

**KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
HONKASEN PALVELUKESKITTYMÄ /
ZEPPELIN – ZIMMARI – PUUKOULU
HONKANEN / HONKANEN (104 / 014), YLIKYLÄ / YLIKYLÄ (105 / 016)**

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 14001 – 14005, 16000 – 16003 ja 16014, niihin liittyviä katu-, viher- ja paikoitusalueita sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilan RN:o 238:13 alueelle.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

19.11.2015 *(vireilletulo)*



Asianumero 627 / 10.02.03 / 2015

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

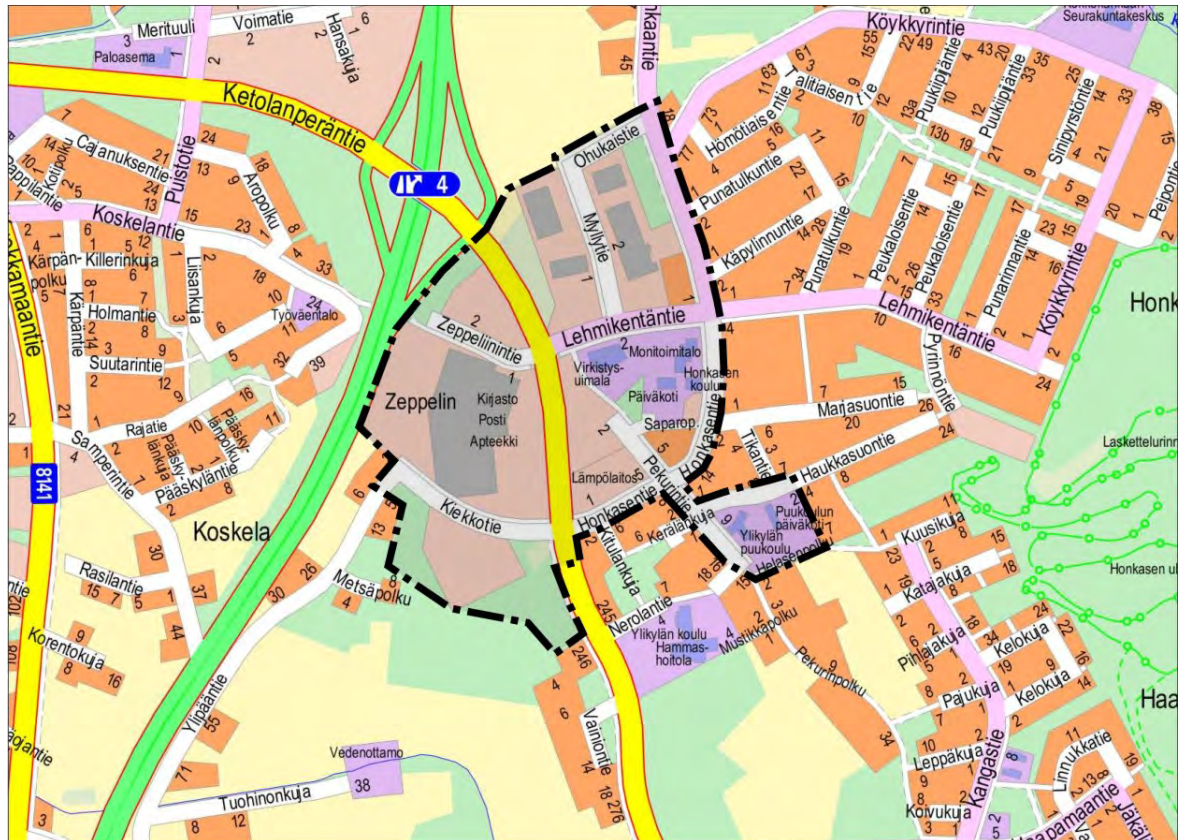


Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja sitä voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.

1. Suunnittelualue

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

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ohukaistiehen, idässä Kokkokankaantiehen, kaakossa Ylikylän Puukoulun kortteliin ja Honkasentiehen, lounaassa Kiekkotien eteläpuolisiin kunnan maanomistuksiin ja lännessä valtatie 4:ään.



Suunnittelualueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.

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 laajennustarpeisiin, toistaiseksi vahvistamattoman maakuntakaavan 1-vaihekaavan mitoitusesityksen mukaan rakennusoikeutta olisi kaavoitettavissa yhteensä 50 000 kerrosneliötä.

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 kaipaakin 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. Kunnan on tarkoitus vuokrata liikuntakeskuksen yrittäjältä tarpeellinen määrä palloiluhallitilaa koulujen päiväkäyttöön. Kunnan elinkeinopuolen ja valiokuntien ohjaamien neuvotteluiden pohjalta on edetty hankkeen toteuttamisen mahdollistavien sopimusten valmisteluun. Kunnanhallitukselle ja valtuustolle hanketta on myös esitelty. Tässä kaavahankkeessa tarkastellaan Zimmerin korttelin mahdollisuuksia ja lähialueen liikennettä laajemmin.



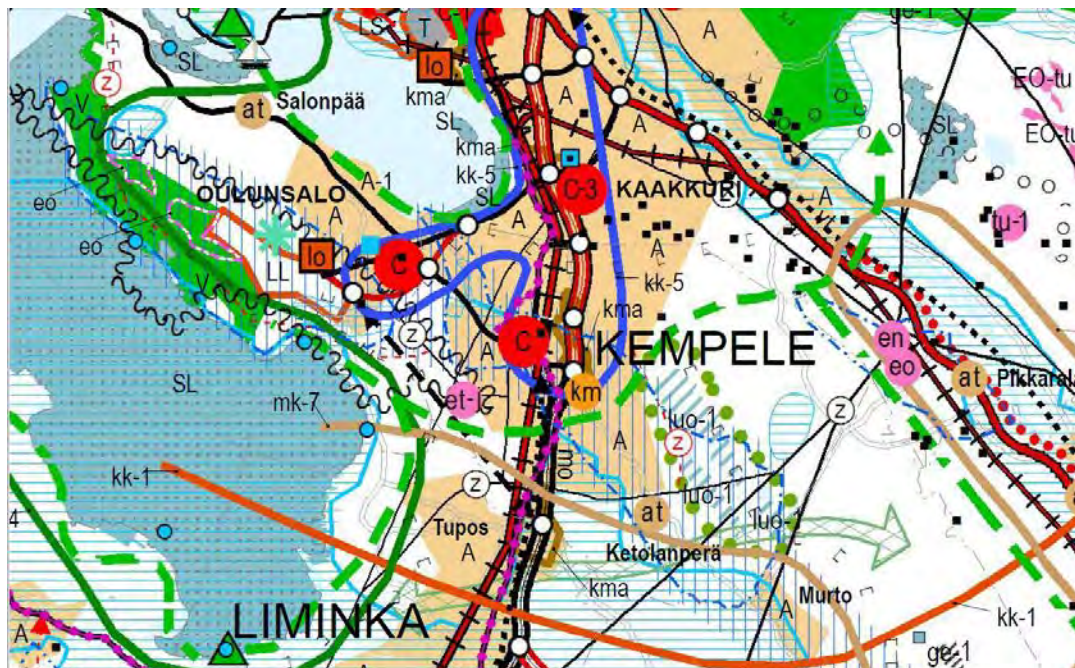
3. Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

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

Kaavatilanne

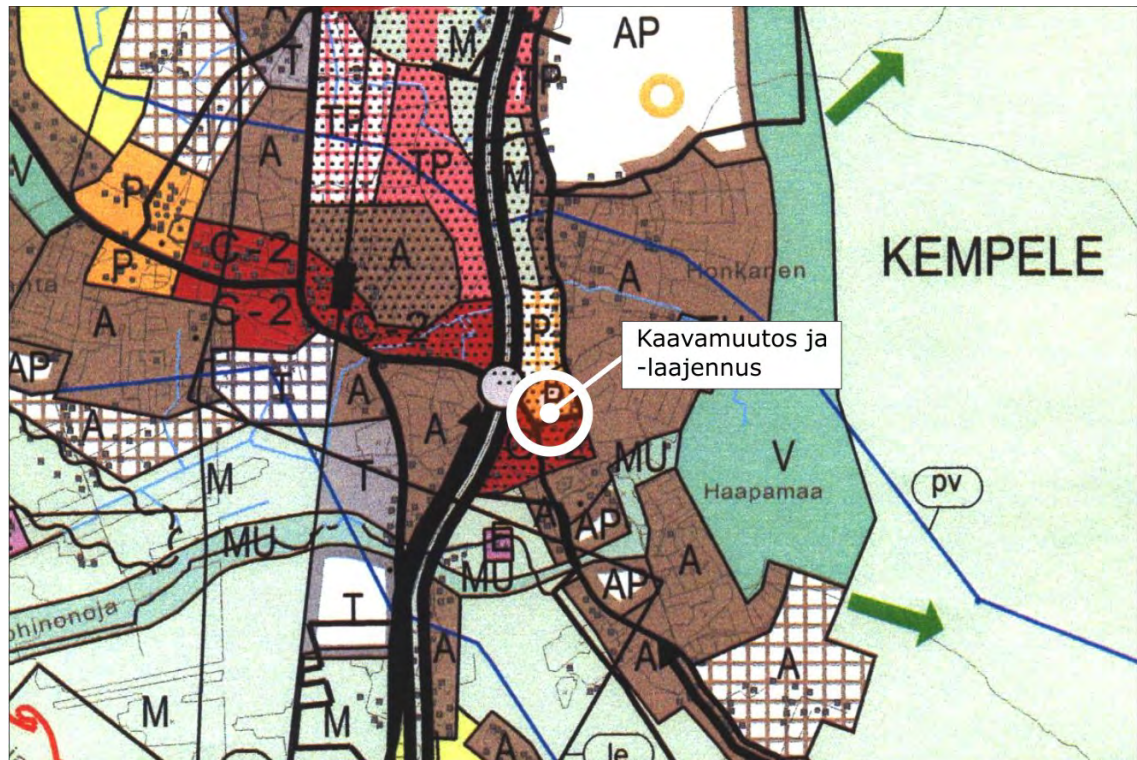
Tällä hetkellä voimassaolevan **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan** ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Siinä Kempele on osa Oulun kaupunkiseutua (kk-1) ja suunnittelualue Oulun seudun laatuikäytävää (kk-5) eli Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti 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, Piriläntietä 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 se on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä.



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

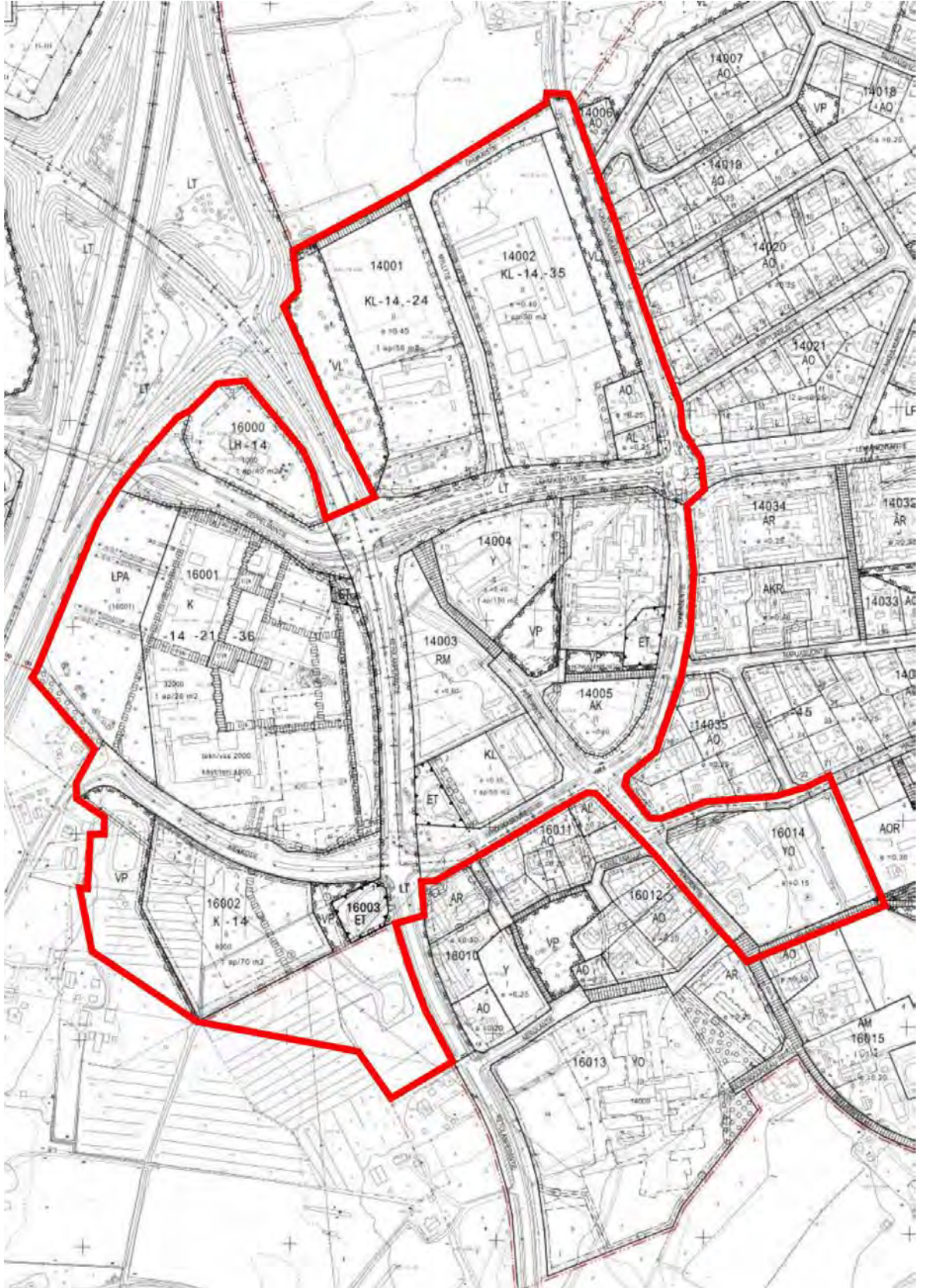
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Honkasen palvelukeskittymän alue on kuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C-2) sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Puukoulun kortteli sijoittuu lähelle pääosin rakentunutta asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.



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

Alkuvuodesta 2016 ehdotusvaiheeseen tuleva **Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040** ulottuu suunnittelualueelle. Luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin jo kesällä 2012, mutta kaavahanke odottaa edelleen 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.

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa **Kempeleen asemakaava**, ainoastaan Ketolanperäntien tiealueen öljynerotusaltaan (yhdyskuntateknistä palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET) eteläpuoleinen, kunnan omistama maa-alue on toistaiseksi asemakaavan ulkopuolista aluetta. Nykyinen asemakaava mahdollistaa suunnittelualueella **monipuolista kaupallista ja palvelutoimintaa sekä asumista**. Alueella on heterogeenisiä 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).



Suunnittelualueen rajaus Kempeleen ajantasa-asemakaavan päällä.

Maanomistus

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on osaksi Kempeleen kunnan omistuksessa, osaksi yksityisessä tai alueella toimivien yritysten omistuksessa. Alla olevassa ilmakuvassa kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä.



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 ja korttelialueiden yleissuunnitelmia.

Kaavahankkeen päätarkoitus on saada suunnittelualueen liikenneyhteydet toimimaan turvallisesti ja jouhevasti, tarjota alueen nykyisille ja uusille yrityksille houkuttelevia tontteja sekä mahdollistaa kunnan omien palvelutarpeiden täyttäminen.

Alueelle tehdään lisäselvityksiä, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella tuo hankkeelle omat haasteensa. Kempeleen kunta teettää vuodenvaihteessa 2015 – 2016 koko kunnan alueen kattavan hulevesisuunnitelman, 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 Oyj



6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §):

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

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

- kaavaluonnos nähtäville helmi - maaliskuussa 2016
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- valmisteluvaiheen palautteen analysointi, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä kunnanhallituksen käsittely maaliskuussa 2016

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

- kaavaehdotus nähtäville huhti - kesäkuussa 2016
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely, vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin sekä kunnanhallituksen käsittely elo - syyskuussa 2016
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

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

- elo - syyskuu 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 loka-marraskuussa 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 määräytyy 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 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 palvelukeskittymä](#).

