

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN / ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS / ASEMAKAAVAN 2-EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

51/10.02.03/2014

169/60.602/2013

KHALL § 214

Liikennevirastolla on käynnissä Seinäjoki-Oulu -ratakäytävän kehittämishanke, jonka yhteydessä raidealue perusparannetaan ja tasoristeykset poistetaan. Hankkeen toteutus on aikataulutettu vuosille 2007-2017, ja se perustuu vuoden 2006 yleissuunnitelmaan, jossa Kempeleen Perälän ja Uneliuksen tasoristeykset korvaava radan alitus oli nykyisten maankäytön suunnitelmien suhteen liian pohjoisessa, Piriläntien jatkeena. Tässä kaavaprosessissa kumotaan asemakaavassa nyt oleva, vanhan yleissuunnitelman mukainen Tähtikaarto-kadun linjaus, ja mahdollistetaan radan alituksen sijoittaminen liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

Uusi sijainti tukee Kempeleen taajaman pitkän aikavälin maankäytön kehittämissuunnitelmia, ja on linjassa käynnissä olevan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kanssa, johon Zatelliitin eritasoliittymä on merkitty ja jonka yhteydessä kaupan palveluverkkoa on tutkittu. Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueilla asemanseutu (002) ja Ristisuo (003), Honkasen tilastoalueen (104) pienalueella Kokkokangas (015) sekä Linnakankaan tilastoalueen (112) pienalueella Linnakangas (026).

Kempeleen kunta on päässyt liikenneviraston kanssa sopimukseen, jonka mukaan uusi ajoneuvo- ja kevyen liikenteen alikulku sijoitetaan taajaman osayleiskaavaluonnoksessa esitettyyn paikkaan, Zatelliitin eritasoliittymän kohdalle, taajaman pohjoispuolelle. Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksessa on esitetty pitkän tähtäimen tavoitetila, jossa huomioidaan myös käynnissä oleva kaksoisraide-hanke. Sopimusta on käsitelty kunnanhallituksessa 3.6.2013, ja se allekirjoitetaan kesäkuun aikana. Sopimuksen mukaan kunta vastaa hankkeen toteutukseen tarvittavasta kaavamuutoksesta kustannuksellaan. Kaavamuutoksen valmistumisen tavoiteaikataulu on maaliskuu 2014. Ratahanke etenee kaavahankkeen kanssa yhtä aikaa, aloituskokous ja yleisötilaisuus pidetään syksyllä 2013. Liikenneviraston rakentamissuunnittelijaksi valittiin kilpailutuksen kautta VR Track Oy.

Kaavamuutoksen myötä Kempeleen keskustaajamaan tulee uusi poikittaisyhteys junaradan ja valtatie 4:n alitse. Uusi poikittaisyhteys ja

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

Kempeleen nykyisen aseman henkilöliikennevalmius valmistuvat vuoden 2015 loppuun mennessä Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan yhteishankkeena, VR-Yhtymä aloittaa henkilöliikenteen Kempeleen asemalla sopivassa aikataulukauden vaihteessa vuoden 2016 aikana. Kaavakartalla esitetään myös liikenneviraston ja kunnan keskinäisessä toteuttamissopimuksessa mainittu uuden radan alituksen ja nykyisen asema-alueen yhdistävä kevyen liikenteen yhteys Kempeleen asemasta pohjoiseen.

Kaavoittaja:

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Honkasen kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 4:420, RN:o 5:319, RN:o 33:60, RN:o 117:35, RN:o 117:226, RN:o 117:300, RN:o 117:318, RN:o 117:319 ja RN:o 117:333 alueille.

Ehdotan, että Zatelliitin poikkiyhteyttä koskeva asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää kuuluttaa vireille Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavan muutoksen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.6. - 28.6. ja 29.7. - 23.8.2013. Kaavahankkeen vireille tulosta ilmoitettiin kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisilta sekä muilta kaavahankkeen osallisilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Kuulemisaikana saatiin yksi viranomaislausunto, yksi osallismielipide ja jonkin verran muita yhteydenottoja.

Museovirasto toteaa lausunnossaan, ettei kaavamuutosalueella ole ennestään tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on valtaosaltaan alavaa peltoa tai niittyä, jossa ei myöskään arvioida olevan ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Muutosalueen lounaisimmassa nur-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

kassa, noin 330 metriä Kempeleen rautatieaseman pohjoispuolella, on kuitenkin ristiretkiaikaisten pronssikorujen löytöpaikka (Kuusela, muinaisjäännösrekisterin tunnus 244040001). Löytö on 1960-luvun alusta, jolloin paikalla ei todettu kiinteää rakennetta. Löydöt voivat osoittaa paikalla tai lähiympäristössä olevaa muinaishautaa tai ehkä samanaikaista asuinpaikkaa. paikan sijaintikorkeus (runsas 10 m mpy) mukaan alue oli jo tuolloin kohonnut merestä. Lausunnossa mainittu Kuuselan vanha asuinpaikka, jota ei toistaiseksi ole kaivauksin tutkittu, sijoittuu tämän asemakaavahankkeen alueen ulkopuolelle.

Pohjois-Pohjanmaan museo teki Museoviraston lausunnossa mainitun tarkastuksen Kempeleen asema-alueen (LR) pohjoisosaan taajaman osayleiskaavan yhteydessä syyskuussa 2013 tuloksetta, mitään rautakautista ei löytynyt metallinetsimillä. Samassa yhteydessä tarkastettiin Museoviraston lausunnossa mainittu, Linnakankaan alueella sijaitseva, Takkisen tilan länsipuolinen rinnealue, josta ei myöskään löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mahdollista arkeologista selvittelyä jatketaan taajaman osayleiskaavan ja tulevien asemakaavojen yhteydessä. Museovirasto on asiasta kiinnostunut, sillä kivikautisiin kohteisiin verrattuna rautakautisia löytöjä on muinaisjäännösrekisterissä Pohjois-Pohjanmaan museon toimialueella hyvin vähän, kivikautisia kohteita on noin 1500 ja rautakautisia vain kuutisenkymmentä. Muuta todettavaa Museovirastolla ei ollut tämän kaavahankkeen osalta.

Kokkokankaantien asukkaalta saadussa osallismielipiteessä pyydettiin siirtämään taajaman osayleiskaavaluonnoksessa esitettyä Zatelliitin eritasoliittymän kaakkoispuolista lähivirkistysalueen rajaa hieman pohjoisemmaksi, jotta se ei osuisi mielipiteen esittäjän kiinteistölle. Nykyisessä asemakaavassa alue osuu Komeetentien katualueelle, mutta Zatelliitin eritasoliittymän rakennussuunnitelmissa katualutta on siirretty pohjoisemmaksi. Tämä osallistuminen on jo täytetty taajaman osayleiskaavaluonnoksen vastineissa (khal 7.10.2013). Päätös pannaan toimeen Zatelliitin poikkiyhteyden asemakaavassa siten, että mielipiteen tarkoittamaa kiinteistöä koskeva asemakaavan osa kumotaan tämän asemakaavaprosessin yhteydessä. Voimaan tuleva asemakaava-alue pienenee näiltä osin hieman verrattuna nykyiseen asemakaavaan.

Kempeleen kunnan valiokunnat eivät ottaneet kantaa kaavahankkeen vireille tuloon.

Tässä kaavaprosessissa kumotaan myös Liikenneviraston vanhan,

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

vuoden 2006 yleissuunnitelman mukaiset katulinjaukset Komeetan-
tiestä pohjoiseen sekä uuden radan alituksen ja Jupiterintien väliin
jäävä, taajaman yleiskaavassa uuden asemanseudun keskustatoiminto-
jen alueeksi (C-1) merkitty alue, jonka tarkempaan suunnitteluun pa-
lataan tulevilla asemakaavahankkeissa.

Saadun suullisen palautteen mukaan asemakaava-aluetta on luonnos-
vaiheessa laajennettu hieman Zatelliitin eritasoliittymän itäpuoliselta
osalta siten, että Kokkokankaantie ja sen länsipuolinen, eritasoliitty-
män viereen jäävä alue tulevat suunnittelualueeseen. Tämä alue on
merkitty asemakaavaluonnoksessa palvelurakennusten korttelialueeksi
(kortteli 3052, P) nykyisen toiminnan mukaan, ja rakentamista salli-
taan kahteen kerrokseen tehokkuusluvulla $e = 0.25$. Palvelurakennus-
ten tonttia on laajennettu nykyisistä kiinteistörajoista hieman pohjoi-
seen Zatelliitin eritasoliittymän alle jäävän alueen korvaamiseksi.
Kunnan omistuksessa oleva maa-alue siitä pohjoiseen on kaavaluon-
noksessa myös samalla, palvelurakentamisen sallivalla kaavamerkin-
nällä.

Kaavaluonnoksessa esitetyt katu- ja liikennealueet ovat vuonna 2010
laaditun Zatelliitin eritasoliittymän suunnitelman, Liikenneviraston
laatiman tasoristeykset korvaavan radan alituksen yleissuunnitelman
ja taajaman osayleiskaavan liikenneselvitysten mukaisia. Linnakaar-
ron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansaa sen, että Kempeleen
Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosaraja siirtyy
jonkin verran pohjoiseen. Tilastoalueen rajan muutos ilmoitetaan Ti-
lastokeskukseen kaavan tultua voimaan.

Kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä parannetaan asemakaavaluon-
noksessa siten, että Planeettatien ja Metsotien väliin esitetään uusi
VT4:n alikulku ja Sepäntien ja Jupiterintien väliin uusi radan alitus.
Komeetantien ja Zatelliitintien katualueille sopivat kevyen liikenteen
väylät molemmin puolin. Ratasillan länsipuolelle tulee uusi yhteys ra-
dan länsireunaa pitkin nykyiselle asemalle, ja tämän pohjois-etelä-
suuntaisen väylän puolivälistä myös uusi poikittaisyhteys puistoalueen
poikki Sepäntien itäpäähän ja sitä kautta nykyiseen Eteläsuomentien
kevyen liikenteen alitukseen. Nykyisessä asemakaavassa Vältien poh-
joispäästä alkavaa, puiston läpi johtavaa kevyen liikenteen väylää jat-
ketaan kaavaluonnoksessa edelleen Zatelliitintien uuteen linjaukseen
saakka.

Asemakaavaluonnoksessa Zatelliitintien uuden linjauksen eteläpuolel-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

le jäävän toimitilarakennusten korttelialueen (3041, KTY) asemakaavamerkinnot säilyvät entisellään, rakentamisen sallitaan korttelissa kahteen kerrokseen 50 %:n tonttitehokkuudella ($e = 0.3 + \text{var } 0.2$), jolloin rakennuspaikan pinta-alasta 30 % on pääkäyttötarkoituksen mukaista ja 20 % varastorakennusten kerrosalaa. Komeetantien pohjoispuolelle sijoitetaan taajaman osayleiskaavan toisessa viranomaisneuvottelussa sovittu mukaisesti huoltoaseman korttelialue (LH), joka sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle. Komeetantien ja Zateelliintien uuden linjauksen väliin jäävä korttelialue (kortteli 3050) muuttuu kaupallisten palveluitten alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2). Korttelissa sallitaan kaavaluonnoksen mukaan rakentaminen kolmeen kerrokseen rakentamistehokkuudella on $e = 0.4$. Huoltoasematoiminnan ulkopuolinen osa korttelista 3053 on myös KM-2 -aluetta.

Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta on huomioitu asemakaavaluonnoksessa aikaisemman, valitusten takia keskeytyneen asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueita pitkin. Kempeleen Vesihuollon pumppaamo (kortteli 3051, ET) ja runkoviemärit on merkitty kaavakartalle nykytilanteen mukaisesti. Planeettatien päähän on merkitty uusi mastoalue huhtikuussa pidetyn tekniikkapalaverin esityksen mukaisesti (TeliaSonera Finland).

Zateelliitin alueen nimitystä käsitellään ennen ehdotusvaiheen kuulemista koolle kutsuttavassa nimitystoimikunnan kokouksessa.

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Zateelliitin poikkeusluokkaa koskeva asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää asettaa nähtäville Zateelliitin poikkeusluokkaa koskevan asemakaavaluonnoksen.

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL § 111

Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaluonnos oli nähtävillä 4.12.2013 - 17.1.2014. Valmisteluvaiheen kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Suunnitelmasta saatiin yhdeksän lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta sekä kaksi kannanottoa Kempeleen valiokunnilta. Maanomistajilta ja asukkailta ei tullut mielipidettä.

Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiin, että poikittaisyyhteyden kaavahanke etenee ehdotusvaiheen kuulemiseen normaaliin tapaan, mutta hyväksyntäkäsittely joudutaan tekemään kahdessa vaiheessa. Tämä johtuu siitä, että asemakaavan katualueet on saatava lainvoimaisiksi syksyllä, jotta katusuunnitelmat voidaan asettaa nähtäville, ja kadut voidaan toteuttamissopimuksen mukaisesti rakentaa vuonna 2015. Ensin hyväksytään katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- (P) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet ja kumotaan vanha asemakaava. Kaupan kortteleiden osalta asemakaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn joutuu odottamaan maakuntakaavan voimaan tuloa, mikä tapahtuu vuoden 2015 alkupuolella.

Lausunnot saatiin Liikennevirastolta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, ELY-keskukselta, Oulun seudun kunnilta, Oulun kaupungilta, Museo-
virastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulu-Koillismaan pelastuslaitokselta ja Oulun Seudun Sähköltä. Lisäksi Kempeleen Vesihuolto toimitti tarkennuksia suunnittelualueen vesijohto- ja viemäriverkosta. Kaupan mitoitus aikaansai odotetusti eniten kannanottoja, lisäksi pyydettiin huomioimaan pohjoispuoliset peltoaukeat ja pohjavesialueen läheisyys. Lausunnot ja vastineet ovat esityslistan liitteenä. Palautteen johdosta kaavakartalle tehdyt tarkistukset on esitetty vastineissa.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 etenee ehdotusvaiheeseen syksyllä 2014. Kaavaehdotuksen valmistelu on käynnissä, ja siinä yhteydessä tarkastellaan myös kaupan mitoitusta. Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavassa kaupan vyöhykemerkinällä tavoiteltiin liikkumavaraa kunnan kaavoitukselle ja kilpailuviraston edellyttämiä vaihtoehtoisia paikkoja kaupalle. Vyöhykemerkinällä (kma) tavoitettiin yleispiirteisyys ja joustavuus kaupan mitoitukseen. Ympäristömi-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

nisteriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoitukseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa pidettiin työpalaveri 17.3.2014 poikkiyhteyden toteuttamisen edellytyksistä. Radan tasoristeykset korvaava tilapäinen poikittaisyhteys voidaan rakentaa nykyisen valtatie 4:n peltoalituksen kautta kulkevan yksityistien kautta, mutta tuolloin eritasoliittymän rakentamista ei voida vaiheistaa. ELY-keskuksen mukaan paras vaihtoehto olisi toteuttaa laaditun eritasoliittymän rakentamissuunnitelman mukainen uusi valtatie alittava siltarakenne jo ensimmäisessä vaiheessa. Tuolloin myös eritasoliittymän ramppien rakentaminen voitaisiin vaiheistaa, ts. rakentaa ensin pohjoisen suuntaisrampit, jolloin liikenne Oulun suuntaan onnistuisi jo ennen kuin eritasoliittymä toteutuisi lopullisessa muodossaan. Eritasoliittymää ei ole esitetty juuri nähtävillä olevassa valtatie neljän yleissuunnitelmassa, eikä Kempeleen kunnan erillisellä suunnitteluluvalla laadittamaa rakentamissuunnitelmaa ole vielä hyväksytty. Asemakaava voidaan kuitenkin viedä hyväksyntäkäsittelyyn, koska eritasoliittymä on esitetty Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa, eikä liittymästä valitettu.

Elinvoimavaliokunta (4.12.2013):

Palvelualuepäällikkö Petri Joro esitteli kaavaluonnoksen kokouksessa. Valiokunta katsoo, että Zatelliitin asemakaava on maakuntakaavan mukainen ja vie eteenpäin Kempele-sopimuksessa määriteltyjä strategisesti tärkeitä kehityshankkeita.

Itsehallintovaliokunta (18.12.2013):

Itsehallintovaliokunta totesi kokouksessa, ettei valiokunnalla ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Valiokunnan mielestä kaavan valmistuminen parantaa liikenneyhteyksiä Kempeleessä.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 107 hehtaaria, josta kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 77 hehtaaria ja uuden asemakaava-alueen pinta-ala noin 12 hehtaaria. Kumottavan, kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävän alueen pinta-ala on noin 18 hehtaaria. Kempeleen asemakaava-alue pienenee täten kaavahankkeen voimaan tullessa yhteensä noin viisi hehtaaria. Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumotaan olevasta asemakaavasta noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem2 niillä olevaa rakennusoikeutta. Tämä korvautuu toisessa vai-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

heessa pääosin keskustatoimintojen alueelle soveltumattomalla vähittäiskaupalla.

Kaavaehdotukseen on tarkistettu kaavakartan aluevarauksia, tehokkuuslukuja ja kaavamerkintöjä. Valtatie 4:n liikennealuetta tarkistettiin Kello - Kempele -yleissuunnitelman mukaiseksi. Katualueita on tarkistettu laaditutetun yleissuunnitelman mukaisesti, ja mm. Planeetatien pohjois-eteläsuuntainen loppuosa poistettiin tarpeettomana. Asemakaavan aluerajausta jouduttiin näiltä osin hieman laajentamaan, jotta tarpeeton kadun osa voitiin kaavamprosessin yhteydessä muuttaa puistoalueeksi ja kevyen liikenteen väyläksi. Kaavakartalle on myös lisätty indeksejä, joilla kuvataan mm. perustamisolosuhteita, hulevesien käsittelyä, kunnallisteknisten vetojen siirtovelvoitteita ja Oulun seudun laatukäytävän velvoitteita rakentamiselle. Lisäksi laatukäytävän alueella on kortteleihin asetettu julkisivun korkeutta määrittelevä merkintä, jota on käytetty aiemmissa Zatelliitin alueen kaavoissa. Komeetantien pohjoispuolisen Zatelliitinpuiston aluevaraus on siirretty Linnunradan länsipuolelle, jolloin huoltoasematontti saatiin katualueen viereen.

Pohjoisten liiketonttien tehokkuuslukua pienennettiin siten että kunkin tontin rakennusoikeus jää alle 10 000 kerrosneliön, joka on seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön raja vahvistettavana olevassa 1-vaihemaakuntakaavassa. Maakuntakaavan kaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kaupan merkintä on asemakaavaehdotuksessa KME, mikä erottaa Zatelliitin alueen kaupan muusta Kempeleen taajaman vähittäiskaupasta. Merkinnän selitys on "Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueelle soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyä." Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoittamiseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana. Kempeleen kaupan mitoittamista tarkastellaan taajaman osayleiskaavan ehdotusvaiheessa, ja siihen palataan tämän asemakaavan osalta myöhemmin.

Kaavakartta on tarkentunut nimistön osalta nimistötoimikunnan 19.12.2013 pidetyn kokouksen mukaisesti. Poikkiyhteys säilyy Komeetantienä ja Zatelliitintie päättyy poikkitaisteyden uuteen liikenneympyrään. Liikenneympyrästä pohjoiselle liikealueelle johtava katu nimetään Linnunradaksi ja uusi eritasoliittymä Kempeleenportiksi. Alueen keskeinen puistoalue VT4:n länsipuolella, Komeetantien molemmin puolin nimetään Zatelliitinpuistoksi. Kaavamuutosalueen län-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

tisin, radan alittavan kevyen liikenteen yhteyden sisältävä puistoalue nimetään Rumparinpuistoksi, koska alueella on sijainnut aikanaan Rumparin tasoristeys, joka oli saanut nimensä alueella asuneen Pohjanmaan tykistörykmentin rumpalin mukaan. ”Rumpari” on rumpali-sanan ”kempeleennös”.

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Zateeliitin poikittaisyhteyttä koskeva asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen asetetaan nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Kaavahankkeen hyväksyntäkäsittely tapahtuu vahvistettavana olevan maakuntakaavan takia kahdessa vaiheessa.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää asettaa nähtäville Zateeliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavaehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL

Zateeliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.4. – 6.6.2014. Ehdotusvaiheen kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Suunnitelmasta saatiin seitsemän lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta, yksi kannanotto seuturakennetiimiltä ja kolme Kempeleen valiokunnilta. Maanomistajilta ja asukkailta ei tullut muistutuksia. Saatu ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet ovat esityslistan liitteenä (LIITE 8).

Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksella, Pohjois-Pohjanmaan museolla, liikennevirastolla, museovirastolla, ja seuturakennetiimillä ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Oulun kaupunki lausui, että uusi poikittaisyhteys parantaa Kempeleen sisäistä liikenejärjestelmää ja henkilöliikenteen aloittaminen Kempeleen asemalla palvelee Oulun seudun eteläosien väestöä ja liikennejärjestelmän toimivuutta, joten on toivottavaa, että asemakaava voidaan toteuttaa sovitussa aikataulussa Kempeleen kunnan ja liikenneviraston yhteistyönä. Kaupallisia palveluita koskien Oulun kaupunki edellyttää tilaa vaativan kaupan kokonaismitoituksen pienentämistä, kaupan laadun ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen tarkistamista sekä kaupallisten ja liikenteellisten kokonaisvaikutusten arviointia. Näihin pala-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

taan taajaman osayleiskaavan ehdotusvaiheessa ja Zatelliitin asemakaavan toisessa vaiheessa.

Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan KME-merkitään tulee tarkentaa kaupan laadun osalta, jotta se vastaisi vaihemaakuntakaavan määrittelyä. Tähän palataan kaavan toisessa vaiheessa. Liiton pyynnöstä kaavakartalle lisätään nykyinen asemakaavatilanne.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus totesi eritasoliittymän toteuttamisen vaiheittain olevan mahdollista, mutta esitti lisättäväksi yleisten liikennealuehankkeiden toteuttamista koskevan kaavan yleismääräyksen kaavakartalle: ”toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta tulee Kempeleen kunnan sopia ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa erikseen”. Pyyntö on muotoiltu hieman yleispätevämmän (ks. seuraava kappale). Liikennevastuualue edellytti, että Eteläsuomentien ja Komeetantien liikenne- ja katualueiden mitoituksessa on huomioitava kevyen liikenteen alikulku Eteläsuomentielle ja Eteläsuomentien kanavointi. Tilan tarve on tutkittu ja todettu tavoitetilan toimenpiteiden mahtuvan liikennealuevarauksiin. Alikulku ja kanavointi lisätään 1-vaiheen hyväksyttävälle kaavakartalle. Kaupan mitoitukseseen ja laadun ohjaukseen palataan kaavan toisessa vaiheessa.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon viimeisenä päivänä pidettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa työpalaveri, jossa esitettiin tarkistettu Zatelliitin liikennealueiden vaiheistuskartta. Olennainen muutos on Zatelliitintien jatkeen ja Eteläsuomentien risteysalueen kanavoinnin yhtäaikainen rakentaminen. Vaiheistus on esitetty kaavaselostuksessa.

Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkartalle tulee annettujen lausuntojen johdosta kaksi teknistä tarkistusta: yksi yleismääräys ja nykyinen ajantasa-asemakaava, jonka päälle on esitetty kaavan suunnittelualuearjaus.

Hyväksyttävälle kaavakartalle lisätään yleismääräys: ”Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.”

Hyväksyttävälle, 1-vaiheen voimaan tulon jälkeisen tilanteen osoittavalle kaavakartalle (LIITE 10) lisätään selostuksen liitekartta, josta

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

näkyä kaavaprosessissa kumottava asemakaava KTY-korttelivarauksi-
neen.

Elinvoimavaliokunta (kokoukset 7.5. ja 11.6.2014):

Elinvoimavaliokunta ei käsitellyt Zatelliitin kaavaa kokouksessaan.

Yhteisöllisyysvaliokunta (27.5.2014):

Yhteisöllisyysvaliokunta totesi, ettei sillä ole lisättävää aikaisempaan
lausuntoon.

Palveluvaliokunta (14.5.2014):

Palveluvaliokunta merkitsi asian tiedoksi.

Resurssivaliokunta (20.5.2014):

Resurssivaliokunta merkitsi asian tiedoksi.

Kaavoittaja:

Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koskee keskustan kortteleita 3041-3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116-26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille. Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 107 hehtaaria. Kaava etenee hyväksyntään kahdessa osassa.

Ensimmäisen hyväksymisvaiheen asemakaavan pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Samalla osa vanhasta asemakaavasta kumoutuu pysyvästi, osa muuttuu ja osa kumotaan kunnes asemakaavassa edetään toiseen vaiheeseen. Vanhaa asemakaavaa kumoutuu tai muuttuu yhteensä noin 95 hehtaaria (18 + 77 ha). Nämä muutokset on esitetty myös ensimmäisessä vaiheessa hyväksyttävän kaavakartan vasemmassa yläkulmassa, kaavakartta on esityslistan liitteenä (LIITE10).

Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät korttelialueet on esitetty selostuksen liitekartoissa 2, 3, 5, 6 ja 9 sinisellä diagonaaliiviivalla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Näiden toisen vaiheen käsittelyyn jäävien kortteleiden 3050 ja 3052 yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Nämä korttelit ja niiden merkintöjen selitykset on esitetty ilman väritäyttöä ja yliviiivattuna esityslistan liitekartalla (LIITE 9).

Ensimmäisen vaiheen hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jäävät kauppa- ja huoltoasemakorttelit 3050 ja 3052, joiden osalta edetään uuteen

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

ehdotusvaiheen kuulemiseen ja hyväksyntävaiheeseen Pohjois-Pohjanmaan 1-vaihemaakuntakaavan ja Kempeleen taajaman yleiskaava 2040:n tultua näiltä osin voimaan. Tuolloin Zatelliitin alueen kaupparakentamisen laadunohjauksen tarve ja kaupan mitoitus voidaan tutkia näiden ylempiasteisten kaavojen pohjalta. Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kuin se asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet ja niiden perusteella tehdyt tekniset korjaukset hyväksyttävälle 1-vaiheen kaavakartalle ja Zatelliitin alueen muutoksen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen ensimmäinen vaihe viedään kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavalla muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Tämän vaiheen tultua voimaan päästään etenemään Zatelliitin poikittaisyhteyden katusuunnitelmien nähtäville asettamiseen loppuvuodesta 2014, ja radan tasoristeykset korvaava poikittaisyhteys saadaan rakennetuksi aikataulussa vuoden 2015 aikana.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy ehdotusvaiheen palautteeseen laaditut vastineet esittää valtuustolle asemakaavan ensimmäisen vaiheen hyväksymistä.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KVALT § 43

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava on edennyt toisen ehdotusvaiheen kuulemiseen. Ensimmäisen vaiheen asemakaavamuutos, laajennus ja osittainen kumoaminen astui voimaan 12.11.2014. Tämän jälkeen voitiin asettaa nähtäville ja hyväksyä alueella olevia kunnan katusuunnitelmia sekä yleisten liikennealueiden tie- ja rakentamissuunnitelmia.

Asemakaavan ensimmäisen vaiheen voimaan tulon jälkeen Zatelliitin alueen ja lähiympäristön liikennejärjestelyiden rakentaminen on eden-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

nyt nopeasti. Vuosina 2015 - 2016 on valmistunut ja otettu käyttöön pääradan alitus ja Zatelliitintien jatke Komeetantielle, Kempeleen rautatieasema henkilöliikennekäyttöön sekä Komeetantien ja Eteläsuomentien liittymän uudet risteysjärjestelyt. Vuonna 2017 käynnistyy myös Kempeleenportin eritasoliittymän rakentaminen, joka on tarkoitettu saada valmiiksi vuonna 2018.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava saatiin vahvistetuksi ympäristöministeriössä 23.11.2015. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa on käsiteltävänä viisi valitusta, muista osin kaava on voimassa. Maakuntakaava mahdollistaa kaupan suuryksikköalueiden kehittämisen ja lisärakentamisen myös Kempeleessä. Kaupan ohjauksen osalta ministeriö kehotti maakuntaliittoa tarkistamaan kaupan merkintöjä. Zatelliitin kaavaa koskee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuemerkintä (kma). Zatelliitin asemakaavassa on käytetty ympäristöministeriön vahvistamaa merkinnän selitystä. Esityslistan liitteenä on ministeriön päätöksen liitteenä ollut tarkistettu merkintöjen selitys, josta on ylivivattu joitakin maakuntavaltuuston hyväksymiä kohtia.

Maakuntakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen pidettiin Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n viranomaisneuvottelu 14.4.2016, jolloin käsiteltiin myös Zatelliitin alueen kaupan mitoittamista ja laatua. Neuvottelussa todettiin, että Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava voi edetä toiseen ehdotusvaiheen kuulemiseen ennen taajaman osayleiskaavan hyväksymistä. Korttelin 3050 kauppatorintista on myös järjestetty ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, jonka etenemisen käsittely jatkuu. Viranomaisneuvottelussa Komeetantien pohjoispuoliset alueet esitettiin työpaikkojen ja palveluiden alueena, ei enää kaupan alueena.

Taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa esitellyssä kaavakartassa Zatelliitin pohjoispuoliset peltoalueet todettiin merkittäviksi maisemapeltoalueiksi. Kunta on saanut omistukseensa lisää näitä peltoalueita. Zatelliitin 2-ehdotusvaiheessa päätettiin laajentaa asemakaava-aluetta Kokkokankaantielle saakka. Samalla kunta saa neljä suurempaa, maaseutumaista asuintonttia kaavavarantoonsa. Laajentunut kaava-alue esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.11.2016, paikalla oli seitsemän maanomistajaa, ja tilaisuuden muistio on tämän esityslistan liitteenä.

Zatelliitin alueesta on käyty useita työ- ja tekniikkapalavereita, joiden perusteella asemakaavamerkintöjä on tarkistettu. Komeetantien poh-

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016

joispuolinen korttelialue on laajentunut taajaman osayleiskaavan viiranomaisneuvottelun mukaiseksi. Linnunrata –katu muodostaa kehäkadun, jolta on ajoyhteys tonteille. Pohjoispuoliset tontit on merkitty toimitila-alueiden korttelialueiksi (KTY), ja lähimpänä liikenneympyrää olevalle tontille voi sijoittaa polttoaineiden jakeluaseman. Asemakaavatonttien kokoja on sovitettu ennakkomarkkinoinnin mukaisesti, ja pinta-alat vaihtelevat alle neljästä tuhannesta neliöstä noin puoleentoista hehtaariin. Yhteensä toimitilatontteja muodostuu ulkokehälle kymmenen pienempää ja neljä suurempaa, ja sisäkehälle yhdeksän, joista neljä on yhdistettävissä kahdeksi läpiajettavaksi tontiksi.

Kaavoittaja:

Zatelliitin toisen ehdotusvaiheen suunnittelualueen pinta-ala on noin 77 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 1), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu-, viher- ja liikenne-alueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:21, 33:42, 33:104, 33:107, 33:108 ja 256:36 alueille.

Ehdotan, että Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen ehdotusvaiheen asemakaavan muutos ja laajennus asetetaan nähtäville kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

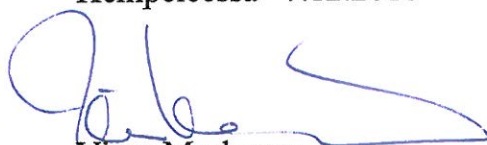
KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää asettaa nähtäville Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa
Kempeleessä 7.12.2016



Virva Maskonen
pöytäkirjanpitäjä