

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Uranuksentie Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

101 Keskusta/ 003 Ristisuo

Asianumero: 244Dno-2025-474

vaihepvm: 12.01.2026





Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2
1. Suunnittelualue	3
2. Kaavoitusaloite	3
3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus.....	3
4. Suunnittelun lähtökohdat	4
4.1. Suunnittelutilanne	4
4.2. Maanomistusolot	6
4.3. Nykytilanne	6
5. Selvitykset ja sopimukset	6
5.1. Selvitykset	6
5.2. Sopimukset	7
6. Osalliset.....	7
7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö.....	8
8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi	9
9. Kaavan valmistelu ja ohjaus.....	9
10. Palaute OAS:sta	9
11. Yhteystiedot ja lisätietoja	9

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL) jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja suunnitelmaa voidaan tarkistaa ja päivittää kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.



1. Suunnittelualue



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

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

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

2. Kaavoitusaloite

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta hakee moottoritietä helposti saavutettavaa sijaintia Inex Partners Oy:n sekä Meira Nova Oy:n logistiikkaterminaalien rakentamiseksi. SOK:n hallitus on 25.9.2025 tehnyt myönteisen päätöksen Kempeleen Zateeliitin teollisuusalueelle investoimisesta. Investoinnin ehtona on asemakaavamuutos, joka mahdollistaa tilat heidän liiketoiminnalleen. Kaavoitettu alue ei sovellu nykyisellään yrityksen tarpeisiin, joten asemakaavamuuttamiseen ja laajentamiseen on ryhdytty Kempeleen kunnan johdolla yhteistyössä SOK Kiinteistötoimintojen kanssa.

3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus

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

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella Kempeleen kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle yksi suurempi tontti nykyisen neljän erillisen tontin sijaan terminaalien rakentamiselle.



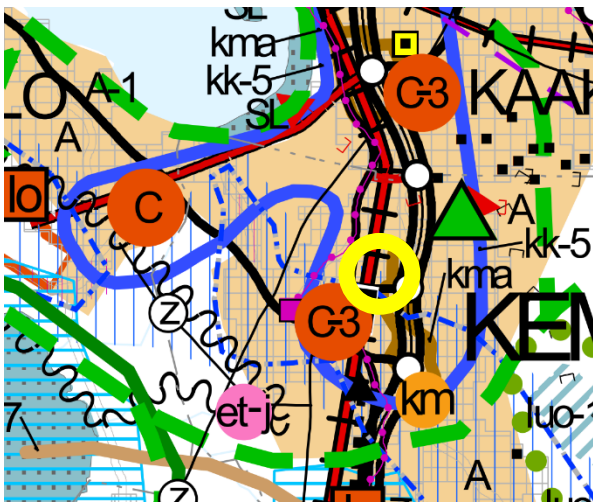
Kaavassa tarkastellaan myös alueen liikennejärjestelyä tarvittavissa määrin.

4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1. Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

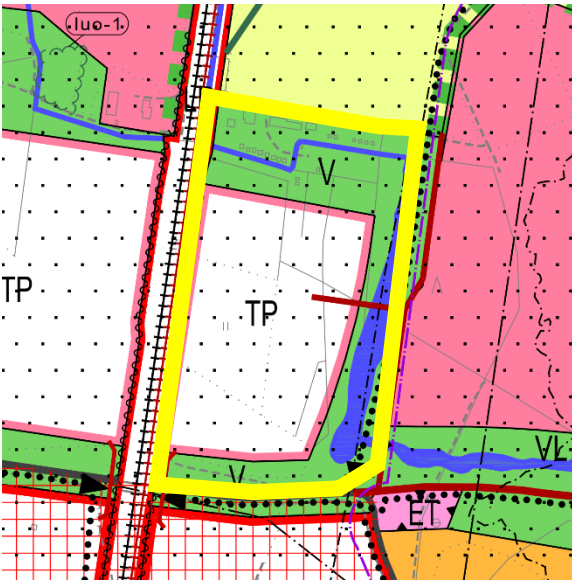
Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.6.2020 §33. Suunnittelualue kuuluu kehityskuvassa yleiskaavassa osoitetulle yritysalueelle.



Kuva 2 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavoitettavan alueen suuntaa antava sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (AKL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman (6.3.2017, 2.2.2017) ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoimainen 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset. Neljäs Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava määrättiin tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla maakuntahallituksen kokouksessa 18.8.2025 (§ 92).

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sijaitsee Oulun seudun laatukäytävän alueella (kk-5) sekä vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueella (kma) (Zatelliitti-Zeppelin). Alue on vedenhankintaa varten tärkeän Kempeleenharjun pohjavesialueen ulkopuolella.



Kuva 3 Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu karttaan keltaisella.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 §14 ja se on kuulutettu voimaan 28.8.2019 ja 6.10.2021. Kaavassa suunnittelualue on uutta työpaikka- aluetta (TP) ja Oulun seudun laatuikäytävän aluetta (pisterasteri). Alueen pohjois- ja itäreunalla kulkee osayleiskaavaan merkitty vesiuoma viheralueella (V). Alue kuuluu raideliikenteen melu- ja tärinävaikutusalueeseen ja sen itäreunassa on jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve.



Kuva 4 Ote Kempeleen kunnan asemakaavaotteesta. Suunniteltu asemakaavan muutos ja laajennus on merkitty otteeseen punaisella rajauksella.

Ristisuo/Zatelliitti, asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa 244Dno-2021-152 (kvalt 1.2.2021 §3, lainvoima 24.3.2021) suunnittelualueella sijaitsee kolme teollisuusrakentamisen tonttia(TY), pumppaamo (ET) sekä Zatelliitinpuisto kosteikkoineen.



4.2. Maanomistusolot



Kuva 5 Kunnan maaomaisuus merkitty karttaan vaaleanpunaisella. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Asemakaavan muutos ja laajennus on kokonaisuudessaan Kempeleen kunnan omistuksessa.

4.3. Nykytilanne

Asemakaavan muutos ja laajennus on pienissä määrin rakentunut nykyisen asemakaavan mukaisesti. Uranuksentie on rakennettu, mutta tien varrella sijaitsevat yritystontit eivät ole lähteneet rakentumaan. Alueelle sijoitettu pumppaamo on toteutettu.

Viheralueille on toteutettu kaavanmukainen kosteikko hulevesien hallintaa varten.

5. Selvitykset ja sopimukset

5.1. Selvitykset

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suunnittelussa hyödynnettävät selvitykset, yleis- ja viitesuunnitelmat, lisäselvitykset ja muu tausta-aineistoesitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

- Liikennetärinäselvitys, Liminka-Oulu kaksoisraide Ratasuunnitelma, Sitowise 2024
- Rautatiemeluselvitys, Liminka-Oulu kaksoisraide Ratasuunnitelma, Sitowise 2024
- Liito-orava, ja viitasammakkoselvitys, ratasuunnittelu Tampere-Oulu, Ramboll 2022
- Luontoselvitys, Komeetantien ympäristö, Macon 2024
- Zatelliitin rakennettavuusselvitys, Maveplan Oy 2020
- Zatelliitin sulfaattimaaselvitys, Maveplan Oy 2020
- Zatelliitin asemakaava-alueen luontoselvitys, Ramboll 2020

Kaavaprosessin aikana laaditaan tarpeen mukaan muita suunnittelualueetta koskevia selvityksiä.



5.2.Sopimukset

Kempeleen kunta ja Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta ovat tehneet kauppakirjan esisopimuksen koskien alueelle kaavoitettavaa yhtenäistä teollisuuden tonttia. Sopimuksen mukaan tavoitteena on kaavoittaa suunnittelualueelle noin 5 hehtaarin kokoinen tontti, joka mahdollistaa noin 9 600 m² kokoisen terminaalirakennuksen 3 000 m² laajennusmahdollisuudella.

6. Osalliset

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

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (31.12.2025 asti)
- Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen)
- VR-Yhtymä Oy
- Väylävirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj, Digita Oy



7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö

Tässä kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 6. Osalliset.

KAAVAVAIHE	SUUNNITTELUPROSESSI	OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS
ALOITUSVAIHE	Kunnanhallitus päättää kaavan valmistelun aloittamisesta ja kaava kuulutetaan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi lokakuussa 2025 .	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta. Lausunnot pyydetään.
VALMISTELUVAIHE	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Tammikuu 2026 . Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta. Lausunnot pyydetään.
EHDOTUSVAIHE	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi kesäkuussa 2026 .	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (AKL 65 § ja MRA 27 §) Lausunnot pyydetään.
HYVÄKSYMISVAIHE	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi syyskuussa 2026 .	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (AKL 188 §)



8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi



Kuva 6 ote opaskartasta, johon on merkitty suunnittelualue (punainen yhtenäinen viiva) sekä vaikutus alue (sininen palloviiva).

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvittävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Alueidenkäyttölain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaavat kunnanhallitus sekä valiokunnat.

10. Palaute OAS:sta

OAS on nähtävillä 15.10. - 14.11.2025 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta osoitteesta www.kempele.fi/Asemakaavahankkeet. Nähtäville tulevat kaavat kuulutetaan kunnan nettisivuilla osoitteessa: www.kempele.fi/kuulutukset.



Kempeleen kunta

Vihikari 10, 90440 Kempele

PL 12, 90441 Kempele

kempele@kempele.fi

08 5587 2200

Kirjaamon sähköpostiosoite:

kirjaamo@kempele.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@kempele.fi

www.kempele.fi/yhteystiedot

