

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

HONKASEN JA YLIKYLÄN PALVELUKESKITTYMÄ /

MYLLYTIE – ZIMMARI – PUUKOULU

HONKANEN / HONKANEN (104 / 014), YLIKYLÄ / YLIKYLÄ (105 / 016)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001 – 14005, korttelin 16010 tonttia 4, korttelin 16011 tonttia 3 ja korttelin 16014 tonttia 1, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 11:158 alueelle.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu mainittujen kortteleiden lisäksi kortteli 14006.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

8.3.2016 *(luonnosvaihe)*

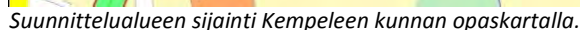


Asianumero 627 / 10.02.03 / 2015

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Kempeleessä Honkasen tilastoalueen Honkasen pienalueelle (104 / 014) ja Ylikylän tilastoalueen Ylikylän pienalueelle (105 / 016).

Suunnittelualue rajautuu ensimmäisessä valmisteluvaiheen kuulemisessa pohjoisessa Ohukaistiehen, idässä Kokkokankaantiehen, kaakossa Ylikylän Puukoulun kortteliin ja Honkasentiehen ja lännessä Ketolanperäntiehen. Varsinainen suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria, Ketolanperäntien länsipuolinen alue, jonka pinta-ala on noin 20 hehtaaria, on toistaiseksi esitetty tarkastelualueena. Tarkastelualueelle on tehty alustavia kaavarunkovaihtoehtoja.



2. Kaavoitusaloite

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Tavoitteena on kunnan kaupallisten sekä yritys- ja palvelutonttitarjonnan turvaaminen lähitulevaisuudessa sekä Ylikylän koulun liikuntasalitarpeen täyttäminen. Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien ja alueella toimivien yritysten kanssa.

Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Zeppelinin ja Zimmerin alue on esitetty alueena, jolla on havaittu maankäytön tarkastelutarpeita. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen mahdollinen rakentuminen, Zimmerin viereisen Honkasen lasten- ja nuortentalo ”Monarin” nykytila sekä uuden liikuntahallin tarve Ylikylän yhtenäiskoulun lähistölle alueelle edellyttävät asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksella varaudutaan myös Zeppelinin tuleviin laajennustarpeisiin.

Kempele-sopimuksen strategisina päämäärinä on hyvien yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen, yritystonttien tarjonnan lisääminen sekä turvallinen ja aktivoiva ympäristö. Kempeleen kunnanvaltuuston (27.4.2015 § 24) hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa Zeppelinin ympäristö on sisällytetty yleiskaavojen mukaisiin keskeisiin kehittämis- ja toteuttamiskohteisiin valtuustokaudella 2013 - 2016.

Varhaiskasvatuksen tilatarveselvityksessä 2015-2020 (khal 15.6.2015, § 205) Honkasen ja Puukoulun päiväkotien osalta on kirjattu toimenpide-ehdotukseksi, että tiloista luovutaan, ja päiväkotien tilatarpeen yhdistämiseksi käynnistetään hankesuunnitelma, jossa tutkitaan mahdollisen uuden yksikön rakentamista Ylikylän koulun läheisyyteen. Samoin Kempeleen kunnan koulutilat 2015 – 2020 –selvityksen (kvalt 27.4.2015, § 23) mukaisesti Ylikylän koulu kaipaa pikaisesti uutta liikunta- / monitoimihallia toimintansa turvaamiseksi. Lisäksi suunnittelualueen liikennejärjestelyissä on havaittu puutteita, jota edellyttävät asemakaavan uudelleen tarkastelua.

Kempeleen kunta on lähtenyt hakemaan kesäkuussa 2015 julkaistulla ilmoituksella yrittäjän ja rakennusliikkeen yhteenliittymää, joka toteuttaisi liikuntakeskuksen Zeppelinin lähialueelle. Liikuntakeskus sijoittuisi Kempeleen virkistysuimala Zimmerin viereen korttelin 14003 tontille 4, jonne hanke voidaan suunnitella aloitettavaksi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Kunta vuokraa liikuntakeskuksen yrittäjältä tarpeellisen määrän palloiluhallitilaa koulujen päiväkäyttöön. Kunnan kehitysjohtajan, elinkeinopuolen ja valiokuntien, kunnanhallituksen ja valtuuston ohjaamien neuvotteluiden pohjalta laadittiin esisopimus, joka hyväksyttiin kunnanhallituksessa 14.12.2015 (§ 340). Kauppakirja siinä määritellyin sopimusehdoin hyväksyttiin kunnanhallituksessa 1.2.2016 (§ 26). Zemppi -hanke on edennyt nykyisen asemakaavan korttelin 14003 tontilla 4 siten, että rakennuslupaa on haettu nykyisen asemakaavan mukaisesti. Tarkoitus on hakea poikkeamislupaa tämän asemakaavaluonnoksen kuulemisen jälkeen, jotta rakennus ja paikoitusjärjestelyt päästään toteuttamaan kunnan kanssa sovitun mukaisesti hyvin pikaisella aikataululla. Tässä kaavahankkeessa tarkastellaan kaavamuutos- ja laajennusalueen sekä lähialueen maankäytön mahdollisuuksia ja liikennettä tuota yksittäistä korttelia laajemmin.



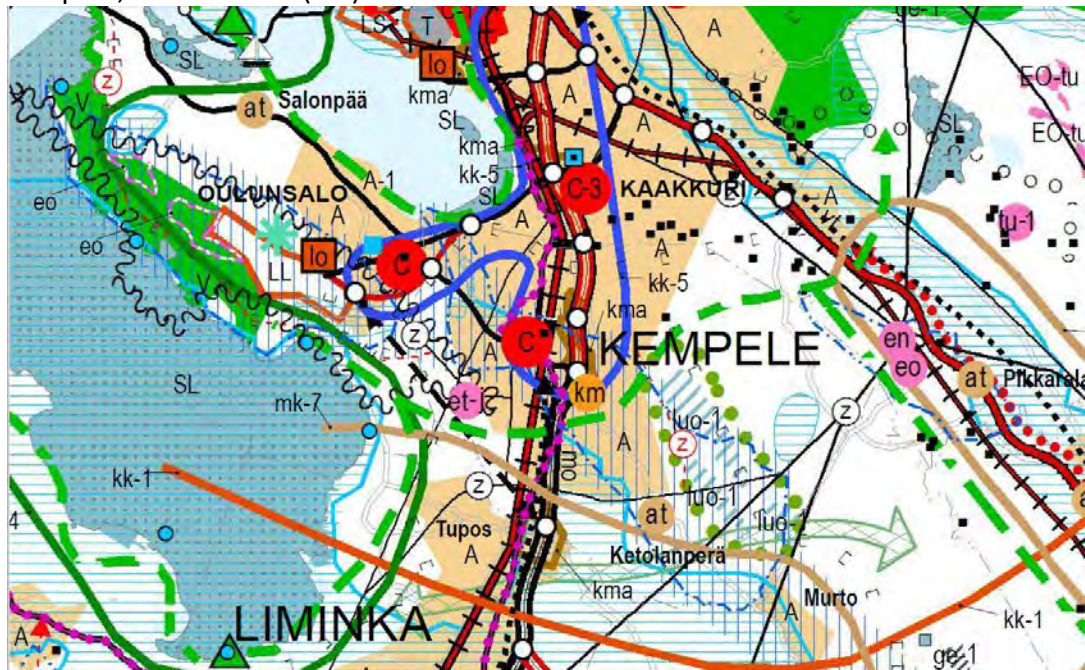
3. Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

Kunnan kaavoituskatsauksessa 2015 Zeppelinin ja Zimmarin alue on esitetty alueena, jolla on havaittu maankäytön tarkastelutarpeita, ja jolle on jo teetetty alustavia liikennetarkasteluita. Taajaman osayleiskaava 2040:n suunnittelutyössä alueelle ollaan osoittamassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (KM / TP / P). Lainvoimattomana voimaan vuodenvaihteessa kuulutetussa Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavassa Kauppakeskus Zeppelinille on osoitettu yhteensä 50 000 kem2 rakennusoikeutta. Nykyinen asemakaava ei mahdollista noin suurta laajennusta.

Kaavatilanne

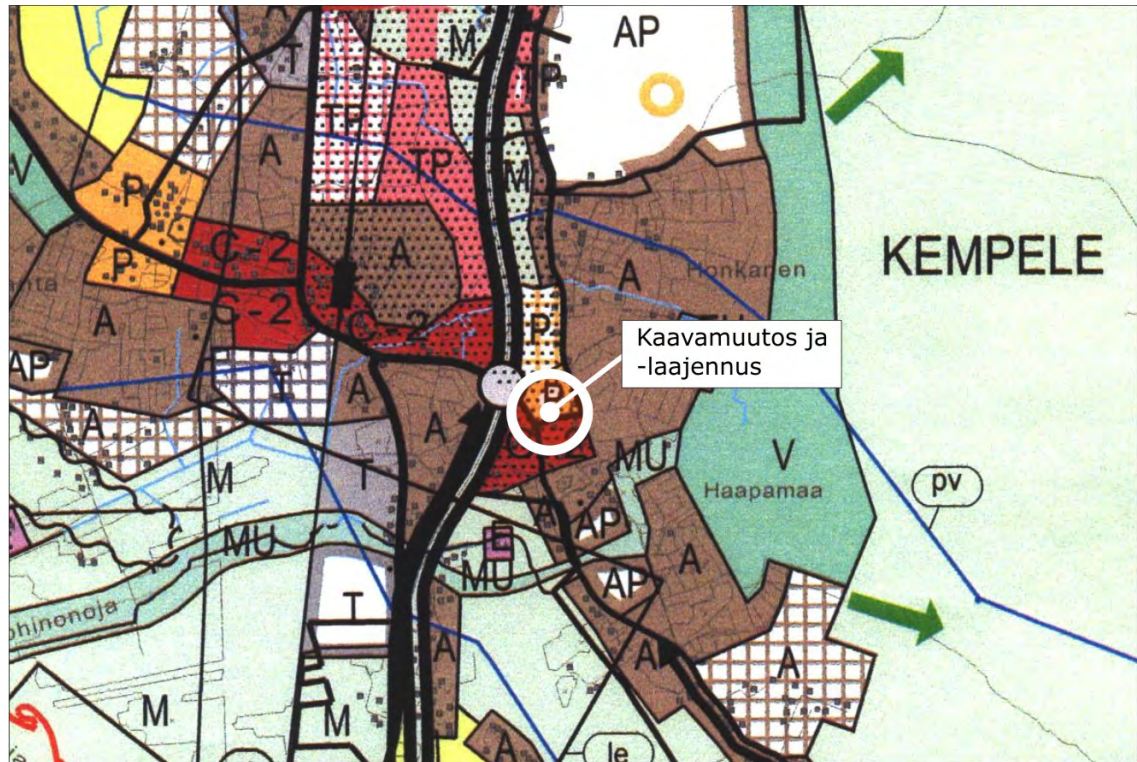
Tällä hetkellä voimassaolevan **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Siinä Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1) ja suunnittelualue osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5). Laatukäytävällä tarkoitetaan Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A) valtatie 4:n välittömässä läheisyydessä.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja -siirtoa, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakunta-valtuustossa 2.12.2013. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 ja se on määrätty päätöksessä tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Tässä vaihekaavassa kauppakeskus on maakuntakaavassa merkinnällä VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ / Merkinnällä osoitetaan seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella / Ylikylä (Zeppelin), Kempele, 50 000 k-m2 (km).



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (YM 17.2.2005, voimaan 25.8.2006) ja 1. vaihemaakuntakaavan (maakunta-valtuusto 2.12.2013) yhdistelmäkartasta. Uutta yhdistelmäkarttaa ei ole vielä saatu P-P liitosta.

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Honkasen ja Ylikylän palvelukeskittymän alue on kuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C-2) sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Puukoulun kortteli sijoittuu lähelle pääosin rakentunutta asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan. Suunnittelualueen eteläpuolinen Tuohinon vesilaitos on yleiskaavassa merkinnällä Erityisalue (E), vedenottamon suoja-aluea ei ole esitetty.

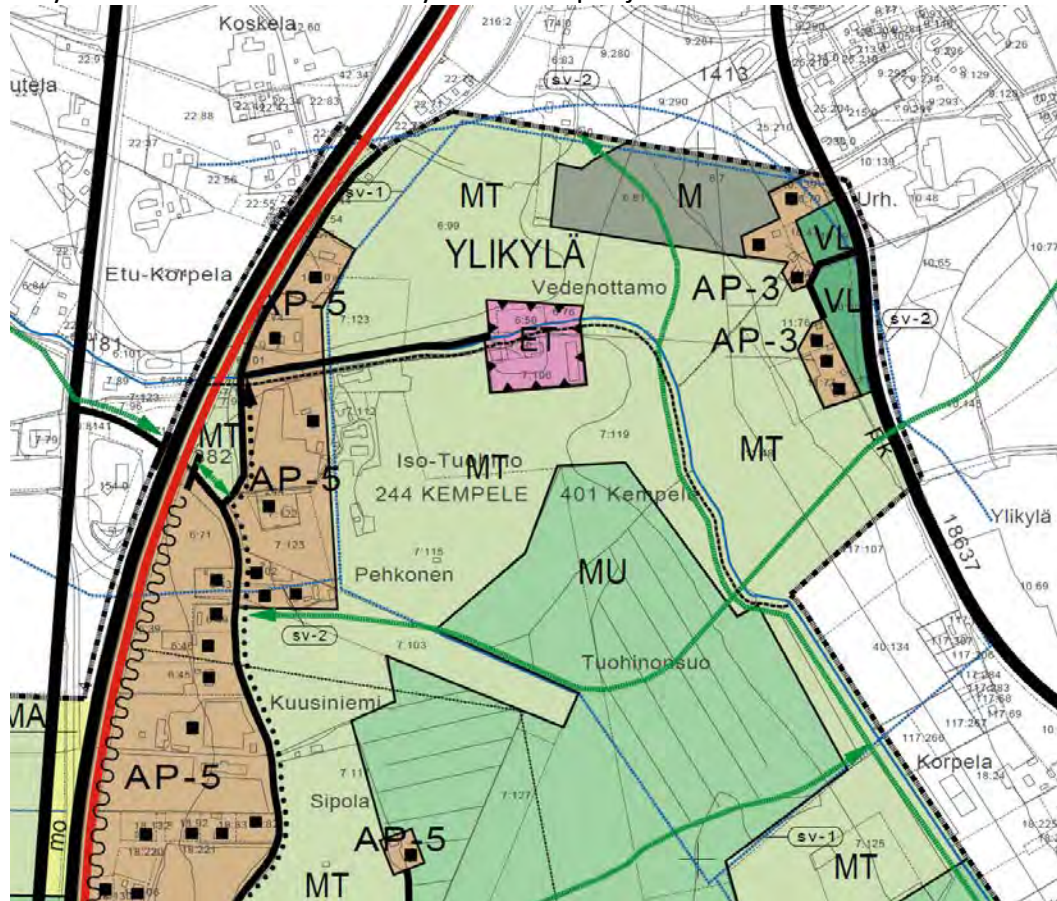


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006).

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 Zateeliitin 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.

Tätä asemakaavahanketta koskien taajaman osayleiskaava-alue on laajennettu sen verran, että Tuohinon vedenotto suoja-alueineen sisältyy suunnittelualueeseen. Tämä on olennaista, jotta yhdyskuntarakenteen kehittymisen vaikutukset saadaan arvioitua taajaman osayleiskaavaprosessissa.

Tarkastelualueen laajenemisen jälkeen asemakaavoitettavan alueen eteläosa kuuluu **Sipola – Rajakorpi osayleiskaavan** alueeseen. Kempeleen päävedenottamo, Tuohinon vesilaitos suoja-alueineen, sisältyy tähän osayleiskaavaan. Asemakaavaprosessissa selvitetään minkälaisia rajoituksia vedenottamo tuo rakentamiselle. Taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa osayleiskaavan pohjoisosan voimaan tullessaan.



Ote Sipola-Rajakorpi osayleiskaavasta (kvalt 14.11.2002, voimaantulokuulutus 15.1.2003).

sv	SUOJAVYÖHYKE.
-1	VEDENOTTAMON SUOJAVYÖHYKE.
-2	TUOHINONJAN SUOJAVYÖHYKE.
-3	ELÄINSUOJAN SUOJAVYÖHYKE.
pv	TÄRKEÄ VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.
	ALUEELLA EI SALLITA TOIMINTAA, JOKA SAATTAA AIHEUTTAA POHJAVEDEN LIKAANTUMISTA (VESILAKI 1 LUKU 22 §).

Kaavamutoksessa esitettävä Kiekkotien aluevarauksen muuttuminen tuo haasteita pääsille yksityistie Ylipääntielle. Kulkua yksityistielle laajenevan kauppakeskuksen paikoitusalueen läpi ei ole hyvä ratkaisu, mutta sille on vaikea löytää vaihtoehtoja, toimivaa reittiä, joka ei kuljisi vedenottamon suoja-alueen läpi. Kaavaprosessissa on tuotu esille myös lähialueen asukkaiden kokemus häiriöstä, joka aiheutuu kauppakeskuksen eteläisen paikoitusalueen yöllisestä liikenteestä.

Pääosalla suunnittelu- ja tarkastelualueita on voimassa **Kempeleen asemakaava**. Asemakaavan laajentumisalueet sijoittuvat Ketolanperäntien tiealueen öljynerotusaltaan (yhdyksuntateknistä palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET) eteläpuolelle ja Ohukaistien pohjoispuolelle. Nykyinen asemakaava mahdollistaa suunnittelualueella monipuolista kaupallista ja palvelutoimintaa sekä asumista. Alueella on monimuotoisia korttelialueita, joille on rakentunut mm. huoltoasema (LH), liike- ja toimistorakennuksia (K), liikerakennuksia (K), asumista (erillispientaloja AO ja asuinkerrostaloja AK) sekä yleisiä rakennuksia (Y) ja opetustoimintaa palvelevia rakennuksia (YO).



Suunnittelu- ja tarkastelualueiden rajausta Kempeleen ajantasa-aseen asemakaavan päällä.

Kaavahanketta koskien Oulun seudun ympäristötoimeen ovat lisäksi saapuneet Shell Zeppelinin ja Zeppelinin paikoitusalueella sijaitsevan ABC-polttoainejakelupisteen ympäristölupahakemukset, joiden käsittelyssä olennainen on asia polttoainejakelun ja pohjaveden suoja-alueiden väliset ympäristönsuojelulliset ristiriidat. Pohjaveden virtaussuunta ja vedenjakajat ovat merkittävässä osassa ympäristölupapäätöstä tehtäessä.

Maanomistus

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on osaksi Kempeleen kunnan omistuksessa, osaksi yksityisessä tai alueella toimivien yritysten omistuksessa. Osasta kunnan maaomaisuutta on jo tehty kauppakirjoja liikkeelle lähtevien rakennushankkeiden osalta.



Ote Kempeleen kunnan FactaMap-paikkatietokannasta. Kunnan maanomistus on esitetty vihreällä.

4. Perusselvitykset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on pääosin valmiiksi rakentunutta asemakaava-aluetta. Alueelle on jo laadittu alustavia liikennetarkasteluita, kaavarunkovaihtoehtoja ja korttelialueiden yleissuunnitelmia. Lisäksi käynnistyvistä rakennushankkeista on tehty jo rakennuslupa- ja rakentamissuunnitelmia, joita on hyödynnetty asemakaavoituksessa.

Kaavahankkeen päätavoite on saada suunnittelualueen liikenneyhteydet toimimaan turvallisesti ja jouhevasti, tarjota alueen nykyisille ja uusille yrityksille houkuttelevia tontteja sekä mahdollistaa kunnan omien palvelutarpeiden täyttäminen. Nimistötoimikunta nimeää alueelle muodostuvat uudet kadut.

Alueelle tehdään lisäselvityksiä, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella tuo hankkeelle omat haasteensa. Käynnissä on koko Kempeleen kunnan alueen kattava kattavan hulevesisuunnitelma, jonka yhteydessä tarkastellaan mahdollisuuksien mukaan myös pohjavesialueiden tilannetta.

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
- Liikennevirasto
- Seuturakennetiimi / Oulun seudun kunnanjohtajat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Puolustusvoimat / 3. Logistiikkarykmentti
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja Telia Sonera Finland Oy



6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §):

- nähtävillä joulukuun 2015 – tammikuun 2016 (käsittely kh 23.11.2015)
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt

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

- kaavaluonnos nähtäville maaliskuun - huhtikuun 2016 (käsittely kh 14.3.2016)
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- valmisteluvaiheen palautteen analysointi, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä kunnanhallituksen käsittely huhtikuun - toukokuun 2016
- mahdollinen uusi luonnosvaiheen kuuleminen, jossa olisivat mukana Ketolanperäntien länsipuoliset alueet pidettäisiin touko - kesäkuun 2016, ehdotusvaihe menisi syksyyn

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- kaavaehdotus nähtäville kesä - syyskuun 2016
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely, vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä kunnanhallituksen käsittely elo - lokakuun 2016
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjoitetaan kaikille muistutuksen tehneille

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

- elo - lokakuun 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 loppuvuodesta 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. Mahdollinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) pidetään ennen ehdotusvaiheen kuulemistä.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään pääosin 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, valvonta ja suojelu

Käyntiosoite ja kaavaproessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Asemantie 1, Kempele
Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi, puhelin: 050 4636 515
(Käyntiosoite: Tippakuja 3 B 7, Kempele)
Sähköposti: [mari.kuukasjarvi\(at\)kempele.fi](mailto:mari.kuukasjarvi(at)kempele.fi)

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi -osoitteesta yläpalkin kohdasta [Asuminen ja ympäristö](#) > [Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Honkasen ja Ylikylän palvelukeskittymä](#).

