

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS HAKAMAAN YRITYS- JA TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUS KESKUSTA / OLLILA, ASEMANSEUTU (101 / 001, 002) HAKAMAA / HAKAMAA, PAITURI (103 / 011, 012)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 11001, 11002, 11101, 2200 – 2201 ja niihin liittyviä katu-, viher-, maa- ja metsätalousalueita, yleisen tien aluetta sekä rautatiealuetta.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 14:453, 14:471, 14:506 ja 14:507 ja 36:56.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 11003-11009 ja 2204-2207 sekä niihin liittyvät viher- ja katualueet.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16.9.2016 (ehdotusvaihe)



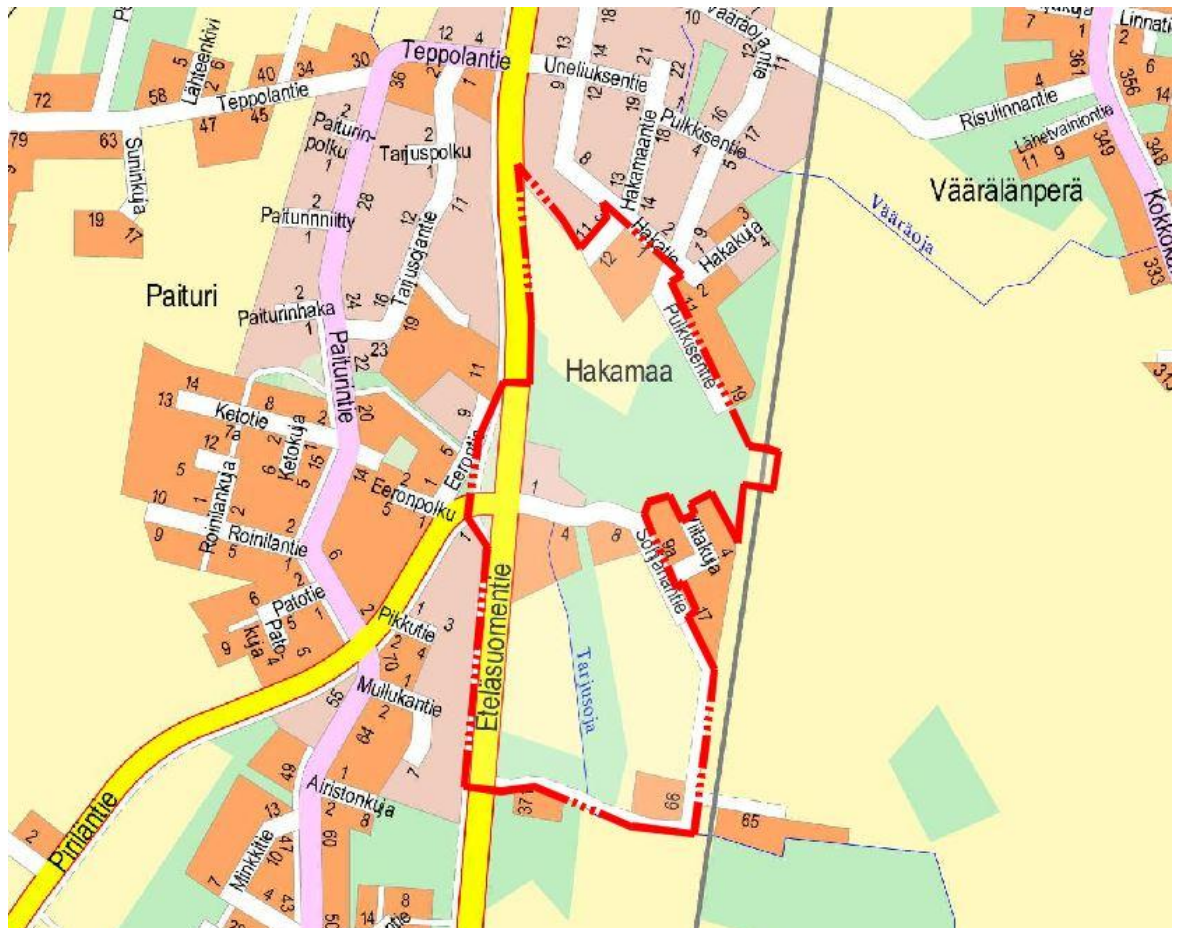
Asianumero 626/10.02.03/2015



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, 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 sitä voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleessä Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Asemanseutu (002) ja Hakamaan tilastoalueen (103) pienalueella Hakamaa (011). Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hakamaan teollisuusalueeseen, idässä rautatiealueeseen, etelässä Tarjusojaan ja lännessä Eteläsuomentiehen. Kaavamuutosalue on rajattu siten, että voimaan tullessaan asemakaava tulee korvaamaan alueen eteläosassa vielä voimassa olevat Kempeleen vanhat rakennuskaavat n:o 1 ja n:o 5.



Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite

Asemakaavamuutokseen Hakamaalla on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Tavoitteena on kunnan yritys- ja teollisuustonttitarjonnan turvaaminen lähitulevaisuudessa. Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa.

Suunnittelualueen tontinluovutus on tarkoitus aloittaa vuosina 2016 - 2017.

Kempele-sopimuksen yhtenä strategisena tavoitteena on hyvien yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen ja yritystonttien tarjonnan lisääminen. Päätieyhteyksien lähellä sijaitsevien yritys- ja logistiikka-alueiden kysyntä on kasvanut Oulun seudulla. Kempeleen kunnanvaltuuston (27.4.2015 §24) hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa Hakamaan laajennus on sisällytetty yleiskaavojen mukaisiin keskeisiin kehittämis- ja toteuttamiskohteisiin. Sen mukaan aluetta tullaan kehittämään yritys- ja liikealueena valtuustokaudella 2013-2016. Ollakan asemakaavan tavoitteiden muututtua kunta tarvitsee pikaisesti lisää yritystontteja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Taajaman osayleiskaavan ehdotuksessa 2040 alueelle ollaan osoittamassa muuttuvaa tai täysin uutta työpaikkojen ja teollisuuden aluetta (TP/TY). Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Hakamaan yritys- ja teollisuusalueen asemakaavan muutos on kirjattu käynnistyvien hankkeiden listaan. Hakamaalta on ostettu kunnalle maa-alueita huoltoaseman ympäristöstä ja alueelle on laadittu alustavia liikenneverkkotarkasteluja ja kaavarunkoja. Huoltoaseman ympäristön kaavoituksen lisäksi Hakamaan nykyinen teollisuusalue tulee tarvitsemaan asemakaavan tarkistamista tasoristeysten poiston ja Vääräojan uuden linjauksen johdosta. Alueelle on kesällä 2015 tehty nykytilanteen kartoitus ja risteysalueen (Teppolantie – Uneliuksentie) parannusehdotuksia KAAPO -hankkeen yhteydessä. Pohjois-Pohjanmaan liiton ja Oulun yliopiston kanssa toteutetussa *Kaupunki- ja kuntakeskustat pohjoisessa* -hankkeessa tavoitteena oli Kempeleen keskeisten yritysalueiden ulkoisen ilmeen kohentaminen sekä vetovoimaisuuden ja opastuksen kehittäminen yhteistyössä alueiden yrittäjien kanssa.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa Hakamaalla laajentamalla yritys- ja teollisuusaluetta Hakatien ja Sohjanantien väliselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Uusien kokoojakatujen avulla yritysalue on mahdollista ulottaa Tarjusojan vartta pitkin aina poistetulle Perälän tasoristeykselle asti (vanha leirintäalue). Kaavaprosessin yhteydessä tarkastellaan myös yleisen tien liikennealueen laajuus Piriläntien ja Sohjanantien risteyksessä. Lisäksi kaavalla ratkaistaan vanha radan poikittaisyhteyden kohta ja vastikään kumottu Tähtikaarron katualue.



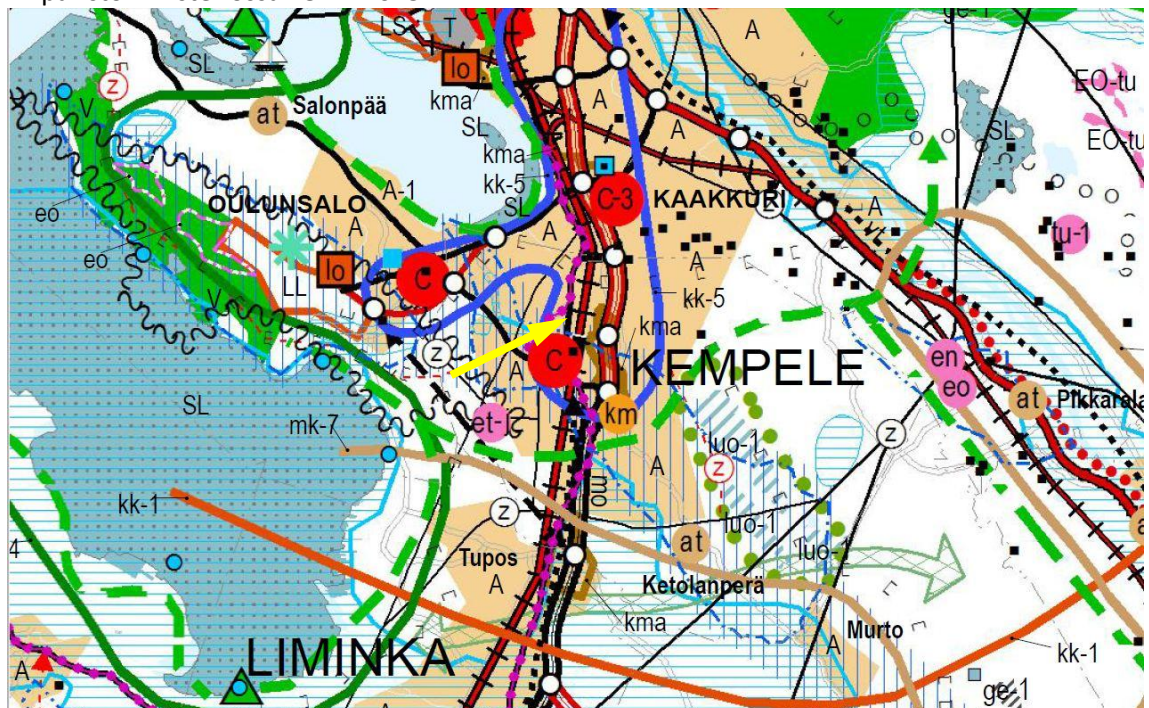
3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavatilanne

Valtioneuvosto on päättänyt **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joita on tarkistettu 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Eri asteisissa kaavoissa alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat kunkin kaavamuodon tehtävän edellyttämällä tavalla. Asemakaavan tulee edistää maakuntakaavassa ja yleiskaavoissa esitettyjä tavoitteita.

Tällä hetkellä voimassaolevan **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Siinä Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1) ja suunnittelualue Oulun seudun laatuikäytävää (kk-5) eli Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä. Hakamaa sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) nopean junaliikenteen radan ja seututietasaisen vanhan 4-tien (Eteläsuomentien) välissä. Myös kulttuurihistorialliseksi tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi merkitty, Pirläntietä ja Eteläsuomentietä pitkin kulkenut Pohjanlahden rantatie sivuaa aluetta.

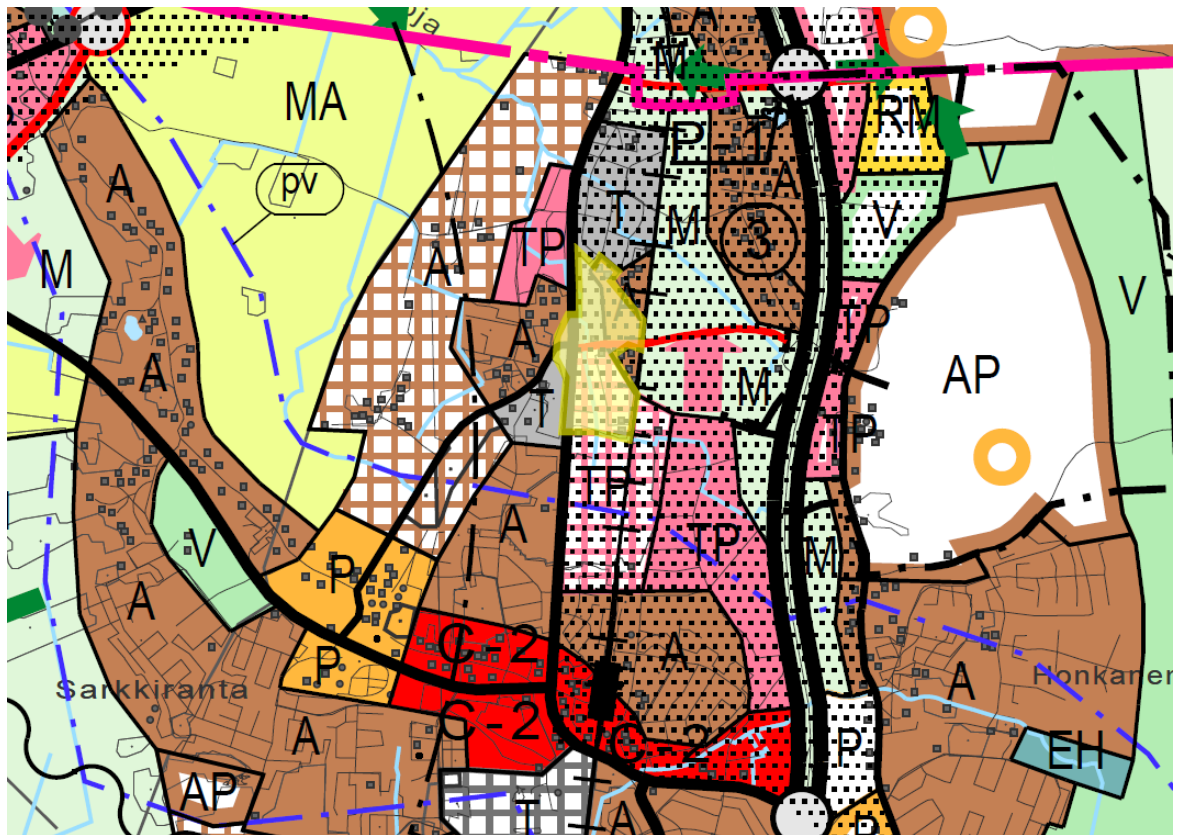
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja –siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006) ja 1. vaihemaakuntakaavan (maakuntavaltuusto 2.12.2013) yhdistelmäkartasta.

Kulttuuriympäristöä, maaseudun asutusrakennetta, virkistystä ja matkailua sekä jätteenkäsittelyä koskeva **2. vaihemaakuntakaava** on tullut vireille 2013. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 5.9.–4.10.2016. Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa ei ole osoitettu voimassa olevasta maakuntakaavasta poikkeavia tavoitteita Hakamaan alueelle.

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Hakamaan alue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) paljon tilaa vaativaa tuotanto- ja varastotoimintaa varten. Alue ulottuu uuden tien ja linjan merkintään asti (punainen viiva), jota poikkiyhteyttä ollaan toteuttamassa etelämmäksi Zatelliitin alueelle. T-alueen eteläpuoli on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), joka on tarkoitettu vähän tilaa vaativaa palvelu- ja työpaikkatoimintaa varten. Alueen itäreunaan radan varteen on merkitty pääosin rakennettua asuuntoaluetta (A). Hakamaa kuuluu lisäksi kaavassa Oulun seudun laatukäytävään, johon sisältyvien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja –kuvaan.



Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006). Merisaran logistiikka-alueen muutos ja laajennusalue on merkitty keltaisella rajauksella.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ulottuu suunnittelualueelle. Luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin jo kesällä 2012, mutta kaavahanke odotti kaksi vuotta Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan vahvistamista. Luonnosvaiheen jälkeen keskustaajaman liikennejärjestelyiden muutos on myös ollut voimakasta, kun Zatelliitin pääradan alittava poikittaisyhteys ja Kempeleen rautatieaseman järjestelyt ovat miltei rakentuneet.

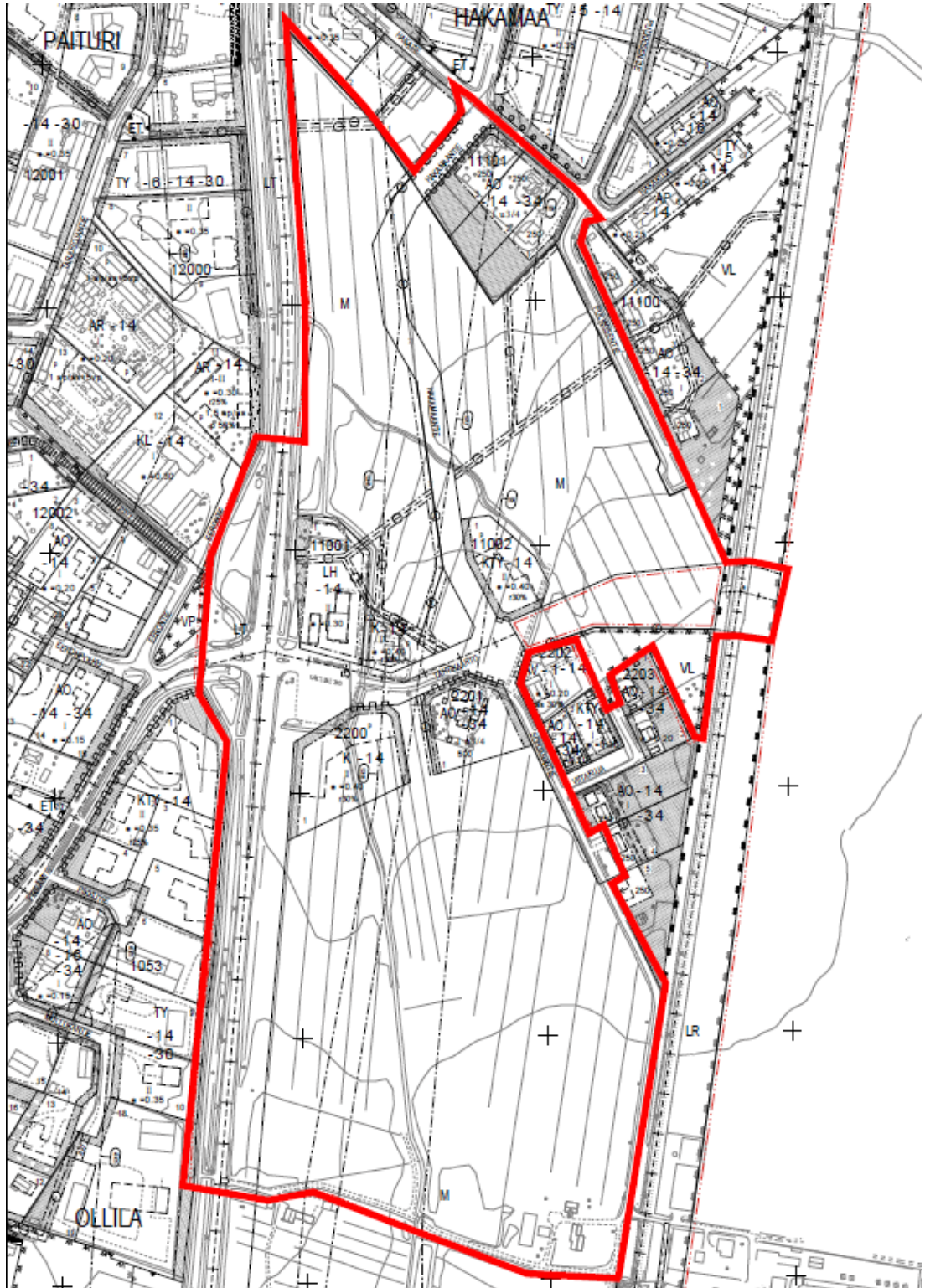
Taajaman osayleiskaavan aluevarauksia tarkastellaan uudelleen kaavoituksen edetessä uuteen viranomaisneuvotteluun keväällä 2016. Tuolloin päätetään edetäänkö kaavahankkeessa ehdotusvaiheen nähtäville asettamiseen vai asetetaanko osayleiskaava uudelleen luonnoksena nähtäville syksyllä 2016. Osia suunnittelualueesta on jo rakentunut, joten valmisteluvaiheen kuulemisen uusiminen on todennäköistä.

Keskeneräisen osayleiskaavan linjaukset ovat pohjana Hakamaan teollisuus- ja yritysalueen laajennukselle. Osayleiskaavassa alueelle on kaavailtu pääosin uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta uuden kokoojakadun varrelle. Rajauksen pohjoisosaan on osoitettu Sohjanantiehen asti teollisuusaluetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja eteläosaan monipuolista työpaikka-aluetta (TP), joka voi sisältää toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

Suunnittelualueella on voimassa **Kempeleen asemakaava**. Alue on ollut mukana Kempeleen ensimmäisessä 8.8.1966 hyväksytyssä rakennuskaavassa n:o 1 ja 16.11.1068 hyväksytyssä rakennuskaavassa n:o 5, jotka ovat vieläkin voimassa osalla alueista.

Kempeleen asemakaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jonka läpi Hakamaantie -kokoojakatu on suunniteltu kulkeväksi. Keskiosassa Piriläntien ja Eteläsuomentien risteyksen lähetyvillä on olevan huoltoaseman (LH) ja toistaiseksi rakentumattomien liike- ja toimistorakennusten (K) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueiden tontit. Rajauksen pohjois- ja itäreunassa on olevaa asutusta erillispientalojen korttelialueilla (AO). Kaikilla tonteilla vaaditaan rakentamiselta indeksin - 14 mukaisesti maapohjan heikon kantavuuden takia rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Suunnittelualueen lävistävä ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue (am, 70 m yleisen tien alueesta), raideliikenteen melualue (rm, 250 m radasta) ja rautatieliikenteen tärinävaikutusalue (tä, 200 m radasta) asettavat omat rajoituksensa rakentamiselle. Suunnittelualueella on myös asemakaavaton maa-alue: vastikään kumottu Tähtikaarron katualue radan vanhan poikittaisyhteyden kohdalla.





Nykyisessä asemakaava-alueessa suunnittelualan rajausta paksulla punaisella viivalla ja voimassaolevan asemakaavan raja punaisella pistekatkoviivalla.

Maanomistus

Kunta omistaa pääosan teollisuus- ja yritystonteille sekä kaduille varattavasta maa-alasta. Muu maa on alueella toimivien yritysten tai yksityisten maanomistajien omistuksessa, joiden kanssa käydään vuoropuhelua maankäytön ratkaisuista. Kunta on ostamassa huoltoaseman eteläpuolista Mullukan tilaa, joka siirtyy kunnan omistukseen syksyn 2016 aikana.



*Ote Kempeleen kunnan FactaMap –paikkatietopalvelimelta.
Kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä ja Mullukan tila mustalla katkoviivalla.*

4. Perusselvitykset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Suunnittelualueelle on laadittu alustavia liikenneverkkotarkasteluja ja kaavarunkoja. Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys. Nimistötoimikunta (27.4.2016) on antanut nimiehdotuksensa alueelle muodostuville uusille kaduille. Kunnan hulevesien hallintasuunnitelmassa (Pöyry Finland Oy 29.4.2016) on esitetty periaatteet hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi alueella. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa Hakamaalla laajentamalla yritys- ja teollisuusaluetta uusien kokoojakatujen varteen Hakatien ja Sohjanantien väliselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Kaavaprosessin yhteydessä tarkastellaan myös yleisen tien liikennealueen laajuus Eteläsuomentien, Piriläntien ja Sohjanantien risteyksessä. Lisäksi kaavalla ratkaistaan vanha radan poikittaisyhteyden kohta ja vastikään kumottu Tähtikaarron katualue.

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 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
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Oulun seutu / seuturakennetiimi
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Puolustusvoimat / 3. Logistiikkarykmentti
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy



6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §):

- nähtävillä joulukuu 2015 – tammikuu 2016 (käsittely kh 23.11.2015)
- kuulutusvireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §):

- kaavaluonnos nähtäville maaliskuu - huhtikuussa 2016
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- valmisteluvaiheen palautteen analysointi, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä kunnanhallituksen käsittely huhti - toukokuussa 2016

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §):

- kaavaehdotus nähtäville syys - lokakuussa 2016
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely, vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä kunnanhallituksen käsittely marras - joulukuussa 2016
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §), mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia:

- joulukuussa 2016, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo 30 vrk valitusajan päätyttyä (MRA 93 §), mikäli asemakaavasta ei ole tullut valituksia Oulun hallinto-oikeuteen:

- voimaantulokuulutus lehdessä tammikuussa 2016

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määrittyy olennaisten vaikutusten mukaan.

Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.



Kaavaa laadittaessa voidaan arvioinnissa tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja asumisviihtyvyyteen.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset". Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa tarvittaessa työpalavereita tai viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan ympäristöpalveluissa, työtä ohjaavat kunnanhallitus ja kunnan valiokunnat. Tarvittaessa lisäselvityksiä teetetään eri alojen konsulttitoimistoilla.

10. Palaute OAS: sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Ympäristöpalvelut, Maankäyttö

Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo:

Kempeleen kunnantalo, Asemantie 1, Kempele

Kempeleen kunnan postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi)

Kaavasuunnittelija Kaija Muraja, puhelin: 050 3163 769

Kaavasuunnittelija Ruusa Degerman, puhelin: 040 1820 509

(Käyntiosoite: Asemantie 1, Kempeleen kunnantalo, kesä – lokakuussa: Vihikari 10, Kempele)

Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi, puhelin 050 4636 515

(Käyntiosoite: Tippakuja 3 B 7, Kempele)

Sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi(at)kempele.fi

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta:

www.kempele.fi -osoitteesta yläpalkin kohdasta [Asuminen ja ympäristö](#) > [Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Hakamaa yritys-teollisuusalue](#).

