

# Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zeniitin alue

Asemakaavaselostus

Asian tunnus: 224Dno-2021-1



**Päiväys** 24.6.2021

**Projektinnumero** YKK65541

## Sisällys

Liitteet.....	1
Suunnitelmat ja selvitykset.....	1
1 Perustiedot ja tiivistelmä .....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö.....	3
1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen.....	4
2 Lähtökohdat .....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.1.1 Luonnonympäristö .....	6
2.1.2 Kulttuuriympäristö .....	13
2.1.3 Rakennettu ympäristö .....	13
2.1.4 Maanomistus .....	23
2.2 Suunnittelutilanne .....	24
2.2.1 Maakuntakaava .....	24
2.2.2 Voimassa olevat vaihemaakuntakaavat.....	26
2.2.3 Yleiskaavat .....	31
2.2.4 Asemakaavat .....	40
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	43
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	43
3.1.1 Osalliset.....	43
3.1.2 Vireilletulo .....	44
3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	44
3.1.4 Viranomaisyhteistyö.....	45
3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	45
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	45
3.2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	46
3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset sekä asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut.....	50
4 Asemakaavan kuvaus .....	52
4.1 Kaavan rakenne .....	52
4.2 Mitoitus.....	53
4.3 Aluevaraukset.....	55
4.3.1 Matkailun palvelut (KL, PV, RM, RA, RL).....	55
4.3.2 Yleisten palveluiden alueet (YU, YL) .....	55
4.3.3 Liike- ja toimitilarakennusten ja korttelialueet (KL, KTY, KM) .....	55



4.3.4	Asuinkorttelit (AL, AK, AOR, AO).....	55
4.3.5	Virkistys- ja viheralueet (VL, VK, VU, VV).....	56
4.3.6	Vesialueet ja niihin liittyvät toiminnot (W, ui) .....	56
4.3.7	Tie- ja katualueet, reitit.....	56
4.3.8	Pysäköinti (LP ja LPA) .....	57
4.3.9	Kunnallistekniikka ja vesihuolto, hulevesien hallinta (ET,EMT) .....	57
4.3.10	Muut alueet (AH, EV) .....	57
4.4	Kaavamerkinnät ja määräykset .....	58
4.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	58
4.6	Asemakaavan vaikutukset .....	58
4.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	58
Virkistys	.....	60
4.6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	61
4.6.3	Vaikutukset talouteen .....	62
4.6.4	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	62
4.6.5	Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön .....	62
4.7	Nimistö .....	63
5	Asemakaavan toteutus.....	64
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	64
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	64
5.3	Toteutuksen seuranta .....	64



## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Asemakaavakartan pienennös A3  
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset  
Rakennustapaohje  
Otteet voimassa olevasta asemakaavasta ja rekisterikartasta  
Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja kaavoittajan esitys vastineiksi

## Suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Linnankankaan luontoselvitys, Pöyry 2018, päivitetty 2019
- Linnankankaan asemakaavalaajennuksia koskeva linnust selvitys, Kos-teikkomaailma 2020
- Kuusirinteen sekä Linnakaarto itä- ja länsi, rakennettavuusselvitykset, WSP 2020
- Liikennetarkastelut, Ramboll 2020
- Liikenteen melutarkastelut, WSP 2020
- Rakennettavuusselvitys, Linnakaarto itä ja länsi, Pöyry 2019
- Rakennettavuusselvitys, Zeniitin asemakaava-alue, WSP 2020
- Kempeleen keskustaajaman maisema- ja viherverkkoselvitys, Airix Ympäristö 2008
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2016.
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, maisema- ja viherverkkoselvitys, Airix Ympäristö 2008
- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, KV1.6.2020 § 33
- Linnankankaan osayleiskaavan tarkistus, FCG 2019
- Zeniitin sulfiittimaaselvitys, WSP 2021
- Zeniitti, Kempele, pohjavesiselvitys, WSP 2021
- Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, WSP 2021
- Zeniitin yleissuunnitelman meluselvitys, WSP 2021



# 1 Perustiedot ja tiivistelmä

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kiinteistöjä 244-401-2-44, 401-4-486, 401-4-634, 401-21-29, 401-21-30, 401-33-39, 401-33-42, 401-33-47 ja 401-182-0 ja 896-4-1. Asemakaavalla muodostuu asumisen korttelin 26230 tontit 6-8 ja korttelit 27000-27051 sekä niihin liittyviä erityis-, viher- ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 26247–26255 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Tonttijaot laaditaan ohjeellisina.

Tilaja:

Kempeleen kunta, PL 12, 90441 Kempele, puh. 08 5587 2200 (vaihde),  
[kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi)

Tekniset palvelut / Kaavoitus ([kaavoitus@kempele.fi](mailto:kaavoitus@kempele.fi))

Kaavoittaja Kaija Muraja p. 0503163769 ([etunimi.sukunimi@kempele.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kempele.fi))

Kaavan laatija:

Luonnosvaihe: Sitowise Oy, Satu Onnela, FM, tekn. kand YKS-559

Ehdotusvaihe: Sitowise Oy, Olga Airaksinen, arkkitehti SAFA  
([etunimi.sukunimi@sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi@sitowise.com))

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Zeniitin asemakaava-alue sijaitsee Linnakangas/Linnakangas (112/026) ja Linnakangas/Zeniitti (112/027) tilasto- ja pienalueilla Kempeleen ja Oulun kunnan rajan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 4, Ouluntullintiehen, Linnakaarto-katuun ja Kuusirinteen asuinalueeseen. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa 1.1.





Kuva 1.1 Suunnittelualan rajausta (OAS vaihe).

Kaava-alue sijoittuu Kempeleen keskustasta koilliseen, Oulun kaupungin ja Kempeleen rajalle. Alue rajautuu lännessä Pohjantiehen, pohjoisessa Oulun ja Kempeleen kuntarajaan ja idässä Linnakaartoon. Idässä avautuvat laajat asemakaavoittamattomat metsä- ja suoalueet, josta osalla on meneillään samanlaisesti asemakaavahanke. Zeniitin matkailualueen asemakaava-alueen pinta-ala on noin 126 ha.

Kaava-alueen kaakkoisosaa (16 ha) on asemakaavoitettu ja varsinainen kaavan suunnittelu kohdistuu kaava-alueen pohjoisosalle. Muun, toistaiseksi asemakaavoittamattoman suunnittelualan pinta-ala on noin 110 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö

Linnakankaalla sijaitseva louhosalue Linnakallio ja sen välitön lähiympäristö on osoitettu matkailutoimintoja tukeväksi, yleiseen virkistyskäyttöön tulevaksi alueeksi. Tähän yhteyteen on sijoitettu myös palveluita ja asumista. Alue on hyvien liikenneyhteyksien äärellä.



Suunnittelualueella sijaitsee vanha louhosalue, jossa on louhittu maa-ainesta vuosina 1988–2017. Ympäristölupa ja maa-ainesten ottoluvat ovat päättyneet vuoden 2017 lopussa. Kempeleen kunta on toiminnan loputtua hakenut alueelle lunastuslupaa, joka myönnettiin keväällä 2018. Alueen maastoa on jo alettu muokkaamaan louhoksen ympärillä.

Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus käynnistettiin vuonna 2012 ja työ saatiin päätökseen keväällä 2019. Osayleiskaavatyön aikana valmistuivat myös Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat ja suunnittelualueelle laadittiin Linnakallio masterplan (v. 2015). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Zeniitin alue tunnistettiin seudullisesti merkittäväksi matkailun ja virkistysalueeksi. Masterplanissa täsmennettiin tulevan Zeniitin matkailu- ja virkistysalueen vetovoimatekijät ja potentiaali. Osayleiskaavatyön jälkeen alueelle on aloitettu Zeniitin viitesuunnitelman laatiminen asemakaavoituksen tueksi. Zeniitin matkailualuehanke on Kempeleen kunnan merkittävin matkailun kehittämisprojekti.

Asemakaavan tavoitteena on ohjata tulevaa maankäyttöä siten, että Zeniittiin muodostuu vetovoimainen matkailun, työpaikkojen, palvelujen ja kaupan sekä virkistyskeskus. Toisena tavoitteena on kaavoittaa alueelle laadukkaita asualueita, jotka liittyvät Zeniitin matkailu- ja virkistyspalveluihin. Suunnittelussa huomioidaan olevat luonto- ja muinaismuistokohteet sekä hyödynnettään olevia virkistysreittejä.

Toteutuessaan kaava mahdollistaa seudullisesti merkittävän matkailualueen syntymisen alueelle sekä täydentää Kempeleen ja Oulun seudun yhdyskuntarakennetta. Asuinalueen asemakaavan laajennus mahdollistaa pientalotonttien luovuttamisen lähivuosina vetovoimaiselta Linnakankaan asuinalueelta.

## 1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito syyskuussa 2019:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 26.8.2019 kunnanhallitus § 234
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla 4.9.2019
- kuntalaisten ja yrittäjien osallistaminen suunnitteluun loka-marraskuussa 2019

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito maaliskuu – huhtikuussa 2021:

- työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa lokakuussa 2020
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo 3.3. – 2.4.2021



- luonnosvaiheen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä 14.6.2021

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito kesä-elokuussa 2021:

- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen
- asukastilaisuus tarpeen mukaan
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa syksyllä 2021 kaavan hyväksymisen yhteydessä
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn syksyllä 2021
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) (syksy 2021, mikäli kaavasta ei jätetä valituksia):

- kuulutus lehdessä





## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

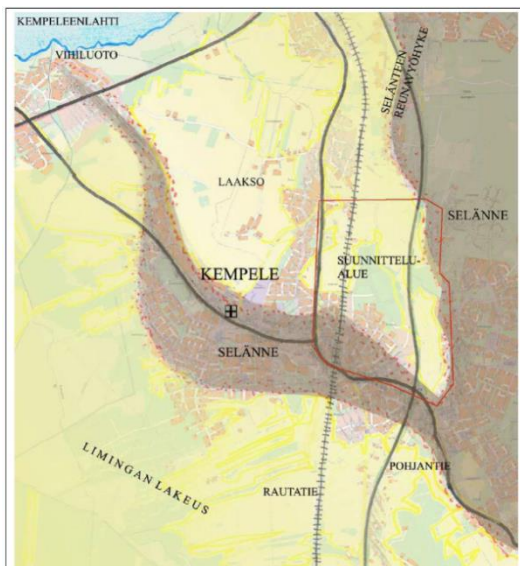
#### 2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskiborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä Pohjanmaan alueella. Suokasvillisuutensa puolesta suunnittelualue kuuluu Pohjanmaan aapasoiden Suomenselän ja Pohjois-Karjalan aapasuoalueeseen. Eliömaakunta-jaossa alue kuuluu Oulun Pohjanmaan eliömaakuntaan (SYKE 2018).

Suunnittelualueen ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle on tehty luontselvitys (Pöyry 2018, päivitys 2019). Selvitysalue on suurelta osin metsätalouksikäytössä olevaa metsäistä aluetta, alueella on tehty muutamia tuoreita harvennuksia. Metsät ovat havupuuvaltaisia ja pääosin nuoria tai varttuneita. Mäntyvaltaiset metsät ovat pääosin kuivahkoja variksen-marjapuolukkatyyppin (EVT) kankaita. Pääosa alueen metsistä on ojitettuja soita, jotka ovat muuttuneet turvekankaiksi. Luonnontilaisia pienialaisia soita on muutamia.

#### Maisemarakenne

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen, jossa näkyvät selkeät laaksot ja selänneet voimakkailla reunavyöhykkeillä. Rakentaminen on keskittynyt kapeasti Vihiluotoon suuntautuvan harjanteen päälle ja reunoille. Harjanne jatkuu laakeana muodostumana etelä-pohjoinen suuntaiseen selänneen reunaan. Selänneen reunavyöhyke on tarjonnut hienoja rakennuspaikkoja peltolaaksojen äärellä. Linnakankaan suunnittelualue sijoittuu etelä-pohjoissuuntaiselle selänneelle.

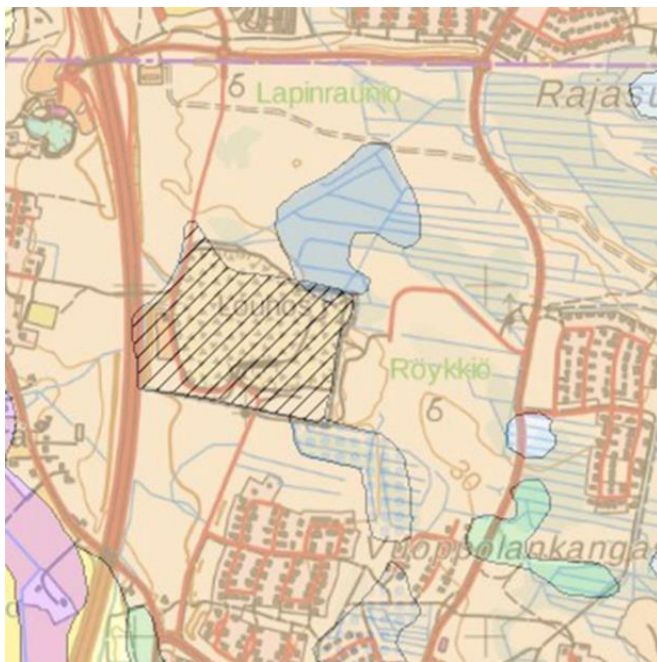


Kuva 2.1 Kempeleen maisemarakenne (Kempeleen keskustaajaman maisema- ja viherverkkoselvitys, Airix Ympäristö 2008).



## Maaperä, kallioperä ja happamat sulfaattimaat

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja soisilla alueilla sara-tai rahkaturvetta (Geologian tutkimuskeskus 2018, GTK).



Kuva 2.2 Suunnittelualueen maaperäkartta 1:20 000 Oranssilla värillä hiekkamoreenin ja sinisellä saraturpeen sijoittuminen (GTK, 2018).

Kempeleen itäosan moreenialue kuuluu laajempaan moreenialueeseen, joka sijoittuu Oulujoen laakson ja Limingan lakeuden väliin (Linnakankaan alueen luontoselvitys, Airix 2000).

Alueelle on tehty kaksi rakennettavuusselvitystä, alueen tarkempia perustamisolosuhteita ei ole kuitenkaan ole rakentamisalueiden osalta selvitetty kattavasti. Lähtökohtaisesti Linnakankaan moreeniselänne soveltuu hyvin rakentamiseen. Kallioperä on graniittia (GTK 2018).

Alueella on tehty sulfaattimaaselvitys (WSP 2021), jossa ei todettu todellisia happamia sulfaattimaita, mutta useassa näytteessä todettiin potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Todetut sulfidipitoiset maa-ainekset tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa sekä tulevaisuissa toimenpiteissä (kuivatustaso, pohjaveden alennus, kuivatustoimenpiteet sekä massojen kaivu- ja läjitys) ja materiaalivalinnoissa (maalaiset rakenteet, perustukset ja putket).

## Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella on tehty pohjatutkimuksia kesällä 2020. Tutkimukset suoritti Kempeleen kunnan toimeksiannosta Pohjatutkimus- ja Mittauspalvelu Oy. Pohjavedenpinnan mittauksia on jatkettu maaliskuuhun 2021 saakka. Lisäksi alueelle on tehty virtaamamittauksia tammi-maaliskuussa 2021 (Zeniitti, Kempele, pohjavesiselvitys 2020).

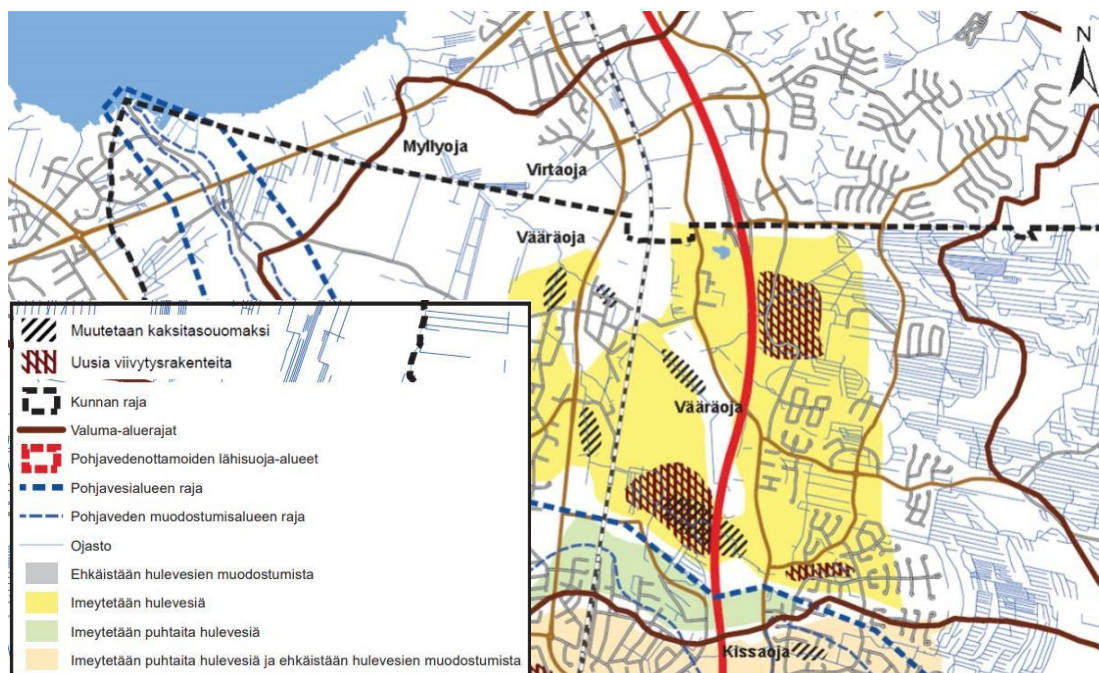
Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Kempeleen-harju, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, sijaitsee noin 2,5 km tutkimusalueesta lounaaseen.

Suunnittelualue kuuluu Myllyojan valuma-alueeseen, joka laskee Kempeleenlahteen (Kempeleen kunnan hulevesisuunnitelma Pöyry 2016). Kempeleen kunnan hulevesisuunnitelman mukaan Myllyojan valuma-alueella on hulevesistä aiheutuvia ongelmia. Maasto on hyvin tasaista ja lähellä merenpinnan korkeutta. Vähäisten korkeuserojen vuoksi ojien välityskyky on huono. Alueella on jonkin verran ihmisen luomaa ojaverkostoa. Hulevesisuunnitelmassa louhosalueelle ja sen lähiympäristöön on esitetty rakennettavaksi uusia viivytysrakenteita. Hulevesien hallinnan ensisijaisena tavoitteena alueella imeytetään hulevesiä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu edustavia tai arvokkaita pintavesiä.

Entinen kivilouhos on viitesuunnitelmassa (2019) ehdotettu täytettävän osittain vedellä. Näin louhoksen ympärille on tarkoitus kehittää virkistyspaikka, joka on riittävän iso mahdollistamaan monipuoliset veteen ja louhoksen seinämiin liittyvät aktiivitoiminnot uimisesta sukeltamiseen ja kiipeilyyn.





Kuva 2.3 Ote Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelman suunnitelma-kartasta (Pöyry 2016).

## Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu Natura-alueita tai luonnonsuojelualueita.

## Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain (LSL 29§) nojalla suojeltuja luontotyyppisiä tai vesilain (2:11§) mukaisia vesiluonnon suojelutyyppeihin kuuluvia kohteita.

Luontoselvityksen (2018, päivitetty 2019) mukaan alueella olevat luonnontilaiset suoalueet ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kohteet on myös osoitettu osayleiskaavassa. Kyseiset kohteet ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia kohteita, jotka erottuvat ympäröivästä metsäluonnosta selvästi. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita (metsälaki 2 §). Kohteilla on kuitenkin merkitystä paikallisen luonnonympäristön monimuotoisuuden kannalta.

Suoalueet ovat pienialaisia ja erottuvat selkeästi ympäröivästä metsäluonnosta.

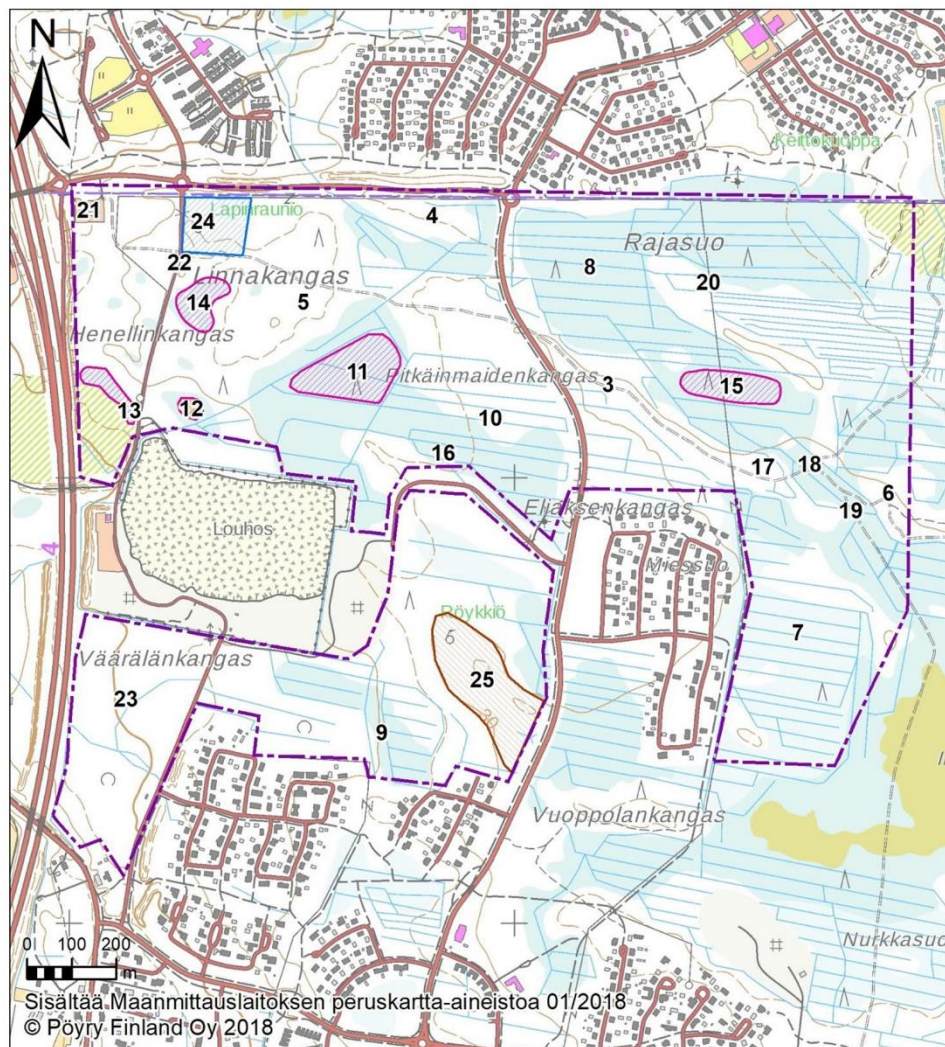
Suunnittelualueella havaituista luontotyypeistä uhanalaisiksi on luokiteltu (Rau-nion ym. 2008 mukaan)



- metsäkortekorvet (kohde 13) (erittäin uhanalainen, EN)
- minerotrofiset lyhytkorsinevat (kohde 12) (vaarantunut, VU).

Silmälläpidettäväksi (NT) luontotyypeiksi on luokiteltu

- Isovarpurämeet (kohde 11)
- tupasvillarämeet (kohde 14)
- Pallosararämeet (kohde 15, ei sijaitse suunnittelualueella)



Kuva 2.4 Linnakankaan luontoselvityksen aluerajaus, huomioitavat kohteet sekä selvityksen valokuvien ottopaikat. Luontoselvityksen päivitys, Pöry 2019.



Luontoselvityksessä suositellaan, että luonnontilaiset/luonnontilaisen kaltaiset suoalueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja metsänhoidossa, niin että niiden ominaispiirteet eivät muutu. Ne ovat suositeltavaa säilyttää luonnontilaisena. Kaavoituksessa ne voidaan sisällyttää viheralueisiin tai hyödyntää hulevesien hallinnassa luonnontilaisen kaltaisina pintavalutuskenttinä.

## **Eläimistön ja linnuston yleiskuvaus sekä direktiivilajisto**

Luontoselvityksen yhteydessä tehtiin kolme erillistä maastokäyntiä. Kasvillisuutta ja luontotyyppejä kartoitettiin parhaimpaan kasvuaikaan 13. ja 25.7.2018. Viitasammakolle potentiaalisia elinympäristöjä selvitettiin 14.5.2018.

Suunnittelualueella erittäin todennäköisesti esiintyy metsien tyyppisiä eläinlajeja kuten orava, metsäjänis, hirvi ja pienjyrsijät.

Alueella ei ole viitasammakolle potentiaalisia lisääntymisalueita kuten suorantaisia lampia. Lajia käytiin havainnoimassa 14.5.2018 selvitysalueella louhosalueen pohjoispuolelle sijoittuvalla pienellä suoalueella. Viitasammakosta ei tehty havaintoja.

Luontoselvityksen (Pöyry 2019) mukaan muista luontodirektiivin lajeista pohjanlepakoita voi esiintyä alueella. Selvitysalueella ei sijaitse luolia tai rakennuksia, jossa lepakot voisivat talvehtia. Vanhemmissa puissa on jonkun verran koljoja, jossa lepakot voisivat levähtää. Louhosalueen kivikasat ja kiven kolot tarjoavat lepakoille sopivia levähdyspaikkoja. Alueella voi esiintyä korkeintaan yksittäisiä lepakoita. Suunnittelualue ei ole suurpedoille potentiaalinen pesimäaluetta asutuksen läheisyyden vuoksi. Lajit voivat kuitenkin satunnaisesti kulkea alueella

Hankealueella tai sen läheisyydessä ei ole havaintoja uhanalaisista tai huomioitavista lajeista. Uhanalaisten lajien esiintymät tarkastettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen tiedoista (Eliölajit-tietokanta 15.5.2018). Maastokäynnillä alueella ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV mukaisia, erityisesti suojeltavia, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä kasvi- tai eläinlajeja.

Laji.fi-tietopalvelun mukaan alueella ei ole tehty havaintoja uhanalaisista tai huomioitavista kasvilajeista. Havaintoja on tehty uhanalaisista (VU, vaarantunut) punatulkusta ja törmäpääskystä.

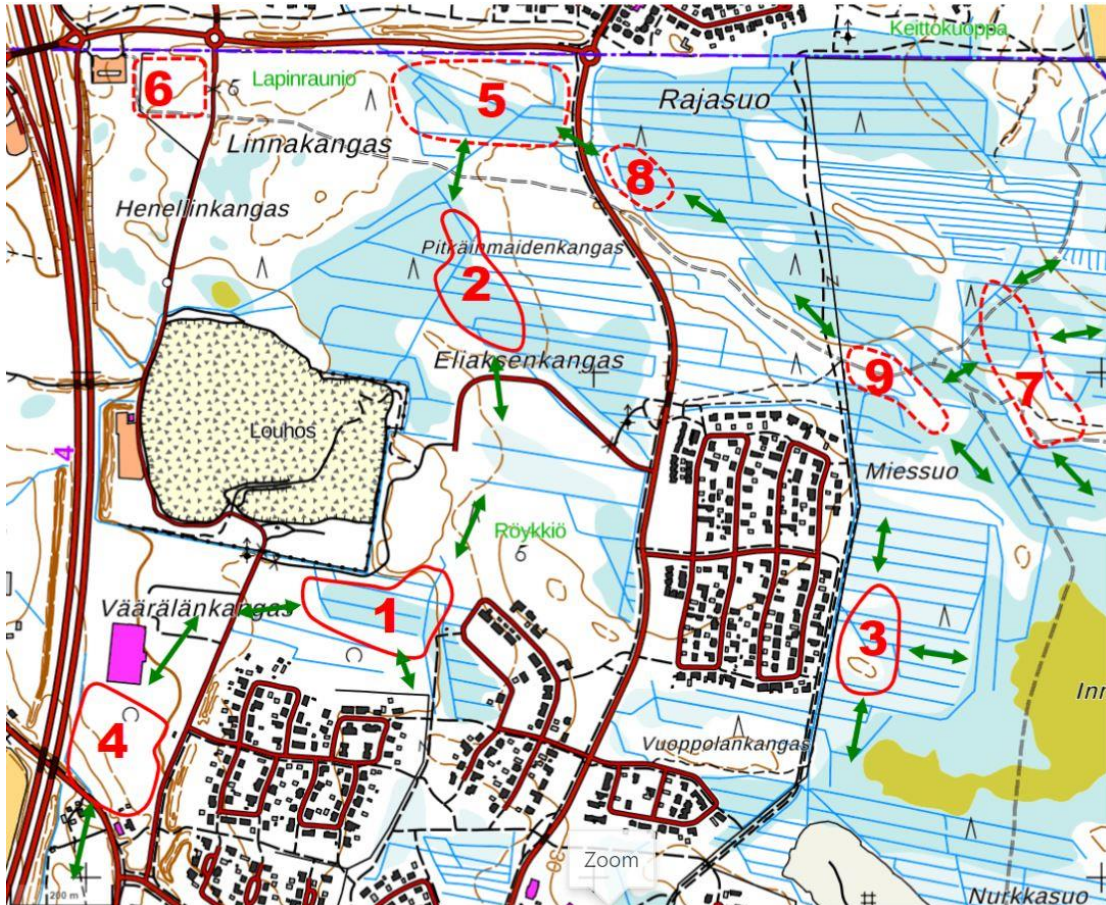
## **Linnustoselvitys**

Suunnittelualueen linnustoselvitykseen liittyvät kartoitukset on tehty kevätmuuton aikaisena levähdysaluekartoituksena 28.4.2020 sekä kahdella pesimälinnuston laskentakerralla, joista ensimmäinen 25.-31.5.2020 ja toinen 5.-7.6.2020 välisenä aikana.

Linnuston kannalta paikallisesti arvokkaiksi elinympäristöiksi on arvioitu ne havupuuvaltaiset metsät, joissa ei ole tehty hakkuita kohtalaisen pitkään aikaan ja/tai ovat varttuneita sekä niissä voi olla nuorta tai varttunutta lehtipuustoa.



Osalla näistä havaittiin suojeluluokitusten mukaisia lajeja tai niillä tavattiin muuten tyypillisiä metsälajeja, jotka vaativat elinympäristöiltään tiettyjä rakennepiirteitä. Nämä muodostavat myös metsälintulajiston kannalta arvokkaita ekologisia käytäviä. Nämä alueet on merkitty tärkeysjärjestyksen mukaan kuvaan 2.5.



Kuva 2.5 Merkittävimmät alueet linnuston kannalta. Kempeleen Linnakankaan asemakaavalaajennuksia koskeva linnustaselvitys 22.9.2020.

Merkittävimmät alueet on rajattu punaisilla viivoilla, joista yhtenäisellä viivalla on rajattu arvokkaimmiksi arvioidut ympäristöt. Alueilla tavattavien lintulajien suojaisten liikkumisen kannalta tärkeitä metsäpeitteisiä ekologisia yhteyksiä on merkitty viitteenomaisesti nuolilla.

Linnakankaan linnustaselvityksessä havaittiin sopivissa pesimäympäristöissä suojeluluokituksen perusteella seuraavat lajit:

- EU:n lintudirektiivin liitteen 1 laji: pyy (alueet 1 ja 2)
- UHEX, erittäin uhanalainen (EN): hömötiainen (alue 1, alue 6)
- UHEX, vaarantunut (VU): töyhtötiainen (alueet 1 ja 2)



Alueella 4 havaittiin 9 pesivää lintulajia, joista 4 lajia on tyypillisiä metsälajeja ja/tai kolopesijöitä (punatulkku, hippiäinen, tiltaltti, rautiainen, kirjosiippo). Isot lahoppuut ja haavat lisäävät alueen monimuotoisuusarvoa. Lisäksi alueella on merkitystä osana ekologisia yhteyksiä alueiden välillä, varsinkin alueelle 1.

Näiden alueiden ulkopuolelle jää pääosin hoidettuja, harvennettuja talousmetsiä, jotka ovat tyypillisesti tasaikäisiä. Linnustoselvityksessä suositellaan, että rajattujen alueiden ulkopuolella kasvava haapa (useiden puiden ryhminä ja läpimitaltaan 20–30 cm runkoina) olisi tärkeää säästää metsien monimuotoisuuden lisäämiseksi ja etenkin kolopesijöiden mahdollisiksi pesäpuiksi.

Linnustoselvitysalueen ulkopuolella kallioulouhosalueen luoteiskulmassa havaittiin selvityksen yhteydessä pesivän 25–35 törmäpääskyparia. Törmäpääsky on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EU) lajiksi. Linnustoselvityksen mukaan Laji voinee hakeutua louhosalueella muuallekin, jos siellä on lähes pystysuoraa rinteitä ja siinä sopivaa hiekka-, hietä- tai hiesukerroksia pesimäkolojen kaivamiseen. Sopivan maakerroksen paksuudeksi riittää 1–1,5 metriä.

## 2.1.2 Kulttuuriympäristö

### Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella on kaksi Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin merkittyä kohdetta (tiedot rekisteristä 24.5.2021): röykkiökohde Linnakangas (muinaisjäännöstunnus 244010002) ja kuoppakohde Väärälänkangas (1000010457).

Kohde *Linnakangas* on luokiteltu kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Kyseessä on röykkiökohde, joka vuoden 1983 kaivauksissa osoittautui rautakautiseksi hautaukseksi, jolla on ikää noin 2000 vuotta. Kohde on merkitykseltään huomattava.

Kohde *Väärälänkangas* on tarkistettu keväällä 2020 ja todettu että kyseessä ei ole muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäännös.

Molemmat kohteet on merkitty voimassa olevaan osayleiskaavaan.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole inventoitua rakennettua kulttuuriympäristöä.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Rakennukset, toiminnot ja palvelut

Linnakankaalla rakentamisen pääpaino on pientalovaltaisessa rakentamisessa. Yleisten palvelujen korttelialueet sijaitsevat kaava-alueen eteläpuolella. Linnakankaan pohjoisosa on pääosin rakentamatonta. Linnakangas yhdistyy Oulun Metsokankaaseen Linnakaarron pääkokoojakadulla. Myös jalankulun ja pyöräilyn sekä virkistysreitit jatkuvat yli kuntarajan.





Linnakankaan alueen lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Linnakankaan keskustassa (Sale), Kempeleen Kokkokankaalla (Siwa), Zeppelinin alueella (Prisma, Lidl), Kempeleen keskustassa (K-Supermarket, Sale) sekä Oulun Metsokankaalla (K-Market) ja Kaakkurin (K-Citymarket) alueella.

Linnakankaalla voimassa oleva asemakaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittamisen kaava-alueen kaakkoispuolelle sekä Linnakaarron ja Tahkoseläntien, että Tahkoseläntien ja Tuhkimonkarteen risteykseen.

Vastaavasti Oulun Metsokankaalle on asemakaavoissa osoitettu päivittäistavarakaupan rakentamista Ouluntullin eritasoliittymän koillispuolelle. Asemakaavan mukaan kahdelle liikerakentamiselle varatulle korttelialueelle voidaan toteuttaa enintään 2000 neliometriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja korttelialuetta kohden. Pienempiä päivittäistavarakauppoja voidaan toteuttaa lisäksi Metsokankaalle palvelutoiminnoille varatuille korttelialueille. Asemakaavassa varattujen alueiden kaupallinen rakentaminen ei ole toteutunut.

Linnakankaan lähimmät erikoiskaupan monipuoliset keskittymät sijaitsevat Kempeleen Zeppelinin alueella ja Oulun Kaakkurissa. Molempien kaupallisten keskuksien kaupallinen palvelutarjonta on vahvistunut viime vuosien aikana. Linnakankaan lähimmät tilaa vaativan erikoiskaupan palvelualueet sijaitsevat Kempeleessä Zeppelinin ja Zatelliitin alueella sekä Oulun Kaakkurinkulman ja Vasaraperän alueella.



Kuva 2.6 Kaupan sijoittuminen Kempeleen alueella (Lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta).

Ouluntullin liittymän yhteydessä toimii liikennemyymälä, jonka yhteydessä myydään myös pienimuotoisesti päivittäistavaroita.

Suunnittelualueen lounaisosaan sijoittuu palloiluhalli ja eteläreunaan pieni asemakaava-alueen ulkopuolinen toimitilarakennus.

### **Julkiset palvelut (Y)**

Linnakankaalla on Linnakankaan monitoimitalo, jossa toimivat päiväkotit, esiopetus ja perusopetuksen vuosiluokat 1–9. Syksyllä 2018 koulussa on aloittanut yhteensä 748 oppilasta ja Linnakankaan päiväkodissa on ollut 145 lasta. Lisäksi alueella on yksityisiä päiväkotiteja: Norlandia Linnakangas, Touhula Kempele ja ICEC Kempele.

Linnakankaan osayleiskaava-alueella on yksi rakentamaton Y-tontti, jolla on rakennusoikeutta 1800 k-m<sup>2</sup>.

Linnakankaan koulua on laajennettu useaan otteeseen - viimeksi kesällä 2020 moduulikoululla. Tässä yhteydessä palveluvaliokunta (15.10.2019 § 3) ohjasi varautumaan korttelikoulun sijoittamiseen Zeniitin alueen kaavoituksessa. Oppilasmäärä kasvaa tämänhetkisen ennusteen pohjalta. Yhteensä ennusteen mukainen lisätilantarve tulee olemaan n.130 oppilaalle lv.2024-2025 mennessä. Oppilasmäärän ennustettavuus on alueella muuttoliikkeen vuoksi haasteellista.

### **Kaakkurin-Metsokankaan alueen palvelut**

Suunnittelualueella lähimmät laajimmat kaupalliset ja julkiset palvelut alueella sijaitsevat Kaakkurin keskuksessa, Oulun kaupungin puolella. Kaakkuriin sijoituu aluekeskustasoiset palvelut; yhtenäiskoulu, kirjasto, terveyskeskus, vanhusten palvelukeskus, nuorisotilat, kirkko, seurakuntatilat, supermarket, liikenneasema sekä monenlaisia erikoisliikkeitä.

Samoin Oulun puolella sijaitsevan Metsokankaan alueella sijaitsee mm. monitoimitalo, johon tulevat peruskoulun luokat 1-9, päiväkotit, nuorisotilat ja tiloja alueen asukkaille. Eri puolilla Metsokankaan kaava-alueella on varattu muutamia tontteja mahdollisia tulevia palveluja varten.





Kuva 2.7 Linnakankaan-alueen rakennetut alueet opaskartalla.

## Liikenne

Suunnittelualue rajautuu lännessä valtatiehen 4, joka on Kempeleen kunnan tärkein liikenneväylä. Moottoritie halkaisee kunnan pohjois-eteläsuuntaisesti. Linnakankaan alueen pohjois - eteläsuuntaisena pääkatuna on Linnakaarto, joka yhdistyy pohjoisessa Ouluntullintielle ja jatkuu Oulun puolella Neitsytkorven-tienä. Ouluntullintieltä on yhteys vt4:lle sekä louhosalueelle.

Linnakaarto yhdistää sen varteen sijoittuvat asunto- ja virkistysalueet sekä palvelualueet.

Louhosalueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys länteen valtatiehen 4 alitse Linnatielle. Kuusirinteen katuyhteys palvelee olevaa asutusta sekä rakentuvaa urheil- ja virkistyskeskusten aluetta.

Valtatielle 4, Linnakankaan osayleiskaavan eteläpuolelle, on rakennettu Zateelliitin eritasoliittymä. Zateelliitin eritasoliittymän odotetaan vähentävän liikennettä Linnakankaan alueella, kun ajoneuvoliikennettä siirtyy moottoritielle (Kempeleen Taajaman osayleiskaava – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, Ramboll 2017). Valtatien perusparannuksen yhteydessä parannetaan myös melusuojausta eritasoliittymien kohdilla.



Suunnittelualueen luoteiskulmasta lähtee itää kohti moottorikelkkareitti. Kelkkareitti on osayleiskaavassa osoitettu kulkemaan alueen pohjoisosaan Ouluntullintien eteläpuolelle.

Vt 4:n ja Zeniitin ympäristöön on tehty päivitetty liikenne-ennuste toukokuussa 2020. Selvityksen mukaan vuoden 2018 KAVL (vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne) on seuraavanlainen:

- Vt 4 Zeniitin kohdalla 16700 ajoneuvoa
- Ouluntullintiellä 2300 ajoneuvoa itään ja 2500 ajoneuvoa länteen päin
- Linnakaarto Zeniitin kohdalla 400 ajoneuvoa
- Kuusirinne 300 ajoneuvoa.

Ennusteissa vuodelle 2040 on vertailtu eri tavoiteverkon uudistusvaihtoehtojen vaikutuksia. Osassa vaihtoehtoja on huomioitu Zeniitin viitesuunnitelman (2019) mukaiset liikennemuutokset. Ennusteen mukaan Zeniitin alueella eniten liikennettä tuottavat toiminnot sijaitsevat Ouluntullintien lähellä, joten merkittävä osa Zeniitin liikenteestä liittyy verkkoon Ouluntullin eritasoliittymässä. Zeniitin palvelut ovat luonteeltaan seudullisia, jolloin pääyhteytenä alueelle voidaan korostaa Ouluntullin eritasoliittymää.

Zeniitin alueen läpiajon minimoimiseksi on tarkoituksenmukaista, että alueelta pääsee lähtemään eri suuntiin määränpäästä riippuen. Mahdollisiin läpiajoliikenteen ongelmiin voi varautua panostamalla sisäisten yhteyksien ajonopeuksien hillintään ja turvallisuuteen.

Zeniitin pohjoispuoliselle Ouluntullintien kaistatarpeiden määrittelemiseksi on tehty myös liikenteen toimivuustarkasteluja (Ramboll 1.7.2020). Nykyisessä sijainnissaan Ouluntullintie sijoittuu Oulun kaupungin puolelle.

Tarkastelun mukaan Zeniitin maankäytön tuottama liikenne on sen verran vähäinen ns. huipputuntinakin, että yksikaistainen kiertoliittymä on riittävä varmistamaan liikenteen toimivuuden.

Zeniitin alueen saapuvan ja poistuvan liikenteen määrässä tai Zeniitin alueen eteläosassa liikenne säilyi simuloinneissa sujuvana.

Linnakaarrolle suositellaan rakennettavaksi saarekkeelliset suojatiet, jos lähellä ei ole alikulkua.

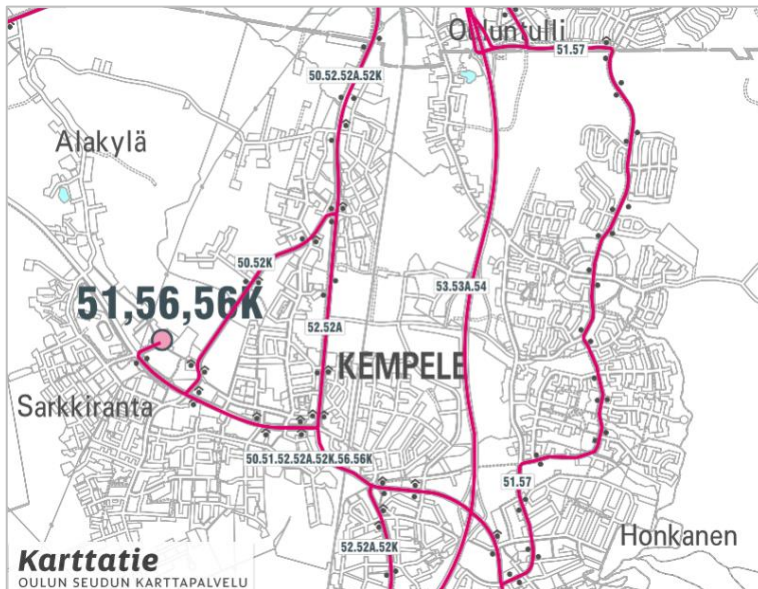
### Joukkoliikenne

Linnakankaan tuleva asuinalue yhdistää rakentuessaan Kempeleen ja Oulun. Joukkoliikenteen reitti kulkee tällä hetkellä Linnakaarto-Ouluntullintie-Metsokankaantie. Linnakaarron kautta kulkee yksi linja-auto-reitti (linja 51) ruuhka-aikaan puolentunnin ja hiljaiseen aikaan tunnin vuorovälillä. Reitti kulkee Kempeleen Kirkonkylän koulukeskuksen ja Oulun keskustan välillä.

Linnakankaan asuinalueen rakentuminen edellyttää joukkoliikenteen reittien vuorovälin tihentämistä. Oulun seudun joukkoliikenteen



palvelutasosuunnitelmassa 2018–2023 joukkoliikenteen kehittämisen tavoitteeksi on asetettu, että linjalle 51 saataisiin lisää tarjontaa ja että Linnakangas, Kokkokangas, Ylikylä reittiä tulisi nopeuttaa. Suunnitelmassa on myös huomioitu Linnakankaan matkailu- ja virkistysalueen tarve joukkoliikenteelle.



Kuva 2.8 Ote Oulun seudun karttapalvelusta suunnittelualan joukkoliikennelinjoista ja linja-autopysäkeistä (FCG, 2019).

### Jalankulku ja polkupyöräily

Linnakankaan osayleiskaavan muutoksessa sekä Zeniitin viitesuunnitelmassa on osoitettu päälinjat sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lähipalveluihin ja suunnittelualan ulkopuolella sijaitseviin palveluihin, kuten Zeppelinin kauppakeskukseen ovat hyvät. Suunnittelualan keskivaiheilta on alikulkuyhteys lähteen Kempeleen keskustajamaa kohti. Myös Zatelliitin eritasoliittymä mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden Kempeleen keskusta.

Zeniitin alueen kautta on linjattu pohjois – eteläsuuntainen seudullinen jalankulku- ja pyöräiliikenteen yhteys (jalankulun ja pyöräilyn pääreitti). Oulu ja Kempele ovat sopineet, että Kempele rakentaa alikulun kuntien rajalle em. yhteyttä varten.

Viitesuunnitelmassa on esitetty ulkoilureittejä pitkin yhteys alueen itäpuolelta alkaville hiihtoladuille, jotka jatkuvat Kaakkurin liikuntamaan ja Hiiposen ulkoilualan kautta Ouluhallille asti.

Selvitysalueen poikki kulkevat Ouluntulli-Tyrnävä-Muhos ja Ouluntulli-Korvenkylä moottorikelkkareitit, jotka lähtevät alueen luoteisnurkan parkkialueelta.



Reitin polku-ura palvelee myös muita virkistyskäyttäjiä kuten lenkkeilijöitä, pyöräilijöitä ja marjastajia.



Kuva 2.9 Alueen kevyen liikenteen reittilinjaukset. Sinisellä on merkitty jalankulun ja pyöräilyn pääreitti ja vihreällä jalankulun ja pyöräilyn aluereitti.

### Viherverkko

Suunnittelualueelle sijoittuvat Oulun seudun yleiskaavan mukaisen viherverkon akselit molempiin suuntiin: Kempeleen metsäselänteen suuntainen pääakseli Muhokselta Kempeleen kautta Ouluun sekä itä-länsisuuntainen selänteeltä merelle suuntautuva viherakseli on paikallinen akseli. Yhteys kulkee suunnittelualueen länsipuolella melko ahtaasti radanvarren ja asutuksen seassa kohti Kempeleenlahtea. Viherakselit ja paikallisesti merkittävät viheryhteydet toimivat samalla ekologisina käytävinä.

Viitesuunnitelmassa (2019) Zeniitin alueelle määriteltiin säteittäisiä virkistysreittilinjauksia sekä kehämäisiä metsävyöhykkeitä. Ojittamattomat suot suositeltiin säilytettävän mahdollisimman luonnontilaisina.



## Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi olemassa olevaa mastoa sekä liikuntahallin läheisyydessä muuntaja.

Aiemmassa asemakaavassa Jättiläisentiellä on olemassa oleva jätevesipumppaamo, joka poistuu, kun Kuusirinteen varren jätevesiviemäri rakentuu.

Uudet alueet ovat liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Linnakankaan alueen yhdyskuntatekniikka rakentuu asemakaavoituksen ja rakentamisen edetessä. Verkostojen johtoaluevarauksia tarkennetaan ehdotusvaiheessa kunnallistekniikan suunnittelun edetessä.

### Sinirakenne

Suunnittelualue on yleispiirteeltään hyvin alavaa avosoiden ja ojitettujen soiden muodostamaa metsämaastoa. Suunnittelualue kuuluu Myllyojan valuma-alueeseen, jonne vedet virtaavat suunnittelualueelta moottoritien alittavien rumpujen kautta. Louhokseen nouseva pohjavettä on pumpattu ja johdettu louhoksen lounaispuolella sijaitsevien avo-ojien kautta moottoritien länsipuolelle virtaamaan kohti Kempeleenlahtea.

Viitesuunnitelman (2019) mukaan luonnontilaisten soiden säilyttämisellä on merkittävä vaikutus sekä luontoarvojen säilymisen että alueen vesitasapainon kannalta. Viitesuunnitelmassa ehdotetaan, että rakennettavien alueiden pintavesiä johdetaan kulkemaan louhoksen pohjoispuolella sijaitsevien avosoiden kautta. Louhokseen nousevan pohjaveden pitämiseksi kirkkaana on louhos tarkoitus pitää suljettuna muusta suunnittelualueen vesiekosysteemistä. Louhoksen ylätasanteella muodostuvat hulevedet kerätään rakennetun reitin yhteyteen rakennettaviin uusiin hulevesiuomiin ja johdetaan pois päin louhoksesta avouomia pitkin moottoritien länsipuolelle. Samoin viitesuunnitelmassa ehdotetaan hulevesiä viivytettävän korttelialueilla ennen hulevesiuomiin johtamista.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### Melu

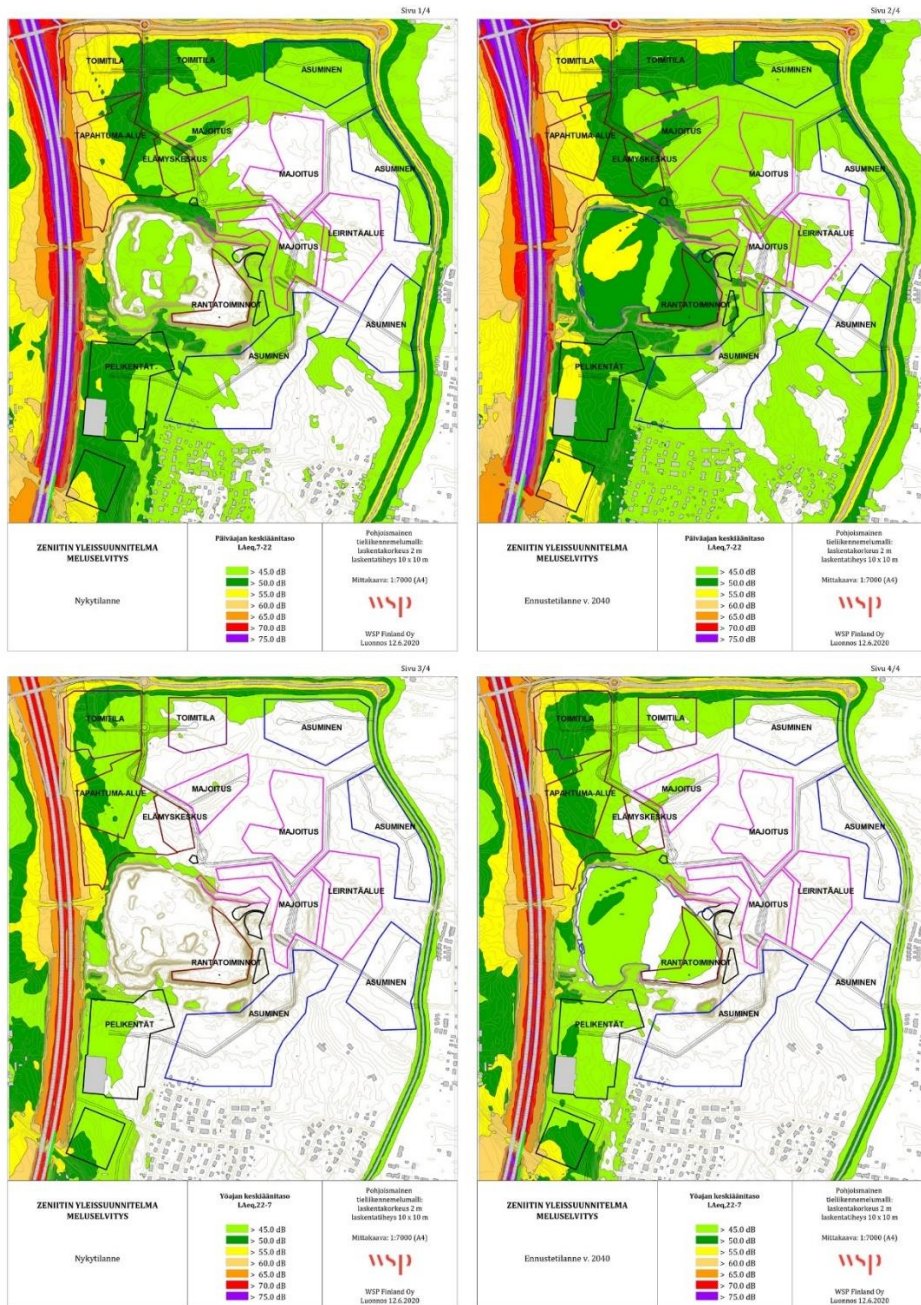
Kesällä 2020 WSP on tehnyt melutarkasteluita Zeniitin asemakaava-alueelle.

Valtatie 4:n parantaminen välillä Kempele-Kello-hankkeessa on selvitetty ajomelun leviämistä moottoritieltä ympäristöön. Melualueen reunan etäisyys valtatiestä on noin 200 m. Perusparannuksen yhteydessä melusteitä rakennetaan muun muassa uusien eritasoliittymien varteen. Suunnittelualueella ei ole valtatie 4 aiheuttaman melun lisäksi muita merkittäviä liikenteestä aiheutuvia ongelmia.

Alueen pohjois- ja itäosassa kulkee moottorikelkkareitti, joka saattaa aiheuttaa talviaikaan ajoittain häiriötä, lähinnä melua. Moottorikelkkailun meluhaitta on keskiäänitasoina verrattain alhainen, eikä aiheuta itsessään



meluntorjuntatarvetta reitillä kulkevilla kelkkamäärillä. Haitalliseksi voidaan kuitenkin kokea moottorikelkkojen kiihdytyksistä syntyvä meluhaitta. Reitti yhdistyy seudun muuhun moottorikelkkareitistöön. Moottorikelkkareitti on ohjattu yleiskaavassa kulkemaan kiinni alueen pohjoisreunaan asuinalueille tulevan melun minimoimiseksi.



Kuva 2.10 Zeniitin alueen melutarkastelut (WSP2020). Kuvissa esitetty maankäyttö pohjautuu viitesuunnitelmaan (2019).





Louhosalueen muutostyöt virkistysalueeksi saattaa aiheuttaa rakentamisen aikana melua ympäristöön, jonka haittavaikutus on kuitenkin vähäinen louhosalueen muutostöiden tapahtuessa etupainotteisesti pääosin ennen loma-alueiden rakentamista.

Kaavaan osoitetun tapahtuma-alueen toteutuessa tilapäistä melua voi aiheutua konserteista tai muusta vastaavasta toiminnasta.

Meluselvitystä on päivitetty toukokuussa 2021 ja lopullinen meluselvytys tulee valmistumaan kesäkuussa 2021 ja on nähtävissä ehdotuksen nähtävillä ollessa kaavan selvitysaineistossa.

#### Maaperän pilaantuneisuus

Osayleiskaavaselostuksen mukaan louhosalueen maaperästä ei ole todettu virkistyskäytön kannalta haitallisia esiintymiä. Louhosta ympäröivälle kaava-alueelle tehtyjen pohjatutkimustöiden yhteydessä ei havaittu merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta, eikä tiedossa ole maaperältään pilaantuneita kohteita.

#### Rakennettavuus

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (WSP, 2020).

Tutkimusalue voidaan jakaa pohjaolosuhteiden perusteella kolmeen hieman toisistaan poikkeavaan alueeseen:

Alueella I rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Pinnassa olevat löyhät maakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä.

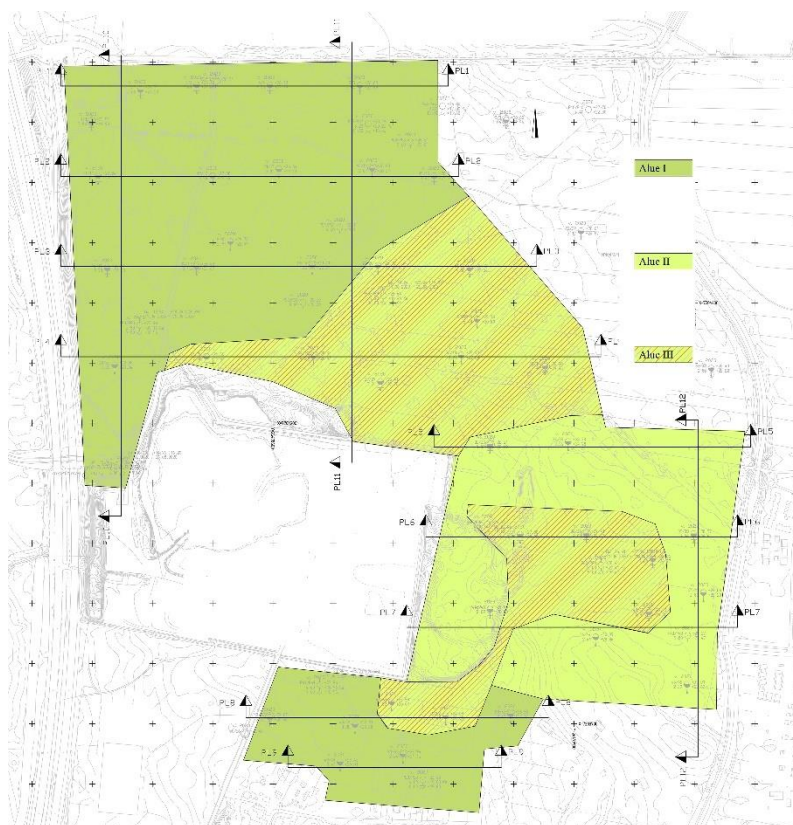
Alueella II rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Pinnassa olevat löyhät maakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä.

Alueella III rakentaminen vaatii turpeen poiston rakennusten ja rakenteiden alta ennen rakentamista. Rakennukset voidaan perustaa pehmeiden maakerrosten alapintaan ulottuvan massanvaihdon varaan.

Alueella voi olla tarve tehdä laajoja alueellisia täyttöjä.

Lopullinen perustamistavan valinta ja rakenteiden suunnittelu edellyttää kohteen mukaan määritetyt yksityiskohtaiset pohjatutkimukset rakennettavuuden, perustamistavan ja mahdollisten pohjanvahvistusmenetelmien määrittämistä varten.





Kuva 2.11 Kaava-alueen rakennettavuusselvityksen tulokset kartalla. (WSP, 2020)

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä kunnan että yksityisten maanomistajien maaomaisuutta. Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu kunnan maalle.

Kunta ja Destia Oy ovat käyneet maanomistusneuvotteluita vuodesta 2011 lähtien. Destia Oy:n ympäristöluvut päättyivät 31.12.2017. Kempeleen kunta on toiminnan loputtua hakenut alueelle lunastuslupaa, joka myönnettiin keväällä 2018.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan Oulun kaupungin vastaiseen kunnanrajaan.





*Kuva 2.12 Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap -paikkatieto-ohjelman aineistoa kaavayhdistelmän ja kiinteistörajojen kanssa (tilanne 3.6.2021). Kunnan omistamat maa-alueet on merkitty vihreällä.*

## 2.2 Suunnittelutilanne

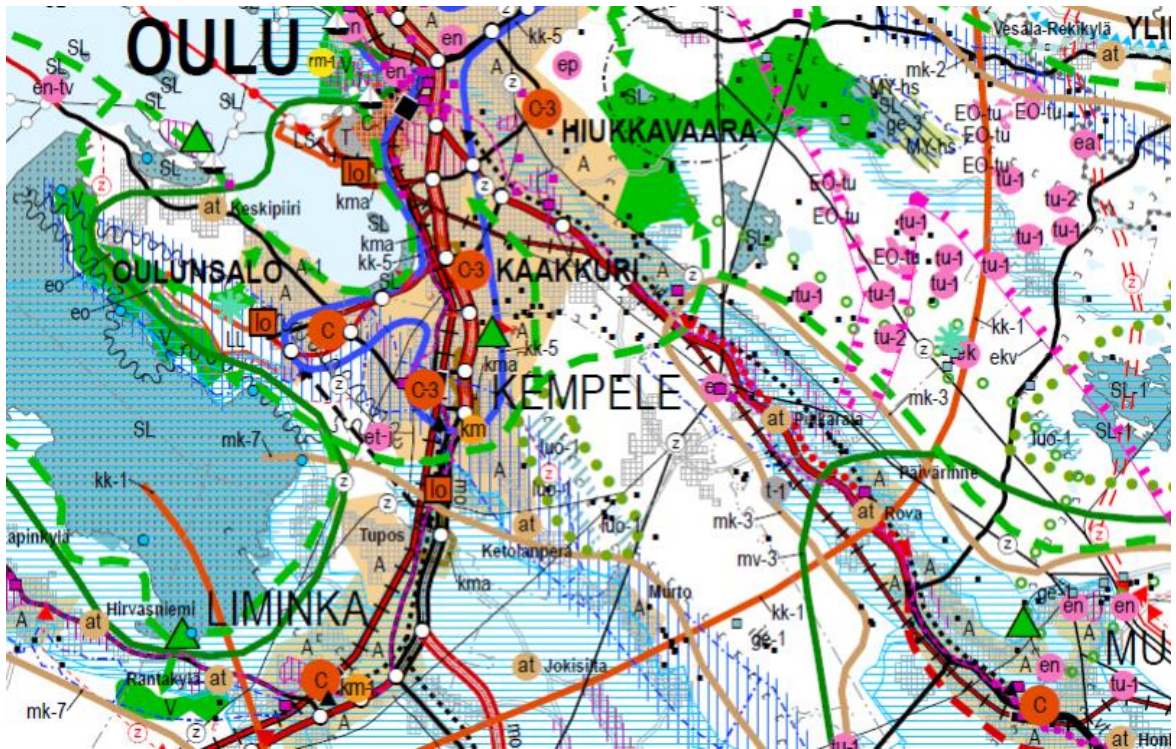
### 2.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan laadintaa ohjaavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tarkentavat (VAT 1.3.2009 – 31.3.2018) maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka maakuntahallitus on hyväksynyt 10.10.2011. Pohjois-Pohjanmaan maakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden laatimisen lähtökohtina ovat olleet toisaalta valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ja toisaalta maakunnan omista erityistarpeista lähtevät maakuntasuunnitelman mukaiset tavoitteet. Tavoitteiden kokoamisessa on otettu huomioon myös maakuntaohjelma ja maakunnan pitkän aikavälin strategiat, kuten ilmasto-, energia- ja liikennestrategiat.



Maakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tulee edistää. Asutus, palvelut ja työpaikat on pyrittävä ohjaamaan olemassa oleviin kuntakeskuksiin ja uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön tulee laatia periaatteet. Toimintoihin, liikennejärjestelyihin sekä taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kevyen liikenteen väylien toteuttamista on pyrittävä edistämään.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistustyö aloitettiin syksyllä 2010 ja työ on tehty kolmessa vaiheessa. Näistä 1. ja 2. vaiheen maakuntakaavat ovat lainvoimaisia ja 3. maakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018. Maakuntavaltuusto päätti 5.11.2018 määrätä 3. vaihemaakuntakaavan voimaan ilman lainvoimaa. Voimaantulosta on kuulutettu 12.11.2018.

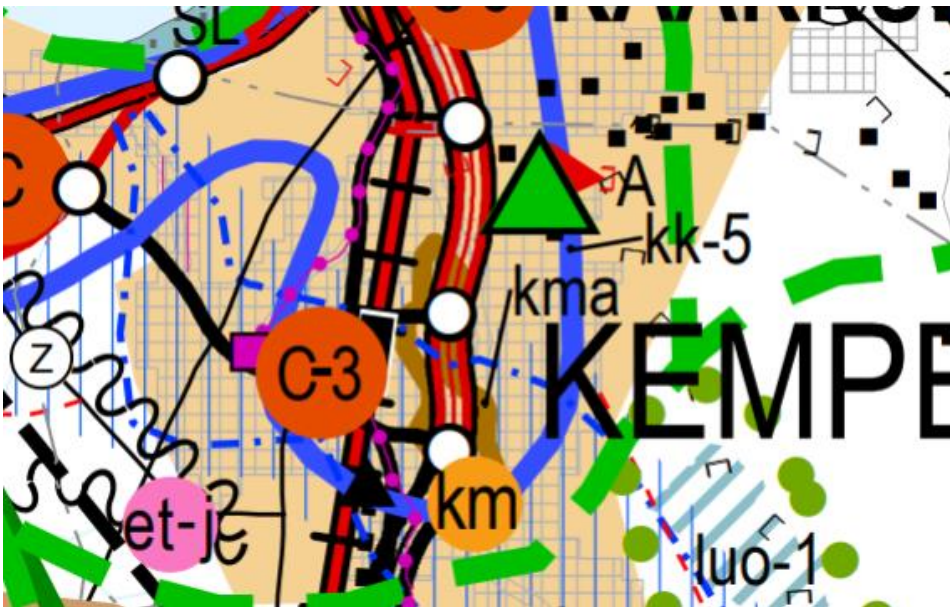


Kuva 2.13 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto). Linnakankaan osayleiskaava-alue sijaitsee Kempeleen keskuksen koillispuolella.

- vaiheen maakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 ja siinä on käsitelty energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turvetuotantoalueet), kaupan palvelurakenne ja taajamien aluerakenne, luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat), liikennejärjestelmä (tieverkko, kevyt liikenne, raideliikenne, lentoliikenne, meriväylät) ja logistiikka.



- 2. vaiheen maakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja siinä on käsitelty maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat ja puolustusvoimien alueet.
- 3. vaiheen maakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja siinä on käsitelty kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset.



Kuva 2.14 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta (5.11.2018).

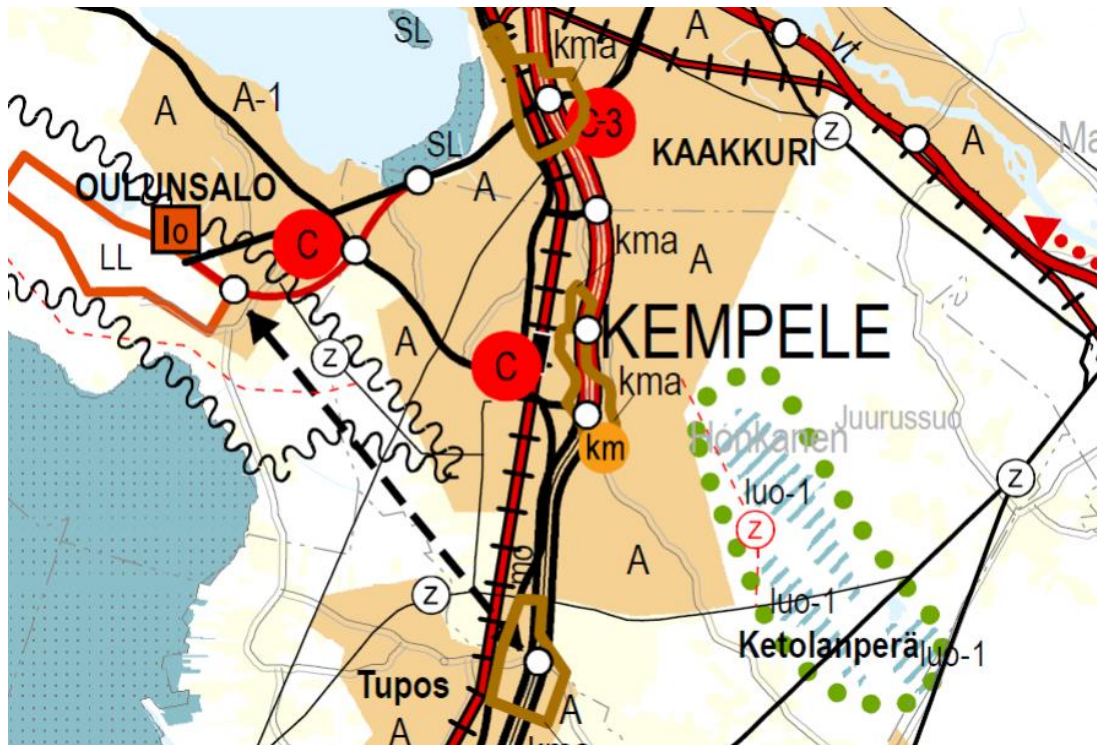
## 2.2.2 Voimassa olevat vaihemaakuntakaavat

### 1. Vaihemaakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Merkinnän sisältöä on tarkistettu 1. vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntakaavan 1. vaihekaavaluonnoksessa on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti merkitykseltään seudullisen kaupan suuryksikön koon alaraja. Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan kokoraja on 5 000 k-m<sup>2</sup> ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kempeleen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, johon saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.





Kuva 2.15 Ote 1. vaiheen maakuntakaavasta 23.11.2015 (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa violetilla soikiolla.

Ylikylän (Zeppelinin) alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö, jonka enimmäismitoitus on 50 000 k-m<sup>2</sup>. Vaiheen 1 maakuntakaavassa kma-alueajauksella on osoitettu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (Zatelliitti-Zeppelin), johon voi sijoittaa 80 000 k-m<sup>2</sup> kaupan suuryksiköitä. Enimmäismitoitus on nostettu 3. vaihemaakuntakaavassa 110 000 k-m<sup>2</sup>, kun kaupan mitoituksia on päivitetty.

MRL:n mukaisesti 71 c § vähittäiskaupan ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen suuryksikön sijoittaminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikka on osoitettu maakuntakaavassa tähän tarkoitukseen.

Suunnittelualan kaakkoispuolella on luonnon monikäyttöalue, johon sisältyy luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä suoalueita (luo-1). Suunnittelualan länsipuolella kulkee moottoritie, joka maakuntakaavassa on osoitettu merkittävästi parannettavana tieyhteytenä. Suunnittelualuetta lähin Ouluntullin liittymä on osoitettu maakuntakaavassa eritasoliittymäksi.

## Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zeniitin alue Asemakaavaselostus

A

### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

#### Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituk-  
sessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-  
taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä haja-  
naisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti  
ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottavaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä  
hyvään energiatalouteen.

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

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

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

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

mo

### MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE

Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laa-  
jennusinvestointeihin.

### LUONNON MONIKÄYTTÖALUE

Merkinnällä osoitetaan virkistyskäytön kannalta kehitettäviä, arvokkaita luontokohteita sisältäviä  
aluekokonaisuuksia.

#### Suunnittelumääräykset:

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden luontoaluei-  
den virkistyskäyttömahdollisuuksien edistämiseen, niiden välisten reittien muodostamiseen sekä  
maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen.

## 2. Vaihemaakuntakaava

2. vaiheen maakuntakaavassa on tarkasteltu mm. kulttuuriympäristöjä ja vir-  
kistys- ja matkailualueet. Maakuntakaavassa suunnittelualueella on muinais-  
muistokohde (Lapinraunio), jota koskevista maankäytön suunnitelmista on pyy-  
dettävä museoviranomaisen lausunto. Lisäksi Linnakankaan alueelle on osoi-  
tettu seudullisesti merkittävä virkistys- ja matkailukohde. Suunnittelualuetta si-  
vuaa lännessä seudullisesti merkittäviä virkistysalueita yhdistävä viher-yhtey-  
tarve.





Kuva 2.16 Ote 2. vaiheen maakuntakaavasta 7.12.2016 (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa violetilla soikiolla.

- MUINAISMUISTOKOHDE  
Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset.  
  
Suunnittelumääräys:  
Kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

- ▲ VIRKISTYS- JA MATKAILUKOHDE  
Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisia virkistys- ja matkailukohteita sekä muita seudullisesti merkittäviä virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteita.

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

Suunnittelumääräys:

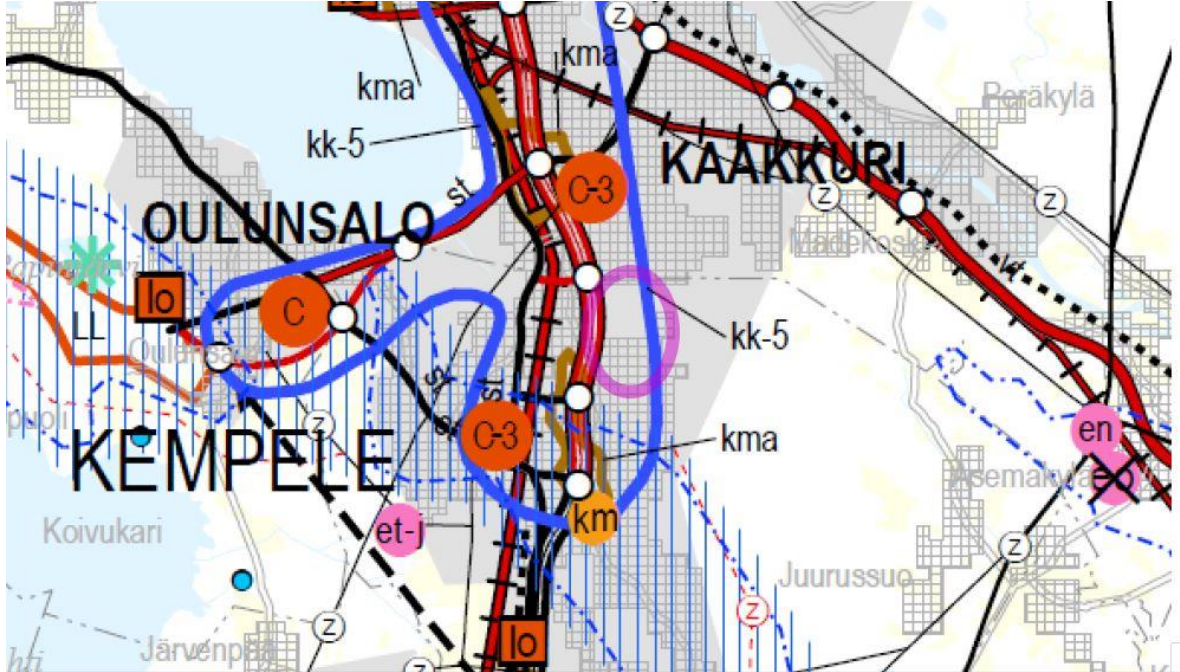
Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.

- ◀ ▶ MOOTTORIKELKKAILUN YHTEYSTARVE





### 3. Vaihemaakuntakaava



Kuva 2.17 Ote 3. vaiheen maakuntakaavasta 11.6.2018 (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa violetilla soikiolla.

3. vaihemaakuntakaavassa on tarkasteltu mm. pohjavesialueet. Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella. Suunnittelualueen eteläpuolella on pohjavesialue, jolla on merkitystä myös seudullisen vedenottotarpeen näkökulmasta.

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu maakuntakaavassa Oulun seudun laatukäytävän alueeseen, jolle tulee kuntien yhteistyöllä pyrkiä luomaan yhtenäisiä vetovoimaa edistäviä suunnitteluperiaatteita. Oulun seudun laatukäytävän suunnittelumääräyksiä täsmennettiin 3. vaihemaakuntakaavassa seuraavasti:

<p>kk-5</p> <hr style="width: 50px; margin: 0;"/>	<p><b>OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.</p> <p><b>Suunnittelumääräykset:</b></p> <p>Alueelle tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämis edellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-ai- kapalvelujen alueeksi <b>kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden</b>. Vyöhykkeellä on kiinnitettävä erityistä huomiota joukkoliikenteen edistämiseen. <b>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiseksi.</b></p>
---	---

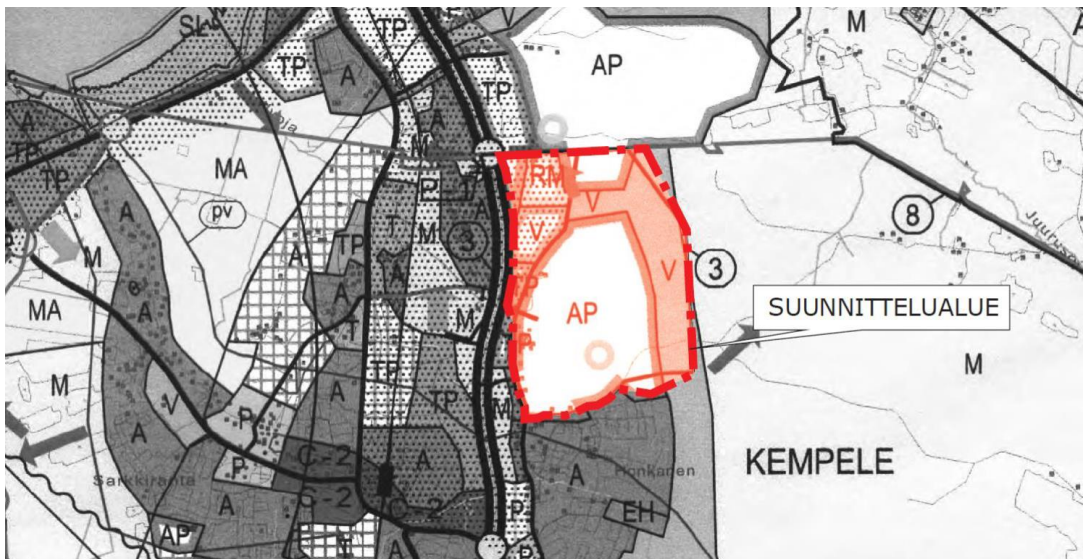


### 2.2.3 Yleiskaavat

#### Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 (lv 5.6.2007) suunnittelualue on pääosin uutta pientalovaltaista asuntoaluetta, jonka yhteyteen on osoitettu seudullista virkistys- ja vapaa-ajan alueverkostoa sekä suunnittelualueen pohjoisosaan viheryhteystarve. Suunnittelualueella sijaitseva Destia Oy:n louhosalue on Oulun seudun yleiskaavassa merkitty kehitettäväksi virkistysalueeksi (V). Suunnittelualueen länsireunalle, nelostien itäpuolella on esitetty työpaikka- ja matkailupalveluiden alueita (TP ja RM).

Oulun seudun yleiskaavan määräysten mukaan pientalovaltainen asuntoalue on tarkoitettu tiivistä ja matalaa sekä rivitalo- ja omakotirakentamista varten. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Pientalovaltaista asuntoaluetta koskevassa suunnittelusuosituksessa on kiinnitetty huomiota lisäksi yhtenäiseen ympäristökuvaan sekä kevyen liikenteen yhteyksiin palveluihin ja joukkoliikennepysäkeille. Vastaavasti työpaikka-alueena määräyksen mukaan alue on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten.

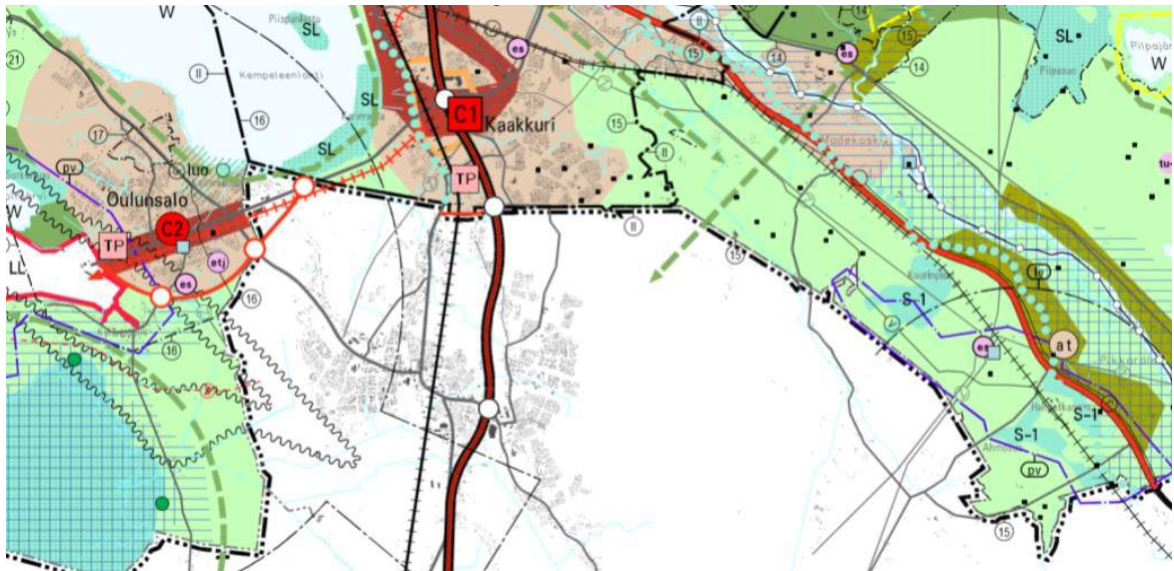


Kuva 2.18 Ote Oulun seudun yhteisestä yleiskaavasta.

Nelostien varsi on osa Oulun seudun laatukäytävää, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa edellytetään tiivistä kuntien välistä yhteistyötä ja hankkeiden yhteensovittamista, tavoitteena on kansainvälisesti vetovoimainen, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvultaan korkeatasoinen, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten ja vapaa-aikapalvelujen alue. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve sisältyy laatukäytävään, joten joukkoliikenteen reitit on ohjattava keskuksen kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa

yhdyksuntarakennetta on tiivistettävä ja sinne on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

### Uuden Oulun yleiskaava



Kuva 2.19 Ote Uuden Oulun yleiskaavan täytäntöönpanokartasta (Lähde: Oulun kaupunki).

Linnakankaan osayleiskaava-alue rajautuu Uuden Oulun yleiskaavaan. Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon ja Yli-Iin kunnat sekä Oulun kaupunki muodostivat vuoden 2013 alussa uuden kunnan, jonka maankäytön ohjaamiseksi on laadittu uusi yleiskaava. Yleiskaava perustuu laadittuihin selvityksiin. Oulun kaupunginhallitus määräsi kokouksessaan 20.6.2016 § 192 Uuden Oulun yleiskaavan tulemaan voimaan MRL 201 §:n mukaisesti täytäntöönpanokartoissa esitetyille alueille, joista on rajattu pois valitusten kohteina olevat alueet. Yleiskaava on lainvoimainen näiltä osin, kun asiasta on kuulutettu perjantaina 12.8.2016.

Linnakankaan osayleiskaava-alue rajautuu uuden Oulun yleiskaavassa seuraavaan merkintään:

**KAUPUNKIKEHITTÄMISVYÖHYKE 4, LAAJENTUMISVYÖHYKE. Kake-4.** Kaupunkirakenteen laajentumisvyöhyke muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset: Yhdyskuntarakenteen laajentaminen tulee toteuttaa asemakaavoilla pitkäjänteisesti ja taloudellisesti kestävästi sekä vaiheistaa yhdyskuntarakenteen laajentaminen mahdollisimman kestäväällä tavalla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää keskusten kaupunkikuvan parantamiseen,



maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Vyöhykkeellä edistetään erityisesti pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä sujuvia matkaketjuja. Yhdyskuntarakennetta tulee laajentaa pitkäjänteisesti, harkitusti ja taloudellisesti sekä kestäväällä tavalla vaiheistaen. Vyöhykkeen uusien asuinalueiden ohjeellinen tiiveys on noin 15 - 30 asukasta hehtaarilla ja ohjeellinen aluetehokkuus noin 0,1 - 0,13. Tiiveimmät alueet tulee pyrkiä sijoittamaan keskustan ja aluekeskusten sekä joukkoliikenteen runkoreittien pysäkkien läheisyyteen.

### Linnakankaan osayleiskaava

Zeniitin alueen asemakaavoitusta ohjaa Linnakankaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2030 (lv 26.6.2019). Osayleiskaavaa on edeltänyt Linnakallion alueen masterplan (2015). Osayleiskaava-alue sijoittuu Kempeleen keskustasta koilliseen, Kempeleen ja Oulun rajan eteläpuolelle metsäiselle alueelle. Yleiskaava-alueen pinta-ala on noin 430 ha (FCG 2019).

Yleiskaavan ensisijainen tehtävä on olla ohjeena Linnakankaan vaiheittain etenevälle asemakaavoitukselle. Asemakaavojen yhteydessä määritellään tarkemat rakentamisen reunaehdot. Asumisen laajenemisen alueet tukeutuvat Linnakaartoon, joka on osa joukkoliikenteen pääreittiä. Linnakalliosta/Zeniitistä kehittyy uusi seudullisesti merkittävä virkistys- ja matkailun alue Oulun seudulle (FCG 2019).

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla, ottaa huomioon vuonna 2007 laadittu kaavarunko ja Linnakallion masterplan, varautua työpaikka- ja matkailualueen sekä virkistysalueen edellyttämiin liikennejärjestelyihin sekä eri toimintojen yhteensovittamiseen. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon Oulun seudun laatukäytävä (FCG 2019).

Linnakankaan osayleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja virkistysaluetta (V). Valtatien 4 varteen on osoitettu työpaikka-alueita (TP). Louhosalue on osoitettu muuttuvan maankäytön alueeksi, jossa maa-ainesten ottoalue muuttuu virkistysalueeksi (EO, V). Louhosalueen pohjoispuolella on matkailupalvelujen alue (RM). Osayleiskaava on tullut voimaan 6.2.2002, ja on sisällöltään vanhentunut erityisesti liikenneverkon osalta.

Seuraavassa on esitetty osayleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualueella käytetyt keskeiset kaavamääräykset sekä perustelut suunnittelualueen kaavaratkaisuille.





Kuva 2.21 Linnakallion masterplanin vaihtoehtojen yhdistelmäkartta (FCG, 2015)





Kuva 2.22 Ote Linnankankaan osayleiskaavasta (lv 26.6.2019).

### Toteutuneet ja uudet asuntoalueet

#### **A: Asuntoalue.**

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



**AP: Pientalovaltainen asuntoalue.**

Alue varataan tiiviille ja monipuoliselle pientaloasumiselle, kuten erillispientaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille paritaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikka-toimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

**AKR: Asuinpienkerrostalojen asuntoalue.**

Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

Pääosa uusista asuntoalueista on osoitettu pääkatuna toimivan Linnakaarron varteen, joka tukee osaltaan myös joukkoliikenteen kehittämistä. Uustuotannon sijoittaminen joukkoliikennevyöhykkeelle edistää Kempele-sopimuksessa esitettyjen päämäärien toteutumista, jossa yli 80 % uustuotannosta tulisi sijaita joukkoliikennevyöhykkeellä. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoittamaan uusista asuinalueista tiiviitä ja monipuolisia. Asuinalueiden asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan lähipalveluiden sijoittuminen alueella. Uudet asuntoalueet on osoitettu luontoselvityksessä todetuille rakennettavuudeltaan ja kulutuskestävyydeltään parhaille alueille.

Linnakankaan osayleiskaava-alueella on ollut vuoden 2018 lopussa noin 2100 asukasta. Rakentamattomat AKR-korttelit ja uudet asuinalueet (AP) mahdollistavat alueelle 1400–2000 uutta asukasta. Toteutuessaan Linnakankaan osayleiskaava-alueella asuu yhteensä 4000 asukasta.

Rakennettavuuden, luontoarvojen ja kulutuskestävyyden lisäksi asuntoalueiden valittuihin sijainteihin vaikuttavat liikenteelliset tekijät (joukkoliikenne, pyöräilyn pääreitit, kävely, yhteydet virkistysalueisiin), yhdyskuntarakenteen looginen jatkumo ja täydentyminen mm. Metsokankaan suuntaan.

Uudet palvelu- ja työpaikka-alueet**TPK: Työpaikkojen, palvelujen ja kaupan alue.**

Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille ja yksityisille palveluille sekä sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristön melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevaa myymälätilaa sekä varastointia.

**k: Merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalue.**

Merkinnällä on osoitettu Kempeleen keskusta-alueen ulkopuoliset kaupan alueet, joille saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala ei saa olla yli 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kehittämisalueelle sijoittuvien suuryksiköiden tulee olla erityisesti harrastus- ja vapaa-ajantoimintoja tukevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.



Monipuoliset työpaikka-alueet on osoitettu valtatie 4 varteen, jossa ne ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Linnakangas on tunnistettu kunnan strategiatyössä kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Yleiskaava-alueella TPK-alueita on noin 17,5 ha. TPK-alueet muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden matkailulle varattujen alueiden kanssa. Yleiskaavamerkinnän mukaisesti TPK-alueet on varattu monipuolisiksi työpaikka-alueeksi, joille voidaan sijoittaa myös matkailua tukevia kaupallisia palveluita. Kaupan kehittämialue -merkinnällä on tarkennettu TPK-alueelle sijoittuvan kaupan määrää ja laatua. Alueelle voi sijoittua kaupan suuryksiköitä (yli 4000 k-m<sup>2</sup> ja alle 10 000 k-m<sup>2</sup>), mutta Linnakangas ei kuitenkaan voi muodostua seudullisesti merkittävää kaupan keskittymää. Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella kaupan vaikutukset ovat seudullisesti merkittävät, jos vähittäiskaupan suuryksiköitä on yli 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen kaupallisessa kehittämisessä tulee ottaa huomioon lähellä sijaitsevien keskustojen palvelutarjonta (Kempeleen keskusta, Kaakkurin keskus) ja olemassa oleva Zeppelinin kaupallinen kehittäminen.

#### **PU: Urheilu- ja virkistyskeskusten alue.**

Alue varataan urheilu- ja virkistyskeskuksia sekä niihin liittyviä palveluja varten. Lisäksi alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistyskeskuksiin soveltuvia työpaikkatoimintoja.

Yleiskaavamääräyksen tavoitteena on mahdollistaa urheilu- ja virkistyskeskuksen syntyminen Linnakallion virkistys- ja matkailualueen eteläpuolelle. PU-alue tukee Linnakallion alueen/Zeniitin kehittymistä seudullisesti merkittäväksi virkistys- ja matkailualueeksi. Alueen tarkempi mitoitus tarkastellaan asemakaavoituksessa.

#### Uudet matkailualueet

#### **RM: Matkailupalvelujen alue.**

Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville monipuolisille toiminnoille kuten matkailu- ja lomakeskuksille, matkailua palveleville hotelli- ja majoitusrakennuksille, leirintäalueille sekä vapaa-ajantoimintoja ja liikuntapalveluja tukeville rakennuksille. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta tukevia liike-, toimisto- ja myymälätiloja.

#### **RM-1: Huvi- ja matkailupalvelujen alue**

Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville monipuolisille toiminnoille sekä huvi- ja viihdepalveluille. Alueelle saa sijoittaa huvipuiston siihen liittyvine rakennelmineen, laitteineen ja palveluineen sekä matkailua tukevia liike-, toimisto- ja myymälätiloja. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee selvittää liikenteen, laitteiden sekä ihmisen tuottama melun yhteisvaikutus ja tarvittaessa ryhtyä meluntorjuntatoimenpiteisiin.

Linnakallion alue on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa seudullisesti merkittäväksi virkistys- ja matkailukohteeksi. Yleiskaavassa Linnakallion louhosalueen pohjois- ja itäpuoli varataan monipuolisille





matkailutoiminnoille, joka tukee alueen kehittämistä vetovoimaiseksi matkailun kohteeksi. RM-alueet, TPK-alueet ja virkistysalueet muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden. Matkailualueen sisäinen rakenne ja verkostot tutkitaan asemakaavalla.

Kauppan kehittämialuumerkintä (k) koskee myös pohjoista matkailupalvelujen aluetta.

Huvi- ja matkailupalvelujen alueelle (RM-1) on mahdollista sijoittaa toimintoja, joista aiheutuu melua kuten huvipuisto tai tapahtuma-areenatoimintoja. Mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet on huomioitava alueen asemakaavoittamisen yhteydessä.

#### Viherympäristö ja virkistysyhteydet

##### **VL: Lähivirkistysalue.**

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia riittävästä jalankulkuyhteyksistä asuinalueille ja turvata viheryhteyksien jatkuvuus.

Lähivirkistysalue-merkinnällä on osoitettu luontoselvityksessä ja viherverkko-suunnitelmassa todetut taajamarakenteen sisäiset tavanomaiset puistometsät eli puistomaisena hoidettava lähivirkistysalueet sekä lähivirkistysalueilla olevat tai toteutettavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä ulkoilureitit. Alueen lähivirkistysalueet yhdistyvät seudulliseen ja alueelliseen viherverkkoon.

Osayleiskaava mahdollistaa yhtenäisen viherverkoston ulkoilun ja muun virkistyksen tarpeisiin. Yhtenäinen viherverkko toimii myös ekologisena käytävänä alueen eläimille ja eliölajeille. Esitetyt aluevaraukset ja virkistysreititarpeet perustuvat alueen viherverkostosta ja reiteistä laadittuun suunnitelmaan.

##### **VU-1: Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.**

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja varten. Alueelle on sallittu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoimintoja palveleva rakentaminen.

Louhosalueen ympäristöön on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, joka sallii urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevan rakentamisen. VU-1-alue ympäröi louhosaluetta ja mahdollistaa louhoksen ympäristön kehittämisen laadukkaaksi virkistysalueeksi.

##### **VV: Uimaranta.**

Merkinnällä on rajattu ohjeellinen osa-alue, joka varataan uimarantaa varten. Alueelle on sallittu uimarantatoimintoja palveleva rakentaminen. Louhosalueelle muodostettavan vesialueen itärannalle ilmasto-olosuhteiltaan parhaalle ranta-alueelle on osoitettu kaavassa uimaranta.

##### **W: Vesialue.**

Merkinnällä on rajattu ohjeellinen osa-alue, joka varataan vesialueeksi.



Louhosalueen vesialue, uimaranta ja louhosaluetta ympäröivä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue mahdollistavat alueen kehittämisen yleiseen virkistyskäyttöön.

#### Muinaismuistot ja luontokohteet

##### **sm-1: Muinaismuistokohde**

Linnakankaan kaava-alueelta tunnetaan kolme muinaismuistolain (295/63) suojelemaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat:

sm-1 Linnakangas mj 244010002, kivirakenteet, rökkiöt

sm-2 Väärälänkangas mahdollinen mj 10000010457, kivirakenteet, rakka-kuopat

sm-3 Vuoppolänkangas mj 1000010456, kivirakenteet, rökkiöt

Lain mukaan muinaisjäännösten luvaton kaivaminen, peittäminen, muuttaminen poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty.

##### **luo-1: Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.**

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa ja toteuttaessa on tutkittava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymisedellytykset. Alueita voidaan sisällyttää viheralueisiin tai hyödyntää hulevesien hallinnassa luonnontilaisten kaltaisina pintavalutuskenttinä.

luo-1: Isovarpuräme

luo-2: Lyhytkorsineva

luo-3: Metsäkortekorpi

luo-4: Tupasvilla- ja isovarpuräme

Kohteet ovat pienialaisia mahdollisia metsälain mukaisia luontokohteita, jotka ovat osa alueiden sisäistä rakennetta. Kohteet ovat alueiden viihtyisyyttä rikastavia elinympäristöjä, jotka voivat olla osa alueiden sisäisiä viheralueita tai niitä voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa luonnontilaisten kaltaisina pintavalutuskenttinä.

##### **ma: Maisemallisesti arvokas alue.**

Osayleiskaava-alueen keskiosassa sijaitseva kivikkoinen kangas on arvotettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (Linnakankaan pohjoisosan luontoselvitys 2011, tark. 2013). Alueelle on osoitettu ulkoiluverkostoa.

#### Meluntorjunta

##### **me: Melualue.**

Merkinnällä on ositettu 55 dB:n melualue vuonna 2030 nykyisillä melusuojuuksilla. Alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston voimassa olevat melua koskevat säädökset. Asemakaavassa on osoitettava tarpeelliset toimenpiteet melulta suojautumiseksi.

#### Liikennealueet



Linnakankaan osayleiskaava-aluetta halkoo kaksi pääkatua: Linnakaarto ja Tahkoseläntie. Pääkatujen varteen sijoittuu asumisen, matkailun ja virkistykseen alueet.

### **Jalankulun ja pyöräilyn pääreitti**

Pyöräilyn pääreitin laatu on olosuhteiden mahdollistaessa suuntauksen, väylätyypin poikkileikkauksen ja opastuksen osalta alempitason reittejä korkeatasoisempi. Jalankulun ja pyöräilyn pääreitti halkoo pohjois-eteläsuuntaisesti Linnakankaan osayleiskaava-alueen. Reitti kulkee yhtenäisellä viherverkon alueella matkailualueen ja asuinalueiden välissä. Jalankulun ja pyöräilyn pääreitti on osa kuntarajat ylittävää kevyen liikenteen verkostoa.

### **Jalankulun ja pyöräilyn aluereitti**

Pyöräilyn aluereitin laatu on pääreitin tasoa alempi, mutta on olosuhteiden mahdollistaessa paikallisreittejä korkeatasoisempi. Linnakankaan osayleiskaavassa on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn aluereitit, jotka yhdistävät pohjois-etelä ja itä-länsisuuntaisesti alueita toisiinsa.

Kattavat kevyen liikenteen reitistöt mahdollistavat sujuvat ja houkuttelevat yhteydet niin alueen sisällä kuin alueen ulkopuolisille palvelu-, työpaikka- ja asuinalueille.

### **Ulkoilureitti**

Osayleiskaavassa on osoitettu keskeiset ulkoilureitit, jotka yhdistävät alueen sisäiset virkistysreitit laajempaan seudulliseen ulkoilureittiverkostoon. Ulkoilureittien sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

### **Moottorikelkkailureitti**

Olemassa olevan moottorikelkkailureitin linjausta muutetaan kaavalla niin, että se tulee kulkemaan kaava-alueen pohjoisosassa Ouluntullintien eteläpuolella. Reittien sijoittamisessa on otettu huomioon niiden liittyminen Oulun kaupungin vastaaviin reitteihin. Suunnittelualueelle osoitetut moottorikelkka- ja muut virkistysreitit tulevat olemaan osa seudullisesta ulkoilureitistöstä.

### **Liikennetunneli**

Linnakaarrolle on osoitettu kolme jalankulun ja pyöräilyn alikulkuyhteyttä Linnakaarron varteen. Alikulut yhdistävät virkistysalueilla olevat verkostot, jotka muutoin Linnakaarto katkaisisi. Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu alikulkuyhteys Ouluntullintien alitse, jonka tarkoituksena on jatkaa jalankulun ja pyöräilyn pääreittiä Oulun kaupungin puolelle. Linnakallion alueelta pääsee moottoritien ali länteen. Kevyen liikenteen alikulkuyhteydet mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn sekä virkistysreittien turvallisen jatkumisen.

## 2.2.4 Asemakaavat

Pääosa kaava-alueesta (126 ha) on ennestään asemakaavoittamatonta (110 ha). Suunnittelualueen kaakkoisosassa on voimassa oleva asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 171/60/602/2010 (lv 23.11.2010). Asemakaavassa



on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), autopaikkojen korttelialueet (LPA), katualuetta, virkistysaluetta (VL) ja jalankulun reittejä (pp). Kaavan Zeniitin asemakaava-alueelle sijoittuvalla osalla suunniteltua rakennetta ei kuitenkaan ole lähdetty toteuttamaan. Toteuttamatta ovat jääneet Satulinnantien jatkeen kymmenen AO-tonttia, Vedenneidontieltä erkanevien tonttikatujen 39 AO- ja AP- tonttia sekä kaksi LPA-aluetta.

Suunnittelualue rajautuu etelä- ja kaakkoisosissa asemakaavoitettuihin asuin-alueisiin.



*Kuva 2.23 Ote Kempeleen ajantasa-aseamakaavasta (11.1.2021). Suunnittelu-alue on rajattu punaisella. Kaava-alueen raja on muuttunut hieman OAS:iin nähden.*

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zeniitin alue  
Asemakaavaselostus

Linnankaarron itäpuolen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.3.-23.4.2021. Kaavaa on valmisteltu Zeniitin asemakaavan rinnalla mm. ekologisten yhteyksien ja liikenneverkon osalta.



Kuva 2.24 Linnankaarron itäpuolen asemakaavaehdotus (Sweco, 2021).



### 3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnanhallitus on tehnyt käynnistämispäätöksen asemakaavan laatimisesta Linnakallion alueelle 9.3.2015 § 80.

Kaavan vireilletulon yhteydessä 4.9.2019 kaavan tavoitteita on täsmennetty.

##### 3.1.1 Osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset. Lähialueen asukkaisiin luetaan myös Oulun puolen asukkaat.
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Naapurikunnat: Oulun kaupunki
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Fingrid Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaFinland Oyj - Suomen turvallisuusverkko



### 3.1.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille 26.8.2019 kunnanhallituksen päätöksellä § 234. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 4.9.2019 paikallislehdessä ja kunnan internetsivuilla ([www.kempele.fi](http://www.kempele.fi)).

Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallituksen 26.8.2019 hyväksymä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vireilletulon yhteydessä 4.9.- 4.10.2019

- kunnan www-sivuilla osoitteessa [www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset-kuulutukset](http://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset-kuulutukset)
- Kempeleen pääkirjastolla (os. Zeppelinintie 1)
- kunnan toimitiloissa Vihikari 10:ssä 2. kerroksen aulassa.

#### Viitesuunnitelma

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (2.10.2019). Viitesuunnitelma on nähtävillä kunnan www-sivuilla osoitteissa [www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/asebakaavahankkeet/zeniitin-alue-linnakangas](http://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/asebakaavahankkeet/zeniitin-alue-linnakangas) sekä [www.kempele.fi/tyo-ja-yrittaminen/elinkeinoelaman-kehittamishankkeet/matkailualue-zeniitti](http://www.kempele.fi/tyo-ja-yrittaminen/elinkeinoelaman-kehittamishankkeet/matkailualue-zeniitti)

#### Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.3.-2.4.-2021. Luonnoksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta on julkaistu kuulutukset paikallislehdissä 3.3.2021. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille on tiedotettu kaavan vaiheesta kirjeitse julkisen nähtävilläolon yhteydessä.

Osalliset ovat voineet antaa asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana mielipiteen. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kolme mielipidettä maanomistajilta ja asukkailta sekä kymmenen lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta. Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin kannanotot Kempeleen valiokunnilta kokouksissa tehtyjen esittelyjen pohjalta sekä kommentteja yrittäjiltä. Mielipiteet ja lausunnot löytyvät vastineineen kaavaselostuksen liitteenä, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavasta.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 vrk ajaksi. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset



paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisen nähtävilläolon yhteydessä.

Osalliset voivat antaa asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavasta.

#### Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 52 §). Päätökseen on oikeus hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään (MRL 188 §).

Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä.

### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

Kaavan luonnosvaiheessa on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.10.2020.

Kaavan ehdotusvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu 26.5.2021. Neuvottelussa käytiin läpi luonnosvaiheen palautetta ja ehdotusvaiheen muutoksia.

Lisäksi viranomaisten kanssa on pidetty kaksi erillistä työkokousta: 7.5.2021 moottorikelkkareitin linjauksen tarkastelusta Oulun Seudun ympäristötoimen kanssa sekä 11.6.2021 meluselvityksen tuloksista ELY-keskuksen kanssa.

## 3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

### 3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Zeniitin alueelle vetovoimainen matkailun, työpaikkojen, palvelujen ja kaupan sekä virkistyskeskus sekä kaavoittaa alueelle laadukkaita asumisen alueita.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Suunnittelualueen itäpuolella on samanaikaisesti vireillä Linnankaarron itäpuolen asemakaava. Kyseinen, aiemmin kaavaluonnoksena nähtävillä kaavan ratkaisut on huomioitu Zeniitin asemakaavassa.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelussa huomioidaan olevat luonto- ja muinaismuistokohteet sekä hyödynnetään olevia virkistysreittejä.





Suunnittelualue sijaitsee Oulun kaupungin vastaisen rajan tuntumassa, joten suunnittelussa huomioidaan myös kuntien rajan yhdyskuntarakenne ja reitit.

### 3.2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin seuraavilta tahoilta

- Kempeleen vesihuolto oy
  - Johtoaluevaraukset olemassa oleville johdoille ja laitteille sekä tuleville pumppaamoille yhteistyössä vesihuoltolaitoksen kanssa.
  - Olemassa oleva jätevesipumppaamo Jättiläisentiellä poistuu, kun Kuusirinteen varren jätevesiviemäri rakentuu.
  - Suositeltavaa huomioida maaperäolosuhteet siten, että johtoreiteillä vältetään louhimisilta.
- Oulun kaupunki Yhdyskuntalautakunta
  - Metsokankaan asuinalue sisältyy kaavan vaikutusalueeseen, lisäksi seudullinen merkittävyys
  - Osallistamisesta tiedottaminen Oulun puolen asukkaille.
  - Liittyminen Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteeseen tulee osoittaa kaava-aineistossa ja vaikutusten arvioinnissa. Suunnittelualueen toiminnat tulevat liittymään läheisesti naapurikunnan toimintoihin (liikenne, asuminen, työpaikat, kauppa, palvelut, virkistysreitit).
  - Aiempien suunnitelmien (viitesuunnitelma, masterplan) tavoitteiden havainnollistaminen kaava-aineistossa.
- Oulun seudun ympäristötoimi
  - Linnustoselvityksen täydentämistä syytä harkita maastokaudella 2020
  - kaavoituksen pohjaksi tulisi saada tieto mahdollisten sulfaattimaiden esiintymisestä.
- Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Suunnittelualueelta tunnetaan kaksi arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvaa kohdetta, jotka on merkitty voimassa olevaan osayleiskaavaan. Näistä toisen, kohteen Väärälänkangas tarkempi luonne ja sen muinaisjäännösstatus on käytettävissä olevien tietojen perusteella kuitenkin epäselvä ja se on merkitty muinaisjäännösrekisteriin mahdollisena muinaisjäännöksenä. Pohjois-Pohjanmaan museo tarkentaa kohteen määrittelyn maastokäynnillä kaavatyön aikana.



- Telia Finland Oyj
  - Teliällä on matkapuhelinverkon tukiasema/masto asemakaavan muutosalueella osoitteessa Vedenneidontie 8. Tukiaseman/maston alueen voisi kaavaan merkitä ET alueeksi.
- Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana saatiin maanomistajan toive asumisen korttelialueen mahdollistamisesta olemassa olevan asuinrakentamisen kohdalla.

Fingrid Oyj ja Suomen Turvallisuusverkko Oy ottivat kantaa, ettei niillä ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

### Laadulliset tavoitteet

Louhoksen lähiympäristöä on suunniteltu rannan yleissuunnitelmalla (2018).



Kuva 3.1 Zeniitin ympäristön yleissuunnitelmakartalla on osoitettu toimintoja vedellä täytettävään louhosaltaaseen (Ramboll, 2018).





*Kuva 3.2 Havainnekuva Zeniitin ympäristön yleissuunnitelmasta (Ramboll 2018).*

Zeniitin aluetta ja sen konseptia on suunniteltu tämän jälkeen Zeniitin viite-suunnitelmassa (MUUAN, WSP, Nomaji, 2019). Viitesuunnitelmassa matkailu-alueen konseptin teemakärjiksi tunnistettiin

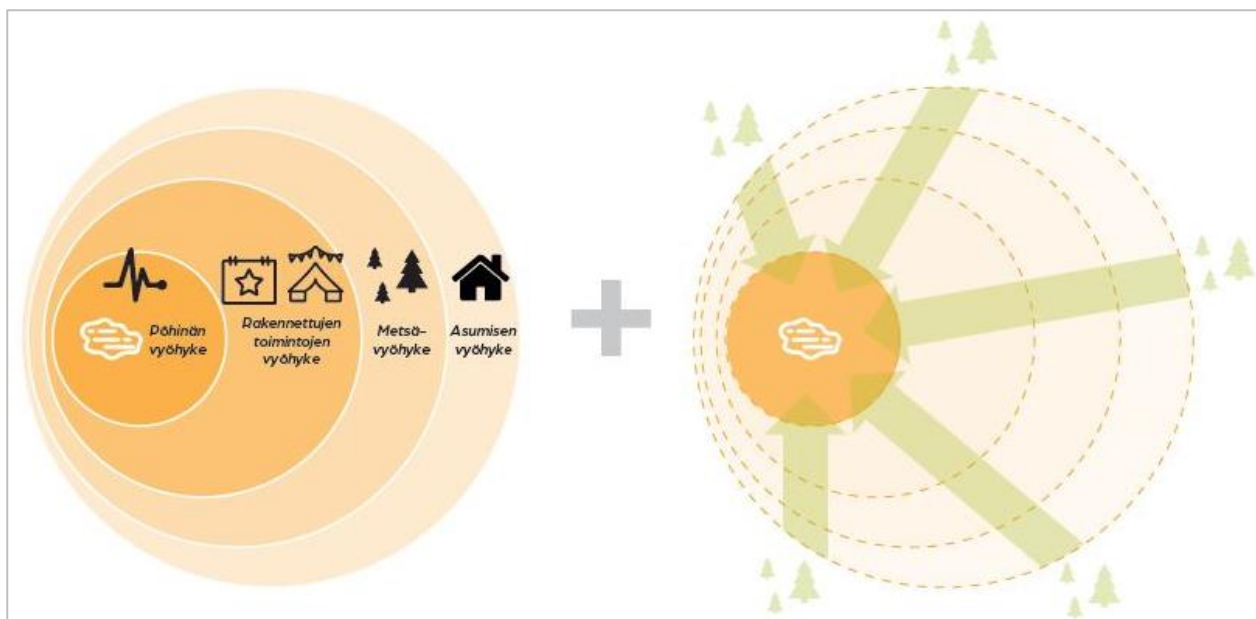
- Louhos luonnossa
- Toimintakeskus
- Tapahtumien paikka
- Elämyksellinen yöpyminen

Kohderyhmiksi määriteltiin

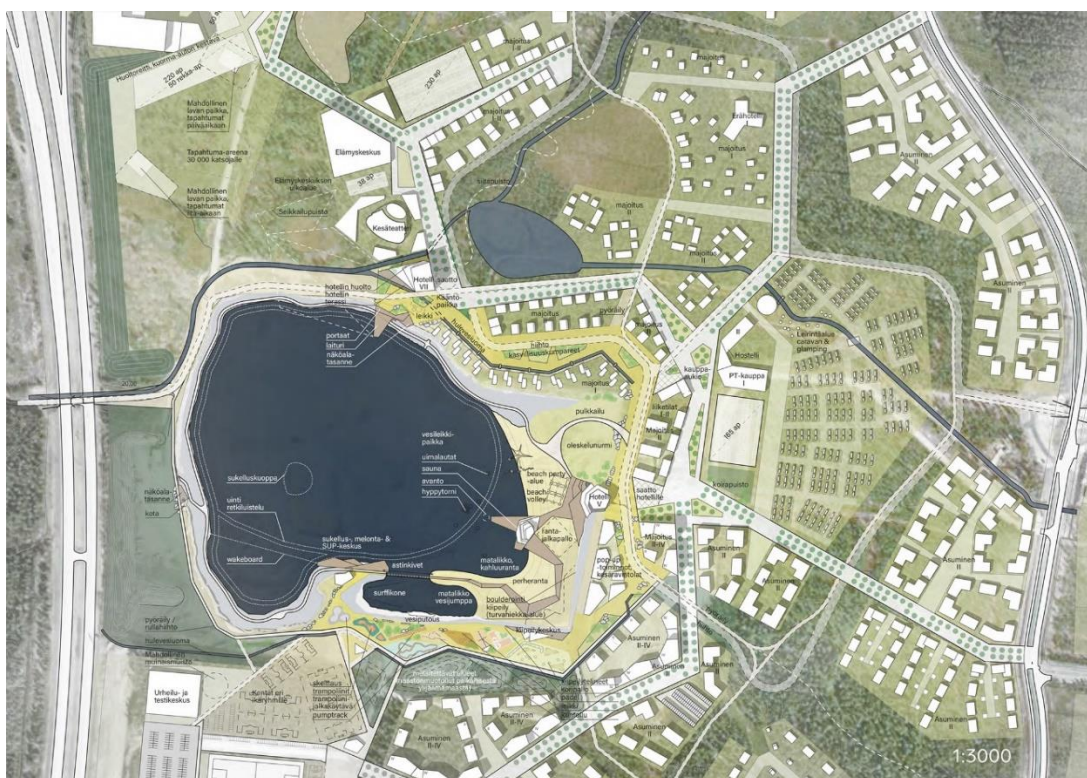
- Kempeleläiset ja lähialueiden asukkaat
- Oulun seudun asukkaat ja vierailijat sekä pohjoiseen matkajat
- Kotimaan matkailijat, kansainväliset lomailijat

Maankäytön konseptissa ehdotettiin sisimpänä louhokseen liittyvien aktiivitoimintojen ns. pöhinän vyöhykettä, rakennettujen toimintojen vyöhykkeitä, metsävyöhykettä ja asumisen vyöhykettä sekä näitä yhdistäviä vihersäteitä.





Kuva 3.3 Viitesuunnitelmassa (2019) ehdotettu maankäytön konsepti, jossa toiminnot sijoittuvat alueelle vyöhykemäisesti.



Kuva 3.4 Viitesuunnitelman havainnekuva louhosaltaan lähiympäristöstä. (MUUAN, WSP, Nomaji, 2019).





*Kuva 3.5 Viitesuunnitelman rakennetta pohjoisesta louhokselle päin (MUUAN, WSP, Nomaji, 2019).*

### 3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset sekä asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

#### Luonnosvaihe

Asemakaavaa lähdettiin työstämään päivittämällä viitesuunnitelman rakennemallia. Ensimmäisenä viitesuunnitelman jälkeen edennyt liikenteen yleissuunnitelman ratkaisut edellyttivät rakennemallin päivittämistä.

Linnustoselvitys (valmistunut 22.9.2020) toi merkittäviä muutoksia kaava-alueelle viitesuunnitelmatyössä suunniteltuun korttelirakenteeseen. Arvokkaimmat linnustoalueet säästettiin metsäisinä alueina, jolloin asumisen ja majoituksen toimintoja jouduttiin siirtämään. Lisäksi kaavassa on pyritty säilyttämään pääosa osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi merkityistä alueista sekä varmistamaan Linnakankaan kiinteän muinaisjäännöksen säilyminen.

Kaavatyön aikana ilmenneitä kunnan uusia tavoitteita olivat koulun ja päiväkodin sijoittaminen kaava-alueelle, tapahtuma-alueen suurentaminen sekä urheilutoimintaa palvelevan korttelialueen laajentaminen Kuusirinteen toiselle puolelle.





Kuva 3.6 Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos (16.2.2021).

## Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaa muutettiin ja kaavaselostusta täydennettiin saadun palautteen perusteella vähäisissä määrin.

Keskeisimpiä ehdotusvaiheessa tutkittavia asioita oli moottorikelkkailun reitin muutos, kun sen tulokohta alueelle muuttui viereisen Linnakaarron itäpuolen kaavahankkeen tarkentumisen myötä alueen koilliskulmasta alueen itäreunan olemassa olevalle Linnakaarron alikululle. Parhaaksi vaihtoehdoksi todettiin moottorikelkkareitin ohjaaminen muun moottoriliikenteen ja näiden aiheuttamien meluhaittojen alueelle Linnakaarron vartta pohjoiseen ja siitä edelleen jo luonnosvaiheessa esitettyä reittiä alueen pohjoisreunaan.

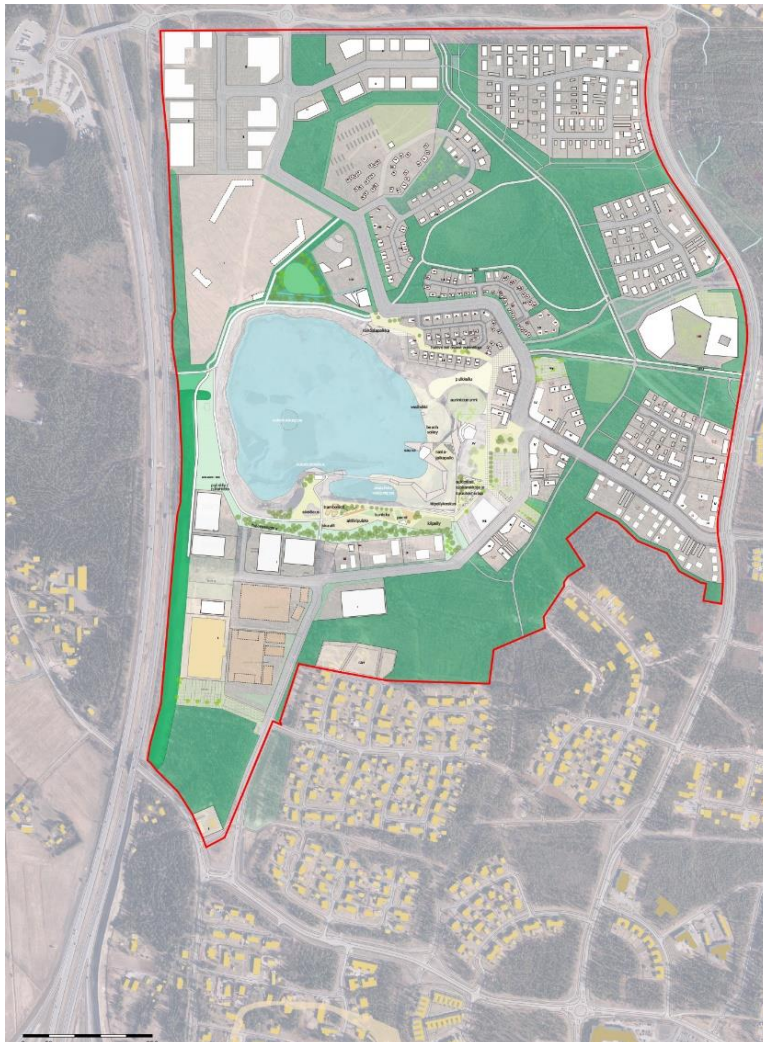
Ehdotusvaiheen aikana tavoitteet tarkentuivat liiketilojen ja matkailun palvelujen osalta, joiden mukaan kaavaa tarkastettiin muun muassa muuttamalla tonttikokoja. Louhosalueen ympäristösuunnitelman tarkentuessa louhoksen itä- ja koillispuolisen matkailualueen sisäisiä yhteyksiä vahvistettiin alueet kokoavalla shared space -tyyppisellä katualueella ja alueelle osoitettiin yleiseen matkailu- ja virkistyskäyttöön pysäköintialueita. Lisäksi kaavaan merkittiin kunnallistekniikan ja vesihuollon vaatimat aluevaraukset.



## 4 Asemakaavan kuvaus

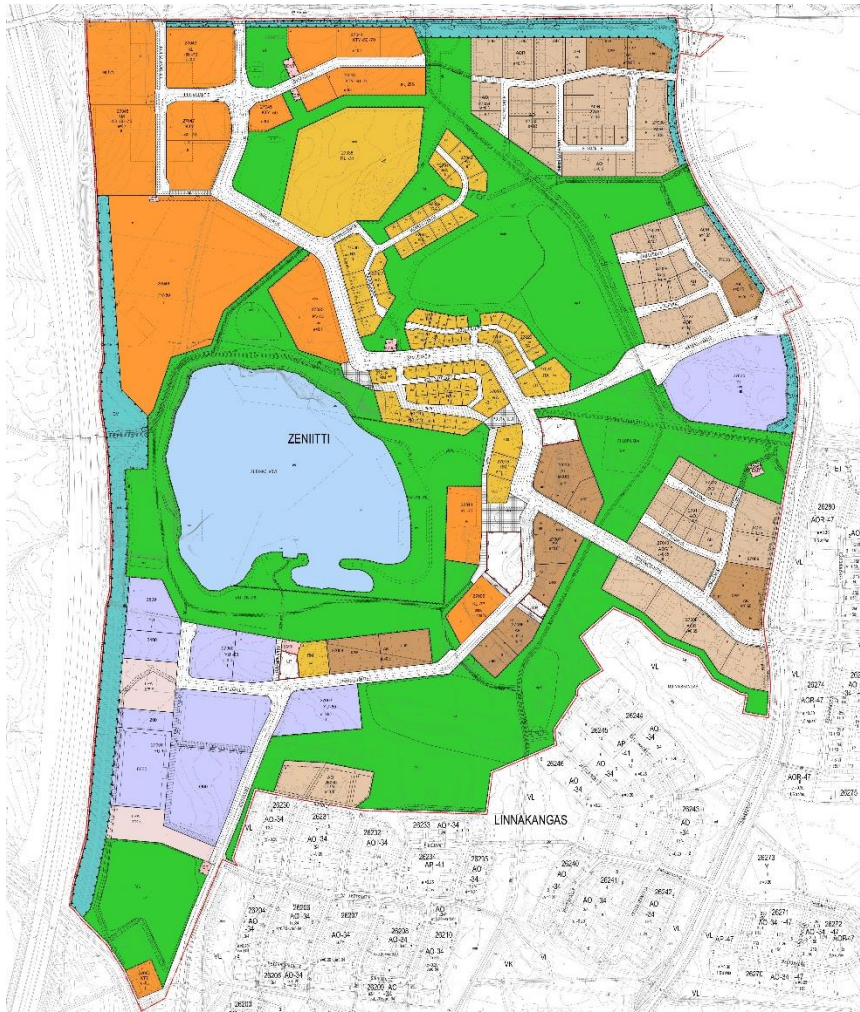
### 4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen keskiosa, louhoksen ympäristö on pyhitetty matkailun ja vapaa-ajan toiminnoille. Aluetta kiertää metsäinen ekologisten yhteyksien kehä, johon liittyvät myös keskeisimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit. Asumisen alueet sijoittuvat Linnakaarron varteen sekä alueen sisäisen kokoojakadun yhteyteen. Asumisen ja keskeisten yhteyksien tuntumaan sijoittuvat myös päiväkodin ja alaluokkien koulun tilat. Kaupan toiminnot ja toimitilat keskittyvät kaava-alueen pohjoisosaan, kun taas liikuntapalvelut painottuvat Kuusirinteen varteen.



Kuva 4.1 Asemakaavaluonnoksen rakennemalli 11.6.2021.





Kuva 4.2 Asemakaavaehdotuksen kartta 24.6.2021 pienennettynä, ei mittakaavassa.

## 4.2 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu 175 675 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavalla tavalla:

- Matkailun ja vapaa-ajan toiminnoille ja palveluille (PV, RA, RM, RV, YU, maj) 60 080 k-m<sup>2</sup>
- kaupan ja liiketoiminnan tiloille (KL, AL) 17 635 k-m<sup>2</sup>
- toimitiloille (KTY) 26 800 k-m<sup>2</sup>
- julkisille palveluille (YL) 23 600 k-m<sup>2</sup>
- asumiseen ja sitä palveleville tiloille (AL, AK, AOR, AO, AH) 67 460 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku IV





Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 ap/85 m<sup>2</sup> / AK-, AL-korttelialueet
- 1 ap/65 as-m<sup>2</sup> tai 2 ap/asunto / AOR- korttelialueet
- 1 ap/50 as-m<sup>2</sup> / RA-korttelialueet
- 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> / KL- ja AH-korttelialueet, liike- ja toimitilat
- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup> / KTY-korttelialueet
- 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> / RM-, PV-50- korttelialueet, majoituspalvelut
- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>/ YL-korttelialueet

Korttelialue	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Autopaikat
AK	24295	286
AL	6175	83
AOR ja AO	36925	568
AH	1300	26
KL	16400	219
KM	11400	152
KTY	15400	206
PV	8250	83
YL	7500	75
YU	36940	564
RM	800	8
RA	11590	232
RL	2500	50
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>175675</b>	<b>2552</b>



## 4.3 Aluevaraukset

### 4.3.1 Matkailun palvelut (KL, PV, RM, RA, RL)

Matkailun palvelut sijoittuvat louhosjärven ympäristöön, kokoojakadun varteen sekä metsäisten alueiden länsipuolelle. Kaava mahdollistaa näillä alueilla hotellien, ravintoloiden ja tapahtuma-alueen toteutuksen rakenteineen. Lisäksi kaava mahdollistaa erilaisia majoituksen muotoja mökkimajoituksesta ryhmämajoitukseen sekä leirintäaluetta.

### 4.3.2 Yleisten palveluiden alueet (YU, YL)

Asemakaava mahdollistaa liikuntapalveluiden laajentamisen nykyisen palloiluhallin ympäristössä. Urheilun alueille parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Alueen yhteyteen on varattu tonttikohtaisen pysäköinnin lisäksi yhteisiä pysäköintiä palvelevia alueita (LPA) korttelille 27001.

Kaavassa on varauduttu koulu ja/tai päiväkodin tarpeeseen YL-korttelialueella. Korttelialueelle on hyvät yhteydet julkisella liikenteellä, autolla sekä jalan ja pyörällä. Myös Aurinkojärven ympäristön virkistys- ja urheilutoimintojen palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kevyen liikenteen yhteydet on pyritty turvaamaan myös Linnakaarron itäpuolelle alikulkujen useiden alikulkujen ja tasoylitysten välityksellä. Koulu rajautuu lähivirkistysalueeseen ja sen läheisyyteen on kaavassa sijoitettu leikkipuisto.

### 4.3.3 Liike- ja toimitilarakennusten ja korttelialueet (KL, KTY, KM)

Liike- ja toimitilarakennukset painottuvat alueen pohjoisosaan Pohjantietä (vt4) ja Ouluntullintietä vasten. Aivan valtatie-rampin yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös huoltoasema ja siihen liittyvä raskaan liikenteen kuljettajien majoitustoiminta. Majoitus on mahdollistettu myös itäisimmällä KTY-korttelialueella.

Alueelle voi sijoittua kaupan suuryksiköitä (yli 4000 k-m<sup>2</sup> ja alle 10 000 k-m<sup>2</sup>), mutta Linnakankaalle ei kuitenkaan voi muodostua seudullisesti merkittävää kaupan keskittymää. Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella kaupan vaikutukset ovat seudullisesti merkittävät, jos vähittäiskaupan suuryksiköitä on yli 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle sijoittuvien suuryksiköiden tulee olla erityisesti harrastus- ja vapaa-ajantoimintoja tukevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa myöskään päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Alueen eteläosassa mahdollistetaan olemassa olevan toimitilan kehittäminen.

Lisäksi liikerakennuksille, kuten hotelleille, on osoitettu tilaa rannan ympäristöön palvelemaan matkailun tarpeita.

### 4.3.4 Asuinkorttelit (AL, AK, AOR, AO)

Kaavassa on esitetty Linnakaarron varteen kolme erillistä asumisen kokonaisuutta. Lisäksi asutusta on alueen sisäisen kokoojakadun varressa. Linnakaarron varren kortteleissa 27011, 27028 ja 27032 on osoitettu asumista palveleva



yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), jonka lähtökohtainen käyttötarkoitus on toimia alueen asukkaiden varastotilana. Käyttötarkoitus voi kuitenkin vaihdella tarpeiden mukaan ja AH-kortteleihin voi varastotoiminnan sijaan sijoittaa esimerkiksi yhteiskäyttötiloja verstaille, etätyöpisteille ja juhlatiloille. AK-kortteleissa on mahdollistettu liike- ja työpaikkarakentaminen vähäisessä määrin korttelille määritellyn rakennusoikeuden lisäksi. Asuinalueilta on kattavat yhteydet seudullisille kevyen liikenteen reiteille. Näin alueella on pyritty mahdollistamaan työn, urheilun ja virkistysyhteensovittaminen.

#### 4.3.5 Virkistys- ja viheralueet (VL, VK, VU, VV)

Kaava-alueen halki sijoittuvat laajat lähivirkistysalueet, lisäksi louhosjärveä kiertävät urheilu- ja virkistyspalveluiden ja uimarannan alueet. Alueen keskelle koulun ja kevyen liikenteen reittien varrelle on sijoitettu ohjeellinen leikkipuisto.

Uimaranta-alueelle on mahdollista sijoittaa uimarantaa palvelevia rakennuksia, kuten saunoja.

Alueen pohjoisreunan lähivirkistysalueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös. Lähivirkistysalueelle muinaisjäänöksen suoja-alueen ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa kohteeseen tutustumista palveleva ulkoilureitti ja pienimuotoinen pysäköintipaikka.

Virkistys- ja vapaa-ajan alueet kytkeytyvät kiinteästi urheilupalveluihin, matkailun ja kaupan toimintoihin sekä tapahtuma-alueeseen.

#### 4.3.6 Vesialueet ja niihin liittyvät toiminnot (W, ui)

Aurinkojärvi on merkitty vesialueeksi. Kaavassa on mahdollistettu vesialueelle sijoittuvat uimarantaa ja muita vesialueen käyttöön liittyviä toimintoja, kuten sukeltajia, palvelevat rakenteet.

#### 4.3.7 Tie- ja katualueet, reitit

Kaava-alueen halki kulkee pääkatu (Lomailijantie), jonka mitoituksessa on huomioitu linja-autoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun tarpeet. Alueen sisäiseen liikenteeseen on osoitettu useita kokooja- ja tonttikatuyhteyksiä. Alueen luoteisosassa kaupallisten palveluiden ajoyhteys tulee suoraan Pohjantien (vt 4) rampilta Ouluntullintieltä. Alueen eteläosassa säilyy ja täydentyy olemassa oleva katuyhteys Kuusirinne. Lisäksi metsäalueiden yhteydessä ja louhoksen ympärillä kulkevat kattavat virkistysyhteydet. Pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa kulkevat seudulliset pyöräilyn pääverkon reitit.

Mahdollinen alueen sisältä kulkeva linja-autoliikenne on suunniteltu kulkeväksi Linnakaarrolta lenkin alueen keskustan kautta (Matkailijantie-Lomailijantie-Vedenneidontie). Tätä yhteyttä palvelemaan on Lomailijantien eteläpään Aurinkojärven itäpuolelle varattu tilaa linja-autopysäkeille. Matkailijantien toteuttamisen Aamulenkiltä länteen päin on alustavasti ajateltu toteutuvan vasta linja-autoliikenteen tarpeen myötä.



Kaava-alue kytkeytyy ympäröiviin alueisiin useiden kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kautta. Uudet alikulut Ouluntullintiellä, Linnakaarrolla ja Matkailijantiellä tehostavat pyöräilyä ja parantavat reitistöjen turvallisuutta ja laatua. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät Oulun kaupungin puolelle kaava-alueen pohjoisosasta pohjois- etelä -suuntaisella pyöräilyn pääreitillä (baana) alikulun kautta sekä alueen luoteiskulmaan suunnitellun alikulun ja koilliskulman olemassa olevan tasoristeyksen kautta.

Alueelle on osoitettu lisäksi ulkoilupolkuja, jotka toimivat talvisin hiihtolatuina ja kesäisin kuntoratoina. Reiteistä muodostuu alueen sisälle pieneni rengasreitti, jonka on ajateltu palvelevan erityisesti koululaisten käyttöä. Reitit yhdistyvät lännessä ja pohjoisessa lähialueen muihin päähiihtoreitteihin.

Alueen reunaan Linnakaarron varteen ja Ouluntullintien eteläpuolelle on osoitettu moottorikelkkailun pistoreitti moottorikelkkailun pääreitiltä Zeniitin matkailualueelle. Reitin päätepisteenä on mökkialue ja leirintäalue, jolle on mahdollista järjestää talvisin moottorikelkkailua palvelevaa pysäköintiä. Tarkoitusta varten leirintäalueelle on kaavassa osoitettu ohjeellinen p-alue. Moottorikelkkareitiltä on mahdollistettu lisäksi yhteys suojaviheraluetta pitkin alueen luoteiskulmaan, johon on mahdollista sijoittaa polttoaineenjakeleupiste.

#### 4.3.8 Pysäköinti (LP ja LPA)

Kaava-alueen pysäköinti on pääosin toteutettu tonttikohtaisesti ja maantasoratkaisuna. Poikkeuksena ovat urheilutoimintaa palveleva kortteli 27001, jonka yhteydessä on kaksi LPA-aluetta.

Lisäksi kaavassa on esitetty matkailu- ja virkistyskäyttöä palvelevat yleiset pysäköintialueet (LP) pääkatujen varteen louhosjärven ympärille. LP-alueista eteläisin on ajateltu palvelemaan erityisesti laitesukeltajien ja muiden lähelle vesirajaa huoltoyhteyden tarvitsevien toimijoiden käyttöä. Näiden LP-alueiden toteutuksessa on huomioitava matkailualueeseen soveltuva maisemallisesti korkeatasoinen suunnittelu, jolla alueet liittyvät luonteviksi osaksi virkistysalueita.

#### 4.3.9 Kunnallistekniikka ja vesihuolto, hulevesien hallinta (ET, EMT)

Kunnallistekniikalle ja vesihuollolle on osoitettu kaavassa aluevaraukset alustavien suunnitelmien perusteella. Kaava-alueen itäreunassa sijaitsevan maston lisäksi alueen pohjoisosaan Löytäjäntien varteen KTY-tonttien yhteyteen on osoitettu paikka telemastolle.

Louhoksen länsipuolelle on osoitettu ylivuotoallas. Lisäksi alueen soita voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa.

#### 4.3.10 Muut alueet (AH, EV)

Asuinkerrostalojen yhteydessä on kolmella alueella varattu tontit asumista palveleville varastorakennuksille, joita voidaan käyttää myös muuhun asumista palvelevaan käyttöön.



Pohjantietä (vt4), Ouluntullintietä ja Linnakaarta vasten on sijoitettu suojaviheralueet. Pohjantiellä ja asuinkortteleiden kohdalla Ouluntullintiellä alueelle on mahdollista sijoittaa meluvalli. Linnakaarron varressa ja Ouluntullintiellä suojaviheralueella kulkee moottorikelkkareitin pistoreitti moottorikelkkailun pääreitiltä Zeniitin matkailualueelle.

#### 4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä.

#### 4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu olemassa olevat luonto- ja muinaismuistokohdet sekä virkistysreitit. Uusien alueiden sijoittumisessa on huomioitu myös olemassa olevat asuinalueet.

Alueen sydämenä toimii käytöstä poistettu louhos. Kaava mahdollistaa louhoksen täyttämisen vedellä ja sen ympäristön kehittämisen monipuoliseksi matkailun ja vapaa-ajan ympäristöksi.

Kaavassa ympäristön laatuun, rakentamisen ohjaukseen ja kaupunkikuvaan liittyviä asioita on ohjattu lisäksi kaavan indekseillä, kuten Oulun seudun laatukäytävää merkitsevällä -50 -merkinnällä sekä rakentamista ohjaavilla sitovilla rakennustapaohjeilla.

#### 4.6 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Pääosa suunnittelualueesta on ennestään asemakaavoittamatonta. Voimassa oleva, mutta toteutumaton asemakaava sijoittuu alueen kaakkoisosaan.

##### 4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

### Yhdyskuntarakenne

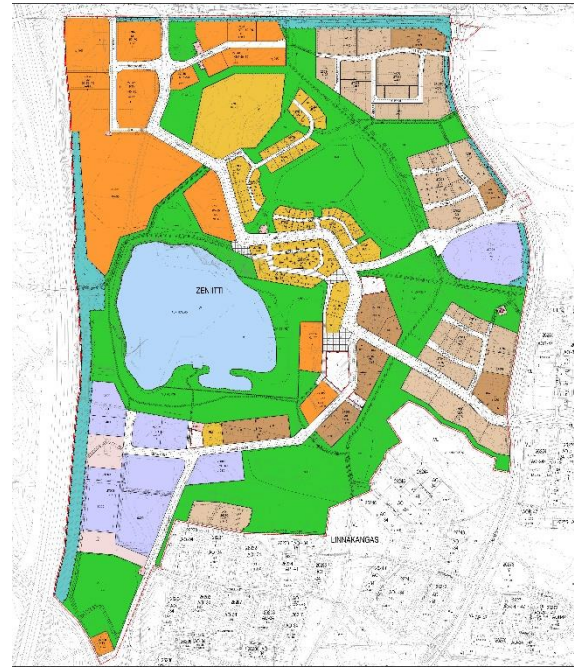
Asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen niiltä osin kuin se linnustoselvityksen tulokset huomioiden on mahdollista. Kaavan myötä alueelle voidaan sijoittaa matkailun, vapaa-ajan, kaupan ja asumisen palveluita sekä koulu tai päiväkotit. Tähän liittyvät toiminnot ja reitit liittyvät Linnankankaan keskustan rakenteen Oulun puolen yhdyskuntarakenteen vahvemmin toisiinsa. Asemakaavan maankäyttö tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenteen yhteyksiin ja



katuverkkoon. Tehostuva maankäyttö parantaa edellytyksiä kehittää joukkoliikenteen palvelutasoa sekä seudullisia pyöräilyn ja virkistysten reittejä.



Kuva 4.3 Ote Linnankankaan osayleiskaavasta (lv 26.6.2019).



Kuva 4.4 Zeniitin alueen asemakaavaehdotus 11.6.2021.



*Kuva 4.3 Liittyminen Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaava-luonnoksen pohjoisosa (värillinen) yhdistettynä Oulun puolen ajantasakaavakarttaan (mustavalkoinen), ei mittakaavassa.*

## Kaupunkikuva

Kaava mahdollistaa matkailun keskuksen ja monipuolisten vapaa-ajan palveluiden sijoittamisen palveluineen käytöstä poistetun louhoksen äärelle. Asumisen alueet rajautuvat pääosin alueen sisäiseen kokoojakatu Lomailijantiehen ja sekä Linnakaartoon. Kaupunkikuvaltaan alue liittyy Linnakaarron puolella sekä kaakosta ympäröiviin asumisen alueisiin. Näkymät ympäröiviltä alueilta Zeniittiin muuttuvat monin paikoin rakentamisen myötä. Ouluntullintien puolella meluvalit rajaavat näkymiä. Kaava-alueen sisälle jää runsaasti luontoalueita ja kortteli-alueille sijoittuu istutettavia alueita.

Kaava-alueen länsipuolen korttelialueet sisältyvät Oulun seudun laatukäytävään, minkä vuoksi niillä on erillisiä suunnittelumääräyksiä. Louhosjärven ympäröivälle puistoalueelle saa kaavamääräyksen ehdoin sijoittaa ympäristötaitetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita.

## Palvelut

Kaava-alueelle on kaavan myötä mahdollisuus sijoittua kaupan, matkailun ja huoltoasemapalveluita sekä asumista palvelevia varasto- ja muita tiloja. Kaava mahdollistaa koulun tai päiväkodin sijoittamisen alueelle. Kaava mahdollistaa palveluita myös Zeniitin ulkopuolella asuville vierailijoille.

## Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa kaupan, liiketoiminnan matkailun ja urheilun työpaikkatarjonnan alueella. Nämä palvelevat myös Zeniitin ulkopuolisia alueita niin Kempeleessä, Oulussa kuin kauempaakin tulevia matkailijoita. Lisäksi kaava mahdollistaa toimitiloja sekä AR-kortteleissa rakennetta elävöittäviä pienimuotoisia toimisto- ja liiketiloja.

## Virkistys

Kaava mahdollistaa kaava-alueella rakennetut virkistysalueet ja niihin liittyvät jalankulun, pyöräilyn, hiihdon ja moottorikelkkailun reitit sekä muita vapaa-ajan palveluita. Kaava ohjaa säilyttämään myös olemassa olevia metsiä ja arvokkaita luontoalueita.

## Liikenne

Asemakaava mahdollistaa katualueiden sekä erillisten jalankulun, pyöräilyn, hiihdon ja moottorikelkkailun reitit alueen halki. Kaavassa on osoitettu



pysäköinnin mitoitus sekä ohjeelliset pysäköinnin paikat. Urheilun alueisiin liittyy erilliset autopaikkojen korttelialueet.

Kaavassa on osoitettu ja mitoitettu itä-länsi- sekä etelä-pohjoissuuntaiset seudulliset pyöräilyn reitit (ns. baanat).

### **Tekninen huolto**

Kaavassa mahdollistetaan alueen olemassa olevien muuntamon ja mastojen säilyttäminen. Hulevesienhallinnan osalta on alueen länsireunassa ylivuotoallas sekä alueen keskiosassa olevalle suoalueelle mahdollisuus ohjata hulevesiä. Kaavassa ohjataan tonttien hulevesien laadun ja määrän hallintaa.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Kaava mahdollistaa uusien asuinalueiden rakentamisen vapaa-ajan ja virkistystyksen palveluiden yhteyteen. Lisäksi se mahdollistaa olemassa olevan toiminnan ennestään kaava-alueille sijoittuneilla rakennetuilla kiinteistöillä.

Kaavassa alueelle mahdollistetut toiminnot ja reitit palvelevat myös ympäröivien alueiden asukkaita Kempeleessä ja Oulussa.

### **Kulttuuriympäristö**

Kaava-alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäänös *Linnakangas* on huomioitu kaavassa ja sen saavutettavuus paranee kaavan myötä. Alueella ei ole todettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä kaava näin ollen ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

## **4.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisema**

Kaava-alueen sisälle jää runsaasti luontoalueita ja korttelialueille sijoittuu istutettavia alueita. Kaavassa on huomioitu linnustonselvityksen keskeisimmät alueet sekä osayleiskaavan mukaisesti säilytettäviä luontotyyppisiä suoalueita.

Keskeinen maisematekijä, käytöstä poistettu louhosallas voidaan kaavan myötä kunnostaa ja maisemoida virkistystyksen ja matkailun käyttöön.

### **Pohja- ja pintavedet**

Kaava mahdollistaa pumppaamalla kuivana pidetyn louhoksen ottamisen virkistystyksen ja matkailun käyttöön. Kaavamääräyksiin säilytetään luontotyypeiltään tärkeitä suoalueita. Alueen keskellä sijaitsevalle laajalle suoalueelle voi ohjata kaavan myötä hulevesiä. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan olemassa oleva ylivuotoallas. Ennestään ojitettua ympäristöä ohjataan kaavan myötä rakentamisen alueiksi.





## Luonnonolot

Kaavamääräyksiin säilytetään luontotyypeiltään tärkeitä suoalueita sekä linnuston kannalta arvokkaimpia kohteita. Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä suoalueista neljä on merkitty kaavaan luo-merkinnällä säilytettäväksi osana lähivirkistysalueista. Yksi alueista jää osaksi tapahtuma-alueetta, jossa sen huomioimista osana maankäyttöä on tutkittava tarkemmin. Linnustoselvityksessä esitetyt merkittävimmät linnustoalueet on säilytetty ja alueiden väliset ekologiset yhteydet huomioitu. Kaava tulee lisäämään näiden alueiden virkistyskäyttöä, millä on vähäisiä vaikutuksia alueiden luontoarvoihin. Kaava-alueelle ei sijoitu muita luonnonarvoiltaan keskeisiä kohteita. Olemassa olevaa metsäistä aluetta ohjataan kaavassa säilyttämään myös virkistykseen tarpeisiin. Kaavassa esitetyt rakentamiseen alueet vähentävät olemassa olevaa metsäistä aluetta.

### 4.6.3 Vaikutukset talouteen

Pääosa kaavoitettavasta maa-alasta on kunnan omistuksessa. Kaava mahdollistaa uusien matkailun, vapaa-ajan, kaupan ja asumisen palveluiden sekä koulun tai päiväkodin sijoittamisen kaava-alueelle. Näistä saatavien tontinmyyntitulojen sekä vetovoimaisuuden lisäksi kunnan on mahdollista saada uusia asukkaita. Pääosa virkistykseen ja vapaa-ajan toiminnoista sekä rakennettavat uudet reitit toteutetaan kunnan omistamille alueille, jolloin kunta vastaa niiden toteuttamisesta tarvittaessa yhteistyösopimuksin.

### 4.6.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistykseen ja vapaa-ajan toiminnot alueella sekä uusia palveluita lähialueen asukkaille ja matkailijoille. Kaavassa on myös määritetty uudet kattavat jalankulun ja pyöräilyn reitistöt alueen halki. Ouluntullintiehen ja moottorikelkkareittiin rajautuville asuinkortteleille on määriteltävä kaavamääräyksiin meluntorjunnan tarpeet.

Alueen lisääntyvä maankäyttö lisää myös autoliikenteen määrää ja autojen aiheuttamia haittoja alueella (melu, päästöt, turvallisuus). Autoliikenteen määrän lisäys ei kuitenkaan ole kovin merkittävää. Melun osalta haittoja torjutaan moottoritien varrella uudella meluntorjunnalla (valli ja aita). Alueen sisäisessä liikenneverkossa pyritään vähentämään haittoja ohjaamalla läpikulkuliikenteet pääläti- ja päätieverkolle ja tekemällä alueen sisäisestä katuverkosta hitaasti ajettavaa.

### 4.6.5 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistykseen ja vapaa-ajan toiminnot alueella, seudulliset virkistykseen reitit sekä uusia palveluita lähialueen asukkaille.

Alue liittyy Linnakaarron puolella sekä kaakosta ympäröiviin olemassa oleviin sekä parhaillaan kaavoitettaviin asumisen alueisiin. Näkymät ympäröiviltä



alueilta Zeniittiin muuttuvat monin paikoin rakentamisen myötä. Ouluntullintien puolella meluvallit rajaavat näkymiä.

## 4.7 Nimistö

Nimistötoimikunta 18.1.2021 ehdottaa alueelle seuraavia alueen toimintoihin liittyviä nimiä:

- Lomailijantie
- Matkailijantie
- Vedenneidontie (kumottavasta asemakaavasta)
- Huilaaajantie
- Löytäjätie
- Kätkijätie
- Vinkkaajanpolku
- Etsijätie
- Mökkeilijätie
- Saunojantie
- Joutilaantie
- Rentoutujantie
- Aamulenkki
- Uimalenkki
- Vesipedontie
- Virkistyjätie
- Sukeltajantie
- Pelaajanpolku
- Leikkipuisto: Piilopaikka
- Pohjois-eteläsuuntainen baana: Reippailijanväylä
- Itä-länsisuuntainen baana: Seikkailijanreitti
- Louhoksen kohdalla: Aurinkojärvi
- Katuaukio: Poutapilvi



## 5 Asemakaavan toteutus

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Louhoksen rannanympäristöä on suunniteltu erillisellä yleissuunnitelmalla. Alueen suunnitteluun liittyy myös aiesopimuksia, joita kunta on solminut yritysten kanssa alueelle sijoittumisesta. Sopimukset eivät sinällään vaikuta kaavaan, mutta sopimuksen solmineilta yrittäjiltä pyydetään kommentteja, jotta kaavasta saadaan toimiva.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta valmistele asema-kaavan perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueen rakentaminen on jo aloitettu vanhan louhoksen eli tulevan kalliojärven rannan muotoilusta ja sen lähiympäristön rakentamisesta kesällä 2019. Maastoa muokataan edelleen.

Zeniitin matkailualueen asemakaavoituksen valmistuttua rakennetaan kadut ja kunnallistekniikka sekä aloitetaan muiden yleisten alueiden rakentaminen. Tonttien rakentaminen voidaan aloittaa vaiheittain katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua. Tavoiteaikataulun mukaan Zeniitin alueen ensimmäisiä teitä ja toimintoja aletaan rakentaa vuonna 2022 ja ensimmäiset matkailualueen rakennukset ja toiminnot ovat valmiita vuonna 2023.

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Kempeleen kunta. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

Kempeleessä 24. päivänä kesäkuuta 2021

#### **Kempeleen kunta, kaavoitus**

Kaija Muraja, YKS-626  
Kempeleen kunta

#### **Kaavakonsultti**

Satu Onnela, YKS-559  
Sitowise Oy

Olga Airaksinen  
Sitowise Oy

