

## Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. ehdotusvaihe

### KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

### LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:21, 33:42, 33:104, 33:107, 33:108 ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 3049 – 3056 ja 26150.

Kaavaehdotus oli nähtävänä 14.12.2016 - 27.1.2017.

Kuulemisaikana saatiin:

- 8 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- Kempeleen valiokuntien kannanotot kaavahankkeeseen kokouksissa tehdyn esittelyn pohjalta
- ei kirjallisia mielipiteitä maanomistajilta ja asukkailta
- keskustelumuistio asukas- ja yleisötilaisuudesta 2.11.2016

#### Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
- Oulun kaupunki / Yhdyskuntalautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan museo Museoviraston edustajana
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Oy
- Kosteikkomaailma
- Kempeleen elinvoimavaliokunta
- Kempeleen palveluvaliokunta
- Kempeleen resurssivaliokunta
- Kempeleen yhteisöllisyysvaliokunta (Asia merkittiin tiedoksi)

#### Vastineet

Seuraavilla sivuilla on kooste laadituista vastineista. Maanomistajilta ja asukkailta tulleet muistutukset on esitetty yhteenvetona. Kaavaehdotuksesta annetut viranomaisten lausunnot on esitetty alkuperäisessä muodossaan ja niihin annettu vastine on esitetty niiden jälkeen.

#### Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet 19.6.2017 (§ 225).

Lausunnon antajille lähetetään ote kunnanhallituksen hyväksyntäpöytäkirjasta, tämän vastineen kansi- ja koostesivut sekä kyseiseen lausuntoon annettu vastine.



## 1. Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskus



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaa

LAUSUNTO

POPELY/355/07.01/2013

27.1.2017

Kempeleen kunta  
Ympäristöpalvelut/ Kaavoitus  
kirjaamo@kempele.fi

Lausuntopyyntönnä 14.12.2016

### LAUSUNTO ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYDEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA

Kaavaehdotus on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

#### Kaupan aluevaraukset

Zatelliitin asemakaavaehdotuksessa on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä (KME). Korttelin tehokkuusluku on 0,40, mikä tarkoittaa n. 70 000 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeutta.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu *Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi* (kma). Merkinällä on osoitettu alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta mahdollista sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Zatelliitti-Zeppelin alueelle osoitettu suuryksiköiden enimmäismitoitus on 80 000 kerrosalaneliömetriä. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeiden hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saavutettavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla.

Alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi. Alueella on vireillä Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, joka on luonnosvaiheessa. Taajaman osayleiskaavoituksen viranomaisyhteistyössä on todettu, että yleiskaavan eteneminen kaupallisten varauksen osalta edellyttää, että 1. vaihemaakuntakaava on voimassa. ELY-keskus toteaa, että Zatelliitin asemakaavaehdotuksen kaupalliset aluevaraukset noudattavat voimassa olevaa maakuntakaavaa. Koska alueella ei ole voimassa kaupalliset aluevaraukset mahdollistavaa yleiskaavaa, asemakaavassa tulee tehdä yleiskaavatasoinen vaikutusten arviointi ottaen huomioon em. maakuntakaavan suunnittelumääräys.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on ollut aiemmat suunnitelmat ja selvitykset mm. taajaman



osayleiskaavan yhteydessä tuotetut aineistot. Kaavaselostuksessa ei ole arvoitu kaupallisia vaikutuksia lainkaan. Otsikon *Palvelut* alla on ai-noastaan todettu alueen kaupallisten palveluiden tason muuttuvan mer-kittävästi. Vaikutusten arvioinnista ei käy ilmi, heikentääkö hanke yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa palvelujen saavutettavuutta alu-eellisesti tai väestöryhmittäin. Lisäksi on selvítettävä, heikentääkö kau-pallisten aluevarusten osoittaminen asemakaavassa erikoiskaupan toi-mintamahdollisuuksia keskusta-alueilla.

## Melu

Asemakaavaehdotusta on laajennettu kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen pohjoiseen ja laajennusalueelle on osoitettu uusi asuinraken-nusten korttelialue (A) moottoritien varteen. Kaavaselostuksen vaikutus-ten arvioinnin mukaan ympäröivä alue ei tuota merkittävää häiriötä tule-valle toiminnalle. Vaikutusten arvioinnissa ei ole käsitelty lainkaan moot-toritien aiheuttaman melun vaikutusta asuinrakennusten korttelialuee-seen eikä kaavaluonnoksessa ole osoitettu asuinrakennusten kortteliin melusuojausta. Moottoritien suunnitelmissa ei ole osoitettu melusuo-jauksia, jotka mahdollistaisivat asumisen sijoittamisen esitettyyn paik-kaan. Asemakaavassa tulee jättää asuinrakennusten kortteliin rakennus-alan ja moottoritien väliin riittävästi tilaa, jotta ilmeisen massiiviset melu-suojaukset voidaan toteuttaa. Melusuojaukset tulee toteuttaa kokonai-suudessaan Kempeleen kunnan kustannuksilla.

Kaavaehdotukseen on merkitty ajoneuvoliikenteen ja raideliikenteen meluvaikutusalumerkinnät sekä raideliikenteen tärinävaikutusalumer-kintä. Kaavassa on annettu julkisivujen ääneneristävyydelle määräys vähintään 35 dB ja määräys, jonka mukaan teollisuusrakennuksia ei saa rakentaa lähemmäs kuin 60 metrin päähän raiteesta. Näitä mää-räyksiä ei ole perusteltu.

Laaditut melu- ja tärinäselvitykset tulee liittää kaavaselostukseen. Uudet melulle herkat kohteet tulee ensisijaisesti osoittaa alueille, joilla melun ohjearvot eivät ylity. Jos kohteita on välttämätöntä sijoittaa melualueille, kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksiin esittää riittävät toimen-piteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Uusien kohteiden osalta tulee soveltaa valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 asetettuja yöai-kaisen melun tiukempia vaatimuksia. Kaavassa tulee antaa yksityiskoh-taisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melues-teistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset tai rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Raideliikenteen meluselvityksessä tulisi ottaa huomioon myös ohiajaviin junien hetkelliset yönaikaiset äänitasot. Kaavamääräyksiin olisi hyvä merkitä tavoitteelliset tärinäsuojauksen tasot, joihin pyritään.

Kaavaehdotuksesta tulee pyytää liikenneviraston lausunto.

## Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus toteaa, että kaavan vaikutusten arviointi kaupallisten palve-lujen osalta ei ole riittävää. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, jossa olisi selvitetty kaupallisten vaikutusten arviointi maakuntakaavan edellyt-tämällä tavalla. Asemakaavaa laadittaessa on näin ollen otettava sovel-tuvin osin huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja laadittava riittävät yleiskaavatasoiset kaupalliset selvitykset ja vaikutusten arviointi.



ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotuksessa osoitettuja moottoritien läheisyydessä sijaitsevia asuinrakennusten korttelialueita ei voida viedä hyväksymiskäsittelyyn ennen kuin kaavamääräyksillä on varmistettu riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavoituksesta tulisi järjestää viranomaisneuvottelu ennen kuin kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn, jotta voidaan varmistaa kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyys ja riittävät melua koskevat määräykset.

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Taina Törmikoski

LIITE

Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä

TIEDOKSI

Liikenne ja infrastruktuuri –vastuualue / Seppo Heikkinen (sähköisesti)  
Ympäristönsuojeluyksikkö / Heli Törrö (sähköisesti)



## Kempeleen kunnan vastine Pohjanmaan ELY –keskukselle

### Kaupan aluevaraukset

Asemakaavan selvityksiä on täydennetty laatimalla yleiskaavatasoinen kaupallinen selvitys koko kunnan alueelta ja selvityksen tuloksien perusteella Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen ja laajennuksen vaikutusten arviointia on täydennetty huomioimalla Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräys.

Kempeleen alueella olemassa olevien kaupallisten palveluiden alueiden eli Zeppelinin ja keskustan alueet eivät kaupallisen selvityksen mukaan riitä täyttämään laskennallista liiketilantarvetta vuonna 2040, mikä on vireillä olevan Taajaman osayleiskaavan tavoitevuosi, mistä johtuen kunnan tulee pystyä mahdollistamaan kaupallisten palveluiden sijoittaminen myös muualle. Selvitysten perusteella on todettu, että hanke ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa heikennä palvelujen saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin.

Asemakaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä eli kaavalla ohjataan sijoittamaan alueelle keskustaan soveltumatonta kauppaa. Kempeleen keskustaan ei ole mahdollista sijoittaa tilaa vaativia kaupan suuryksiköitä eikä keskusta-alueen kehittäminen seudullisesti merkittävien kaupallisten palveluiden alueena ole perusteltua sen sijainti suhteessa Oulun seudun liikenneverkkoon huomioiden. Kunnan tavoitteena on rauhoittaa keskustaa Kempeleentien läpikulkuliikenteeltä ja luoda alueesta kävelypainotteinen tiiviimmän asumisen alue, jolla on monipuoliset palvelut. Zatelliitin eritasoliittymän myötä tilaa vaativan kaupan korttelialue (KME) tulee olemaan Kempeleen alueella parhaiten saavutettavissa oleva kauppapaikka, jolloin sen hyödyntäminen saavutettavuuden näkökulmasta nimenomaan seudullisesti merkittävän kaupan keskittymän paikkana on perusteltavaa. Kun kaupallisia palveluita keskitetään Zatelliitin alueelle mahdollistetaan myös sitä ympäröivien alueiden kehittäminen siten, että Ollakan, Ristisuon ja Asemanseudun väliselle alueelle muodostuu houkutteleva tiiviin asutuksen alue, joka täydentää Kempeleen yhdyskuntarakennetta ja lisää joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä. Kauppapaikkojen saavutettavuutta koskevan selvityksen perusteella on todettavissa, että vaikka ei oteta huomioon kaupan laatua Zatelliitin alueen kaupallinen kehittäminen ei olennaisesti vaikuta keskusta-alueen kehittämisedellytyksiin ja toisaalta, koska Zatelliitin alue on Kempeleen kaupallisten palveluiden kehittämisalueista parhaiten saavutettavissa, se on myös CO2-päästöjen kannalta ensisijainen seudullisen kaupan sijaintipaikka Kempeleessä.

Asemakaavalla ei ole tarkoitus mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamista alueelle. Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu tämän osalta.

### Melu ja muut asiat

Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitetulle alueelle on teetetty meluselvitys, jonka tulosten perusteella vt 4:n ajoneuvomelulta suojautuminen edellyttäisi hyvin merkittävän kokoista melusuojausta, minkä takia uudelleen nähtäville asetettavassa asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa ei osoiteta asuinalueita. Asemakaava-alueen rajausta on pohjoisosassa muutettu.

Rautatieliikenteen tärinäalueen rajausta ja määräyksiä on tarkennettu selvityksen perusteella. Viranomaisneuvottelu on pidetty 8.6.2017.





## 2. Oulun kaupunki / Yhdyskuntalautakunta



Oulun kaupunki  
Yhdyskuntalautakunta

Ote pöytäkirjasta

2/2017

Päivämäärä  
24.01.2017

### **26 § Lausunto Kempeleen kunnan Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksen 2. vaiheesta**

**Dno** OUKA/5048/10.02.01/2013

**Päätöshistoria** Kaupunginhallitus 6.4.2014 (255 §), asemakaavan 1. vaihe

**Tiivistelmä** Kempeleen kunnanhallitus pyytää lausuntoa Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksen 2. vaiheesta, jossa osoitetaan laaja korttelialue uusille vähittäiskaupan suuryksiköille sekä uusia toimitilarakennusten ja asumisen korttelialueita. Asemakaavan 1. vaiheessa 2014 hyväksyttiin alueen liikenneverkko vt 4:n eritasoliittymiseen sekä poikittaiset katu- ja pyörätieyhteydet. Asemakaava-alue sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan vt 4:n länsipuolelle.

### **Esittelyteksti**

Kempeleen kunnan Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksen tarkoituksena on osoittaa taajaman pohjoisosaan vaiheittain toteutettavat uudet liikenneyhteydet sekä varata laajat alueet uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja toimitilarakentamista varten. Nyt käsiteltävässä toisessa vaiheessa asemakaavaehdotuksella on muodostettu 17,5 ha:n liikerakennusten korttelialue (KME), jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä 70 050 kem<sup>2</sup> sekä poikittaisyhteyden pohjoispuolelle sijoittuvat neljä toimitilarakennusten korttelia (KTY), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 68 850 kem<sup>2</sup>. Asemakaava-aluetta on laajennettu pohjoiseen, jonne on osoitettu maatalousalue (MT) sekä Kokkokankaantiehen rajoittuva asuinrakennusten korttelialue (A).

Asemakaava-alueella on edelleen voimassa Oulun seudun yleiskaava, jossa ei ole esitetty Zatelliitin eritasoliittymää eikä kaupan ja toimitilarakentamisen alueita. Eritasoliittymä ja siihen liittyvät katujärjestelyt on kuitenkin osoitettu maakuntakaavassa ja Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Kempele laatii taajaman osayleiskaavan 2040, joka tulee kumoamaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2012, mutta viranomaisneuvottelussa huhtikuussa 2016 päätettiin, että osayleiskaava palautuu luonnosvaiheeseen, koska suunnittelualue on jo osin rakentunut osayleiskaavaluonnoksen vastaisesti.



Maakuntakaavoitus on edennyt asemakaavaprosessin aikana ja maakuntakaavan 1. vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Maakuntakaavassa on käsitelty mm. kaupan palveluverkkoa ja aluerakennetta ja osoitettu vt 4:lle uusi Zatelliitin eritasoliittymä sekä sen ja Zeppelinin välille merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (kma). Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Kaavamääräyksen mukaan Zatelliitti-Zeppelin -vyöhykkeen enimmäismitoitus on 80 000 kem2 ja erikseen esitetyn Zeppelinin suuryksikön enimmäismitoitus on 50 000 kem2.

### **Oulun kaupungin lausunto**

Kempeleen kunta on asemakaavoittanut Zatelliitin aluetta vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa hyväksytyt uudet poikittaiset kadut ja kevyen liikenteen yhteydet alikulkuineen parantavat Kempeleen sisäistä liikennejärjestelmää. Uudet yhteydet ja henkilöliikenteen aloittaminen Kempeleen asemalla palvelevat Oulun seudun eteläosien väestöä ja alueen liikennejärjestelmän toimivuutta. Toisessa vaiheessa asemakaavaehdotuksessa esitetty vähittäiskaupan suuryksikkö ja laaja toimitilarakentaminen aiheuttavat merkittäviä muutoksia koko seudun yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen.

On valitettavaa, että Zatelliitin alueen asemakaavaehdotus poikkeaa voimassa olevasta Oulun seudun yleiskaavasta eikä asemakaavoitus perustu maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti ajantasaiseen yleiskaavaan. Oulun kaupungin 2016 hyväksytty yleiskaava ulottuu kuntarajaan saakka ja vastaavan tasoisen maankäytön suunnittelun tulisi jatkua myös Kempeleen puolella kuntakeskukseen saakka. Yleiskaavasunnittelussa voitaisiin suunnitella yhtenäistä seudullista yhdyskuntarakennetta ja liikenneverkkoa ja sijoittaa erilaiset toiminnot optimaalisesti ja Oulun seudun yhteistä liikennejärjestelmäsuunnitelmaa noudattaen. Voimassa oleva maakuntakaava mahdollistaa Zatelliitin alueelle merkitykseltään seudullisten tilaa vaativan kaupan yksiköiden sijoittamisen enimmäismitoituksen mukaisesti.

Maakuntakaavamääräys edellyttää kaupallisten vaikutusten arviointia yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa mm. palveluiden saavutettavuuteen ja keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytyksiin kohdistuvien vaikutusten selvittämiseksi. Nyt laadittu asemakaavaehdotus ei perustu kaupallisten ja asiointiliikenteestä aiheutuvien vaikutusten osalta riittäviin selvityksiin eikä asemakaavaselostuksessa ole asianmukaisesti selvitetty,





onko asemakaava maakuntakaavassa asetetun enimmäismitoituksen mukainen. Oulun kaupunki toteaa, että asemakaavassa kokonaisuudessaan kaupallisille palveluille esitetyt varaukset ovat ylimitoitettuja Kempeleen kunnan väestön ostovoiman kehitykseen, liiketilan lisätarpeeseen ja Kempeleen nykyiseen liiketilaan nähden. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat asemakaavamääräykset ovat osin ristiriitaisia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen säännösten ja maakuntakaavan määräysten kanssa. Määräyksiä tulee selkeyttää ja niiden tulee yksiselitteisesti ohjata esimerkiksi päivittäistavara-kaupan sijoittumista keskusta-alueen ulkopuolella. Asemakaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota Oulun seudun laatuikäytävään, joka edellyttää mm. yksityiskohtaista suunnittelua, korkeatasoista toteutusta, kevyen liikenteen huomioon ottamista ja ympäristörakentamista sekä lisäksi erityisen huomion kiinnittämistä valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Näiden määräysten noudattaminen kaikessa Zatellittin aluetta koskevassa suunnittelussa ja rakentamisessa on erityisen tärkeää tällä näkyvällä ja koko seudun kannalta keskeisellä paikalla.

|                             |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Liitteet</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Lausuntopyyntö asemakaavaehdotuksesta</li><li>- Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaehdotus 2. vaihe</li></ul> |
| <b>Oheismateriaali</b>      | -                                                                                                                                                            |
| <b>Esittelijä</b>           | Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki                                                                                                                          |
| <b>Päätösesitys</b>         | Yhdyskuntalautakunta antaa Kempeleen kunnanhallitukselle edellä olevan lausunnon.                                                                            |
| <b>Päätös</b>               | <p>Päätösesitys hyväksyttiin.</p> <p>Jäsen Tiina Suutari poistui jäävinä asian käsittelyn ajaksi.</p>                                                        |
| <b>Valmistelijat</b>        | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, yleiskaavapäällikkö Paula Paaanen, puh. 044 703 1233                                                                       |
| <b>Täytäntöönpanotiedot</b> | <p>Ei muutoksenhakuoikeutta.</p> <p>Ote: Kempeleen kunta, ympäristöpalvelut/kaavoitus.</p> <p>Sähköpostitse kirjaamo@kempele.fi</p>                          |





## Yleiskaavan vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä säädetään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. MRL 42 §:n 4 momentin mukaan: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230)”. Hallituksen esityksen (251/2016 vp) edellä mainitun 1.5.2017 voimaan tulleen MRL 42.4 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että MRL 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisen yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla. Käytännössä yleiskaavat eivät aina ole ajantasaisia lain edellyttämällä tavalla ja asemakaavoja laaditaan alueille, joiden yleiskaava on vanhentunut. Muutokset olosuhteissa voivat olla nopeita ja tarvitaan joustavaa reagoimista toimintaympäristön muutoksiin. Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin tällöin maakuntakaavan periaatteet ottaa huomioon. Myös parhaillaan laadittavana olevan yleiskaavan linjaukset ja sisältö olisi mahdollista ottaa huomioon. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena. Tätä taustaa vasten käsillä olevaa Zatelliitin asemakaavassa on mahdollista osoittaa Oulun seudun yleiskaavasta 2020 poiketen seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Taajaman osayleiskaavaehdotusta on valmisteltu rinnakkain Zatelliitin asemakaavan kanssa, joten Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksessa on kyetty soveltuvin osin ottamaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

## Maakuntakaavan määräys

Asemakaavan selvityksiä on täydennetty laatimalla yleiskaavatasoinen kaupallinen selvitys koko kunnan alueelta ja selvityksen tuloksien perusteella Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen ja laajennuksen vaikutusten arviointia on täydennetty huomioimalla Pohjois-Pohjanmaan 1.vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräys.

## Kaupalliset selvitykset

Kempeleen alueella olemassa olevien kaupallisten palveluiden alueiden eli Zeppelinin ja keskustan alueet eivät kaupallisen selvityksen mukaan riitä täyttämään laskennallista liiketilantarvetta vuonna 2040, mikä on vireillä olevan Taajaman osayleiskaavan tavoitevuosi, mistä johtuen kunnan tulee pystyä mahdollistamaan kaupallisten palveluiden sijoittaminen myös muualle. Selvitysten perusteella on todettu, että hanke ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa heikennä palvelujen saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin.

Asemakaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä eli kaavalla ohjataan sijoittamaan alueelle keskustaan soveltumatonta kauppaa. Kempeleen keskustaan ei ole mahdollista sijoittaa tilaa vaativia kaupan suuryksiköitä eikä keskusta-alueen kehittäminen seudullisesti merkittävien kaupallisten palveluiden alueena ole perusteltua sen sijainti suhteessa Oulun seudun liikenneverkkoon huomioiden. Kunnan tavoitteena on rauhoittaa keskustaa Kempeleentien läpikulkuliikenteeltä ja luoda alueesta kävelypainotteinen tiiviimmän asumisen alue, jolla on monipuoliset palvelut. Zatelliitin

eritasoliittymän myötä tilaa vaativan kaupan korttelialue (KME) tulee olemaan Kempeleen alueella parhaiten saavutettavissa oleva kauppapaikka, jolloin sen hyödyntäminen saavutettavuuden näkökulmasta nimenomaan seudullisesti merkittävän kaupan keskittymän paikkana on perusteltavaa. Kun kaupallisia palveluita keskitetään Zatelliitin alueelle mahdollistetaan myös sitä ympäröivien alueiden kehittäminen siten, että Ollakan, Ristisuon ja Asemanseudun väliselle alueelle muodostuu houkutteleva tiiviin asutuksen alue, joka täydentää Kempeleen yhdyskuntarakennetta ja lisää joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä. Kauppapaikkojen saavutettavuutta koskevan selvityksen perusteella on todettavissa, että vaikka ei oteta huomioon kaupan laatua Zatelliitin alueen kaupallinen kehittäminen ei olennaisesti vaikuta keskusta-alueen kehittämisedellytyksiin ja toisaalta, koska Zatelliitin alue on Kempeleen kaupallisten palveluiden kehittämisalueista parhaiten saavutettavissa, se on myös CO2-päästöjen kannalta ensisijainen seudullisen kaupan sijaintipaikka Kempeleessä.

1.5.2017 voimaan tulleen MRL muutoksen myötä keskusta-alueen ulkopuolelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikön perusteena tulee olla palvelujen saavutettavuus eikä kriteerinä ole enää kaupan laatu. Asemakaavalla ei kuitenkaan ole tarkoitus mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamista alueelle. Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu tämän osalta.

### **Oulun seudun laatukäytävä**

Oulun seudun laatukäytävän varteen sijoituville yritystonteille on laadittu rakennustapaohjeet, jotka täydentävät kaavassa annettuja määräyksiä.



### 3. Pohjois-Pohjanmaan museo

**OULU**

Museo- ja tiedekeskus  
Luuppi

Lausunto

OUKA/5048/10.02.01/2013

23.01.2017

Kempeleen kunta  
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus  
PL 12  
90441 KEMPELE  
[kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi)

Viite

Lausuntopyyntö 14.12.2016

Asia

**Kempele, Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys (Keskusta/Asemanseutu, Ristisuo, Honkanen/Kokkokangas, Linnakangas/Linnakangas, Kempeleen kunta), OAS**

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Kempeleen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka koskee Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. ehdotusvaihetta. Asemakaavamuutos koskee Ristisuon kortteleita 3040, 3049, 3051; Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Hankealue sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan, Eteläsuomentien ja Kokkokankaantien väliin, jossa aluetta halkoo 4-tien linjaus. Zatelliitin toisessa ehdotusvaiheessa osoitetaan Zatelliitin kaupallisia palveluita ja liikeyrityksistä sekä viedään asema- ja viheralueen pohjoispuolen pelto- ja asuinalueet. Ensimmäisessä ehdotusvaiheessa on käsitelty liikenneverkko 4-tien eritasoliittymät sekä poikittaiset katu- ja pyörätieyhteydet (hyväksytty 2014).

Esitetyt uudet liiketilat ja kaupalliset palvelut on sijoitettu liikenteelliset helposti saavutettaviksi ja laadittu suunnitelma noudattaa Oulun seudun kuntien yhteistyönä tehdyn sopimuksen, laatuikäytävän tavoitteita. Asemakaavan tavoitteena on myös tarkistaa alueen liike- ja toimitilarakentamisen tehokkuutta. Ehdotus noudattaa pitkälti eteläisemmän Zepelliinin ylikäytävän molemmiin puoliin rakentamisen tehokkuutta. Uusissa toimitila- ja liikeyrityksissä suurin sallittu kerrosaluku on mahdollistettu kolmeen kerrokseen, joka antaa tehokkuusluku  $e=0,4$  huomioiden myös tonteille väljyyttä. Toisaalta tilaa vievän suurkaupan, KME- kortteliin (3050) autopaikkavaatimus  $1/25m^2$  ( $A=70\ 000m^2$ ) vastaa n.2800 ap, joka mittavana paikoituskenttä tulee näkymään maisemakuvassa; maanalaista tilaa ei sallita. Jatkosuunnittelussa paikoituksen sijainnin määrittelyyn ja tulee kiinnittää huomiota 4-tien suunnan näkymissä.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa on yksittäinen maaseutumainen pihapiiri, jonka yhteyteen on kaavoitettu vastaavanlaisia väliä, kookkaita asuinrakennustontteja. Alue liittyy Kokkokankaantien seudullisen kokoojien maisemakuvaa yhdessä korttelin 3056 etelänpuoleisen avoimen maa- ja metsätalousalueeksi jätetyn maisemakuvallisen ympäristöä. Kokkokankaantien varteen sijoittuu yksi Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmassa (2008) esiin nostettu vanha Kerttulan pihapiiri (tilan ajoitus osin 1800-luvulta), jonka läheisyyteen sijoittuu P- /palvelukortteli. Sen sijoitus 4-tien itäpuolelle (korttelissa 26150) keskittää uusin asuinalueiden, Kokkokankaan ja Linnakankaan asuinalueiden lähipalveluja. P-korttelin tonteille on kaavamääräyksissä mahdollistettu palveluihin liittyvät henkilökunnan asunnot. Korttelikohtaisilla erillisillä numeroindeksillä on määritelty kulloisenkin kortteliin kohdis-





tuvia erityismääräyksiä varsin perusteellisesti, niiden tavoitteena mm. on luoda laadukasta rakentamista, yhteydet ja verkostot (laatukäytävä), ympäristön suojelun huomioonottamista (pohjavesialue), rakentamisrajoitteita (maapohjan kantavuus) sekä hulevesien viivytys. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa esitetystä Zateiliitin poikittaisliittymään liittyvän asemakaavamuutoksen ja laajennuksen 2. ehdotusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pasi Kovalainen  
Kulttuuriperintötyön johtaja

Yli-Suutala Anita  
Rakennustutkija

Tiedoksi

Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut  
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

## Kempeleen kunnan vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle

Asemakaavaehdotuksesta on poistettu autopaikkavelvoite. Autopaikkojen määrä ratkeaa tarkemmassa suunnittelussa. Kunta on laatinut yritystonteille rakennustapaohjeet, joilla ohjataan tarkemmin ottamaan huomioon toteutuksen vaikutus maisemakuvaan.



## 4. Pohjois-Pohjanmaan museo Museoviraston edustajana

27.01.2017

Kempeleen kunta  
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus  
PL 12  
90441 KEMPELE  
(kirjaamo@kempele.fi)

Viite: Lausuntopyyntö nro 14.12.2016

Asia: **KEMPELE Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. vaiheen ehdotus**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Kempeleen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. vaiheen kaavaehdotuksesta. Asemakaavamuutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049, 3051; Linna-kankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Laajennus sijoittuu tilojen RN 33:12, 33:14, 33:21, 33:42, 33:104, 33:107, 33:108 ja 256:36 alueille. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Toisen vaiheen suunnittelualue (noin 77 ha) sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjois-osaan, Eteläsuomentien ja Kokkokankaantien väliin, pääosin aluetta halkovan 4-tien länsipuolelle. Ensimmäisessä, vuonna 2014 hyväksytyssä vaiheessa osoitettiin uusi poikittaisyhteys ja uusi moottoritien liittymä sekä kumottiin osa voimassa olleesta kaavassa merkityistä korttelialueista ja tieyhteyksistä. Toisessa vaiheessa alueelle osoitetaan kaupallisia palveluita ja liikerakentamista sekä viedään asemakaavaan alueen pohjoisosan pelto- ja asuinalueet.

Museovirasto on lausunut ensimmäisen vaiheen luonnoksesta (16.1.2014) ja ehdotuksesta (5.6.2014) arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Toisen vaiheen kattama suunnittelualue sijaitsee pääosin ensimmäisen vaiheen kattamalla alueella eroten siitä vain pienen alueen eteläosassa sekä laajemman pohjoisosassa sijaitsevan laajennuksen osalta.

Laajennusalueet ovat vanhaa ja alavaa viljelysmaata pääosin noin 5 – 7,5 metrin korkeudella nykyisestä merenpinnasta. Alueilta ei tunneta esihistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai löytöjä, ja sellaisten löytyminen alueelta on hyvin epätodennäköistä. Historiallisen ajan asutusta ei alueilla ole sijainnut.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. vaiheeseen liittyvän asemakaavamuutoksen ja laajennuksen ehdotuksesta.

Pasi Kovalainen  
Kulttuuriperintötyön johtaja

Mika Sarkkinen  
Arkeologi

Tiedoksi

Museovirasto / Kulttuuriympäristön suojelu  
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

## Kempeleen kunnan vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle Museoviraston edustajana

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakartalle.



## 5. Pohjois-Pohjanmaan liitto

27.1.2017

Kempeleen kunta  
[kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi)

Viite: lausuntopyyntö 14.12.2016

Lausunto Kempeleen Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavan 2. vaiheen ehdotuksesta

Kempeleen keskustaajaman pohjoispuolelle sijoittuvassa Zatelliitin alueen asemakaavaehdotuksessa osoitetaan paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden, muun liikerakentamisen ja toimitilojen sekä asuinrakennusten korttelialueita. Alueen liikenneyhteydet, mm. moottoritien eritasoliittymä on osoitettu v. 2014 hyväksytyssä asemakaavassa. Kempeleen taajaman osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä 2012 ja palautunut 2016 uuteen luonnosvaiheeseen. Alueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on v. 2005 vahvistettu Oulun seudun yleiskaava 2020. Se on kuitenkin vanhentunut mm. asemakaavassa ja Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa osoitetun eritasoliittymän ratkaisun osalta. Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu merkinnällä KME liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Rakennusoikeus on 70050 kem2.

Alueella on voimassa 23.11.2015 vahvistettu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava, jossa on osoitettu vt 4:n eritasoliittymä, taajamatoimintojen alue A sekä merkinnällä kma vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue Zatelliitti – Zeppelin. Koko kma-alueen kaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on yhteensä 80 000 kem2. Aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

*”Alueelle voidaan osoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä myös keskustatoimintojen alueiden ja kaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle.*

*Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavaran kauppaa. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisväyhykkeen hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen.”*

Asemakaavaehdotus on maakuntakaavassa osoitetun Oulun seudun yhdyskunta- ja kaupan palvelurakenteen periaatteiden mukainen, mutta ei kaikilta osin vastaa maakuntakaavan suunnittelumääräyksiä. Asemakaavan selostuksessa ei ole käsitelty kaupan vaikutuksia maakuntakaavan edellyttämässä laajuudessa. Kaupan suuryksiköille esitetyn rakennusoikeuden suhdetta koko kma-alueen toteutuneeseen ja kaavoituksella mahdollistettavaan mitoitukseen tulee myös tarkastella. Vireillä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa korostetaan hallituksen esityksen mukaan kaupan suuryksiköiden sijoittumisperusteena saavutettavuutta eri kulkumuodoilla, joten siltäkin osin kaavaratkaisun perusteita on syytä täydentää.

Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei muilta osin ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

POHJOIS-POHJANMAAN LIITTO

vs. suunnittelujohtaja

  
Olli Eskelinen





## Kempeleen kunnan vastine Pohjois-Pohjanmaan liitolle

Kaupan suuryksiköille esitetyn rakennusoikeuden suhdetta koko kma-alueen toteutuneeseen ja kaavoituksella mahdollistettavaan mitoitukseen on tarkasteltu ja asemakaavaehdotuksen ratkaisuja ja vaikutusten arviointeja on selvityksiin perustuen tarkennettu eri kulkumuotojen saavutettavuuden näkökulmasta.



## 6. Kempeleen Vesihuolto Oy

### **Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. ehdotusvaihe - Kempeleen Vesihuolto oy:n huomautukset**

Harri Lahtinen [harri.lahtinen@kempeleenvesihuolto.fi]

**Lähetetty:** 2. tammikuuta 2017 13:28

**Vastaanottaja:** Kirjaamo

**Kopio:** Kuukasjärvi Mari; Muraja Kaija; Degerman Ruusa; Hannu Roikola [hannu.roikola@kempeleenvesihuolto.fi]; Sami Ahvenniemi [sami.ahvenniemi@kempeleenvesihuolto.fi]

**Liitteet:** Zatelliitin\_poikittaisyhte~1.pdf (112 kt) ; Zatelliitin\_poikittaisyhte~2.pdf (74 kt) ; Zatelliitin\_poikittaisyhte~3.pdf (135 kt) ; Zatelliitin\_poikittaisyhte~4.pdf (153 kt) ; Zatelliitin\_poikittaisyhte~5.pdf (130 kt) ; Zatelliitin\_poikittaisyhte~6.pdf (194 kt)

Hei,

Viite: Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. ehdotusvaihe.

Kempeleen Vesihuolto oy huomauttaa oheisiin karttaliitteisiin (6 kpl) kirjatut asiat.

- karttahuomautus 01: korttelin 3040 länsilaidalla johtoaluemerkintöjen lisääminen
- karttahuomautus 02: johtoaluemerkinnän lisääminen v. 2016 rakennetuille runkojohdoille
- karttahuomautus 03: korttelin 3050 mahdollinen johtojen siirto ja em. korttelin pohjoispuolisen johtoaluevarauksen suoristaminen
- karttahuomautus 04: johtoaluevaraukset kortteleiden 3052, 3053 ja 3054 alueella
- karttahuomautus 05: Korttelin 26150 vesihuollon rakentaminen Komeetantien ali
- karttahuomautus 06: Saarelantien pumppaamo, maininta mahdollisesta siirtotarpeesta (selviää tarkemmassa suunnittelussa)

Harri Lahtinen

-----  
Harri Lahtinen, verkostopäällikkö  
Kempeleen Vesihuolto oy  
Kurikkatie 14, 90440 Kempele  
puh. 0400 584 236  
www.kempeleenvesihuolto.fi

## Kempeleen kunnan vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu saatujen kommenttien perusteella.





Pasi Jokinen  
Voimatie 2  
90440 Kempele  
08-3101532 / 0400 230 552

24.1.2017

Kempeleen kunta  
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus  
PL 12  
90441 Kempele

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zateiliitin poikittaisyhteys 2. ehdotusvaihe

### Lausunto

Alueen sähköistäminen vaatii, että alueelle rakennetaan muuntoasemia ja ja 20 kV:n maakaapeleita.

Pyydämme, että lisäätte kaavakarttaan kaavakarttaan reitin maanalaiselle kaapelille liitteessä esitettyyn sijaintiin ja 10 metrin säteellä piirretyn suojavyöhykkeen muuntoaseman ympärille. Suojavyöhykkeelle ei voi rakentaa.

Korttelin 3050 alueelle sijoitetaan kaavaindeksin mukaisesti tarvittavat muuntamot ja maakaapelit. Niiden sijainti ja määrä tarkentuu kun alueen suunnittelu etenee.

Kyseisen asemakaavamuutoksen vuoksi Oulun Seudun Sähkö joutuu purkamaan noin 800 metriä vuonna 1991 rakennettua PAS120- johtoa. Kyseisen johtotyyppin yksikköhinta on Energiaviraston mukaan 35.100 €/km ja pitoaikaväli 45 vuotta.

Näin ollen esitämme kaavoitusmuutoksen aiheuttamasta johdon ennen aikaisesta purkamisesta:

$$\frac{(2017-1991)}{45} * 0,8 \text{ km} * 35.100 \text{ €} \approx 16.200 \text{ € korvausta.}$$

Ystävällisin terveisin

Pasi Jokinen  
verkkoaluevastaava  
Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

### LIITTEET

Asemakaavaluonnos merkintöineen  
Aikaisempi lausunto

Oulun Seudun Sähkö

Voimatie 2, 90440 Kempele. Puh. (08) 310 1460, faksi (08) 310 1405 / Y-tunnus 187612-7  
www.oulu-seudun-sahko.fi



Jukka Raitio

Kempeleen kunta / Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

Mari Kuukasjärvi

PL 12

90441 KEMPELE

Lausunto Zateeliitin poikittaisyyhteys

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy varaa tulevaan kaavaehdotukseen alueen sähköistystä varten liitekartan mukaiset 20kV:n maakaapelireitit sekä puisto- ja muuntamopaikat.

**Korttelin 3050** läpimenevän 20kV:n ilmajohdon siirtokustannuksista vastaa Kempeleen kunta.

**Kaavaehdotuksessa olevien, nykyisten 20kV:n ja 0,4kV, johtojen siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.**

## YHTEISTYÖTERVEISIN

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy



Verkkoaluevastaava

Jukka Raitio

LIITTEET: Muuntamo ja johtoalue varaukset on esitetty kartassa 1 ja 2  
sekä niihin merkitty nykyiset 20kV johdot

## Kempeleen kunnan vastine Oulun seudun sähkölle

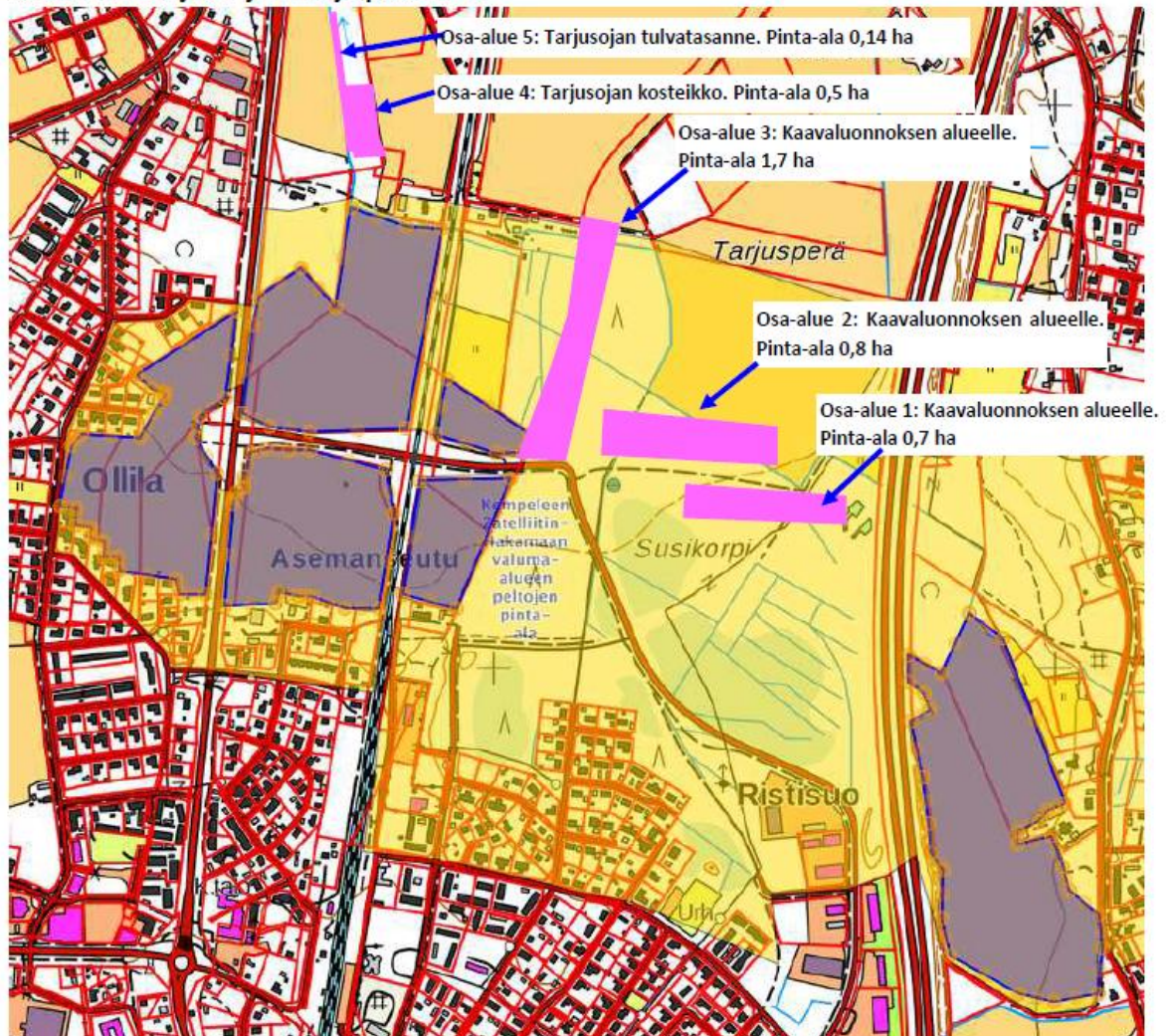
Asemakaavaehdotusta on tarkistettu saatujen kommenttien perusteella.



## 8. Kosteikkomaailma

### 2 ZATELLIITIN – HAKAMAAN KOSTEIKOT TARJUSOJAN VALUMA-ALUEELLA

#### 2.1 Kosteikkojen sijainnit ja pinta-alat



### Kosteikkomaailmalle

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu saatujen kommenttien tarkistettu saatujen kommenttien perusteella.

## 9. Kempeleen elinvoimavaliokunta

Elinvoimavaliokunta

§ 4

08.12.2016

### ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS / ELINVOIMAVALIOKUNNAN LAUSUNTO

51/10.02.03/2014

ELIVK 4

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 050 4636 504

Kunnanhallitus asetti nähtäville Zateelliitin poikittaisyyhteyttä koskevan asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksen. Maankäyttöpäällikkö Petri Joro esitteli kaavaa. Valiokunta keskusteli ja ohjasi asiaa.

#### **Elinvoimavaliokunnan ohjaus**

Muuten voidaan edetä kaavaehdotuksen mukaisesti, mutta tilavien puutarhatonttien alueelle ei esitetä tällä hetkellä rakentamisaluetta.

### Elinvoimakunnan ohjauksen huomiointi kaavaehdotuksessa

Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitetulle alueelle on teetetty meluselvitys, jonka tulosten perusteella vt 4:n ajoneuvomelulta suojautuminen edellyttäisi hyvin merkittävän kokoista melusuojausta, minkä takia uudelleen nähtäville asetettavassa asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa ei osoiteta asuinalueita. Asemakaava-alueen rajausta on pohjoisosassa muutettu elinvoimavaliokunnan ohjauksen mukaiseksi.



## 10. Kempeleen palveluvaliokunta

Palveluvaliokunta

§ 3

17.01.2017

### ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS/PALVELUVALIOKUNNAN LAUSUNTO

51/10.02.03/2014

PALVK 3

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 050 4636 504.

Kunnanhallitus asetti nähtäville Zateelliitin poikittaisyyhteyttä koskevan asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksen.

Asemakaavahanke sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan, Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin. Zateelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavan muutosprosessi on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa syksyllä 2014 hyväksytyllä asemakaavalla osoitettiin uusi poikittaisyyhteys Linnakankaalta Ollilaan sekä uusi moottoritien eritasoliittymä (Kempeleenportti). Samalla kumottiin alueella voimassa olleessa kaavassa merkityt liikerakennusten korttelialueet sekä pohjoisemmaksi esitetty poikittaisyyhteys. Nyt nähtäville asetettavassa Zateelliitin asemakaavan toisessa ehdotusvaiheessa osoitetaan Zateelliitin alueelle kaupallisia palveluita ja liikerakentamista sekä viedään asemakaavaan alueen pohjoispuolen pelto- ja asuinalueet.

#### **Palveluvaliokunnan ohjaus:**

Palveluvaliokunta on tyytyväinen esitettyyn asemakaavaehdotukseen.

#### **Lisäksi keskusteluissa**

- nähtiin tilavien A –tonttien tukevan olemassa olevaa asuinalueita
- kyseltiin, voiko olla marjanviljelyä, pensasalueita
- kannettiin huolta peltoalueiden (MA) säilymisestä
- ja yritysalueen ilmeestä
- laatukäytävän huomioon ottaminen (Petri selosti kerroskorkeus- ja julkisivukorkeusohjeita) tyydytti

Kirjasi ylös 17.1. Kaija



## Palveluvoimavaliokunnan ohjauksen huomiointi kaavaehdotuksessa

Palveluvalliookunnan ohjauksen mukaisesti kaavaehdotuksessa on kiinnitetty huomiota rakentamisen laatuun ja näkyvyyteen laatimalla yritystontteja koskevat rakennustapaohjeet. Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitetulle alueelle on teetetty meluselvitys, jonka tulosten perusteella vt 4:n ajoneuvomelulta suojautuminen edellyttäisi hyvin merkittävän kokoista melusuojausta, minkä takia uudelleen nähtäville asetettavassa asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa ei osoiteta asuinalueita. Asemakaava-alueen rajausta on pohjoisosassa muutettu.





## 11. Kempeleen resurssivaliokunta

Resurssivaliokunta

§ 3

23.01.2017

### ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS / RESURSSIVALIOKUNNAN LAUSUNTO

51/10.02.03/2014

RESVK 3

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Petri Joro p. 050 4636 504

Kunnanhallitus on asettanut nähtäville Zateelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksen.

Asemakaavahanke sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan, Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin. Zateelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutosprosessi on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa syksyllä 2014 hyväksytyllä asemakaavalla osoitettiin uusi poikittaisyhteys Linnakankaalta Ollilaan sekä uusi moottoritien eritasoliittymä (Kempeleenportti). Samalla kumottiin alueella voimassa olleessa kaavassa merkityt liikerakennusten korttelialueet sekä pohjoisemmaksi esitetty poikittaisyhteys.

Nyt nähtäville asetetussa Zateelliitin asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksessa osoitetaan Zateelliitin alueelle kaupallisia palveluita ja liikerakentamista sekä viedään asemakaavaan alueen pohjoispuolen pelto- ja asuinalueet.

#### **Resurssivaliokunta (23.1.2017):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että Zateelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan toinen ehdotusvaihe voidaan viedä esitellyllä tavalla jatkovalmisteluun. Asemakaavan pohjoisosassa oleva puistotontti sekä Väärälän alueen kokonaisuus ehdotetaan jätettäväksi kaavasta tässä vaiheessa pois. Valiokunta näkee, että alueen rakentamisessa on otettava laatu ja näkyvyys huomioon, koska kyseessä on merkittävä alue.

### Resurssivaliokunnan ohjauksen huomiointi kaavaehdotuksessa

Resurssivaliokunnan ohjauksen mukaisesti kaavaehdotuksessa on kiinnitetty huomiota rakentamisen laatuun ja näkyvyyteen laatimalla yritystontteja koskevat rakennustapaohjeet. Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitetulle alueelle on teetetty meluselvitys, jonka tulosten perusteella vt 4:n ajoneuvomelulta suojautuminen edellyttäisi hyvin merkittävän kokoista melusuojausta, minkä takia uudelleen nähtäville asetettavassa asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa ei osoiteta asuinalueita. Asemakaava-alueen rajausta on pohjoisosassa muutettu resurssivaliokunnan ohjauksen mukaisesti. Resurssivaliokunnan tarkoittama puistotontti on osoitettu kaavaehdotuksessa todellista käyttötarkoitusta vastaavalla MT-merkinnällä.





## 12. Kempeleen yhteisölisyyysvaliokunta

Yhteisölisyyysvaliokunta

§ 3

01.02.2017

### ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS / ASEMAKAAVA

YHTVK 3

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:21, 33:42, 33:104, 33:107, 33:108 ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 3049 – 3056 ja 26150. Laajentunut kaava-alue esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.11.2016.

Asemakaavahanke sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan, Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin. Zateelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutosprosessi on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa syksyllä 2014 hyväksytyllä asemakaavalla osoitettiin uusi poikittaisyhteys Linnakankaalta Ollilaan sekä uusi moottoritien eritasoliittymä (Kempeleenportti). Samalla kumottiin alueella voimassa olleessa kaavassa merkityt liikerakennusten korttelialueet sekä pohjoisemmaksi esitetty poikittaisyhteys. Nyt nähtäville asetettavassa Zateelliitin asemakaavan toisessa ehdotusvaiheessa osoitetaan Zateelliitin alueelle kaupallisia palveluita ja liikerakentamista sekä viedään asemakaavaan alueen pohjoispuoliset pelto- ja asuinalueet.

Maankäyttöpäällikkö Petri Joro esitteli kaavamutosta.

#### **Yhteisölisyyysvaliokunta:**

Valiokunta keskusteli vilkkaasti kaavamutoksesta ja oli tyytyväinen valaisevaan esitykseen. Kaavan muutos merkittiin tiedoksi.

## Yhteisölisyyysvaliokunnan ohjauksen huomiointi kaavaehdotuksessa

Yhteisölisyyysvaliokunnan ohjaus ei vaikuttanut kaavaehdotukseen tehtävinä muutoksina.

