

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys, 2. vaihe / viranomaisneuvottelu II

Paikka Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Aika 8.6.2017 klo 15:00-16:15

Paikalla

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski (POPELY)
Alueidenkäytön asiantuntija Elina Saine (POPELY)
Kaavoituspäällikkö Mari Kuukasjärvi (Pohjois-Pohjanmaan liitto)
Maankäyttöpäällikkö Petri Joro (Kempele)
Kaavasunnittelija Ruusa Degerman (Kempele)
Liikennesuunnittelija Erkki Saranoja (Ramboll)
Projektipäällikkö Kristiina Strömmer (Sweco)

1. Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Sovittiin, että Törmikoski toimii puheenjohtajana ja Degerman laatii muistion.

2. Asialistan hyväksyminen

Hyväksyttiin asialista.

3. Zatelliitin asemakaavamuutos ja kunnan vastineet ehdotuksesta saatuun palautteeseen

Todettiin, että päivitetty asemakaavaselostus, asemakaavaehdotus sekä kaavaehdotuksesta saatu palaute ja niihin esitettävät vastineluonnokset on lähetetty etukäteen kokouskutsu liiteaineistona. Degerman esitteli Zatelliitin asemakaavamuutoksen taustaa ja kertoi millä tavalla saatu on otettu huomioon. Todettiin, että kaava tullaan laittamaan uudelleen nähtäville, sillä palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehtävä muutoksia, joita ei ole pidettävä vähäisinä. Sovittiin, että neuvottelussa esitelty diaesitys tulee muistion liitteeksi.

4. Asemakaavaehdotuksen kaupallisten vaikutusten arviointi ja suhde maakuntakaavaan

Degerman esitteli kaavaratkaisujen kaupallisten vaikutusten arviointia ja totesi, että kunnan käsityksen mukaan vaikutusten arvioinnin perusteella asemakaavassa voidaan esittää kauppatontille (KME) ehdotuksen mukainen määrä rakennusoikeutta. Lähtökohtana asemakaavan muutoksessa on keskittää maakuntakaavassa osoitetulle kma-alueelle määritellyn enimmäismitoituksen puitteissa kaupalliset toiminnot KME-kortteliin Komeetantien eteläpuolelle. Maakuntakaavamääräyksen mukaisesti esitetty asemakaavaratkaisu perustuu yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa laadittuun riittävään selvitykseen siitä, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden kanssa heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla. Uuden eritasoliittymän rakentaminen on jo aloitettu, mikä tukee toimivien liikenneyhteyksien näkökulmasta asemakaavaehdotuksen mukaisen hankkeen toteuttamista, mikä on myös juuri voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen saavutettavuutta korostavan tavoitteen mukainen. Asemakaavassa esitetyllä maankäyttöratkaisulla luodaan edellytykset kunnan sisäisen joukkoliikenteen kehittämiselle sekä kevyen liikenteen yhteyksien verkon täydentämiseen.

Kempeleen kunnan alueelle laaditun kaupallisen selvityksen mukaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus ei riitä kattamaan Kempeleen kaupan laskennallista tilantarvetta vuoteen 2040, joten asemakaavaehdotuksen mukainen poikkeaminen enimmäismitoituksesta on perusteltua. Asemakaavassa osoitettava rakennusoikeuden määrä ylittää maakuntakaavassa määritellyn enimmäismitoituksen 11 %, mutta tätä ylitystä ei ole pidettävä merkittävänä ja se on Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 ja Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaavamutoksen valmistelun yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen tulosten mukaan perusteltavissa. Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa kma-alueelle osoitetun enimmäismitoituksen kohdistaminen suppeammalle alueelle on selvityksen johtopäätösten mukaan sekä kaupan toimintaedellytysten että yhdyskuntarakenteen näkökulmasta perusteltua.

5. Asemakaavan melu- ja tärinä määräykset

9.6.2017

Asemakaavaehdotuksen melu- ja tärinä määräyksiä on täydennetty ensimmäisen ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen. Degerman esitti neuvottelussa, että rautatieliikenteen tärinäalueen kaavamääräykseksi tulisi: ”*Rautatieliikenteen tärinäalueella tulee rakennuspaikkakohtaisella selvityksellä varmistaa kohteen soveltuvuus kyseiselle alueelle.*”

6. Asemakaavan tavoiteaikataulu

Degerman kertoi, että asemakaava on tarkoitus käsitellä seuraavassa kunnanhallituksessa ja laittaa ehdotus uudestaan nähtäville. Tavoitteena on saada ehdotus hyväksyttäväksi syksyn ensimmäisessä kunnanhallituksessa, mikäli ehdotusvaiheessa saadusta palautteesta ei ilmene merkittäviä muutostarpeita. Törmikoski ja Kuukasjärvi kommentoivat, että aikataulussa tulee huomioida kesäloma-aika ja nähtävillä oloa olisi syytä jatkaa elokuun puoleen väliin.

7. Viranomaisten puheenvuorot

Kuukasjärvi kertoi, että maakuntaliitossa on lähdössä liikkeelle Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 –selvityksen päivittäminen. Selvitys laadittiin 1. vaihemaakuntakaavaa valmisteltaessa, ja sitä täydennettiin ja tarkistettiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen (loppuraportti 31.10.2011, täydennysselvityksen loppuraportti 14.6.2013). Kaupan ohjauksen lainsäädäntöpohja muuttui 1.5.2017 maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tultua voimaan. Muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikkömitoitus kasvoi, keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus poistettiin ja kaupan laatua koskevat määräykset poistettiin. Lakimuutoksen lähtökohdat otettiin huomioon jo 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineistossa, ja kauppaa koskevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkistettiin kaavaluonnokseen. Selvityspäivityksessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain muutosten vaikutuksia Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkkoon. Loppuraportissa annetaan esitykset kauppaa koskevien merkintöjen ja määräysten tarkistamisesta 3. vaihemaakuntakaavan ehdotukseen. Selvityksen on määrä valmistua syyskuussa 2017.

Tällä hetkellä kaupan osalta on voimassa 1.vaihemaakuntakaava ja asemakaavan tulee noudattaa siinä annettuja määräyksiä. Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) suunnittelumääräyksen mukaan *Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden*

9.6.2017

kehittämisyöhykkeen 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.

Kuukasjärvi esitti maakuntaliiton kantana, että maakuntakaavan suunnittelumääräys on asemakaavaehdotuksessa huomioitu riittävästi, ja kaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden mukainen, vaikka siinä esitetty rakennusoikeuden määrä ylittääkin maakuntakaavassa kma-alueelle määritellyn enimmäismitoituksen. Ylitys on perusteltavissa kunnan tilaamien selvitysten pohjalta (*Kempeleen kunta, kaupallinen selvitys, Ramboll Oy, loppuraportti 27.5.2017 sekä vielä hieman kesken oleva opiskelijatyö Kauppapaikkojen saavutettavuus ja ilmastovaikutukset Kempeleessä*).

Saine kommentoi tärinämääräyksen osalta, että sen muotoilu tulee, olla sellainen, että mahdollinen tärinä tulee huomioiduksi rakentamisessa, ja tarvittaessa voidaan esittää tavoitteelliset tasot.

Törmikoski välitti ELY-keskuksen ympäristösuojeluyksikön asiantuntijoiden kommentit neuvotteluun osallistuneille:

Maria Ekholm-Peltosen kommentin mukaan pv1-alueen määräys ja kaavan pohjavesialueista annettu yleismääräys ovat lausuntoviranomaisen osalta keskenään ristiriidassa. Kaavamääräyksiä voisi muuttaa niin, että molemmissa määräyksissä todettaisiin kumpikin lausuntopyyntötaho tai vaihtoehtoisesti niin, että lausuntopyyntötahot todetaan vain yleismääräyksessä. Pv-1 -kaavamääräyksessä tulisi korostaa YSL:n ja vesilain mukaista pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskieltoa.

Heli Törtön kommentit koskivat kaavassa on moottoritien länsipuolelle osoitettujen asuinalueiden ja tiealueen väliin osoitettu suojavihervyöhyke, jolle voidaan kaavan mukaan toteuttaa melusuojaus. Kaavassa ei kuitenkaan ole annettu määräyksiä rakennettavasta melusteestä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta.

Kaavatyön yhteydessä tulee laatia moottoritien läheisyyteen osoitettuja asuinrakennusten korttelialueita koskeva asemakaavan meluselvitys, joka sisältää selvityksen toteutettavista meluntorjuntatoimenpiteistä

9.6.2017

yksilöitynä. Meluselvityksessä tulee esittää kyseistä aluetta koskeva kartta, jossa on esitetty merkityksellisiin ohjearvoihin verrattavissa olevat meluvyöhykkeet 5 dB:n välein toteutuneen kaavan mukaisessa tilanteessa ilman meluntorjuntaa ja toteutuneen kaavan mukaisessa tilanteessa kun meluntorjunta on toteutettu. Meluselvityksen perusteella kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteistä (kuten meluesteen korkeudesta ja sijoittamisesta) ja melulle herkkien kohteiden muusta suojaamisesta. Laadittu meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamääräyksiin on hyvä merkitä tavoitteelliset tärinäsuojauksen tasot, joihin pyritään.

Törmikoski kommentoi neuvottelussa esiteltyjä kaavaratkaisuja ja totesi, että mikäli rakennustapaohjeiden halutaan olevan velvoittavia, se tulee todeta kaavamääräyksissä ja lisäksi määritellä tarkemmin, mitkä rakennustapaohjeiden määräykset ovat velvoittavia. Käytännössä se voi olla aika vaikeaa. Kuukasjärvi kommentoi tähän, että selkeintä on esittää rakentamista ohjaavat asiat kaavamerkintöjen selityksissä, suunnitteluosituksissa ja / tai asemakaavamääräyksissä, sillä rakennustapaohjeita voidaan myöhemmin joutua muuttamaan, eikä asemakaavan hyväksynnän yhteydessä esitetyt rakentamista ohjaavat tavoitteet välttämättä enää toteudu.

Törmikoski totesi, että 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. Kaavoituksen vaikutukset tulee selvittää ja kaavassa tulee antaa vaikutusten arvioinnin perusteella tarvittavat mm. vähittäiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa koskevat määräykset. Törmikosken mukaan mikäli alueelle sallitaan yhteensä alle 4000 kerrosneliometriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja, tämän tulee käydä yksiselitteisesti ilmi kaavamääräyksistä. Mikäli alueelle halutaan asemakaavassa sallia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä eli yhteensä enemmän kuin 4000 kerrosneliometriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja, tulee laatia neuvottelussa esitettyä kaupallista selvitystä yksityiskohtaisempi selvitys, sillä päivittäistavarakauppa aiheuttaa erityyppisiä vaikutuksia, kuin muu vähittäiskauppa. Taajaman osayleiskaavan 2040 pohjaksi laaditussa Kempeleen kaupallisessa selvityksessä ei ole selvitetty erikseen niitä vaikutuksia, joita päivittäistavarakaupan suuryksiköt aiheuttaisivat Oulun

9.6.2017

kaupunkiseudulle. Sen vuoksi niissä asemakaavahankkeessa, joissa halutaan osoittaa päivittäistavaran suuryksiköitä, tulee erikseen selvittää, mitä vaikutuksia ko. suuryksiköt aiheuttavat. Mikäli asemakaavassa osoitettavan päivittäistavarakaupan koko rajataan alle suuryksikön rajan (1.5.2017 alkaen 4000 kem²), tällaista selvitystä ei tarvitse erikseen laatia.

Törmikoski totesi ELY-keskuksen alueidenkäyttöryhmän näkemyksenä, että neuvottelussa esitetyt selvitykset ovat (em. päivittäistavaraa koskevat kommentit huomioiden) riittäviä ja asemakaavan voidaan katsoa soveltuvin osin täyttävän yleiskaavan sisältövaatimukset. Törmikoski totesi, että lähtökohtaisesti asemakaavoituksen tulisi perustua voimassa olevaan yleiskaavaan. Ottaen huomioon Oulun seudun yleiskaavan 2020 vanhentuneisuuden kaupan osalta ja sen jälkeen voimaan tulleen 1.vaihemaakuntakaavan sekä sen, että Zateiliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaavamuutos perustuu yleiskaavatasoihin riittäviin selvityksiin, poikkeamista Oulun seudun yleiskaavasta 2020 ei voida pitää esteenä asemakaavan hyväksymiselle ennen ehdotusvaiheessa olevan Kempeleen Taajaman osayleiskaavan hyväksymistä.

Neuvotteluun kutsuista viranomaisista ainoastaan Oulun kaupunki oli toimittanut etukäteen kommentit. Degerman luki kaupungin kommentit ja totesi, että kaavamääräyksen yksiselitteisyyteen tullaan asemakaavaehdotuksessa kiinnittämään enemmän huomiota erityisesti päivittäistavarakaupan osalta. Ottaen huomioon, että asemakaavassa esitetty ratkaisu perustuu yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tehtyyn selvitykseen ja vaikutusten arviointiin eikä poikkeaminen maakuntakaavan enimmäismitoituksesta ei ole merkittävä, kunta ei katso tarpeelliseksi lisätä kaavamääräykseen alueelle sijoittuvien palveluiden osalta vähittäiskaupan prosenttiosuuteen liittyvää määritelmää.

8. Jatkotoimet

Todettiin, että neuvottelun liiteaineistona lähetettyyn asemakaavaehdotukseen tehdään neuvottelussa esiin tuotujen kommenttien perusteella muutoksia ja kaava-aineistosta toimitetaan lausuntopyynnöt viranomaisille heti, kun kunnanhallitus päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville ja lausunnonantoaikaa tullaan antamaan elokuun puoleen väliin asti. Tällöin viranomaisilla tulee olemaan yhteensä 8 viikkoa aikaa lausunnon antamiseen, mikä täyttää

9.6.2017

maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen 30 päivän nähtävillä oloajan vaatimukset kesälomakausi huomioiden.

9. Muut asiat

Ei muita asioita.

10. Neuvottelun päättäminen

Törmikoski kiitti osallistuneita ja päätti neuvottelun 16:15.

Muistion vakuudeksi,
Ruusa Degerman
9.6.2017

(muistiota tarkennettu Törmikosken ja Kuukasjärven kommenttien perusteella)

Liitteet (2 kpl):

Liite 1: Kaavahankkeen dia-esitys (Zat-2-ehdotusvaihe_von_8.6.2017, 34 s.)

Liite 2: Oulun kaupungin kommentit

Tiedoksi:

- Kempeleen kunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Naapurikunnat (Oulu, Liminka, Tyrnävä)
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Finavia
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Sweco

9.6.2017

- Ramboll