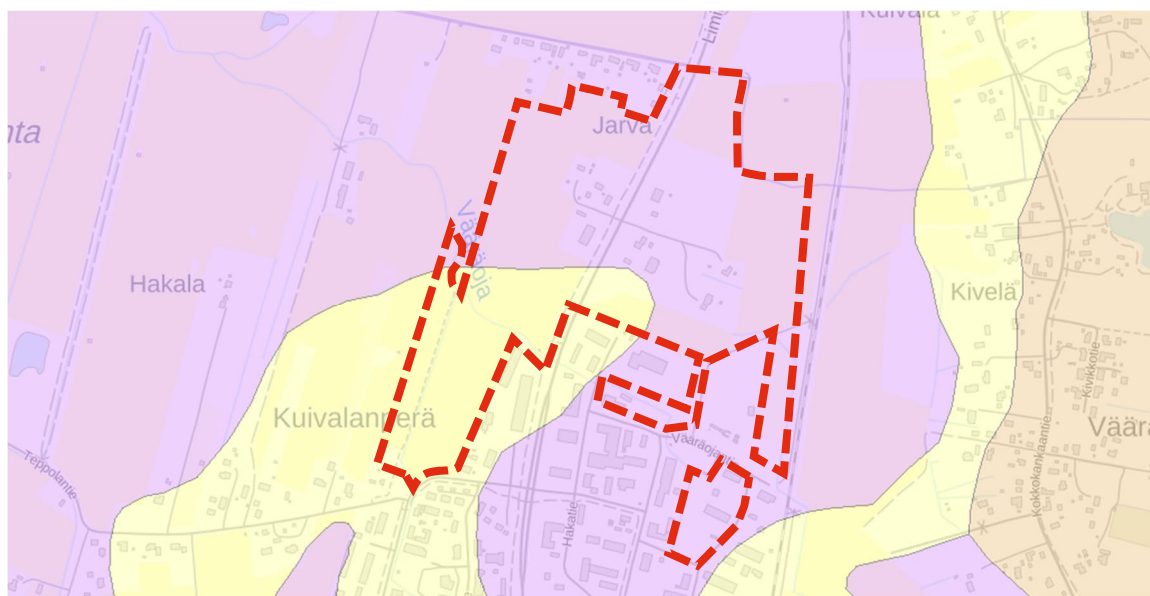
Liito-oravat, viitasammakot ja lepakot

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

Viitasammakoita ei havaittu soitimella luontoselvityksen yhteydessä. Viitasammakoille soveltuvia lisääntymispaikkoja ei ollut alueella johtuen suurempien uomien kovasta veden virtauksesta ja liian yksipuolisen kasvillisuuden tai rakennepiirteiden takia. Alueen pienemmät pelto-ojat kuivuvat tulvien jälkeen liian nopeasti kudun onnistumisen kannalta, sekä ne ovat liian kapeita ja vähävetisiä. Alueella ei myöskään havaittu seisovan veden kosteikkoja. (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, 2022).

Selvitysalueella on laajalti avoimia peltoalueita, jotka eivät ole pohjanlepakon saalistusalueita. Länsiosalla on lähinnä nuoren puoleisia metsiä, osin tiheikköjä, jotka eivät ole pohjanlepakolle sopivia alueita. Hakamaan teollisuusalueella on paljon kovia pintoja, kuten aukeita piha-alueita, jotka on laajalti asfaltoitu sekä isoja nykyaikaisia teollisuushalleja tai -rakennuksia, jotka eivät ole todennäköisesti lepakoille soveliaita rakennuksia. Alueella ei ole kosteikkoja, jotka voisivat houkutella lepakoita.

Maaperä ja rakennettavuus



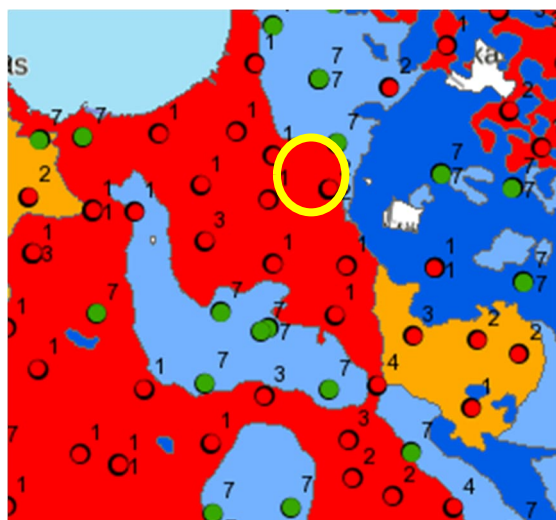
Kuva 5 Karttaote Geologiantutkimuskeskuksen Maankamara palvelusta. Suunnittelualueen maaperä on palvelun mukaan karkeaa hietaa (keltainen) ja hienoa hietaa (liila). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla suunniteltu asemakaava-alue.

Vuonna 2022 tehdyn rakennettavuustutkimuksen mukaan suunnittelualueen maaperä on erittäin vaikeasti rakennettavaa ja erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvaa. Tutkimusten perusteella keskitiiviin ja tiiviin hiekkaisen pohjamaakerroksen päällä on 20–45 metriä paksuja painuvia silttikerroksia. Yleisimmin silttikerrosten alapinta yltää yli 30 metrin syvyyteen. Paksujen silttikerrosten kohdalla painumista tapahtuu hitaasti rakennusajan jälkeen ja suuriosa painumista syntyy rakennettujen alueiden täytöistä sekä alueellisesta pohjaveden alenemasta. (Afry, 2022)



Silttikerrosten painuminen vaikuttaa merkittävästi rakennettavuuteen. 1 kerroksisia kevyitä puutaloja voidaan perustaa esikuormituksen varaan, jos enintään 15 cm painuma on hyväksyttävissä. Korkeammat ja painavammat rakennukset on perustettava paalutuksin.

Happamat sulfaattimaat



Kuva 6 Karttaote Geologiantutkimuskeskuksen happamat sulfiittimaat palvelusta. Hakamaa-Kuivalanperän kaava-alueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä karttaan.

Geologian tutkimuskeskuksen tietokannassa on kolme alueella tehtyä kairauspistettä. Hakamaalla nykyisen rautatiealueen reunassa olevassa kairauksessa sulfidikerroksen alkamissyvyys on 1–1,5 m. Kaksi muuta kairauspistettä sijaitsevat Kuivalanperällä suunnittelualueen lounais- ja luoteisreunassa. Näissä kartoituspisteissä sulfidikerroksen alkamissyvyys on 0–1 m.

Vuonna 2022 tehdyssä rakennettavuus ja sulfaattimaaselvityksessä suunnittelualueelta otettiin viisi sulfaattimaanäytettä, joista neljä lähetettiin laboratoriotutkimuksiin. Tutkitut näytteet arvioitiin aiheuttavan kohtalaista tai suurta happamoitumista. Selvityksessä todettiin seuraavasti:

”Tämän lausunnon tulokset perustuvat otettuihin näytteisiin ja tehtyihin testeihin. On huomioitavaa, että potentiaalisesti happamat sulfaattimaat esiintyvät usein laikuittaisina/linssimäisinä alueina. Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoitava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämäärittämiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella pystytään paremmin arvioimaan.” (Afry, 2022)

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue on Kempeleenharju, joka sijaitsee yli kilometrin päässä suunnittelualueesta.



Suunnittelualue kuuluu Myllyojan valuma-alueeseen, ja alueen läpi kulkevat Tarjusoja ja Vääräoja. Alueen hulevesiä on ohjattu ojiin, mutta niiden kapasiteetti on nykytilanteessa huono.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Hakamaan teollisuusalueen pohjoisosaan. Tällä hetkellä kaavoittamaton Kuivalanperän alue liittyy eteläosastaan olemassa olevaan Paiturin teollisuus- ja työpaikka-alueeseen. Pohjoisesta alue rajautuu Oulun kaupungin rajaan. Oulun kaupunki ei ole asemakaavoittanut kyseistä aluetta, mutta yleiskaavassa se on merkitty teollisuusrakentamiselle. Parhaillaan Oulun puolen lähialueet on pääsääntöisesti maatalouskäytössä. Rajaa vasten sijaitsee mahdollisesti metsittynyt entinen peltoalue.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pohjanmaan rantatien lisäksi alueella ei sijaitse muita inventoituja maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Hankealueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Taajamakuva

Alueen rakennuskanta vaihtelee omakotitaloista teollisuushalleihin ja muihin teollisuusrakennuksiin. Kaikki rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia. Rakennukset ovat valmistuneet hyvin eriaikaisesti, mutta suuri osa 1980–2020-lukujen aikana. Alueeseen kuuluu myös tyhjiä, rakentumattomia teollisuustontteja Eteläsuomentien itäpuolella.

Alueella ei ole yhtenäistä taajamakuvallista ilmettä tai selkeää identiteettiä, vaan se on monitahoinen sekoitus teollisuutta, asumista ja ihmisen muokkaavaa luonnonympäristöä. Teollisuustonteille sijoittuu joissain määrin varastointitoimintaa. Varastointi tapahtuu tonteilla hallitsemattomasti ulkotiloissa ilman katoksia ja näkösuoja-aitoja. Varastointia on niin pitkäaikaisesti kuin väliaikaisesti.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuu kuljetus ja autokorjaamotoimintaa. Kilometrin säteellä sijaitsee monipuolisesti erilaisia yrityksiä rakennusliikkeistä majoitus- ja saunapalveluja tuottaviin toimijoihin.

Liikenne

Alueen läpi kulkee pohjois-etelä suunnassa vilkkaasti liikennöity Eteläsuomentie, jonka kautta kulkee myös kaksi paikallisliikenteen linjaa Oulun ja Kempeleen välillä. Suunnittelualueelle sijoittuu linja-autopysäkit. Lisäksi suunnittelualueen kohdalla Eteläsuomentie toimii osana seudullista pyöräilynpääväylää numero 10 (Kembaana).



Alue rajautuu idästä Pohjanmaan junarataan. Pohjanmaanrataan on suunnitteilla Oulu-Liminka kaksoisraidehanke, jonka ratasuunnitelma on lainvoimainen.

Kaksoisraidesuunnitelmien mukaan Hakamaan kohdalla rautatien linjaus muuttuu suunnitellun kaarreoikaisun vuoksi. Rautatien huoltotieyhteys kulkee kaava alueen läpi.

Hakamaan pohjoisosassa on maakuntakaavallisesti nähty tarve puhkaista uusi poikittaisyhteys Pohjantieltä Eteläsuomentielle. Tielinjaus kulkee osittain Oulun kaupungin ja osittain Kempeleen kunnan alueella. Kyseinen yhteys on esitetty maantienä voimassa olevassa kaavassa, mutta se ei ole toteutunut. Vuonna 2022 kunta on käynyt sähköpostikeskustelua Pohjois-Pohjanmaan elinvoima-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa koskien kyseistä yhteyttä. ELY-keskus ei ole nähnyt tällä hetkellä tarvetta esittää kyseistä yhteyttä maantienä ja on ohjannut kaavamuutoksessa muuttamaan maantien kaduksi. Katualueen mahdollinen asemakaavoittaminen maantiekseksi ratkaistaan tarvittaessa myöhemmin.

Alueen länsiosassa yksityistie Teppolantie liittyy kunnan ylläpitämään katuverkkoon.

Tekninen huolto

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



Maanomistus



Kuva 7 Ote kunnan karttapalvelusta. Kunnan maaomistus näkyy oranssilla. Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen pinta-alasta 25,1 ha on kunnan omistuksessa, 1,9 ha valtion omistuksessa ja 4,8 ha yksityisten maita.

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



yrittäjätoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

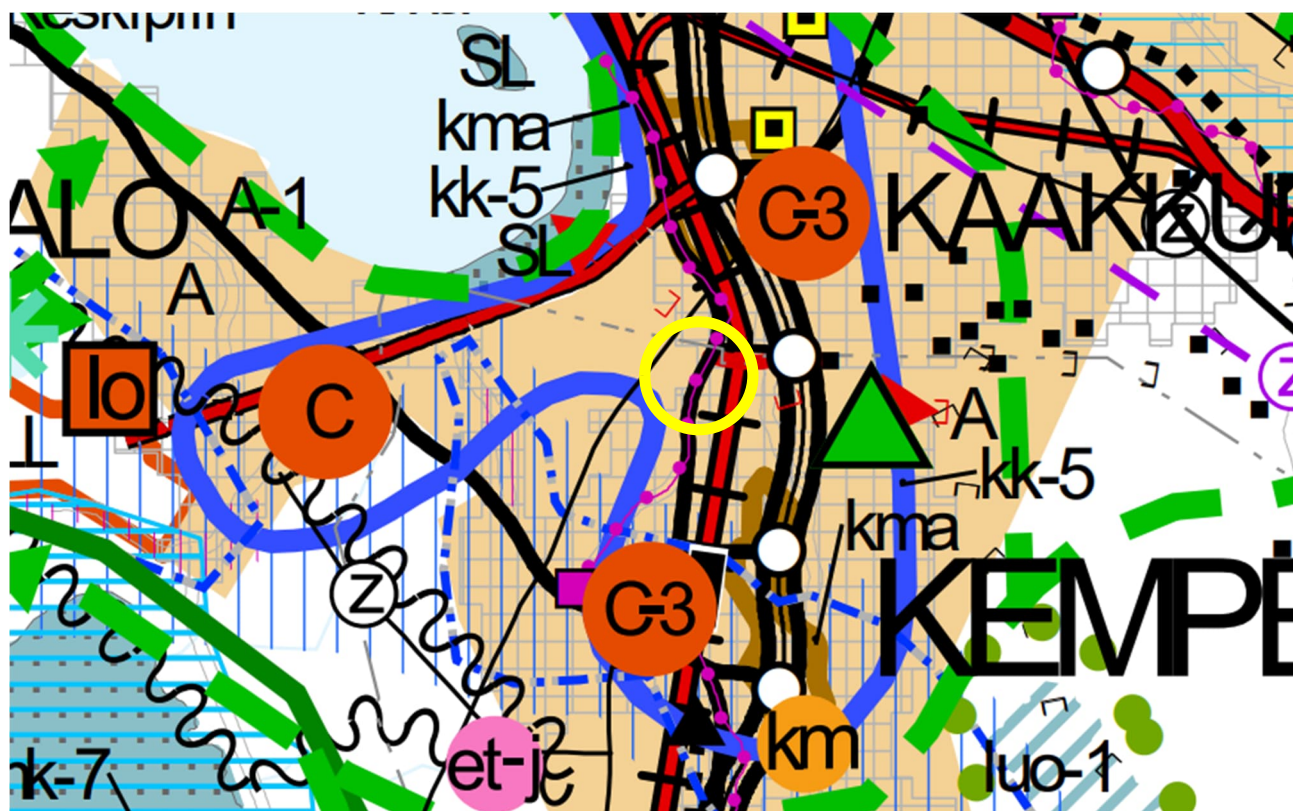
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Tehokas liikennejärjestelmä
 - Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
 - Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
- Terveellinen ja turvallinen 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 määrittiin tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla maakuntahallituksen kokouksessa 18.8.2025 (§ 92).

Pohjois-Pohjanmaan kokonaisuusmaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §, AKL 27 § 1.1.2025 alkaen) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman (6.3.2017, 2.2.2017) ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset. Energia ja ilmastovaihemaakuntakaava määrittiin voimaan 22.8.2025.



Kuva 8 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä. Yhdistelmäkartta ei ole lainvoimainen.

Maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat merkinnät:

Kaupunkikehittämisen kohdealue: Oulun kaupunkiseutu kk-1

Merkinnällä osoitetaan Oulun seudun yhtenäisen yhdyskuntarakenteen aluetta, joka muodostaa Oulun valtakunnanosakesukuksen 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 laatuikäytävä 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: Alueelle tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset 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.

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ●●●●●●●●

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaiset rakennetut kulttuuriympäristöt ja tieosuudet.

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

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.

Seututie, yhdystie tai pääkatu st/yt/pk

Merkinnällä osoitetaan liikennejärjestelmän kokonaisuuden kannalta merkittävät seututiet, yhdystiet tai pääkadut.

Merkittävästi parannettava nopean henkilöliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen päärata



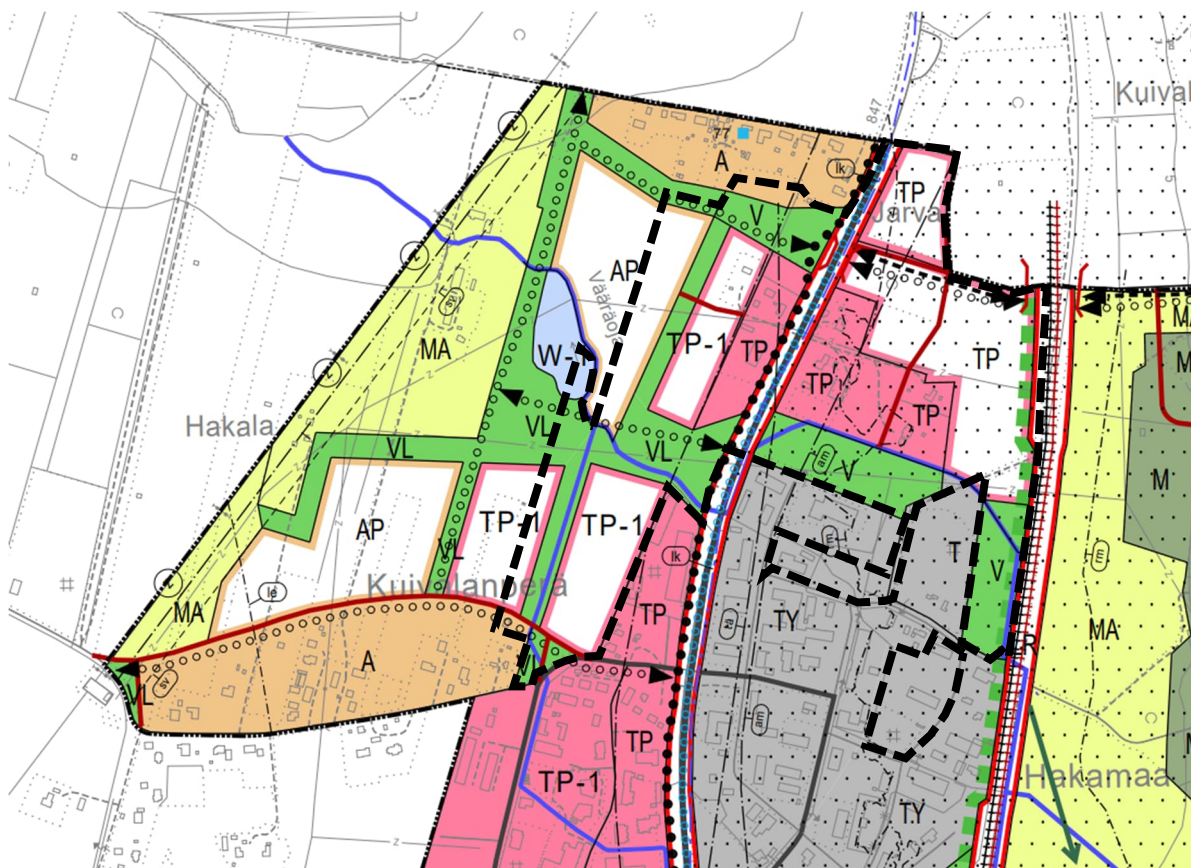
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.



Moottorikelkkailun yhteystarve <CCCCC>

Reitti voidaan perustaa maastoliikennelain mukaan tai sopimuksilla. Reitin sijainti esimerkiksi taajamissa tai arvokkailla luontoalueilla voi yleiskaavassa olla hyvinkin tarkka.

Yleiskaava



Kuva 9 Ote taajaman osayleiskaavasta. Asemakaava-alue merkitty karttaan mustalla katkoviivalla.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 §14 ja se on kuulutettu osittain voimaan 28.8.2019. ja kokonaisuudessaan yleiskaava 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.

Asuntoalue, nykyinen A

Pääosin jo rakentunut asuntoalue, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suoraan rakentamista ohjaavaan kaavaan.

Asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva alue AP

Alue varataan tiiviille ja monipuoliselle keskustan läheisyyteen soveltuvalle pientaloasumiselle, kuten erillispientaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

Työpaikka-alue, TP ja TP-1

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. TP-1-merkinnällä oleva alueella yritystoimintaan liittyvä asuinrakentaminen on sallittu.

Teollisuus- ja varastoalue, T ja TY

Alue varataan pääasiassa teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. TY-merkinnällä oleva alue varataan teollisuustoiminnoille, joista ei aiheudu ympäristöön häiritsevää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Lisäksi molemmille alueille saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

Virkistysalue ja lähivirkistysalue V ja VL

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

Suojavihervyöhyke ■■■ on osoitettu reunustamaan radanvartta. Kyseessä on joko nykyinen säilytettävä reunapuusto tai uusi istutettava puustovyöhyke, joka rajaa ja peittää rakennettavaa aluetta. Puulajistossa tulee suosia luonnonmukaisia kasvupaikalle sopivia havupuita.

Vesialue W-1

Hulevesien viivytyskosteikko tai viivytyslampi jää suunnittelualueen länsireunalle. Alueella kulkee myös vesiuomia ———.

Historiallinen tielinjaus ○○○○○○○○

Pohjanmaan rantatie Wallenborgin tiekartan v. 1785 mukaan. Tien linjaus tulee säilyttää ja tien kulttuurihistorialliset arvot sekä historiallinen luonne tulee ottaa huomioon tien



kunnossapidossa. Tien säilyneiden osien käyttöä virkistysreittinä ja kevytliikenneyhteytenä tulee edistää kevyelle liikenteelle soveltuvilla osilla.

Tiet ja yhteystarpeet

Suunnittelualueen halki kulkee maantien alue  LT. Alueen halki kulkeva Eteläsuomentie on seututie/pääkatu , ja sen varrella kulkee jalankulun ja pyöräilyn pääreitti . Suunnittelualueelle on yleiskaavassa merkitty uusia tai merkittävästi parannettavia teitä tai linjoja  joiden sijainnit tarkentuvat asemakaavoituksen ja muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty tieliikenteen yhteystarve  ja uusi alikulku  rautatien ali. Suunnittelualueelle on merkitty myös useita ulkoilureittien tai muiden virkistysreittien yhteystarpeita .

Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue ja raideliikenteen melualue ja

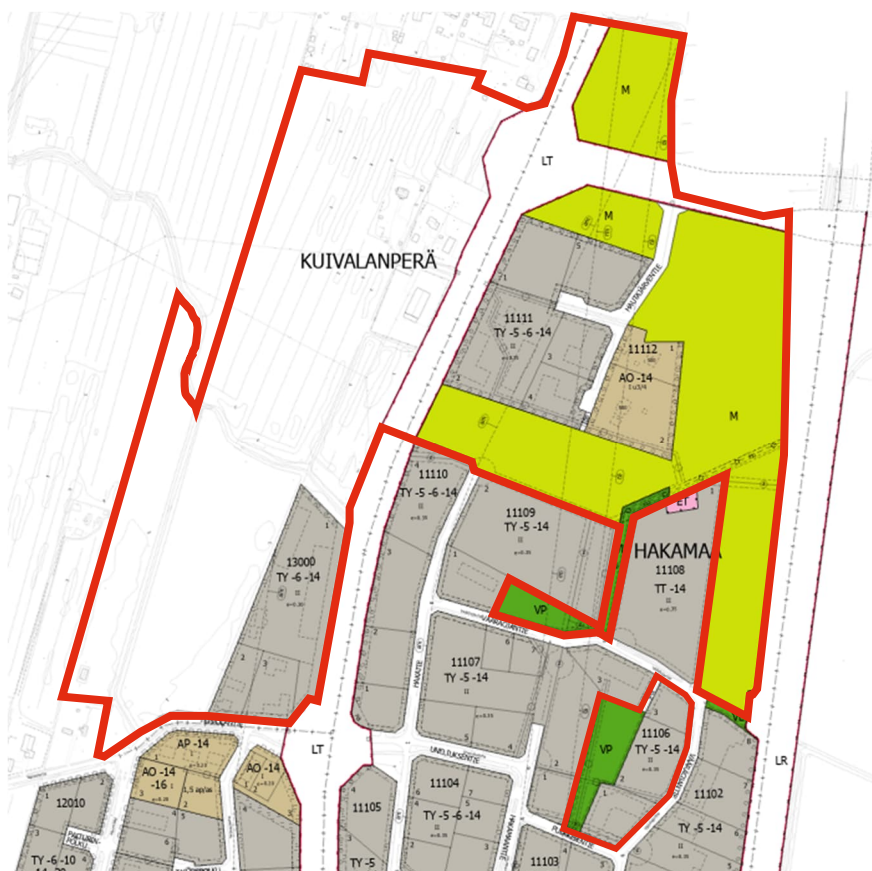
Vyöhykkeitä, joilla tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota meluntorjuntaan. Asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä, niin että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot alitetaan sisätiloissa ja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

Raideliikenteen värinävaikutusalue

Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta.



Voimassa oleva asemakaava



Kuva 10 Ote Kempeleen kunnan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue merkitty karttaan punaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja: Kempeleen asemakaavan muutos Dnro/anr 179/60/602/2004, asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 87/60/602/2006, asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 503/60/602/2007, asemakaavan muutos Dnro/Anro 84/60/602/2011 sekä asemakaavan muutos 244Dno-2024–15. Suunnittelualueella rakentamista ohjaavat voimassa olevat asemakaavat.

Asemakaavoitettu alue on pääosin teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). TY-kortteleita koskevia indeksejä ovat -5, -6 ja -14.

Indeksi -5 viittaa määräykseen, joka rajoittaa teollisen toiminnan aiheuttamia ympäristöhaittoja asemakaavan mukaiselle asutukselle, sekä asettaa vaatimuksia rakennuspaikan siisteydelle ja varastoinnille. Indeksi -6 sallii yhden asunnon rakentamisen teollisuuslaitoksen henkilökunnalle tietyin laadullisin ehdoin. Indeksi -14 edellyttää rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä, koska maaperän kantavuus on heikko eikä tavanomainen perustaminen välttämättä ole riittävä.

Suunnittelualueella on myös kaksi erillispientalotonttia (AO), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja puistoaluetta (VP). Edellä mainittuja alueita



ei ole paljoa, ja ne ovat pinta-aloiltaan pieniä suhteessa muihin alueisiin.

Suunnittelualueella on laajasti maa- ja metsätalousaluetta (M). 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.

Kunnan yritystonttitarkastelun yhteydessä on todettu, että erityisesti pienille ja keskisuurille teollisuustonteille (TY) on kysyntää. Hakamaan alue on profiloitunut pienten palvelu- ja toimitilayritysten alueeksi ja alueelle kaivataan lisää tontteja. Hakamaan pohjoisosassa ja Kuivalanperän alueella on pääosin yhtenäinen kunnan omistama alue, joka mahdollistaa alueen kaavoittamisen kokonaisuutena ja työpaikka-alueen laajentamisen Eteläsuomentien länsipuolelle.

Valiokunnat ohjasivat hankkeen vireille saattamista seuraavasti:

Elinvoimavaliokunta 19.10.2021

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että kaavahanke käynnistettäisiin.

Resurssivaliokunta 25.10.2021

Resurssivaliokunta ohjaa, että Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän alueen asemakaavoitus käynnistetään, jotta voidaan turvata kunnan monipuolinen yritystonttitarjonta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 15.11.2021 (§400) tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamutoksesta, jonka tavoitteita kuvataan päätöksessä seuraavasti:

Kunta on lisännyt maaomaisuuttaan Hakamaan pohjoisosassa ja Kuivalanperällä Eteläsuomentien molemmilla puolilla, joka mahdollistaa alueen tarkastelun ja työpaikka-alueen asemakaavoittamisen kokonaisuutena. Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän työpaikka-alueen asemakaavan muutos ja laajennus on esitetty kaavoituskatsauksessa 2021 vireille tulevana hankkeena. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on tutkia työpaikka-alueen laajentamista Hakamaan pohjoisosassa ja Kuivalanperän alueella Taajaman osayleiskaavan 2040 (kvalt 11.3.2019) mukaisesti sekä tutkia kaavassa osoitetut



tieyhteystarpeet. Toisena tavoitteena on tutkia Hakamaan alueella voimassa olevien asemakaavojen muutostarpeet sekä hulevesien hallinnan kysymykset.

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.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on käyty keskustelua koskien poikittaisyhteyttä nelostien suuntaan.

Kaavaluonnosvaiheessa ei ole käyty erillisiä viranomaisneuvotteluja kaavan edistämistä koskien.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:in nähtävilläolon aikana saapui kahdeksan lausuntoa ja kolme mielipidettä. OAS:n yhteydessä jätetyt palautteet on esitelty erillisessä liitteessä (Liite 4).

OAS asetetaan uudelleen nähtäväksi asemakaavaluonnoksen kanssa vireilläolon pitkän ajan sekä kunnan ohjelmien päivittymisen vuoksi.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tarkoitus on laajentaa olemassa olevaa teollisuusaluetta ja mahdollistaa kunnalle riittävä erityisesti pienien ja keskisuurien teollisuus- ja toimitilatonttien varanto, sekä kaavallisesti varautua alueen mahdollisiin tulevaisuuden liikennemuutoksiin, kuten kaksoisraiteen aiheuttamaan tärinään ja poikittaisyhteyden toteuttamiseen Eteläsuomentieltä Pohjantielle. Tarkoituksena on luoda taajamakuvallisesti eheä teollisuusalueen kokonaisuus.

Alueen ojen kapasiteettia pyritään ajantasaistamaan lisäämällä hulevesien viivytystä. Viheralueiden läpi pyritään toteuttamaan pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä, jotka tukevat Hakamaan eri osa-alueiden välistä turvallista kulkemista.

4.5. Kaavaluonnos

Asemakaava on asetettu luonnoksena nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten **4.3.-3.4.2026 (khall 23.02.2026 § XXX)**.



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

Lisäksi kaavaluonnosta on ohjautettu elinvoima- ja resurssivaliokunnassa. Valiokunta ohjasi luonnoksen suunnittelua seuraavasti:

Resurssivaliokunta 19.8.2024

Resurssivaliokunta ohjasi, että asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kanssa edetään esitetyllä tavalla.

Elinvoimavaliokunta 20.8.2024

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen esitettyyn alustavaan kaavamuutokseen.

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta 18.11.2025:

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta ohjasi, että asemakaavamuutoksessa ja -laajennuksessa edettäisiin esitetyn mukaisesti.

Valmisteluvaiheen palautteet

Tässä kooste saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

4.6. Kaavaehdotus

Ehdotuksen nähtävilläoloaika.

Tässä kuvataan kaavaehdotuksen sisältö.

Ehdotusvaiheen palautteet

Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava muuttaa kortteleita 11108 ja 11109, muodostaa korttelit 13001–13006 ja 11111–11115, sekä niihin liittyviä viher- ja liikennealueita. Kaavalla muodostuu 27 uutta ja yksi (1) säilyvä teollisuusrakennusten tontti, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), 7 toimitilarakennusten tonttia (KTY), sekä yksi (1) teollisuusrakennusten tontti (TT).

Suojaviheralueita muodostuu 1,70 hehtaaria ja Puistoalueita (VL ja VP) 7,96 hehtaaria, joihin sisältyy hulevesien viivytysalueita. Puistoalueiden läpi kulkee kevyenliikenteen väylät, jotka yhdistävät eri osat toisiinsa.

Liike- ja työpaikkarakentamiselle osoitetaan 17,4 hehtaaria. Näiden rakennusoikeus on 53 653 k-m². Yksittäisillä teollisuusrakentamisen tonteilla mahdollistetaan pienissä määrin asuminen 6-indeksillä.



5.2. Ympäristön laatu

Aluetta ohjataan rakentumaan monipuolisena työpaikka-alueena. Alueelle laaditaan rakennustapaohje, joka hyväksytään kaavan kanssa sitovana asiakirjana.

Puistoalueita pyritään kehittämään avoimina niittymäisinä ympäristöinä, jotta pitkät näkymäyhteydet säilyvät ja ympäristön monimuotoisuus säilyy tai paranee. Vähäojaan suunnitellaan ja toteutetaan hulevesien viivytysalueita hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Alue kärsii niin liikenne- kuin raidemelusta, jotka huomioidaan kaavamääräyksiin. Rautatien aiheuttamaa tärinää pyritään hallitsemaan sijoittamalla rakennukset mahdollisimman kauas rautatiestä.

5.3. Nimistö

Alueelle muodostuu yhdeksän uutta katua ja kolme puistoa, joiden nimeämistä ohjaa Nimistötoimikunta. Nimistötoimikunta kutsuttiin koolle luonnosvaiheen laatimisen aikana kahdesti alueen katujen nimeämistä varten.

Nimistötoimikunta ehdotti 10.11.2022, että kaavan pohjalta muodostuvat uudet tieyhteydet Tapiolantie, Läkkitie, Lakeudenranta, Hitsitie, Peltitie, Kempeleentullintie ja Tolkuntie. Puistoalueille ei ehdotettu nimiä. Nimeämättä jäi kaksi katua, joiden nimet ohjautetaan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Nimistötoimikunta tarkensi pitkittyneen valmisteluajan takia 1.10.2025 järjestämässä kokouksessaan alueen nimistöä. Hautajärventiestä erkaneva kapeampi katu nimetään Hautajärvenkujaksi. Aikaisemmassa kokouksessa Tolkuntieksi nimetty katu muutetaan Masiinakujaksi. Aikaisemmin nimeämättä jäänyt Oulun kaupungin rajalla sijaitseva katu nimetään Pajatieksi. Muuten nimistötoimikunta ehdotti vuonna 2022 sovittujen nimien pitämistä.

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 kunnallisesti. Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennelinjan varrella ja sen läpi kulkee yksi pyöräilyn pääväylistä, joten se on hyvin



joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn suhteen saavutettavissa. Alueiden sisäistä kävelyn ja pyöräilyn reittejä sujuvoitetaan puistojen läpi kulkevilla yhteyksillä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavan muutos- ja laajennus sijoittuu olemassa olevan liikenteen pääväylän ympärille. Kempeleentullintien toteuttaminen kokonaisuudessa maakunta- ja yleiskaavan mukaisesti aina Pohjantielle asti edistää alueellisesti liikenteen toimivuutta. Kaavassa on huomioitu tulevan Liminka-Oulu kaksoisraiteen vaikutus alueen tärinäolosuhteisiin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Sään ääri-ilmiöihin kuten tulvien riskien hallintaan on varauduttu ohjaamalla Vääräojan varteen vesien viivytykselle tilaa, mikä lisää ojan kapasiteettia esimerkiksi rankkasateiden aikana. Rakentamista ei ole sijoitettu tulvavaara-alueille. Ajoneuvojen ja rataliikenteen aiheuttama tärinä ja meluvaikutukset on huomioitu kaavamääräyksissä tehtyjen selvitysten pohjalta.

6.2. Ylemmät kaavatasot

Maakuntakaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan maakuntakaavan määräyksiä. Suunnitelma yhtenäistää ja eheyttää alueen yhtenäiseksi teollisuusalueeksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti Oulun Seudun laatukäytävällä.

Yleiskaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä. Aluetta kehitetään ympäristöhaittaa aiheuttamattoman teollisuuden alueena. Mahdollinen alueen jatkaminen Kuivalanperän länsipuolella asumiseen on mahdollistettu tielinjauksin, sekä selvittämällä turvallisia kävelyn ja pyöräilyn väylien mahdollisia sijainteja. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti Oulun Seudun laatukäytävällä.

6.3. Yhdyskunnalliset vaikutukset

Hakamaan asemakaavan muutos ja laajennus tulee laajentamaan nykyistä Hakamaan teollisuusaluetta. Alue on suunniteltu ensisijaisesti työpaikka-alueeksi, johon mahdollistetaan yksittäisillä tonteilla yrittäjien mahdollisuus asua teollisuustontilla.

Asuminen ja väestö

Asemakaava-alueella asuminen on mahdollista 6-indeksin omaavilla teollisuuden tonteilla. Alueelle voi rakentua enintään 9 asuntoa teollisuusrakennuksen yhteyteen. Arviona alueen asukasmäärä tulee olemaan enintään 20 asukasta painottuen aikuisiin ja pieniin perheisiin.



Palvelut

Alueelle ei sijoitu merkittävästi palveluja ja sen vaikutus ympäröivien alueiden palvelujen kuormitukseen on vähäinen. Työpaikkojen lisääntyminen tuonee asiakaskuntaa julkiselle liikenteelle.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavoitus lisää yritystoimintaa Eteläsuomentien molemmilla puolin, mikä lisää alueelle kohdistuvaa yksityistä ja julkista liikennettä. Alueen rakentaminen lisäänee paikallisliikenteen linjojen käyttöastetta työpaikkaliikenteen osalta. Alueen kehittämisessä on syytä tarkastella turvallisia kulkuyhteyksiä linja-autopysäkeiltä työpaikoille. Kaava-alue on pyörällä helposti saavutettavissa pyöräilyn pääreitillä numero 10 ansiosta.

Kaavaratkaisun mukaiset liikennemuutokset tulevat parantamaan nykyisen Teppolantien kaarroksen turvallisuutta. Toteutettaessa koko matkalta pohjantielle asti tulee Kempeleentullintie sujuvoittamaan Kempeleen itä-länsisuuntaista liikennettä.

Kaavamuutosalueella on olemassa olevaan asutukseen kunnallistekniikkaa, tielinjausten muutosten ja uusien rakennettavien alueiden ympärille on rakennettava suurissa määrin uutta kunnallistekniikkaa. Maakunta- ja yleiskaavassa esitetty tulevan Kempeleentullintien radanalittaminen vaatii erityisen paljon kunnallisteknillistä panostusta.

6.4. Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

Kaavan rakentamisen kustannukset jakautuva arviolta vuosille 2027–2031 käsittäen pääosin uusien katujen rakentamista, vääräojan kunnostustöitä sekä pyöräteitä. Rakentaminen pyritään jakamaan kolmeksi eri vuosille jakautuvaksi kokonaisuudeksi siten, että ensin valmistuu suunnittelualueen lounaisosan katu Teppolantien varrella. Kunnan tonttimyyntin arvo alueella on laskennallisesti noin 1 miljoonaa. Myynti toteutuu aikaisintaan vuoden 2028 jälkeen alue kerrallaan.

6.5. Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue sijoittuu pitkälti ihmisen muokkaamaan ympäristöön. Alueella ei ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppieitä.

Luontoselvityksessä havaitut uhanalaiset lajit elävät ihmisen aikaansaamissa ja ylläpitämissä viljelysalueilla sekä niiden lähelle ja reunoille muodostuneilla pensaikkoalueilla, pesäpöntöissä ja rakennuksissa. Alueen muuttaminen viljelyskäytöstä teollisuuteen tulee vähentämään vähäisesti tai muuttamaan lajeille soveltuvia ympäristöjä kaava-alueella, mutta alueen ympäristössä tulee säilymään merkittävä määrä viljelyskäytössä olevaa maata. Viheralueet säilytetään niittymäisenä, avoimena ympäristönä.



Viitasammakolle soveltuvia soidinpaikkoja ei havaittu, koska Vääräojan virtaus on soidinaikaan liian kova niille. Vääräojaan tehtävät kosteikon muokkaukset voivat tulevaisuudessa muodostaa viitasammakoille otollisia paikkoja.

Maisemavaikutukset

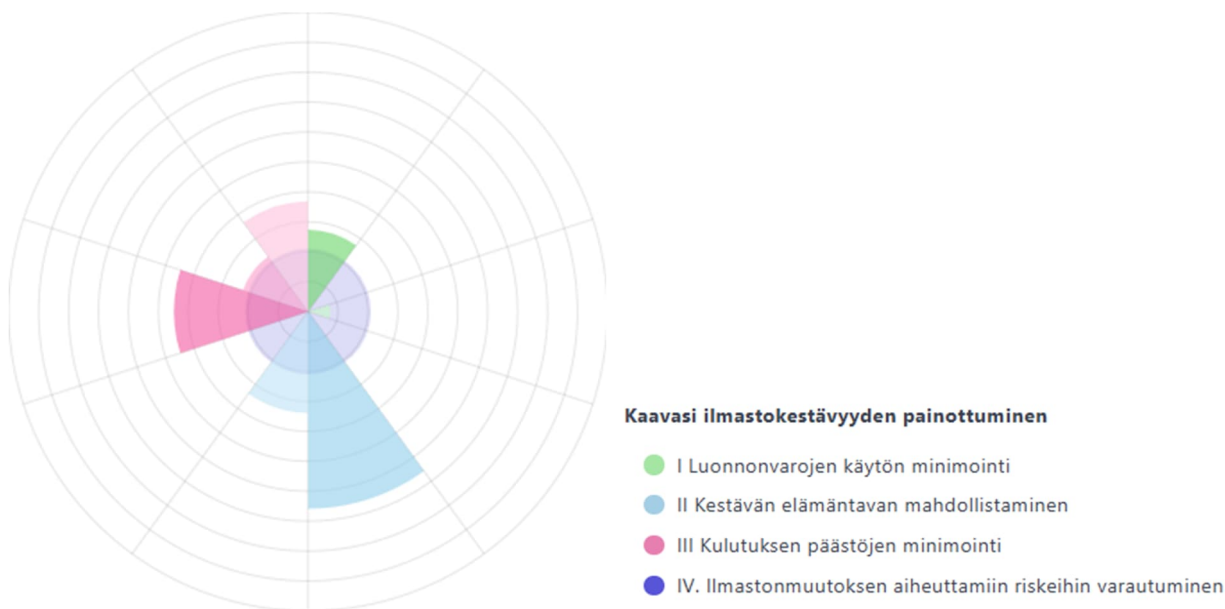
Kaavamuuotosalueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita, eikä sisällä suojeltavia maisemallisia arvoja. Maisemaselvityksessä nimettyjä ongelmakohtia pyritään ratkaisemaan yhtenäisemmällä teollisuusalueen ilmeellä, sekä käsittelemällä viheralueiksi jääviä osia niittymäisesti. Pitkiä peltonäkymiä avataan puistojen kohdalta ympäristöön.

Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaava lisää läpäisemättömän pinnan määrää nykytilasta, jossa alue on yksittäisiä asuin ja teollisuusrakennuksia lukuun ottamatta viljelyssä olevaa peltomaata. Hulevesien viivytystä ja imeytystä on ohjattava uudessa kaavassa vesitilanteen hallitsemiseksi. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, joten riskit pohjaveteen ovat erittäin vähäisiä.

Puistoalueilla Vääräojan varteen muodostettavat kosteikot todennäköisesti auttavat kaava-alueelta ja sen ulkopuolelta tulevien hulevesien hallintaa.

Ilmastovaikutukset



Kuva 11 Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen kuvattuna KILVA-työkalun vastaustausten 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 suunnitellulla kaavalla ei ole ilmastovaikutusten suhteen vahvuuksia.

Kaavan heikkouksia ovat:

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

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumisesta ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakennustapaohje. 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.

7.3. Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumisesta, 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 23.2.2026

Asemakaava-arkkitehti, Reetta Lehtiranta



Kempeleen kunta

Vihikari 10, 90440 Kempele

PL 12, 90441 Kempele

kempele@kempele.fi

08 5587 2200

