

Vireilletulo: khal 17.6.2013, § 214 (kuulutus 26.6.2013)

Hyväksytty: kvalt / 1. vaihe: 8.9.2014, § 43 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2014)

Hyväksytty: kvalt / 2. vaihe: 4.9.2017, § 84 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2017)

Voimaantulopäivä: 1. vaihe 12.11.2014 / 2. vaihe 25.10.2017



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikkittaisyhteys 2. vaihe

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051 ja Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050 ja 3052–3055 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.



KEMPELE

Kannen viistoilmakuva kuvattu 13.8.2013. (Lentokuva Vallas Oy)



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.5 LUETTELO MUISTAA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	6
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	8
2.2 ASEMAKAAVA	9
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	10
3. LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	10
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	10
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA	10
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	14
3.1.4 MAANOMISTUS	21
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	22
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	28
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	29
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	29
4.3.1 VIREILLETULO JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	30
4.3.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	30
4.3.3 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	31
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	31
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	31
4.4.2 PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN	32
4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	32
4.5.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	32
4.5.2 – 4.5.4 VALITUN KAAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	33
4.5.5 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	33
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1 KAAVAN RAKENNE	34
5.1.1 MITOITUS	34
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
5.3 ALUEVARAUKSET	35
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	36
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	48
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	55
6.1 TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	55
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	58

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty asemakaavan selostuksen kannessa.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutos ja laajennus toteutetaan kaksivaiheisena prosessina.

Ensimmäinen vaihe saatiin päätökseen, kun Kempeleen kunnan valtuusto hyväksyi 1. vaiheessa kumotut ja 2. vaiheeseen jäävät korttelialueet 8.9.2014. Ensimmäisestä vaiheesta on laadittu erillinen asemakaavan selostus, joka hyväksyttiin ensimmäisen vaiheen asemakaavan liitteenä. Tämä selostus koskee Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toista vaihetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsi ensimmäisessä vaiheessa Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueilla Asemanseutu (002) ja Ristisuo (003), Honkasen tilastoalueen (104) pienalueella Kokkokangas (015) sekä Linnakankaan tilastoalueen (112) pienalueella Linnakangas (026). Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen sijoittui Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin, Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan. Linnakaarron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansai sen, että Kempeleen Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosaraja siirtyy jonkin verran pohjoiseen.

Toisen vaiheen suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003) ja Linnakankaan tilastoalueen (112) pienalueella Linnakangas (026). Asemakaavan laajennuksen myötä Keskustan (101) ja Väärälänperän (210) tilastoalueiden rajaa tullaan muuttamaan etelämmäksi ja muutoksen myötä asemakaavan laajennuksen pohjoisosa tulee sijoittumaan Väärälänperän tilastoalueen (210) pienalueelle Väärälänperä (024).

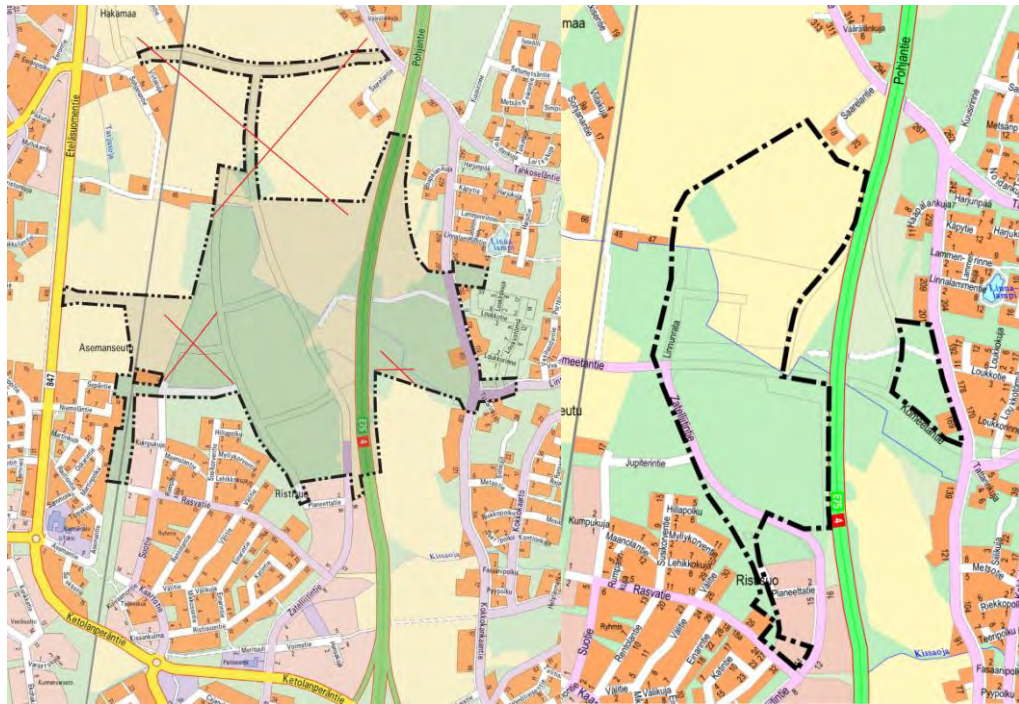
Tilastoaluerajojen muutokset ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan.

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

Toisessa vaiheessa asemakaavan muutoksen kohteena ovat keskustan korttelin 3040 tontti 3 sekä korttelit 3049 ja 3051 ja Linnakankaan kortteli 26150 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet. Asemakaavan laajennus sijoittuu toisessa vaiheessa tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on toisessa vaiheessa noin 69 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa on kuvattu jäljempänä opaskartoilla.



1. vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus ja kumottavat osat Kempeleen opaskartalla (vasemmalla). 2. vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus opaskartalla (oikealla).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksella, laajennuksella ja osittaisella kumoamisella mahdollistettiin ensimmäisessä vaiheessa Seinäjoki – Oulu ratakäytävän perusrakennuksen yhteydessä tasoristeykset korvaavan radan alituksen rakentaminen liikenteellisesti toimivaan paikkaan. Asemakaavan toisessa vaiheessa tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle ja osoitetaan merkittävä työpaikka-alue Komeetantien pohjoispuolelle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Toisen vaiheen asemakaavaselostuksen liiteluettelo

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake.
LIITE 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.
LIITE 3	Ote rekisterikartasta.
LIITE 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.6.2017.
LIITE 5	Kaavan valmisteluvaiheen asukastilaisuuden muistio
LIITE 6	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (1. kuuleminen)
LIITE 7	Viranomaisneuvottelun muistio 8.6.2017
LIITE 8	Zatelliitin poikittaisyhteys/2.vaihe asemakaavan rakennustapaohjeet
LIITE 9	Asemakaavan muutos ja laajennus / 2-vaihe kaavaehdotus 23.8.2017
LIITE 10	Kunnanhallituksen ehdotusvaiheen käsittelyn pöytäkirjaote (khal 19.6.2017, 225 §)
LIITE 11	Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 23.8.2017, § 255).
LIITE 12	Asemakaavan muutos ja laajennus / 2-vaiheen <u>hyväksymiskäsittely</u> (khal 23.8.2017, § 255 ja kvalt 4.9.2017, § 84)

Ensimmäisen vaiheen selostuksen liiteluettelo (Kempeleen kunnan nettisivuilla: www.kempele.fi » Asuminen ja ympäristö » Suunnitelmapankki » Asemakaavahankkeet » Zatelliitin poikittaisyhteys)

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake, 1-vaiheen hyväksyntäkäsittely.
- LIITE 2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu pistekatkoviivalla.
- Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty yllirastitettuna ja vaaleanharmaalla rasterilla: Tähtikaarto, Plutontie, osa Linnunradasta ja Suotiestä sekä korttelit 3045, 3046 ja 3048.
 - Kaavamuutosalueen alta ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumoutuvat kaikki kolmipisteiviivarajauksen sisälle jäävät vanhan ajantasa-asemakaavan alueet: Uranuksentie, Saturnuksentie, osa Planeettatiestä, Zatelliintiestä ja Linnunradasta sekä korttelit 3042, 3043, 3044, 3047 ja osa kortteleista 3041, 26116 ja 26117.
 - Ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet esitetty sinisellä kehystettynä.
- LIITE 3 Ote rekisterikartasta.
- Suunnittelualue on rajattu pistekatkoviivalla.
 - Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty yllirastitettuna
 - Ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat alueet on esitetty sinisellä kehystettynä.
- LIITE 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.8.2014, 1-vaiheen hyväksyntäkäsittely.
- LIITE 5 Kaavaehdotuskartalle on esitetty kumoutuvat, vanhan kaavan mukaiset alueet yliviivattuna ja kolmipisteiviivarajauksella, asemakaavaehdotus harmaalla rasterilla ja ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä.
- LIITE 6 Kaavaehdotuskartalle on esitetty kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävät, kumoutuvat kaava- alueet harmaalla rasterilla ja ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet sinisellä kehystettynä.
- LIITE 7 Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 22.4.2014, § 111). Osallismielipiteitä ei saatu.
- LIITE 8 Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen lausunnot ja vastineet (khal 1.9.2014, § 199). Osallismuistutuksia ei saatu.
- LIITE 9 Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / 1-vaiheen hyväksymiskäsittely (khal 1.9.2014, § 199 ja kvalt 8.9.2014, § 43):
- Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymättä jäävät, ehdotusvaiheeseen uudelleen tulevat korttelialueet ja kaavamerkinnot ilman värejä ja sinisellä kehystettynä / yliviivattuna.
 - Kumottavat, asemakaavan ulkopuolelle jäävät alueet on esitetty kolmipisteiviivarajauksella ja yllirastitettuna.
- LIITE 10 Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / 1-vaiheen hyväksymiskäsittely (khal 1.9.2014, § 199 ja kvalt 8.9.2014, § 43) Kaavakartta ja merkintöjen selitykset:
- Tilanne 1-vaiheen voimaan tulon jälkeen ajantasa-asemakaavalla
 - Tätä kaavahanketta edeltävä ajantasakaavatilanne suunnittelualuearajauksella

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Käsillä oleva Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaava perustuu ensimmäisessä vaiheessa tehtyihin selvityksiin ja lähteisiin, joita on täydennetty kaavaprosessin edetessä. Lihavoidut selvitykset on laadittu 2.vaiheen ehdotuksen valmistelun aikana.



Liikenneselvitykset

- **Väärälänperän meluselvitys, 12.6.2017, Ramboll**
- **Kempeleen taajaman osayleiskaava, tärinäselvitys, 15.5.2017, A-Insinöörit**
- **Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll**
- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily (JOKÄPY) kaavoituksessa, pilottiprojektit, yhteenveto, 26.5.2015, Ramboll
- *Rautatieaseman kehittäminen, Kempeleen asemaa koskeva diplomityö* Antti Heikkinen, Liikennevirasto, ympäristöministeriö ja Ramboll Finland Oy, Oulu 2014
- Tavara- ja henkilöliikenteen ratapihojen kehityskuva 2035, Kehittämisen- ja korvausinvestointitarpeet, Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 34 – 2013 (Ilikkanen, Kapp, Tunninen, Nyby)
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvetoraportti / Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia Oy ja Liidea Oy, 2010
- Liikenne-ennuste Zatelliitin ja Zeppelinin alueille uuden tieverkon pohjalta. Ins.tsto Liidea Oy, 2010

Kaupalliset selvitykset

- **Kempeleen kunta – Kaupallinen selvitys, loppuraportti, 27.5.2017, Ramboll**
- **Kauppapaikkojen saavutettavuus ja ilmastovaikutukset Kempeleessä, toukokuu 2017 alustavia tuloksia, pro gradu –tutkielma, A. Nivala, Maantieteen laitos/Oulun yliopisto**
- Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, Loppuraportti 31.10.2011 ja sen täydennysselvitys 14.6.2013, FCG Finnish Consulting Group
- Oulun seudun kaupallinen palveluverkko 2030, Loppuraportti 24.6.2010, FCG Finnish Consulting Group, Ramboll ja Liidea.

Muut selvitykset ja ohjelmat

- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Ulko- ja tienvarsimainosten sijoittaminen, Lupaohje Oulun kaupungin alueelle (22.10.2014)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö, 4.11.2013
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008. Osana kulttuuriympäristöohjelmaa tarkistettiin vuosina 1999 ja 2005 laaditut arkeologiset inventoinnit sekä etsittiin uusia muinaismuistokohteita perustuen topografiseen analysointiin.
- Kempele, Taajaman osayleiskaava / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008

Liikennesuunnitelmat

- Vt4 Zatelliitin alueen eritasoliittymän tiesuunnitelma (nähtävillä 5.10.-3.11.2016)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (Oulun kaupunkisuunnittelu. Sarja A 220, ISSN 0357-8194)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Valtatie 4 parantaminen välillä Kempele – Kello, tiesuunnitelma, Kokkokangas-Ouluntulli eritasoliittymä, 28.8.2012.
- Seinäjoki-Oulu radan asemien kehittämishanke (SOul), Kempele ja Liminka, VR-Yhtymä ja Insinööritoimisto Liidea (nyk. Ramboll Finland Oy), 2011
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Seinäjoki-Oulu-radon palvelutason parantaminen, yleissuunnitelma. Ratahallintokeskus, 2006
- Kempeleen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma. Oulun tiepiiri ja Kempeleen kunta, 2001



Muut suunnitelmat ja strategiat

- Kempeleenharjun yhteistarkkailuohjelma, Kempeleen Vesihuolto Oy, Tiehallinto Oulun tiepiiri, 2009
- Oulun seudun ilmastostrategia: Oulu, Hailuoto, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulunsalo ja Tyrnävä, 2009
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999

Sopimukset

- Valtion ja Oulun kaupunkiseudun kuntien välinen MALPE-sopimus 2016–2019, YM12/5511/2016, 9.6.2016
- Oulun seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinon (MALPE) aiesopimus 2013 – 2015, Helsinki 5.4.2013 - Oulun seudun kuntien maankäytön toteuttamishjelma 2013-2020, 21.11.2012 § 7 seutuvaltuusto (SeutuMATO 2013-2020 toimii MALPE-2013-2015 sopimuksen tausta-aineistona, ja sitä tarkistetaan MALPE-sopimuksen uusimisen yhteydessä vuonna 2015)
- Oulun seudun maankäytön ja liikenteen aiesopimus 2009-2012, Oulu 2009
- Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välinen sopimus Kempeleen liikennepaikan, asema-alueen sekä Uneliuksen ja Perälän tasoristeysten poistoa korvaavan alikulkusillan tiejärjestelyistä, rakentamisesta, kunnossapidosta ja käyttöoikeuksista, Helsinki 13.6.2013.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- khal 3.6.2013, § 197, kunnanhallitus hyväksyy Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välisen sopimuksen Kempeleen asema-alueen rakentamisesta sekä käytöstä poistettavien Uneliuksen ja Perälän tasoristeysten korvaavien tiejärjestelyjen toteuttamisesta vuoden 2015 aikana, asemakaavahanke käynnistyy
- khal 17.6.2013, § 214, kunnanhallitus käsittelee kaavan vireille tulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville
- 26.6.2013, asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen / Zatelliitin poikittaisyhteys kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 26. - 28.6. ja 29.7. - 23.8.2013 (kunnantalo kiinni heinäkuun, aineisto netissä myös sen ajan)
- 25.9.2013, aloituskokous pidetään Kempeleen kunnan osalta ratahankkeessa Seinäjoki – Oulu, Liminka – Oulu rakentamissuunnittelun osalta, paikalla Liikenneviraston, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja kunnan edustus
- khal 25.11.2013, § 239 kunnanhallitus hyväksyy kaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten
- 4.12.2013, Zatelliitin poikittaisyhteyden valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutetaan ja asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 4.12.2013 - 17.1.2014
- 18.12.2013, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat – vastuualueen alueidenkäyttöyksikkö ja Kempeleen kunta pitävät työpalaverin Kempeleen kaavahankkeista, Zatelliitin poikittaisyhteyden osalta sovittiin kaavahankkeen etenemisestä ja vaiheittain hyväksymisestä
- 11.12.2013, Liikennevirasto pitää Kempeleen kunnantalolla yleisötilaisuuden koskien rakentamissuunnitelmaa välillä Liminka – Oulu, samassa tilaisuudessa esitellään Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaluonnos



- 17.3.2014, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri – vastuualueen suunnitteluyksikkö ja Kempeleen kunta pitivät työpalaverin radan tasoristeykset korvaavan tilapäisyhteyden ja Zatelliitin eritasoliittymän (Kempeleenportti) vaiheittaisen toteuttamisen mahdollisuuksista
- 22.4.2014 (§ 111), kunnanhallitus käsittelee kaavan luonnosvaiheen palautteen ja ehdotusvaiheen kuulemisen
- 30.4.2014, Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotuksen nähtäville tulo kuulutetaan ja kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30.4. – 6.6.2014
- 6.6.2014, työpalaveri Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa Zatelliitin eritasoliittymän ja poikittaisyhteyden vaiheistuksesta
- 1.9.2014 (§ 199), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan ensimmäisen vaiheen hyväksymistä kunnanvaltuustolle
- 8.9.2014 (§ 43), kunnanvaltuusto hyväksyy Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäisen vaiheen (katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- ja toimitilakorttelit) ja päättää kumota vanhan asemakaavan koko suunnittelualueelta, tieto hyväksymisestä ja pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle pöytäkirjan tarkistamisen jälkeen yhdessä kaava-asiakirjojen kanssa
- lokakuu-marraskuu 2014, Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta pyydetään lainvoimaisuustodistus (leimattu 20.10.2014) ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäinen vaihe kuulutetaan voimaan 12.11.2014
- 14.4.2016 Zatelliitin alueen kaupan mitoitusta ja laatua käsiteltiin taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa.
- 17.10–2.11.2016 Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahankkeen toisen vaiheen valmisteluaineisto nähtävillä kunnan nettisivuilla ja 2.11.2016 valmisteluvaiheen asukastilaisuus.
- 14.12.2016–27.1.2017 Zatelliitin asemakaavan ensimmäisen ehdotuksen kuuleminen.
- 8.6.2017 viranomaisneuvottelu Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. vaiheen asemakaavaehdotuksesta
- 19.6.2017 (§ 225) kunnanhallitus käsitteli 2. vaiheen asemakaavan ensimmäisen ehdotusvaiheen palautteen ja toisen ehdotusvaiheen kuulemisen
- 28.6.2017–16.8.2017 Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. vaiheen ehdotuksen uudelleen nähtävillä olo.
- 23.8.2017 (§ 255), Kempeleen kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheen palautteen ja esittää asemakaavan ensimmäisen vaiheen hyväksymistä kunnanvaltuustolle
- 4.9.2017 (§ 84), kunnanvaltuusto hyväksyy Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan toisen vaiheen muutoksen ja laajennuksen, tieto hyväksymisestä ja pöytäkirjaote toimitetaan tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle pöytäkirjan tarkistamisen jälkeen yhdessä kaava-asiakirjojen kanssa.
- Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan toinen vaihe kuulutettiin voimaan kunnan alueella ilmestyvässä lehdessä ja kuntatiedotteessa 25.10.2017

2.2 Asemakaava

Kaavahanke käynnistyi vuonna 2013 Seinäjoki – Oulu ratakäytävän perusrakennuksen yhteydessä. Tuolloin ensisijaisena tavoitteena oli mahdollistaa tasoristeykset korvaavan



radan alituksen rakentaminen liikenteellisesti toimivaan paikkaan. Radan alittava, Tähtikaarroksi nimetty poikittaisyhteys oli kunnanvaltuuston 25.9.2006 hyväksymässä, lainvoiman 25.9.2007 saaneessa asemakaavassa (Dnro/Anro 322/60/602/2005) osoitettu noin kilometrin verran pohjoisemmaksi. *Ensimmäisen vaiheen* asemakaavan muutoksella kumottiin Tähtikaarron poikittaisyhteys ja osoitettiin Asemanseudun pohjoispuolella radan alittava Komeetantie.

Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zatelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Koska uusi maakuntakaava ei ollut vielä voimassa Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan laatimisen käynnistyessä, päätettiin asemakaavamuutos toteuttaa kahdessa vaiheessa.

Asemakaavan toisessa vaiheessa tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle. Asemakaavalla muodostuivat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Toiseen vaiheeseen jäivät korttelit 3050 ja 3052.

Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050 (KME) ja 3052–3055 (KTY) sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitettiin junaradan alittavan Komeetantien poikittaisyhteyden rakentamisella, kun ensimmäisessä vaiheessa hyväksytyt muutokset olivat saaneet lainvoiman. Eritasoliittymän rakentaminen aloitettiin toukokuussa 2017 ja se on määrä saattaa loppuun vuoden 2018 aikana. Zatelliitin suuresta kauppatontista kunta on järjestänyt yrityskilpailun, jossa etsittiin tontille toteuttajaa. Tontinluovutuskilpailun voittajaksi valittiin Lehto Group, jonka kanssa kunta on laatinut yhteistyösopimuksen. Asemakaavassa osoitettavien korttelialueiden toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu VT4:n ja rautatien väliin jo rakennetun Zatelliitin työpaikka-alueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueella on luonnontilaista metsää, viljelyksessä olevia peltoalueita ja jo rakennettua kunnallistekniikkaa. Suunnittelualueen pohjoispuolelle Kokkokankaantien eteläpuolelle on rakennettu kaksi asuinrakennusta. Asemakaavan ensimmäisen vaiheen voimaan tulon jälkeen Zatelliitin alueen ja lähiympäristön liikennejärjestelyiden rakentaminen on edennyt 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.

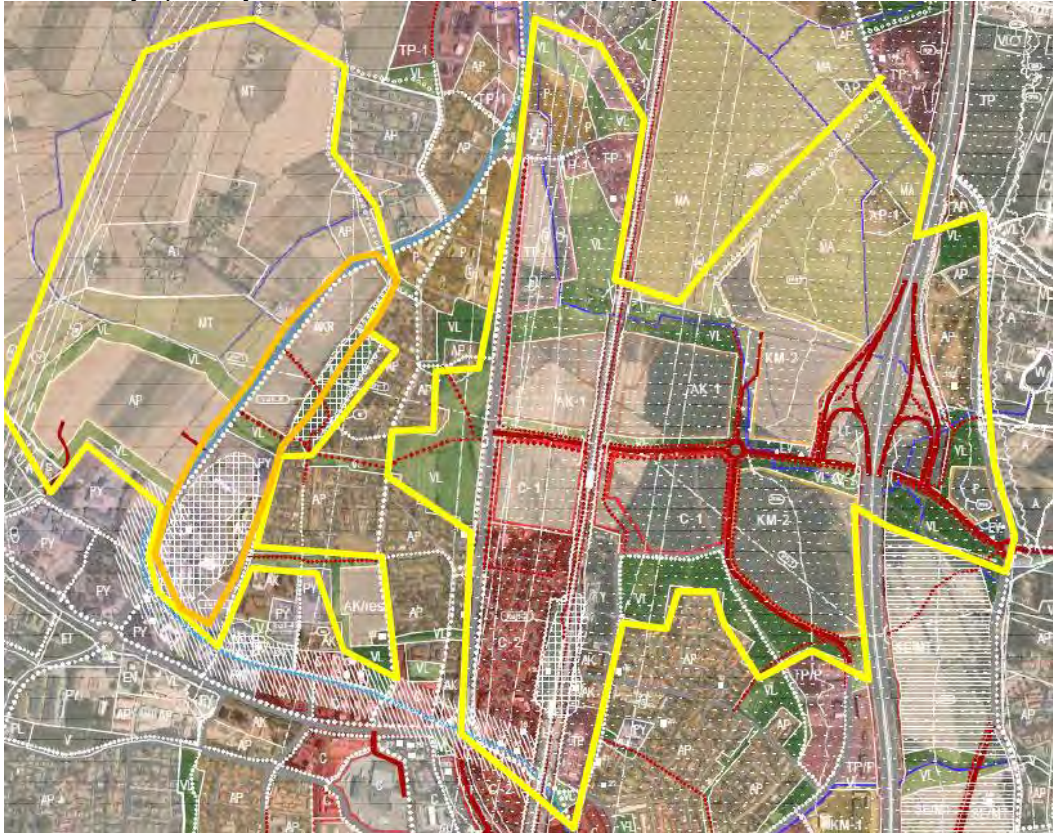
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosassa on peltoaluetta ja eteläosassa on lehti- ja sekapuustoista kangasmetsää. Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 laatimisen yhteydessä luontoselvitys vuonna 2013 (Airix Ympäristö / FMC Group, Part of SWECO), jonka tutkimusalueeseen Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen suunnittelualue sisältyi lähes kokonaan. Laaditun luontoselvityksessä ei löydetty suunnittelualueelta



luonnonarvojen osalta merkittäviä kohteita. Alueella ei ole linnustollisesti erityisen arvokkaita ympäristöjä eikä liito-oravan suosimia vanhoja metsiä.



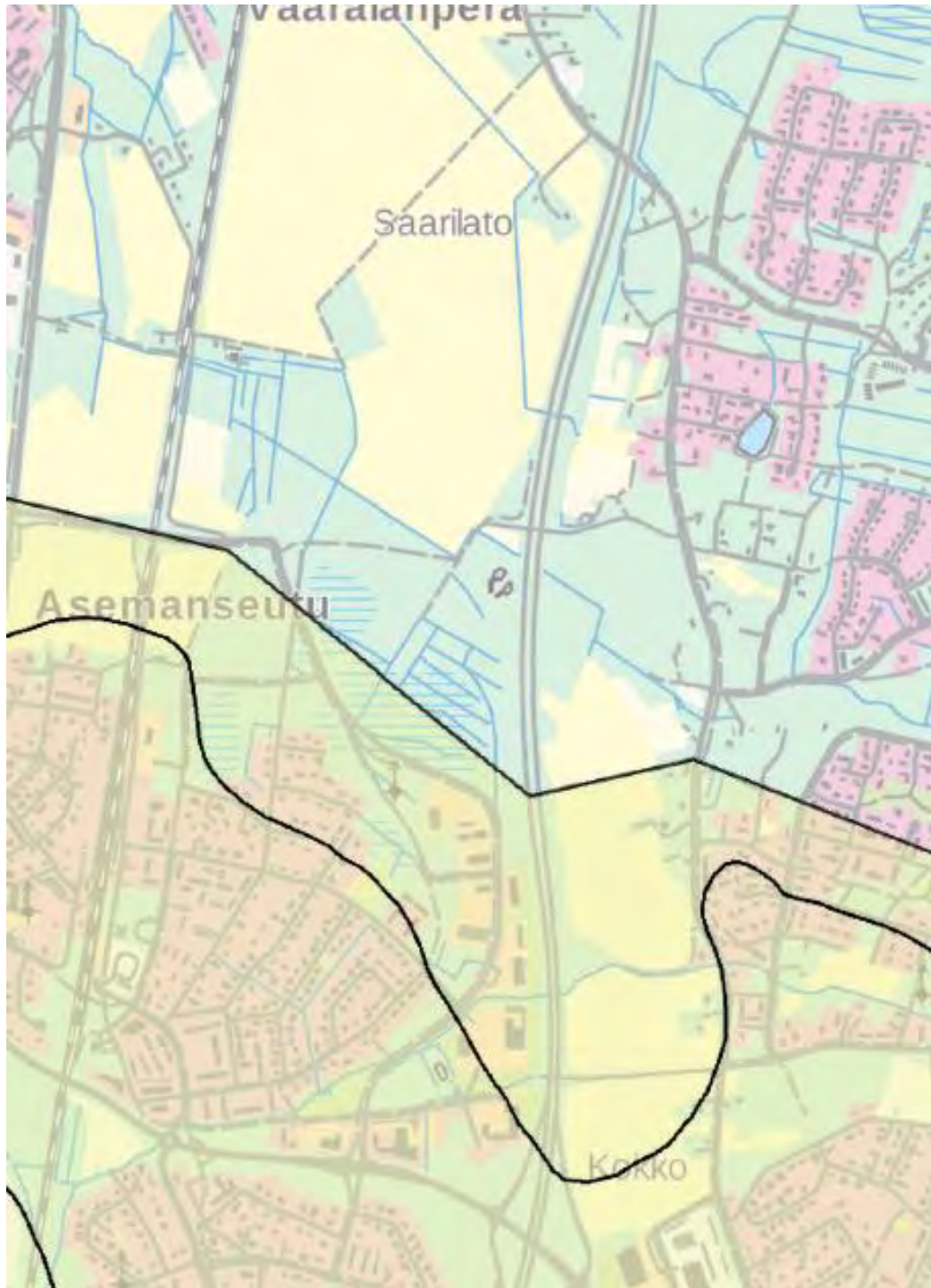
Ote Taajaman osayleiskaavan 2040 luontoselvityksen raja-alueesta esitetty keltaisella viivalla.

Maaperä ja rakennettavuus

Maisema- ja viherverkkoselvityksen maaperäanalyysin mukaan suunnittelualue on pääosin rakentamiseen soveltuvaa sora- ja hiekkapitoista rantakerrostumaa. Pohjoisosassa on meri- ja järvikerrostumia, jotka soveltuvat huonommin rakentamiseen, mikä edellyttää erityisiä pohjarakenteita.

Zatelliitin alueelle on tehty rakennettavuusselvitys (Pöyry 2016). Zatelliitin alue sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle, jolle ovat tyypillisiä tiivistä ja moreenimaista pohjakerrostumaa ja sen alla olevaa savikivimuodostuvaa peittävät paksut hienojakoiset sedimentoituneet silttikerrokset. Zatelliitin alueen silttikerros on kaksijakoinen. Lähempänä maanpintaa oleva kerros on yleensä humuksista ja sulfidipitoista sekä voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Tämän kerroksen alla, usein karkeamprakeisen hiekkavälikerroksen erottaman on toinen silttikerros, joka on yleensä väriltään harmaata tai punertavaa ja kerrallista. Sen kokoonpuristuvuus on selvästi pienempi kuin humuksisella ja sulfidipitoisella yläosan siltillä. Erityyppisten silttivyöhykkeiden paksuus voi vaihdella verrattain pienipiirteisestä ja kaikkialla eri vyöhykkeitä ei välttämättä esiinny.

Rakennettavuusselvityksen mukaan kevyetkin rakennukset edellyttävät maanvaraisessa perustamisessa esirakennustoimenpiteitä, jotta painumat pysyvät pohjarakennusohjeissa annetuissa raja-arvoissa. Perustamistavan lopullinen valinta ja päätös edellyttävät aina rakennuspaikkakohtaista painaumataarkastelua.

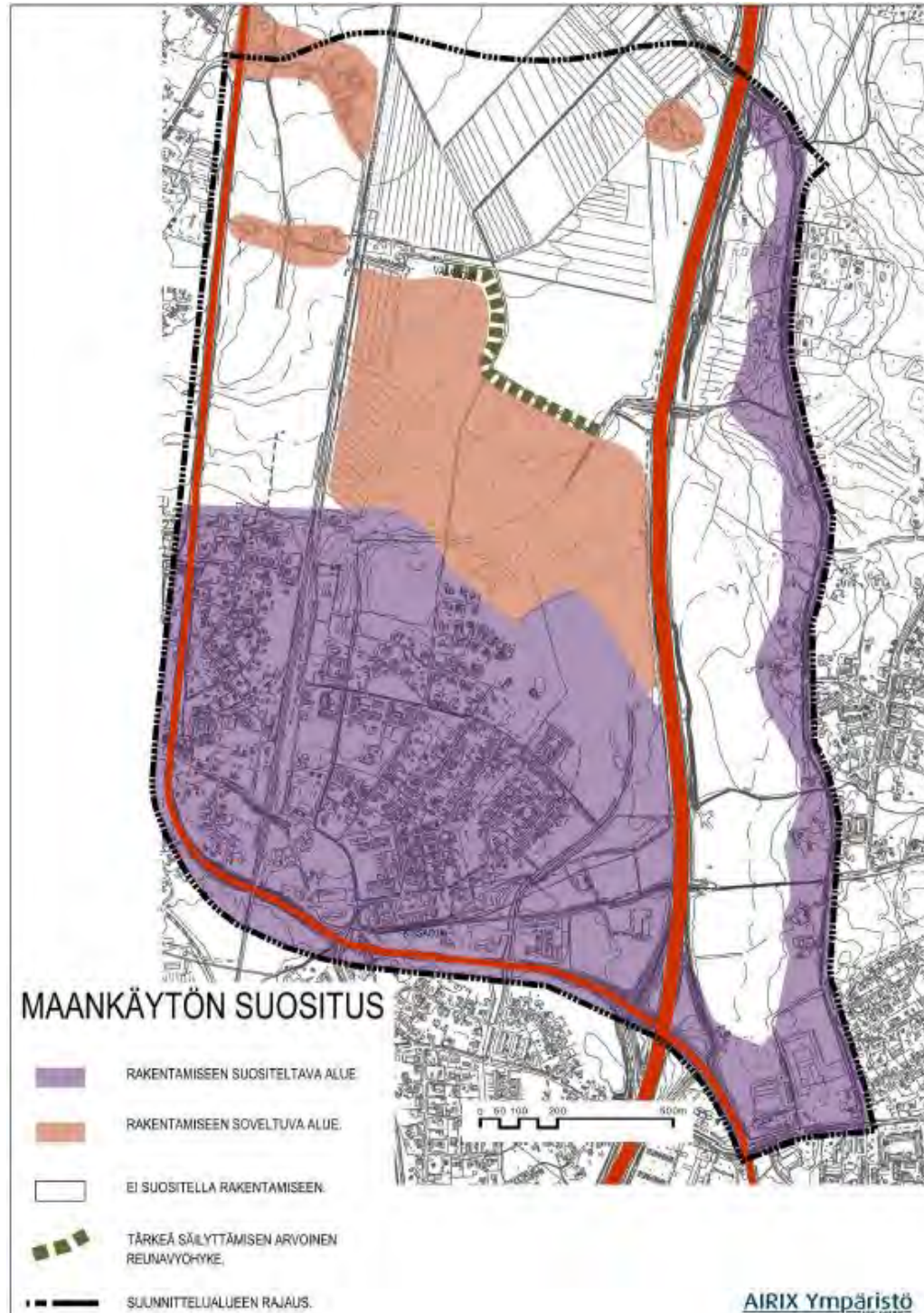


Pohjavesialueen aluerajaus (vaalean keltainen rasteri mustalla rajauksella).

Suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen ei ole välttämättä taloudellista, sillä maanalaiset tilat edellyttävät pohjaveden alentamista tai vesitiiviitä rakenteita. Selvityksen mukaan pintamaakerrokset ja sekalaiset täytöt on poistettava rakennuskäyttöön osoitettavilta alueilta ja perustukset on syytä routaeristää matalaperustamista käytettäessä. Rakennusten lattiatasoksi selvityksessä suositellaan selvityksessä vähintään 1 m nykyistä rakentamatonta maanpintaa ylemmäksi. 1- ja 2-kerroksiset painaumille arat rakennukset, tiiliverhoilut rakennukset ja raskaat rakennukset on pääsääntöisesti perustettava paaluilla. Salaojitus on pääsääntöisesti tarpeen.

Maisema

Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen siten, että siinä vaihtelevat selkeät laaksot ja selänteet, joilla on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue. Vuonna 2008 laaditun maisemaselvityksen mukaan suunnittelun merkittävänä tavoitteena tulisi olla hoidettujen niittyjen ja peltojen säilyttäminen riittävän laajoina kokonaisuuksina. Selvityksen maankäyttösuosituksena on esitetty suunnittelualueen pohjoisosan jättämistä rakentamisen ulkopuolelle.



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavan maisema- ja viherverkkoselvityksestä (kartta 4. Maiseman maankäyttösuositus, suunnittelualue jakautuu rakentamiseen soveltuvalle ja rakentamisen ulkopuolelle suositellulle alueelle.

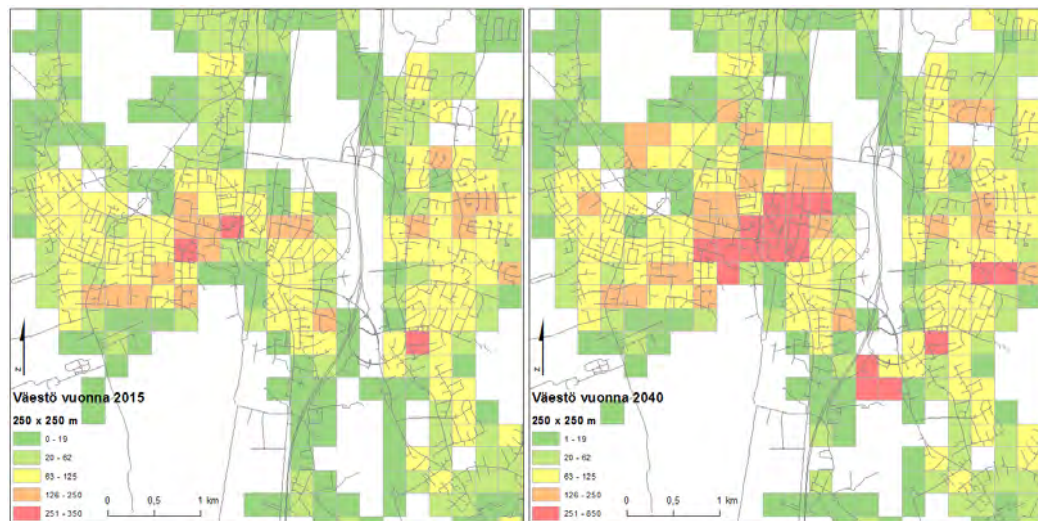
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kempele on toiminnallisesti osa Oulun kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja väestö jatkuu lähes yhtenäisenä nauhana Oulun keskusta-alueelta Kempeleeseen saakka. Kunnan väestö on sijoittunut tiiviisti Kempeleen keskustan taajamarakenteen tuntumaan; valtatie 4:n länsipuolella asui vuonna 2014 noin 8 500 asukasta (noin 53% kaikista Kempeleen asukkaista) ja itäpuolella noin 6 800 asukasta. Zatelliitti-Zeppeeliinin kehitysalue sijaitsee näiden kahden väestötiheyden välissä, Kempeleen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisessä paikassa. Kempeleen välittömässä läheisyydessä muita asutuskeskittymiä ovat Oulun Kaakkurin ja Oulunsalon taajamat sekä Limingan Tupoksen ja Tyrnävän Murron taajamat.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Eteläsuomentien länsipuolella ja nelostien itäpuolella on jo rakentunutta asuin- ja työpaikka-aluetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut suunnitellusti toimitilarakennusten korttelialueiksi.

Vireillä olevan Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 tavoitteena on, että keskustataajama tiivistyy ja alueelle saadaan julkiseen liikenteeseen pohjautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista. Kunnan väestötavoite on 1-2 % prosentin väestön kasvu vuodessa. Taajaman osayleiskaavassa tavoitevuodeksi on otettu 2040, mikä tarkoittaa noin 10 500 uutta asukasta Kempeleeseen. Uudet asuinalueet on yleiskaavassa esitetty olemassa olevaan yhdysrakenteeseen tukeutuen ja sitä tiivistäen. Mikäli väestötavoite saavutetaan, erityisesti Ollakkaan ja Asemanseudun ympäristöön, Zatelliitin ja Kempeleen keskustan väliselle alueelle tulee huomattava määrä uusia asukkaita. Myös Linnakankaan alue tulee täydentymään ja Zeppelinin ympäristöön osoitetaan tiiviimpää asutusta.



Kempeleen väestö vuonna 2015 ja väestötavoitteen mukainen ennuste vuodelle 2040 esitetty ruututietokannassa. Taajaman osayleiskaavassa 2040 tullaan tiivistämään Ollakan ja Zatelliitin väliselle alueelle. (YKR-aineisto 2015, aineiston käsittely Aleksi Nivala, Oulun yliopisto/Maantieteen laitos 2017)

Taajamakuva

Zatelliitintien itäpuolella Pohjantien tuntumassa korttelien 3000 ja 3003 rakennukset (Tekniseri, Lumon, JP-caravan sekä Ouman) reunustavat Pohjantietä. Hankkijan suuri rakennus korttelissa 3002 istuu mittakaavaltaan paikkaan, mutta julkisivu on harvakseltaan jäsennelly ja ikkunaton, sopien enemmän logistiikka-alueelle kuin korkealuokaisen yritysraakentamisen alueelle. Ruohokenttä on tällä kohtaa vailla istutuksia. Rakentuneella alueella Zatelliitintien länsipuolella korttelien 3040 ja 3041 rakennukset tukevat katutilan muodostumista, lukuun ottamatta korttelin 3041 tonttia 10, jossa ainoa tontin reunaan toteutunut korkea rakenne on mainostorni.

Zatelliitin eteläpuolella sijaitsee Zeppelinin liittymä. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen ja laajennuksen ensimmäisen vaiheen mukainen rakenteilla oleva Zatelliitin eritasoliittymä tulee yhdistämään liikenteen Pohjantieltä suoraan Zatelliitin yritysalueen ytimeen. Näiden liittymien alueille syntyy keinotekoisia korkeuseroja ja moottoritiellä ohikulkevan liikenteen nopeudet ovat suuria. Tästä johtuen nykyinen matala rakennettu ympäristö näyttäytyy valtatie suuntaan visuaalisesti pienipiirteisenä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

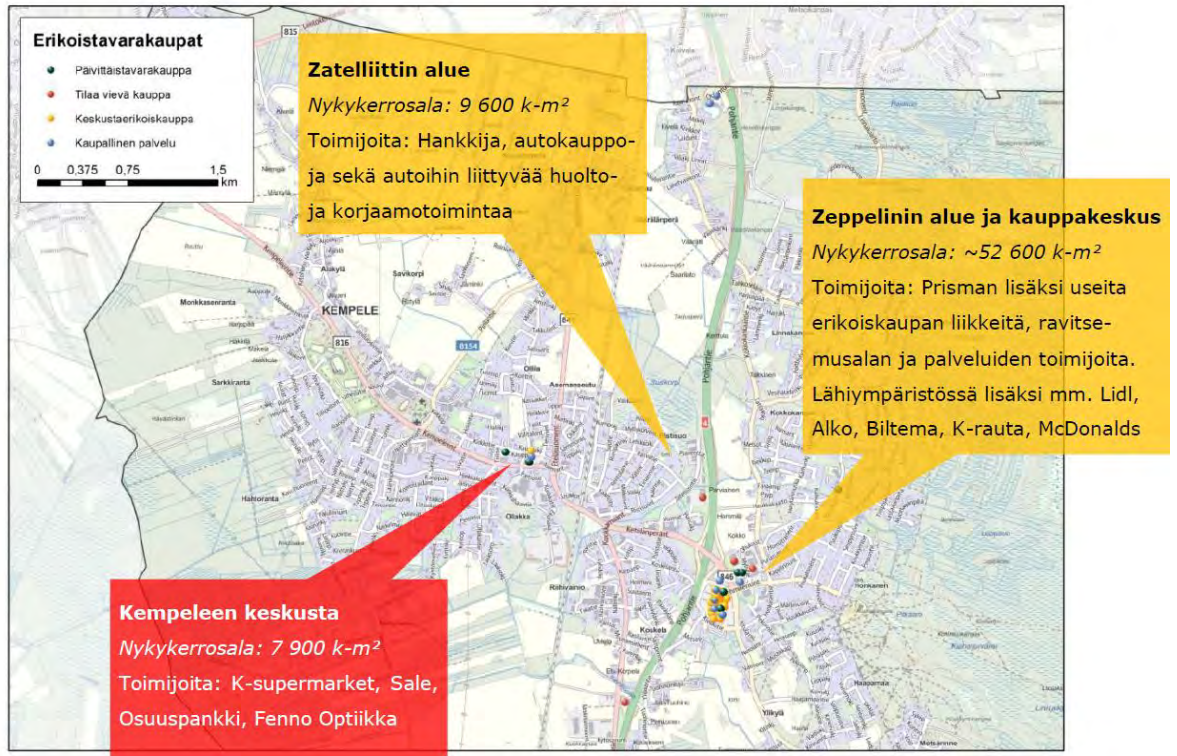
Kempeleen kunnassa oli vuonna 2014 tilastokeskuksen mukaan 5 231 työpaikkaa. Zatelliitin alueen sijainti suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin on hyvä. Kempeleen kuntakeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä ja Liikekeskus Zeppelin noin 3 kilometrin päässä. Radan länsipuolella, vajaa kilometri uudesta poikittaisyhteydestä pohjoiseen sijaitsee huoltoasema. Oulun keskustaan tulee matkaa Eteläsuomentietä pitkin noin 11 kilometriä. Työpaikkarakentaminen on alkanut Zatelliitin eteläosista.

Kaupalliset palvelut

Alueellisesti vähittäiskaupan kerrosalasta merkittävin osa (52 570 k-m², 72 %) sijoittuu Zeppelinin alueelle. Keskustassa Kempeleen vähittäiskaupasta sijaitsee noin 7 850 k-m² (11 %), pääosa päivittäistavarakaupan toimialalla. Nykytilanteessa Zatelliitin alueella puolestaan sijaitsee noin 9 560 k-m², eli noin 13 % kunnan vähittäiskaupasta. Zatelliitissa vähittäiskauppa on pääasiassa autokauppaa ja siihen liittyvää huolto- ja varaosatoimintaa.

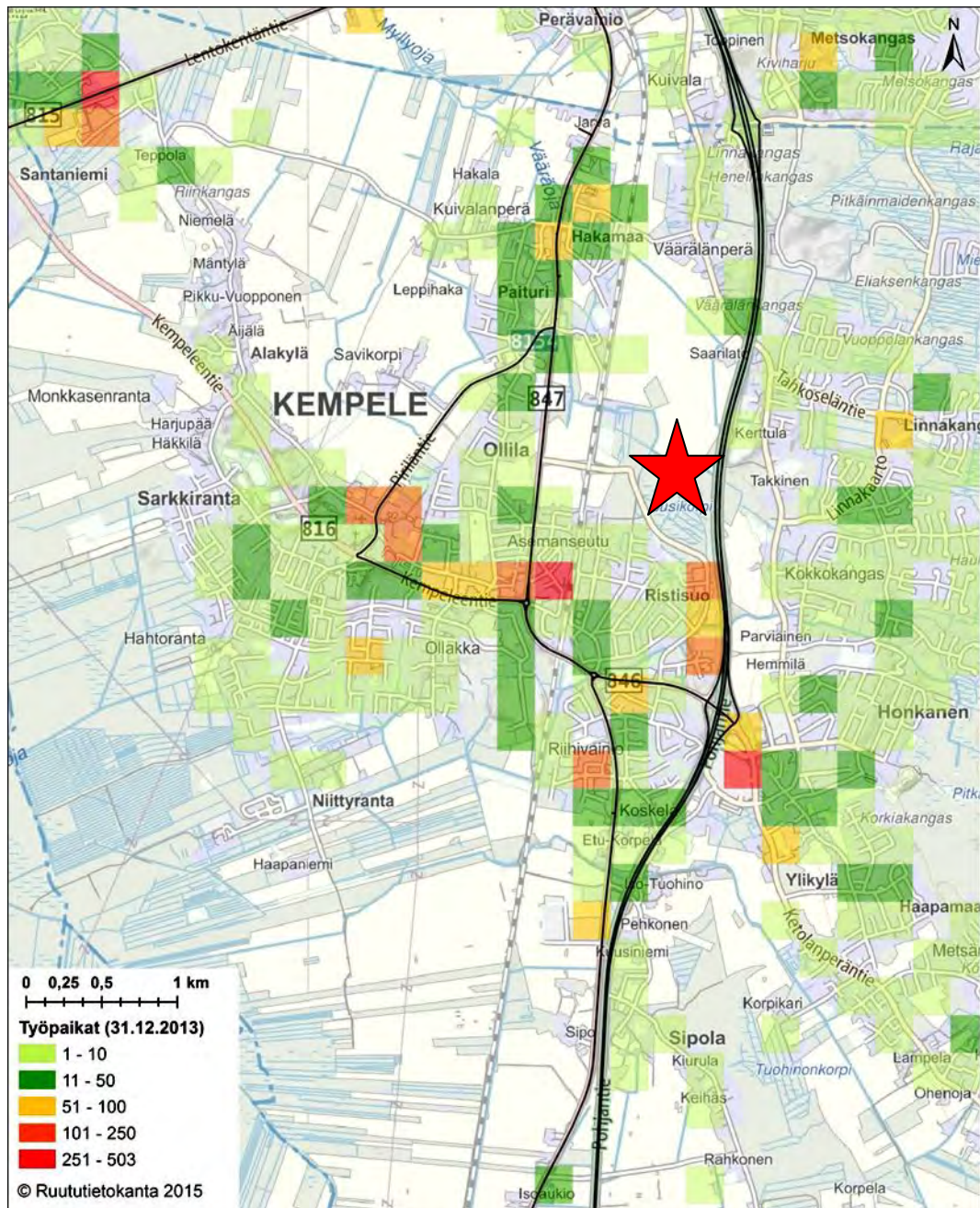
Pienimuotoista myymälätoimintaa sijaitsee lisäksi Zeppelinin läheisessä Shell Zeppelinissä, Shell Sohjanantiellä sekä Neste Kempele Ouluntullissa kunnan rajalla. Naapurikunnista Oulussa tarjonta on seudun monipuolisinta ja kaupungissa sijaitsee useita hypermarket- ja supermarket-kokoluokan myymälöitä. Limingalla, Tyrnävällä ja Muhoksella sijaitsee päivittäistavarakaupan osalta supermarket-tasoinen tarjonta, kun taas Lumijoella sijaitsee vain yksi valintamyymälä. Keskusta-alueen erikoiskaupan ja palveluiden tarjonta rajoittuu pääasiassa Kempeleentien ja Ketolantien ympäristöön ja erityisesti niiden risteysalueelle päivittäistavarakaupan läheisyyteen. Keskustassa sijaitsee vähän erikoiskaupan tai palveluiden ketjutoimijoita. Nelostien varrella (Pohjantie) keskustan ulkopuolella sijaitsee Neste-huoltamo sekä Kotipizza (Ouluntulli). Tilaa vaativaa kauppaa sijoittuu alueella kauppakeskus Zeppelinin läheisyyteen (Biltema, K-rauta) sekä hajanaisesti (Rinta-Jouppi, Hankkija) valtatie 4:n varren

ympäristöön.



Erikoistavara-kaupan sijoittuminen Kempeleen alueella (Kuva: Kempeleen kunta - Kaupallinen selvitys 27.5.2017, lähde: Ramboll Finland, ketjutietokanta)

Oulun kaupunkiseudulla merkittävimpiä keskittymiä ovat Oulun keskusta-alue, kauppakeskukset Zeppelin Kempeleessä ja Ideapark Ritaharjussa, hypermarketkeskukset Raksilassa, Limingantullissa, Ruskossa, Kaakkurissa ja Linnanmaan alueella.



Työpaikkojen sijainti Kempeleen kunnan alueella vuoden 2013 lopussa (kuva: Ramboll Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen 2.6.2017). Zatelliitin alueen rakentuminen täydentää työpaikkatarjontaa (suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella tähdellä).

Liikenne

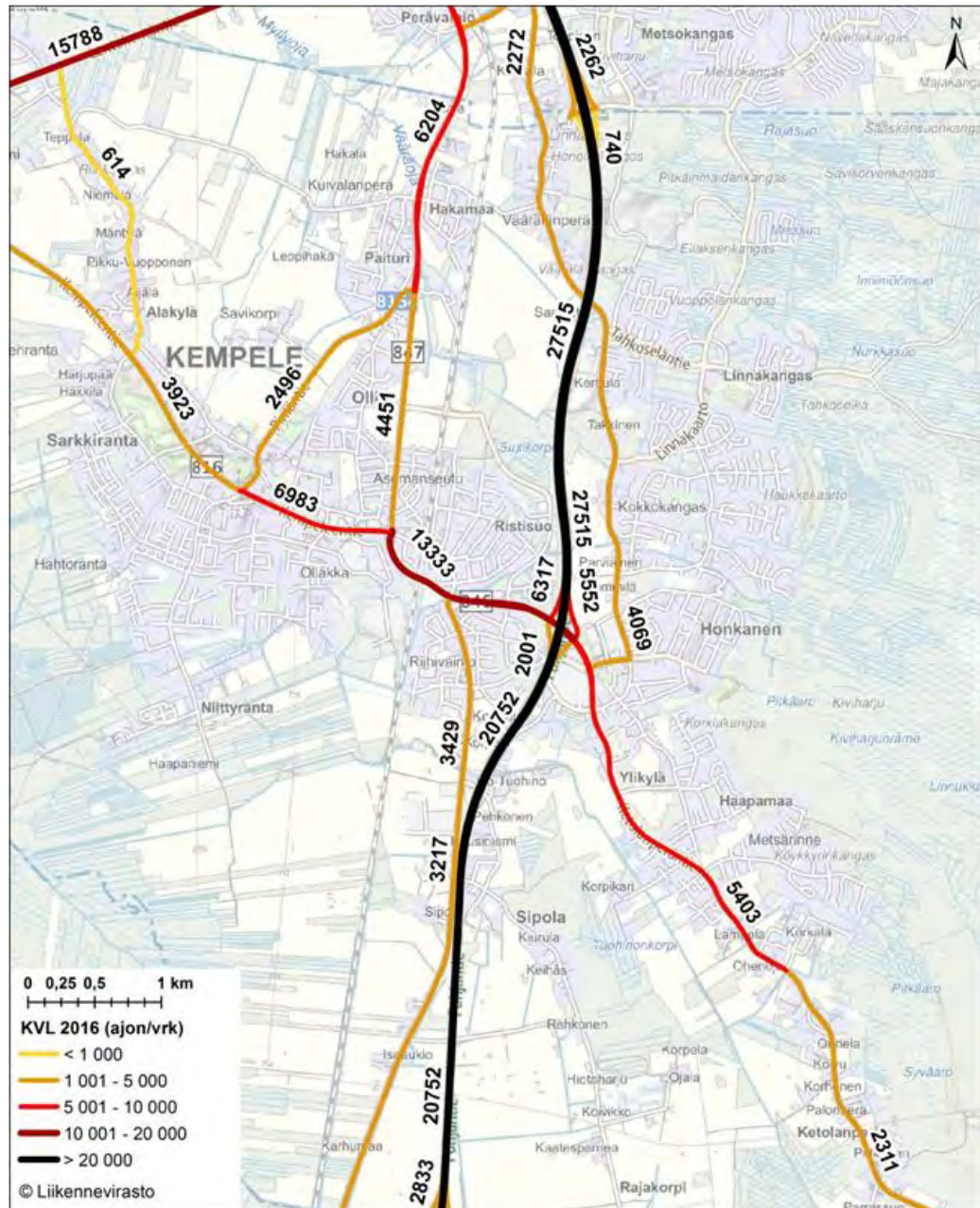
Vireillä olevassa Kempeleen taajaman osayleiskaavassa 2040 on tarkasteltu osayleiskaavassa osoitettavien maankäyttövaikutukset kunnan liikennejärjestelmään ja vuonna 2014 valmistuneessa Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on tarkasteltu Zatelliitin alueen liikennettä seudullisesti. Zatelliitin kaupallisten palveluiden hanke on huomioitu Oulun seudun eteläisten kuntien joukkoliikenne linjastosuunnitelmissa.

Henkilöautoliikenne

Autoliikenteen verkko toimii tällä hetkellä kohtalaisen hyvin, koska vilkkaimpiin liittymiin on rakennettu liikennevaloja ja kierto liittymiä. Kuormittuneimmat alueet ovat Kempeleen eritasoliittymä ja sen läheisyydessä olevan kauppakeskuksen liittymät. Nämä kohdat

toimivat kohtuullisesti tehtyjen parantamistoimenpiteiden ansiosta. Vuonna 2008 valmistuneessa valtatie 4 yleissuunnitelmassa on esitetty Kempeleen eritasoliittymään järeäksi parantamistoimenpiteeksi Ketolanperäntielle toinen ajorata ja tarpeelliset lisäkaistat. Ketolanperäntien mahdollisen toisen ajoradan tarve ja ajoitus riippuvat oleellisesti tulevista maankäyttö- ja liikenneverkkoratkaisuista sekä liikenteen kasvusta.

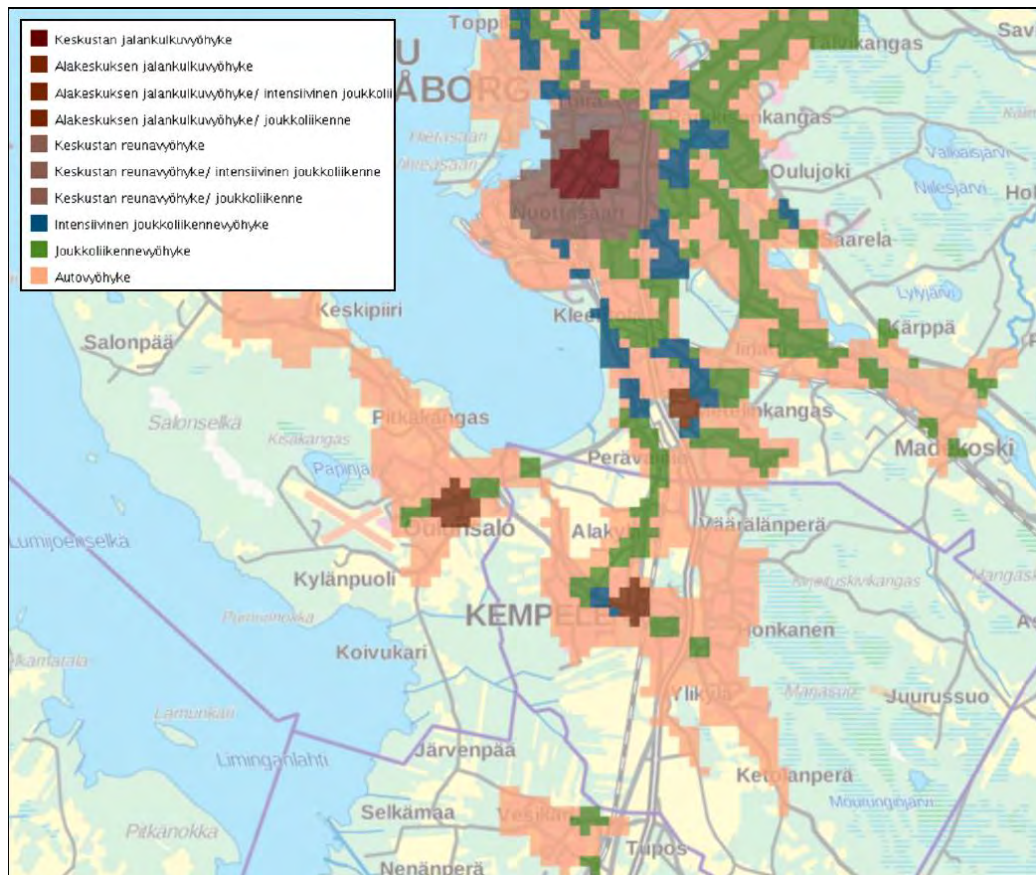
Tämän kaavahankkeen ensimmäisen vaiheen hyväksymisen jälkeen toteutunut junaradan alittava Komeetantien eritasoyhteys muodostaa toisen yhteyden Zatelliitintielle. Aikaisemmin alueen ainoa liikenneyhteys oli etelän suunnasta Zeppelinin eritasoliittymän ja Ketolanperäntien kautta. Komeetantien poikittaisyhteys tulee täydentymään ja Zatelliitin alueelta on suora yhteys Linnakankaan ja Kokkokankaan alueelle, kun valtatie 4 alitus ja Kempeleenportin eritasoliittymä valmistuvat vuoden 2018 loppuun mennessä.



Liikennemäärät 2016, keskimääräinen ajoneuvoliikenne vuorokaudessa. (kuva: Ramboll Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen 2.6.2017).

Joukkoliikenne

Tällä hetkellä pääosa Kempeleen joukkoliikennetarjonnasta on keskittynyt Pohjantien länsipuolisille alueille, josta liikennöivät paikallis-, seutu- ja kaukoliikenteen vuorot. Kempeleen kuntakeskuksessa tiheimmän paikallisliikenteen vuorovälin tarjoaa reitti, joka kulkee Tupoksen suunnasta Ketonperäntien ja Kempeleentien kautta Piriläntielle ja edelleen kohti Oulua. Toinen, kohtuullisen vuorotiheyden tarjoaa reitti, joka kulkee Kirkonkylän koulukeskuksesta Zeppelinin alueelle ja edelleen Kokkokankaan kautta kohti Oulua. Myös moottoritietä pitkin kulkee reitti, joka tarjoaa nopea yhteyden Kempeleestä Liminkaan tai Oulun keskusta. Lisäksi on muita reittejä, joissa tarjontaa on aamuisin ja iltapäivisin lähinnä koulumatkoja varten. Seutuliikenteen linja ajetaan Kempeleessä Kuokkamaantien kautta Liminkaan ja Tyrnävälle. Paikallis- ja seutuliikenteen lisäksi kuntakeskuksen Eteläsuomentien pysäkiparin kautta ajetaan kaukoliikenteen vuoroja.

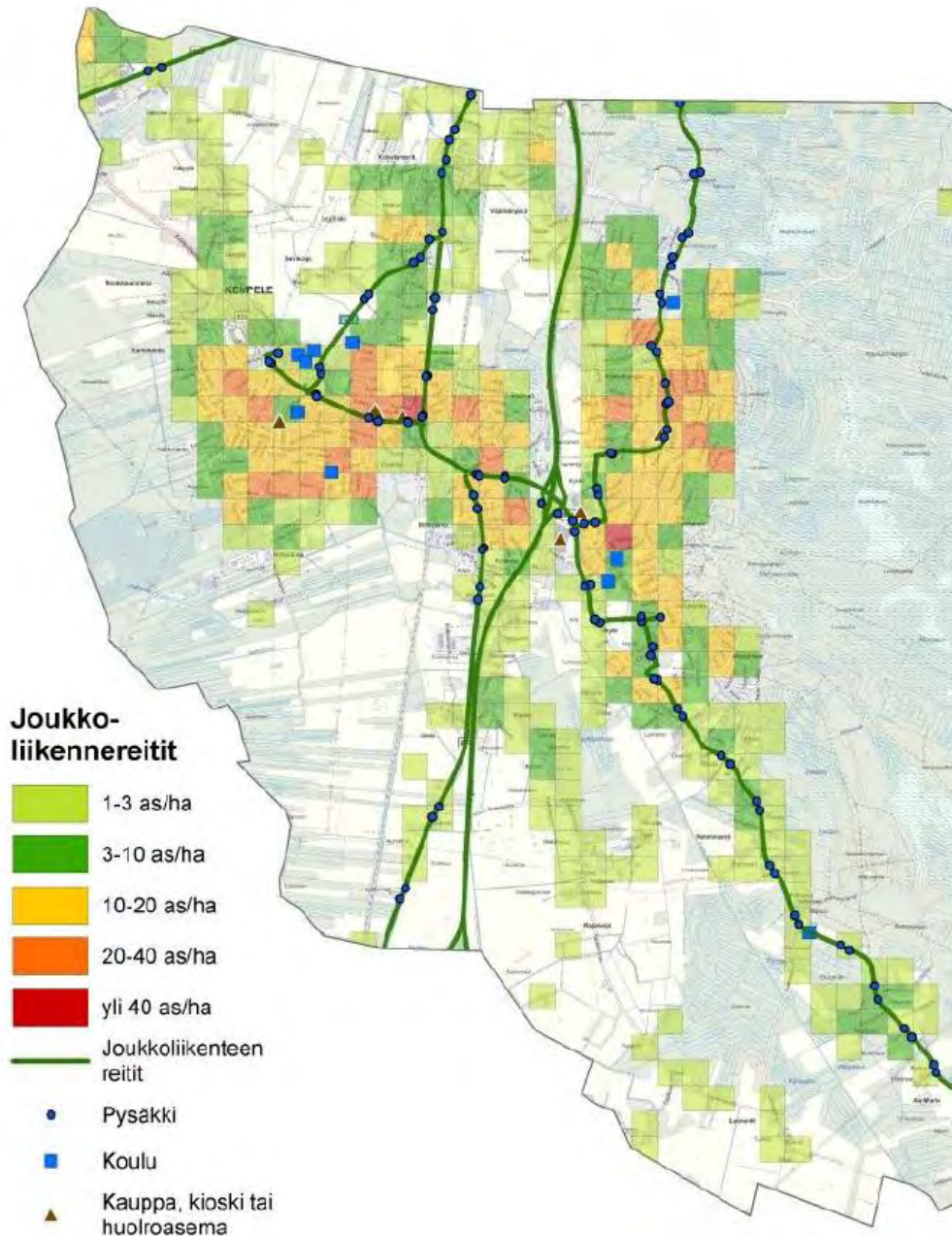


Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet Kempeleessä (Kuva: Ramboll 27.5.2017, Lähde: SYKE/Liiteri, 2017)

Nykyisen joukkoliikenteen ongelmana ovat matkustajan näkökulmasta pitkät matka-ajat Oulun keskusta ja heikko palvelutaso sekä Kempeleen alueen joukkoliikennetarjonnan väheneminen viime vuosien aikana. Kaikkein suurin ongelma joukkoliikenteen järjestämisen kannalta Kempeleessä on suhteellisen hajanainen asutus. Toimivan ja kannattavan joukkoliikenteen kannalta voidaan pitää ehdottomana miniminä väestötiheyttä 20 as/ha.

Henkilöliikenne alkoi Kempeleen rautatieasemalla kesällä 2016. Vanhaa asemarakennusta ei otettu käyttöön, vaan laiturirakenteet, pyörä- ja autopaikoitus, opastus, lippuautomaatit ja muu varustus rakennettiin nykyvaatimustason mukaisesti esteettömäksi. Nykyisiä kevyen liikenteen reittejä pitkin etäisyys juna-asemalta Zatelliitin kauppatorille on noin 1,3 kilometriä.

Oulun seudun eteläisten kuntien linja-autoliikenteen suunnittelua tehdään yhteistyössä Oulun kaupungin, Kempeleen, Tyrnävän, Limingan ja Lumijoen kanssa. Vuonna 2015 valmistui Oulun eteläisten kuntien toteutukseen tähtäävä linjastoesitys kustannusarvioineen, jossa tarkasteltiin linjastoja, aikatauluja ja kohdejako kesästä 2017 alkaen, sekä keskipitkän ja pitkän aikavälin aikana toteutuvien maankäytön hankkeiden vaikutuksia alueen linjastosuunnitelmiin. Käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa esitetyt Zatelliitin tilaa vievälle kaupalle suunniteltu kauppatorntti-hanke ja Komeetantien pohjoispuolen työpaikka-alue sekä vuonna 2018 valmistuva uusi eritasoliittymä, jotka huomioitiin linjastoesityksen vaikutusten arvioinnissa, millaisia muutoksia maankäytön kehittyminen tuo linjastoon.



Kempeleen pysäkit ja joukkoliikennereitit. Nykytilanteessa Zatelliitin alueelle ei ole vielä toimivia joukkoliikennereittejä. Ote Oulun seudun eteläisten kuntien linjastosuunnitelmasta.

Kävely- ja pyöräily

Pyöräilyn pää- ja aluereitit muodostavat yhdessä pyöräilyn (ja jalankulun) tavoiteverkon. Tavoiteverkon toteutumisen ohjevuosi on 2030. Kempeleessä on erityinen laatukäytävä



välillä Koulukeskus–kuntakeskus–Asemanseutu–Zeppelin–Ylikylän yhtenäiskoulu. Erityinen laatuikäytävän on erittäin korkeatasoinen, esteetön sekä kävelijöitä ja pyöräilijöitä houkutteleva yhteys. Pyöräilyn ja jalankulun tavoiteverkossa on esitetty Zatelliitin alueelle uudet aluereitit, jotka yhdistävät käsillä olevan asemakaavan muutosalueen osaksi ympäröivää kevyen liikenteen verkostoa jokaisesta ilmansuunnasta.



Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo käytössä olevaa Oulun Seudun Sähkön sähköverkkoa muuntamoiheen ja Kempeleen Vesihuollon vesi- ja viemäriverkostoa pumppaamoiheen. Toimijoilta saatu tieto teknisistä verkostoista on viety kaavan pohjakartalle. Osa olevista verkostoista esitetään kaavakartan indeksien ohjeistuksen mukaan siirrettäväksi tulevaisuissa suunnittelu- ja rakentamislaskelmissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla olevissa kuvissa, kunnan omistus on vihreällä värillä. Pohjoispuolella sijaitsevat jo rakentuneet asuinrakennusten kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa olevalle peltoalueelle ei ole osoitettu rakentamista.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa. Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla, 2. vaiheen suurpiirteinen kaavarajaus punaisella (tilanne 13.6.2017).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa maakuntakaavaa:

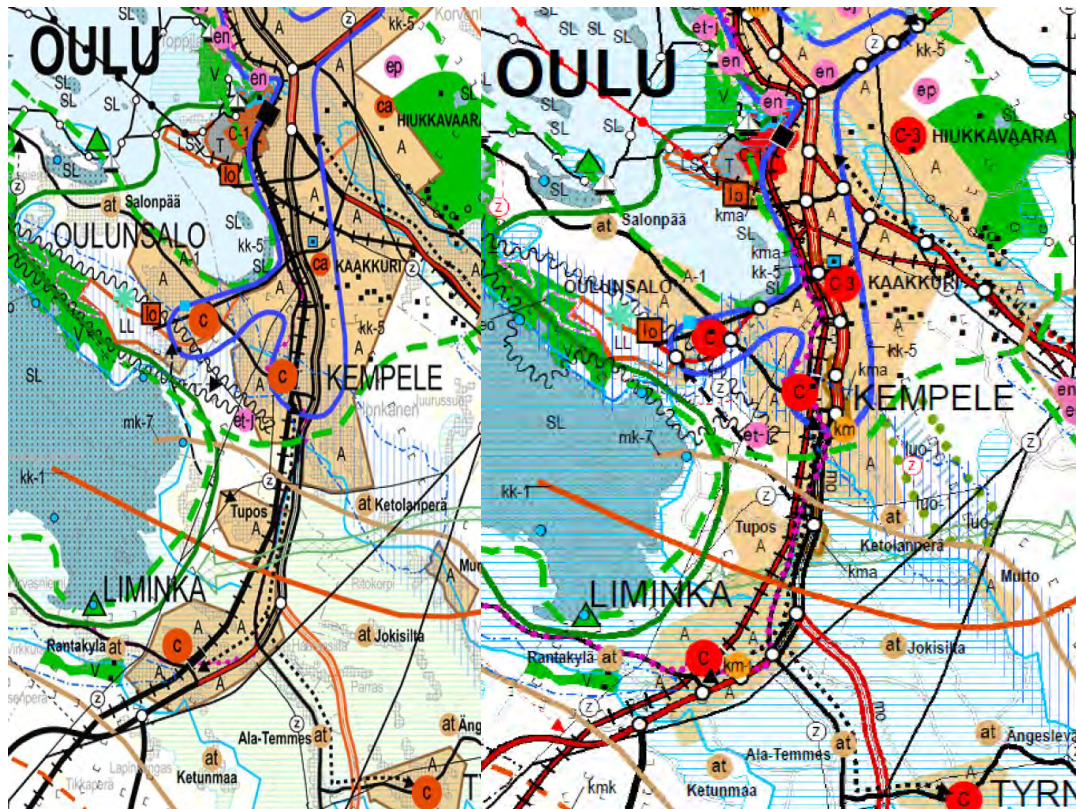
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005.
- Pyhäjoen ydinvoimalahanketta varten laadittu Hanhikiven maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 22.2.2010 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM2/5222/2010) 26.8.2010
- 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan 2.2.2017.
- Kalajoen Himangan alueella noudatettavat Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. ja 2. vaihekaavat
- Vaalan kunnan alueella noudatettava Kainuun maakuntakaava 2020 ja Kainuun kaupan maakuntakaava.

Näistä käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kannalta erityisen keskeinen on energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava. Zatelliitin poikkijhteyden asemakaavamuutoksen kannalta olennaisia muutoksia 1.vaihemaakuntakaavassa suhteessa 17.2.2005 ympäristöministeriön vahvistamaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaan ovat Zatelliitin eritasoliittymän merkitseminen kaavakartalle sekä kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen. Käsillä olevaa asemakaavan muutosta valmistellessa 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 12.5.2017 saakka. Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- Pohjavesi- ja kiviainesalueet
- Mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
- **Oulun seudun liikenne ja maankäyttö**
- Tuulivoima-alueiden tarkistukset
- Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
- **Muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset**

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä tehtiin muutoksia, joiden seurauksena 3.vaihemaakuntakaavan merkintöjä tullaan tarkistamaan muun muassa kaupallisia palveluja ohjaavien merkintöjen osalta. Lakimuutoksesta huolimatta 1.vaihemaakuntakaava määräyksineen ja niissä esitetyt enimmäismitoitukset ovat edelleen tätä asemakaavan muutosta ja laajennusta laadittaessa voimassa oikeusvaikutuksineen. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Zatelliitin poikittaisyhteyden suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava: maakuntavaltuusto 11.6.2003, ympäristöministeriö 17.2.2005, lainvoima / korkein hallinto-oikeus 25.8.2006 ja 1. vaihemaakuntakaava: ympäristöministeriö 23.11.2015) taajamatoimintojen (A) ja on osa Oulun seudun laatuikäytävää (kk-5) sekä laajempaa Oulun kaupunkiseudun kehittämisaluetta (kk-1). Alue on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin).



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (vasemmalla) sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Kaupan suuryksikkö (km) Zeppelinin kokonaismitoitukseksi on 1. vaihekaavassa osoitettu yhteensä 50 000 m², vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueen (kma) kokonaismitoitus Zatelliitti – Zeppelin-alueella on 80 000 km² ja Liminka - Kempele raja-alueella yhteensä 40 000 km². Kempeleen keskustan C-alueelle 1.vaihemaakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus on 30 000 km², mikä on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleesta muutoksesta huolimatta, kunnes 3. vaihemaakuntakaava, jossa C-alueille ei osoiteta enimmäismitoitusta, on saanut lainvoiman. 1. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavan valmistelun yhteydessä laaditun kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella ja enimmäismitoitukseen on laskettu ainoastaan vähittäiskaupan suuryksiköt (>2 000 k-m²). 1.vaihemaakuntakaavan kaupallisten selvitysten jälkeen julkaistun ympäristöhallinnon ohjeen 3/2013 mukaan enimmäismitoituksessa tulisi kuitenkin keskusta-alueen ulkopuolella laskea myös alle 2000 k-m² myymälät, mikä on huomioitu Kempeleen kunnan yleiskaavoituksen ja tämän asemakaavahankkeen tueksi laadituissa kunnan kaupallisia palveluita koskevassa selvityksessä (Ramboll 2017).

Oulun seudun kuntien yhteistyöhön perustuvat suunnitelmat maankäytön kehittämisestä

Oulun seudun kuntien yhteistyönä allekirjoitettiin valtion ja seudun kuntien välinen MALPE-sopimus 9.6.2016. Sopimus perustuu sopimusosapuolien yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 konkretisoi sopimuksen tavoitteita, joista tärkeimmät on koottu rakennemallin maankäyttökarttaan. Kempelellä koskettavia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä seudullisten joukkoliikenteen laatukäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus (valkoreunainen neliö).



Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemallista 2040, Maankäytön koostekartasta.

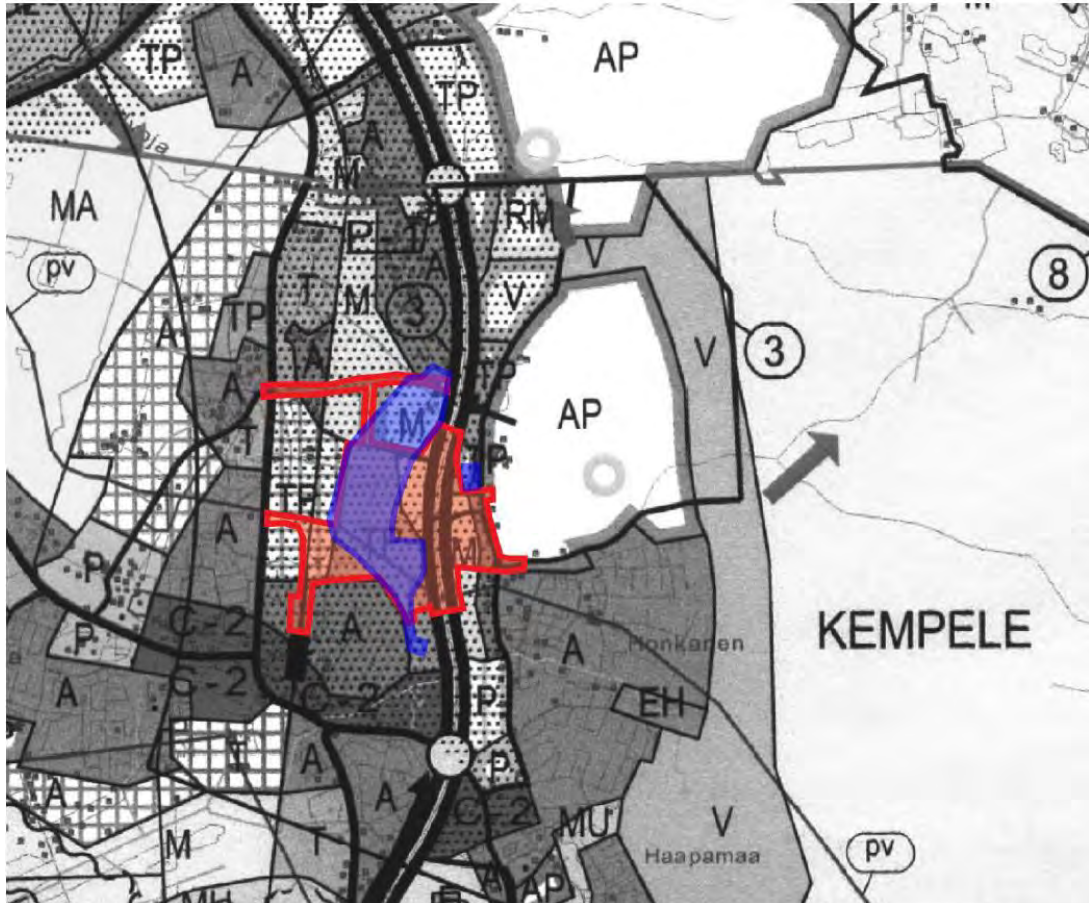
Oulun seudun yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Ensimmäisessä vaiheessa kumottu asemakaavan osa sijoittui myös osittain asuntoalueelle (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Toisessa vaiheessa asemakaavan laajennus ulottuu työpaikka-alueen pohjoispuolella yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Asemakaavan muutosalueen eteläosa sijoittuu pohjavesialueelle (pv).

Oulun seudun yleiskaavassa ei ole esitetty Zatelliitin eritasoliittymää eikä kaupan alueita. Eritasoliittymä ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueen kma-merkintä on kuitenkin osoitettu Oulun seudun yleiskaavan jälkeen voimaan tullessa 1. vaihemaakuntakaavassa ja Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Maakuntakaavassa osoitettu kehittämisalue merkintä mahdollistaa erilaisia sijaintivaihtoehtoja siten, että myymälän tai myymälöiden tarkempi sijainti ratkaistaan kuntakaavoituksessa. Maakuntakaavan kaupan palveluverkko 2030 täydennysselvityksen (FCG, 14.6.2013) mukaan nykyisten paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköiden sijaintialueiden sekä Oulun seudun palveluverkkoselvityksen perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön keskeisiä sijoittumisalueita ovat Kempeleen Zeppelin, Zatelliitti ja Asemanseudun alueet sekä Oulun Kaakkurin, Äimäraution ja Ritaportin-Ritaharjun alueet.

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.



Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006). Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ensimmäisen vaiheen aluerajaus on esitetty kuvassa punaisella ja toisen vaiheen aluerajaus sinisellä.

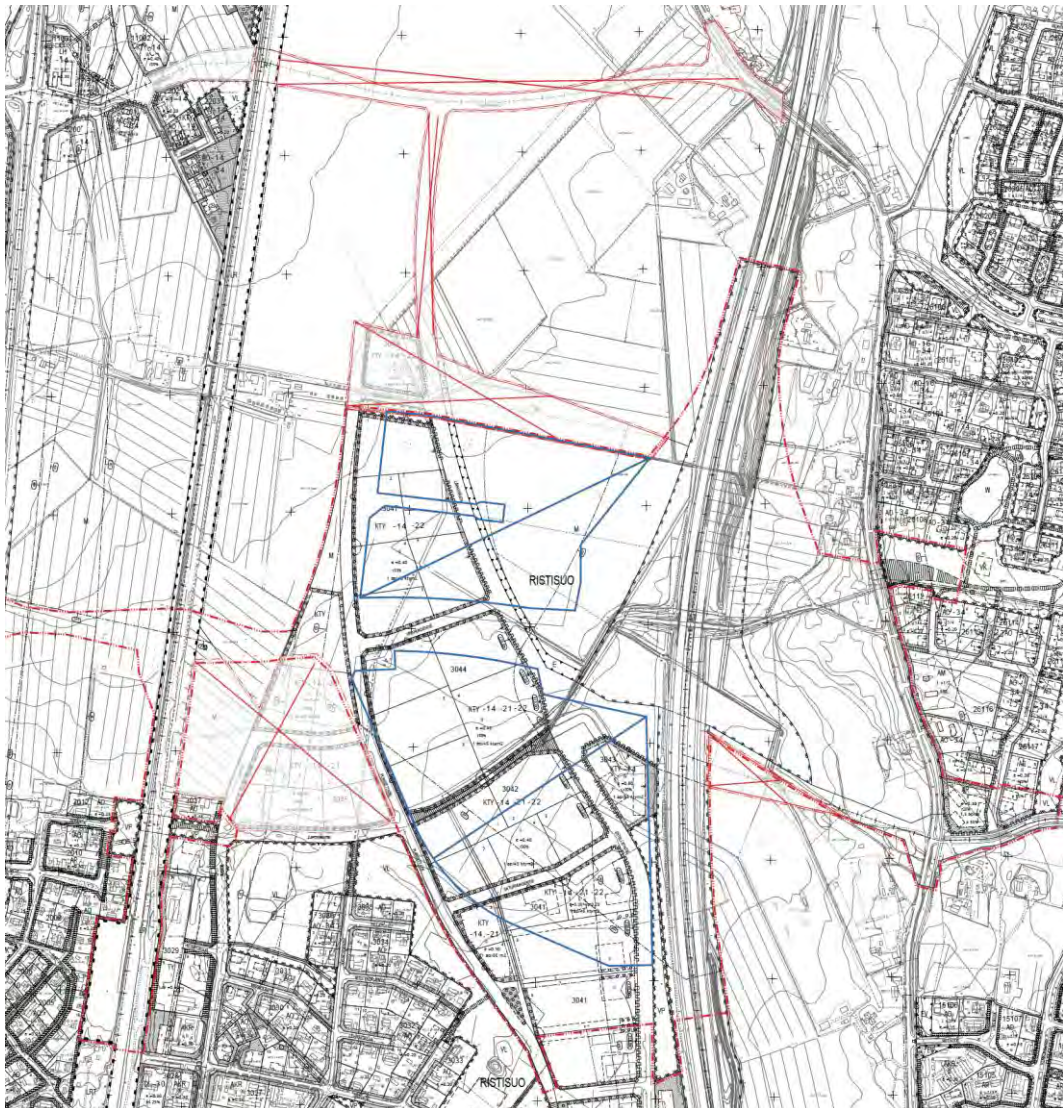
Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040

Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja toisen luonnosvaiheen vastineet käsitellään kunnanhallituksessa, kun päätetään osayleiskaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville syksyllä 2017. Taajaman osayleiskaavaa 2040 on valmisteltu yhtä aikaa käsillä olevan asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen kanssa ja asemakaavaehdotus perustuu Taajaman osayleiskaavoituksen 2040 yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja osayleiskaavan ja asemakaavan ratkaisut on kaavaprosessin aikana sovitettu yhteen. Käsillä olevan asemakaavan ensimmäisen vaiheen toteuttaminen on jo aloitettu, mistä johtuen Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toisen vaiheen ehdotus hyväksytään ennen Taajaman osayleiskaavan 2040 hyväksymiskäsittelyä.

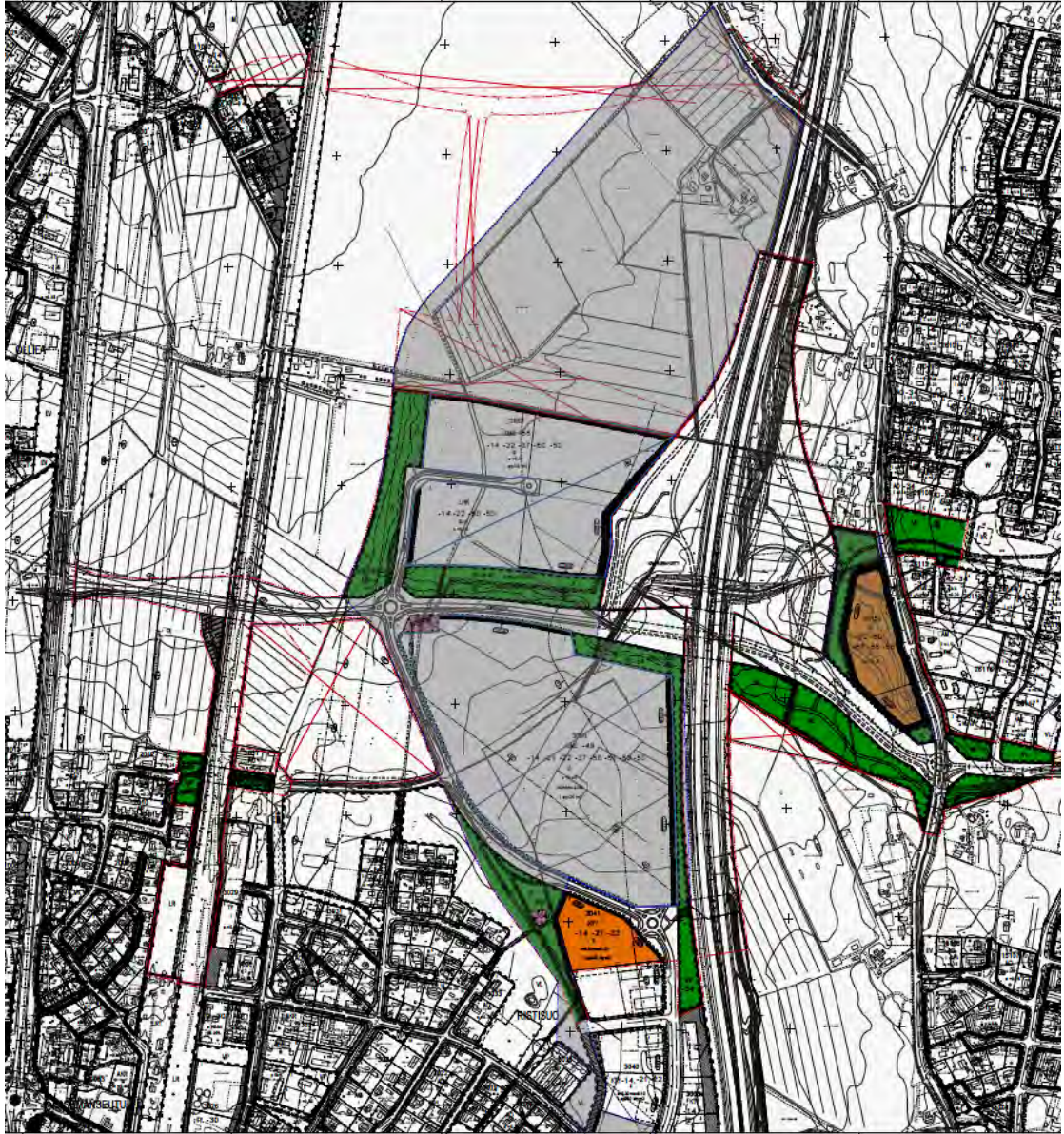
Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavoituksen ensimmäisen vaiheen myötä Zatelliitin alueella kunnanvaltuuston 25.9.2006 hyväksymässä, lainvoiman 25.9.2007 saaneessa asemakaavassa (Dnro/Anro 322/60/602/2005) toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) merkinnät kumottiin (korttelit 3041–3047). Kumottu asemakaava olisi tuolloin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollistanut 122 2999 k-m2 tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen rakentamisen Zatelliitin alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a § (8.4.2011/319) oli kuitenkin määrä soveltaa 15.4.2017 alkaen myös paljon tilaa vaativiin erikoistavaran kauppaan, mistä johtuen 1.vaihemaakuntakaavassa osoitetun kaupallisen mitoituksen mukainen rakentaminen edellytti asemakaavan muutosta korttelialueiden merkintöihin ja määräyksiin, sillä MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (21.4.2017/230) myötä kaupan suuryksiköiksi on määritelty yli 4000 kerrosneliömetrin suuruiset myymälät, mukaan lukien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupat.

Zatelliitin poikittaisyhteyden ensimmäisessä vaiheessa osoitettiin Komeetantien radan alitus sekä uusi eritasoliittymä (Kempeleen portti). Toisessa vaiheessa nämä liikennealueet jäivät pääosin suunnittelualueen rajauksen ulkopuolelle ja kaavamutoksessa keskitytään ensimmäisessä vaiheessa kumottujen toimitilarakennusten korttelialueiden tarkasteluun.



Zatelliitin poikkisyhteyden ensimmäisen vaiheen kaavan aluerajaukset on esitetty tuolloin voimassa olleen Kempeleen asemakaavan päällä. Sinisellä rajattuja alueita ei hyväksytty 1. vaiheessa, vaan niille osoitettava maankäyttö tutkitaan nyt käynnissä olevassa asemakaavamuutoksen 2. vaiheessa.



*Zatelliitin asemakaavan 2. ehdotusvaiheen suunnittelualueen raja-
aus (harmaa alue). Taustakartalla näkyvät 1. vaiheessa hyväksytty asemakaavamuutos (katu- ja puistoalueet) sekä tuolloin kumotut asemakaava-alueet (punaisella ja sinisellä).*

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella voimassa ollut asemakaava (kval 25.9.2006) ei ollut toteutunut suunnitellusti. 1. vaihe-
maakuntakaavassa alueelle on osoitettu uusi valtatie 4:n eritasoliittymä ja uutta keskusta-alueelle soveltumatonta vähittäiskauppaa. Käsillä olevalla asemakaavalla mahdollistetaan erittäin merkittävän työpaikka-alueen

rakentuminen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiselle paikalle. Kempeleen kunta ja Liikennevirasto solmivat kesällä 2014 rakentamissopimuksen, joka liittyy Seinäjoki – Oulu ratakäytävän kehittämishankkeeseen. Sopimuksen mukaan Kempeleen tasoristeykset korvaava yhteys rakennetaan Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan ensimmäisessä vaiheessa osoitettuun paikkaan. Jotta katusuunnittelu saatiin loppuun lainsäädännön mukaisesti, poikittaisyhteyden asemakaavan tuli olla voimassa. Samassa rakentamisvaiheessa Kempeleen asema varustettiin kesäkuussa 2016 alkanutta henkilöliikennettä varten. Aloite henkilöliikenteen jatkumiseen tuli VR Yhtymältä, joka tutki Seinäjoki – Oulu –radan asemien matkustajapotentialiaa vuonna 2011 valmistuneessa SOul-kehittämishankkeessa. Edellä mainitut seikat vaikuttivat tämän kaavahankkeen nopeaan toteutukseen sekä hyväksynnän ja voimaantulon vaiheistustarpeeseen. Jotta liikennejärjestelyiden osalta kyettiin etenemään nopeammassa aikataulussa, ne osoitettiin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ensimmäisessä vaiheessa. Asemakaavan toiseen vaiheeseen jäi 1.vaihemaakuntakaavassa osoitettujen kaupan alueiden yksityiskohtaisempi kaavoittaminen, jotta maakuntakaava sai näiltä osin lainvoiman.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen uusi poikittaisyhteys esitettiin kuntakaavoituksessa ensimmäistä kertaa Kempeleen taajaman osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa kesällä 2012. Kaavoituskatsauksessa 2012 (khal 17.9.2012 § 266) mainittiin raideliikenteen tasoristeykset korvaava uusi radan alitus, jonka sijoituspaikka olisi Kempeleen uusi asemanseutu.

Kesäkuussa 2013 kunnanhallitus hyväksyi (3.6.2013, § 197) Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välisen sopimuksen Kempeleen asema-alueen rakentamisesta sekä käytöstä poistettavien Uneliuksen (Sohjanantie) ja Perälän (Vääräojantie – Risulinnantie) tasoristeysten korvaavien tiejärjestelyjen toteuttamisesta vuoden 2015 aikana.

Asemakaavahankkeen käynnistyttyä tehdyn rakentamissopimuksen ehtojen myötä, kunnanhallitus käsitteli kaavan vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti sen asettamisesta nähtäville (17.6.2013, § 214).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Finavia
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Seuturakennetiimi / Oulun seudun kunnanjohtajat
- Naapurikunnat (Oulu, Liminka, Tyrnävä)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy



4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavan tavoitteet

Kempeleen kunta on käynnistänyt Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavamuutoksen, jotta Kempeleen keskustaajamaan voidaan toteuttaa uusi moottoritien eritasoliittymä sekä poikittaisyhteys rautatien ja VT4:n alitse. Asemakaavan vireille tulo kuulutettiin 26.6.2013, kunnanhallitus käsitteli asian 17.6.2013 (§ 214).

Aikataulullisesti kaavahankkeen ensimmäinen tavoite oli luoda kaavalliset edellytykset pääradan tasoristeykset korvaavan poikittaisyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle.

Toinen, kaupan mahdollistamiseen olennaisesti liittyvä tavoite on saada 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu ja vuoden 2018 loppuun mennessä toteutettava Zatelliitin eritasoliittymän aluevaraus asemakaavakartalle.

Kolmas ja toisen vaiheen kannalta tärkein päätavoite on parantaa kaupallisten palveluiden rakentamismahdollisuuksia Kempeleessä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa esitetyn kaupan palveluverkkorakenteen mukaisesti. Tähän liittyen käsillä olevalla asemakaavalla mahdollistetaan tilaa vaativan keskusta-alueelle soveltumattoman kaupan sijoittuminen Komeetantien eteläpuolelle uuden eritasoliittymän välittömään yhteyteen sekä erittäin merkittävän työpaikka-alueen rakentuminen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeiselle paikalle Komeetantien pohjoispuolelle.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutoksella kumottiin Tähtikaarron poikittaisyhteys ja osoitettiin Asemanseudun pohjoispuolella radan alittava Komeetantie sekä uuden eritasoliittymän edellyttämä liikennealue. *Asemakaavan toisessa vaiheessa* tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeiden vireille tulosta ilmoitetaan Kempeleessä alueen asukkaille kirjeitse, vaikkei maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellytä. Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Kaavoitus > Käynnissä olevat kaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Vireilletulon ja kuulemisvaiheiden vuorovaikutusmenettelyt ovat seuraavanlaiset:

- Vireilletulo (MRL 63 §), valmisteluvaiheen (MRL 62 § ja MRA 30 §) ja Kaavaehdotusvaiheen (MRL 65 §, MRA 27 §) kuuleminen käsitellään kunnanhallituksessa ja niistä ilmoitetaan virallisessa lehdessä, nettisivuilla ja kunnan ilmoitustaululla. Ulkopaiikkakuntalaisille ja muille osallisille lähetetään kirje kuulemisesta ja viranomaisille lausuntopyyntö.
- OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotusasiakirjat ovat kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen nähtävillä kunnan ympäristöpalveluissa ja kunnan kaavoituksen nettisivuilla.
- Zatelliitin kaavasta pidettiin yleisötilaisuus marraskuussa 2016.
- Kuntalaisten ja osallisten yhteydenottoihin vastataan koko kaavaprosessin ajan.
- Kaavahanke esitellään kuulemisvaiheissa pyynnöstä Kempeleen kunnan valiokunnille.
- Työpalavereita eri tahojen kanssa pidetään kaavahankkeen kuluessa tarvittaessa.
- Kuulemisvaiheiden palaute käsitellään kunnanhallituksessa.
- Tieto kunnanvaltuuston hyväksymisestä toimitetaan välittömästi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (POP-ELY).
- Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä kunnan virallisessa lehdessä. Tieto voimaantulosta toimitetaan Pohjois-Pohjanmaa ELY-keskukselle, Pohjois-Pohjanmaan liitolle ja Oulun maanmittaustoimistolle sekä Oulun seudun ympäristötoimelle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Alustavaa viranomaisyhteistyötä Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä (ks. kohta 3.2.1). Lisäksi poikittaisyhteyden ja asemajärjestelyjen toteutusneuvotteluita on käyty aktiivisesti Liikenneviraston ja VR-Yhtymän kanssa jo ennen kaavahankkeen alkamista. Kaavahankkeen aikana on toteutussuunnitteluun liittyen pidetty aloituskokous ja työpalaverieita. (ks. kohta 2.1)

Kempeleen kaavahankkeista pidetyssä työpalaverissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen alueidenkäyttöyksikön kanssa 18.12.2013 sovittiin, että poikittaisyhteyden kaavahankkeen jakamisesta kahteen vaiheeseen. Taustalla oli tarve saada asemakaavan katualueet lainvoimaisiksi syksyllä 2014, jotta katusuunnitelmat voitiin asettaa nähtäville, ja kadut rakentaa toteuttamissopimuksen mukaisesti vuonna 2015. Ensimmäisen hyväksyttiin katu-, liikenne- ja puistoalueet sekä palvelu- (P) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueet ja kumottiin vanha asemakaava. Ensimmäisen vaiheen hyväksyntäkäsittelyssä kumottiin olevasta asemakaavasta noin 31 hehtaaria toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), ja noin 122 000 kem2 niillä olevaa rakennusoikeutta.

Kaupan kortteleiden osalta asemakaavan eteneminen siirrettiin toiseen ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiskäsittelyyn, kun näiden osalta jouduttiin odottamaan maakuntakaavan voimaantuloa. Kaupan korttelialueet osoitetaan toisessa vaiheessa keskitetysti Komeetantien eteläpuolella sijaitsevalle KME-kauppatontille ja Komeetantien pohjoispuolelle puolestaan osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueita, joille tulee ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja.

Kempeleenportin (eli Zatelliitin) eritasoliittymän suunnittelusta ja toteuttamisen vaiheistuksesta pidettiin erillinen työpalaveri Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen suunnitteluosaston kanssa 17.3.2014. Palaverissa todettiin, että valtatie yleissuunnitelmaa ei tarvitse eritasoliittymän vuoksi päivittää vaan eritasoliittymä voidaan hyväksyä maantielain mukaisella tiesuunnitelmalla. Palaverissa todettiin myös, että eritasoliittymän rakentamisen vaiheistus on mahdollista tietyin ehdoin. Kaavaprosessin vaiheet on esitetty kohdassa 2.1.

Zatelliitin asemakaavahanke liittyy tiiviisti vireillä olevaan Kempeleen Taajaman osayleiskaavaan 2040, jonka valmistelun yhteydessä on otettu kantaa yleiskaavaluonnoksessa esitettyihin kaupan mitoituksiin suhteessa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen Zatelliitti-Zepelinin alueella. Taajaman osayleiskaavasta 2040 on pidetty neljä viranomaisneuvottelua (14.6.2011; 6.11.2013; 14.4.2016 & 8.6.2017).

Zatelliitin 2.vaiheen ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kunta päätti viranomaislausunnoissa annetun palautteen perusteella laatia koko kunnan aluetta koskevan kaupallisen selvityksen, jotta voitaisiin varmistua siitä, että hanke täyttää asemakaavan ja soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset. Myös muu saatu palaute edellytti muutoksia kaavaehdotukseen, joiden johdosta uudesta ehdotuksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 8.6.2017. Viranomaisneuvottelussa käsiteltäessä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ja siinä osoitetun kaupan rakennusoikeuden määrän todettiin perustuvan riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunniteltu maankäyttö on 1. vaihemaakuntakaavan ja vireillä olevan Taajaman osayleiskaava 2040:n tavoitteita toteuttavaa ja täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Kaavahanke on edennyt kahdessa vaiheessa, jotta vaihemaakuntakaava saatiin voimaan kaupallisten palveluiden osalta ennen toista ehdotusvaihetta.



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus sekä osittainen kumoaminen / Zatelliitin poikittaisyhteys pohjautuu Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistelun yhteydessä tarkentuneeseen kunnan tahtotilaan kehittää keskustaajamaa tavalla, joka tukee kunnan asettamia kasvutavoitteita, osayleis- ja käsillä olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä laadittuihin selvityksiin (jotka on listattu edellä kohdassa 1.5.) sekä Seinäjoki – Oulu –ratahankkeen yhteydessä Liikenneviraston kanssa tehtyyn toteuttamissopimukseen.

Zatelliitin alueen eteläosa on jo rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaan, mutta suunnittelualue ei ole lähtenyt toteutumaan odotetusti. Tämä kaavahanke saattaa Kempeleenportin eritasoliittymän ja Zatelliitin alueen kaupalliset korttelit vahvistettavana olevan maakuntakaavan mukaisiksi. Vireillä olevassa Taajaman osayleiskaavassa 2040 on esitetty Zatelliitin poikittaisyhteyteen tukeutuvan, tämän kaavahankkeen lähialueen vaiheistaminen lähitulevaisuudessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavahankkeen lähtökohtaiset tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavaprosessin aikana. Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zatelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Liikennejärjestelyiden toteutusaikataulujen ja 1.vaihekaavakaavan vahvistamiskäsittelyn aikataulusta johtuen Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutos päätettiin toteuttaa kahdessa vaiheessa.

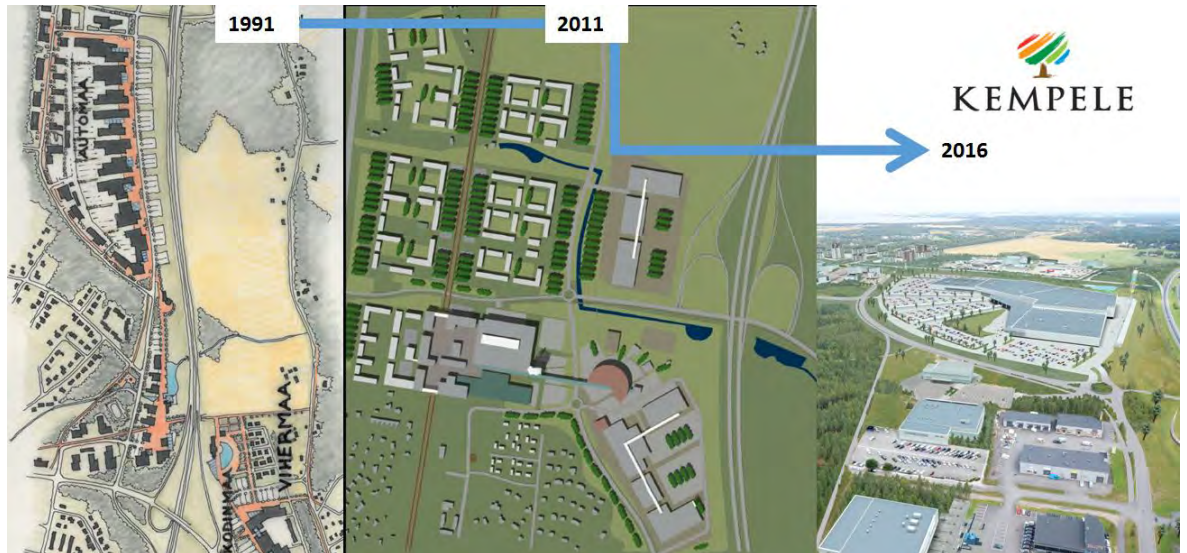
Käsillä olevan asemakaavahankkeen vireille tullessa Kempeleen juna-asema oli tarkoitus siirtää pohjoisemmaksi, mutta VR on Taajaman osayleiskaavasta antamassaan lausunnossa pitänyt aseman siirtoa epätodennäköisenä, minkä takia juna-asema on osoitettu yleiskaavaehdotuksessa nykypaikallaan. Käytännössä tämä ei kuitenkaan ole aiheuttanut merkittäviä muutoksia Zatelliitin asemakaavan tavoitteisiin, sillä kunnan tavoitteena on edelleen vahvasti tiivistää asemanseudun maankäyttöä, jotta turvataan juna-aseman säilymisen ja lähijunaliikenteen kehittämisen edellytykset.

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen tavoitteet olivat selkeät ja pohjautuivat maakuntakaavaan, Taajaman osayleiskaavan 2040 yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä tehtyihin toteutussopimuksiin. Toisen vaiheen asemakaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ollut tarpeen kehittää, sillä Zatelliitin alueelle on tehty kaupallisten palveluiden osalta useita vaihtoehtoisia suunnitelmia. Nyt esitettävä vaihtoehto perustuu vuonna 2016 järjestettyyn tontin luovutuskilpailuun.

Ensimmäisessä 2.vaiheen ehdotuksessa kaava-alueen rajausta oli laajempi, sillä peltoalueen pohjoispuolelle tutkittiin mahdollisuutta osoittaa väljään asumiseen tarkoitettuja tontteja. Laaditun meluselvityksen tulosten (Ramboll 12.6.2016) ja Kempeleen kunnan resurssi- ja elinvoimavaliokunnilta saadun ohjauksen perusteella kuitenkin päädyttiin jättämään tämä alue asemakaavarajauksen ulkopuolelle, sillä melun torjunnan kannalta paikka on erittäin haasteellinen eikä edellytyksiä asumisen osoittamiselle ollut.



Zatelliitin alueen vaihtoehtoja. Vasemmassa reunassa kumotun asemakaavan mukainen visualisointi "Automaasta", keskellä pohjoisempaan juna-aseman sijaintiin nojautuva havainnekuva ja oikeassa reunassa kauppatontin luovutuskilpailuun liittyvä esimerkkikuva alueen mahdollisesta toteutuksesta.

4.5.2 – 4.5.4 Valitun kaavaehdotuksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Poikittaisyhteyden rakentuminen parantaa Kempeleen sisäisiä liikenneyhteyksiä ja kaupallisten palveluiden laajentuminen Zatelliitin alueella parantaa Kempeleen elinkeinorakennetta ja myös seudullista palveluntarjontaa. Kempeleenportin eritasoliittymän rakentuessa Zeppelinin eritasoliittymän kuormitus vähenee ja liikenteelliset vaikutukset tasoittuvat. Myös liikenneturvallisuus paranee, kun Kempele saa toisen poikittaisyhteyden radan ja vt4:n poikki.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset on kuvattu tiivistetysti selostuksen kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Ensimmäisen vaiheen kaavoituksen aikana tehdyt kaavoitusta koskevat luottamuselinkäsittelyt ja päätökset hyväksymispäivämäärineen ja niiden sisältö on kuvattu yksityiskohtaisemmin asemakaavan ensimmäistä vaihetta koskevassa kaavaselistuksessa (kohta 4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset, sivut 34–61).

Toisen vaiheen kaavaehdotus on laadittu ensimmäisen vaiheen pohjalta, mutta riittävien osallistumismahdollisuuksien varmistamiseksi valmisteluvaiheen kuulemista varten järjestettiin toisessa vaiheessa erillinen asukastilaisuus 2.11.2016, jonka muistio on esitetty tämän kaavaselistuksen liitteenä.

Toisen vaiheen kaavaehdotus oli nähtäville 14.12.2016–27.1.2017 kunnantalon ilmoitustaululla (Asemantie 1) sekä nettisivuilla. Kuulutus julkaistiin kuntatiedotteessa 14.12.2016, osallisille ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille toimitettiin tieto kuulemisesta sekä viranomaisille lausuntopyyntö viikkoa aikaisemmin.

Toisen vaiheen kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 28.6.-16.8.2017 kunnan nettisivuille ja kuulutus nähtävillä olosta julkaistiin Rantalakeudessa. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä Kempeleen kunnantalolla sekä kunnantalon ollessa kiinni 3.7.-30.7.2017 Kempeleen kunnan kirjastolla.

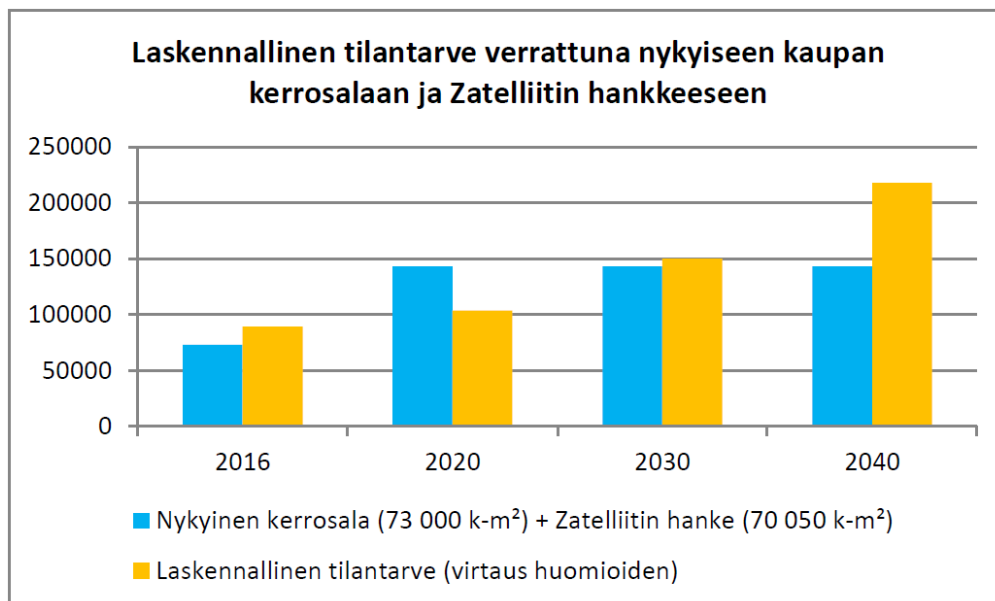
5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavoitettava alue sijaitsee jo rakentuneen alueen tuntumassa, hyvän palveluverkon ja liikenneyhteyksien äärellä. Ensimmäisessä vaiheessa kumotut asemakaava-alueet eivät olleet rakentuneet alueella suunnitellusti, ja ylempiasteisten kaavojen tarkistaminen sekä tehdyt toteutussopimukset muuttivat alueen suunnittelun lähtökohtia siinä määrin, että asemakaavamuutos katsottiin tarpeelliseksi. Toisessa vaiheessa kaavalla muodostetaan kaupan palveluverkkoa täydentäviä kortteleita, viheralueita, kunnallistekniikan alueita ja uusia toimitilarakennusten korttelialueita.

5.1.1. Mitoitus

Kaupallisten palveluiden mitoitus perustuu 1.vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettuun kaupan mitoitukseen. Mitoitus perustuu kunnan teettämään kaupalliseen selvitykseen, jolla on selvitetty kunnan laskennallinen tilan tarve suhteessa nykyiseen ja vuoden 2040 kaupan kerrosalaan, kun huomioidaan kunnan väestötavoite sekä Taajaman osayleiskaavan 2040 mahdollistama väestönkasvu ja kunnan yhdyskuntarakenteen kannalta potentiaalisimmiksi arvioidut kaupan yksiköiden sijainnit. Käsillä olevassa asemakaavassa osoitettu kaupan suuryksiköiden rakennusoikeus mahdollistaa nykytilanteessa laskennallisen tilantarpeen toteuttamisen, mutta vuoteen 2040 mennessä Kempeleen kunnan tulee täydentää kaupalle osoitettua tonttitarjontaansa.



Laskennallinen tilantarve verrattuna nykyiseen kaupan kerrosalaan ja Zatelliitin asemakaavan mahdollistamaan uuteen kerrosalaan (kuva: Ramboll, kaupallinen selvitys). Toteutuessaan kokonaisuudessaan käsillä oleva asemakaavahanke mahdollistaisi kaupallisen tilan tarpeen tyydyttämisen vuoteen 2030 mennessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadutavoitteet perustuvat alueen palvelutarjonnan ja liikenneturvallisuuden parantamiseen. Ympäristön laadulle asetetut tavoitteet perustuvat turvallisen, laadukkaan ja viihtyisän ympäristön rakentamiseen. Alueen rakentuminen täydentää Kempeleen keskustan yhdyskuntarakennetta ja vaiheittain toteutuvalla poikittaisyhteydellä varmistetaan liikennejärjestelmän täysipainoinen hyödyntäminen seudullisessa ja valtakunnallisessa mittakaavassa.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050, 3052–3056 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja viheralueet. Asemakaavan muutokset koskevat kortteleita 3040 (tonttia 1) ja 26150.

Asemakaavassa esitettävät aluevaraukset toteuttavat maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alueelle osoitettua maankäyttöä. Asemakaavassa osoitetaan keskusta-alueelle soveltumattoman, tilaa vievän kaupan kortteli 3050. Rakennettavien moottoritieramppien ansiosta korttelialue on helposti saavutettavissa ja se soveltuu erityisen hyvin tilaa vievälle kaupalle. Tavoitteena on, että Zatelliitin kauppatorntti on rakennettu vuoteen 2020 mennessä.

Korttelit 3052–3055 sekä korttelin 3040 tontti 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Vt 4:n itäpuolelle sijoittuvaan kortteliin 26150 osoitetaan palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu asuntoalueen läheisyyteen sopiville yksityisille tai julkisille palveluille, jotka eivät ole melulle herkkiä. Tällaisia palveluita voivat olla esimerkiksi kauneudenhoito- ja hyvinvointipalvelut, kuten kampaamot, kosmetologit, hierojat; vuokrapalvelut, kuten elektroniikkavuokraamot, välinevuokraamot, pukuvuokraamot; asiantuntijapalvelut tai henkilöstöpalvelujen toimitilat, puhdistuspalvelut, kuten pesulat tai siivouspalvelujen toimitilat; korjauspalvelut; tai ravintolapalvelut tai esimerkiksi järjestö- tai harrastustoiminnan tilat.

Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3040	3	KTY	14, 21, 22	8 428	0.3+var0.1	2528+843
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3050	1	KME	14, 21, 37, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63	175 124	0.4	70 049
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3052	1	KTY	14, 37, 50, 53, 59, 63, 64	13 046	0.4	5 218
	2			14 324		5 730
	3			4 121		1 648
	4			3 724		1 490
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3053	1	KTY	14, 37, 50, 53, 59, 63, 64	6 069	0.4	2 428
	2			5 606		2 242
	3			5 056		2 022
	4			6 111		2 444
	5			7 128		2 851
	6			8 768		3 507
	7			6 098		2 439
	8			7 789		3 116
	9			4 676		1 870
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3054	1	KTY	14, 37, 50, 53, 59, 63, 64	14 270	0.4	5 425



Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
3055	1	KTY	14, 37,	4 239	0.4	1 753
	2		50, 53,	4 614		1 846
	3		59, 63,	6 526		2 610
	4		64	15 416		6 166
	5			4 352		1 741
	6			4 352		1 741
	7			5 139		2 056
	8			6 124		2 450
	9			6 713		2 685
Kortteli	Tontti	Merkintä	Indeksi	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
26150	1	P	22, 50,	11 769	0.25	2 942
	2		53, 56,	9 259		2 315
	3		62, 64	4 780		1 195

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, muun muassa taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tuotetut aineistot sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia on arvioitu asemakaavoituksen ensimmäisessä vaiheessa ja vaikutusten arviointia on täydennetty toisessa vaiheessa tehtyjen muutosten perusteella.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavahanke täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja laajentaa tiiviimmän keskustarakenteen aluetta pohjoiseen. Asemakaavahanke muuttaa maa- ja metsätalousalueen kaupallisen toiminnan alueeksi, jolla sijaitsee seudullisesti merkittävä julkisten liikennevälineiden solmukohta. Toteutuessaan kaavahanke parantaa alueen houkuttelevuutta kaupallisille palveluille, ja valtakunnallinen junayhteys parantaa todennäköisesti lähialueiden kysyntää myös asuinkäyttöön.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on tiivistä pientaloaluetta. Valtatie 4 itäpuolella Linnakankaan ja Kokkokankaan alueella on pientaloaluetta, joka täydentyy lähivuosina, kun alueelle asemakaavoitetut tontit rakennetaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella Väärälänperän alueella on asemakaavoittamatonta asuin-aluetta. Asemakaavan muutos ja laajennus ei vaikuta suoraan väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella. Asemakaavan muutos ja laajennuksen toteutuminen tarkoittaa kuitenkin uusien työpaikkojen rakentumista alueelle, mikä tulee houkuttelemaan kuntaan uusia asukkaita ja edistää koko kunnan asukaslukevavoitteen 1-2 % vuosikasvusta saavuttamista. Uusien työpaikkojen myötä kaava tulee siis välillisesti vaikuttamaan Kempeleen kunnan väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta vireillä olevan taajaman osayleiskaavan aluevarausten mukaisesti. Zatelliitti-Zeppelin -alue muodostuu valtatie 4:n suuntaisesti Zeppelinin nykyisen ja Zatelliitin tulevan eritasoliittymän väliselle alueelle. Myös eritasoliittymien välitön vaikutuspiiri kuuluu maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisyöhykkeeseen. Kyseinen vyöhyke sijaitsee kiinni Kempeleen keskustan yhdyskuntarakenteessa sekä hyvällä liikenteellisellä sijainnilla valtatie 4:n varrella. Kunnan yhdyskuntarakenteen kehittymistä on kuvattu YKR2015-ruutuaineistolla kappaleessa 3.1.3. Zatelliitin alueen rakentuminen on olennainen osa Kempeleen kunnan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen kannalta, sillä yhdessä keskustan kehittämisen kanssa Ristisuon ja Ollakan välisenä alueena Asemanseudusta kehittyä asumisen kannalta houkutteleva alue, jolla on hyvä palvelut ja erinomaiset yhteydet. Juna-aseman lähietäisyydellä asutuksen ja työpaikkojen määrän kasvu tukevat juna-aseman kehittämistä ja edistävät Oulun ja Kempeleen välisen raideliikenteen matkustajamäärien kasvua.

Kaupunki- / taajamakuva

Taajamakuvallisesti tärkeimmille korttelialueille on laadittu rakennustapaohjeet, joilla ohjataan alueen rakentamista laatukäytävän edellyttämien vaatimusten mukaisesti. Indeks 64 osoittaa, että rakennustapaohjeissa annetut määräykset ovat velvoittavia. Ohjeessa annetuista määräyksistä voidaan poiketa vain mikäli rakentamisluvan hakemisen yhteydessä kyetään osoittavalla suunnitelmalla voidaan varmistaa ohjeessa esitettyjen tavoitteiden toteutuminen.

Länneestä nähtynä käsillä olevan asemakaavan mukainen Zatelliitin uusi yritysalue tulee kohoamaan peltomaiseman taakse ja näkymään kauas. Valtatien rakennusten korkeuden on syytä kasvaa itään päin, jotta alueesta välittyy Oulun seudun laatukäytävän edellyttämä vaikutelma korkeatasoisesta ja vetovoimaisesta yritysalueesta. Koillisnurkalle korttelin 3055 tontille 4 kaavamääräykset mahdollistavat 8-kerroksisen maamerkkimäisen korkean rakennuksen rakentamisen, joka viestittää yritysalueen lähestymisestä Oulun suunnasta saapuvalle liikenteelle. Zatelliitin kauppatorin KME-kortteliin 3050 rakennetaan seudullinen kaupan suuryksikkö, jonka suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Yritysalueen ruohokentille istutettavat puut ja pensaat tekevät alueen ilmeestä helposti lähestyttävän sekä viimeistellyn.

Zatelliitintien mittakaavassa valtatie suuntaan 15 metriä korkeat julkisivut ovat riittävän korkeita, kun rakennukset sijoitetaan tiealueen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavamääräyksellä on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuskorkeuden keinotekoinen kasvattaminen korotetulla julkisivumuurilla palvelee tarkoitusta sekä tilanmuodostajana että mainostilana, josta löytyy tieto toimitilan yrityksistä. Mainospilareiden, taulujen ja pylönien sijaan tonteilla tuleekin mahdollisuuksien mukaan suosia yrityksen julkisivun hyödyntämistä.

Kaavahanke luo edellytykset Zatelliitin alueen kehitymiselle Oulun seudun laatukäytävän osana korkeatasoiseksi kaupallisten palveluiden alueeksi, joka tukeutuu Kempeleenportin uuteen eritasoliittymään ja Komeetantien poikittaisyhteyteen. Alue toteutuu vaiheittain investointimäärärahojen ja alueesta kiinnostuneiden yritysten suunnitelmien puitteissa.

Asemakaavan yleismääräys edellyttää yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Komeetantien pohjoispuolen yritysalue ja maatalousalue on erotettu suojaviheralueella, joka rajaa moottoritiltä avautuvaa peltonäkymää suhteessa yritysalueeseen, jolta määräykset edellyttävät korkeatasoista toteutusta. Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on huomioitu kaavamääräyksillä ja merkinnöillä Oulun seudun laatukäytävä ja maisemaselvityksessä esitetty peltoalueiden säilyttäminen riittävän laajana kokonaisuutena, siten, että suunnittelualueen pohjoisosa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja olemassa olevan asuinrakentamisen ympäristöön sallitaan

vain väljää rakentamista. Viheralueille toteutettavien kosteikkojen osalta voidaan hakea Raki-hankkeesta (ravinteiden kierrätys) avustusta, jolla taataan laadukas hulevesien käsittely alueella.

Asuminen

Asemakaavahanke ei sisällä uusia merkittäviä asuinalueita, joten kaavahanke ei vaikuta suoraan alueen väestön kehitykseen.

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta osoittaa väljän asumisen tontteja asemakaava-alueen pohjoisosaan, Kokkokankaantien varteen, mutta meluselvityksen (12.6.2016, Ramboll) tulosten perusteella ettei asuinalueen osoittamiselle ole moottoritien aiheuttaman melun takia edellytyksiä. Lähtötilanteena on valtatie erittäin voimakas melutaso suuresta liikennemäärästä ja korkeasta ajonopeudesta johtuen. Moottoritie nousee etelästä Kokkokankaantien ylittävää siltaa lähestyttäessä penkereelle. Maastomallin mukaan läntinen ajorata on vallin alkamiskohdassa noin 2,5 m maapintaa (vallin kohdalla) korkeammalla ja vallin loppukohdalla jo 5,5 m maapintaa korkeammalla. Maanpinnalle rakennetun 6,0 m korkean meluvallin harjakorkeus siis on 3,5-0,5 m tienpinnan yläpuolella.

Edellä kuvatulla merkittävällä maastonmuotoilulla saadaan selvä vaikutus melualueeseen, mutta sekään ei ole riittävä meluntorjunnan kannalta. Sekä päiväaikainen ohjearvotaso < 55dB että yöaikainen < 45dB ylittyy koko asuinkäyttöön osoitetulla alueella moottoritien vieressä. Ohjearvotason saavuttamiseksi tarvittaisiin paitsi selvästi korkeampaa melusuojausta, kuten aita vallin harjalle myös melusuojausrakenteiden jatkamista moottoritien suuntaisesti kummassakin suunnassa. Ottaen huomioon melusuojauksen todennäköiset kustannukset ja alueen sijoittumisen paikallisesti arvokkaaksi määritellyn peltomaisema-alueen liepeillä kyseinen mittava melusuojaus tulisi huomattavasti peittämään Pohjantien suunnasta avautuvia näkymiä eikä senkään vuoksi olisi perustelua.

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin myös mahdollisuutta sijoittaa palvelurakennusten korttelialueelle korkeintaan yksi kiinteistönhuollon kannalta välttämättömän asunto, mikä olisi tarkoittanut korkeintaan kolmea uutta asuntoa, mutta johtuen moottoritien melusta todettiin, valtionneuvoston ohjearvoihin pääseminen edellyttäisi todennäköisesti huomattavia melusuojauksen toimenpiteitä, joita ei voida kaavan tarkoitus huomioiden pitää tarkoituksen mukaisina. Tästä johtuen asemakaavalla tullaan sallimaan palvelurakennusten korttelialueelle asumista ainoastaan, mikäli ennen rakennusluvan hakemista laadittavilla meluselvityksillä voidaan osoittaa, että rakennusten tarkemmalla suunnittelulla ja sijoittelulla kyetään varmistamaan, että oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä (klo 7-22 aikana 55 dB ja klo 22-7 aikana 45 dB).

Palvelut

Alueen kaupallisten palveluiden taso muuttuu merkittävästi kaava-alueen toteutuessa, kun alueelle saadaan keskusta-alueille soveltumatonta kauppaa ja muuta yritystoimintaa. Korttelin 3052 tontille 1 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen, mikä mahdollistaa tarvittaessa huoltoasemapalveluiden sijoittamisen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Uuden eritasoliittymän itäpuolelle on varattu myös palvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveystoimintoja, lasten päiväkotia, kampaamoja tai parturia varten. Linnakankaan kortteliin 26150 ei ole tarkoitus sijoittaa vaikeasti evakuoitavia kohteita, kuten hoitolaitoksia, joten Pohjantien kemikaalikuljetukset eivät estä palvelualueen kaavamerkintää. Indeksillä 64 on erikseen kielletty sijoittamisesta KTY- ja P-kortteleiden alueelle vähittäiskaupan liikerakennuksia.

Ramboll on laatinut Kempeleen kunnan alueelle yleiskaavatasoisen selvityksen, jossa on arvioitu kaupallisten palveluiden sijoittumispotentiaalia koko kunnan alueella. Ohessa



on esitetty selvityksen perusteella käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia kaupallisiin palveluihin. (Kursivoitu teksti on lainattu kaupallisen selvityksen loppuraportista, joka on myös esitetty tämän asemakaavan liitteenä.)

Asemakaavan mitoitus suhteessa maakuntakaavan enimmäismitoitukseen:

Kempeleen kunnan keskeisin tavoite kaupan kehittämisen suhteen on muodostaa Zatelliitin eritasoliittymän ympärille vetovoimainen yritys- ja toimipaikka-alue, johon mahdollistetaan myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Zatelliitin kaupallisen kehittämisen tavoitteena on, ettei se toiminnallisesti kilpaile merkittävässä määrin olemassa olevien keskusten, erityisesti Kempeleen keskustan ja Zeppelinin kauppakeskuksen kanssa. Käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava KME-merkintä, jonka enimmäismitoitus on 70 050 k-m².

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihe-maakuntakaavassa aluetta koskee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue -merkintä (kma), jossa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi on osoitettu 80 000 k-m². Kehittämisaueella vähittäiskaupan käyttötarkoitus on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin. Lisäksi alueen sisään sijoittuu Zeppelinin kauppakeskuksen osoittava maakuntakaavan km-merkintä, joka mahdollistaa kaikkien vähittäiskaupan toimialojen sijoittumisen ko. alueelle.

Zatelliitti-Zeppelinin kehittämisaueella on Zeppelinin kauppakeskus poislukien vähittäiskaupan kerrosalaa nykytilanteessa yhteensä noin 25 600 k-m². Tästä kerrosalasta yli 2 000 k-m² myymälöissä sijaitsee yhteensä noin 16 870 k-m² (66 %) ja yli 4 000 k-m² myymälöissä 11 640 k-m² (45 %). Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihe-maakuntakaavassa on määritetty keskustatoimintojen ulkopuolisten vähittäiskaupan suuryksikköalueiden enimmäismitoituksessa huomioitavan ainoastaan suuryksikkörajan ylittävien myymälöiden kerrosala. Suuryksikköraja on voimassa olevassa maakuntakaavassa 2 000 k-m². Täten kma-alueen enimmäismitoituksen ja alueen nykyisen suuryksikkökerrosalan välinen erotus on 63 130 k-m².

Olemassa olevien kaupan myymälöiden lisäksi alueen KL-merkinnällä osoitetuilla, vähittäiskaupan suuryksikön (yli 2 000 k-m²) mahdollistavilla korttelialueilla on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä noin 15 600 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen tai merkittävä laajentaminen näillä korttelialueilla ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain puiteissa asemakaavassa edellytetään KM-merkintää keskustan ulkopuolelle sijoittuvan vähittäiskaupan suuryksikön sallimiseksi alueelle.

Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen Zatelliitin asemakaavaluonnoksessa esitettyä mitoituksen ylitystä suhteessa voimassa olevaan maakuntakaavaan ei voida pitää merkittävänä.

Zatelliitin kaupan alue synnyttää kehittyessään vahvan kaupallisen kokonaisuuden, jossa on kilpailukykyisiä ja vetovoimaisia kauppapaikkoja uusille yrityksille. Uusien kaupallisten toimintojen myötä erikoiskaupan liiketilan määrä Kempeleessä kasvaa merkittävästi, mikä nopeuttaa kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uudet kaupan toiminnot (hankkeet ja kaavan mahdollistamat) tulevat.

Kempeleen asukkaiden ostovoimaan perustuva pinta-alantarve kasvaa suhteessa nykyiseen kunnassa sijaitsevaan vähittäiskaupan pinta-alaan yhteensä noin 55 000 k-m²:lla vuoteen 2040 mennessä. Asukkaiden lisäksi tilantarvetta lisäävät ohikulkevan liikenteen kasvu (arviolta noin 3 000 k-m²) sekä Kempeleeseen suuntautuva ostovoiman virtaus, joka on nykyisin koko vähittäiskaupassa noin +54 % suhteessa pelkästään kunnan asukkaiden synnyttämään ostovoimaan. Vähittäiskaupan ostovoiman virtaus

huomioiden Kempeleen laskennalliseksi tilantarpeeksi vuonna 2040 voidaan arvioida vähittäis-kaupassa yhteensä noin 173 500 k-m². Autokauppa ja kaupalliset palvelut huomioiden (arvioissa ei mukana ostovoiman virtausta) laskennallinen tilantarve vuonna 2040 olisi yhteensä noin 218 000 k-m². Lisäpinta-alantarpeena suhteessa olemassa olevaan kaupan kokonaiskerrosalaan (73 000 k-m²) tämä tarkoittaisi noin 145 000 k-m²:n lisäystä vuosina 2016–2040. Kempeleeseen suuntautuva ostovoiman virtaus on perusteltua huomioida arvioitaessa laskennallista pinta-alantarvetta; tällöin voidaan varmistua siitä, että kaupan toimintaedellytykset kunnassa ovat jatkossakin riittävät ja että koko Oulun kaupunkiseudun kaupan palveluverkko kehittyy tasapainoisesti. Ostovoiman virtausta tarkasteltaessa on kuitenkin huomioitava se, että nykyisin kuntaan virtaa ostovoimaa noin +54 % verrattuna kunnan omien asukkaiden tuottamaan ostovoimaan, mutta vähittäiskaupan kerrosalaa on vain noin 24 % enemmän kuin mitä laskennallinen tilantarve antaisi olettaa. Tämä saattaa olla seurausta esimerkiksi keskimääräistä kovemmista myyntititehoista.

Kempeleessä vuonna 2040 [kaupan laskennallinen tilantarve] on noin 48 000 k-m² suurempi kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa Kempeleeseen osoitettu suuryksikkömitoitus 170 000 k-m² (yli 2 000 k-m² myymälät). Laskennallisen tilantarpeen perusteella osoitetut kaavamitoitukset, ml. Zatelliitin asemakaavassa esitetty 70 050 k-m², on mahdollista toteuttaa ilman, että niillä on merkittävää vaikutusta Kempeleen tai Oulun seudun nykyisten kaupan keskusten toimintaedellytyksiin tai kehittymiseen.

Asemakaavan määräysten suhde maakuntakaavan määräyksiin:

Kaupan laatu

Asemakaavan sisältövaatimukset voivat edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä.

Voimassa olevassa 1. vaihemaakuntakaavassa Zatelliitti-Zeppelin alueen kma-merkinnällä osoitetulla alueella käyttötarkoitukset on rajattu luonteeltaan tilaa vievän erikoistavarakaupan toimialoihin, jotka eivät toimintansa luonteen vuoksi pysty sijoittumaan keskustatoimintojen alueelle. Tällaisia toimialoja voivat olla esimerkiksi:

- Kodinkonekauppa
- Autojen merkiliikkeit ja -huolto
- Moottoriajoneuvojen, kuten mopojen, moottoripyörien ja mönkijöiden kauppa
- Ajoneuvojen korjaukseen ja huoltoon liittyviä "autoilijan tavarataloja", ml. raskasta liikennettä palveleva kauppa- ja huoltamotoiminta
- Rakentamis- ja sisustuskauppa
- Rautakauppa

Maankäyttö- ja rakennuslain keväällä 2017 tehdyn uudistuksen myötä laista on poistunut velvoite määritellä asemakaavamääräyksissä alueelle soveltuvan kaupan laatu. Asemakaavan tulee kuitenkin edelleen olla voimassa olevan maakuntakaavan mukainen ja noudattaa sen tavoitteita. Zatelliitin eritasoliittymän tuntumaan sijoittuvan KME-korttelialueen kaavoituksessa tavoitteeksi on asetettu sijoittaa alueelle luonteeltaan sellaisia vähittäiskaupan toimintoja, jotka eivät kilpaile Kempeleen keskustan tai Zeppelinin kanssa. Asemakaavan tavoitteet sekä alueelle sallitut toimialat ovat täten maakuntakaavan mukaisia.

Vähittäiskaupan toimijat saavuttavat keskittymisellä agglomeraatioetuja toistensa läheisyydestä, kun samalla alueella voidaan asioida useammissa liikkeissä. Asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukaisen KME-korttelialueen kehittymisen myötä Zatelliitin eritasoliittymän ympärille olisi mahdollista toteuttaa vetovoimainen kaupallinen keskittymä, joka houkuttelisi kuntaan uusia kaupan investointeja. Zatelliitin liittymäalueesta muodostuu kaikilla kulkumuodoilla hyvin saavutettava kohde, joka mahdollistaa kaupan toimintojen kehittymisen Kempeleessä uhkaamatta kuitenkaan Kempeleen keskustan, Zeppelinin alueen tai naapurikuntien kaupallisten keskittymien toiminta- ja kehittymisedellytyksiä.

Vähittäiskaupan sijainnin ohjaus ei koske tukkukaupan (B2B) toimintoja. Täten Zatelliitin yritys-alueella on mahdollista kehittää myös tukkukaupan toimintojen alueena tai esimerkiksi verkko-kaupan varasto-, tukkumyynti- ja showroom-kohteena. Yksi esimerkki tällaisesta on Vantaalle rakentuva Fashion Center, joka toimii kansainvälisten muotialan merkkien ja maahantuojien toimitalona, showroomina. Kyseisestä keskuksesta ei myydä tuotteita vähittäismyyntinä kuluttaja-asiakkaille. Tällaiset toiminnot eivät kuitenkaan edellytä niin hyvää ja saavutettavaa sijaintia, minkä Zatelliitin alue tarjoaa.

Tilaa vievässä kaupassa sijoittumisen suhteen keskeistä on erityisesti saavutettavuus henkilöautolla, mikä johtuu erityisesti kaupan luonteesta ja tavaroiden tyypillisesti suuresta koosta. Tilaa vievän kaupan yksiköt ovat tällä hetkellä sijoittuneet hajanaisesti Zatelliitti-Zepelin -kehittämisalueelle, eivätkä ne muodosta keskenään synergia- tai agglomeraatioetuja siinä määrin kuin olisi mahdollista. Zatelliitin asemakaavaluonnoksen KME-alue mahdollistaisi toteutuessaan vetovoimaisen tilaa vievän kaupan keskittymän kehittämisen kuntaan, liikenteellisesti erinomaiselle sijainnille.

Laskennallisesti Kempeleessä autokaupan tilantarve vuonna 2040 on noin 16 300 k-m². Autokaupan potentiaalisin sijoittumisalue on Zatelliitin kauppakorttelissa, johon on mahdollista muodostaa monipuolinen autokaupan keskittymä, jossa myös muu tilaa vievän kaupan tarjonta voisi tukea autokaupan toimintaa. Tällaisia toimintoja voisivat olla esim. autoilijan tavaratalot, autohuolto ja varaosamyynti. Zatelliittiin on mahdollista sijoittua myös laskennallista tilantarvetta enemmän autokaupan myymälätilaa, sillä autokauppa keskittyy erityisesti vain muutamille alueille kaupunkiseututasolla. On myös mahdollista, että osa Kempeleessä jo toimivista autokaupan myymälöistä siirtäisi toimintansa Zatelliitin alueelle.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa Oulun eteläpuolisten kuntien tarjonta ei nykyisin ole kattavaa, minkä vuoksi ostovoimaa virtaa erityisesti Ouluun. Kaupallisen tarjonnan kehittämisen keskeisin vaikutus aluerakenteellisesti on se, että erityisesti tilaa vievän kaupan osalta Kempeleen ja Oulun kaupunkiseudun eteläisten kuntien palvelutarjonta monipuolistuu, mikä lyhentää ostos- ja asiointimatkoista aiheutuvaa liikennesuoritetta. Tämä puolestaan vähentää liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja. Myönteistä on myös Kempeleen kaupan alueiden sijainti työmatkaliikenteen pää-reitin (vt 4) varrella. Mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää merkittävästi tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

Zatelliitin alueen kehittäminen tukee Kempeleen asemaa maakunnan ja Oulun kaupunkiseudun kaupallisessa keskusverkossa; toteutuessaan Zatelliitin alue monipuolistaisi Kempeleen kaupallista palvelutarjontaa sekä olemassa olevia toimialoja tukien että niiden toimialojen osalta, jotka eivät kunnassa vielä sijaitse. Erityisesti palvelutarjonta laajenisi tilaa vievän kaupan osalta.

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustoihin

Nykyisellään Kempeleen kunnan päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan suuryksiköt sekä muu kaupallinen tarjonta sijaitsee pääasiassa Zeppelinin alueella. Keskustan palvelutarjonta koostuu lähinnä muutamasta päivittäistavaramyymälästä sekä näitä tukevista lähipalveluista. Zatelliitin alueen kaupan palvelujen kehittäminen ei merkittäväällä tavalla siirrä Kempeleen kaupan painopistettä nykyisestä tilanteesta, jossa kauppa sijaitsee jo keskustan ulkopuolella. Zatelliittiin on lisäksi suunniteltu sijoittuvaksi kauppaa, joka ei toimintojen laatu huomioon ottaen voi sijoittua keskustaan. Kempeleen kehittämistä onkin ajateltava paitsi yhdyskuntarakenteen, myös kaupallisen palvelurakenteen kehittymisen kannalta kokonaisuutena, jossa keskustassa, Zeppelinissä ja Zatelliitissa toimivat kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Keskeistä on, että erityisesti Zatelliitin alueelle sijoittuvien toiminnot ovat kunnan nykyistä palvelutarjontaa täydentäviä, eivätkä kilpaile keskustan tai Zeppelinin kanssa. Tällöin eri alueet yhdessä muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Vähittäiskaupan laskennallisen tilantarpeen kasvu vuoteen 2040 mennessä luo edellytyksiä sekä suurempien päivittäistavarakaupan yksiköiden että lähipalveluidenkin



kehittymiselle. Hypermarket- ja supermarket-myymlöiden ensisijainen sijainti- ja sijoittumispaiikka tulisi jatkossakin olla Kempeleen keskusta tai vaihtoehtoisesti Zeppelinin alue.

Mitoitusratkaisun seurauksena Kempeleen kaupallisten keskusten vetovoima kohdistuu entistä voimakkaammin eteläpuolella sijaitseviin kuntiin, millä on vaikutuksia näiden kaupallisiin kehittämisedellytyksiin. Kempeleen mitoitus ei kuitenkaan tarkastelussa juurikaan poikkea Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa tehdyistä kaupan suuryksiköiden sijoittumista ja mitoitusta koskevista ratkaisuista, joissa Kempeleen seudullisesti merkittävä asema vähittäiskaupassa on todettu. Lisäksi on huomioitava se, että tarkasteltavana on vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja vaikutukset eroavat toimialoitain; päivittäistavara-kaupassa asiointit tehdään pääsääntöisesti kotikunnasta, jolloin näiden palveluiden kehittämisedellytykset myös muissa kunnissa säilyvät. Erikoistavara-kaupan osalta jo maakuntakaavassa tehty mitoitusratkaisu sekä Kempeleen kaupallinen asema nykytilanteessa todennäköisesti vaikuttavat Kempeleen eteläisten naapurikuntien kaupan hankkeiden kehittämisedellytyksiin. Lisäksi yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta Kempele voi tarjota kestävämpiä kaupan sijainteja kuin kauempana Oulun kaupunkiseudun yhtenäiseltä taajamatoimintojen alueelta sijaitsevat keskuksat. Oulun keskusta sekä kaupan alueille Kempeleen kaupallisella kehittämisellä ei ole merkittävää negatiivista vaikutusta.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumiseen

Zatelliitti-alueen kaupan palvelujen kehittämisen myötä etenkin tilaa vaativan erikoiskaupan palvelutarjonta Kempeleessä lisääntyy ja monipuolistuu merkittävästi. Tämä merkitsee tavaroiden saatavuuden ja myymälöiden koetun saavutettavuuden merkittävää paranemista sekä kempeleläisten että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Myös fyysinen saavutettavuus paranee merkittävästi Kempeleen, mutta myös Oulun seudun eteläosien muiden kuntien asukkaille, kun Oulussa sijaitsevien liikkeiden sijasta osa asiointista voidaan tehdä Kempeleessä. Tämä merkitsee myös asiointimatkojen ajokilometrien vähenemistä.

Zatelliitin alue tekee Kempeleen kaupallisesta rakenteesta kolminapaisen, mikä on haaste alueiden välisille liikennejärjestelyille. Alueet kytkeytyvät henkilöautoilun kannalta hyvin toisiinsa, mutta kattavan joukkoliikenteen sekä alueiden välisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien hyödyntäminen on haasteellisempaa. Pyöräreittien kehittämisen näkökulmasta on kuitenkin jo varauduttu Zatelliitin alueen toteuttamiseen ja uudet alueraitit tulevat täydentämään nykyisiä yhteyksiä. Toisaalta on huomioitava se, että keskustan, Zeppelinin ja Zatelliitin alueiden kehittyvä ja tehostuva maankäyttö luo myös edellytyksiä sekä paremmille kevyen liikenteen yhteyksille että kysyntää tehokkaamman ja kattavamman joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseksi.

Eritasoliittymä tekee Zatelliitin kehittämisen kaupallisena alueena mahdolliseksi tuoden mm. suu-ren ohikulkuvirran kautta runsaasti potentiaalia alueelle. Zatelliitti yhdessä Zeppelinin kanssa muodostaa vahvan maakunnallisen kauppakesittymän, jonka kilpailijat ovat pääosin Oulun suuret keskittymät. Alueen saavutettavuus on erinomainen, koska se tukeutuu uudesta eritasoliittymästä Eteläsuomentien kautta kuntakeskukseen johtavaan uuteen yhteyteen. Väylästä tulee merkittävä Kempeleen sisään-tuloväylä. Vaikka eritasoliittymä ja Zatelliitti lisäävät moottoritille ohjautuvaa liikennemäärää merkittävästi, riittää tien välityskyky 2+2 -kaistaisena vielä pitkään. Valtatien kehittämishankkeen yhteydessä tehdyissä mikrosimulointitarkasteluissa koko moottoritie-jaksolle rinnakkaisteineen todettiin, että Kempeleen alueen liikenneverkko suuresta liikenteen kasvusta huolimatta toimii hyvin, kun Zatelliitin uusi eritasoliittymä jakaa liikenteen kuormitusta nykyistä tasaisemmin.

Kempeleen kunnan kauppapaikkojen saavutettavuutta ja ilmastovaikutuksia on tutkittu paikkatietomenetelmin Oulun yliopiston Maantieteen laitokselle laadittavassa pro gradu -tutkielmassa (A. Nivala, alustavat tulokset, toukokuu 2017). Tutkielman alustavien tulosten perusteella, voidaan todeta, että saavutettavuuden ja siten CO₂- päästöjen näkökulmasta Zatelliitti vaikuttaa parhaalla sijaintivaihtoehdolla. Vertailussa mukana olleet kauppapaikat olivat Kempeleen keskusta Ollakassa, Zeppelin, Zatelliitin kauppapontti, Linnakallion alue, Vihiluodon alue sekä Tupoksen ja Kempeleen rajalle



maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen kehittämisalue. Saavutettavuuden osalta tulokset eivät vaihdelleet merkittävästi eri väestöryhmien osalta, mikä johtunee alueen tasaisesta sosioekonomisesta rakenteesta tai alueellisista eroista väestörakenteesta, jossa ryhmät eivät jakaannu vertailtujen kohteiden markkina-alueiden mukaisesti. Paikkatietoanalyysissä vertailtiin Huffin mallin mukaan myös hankekoon vaikutusta asiointitodennäköisyyteen. Analyysin perusteella Mikäli Zatelliitin hanke toteutettaisiin noin puolet pienempänä eli 40 000 k-m² eikä käsillä olevassa asemakaavaehdotuksen mukaisena 70 000 k-m², Zatelliitin pienempi koko kasvattaisi Kempeleen keskustaan suuntautuvien asiointimatkojen todennäköisyyttä vain kahdella prosentilla, minkä perusteella voidaan todeta, että käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa esitetty 70 000 k-m² rakennusoikeudella KME-kauppatontilla ei todennäköisesti tule olemaan merkittävää haitallista vaikutusta Kempeleen keskustan kehittämisedellytyksiin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikat lisääntyvät ja elinkeinotoiminnan mahdollisuudet monipuolistuvat Zatelliitin poikittaisyhteyden kaavahankkeen rakentuessa, kun nykyinen peltoalue ja sekametsä muuttuu seudullisesti merkittäväksi liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Mikäli kauppatontti ja yritysalueet toteutuvat kokonaisuudessaan, Ristisuon alueelle arvioidaan syntyvän kokonaisuudessaan jopa 1000 uutta työpaikkaa vuoteen 2040 mennessä.

Virkistys

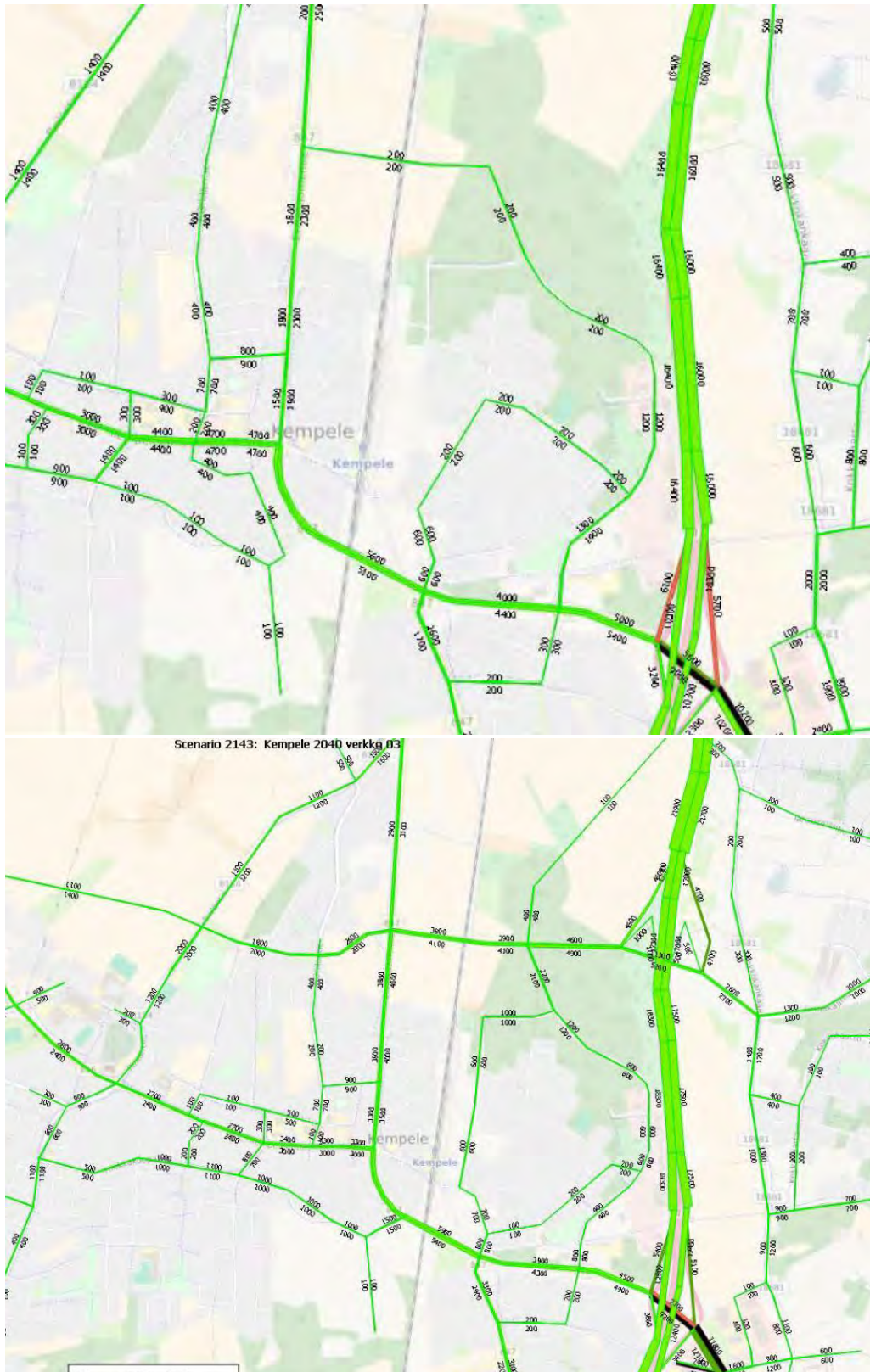
Zatelliitin poikittaisyhteyden alueella ei ole tällä hetkellä merkittäviä virkistysalueita. Ensimmäisessä vaiheessa kumotun asemakaavan mukaan alueelle oli mahdollista rakentaa työpaikka-alueita, mutta ne eivät ole toteutuneet. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu peltoaukeisiin, jotka ovat viljelyksessä. Uuden poikittaisyhteyden rakentuminen parantaa Kempeleen taajaman virkistysreitistöä, kun kuntalaiset pääsevät turvallisesti ja Zeppelinin kautta kiertämättä radan ja nelostien alitse. Kevyen liikenteen suunnittelussa on pyritty huomioimaan kaavassa osoitettujen MT-alueiden säilyminen viljelyskäytössä ja toisaalta mahdollistamaan ohjeellisen jalankulkun ja polkupyöräilylle varatun kadun jatkaminen suunnittelualueen pohjoispuolella siten, että se voidaan vireillä olevan Taajaman osayleiskaavassa 2040 osoitetun yhteystarpeen mukaisesti ohjata olemassa olevan rakenteen sekaan joko Kokkokankaantietä pitkin tai TP-alueen kautta siten, että vältetään Kokkokankaantien pohjoispuolella olevien metsätalouskäytössä olevien maa-alueiden halkaiseminen tarpeettomasti uudella reitillä, mutta samalla pystytään toteuttamaan Kempeleen pyöräilyverkkostrategian mukainen aluereitti.

Liikennejärjestelmä, kevyen liikenteen verkostot ja joukkoliikenne

Asemakaavahanke parantaa Kempeleen kunnan sisäisiä, sekä lisäksi seudullisia liikenneyhteyksiä. Poikkisyhteys Kempeleen keskustasta Linnakankaalle ja Kokkokankaalle vähentää Zeppelinin ja Kaakkurin eritasoliittymien kuormitusta. Samalla poikittaisyhteys parantaa Kempeleen liikenneyhteyksiä ja liikenneturvallisuutta, kun Ketolanperäntien lisäksi saadaan toinenkin poikittaisyhteys. Nykyisellään ajoneuvoliikenteen on kierrettävä Kempeleen keskustaan Kaakkurin eritasoliittymän kautta, mikäli Ketolanperän liikenne tukkeutuu liikenneonnettomuuden tai muun vaaratilanteen takia.

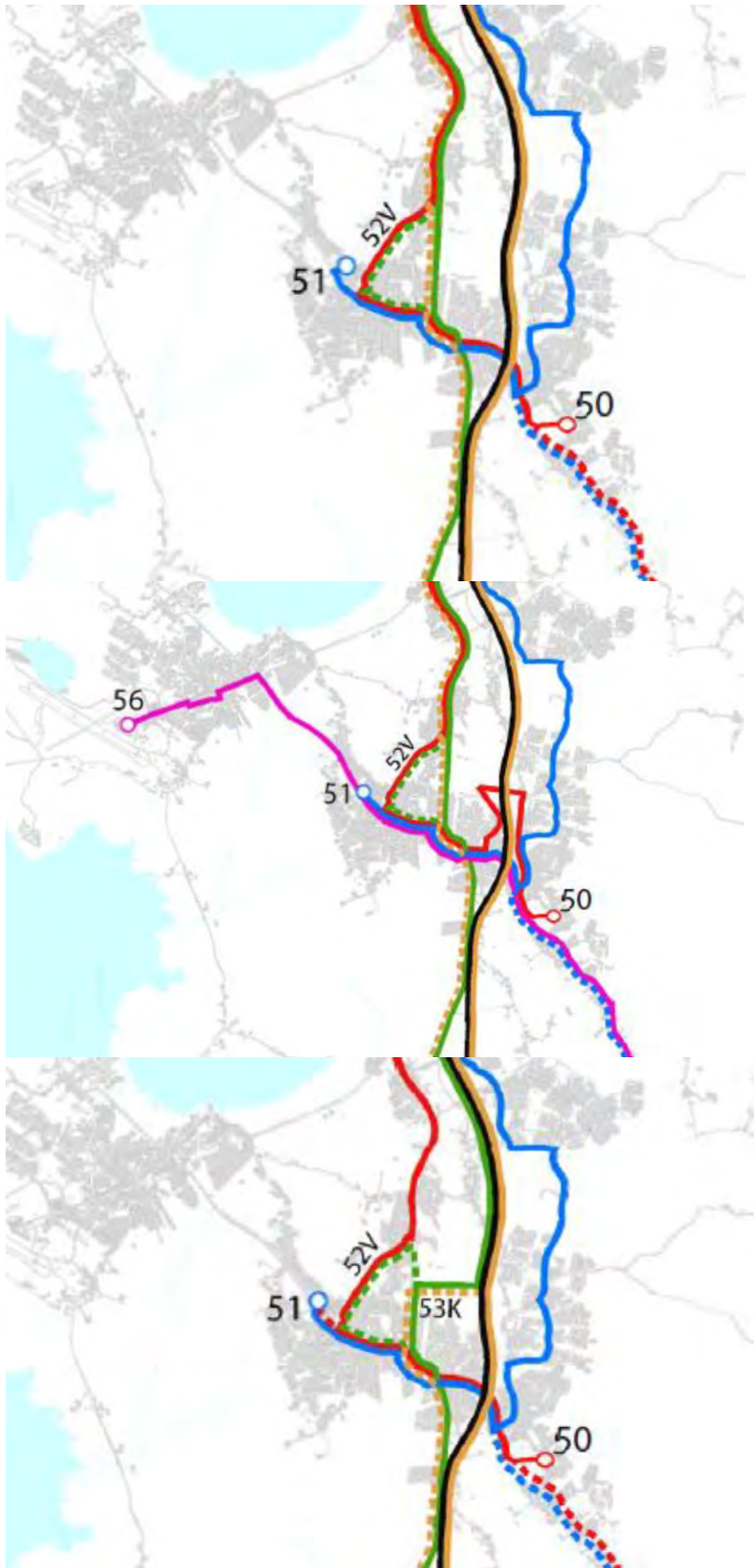
Zatelliitin eritasoliittymän ja poikittaisyhteyden toteuttamisen liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 valmistelun (Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, raporttiluonnos 7.4.2016, Ramboll) yhteydessä ja todettu, että eritasoliittymän läheisyyteen ja koko poikittaisyhteyden varrelle muodostuu liikenteellisesti erittäin houkuttelevia alueita yritystoiminnalle. Eritasoliittymä keventää Kempeleen eritasoliittymän kuormitusta ja parantaa liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta. Eritasoliittymä pysäkkijärjestelyineen antaa mahdollisuuden hyödyntää moottoritietä kulkevaa joukkoliikennettä ja toisaalta tuo uuden mahdollisuuden ajaa Kempeleestä lähtevää joukkoliikennettä nopeasti Ouluun. Kevyen liikenteen poikittaisyhteydet, ja osittain myös pohjois-eteläsuuntaiset yhteydet paranevat merkittävästi. Poikkisyhteys antaa erinomaisen mahdollisuuden

kehittää/käynnistää Kempeleen taajaman sisäistä joukkoliikennettä, joka palvelee myös liityntäliikenteenä paikallis- ja seutuliikenteen linjoille sekä rautatieasemalle.



Liikenne-ennuste 2040 (ajoneuvoa / vuorokausi), Ramboll Finland Oy. Ylemmässä kuvassa on kuvattu nykytilanne. Alemman kuvan tarkastelussa on huomioitu Zatelliitin uusi eritasoliittymä (Kempeleenportti), jolloin uusi poikittaisyhteys vähentää Ketolanperäntien kuormitusta merkittävästi.





Linja-autoliikenteen lyhyen (yllä VE1A), keskipitkän (keskellä VE2) ja pitkän (alla VE3) aikavälin Oulun seudun eteläisten kuntien linjastosuunnitelman mukaiset linjastovaihtoehdot (WSP, 24.9.2015).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin. Kaava-alueen pohjoisalueen Taajaman osayleiskaavaehdotuksessa 2040 esitetty maisemallisesti arvokas peltoalue säilyy viljelyskäytössä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee jo rakennettua vesi- ja viemäriverkostoa pumpptaamoihin sekä sähköverkkoa. Osa kunnallistekniikasta on siirrettävissä alueen rakentamisen yhteydessä, osa on huomioitu asemakaavakartalla johtovarausmerkinnöillä. Tarkemmat verkostojen nykyiset sijainnit ja suunniteltu verkko on osoitettu kaavakartalla ehdotusvaiheen kuulemisen lausuntojen perusteella. Verkostojen siirtokustannuksista sovitaan alueen rakentamisen yhteydessä. Kaavan toteutuessa uudet alueet on helppo liittää oleviin verkostoihin ja kunnallistekniikka rakennetaan tontinluovutuksen määrittämässä aikataulussa.

Asemakaava-alue laajenee toisessa vaiheessa olemassa olevan infrastruktuurin pohjoispuolelle Linnunradan ympäristöön tulevien korttelialueiden myötä, mistä johtuen myös alueen tekninen verkosto tulee laajenemaan asemakaavan toteutuksen myötä.

Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta on huomioitu asemakaavassa aikaisemman, valitusten takia keskeytyneen asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueita pitkin. Kempeleen Vesihuollon pumpptaamo (kortteli 3051, ET) ja runkoviemärit on merkitty kaava- ja pohjakartalle nykytilanteen mukaisesti. Planeettatien päähän on merkitty uusi mastoalue huhtikuussa 2013 pidetyn tekniikkapalaverin esityksen mukaisesti (TeliaSonera Finland).

Erityistoiminnot

Suunnittelualueelle ei ole jo rakennettujen pumpptaamo ja mastoalueiden lisäksi osoitettu muita erityisalueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja. Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaava-alue rakentuu olevan taajaman kupeeseen, vilkkaasti liikennöityjen liikennealueiden väliin. Alueelle ei synny suunnitellun maankäytön toteutuessa erityistä lisähäiriötä. Hulevesialtaaksi rakennettavaa kosteikkoa varten on tarkoitus hakea avustusta.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue mahdollistaa Zatelliitin alueen eheän kehittymisen yhtenäiseksi kaupallisten palveluiden alueeksi ja parantaa osaltaan alueen palvelurakenteen kehitystä. Asemakaavahanke mahdollistaa Zatelliitin poikittaisyhteyden alueen kehittymisen turvallisena ja laadukkaana ympäristönä osana Oulun seudun laatukäytävää.

Tilastoalueen rajan siirto

Linnakaarron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansaa sen, että Kempeleen Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosaraja siirtyy jonkin verran pohjoiseen. Väärälänperän (210) ja keskustan (101) välinen kunnanosaraja puolestaan

siirtyy kaavamuutoksen myötä. Tilastoalueiden rajojen muutokset ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä maisema- ja viherverkkoselvitys, jonka sisältöä on avattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2.

Maisema- ja viherverkkoselvityksen maaperäanalyysin mukaan suunnittelualue on pääosin rakentamiseen soveltuvaa sora- ja hiekkapitoista rantakerrostumaa ja suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen. Kempeleen maisemarakenne on kaksijakoinen, selkeät laaksot ja selänteet vaihtelevat, ja niillä on voimakkaat reuna-alueet. Suunnittelualue kuuluu laaksomaiseen kohtaan maisemarakennetta, ja alueen pohjoispuolella avautuu viljelyskäytössä oleva peltoalue. Asemakaavamuutos mahdollistaa pohjoisia peltoalueita rajaavan puuston reunan hallitun siirtämisen hieman nykyistä metsänreunaa pohjoisemmaksi, mutta kuitenkin tarkkarajaisempana kuin nykyisessä asemakaavassa.

Luonnonolot

Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys, jonka sisältöä on avattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2. Laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on peltoaluetta ja eteläosassa on lehti- ja sekapuustoista kangasmetsää. Kaava-alueen rakentumisen yhteydessä metsä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityistä luonnon monimuotoisuutta, alueella ei luontoselvityksen mukaan ole linnustollisesti erityisen arvokkaita ympäristöjä eikä liito-oravan suosimia vanhoja metsiä. Alueen lähiympäristöstä löytyi kaksi metsälakikohdetta, lehtolaikku ja vähäpuustoinen suo (avosuo), joiden säilymiseen ei tällä asemakaavan muutoksella ja laajennuksella vaikuteta.

Pienilmasto

Kaavahanke sijoittuu vilkkaasti liikennöityjen pääliikenneväylien väliin, jo rakentuneen keskustaajaman jatkeeksi. Suurin osa suunnittelualueesta on jo asemakaavoitettua, tässä hankkeessa työpaikka-alueesta kaupan alueeksi muuttuvaa rakennetta. Kaavan toteuttaminen ei muuta alueen pienilmastoa merkittävästi.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien johdattaminen Linnakankaalta ja Kokkokankaalta on huomioitu asemakaavaluonnoksessa aikaisemman, valitusten takia keskeytyneen asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueita ja puistoja pitkin. Alueen kortteleihin on laadittu erillinen indeksi (-53) hulevesien hallitun käsittelyn varmistamiseksi:

-53 Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja



kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaava-alue sijoittuu osittain vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, mistä johtuen pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto rajoittavat tälle alueelle sijoitettavia toimintoja.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutos ja laajennus muuttaa alueen maa- ja metsätalouden harjoittamisen olosuhteita. Peltoalueet lävistäneet aikaisemmassa asemakaavassa katuyhteydet on poistettu asemakaavasta, mikä helpottaa alueen viljelyä ja parantaa näkymiä kulttuurimaisemaan. Katualueet on mahdollisuuksien mukaan sijoitettu olevan kunnallistekniikan yhteyteen, jo raivattuihin aukkoihin metsässä. Nykyinen puusto joudutaan kuitenkin osin kaatamaan tulevan rakentamisen alta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja, joten asemakaavalaajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojelullisiin arvoihin.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on välittömiä taloudellisia vaikutuksia Kempeleen kunnalle. Osasta infrastruktuurin rakentamisesta on jo tehty rakentamissopimus Liikenneviraston kanssa, ja ne on jo toteutettu vuonna 2015. Osa katualueista toteutetaan vaiheittain, ja toteutusaikataulu määritellään vuosittain talousarvion yhteydessä investointeina. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä laajojen viher- ja virkistysalueiden hoito merkitsevät käyttö- ja ylläpitokustannuksia.

Arvio kaavan toteutumisen taloudellisista vaikutuksista

Tonttien lopullinen hinnoittelu on määritelty kunnanvaltuustossa helmikuussa 2017. Ehdotetun hinnoittelun perusteella tonttien yhteenlasketuiksi myyntituloiksi saadaan noin 8,3 miljoonaa euroa (sisältäen kauppatorin ja huoltoaseman tontin). Rakentamisaikaiset tulot kaikkiaan Syva-mallin mukaan ovat noin 12 miljoonaa euroa.

Alueen rakentamisaikaiset kustannukset ovat kaikkiaan 13,2 miljoonaa euroa (sisältäen kokonaan rampin kustannukset).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos muuttaa vallitsevan tilanteen alueella, kun luonnon ympäristö muuttuu rakennetuksi. Alueella ensimmäisessä vaiheessa kumottu asemakaava olisi toteutuessaan aiheuttanut samankaltaista häiriötä ympäristölle, joten tilanne ei lähtökohtaisesti muutu.

Ympäröivä alue ei tuota merkittävää häiriötä tulevalle toiminnalle. Poikittaisyhteyden radan alituksen eteläpuolisella alueella on asuinpienitalon maalämpöputkisto, jonka olemassa olo on saatettu Liikenneviraston tietoon. Omistajat ilmaisivat asemakaavoituksen ensimmäisessä vaiheessa huolensa lämpökeruuputkiston hyötysuhteen muuttumisesta, kun radan alitussillan rakentamisen yhteydessä asennetaan alikulun tulvimisen estämiseksi pohjavettä paikallisesti alentava

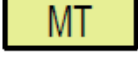
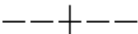
pumppaamo. Liikennevirasto on sopinut, että pohjaveden korkeuden hallintaa varten alueelle suunnitellaan ja asennetaan tarkkailuputki.

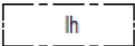
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

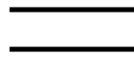
Kempeleen kunnassa käytössä olevat asemakaavamerkinnot löytyvät kaavoituksen nettisivuilta kohdasta *Voimassa olevat kaavat*.

Toisen vaiheen kaavaehdotuksen merkinnot ja määräykset:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Suojaviheralue.
	Maatalousalue.
	Ohjeellinen vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

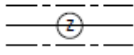
RIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
3040	Korttelin numero.
6	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LINNUNRA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
ekn/vss 4000	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä korttelissa voidaan käyttää teknisten tilojen ja väestösuojien rakentamiseen sen estämättä mitä rakennusoikeudesta on määrätty.
e =0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
=0.30+var0.10	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osuuden ja toinen luku varastotilojen osuuden.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, joka on aidattava.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.



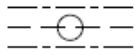
Katu.



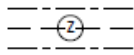
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



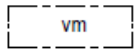
Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Muuntajan vaara-alue.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava melueste.

ap/50 kty m2

Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuserosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.



Ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalue.
Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue.
Alueella saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyisyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.

- 14 Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 21 Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäroitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.
- 22 Indeksi osoittaa, että korttelialueella on valtatie 4:n puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 30 dB(A).
- 37 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.
- 49 Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa yhteensä korkeintaan 3999 kerrosneliömetriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- 50 Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 51 Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelein ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.
- 52 Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitseva runkoviemärin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.
- 53 Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

- 54 Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöaitetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttää puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.
- 55 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.
- 56 Indeksi osoittaa, että korttelialue sijaitsee vaarallisten aineiden kuljetusreitillä välittömässä läheisyydessä. Alueelle ei saa sijoittaa vaikeasti evakuoitavia hoitolaitoksia. Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee osoittaa kemikaalikuljetuksista aiheutuvien riskitekijöiden huomiointi.
- 59 Indeksi osoittaa, että tonteilla sijaitseville teknisten aluevarausten huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
- 62 Indeksi osoittaa, että kullekin rakennuspaikalle saadaan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen yhteyteen rakentaa korkeintaan yksi asunto kiinteistöhoiton kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, mikäli ennen rakennusluvan hakemista laadittavilla meluselvityksillä voidaan osoittaa, että rakennusten tarkemmalla suunnittelulla ja sijoittelulla kyetään varmistamaan, että oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä (klo 7-22 aikana 55 db ja klo 22-7 aikana 45 db). Meluselvityksessä tulee huomioida erityisesti sekä moottoritiltä ja Kokkokankaantieltä aiheutuva melu. Asunnon saa ottaa käyttöön aikaisintaan samanaikaisesti korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen käyttöönoton yhteydessä. Asunnon käyttöön tulevat piha-alueet tulee suunnata pois päin melunlähteestä.
- 63 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 64 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennuksia.

Asemakaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, jolla on voimassa pohjaveden muuttamista (VL 3:2) ja pilaamista koskeva kielto (YSL 17§). Pohjavesialueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Ennen pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavaan hankkeeseen ryhtymistä on pyydettävä pohjavesien suojelusta vastaavilta paikalliselta (Oulun seudun ympäristötoimi) ja alueelliselta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus) ympäristöviranomaiselta lausunto ja selvitettävä hankkeen mahdollisesti edellyttämä luvan tarve.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta kortteleiden sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Suunnittelualue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Käytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaistus-, radio- tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen ilmailukennepalvelun tarjoajalta lausunto lentoesteluvan tarpeesta (Ilmalaki 158 §).

5.7 Nimistö

Kaavakartta on ensimmäisessä vaiheessa tarkentunut nimistön osalta nimistötoimikunnan 19.12.2013 pidetyn kokouksen mukaisesti eikä siihen ole toisessa vaiheessa esitetty muutoksia:

- Poikkisyhteys säilyy Komeetantienä ja Zatelliitintie päättyy poikittaisyhteyden uuteen liikenneympyrään.
- Liikenneympyrästä pohjoiselle liikealueelle johtava katu nimetään Linnunradaksi ja uusi eritasoliittymä Kempeleenportiksi.



- Alueen keskeinen puistoalue VT4:n länsipuolella, Komeetantien molemmin puolin nimetään Zatelliitinpuistiksi.
- Ensimmäisessä vaiheessa kaavamuuotosalueen läntisin, radan alittavan kevyen liikenteen yhteyden sisältävä puistoalue nimetään Rumparinpuistiksi, koska alueella on sijainnut aikanaan Rumparin tasoristeys, joka oli saanut nimensä alueella asuneen Pohjanmaan tykistörykmentin rumpalin mukaan. ”Rumpari” on rumpali-sanana ”kempeleennös”.

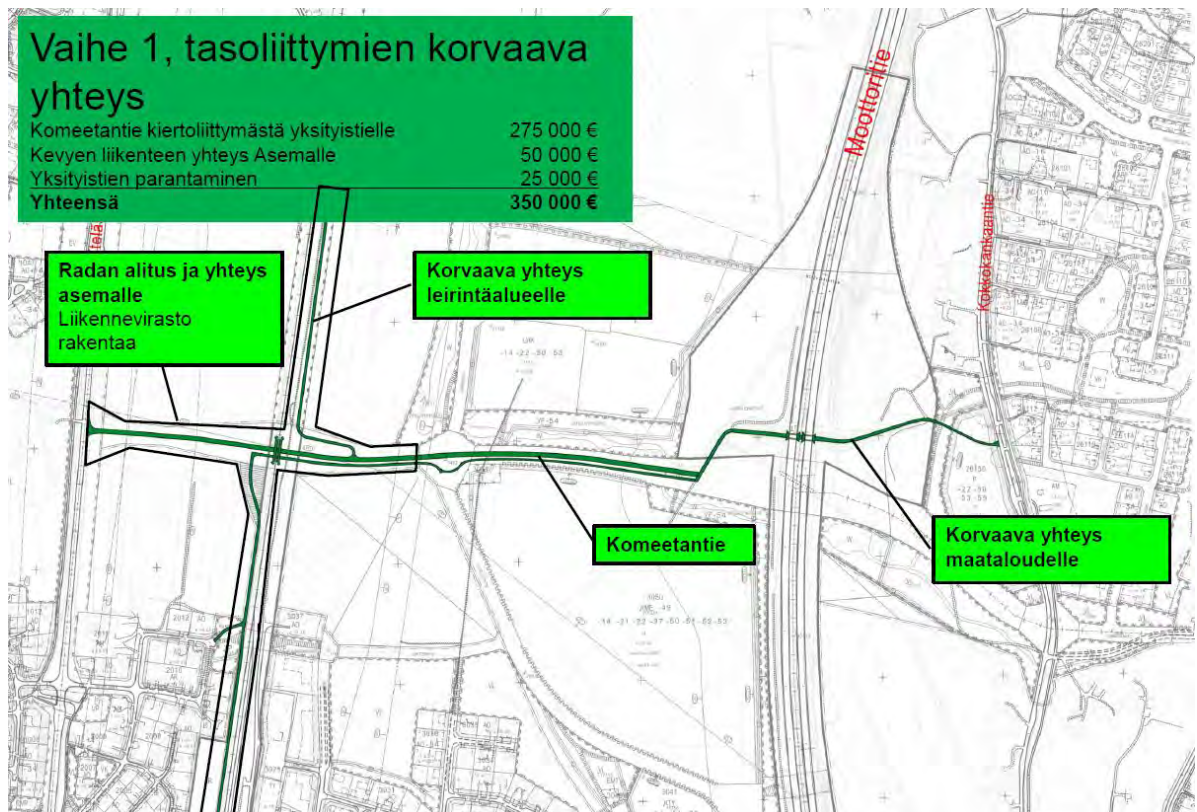
6. Asemakaavan toteutus

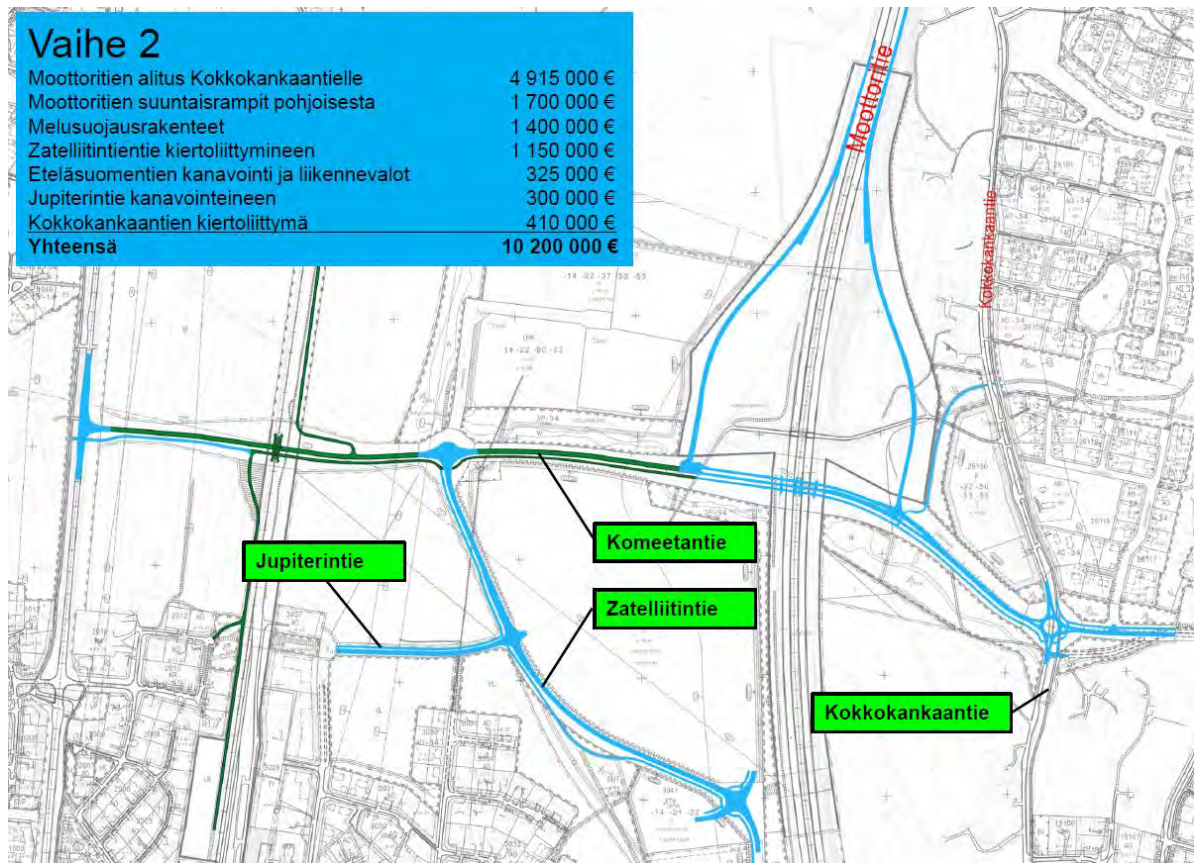
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja tämä kaavaselostus sekä rakennustapaohjeet. Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi oikean alalaidan Pikalinkin Kaavoitus alta, kohdasta Voimassa olevat kaavat. Kaava löytyy paperimuodossa Kempeleen kunnan Ympäristöpalveluista.

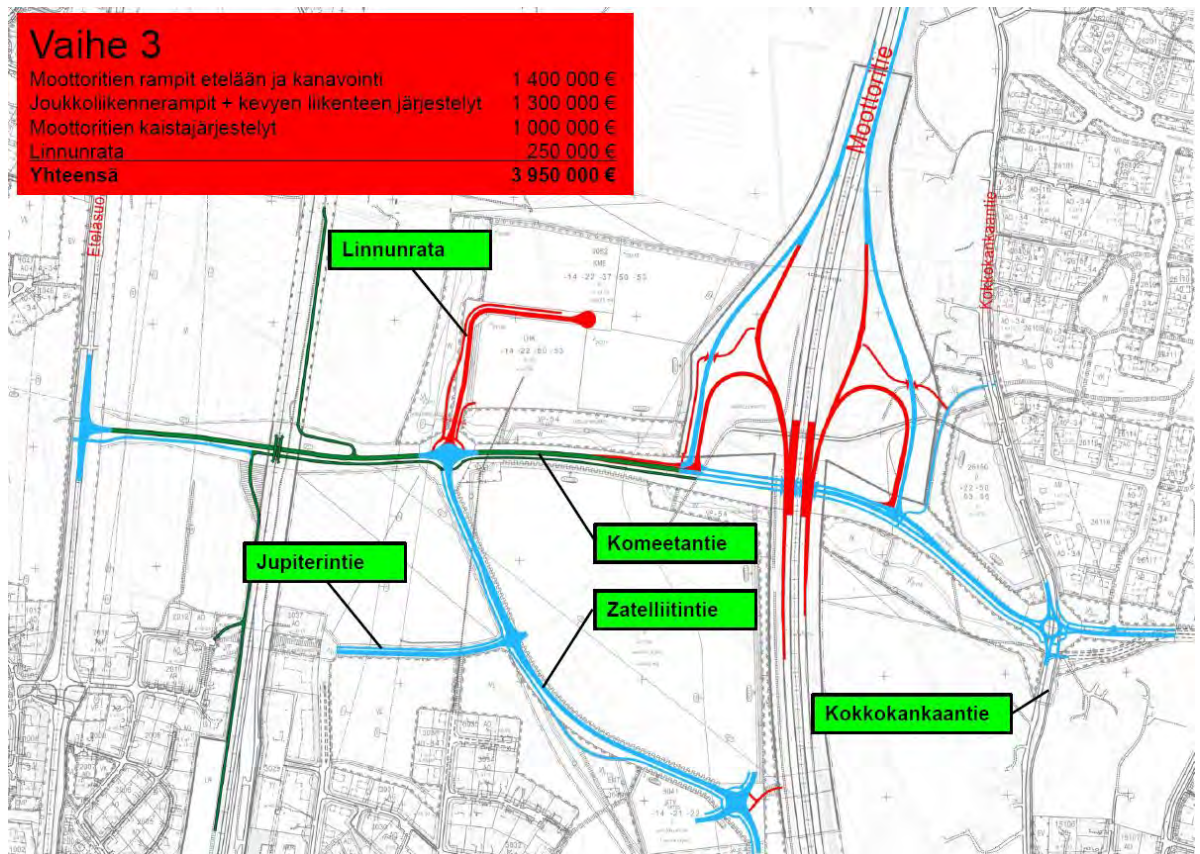
Eritasoliittymän ja liikenneyhteyksien toteuttamisen vaiheistuksesta on neuvoteltu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa. Neuvotteluiden pohjalta on päädytty ao. esitykseen katujen ja teiden vaiheistuksesta. Ensimmäisen vaiheen kaavakartalle lisättiin myös yleismääräys:

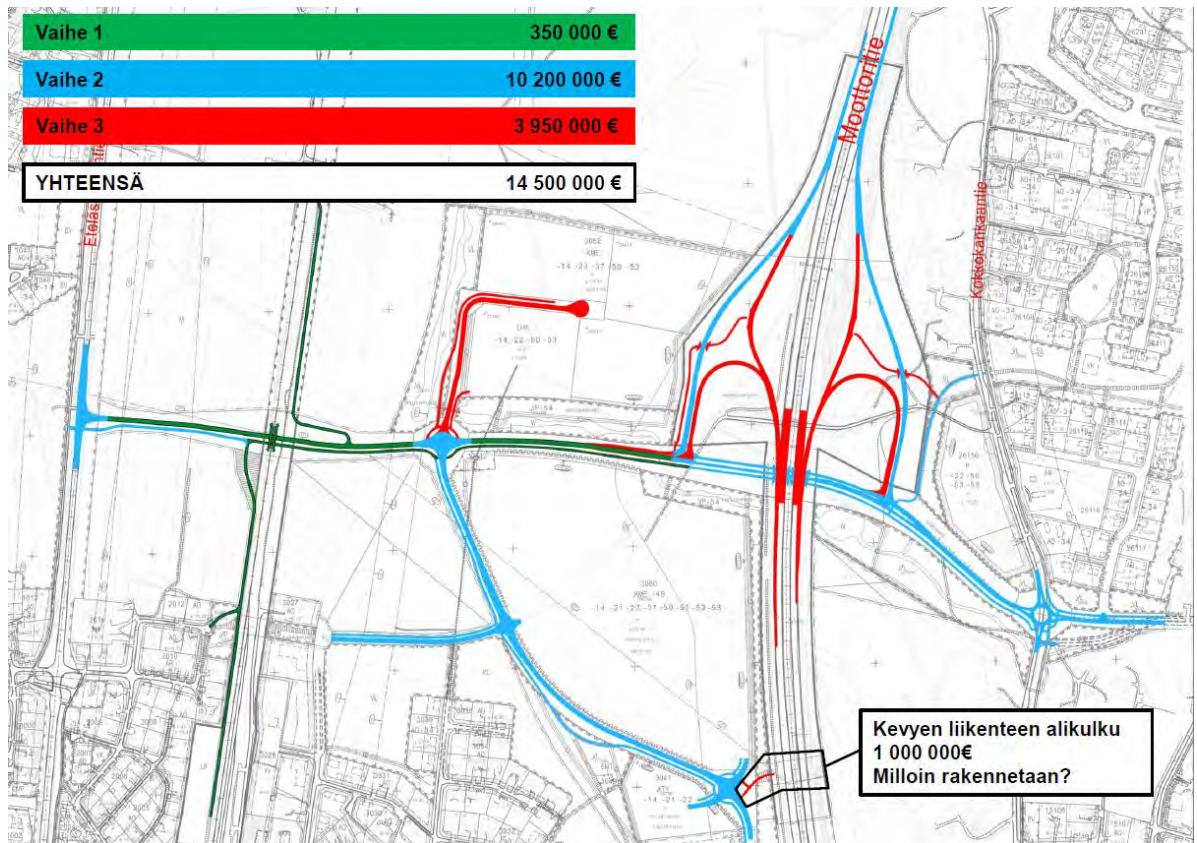
- ”Yleisillä liikennealueilla hankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta sovitaan erikseen Kempeleen kunnan ja valtion ko. aluehallinnosta vastaavan viranomaisen kesken.”





Kempeleen Zatelliitin poikittaisyhteyden ja Kempeleenportin eritasoliittymän alustava vaiheistus ja kustannusarvio (Kunnallistekniikkapäällikkö Eelis Rankka 4.6.2014)





Kempeleen Zatelliitin poikittaisyhteys ja Kempeleenportin eritasoliittymän alustava vaiheistus ja kustannusarvio (Kunnallistekniikkapäällikkö Eelis Rankka 4.6.2014)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pääradan tasoristeykset korvaava poikittaisyhteys toteutettiin vuoden 2016 aikana Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan yhteishankkeena. Liikennevirasto toteutti yhteyden Eteläsuomentieltä Zatelliitintien ja Komeetantien liikenneympyrään saakka, Kempeleen kunta liikenneympyrästä itään. Valtatie 4:n alitus toteutuu alkuvaiheessa tilapäisyhteytenä olevan peltoalituksen kautta.

Eritasoliittymän toteuttaminen riippuu kunnan ja tievaltion investointivaroista, mutta liittymä rakennetaan todennäköisesti vaiheittain. Rakentamisaikataulu määräytyy myös alueelle suunnitellun keskustatoimintojen alueelle soveltumattoman vähittäiskaupan sijoittumisen päätöksenteon ja tulevan rakentamisen etenemisen mukaan. Tällä hetkellä ajatuksena on, että ensi rakentuvat suuntaisliittymät Ouluun ja valtatie 4:n alittava siltarakenne, ja muuhun toteutukseen edetään edellisellä sivulla olevan kuvan mukaisesti. Liikennejärjestelyiden vaiheistus täsmentyy toteutusvaiheessa.

Eritasoliittymän rakentaminen on määrä aloittaa vuonna 2017 ja saada päätökseen 2018 aikana. Toisessa vaiheessa osoitettavien alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Korttelin 3050 kauppatonttia koskevan indeksin 49 määräyksen mukaan kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja liikenneyhteyksien toteuttamiseen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 21.8.2017,
kaavasuunnittelija Ruusa Degerman



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	244 Kempele	Täyttämispvm	20.06.2017
Kaavan nimi	Zatelliitti 2-vaihe, muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.11.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	68,7565	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	53,0937
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,6628

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

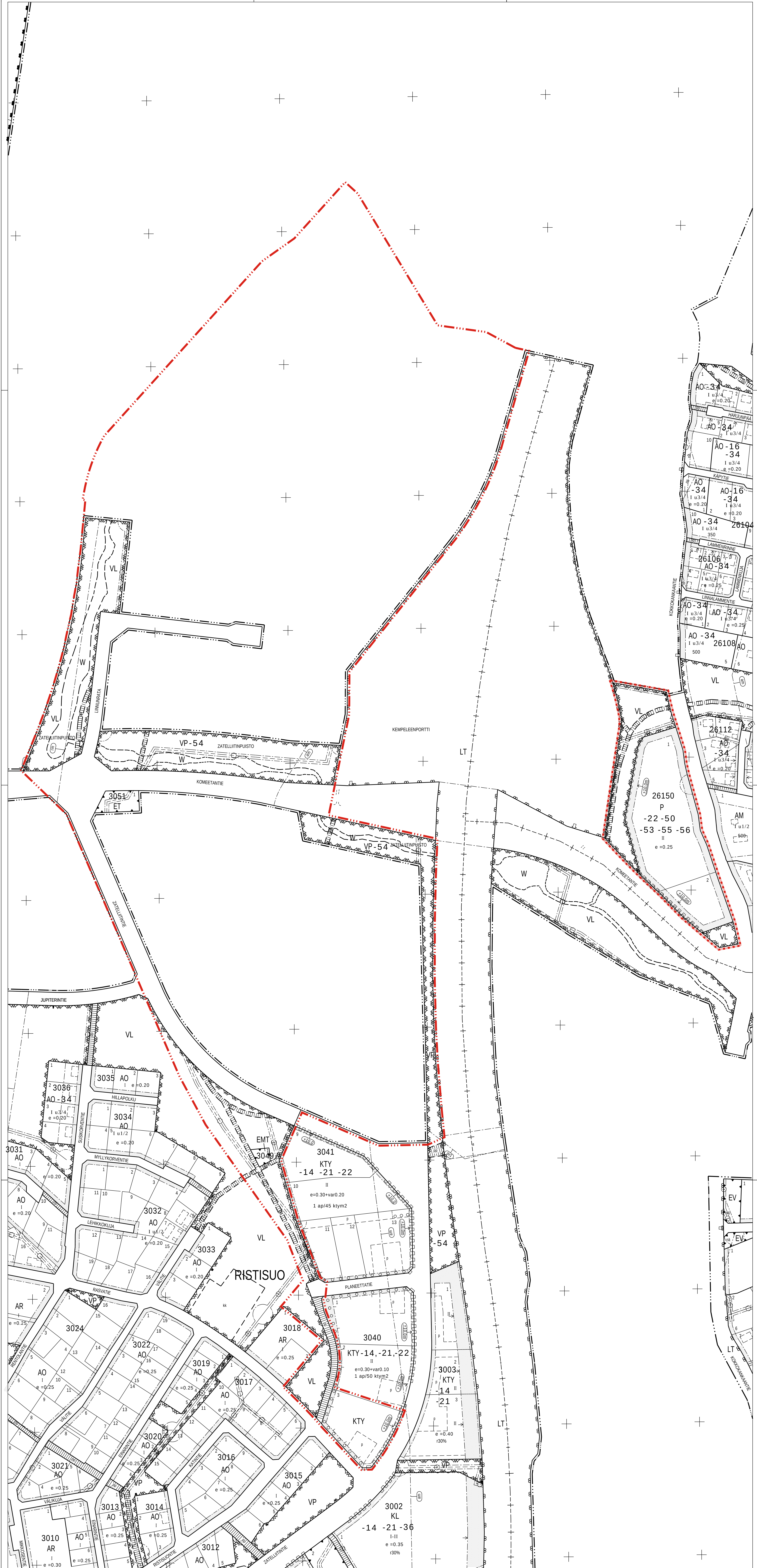
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	68,7565	100,0	145578	0,21	50,7760	135415
A yhteensä						
P yhteensä	2,5808	3,8	6452	0,25	-0,1359	-340
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	34,7814	50,6	139126	0,40	33,9386	135755
T yhteensä						
V yhteensä	9,9615	14,5			0,3733	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,3830	9,3	0		1,7919	0
E yhteensä	1,1871	1,7	0		0,9454	0
S yhteensä						
M yhteensä	13,8627	20,2	0		13,8627	0
W yhteensä						

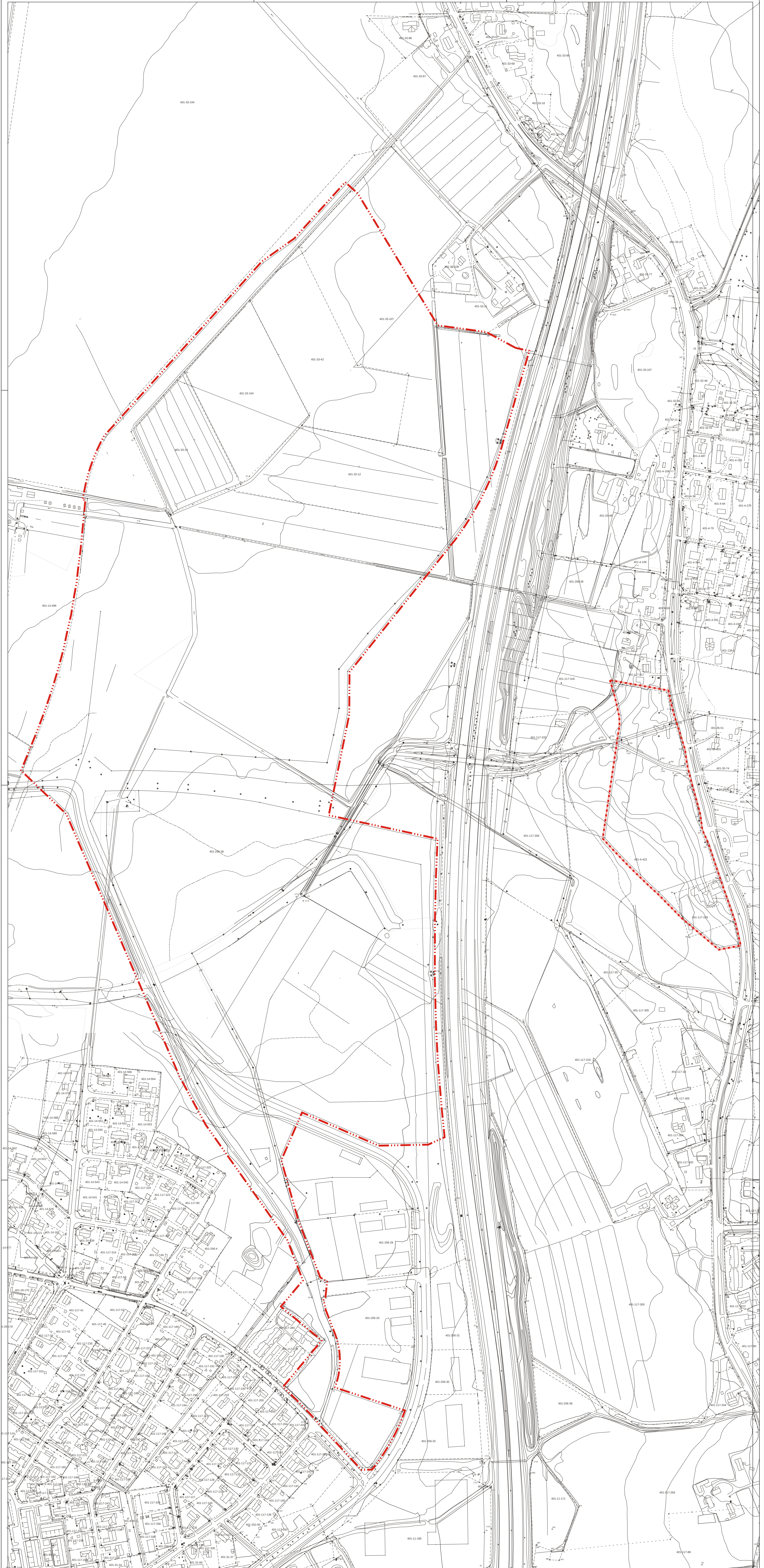
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	68,7565	100,0	145578	0,21	50,7760	135415
A yhteensä						
P yhteensä	2,5808	3,8	6452	0,25	-0,1359	-340
P	2,5808	100,0	6452	0,25	-0,1359	-340
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	34,7814	50,6	139126	0,40	33,9386	135755
KM	17,5124	50,3	70050	0,40	17,5124	70050
KTY	17,2690	49,7	69076	0,40	16,4262	65705
T yhteensä						
V yhteensä	9,9615	14,5			0,3733	0
VP					-3,6352	0
VL	9,9615	100,0			4,0085	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,3830	9,3	0		1,7919	0
Kadut	6,3830	100,0	0		1,9910	0
Kev.liik.kadut	0,0000				-0,1991	0
E yhteensä	1,1871	1,7	0		0,9454	0
ET	0,1866	15,7	0		0,0000	0
EMT	0,0551	4,6	0		0,0000	0
EV	0,9454	79,6	0		0,9454	0
S yhteensä						
M yhteensä	13,8627	20,2	0		13,8627	0
MT	13,8627	100,0	0		13,8627	0
W yhteensä						





ASIANUMERO 51/10.02.03/2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.10.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS TOINEN EHDOTUSVAIHE

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)**LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutos ja laajennus toteutetaan kaksivaiheisena prosessina. Ensimmäinen vaihe saatiin päätökseen, kun Kempeleen kunnan valtuusto hyväksyi 8.9.2014 ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen, kumosi osan vanhasta asemakaava-alueesta sekä päätti toiseen ehdotusvaiheeseen jäävät korttelialueet.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Zatelliitin asemakaavan muutoksen toista vaihetta.

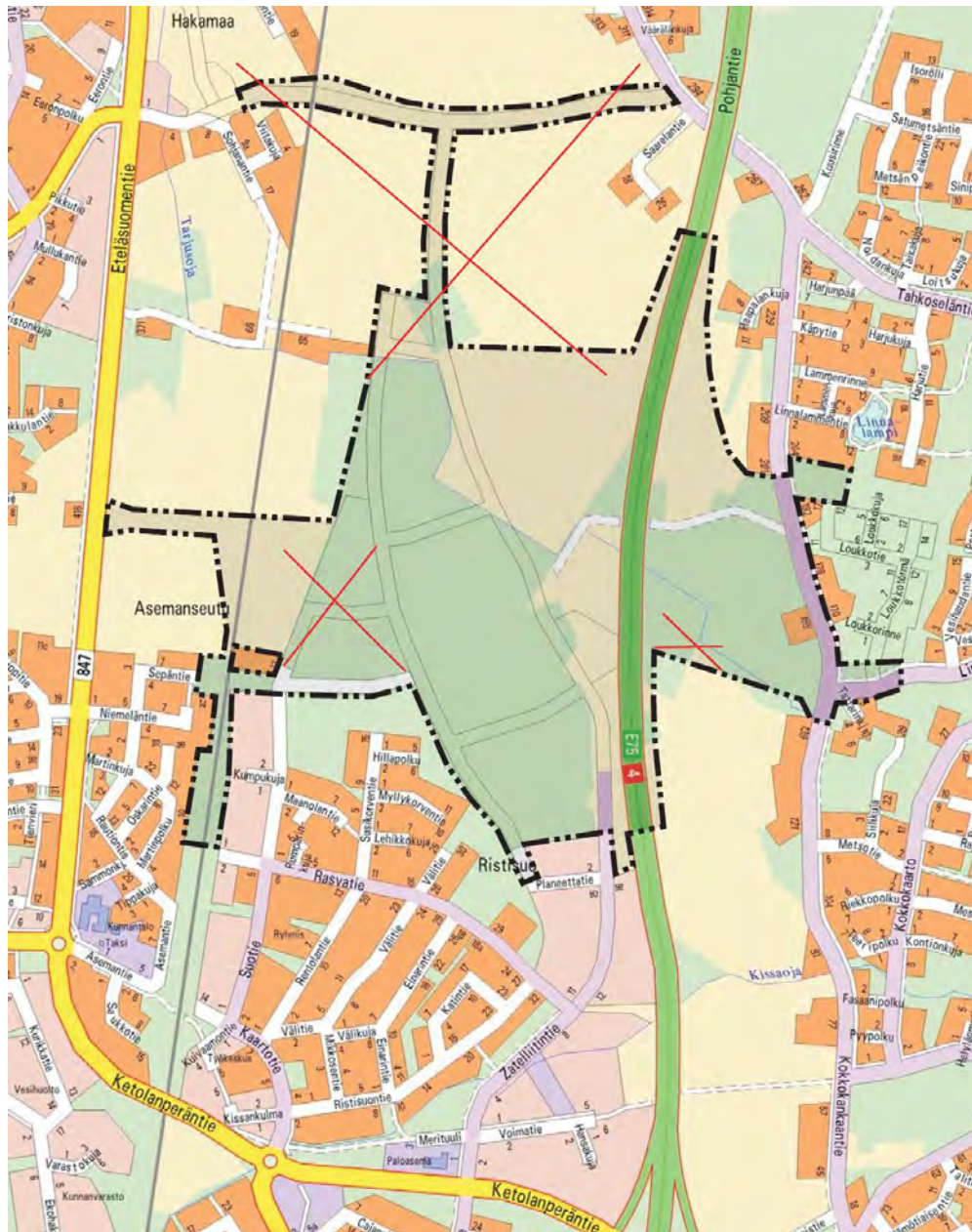
1. Suunnittelualue

Toisen ehdotusvaiheen suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003) sekä Linnakankaan tilastoalueen (112) pienalueella Linnakangas (026). Asemakaavan muutos ja laajennus osittainen kumoaminen sijoittuu Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin, Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan.

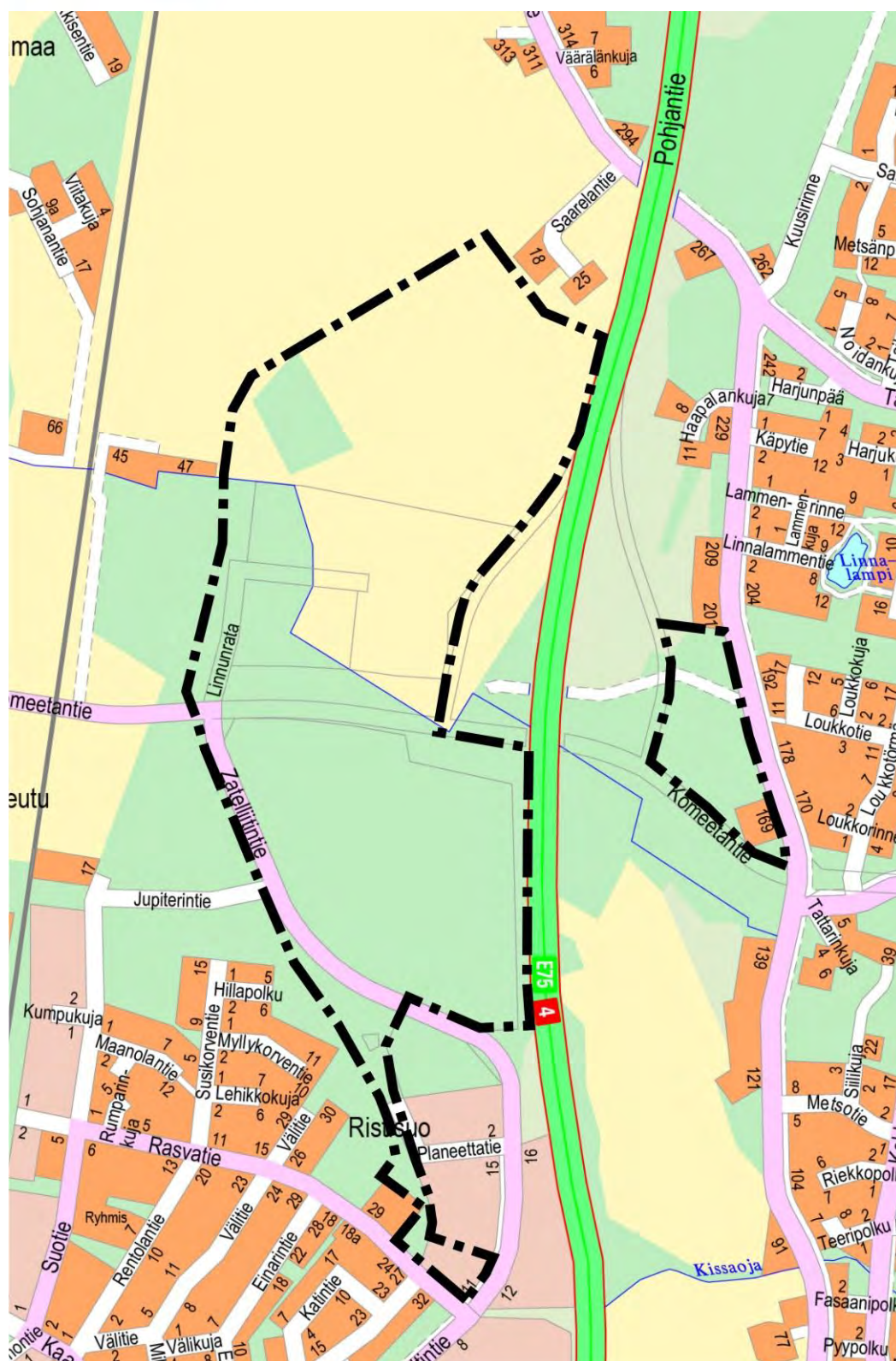
Toisessa ehdotusvaiheessa asemakaavan muutoksen kohteena ovat keskustan korttelit 3040, 3049 ja 3051 ja Linnakankaan kortteli 26150 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

Asemakaavan laajennus sijoittuu toisessa ehdotusvaiheessa tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen koski keskustan kortteleita 3041–3048 ja Linnakankaan kortteleita 26116–26117, niihin liittyviä katu-, viher-, liikenne- ja rautatiealueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittui tuolloin tilojen RN:o 4:420, 5:319, 33:60, 117:35, 117:226, 117:300, 117:318, 117:319 ja 117:333 alueille. Linnakaarron ja Komeetantien uusi katulinjaus aikaansai sen, että Kempeleen Linnakankaan (112) ja Honkasen (104) välinen kunnanosaraja siirtyy jonkin verran pohjoiseen. Tilastoalueen rajan muutos ilmoitetaan Tilastokeskukseen kaavan tultua voimaan.



Ensimmäisen vaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus ja kumottavat osat Kempeleen opaskartalla.



Toisen ehdotusvaiheen asemakaavamuutoksen aluerajaus opaskartalla.

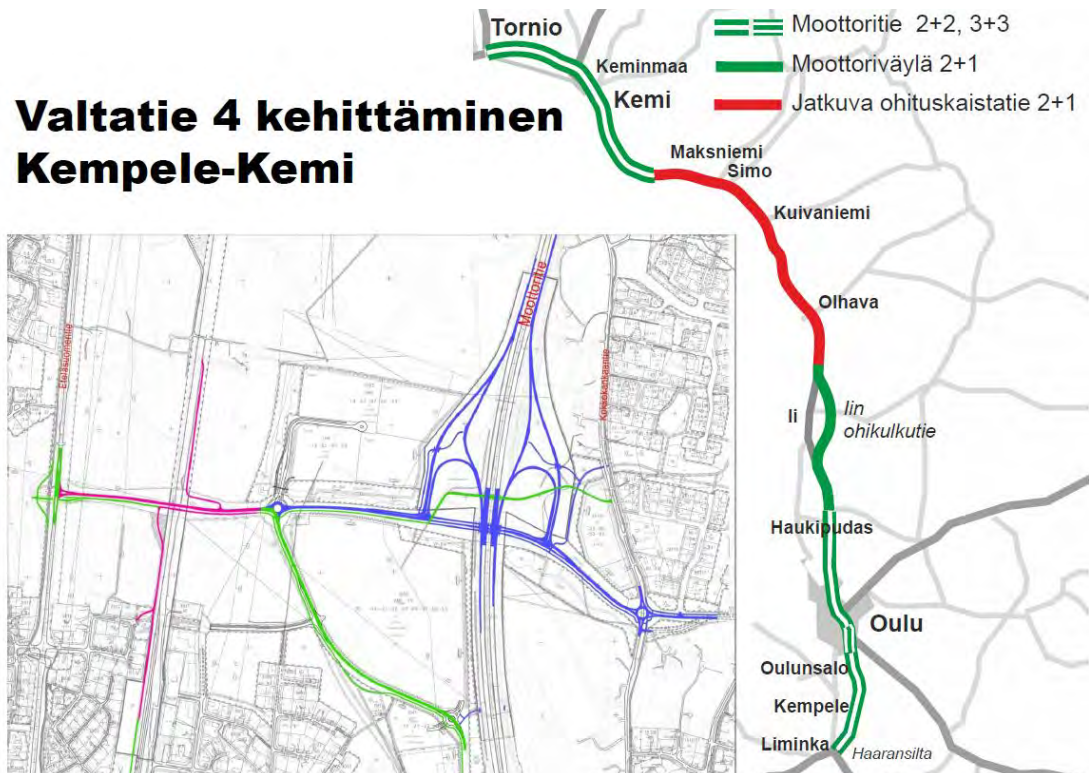
2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kempeleen kunta on käynnistänyt Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavamuutoksen, jotta Kempeleen keskustaajamaan voidaan toteuttaa uusi moottoritien eritasoliittymä sekä poikittaisyhteys rautatien ja VT4:n alitse. Uudet liikennejärjestelyt parantavat olennaisesti moottoritien varressa sijaitsevan Zatelliitin alueen saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksen myötä Zatelliitin alueen merkitys Kempeleen kunnan keskeisimpänä yritysalueena korostuu, kun alueelle sijoittuvat yritykset pääsevät hyötymään hyvästä saavutettavuudesta ja näkyvyydestä vilkkaalle E8/4-valtatielle.

Kaavahanke käynnistyi vuonna 2013 Seinäjoki – Oulu ratakäytävän perusparannuksen yhteydessä. Tuolloin ensisijaisena tavoitteena oli mahdollistaa tasoristeykset korvaavan radan alituksen rakentaminen liikenteellisesti toimivaan paikkaan. Radan alittava, Tähtikaarroksi nimetty poikittaisyhteys oli aikaisemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu noin kilometrin verran pohjoisemmaksi.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavan muutoksella kumottiin Tähtikaarron poikittaisyhteys ja osoitettiin Asemanseudun pohjoispuolella radan alittava Komeetantie.

Valtatie 4 kehittäminen Kempele-Kemi



Valtatie 4, Zatelliitin alueen eritasoliittymän toteutuksen vaiheistus.

Uudessa maakuntakaavassa osoitettiin Zatelliitin eritasoliittymä sekä tarkistettiin kaupan palveluverkon mitoitus. Koska uusi maakuntakaava ei ollut vielä voimassa Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan laatimisen käynnistyessä, päätettiin asemakaavamuutos toteuttaa kahdessa vaiheessa. Asemakaavalla muodostuivat ensimmäisessä vaiheessa korttelit 3041, 3049, 3051 ja 26150 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja vihheralueet.

Asemakaavan toisessa vaiheessa tutkitaan Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1-vaihekaavassa esitettyjen kaupallisten palveluiden varausten vieminen toteutustasolle. Toiseen vaiheeseen jäivät korttelit 3050 ja 3052.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

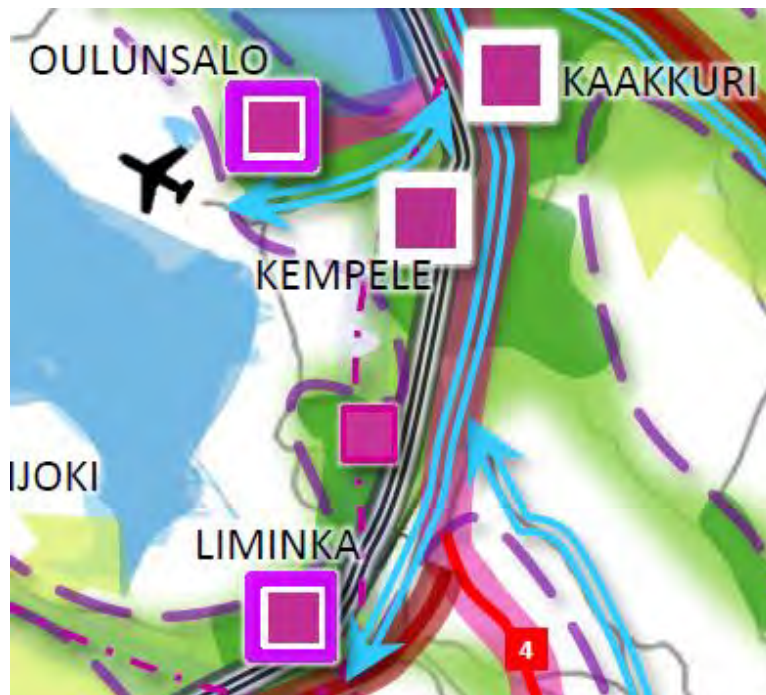
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen aloitettiin syksyllä 2010. Energiantuotantoa ja -siirtoa, taajamia, kaupan palvelurakennetta, luonnonympäristöä ja liikennejärjestelmiä käsittelevä 1.

vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. Ympäristöministeriö on vahvistamispäätöksellään määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 § perusteella vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Zatelliitin poikkiyhteyden asemakaavamuutoksen kannalta olennaisia muutoksia uudessa maakuntakaavassa ovat Zatelliitin eritasoliittymän merkitseminen kaavakartalle sekä kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen.

Zatelliitin poikittaisyhteyden suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava: maakuntavaltuusto 11.6.2003, ympäristöministeriö 17.2.2005, lainvoima / korkein hallinto-oikeus 25.8.2006 ja 1. vaihemaakuntakaava: ympäristöministeriö 23.11.2015) taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C) alueella ja on osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5). Alue on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin).

Oulun seudun kuntien yhteistyönä allekirjoitettiin valtion ja seudun kuntien välinen MALPE–sopimus 9.6.2016. Sopimus perustuu sopimusosapuolien yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 konkretisoi sopimuksen tavoitteita, joista tärkeimmät on koottu rakennemallin maankäyttökarttaan.

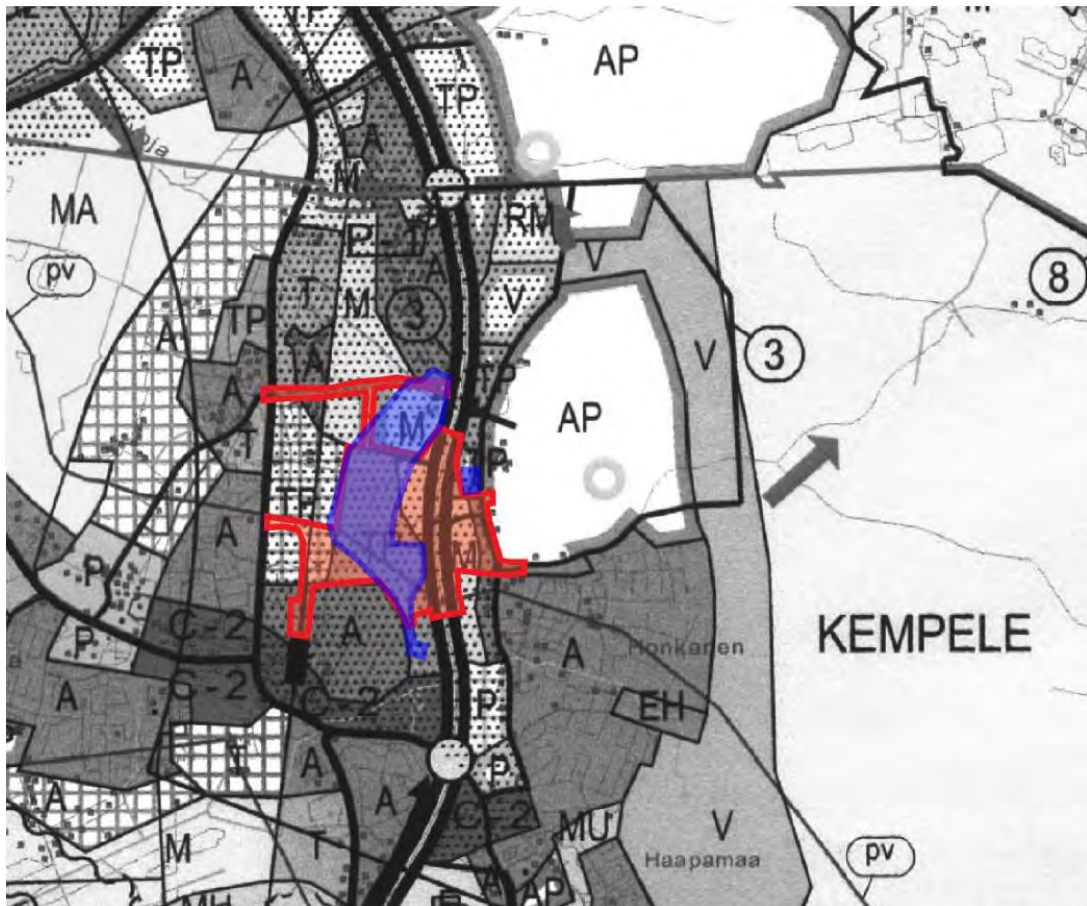
Kempelettä koskettavia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä seudullisten joukkoliikenteen laatukäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus (valkoreunainen neliö).



- L**
-  Seudulliset joukkoliikenteen laatu-käytävät
 -  Matkakeskus
 -  TEN-T ydinverkon kehittäminen / The Bothnian Corridor
 - valtatie 4 ja
 - yhteydet satamaan ja lentokentälle
 - kaksoisraide
 - Oulu – Tornio -rata
 -  TEN-T kattavan verkon kehittäminen
 -  Seudun kannalta tärkeä uusi tie
 -  Seudun kannalta tärkeä parannettava tie
 -  Uusi / parannettava syväväylä
 -  Kehitettävä syväsatama
 -  Lentoasema, kansainvälisen lento-liikenteen osuuden kasvattaminen
 -  Työssäkäyntiä ja asiointia palveleva jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhyke
- P**  Oulun keskusta; monipuolinen ja viреä palveluiden, kulttuurin ja elinkeinoelämän keskus
- E**  Kaupunkimainen aluekeskus

Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 maankäytön koostekartasta.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Ensimmäisessä vaiheessa kumottu asemakaavan osa sijoittui myös osittain asuntoalueelle (A) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Toisessa vaiheessa asemakaavan laajennus ulottuu työpaikka-alueen pohjoispuolella yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Asemakaavan muutosalueen eteläosa sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



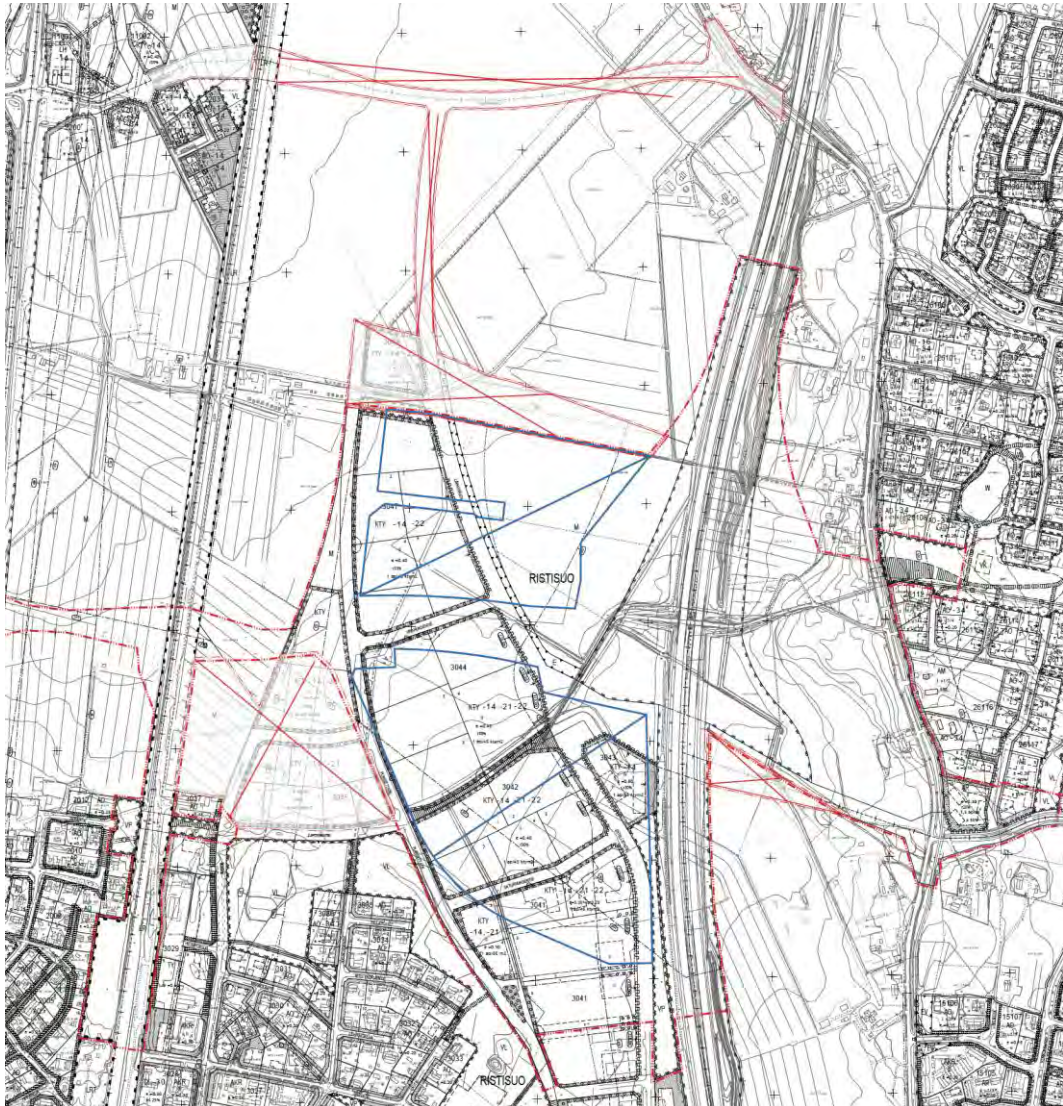
Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006). Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ensimmäisen vaiheen aluerajaus on esitetty kuvassa punaisella ja toisen vaiheen aluerajaus sinisellä.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 kumoaa voimaan tullessaan Oulun seudun yhteisen yleiskaavan.

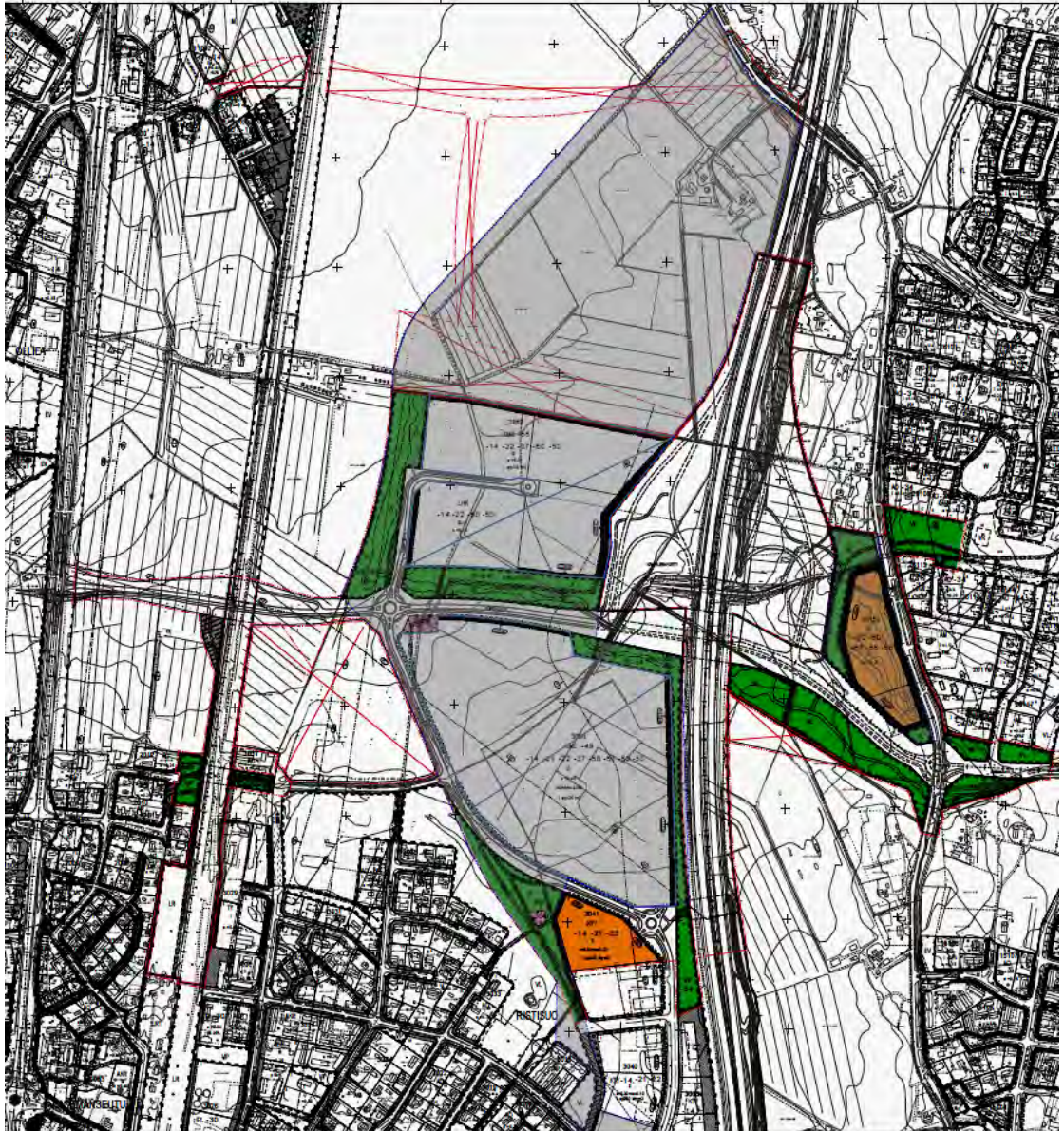
Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012. Valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013. Kolmas viranomaisneuvottelu pidettiin huhtikuussa 2016. Tuolloin päätettiin, että

osayleiskaava palautuu luonnosvaiheeseen, sillä suunnittelualue on jo osin rakentunut kaavaluonnoksen vastaisesti. Taajaman osayleiskaava 2040 on ollut toisen kerran luonnoksena nähtävillä 12.4.-14.5.2017 ja sitä koskien on pidetty neljäs viranomaisneuvottelu 8.6.2017.

Asemakaavan ensimmäisen vaiheen myötä Zatelliitin alueella voimassa olleessa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) merkinnät kumottiin. Ensimmäisessä vaiheessa osoitettiin Komeetantien radan alitus sekä uusi eritasoliittymä (Kempeleen portti). Toisessa vaiheessa nämä alueet jäivät osin suunnittelualueen rajauksen ulkopuolelle ja kaavamuutoksessa keskitytään ensimmäisessä vaiheessa kumottujen alueiden tarkasteluun.



Zatelliitin poikkiyhteyden ensimmäisen vaiheen kaavan aluerajaukset on esitetty tuolloin voimassa olleen Kempeleen asemakaavan päällä. Sinisellä rajattuja alueita ei hyväksytty 1. vaiheessa, vaan niille osoitettava maankäyttö tutkitaan nyt käynnissä olevassa asemakaavamuutoksen 2. vaiheessa.



Zatelliitin asemakaavan 2. ehdotusvaiheen suunnittelualueen rajaus (harmaa alue). Taustakartalla näkyvät 1. vaiheessa hyväksytty, lähinnä katu- ja puistoalueista koostuva asemakaava, tuolloin kumotut asemakaava-alueet punaisella sekä toiseen vaiheeseen jääneet korttelialueet sinisellä.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla olevissa kuvissa, kunnan omistus on vihreällä värillä. Loput maa-alueet ovat yksityisten omistuksessa.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatieto-ohjelman aineistoa. Kempeleen kunnan maanomistus on esitetty vaaleanvihreällä rasterilla, 2. vaiheen kaavarajaus punaisella. (tilanne 13.6.2017).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Käsillä oleva Zateeliitin poikittaisyyhteyden toisen vaiheen asemakaava perustuu ensimmäisessä vaiheessa tehtyihin selvityksiin ja lähteisiin, joita on täydennetty kaavaprosessin edetessä. Lihavoidut selvitykset on laadittu 2.vaiheen valmistelun yhteydessä.

Liikenneselvitykset

- **Väärälänperän meluselvitys, 12.6.2017, Ramboll**
- **Kempeleen taajaman osayleiskaava, tärinäselvitys, 15.5.2017, A-Insinöörit**
- **Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll**
- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily (JOKÄPY) kaavoituksessa, pilottiprojektit, yhteenveto, 26.5.2015, Ramboll
- *Rautatieaseman kehittäminen, Kempeleen asemaa koskeva diplomityö* Antti Heikkinen, Liikennevirasto, ympäristöministeriö ja Ramboll Finland Oy, Oulu 2014
- Tavara- ja henkilöliikenteen ratapihojen kehityskuva 2035, Kehittämisen ja korvausinvestointitarpeet, Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 34 – 2013 (Ikkonen, Kapp, Tunninen, Nyby)
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvetoraportti / Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia Oy ja Liidea Oy, 2010
- Liikenne-ennuste Zateeliitin ja Zeppelinin alueille uuden tieverkon pohjalta. Ins.tsto Liidea Oy, 2010

Kaupalliset selvitykset

- **Kempeleen kunta – Kaupallinen selvitys, loppuraportti, 27.5.2017, Ramboll**
- **Kauppapaikkojen saavutettavuus ja ilmastovaikutukset Kempeleessä, toukokuu 2017 alustavia tuloksia, pro gradu – tutkielma, A. Nivala, Maantieteen laitos/Oulun yliopisto**
- Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, Loppuraportti 31.10.2011 ja sen täydennysselvitys 14.6.2013, FCG Finnish Consulting Group
- Oulun seudun kaupallinen palveluverkko 2030, Loppuraportti 24.6.2010, FCG Finnish Consulting Group, Ramboll ja Liidea.

Muut selvitykset ja ohjelmat

- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Ulko- ja tienvarsimainosten sijoittaminen, Lupaohje Oulun kaupungin alueelle (22.10.2014)
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö, 4.11.2013

- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008. Osana kulttuuriympäristöohjelmaa tarkistettiin vuosina 1999 ja 2005 laaditut arkeologiset inventoinnit sekä etsittiin uusia muinaismuistokohteita perustuen topografiseen analysointiin.
- Kempele, Taajaman osayleiskaava / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008

Liikennesuunnitelmat

- Vt4 Zatelliitin alueen eritasoliittymän tiesuunnitelma (nähtävillä 5.10.-3.11.2016)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (Oulun kaupunkisuunnittelu. Sarja A 220, ISSN 0357-8194)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013
- Valtatie 4 parantaminen välillä Kempele – Kello, tiesuunnitelma, Kokkokangas-Ouluntulli eritasoliittymä, 28.8.2012.
- Seinäjoki-Oulu radan asemien kehittämishanke (SOul), Kempele ja Liminka, VR-Yhtymä ja Insinööritoimisto Liidea (nyk. Ramboll Finland Oy), 2011
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele – Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Seinäjoki-Oulu-radon palvelutason parantaminen, yleissuunnitelma. Ratahallintokeskus, 2006
- Kempeleen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma. Oulun tiepiiri ja Kempeleen kunta, 2001

Muut suunnitelmat ja strategiat

- Kempeleenharjun yhteistarkkailuohjelma, Kempeleen Vesihuolto Oy, Tiehallinto Oulun tiepiiri, 2009
- Oulun seudun ilmastostrategia: Oulu, Hailuoto, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulunsalo ja Tyrnävä, 2009
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999

Sopimukset

- Valtion ja Oulun kaupunkiseudun kuntien välinen MALPE-sopimus 2016–2019, YM12/5511/2016, 9.6.2016
- Oulun seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinojen (MALPE) aiesopimus 2013 – 2015, Helsinki 5.4.2013 - Oulun seudun kuntien maankäytön toteuttamisohjelma 2013-2020, 21.11.2012 § 7 seutuvaltuusto (SeutuMATO 2013-2020 toimii MALPE-2013-2015 sopimuksen tausta-aineistona, ja sitä tarkistetaan MALPE-sopimuksen uusimisen yhteydessä vuonna 2015)
- Oulun seudun maankäytön ja liikenteen aiesopimus 2009-2012, Oulu 2009

- Liikenneviraston ja Kempeleen kunnan välinen sopimus Kempeleen liikennepaikan, asema-alueen sekä Uneliuksen ja Perälän tasoristeysten poistoa korvaavan alikulkusillan tiejärjestelyistä, rakentamisesta, kunnossapidosta ja käyttöoikeuksista, Helsinki 13.6.2013.

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Finavia
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Seuturakennetiimi / Oulun seudun kunnanjohtajat
- Naapurikunnat (Oulu, Liminka, Tyrnävä)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito:

- 26.–28.6. ja 29.7.–23.8.2013 (kunnantalo suljettu 1.–26.7.2013)
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito:

- 4.12.2013–17.1.2014 (radan alituksen rakentamissuunnittelu etenee yhtä aikaa)
- yhteinen tiedotus- / yleisötilaisuus 11.12.2013 klo 18:00 kunnantalon valtuustosalissa
- kuulutus kuntatiedotteessa ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- luonnosvaiheen palautteen käsittely 22.4.2014 (§ 111), Kempeleen kunnanhallitus

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

- 30.4.–6.6.2014, kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely 1.9.2014, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavan ensimmäisen vaiheen hyväksyminen (MRL 52 §):

- 8.9.2014, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella 12.11.2014

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

- Kaavan suunnittelualueen rajausta lähetettiin kirjeellä muuttuneen kaava-alueen maanomistajille ja naapureille. Mielenpito antomahdollisuus 17.10.–2.11.2016, nähtävillä kunnan nettisivuilla.
- Asukastilaisuus 2.11.2016

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

- Kaavaehdotuksen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa 30.11.2016
- Nähtävilläpito 14.12.2016–27.1.2017, kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- Kaavaehdotuksen palautteen käsittely 19.6.2017 Kempeleen kunnanhallitus

- Tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Toinen kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen uusi nähtävilläpito:

- Kaavaehdotuksen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa 19.6.2017
- Nähtävilläpito 28.6.2017–16.8.2017, kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- Kaavaehdotuksen palautteen käsittely 23.8.2017 Kempeleen kunnanhallitus
- Tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavan toisen vaiheen hyväksyminen (MRL 52 §):

- 4.9.2017, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella 25.10.2017

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, muun muassa taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tuotetut aineistot sekä kunnan halussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien

yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset". Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa Zatelliitin asemakaavaa on käsitelty taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvotteluissa 14.4.2016 ja 6.11.2013 (MRL 66 §, MRA 18 §). Työpalavereita on pidetty ELY-keskuksen kanssa useampia: 18.12.2013 Ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualueen alueidenkäyttöyksikön kanssa hyväksymiskäsittelyn vaiheistamisesta ja yhdessä Liikennevastuualueen suunnitteluyksikön kanssa 17.3. ja 6.6.2014.

Koko Kempeleen taajaman liikennejärjestelmästä pidettiin liikennesimulointitietoon perustuva työpalaveri ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa 23.11.2016. Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

8.6.2017 pidettiin Zatelliitin toisen vaiheen asemakaavaehdotusta koskeva viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin nähtävillä ollutta kaavaehdotusta ja siitä jätettyjä lausuntoja ja niiden edellyttämiä muutostarpeita sekä selvitysten riittävyyttä.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan ympäristöpalveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

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

Kaavasuunnittelija Ruusa Degerman, puhelin 040 182 0509

(Käyntiosoite: Asemantie 1, Kempele)

Sähköposti: [ruusa.degerman\(at\)kempele.fi](mailto:ruusa.degerman(at)kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769

(Käyntiosoite: Asemantie 1, Kempele)

Sähköposti: [kaija.muraja\(at\)kempele.fi](mailto:kaija.muraja(at)kempele.fi)

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan

nettisivuilta www.kempele.fi > [Asuminen ja ympäristö](#) >

[Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Zatelliitin poikittaisyhteys](#).

Asukastilaisuus

Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. vaiheen asemakaavan muutos ja laajennus

Paikka: Kempeleen kunnantalo, valtuustosali

Aika: 2.11.2016 klo 17–18:15

Osallistujat

Kempeleen kunta:

Mari Kuukasjärvi, kaavoittaja

Petri Joro, maankäyttöpäällikkö

Eelis Rankka, kunnallistekniikapäällikkö

Ruusa Degerman, kaavasuunnittelija

Edellä mainittujen lisäksi 7 maanomistajaa

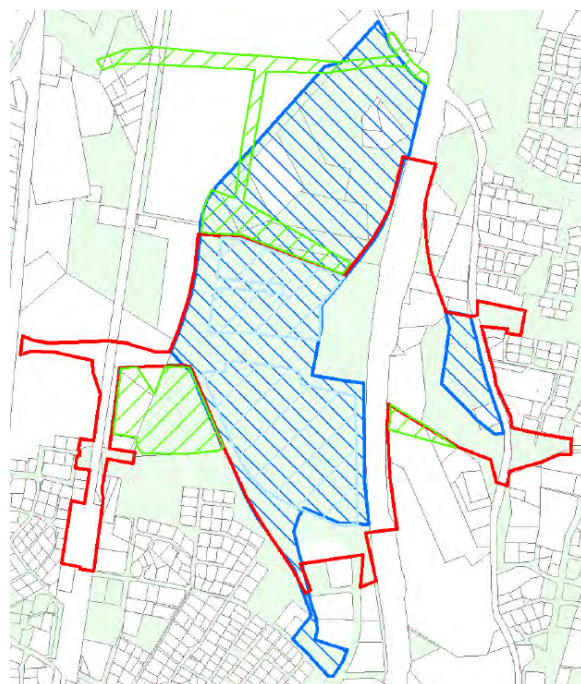
Tilaisuuden kulku ja järjestämisen syy

Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi toivotti asukkaat tervetulleeksi asukastilaisuuteen ja esitteli Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen taustoja ja kaavoitustilannetta.

Tilaisuus järjestetään ennen asemakaavan 2-ehdotusvaiheen kuulemista, koska varsinainen suunnittelualue on laajentunut 1-ehdotusvaiheessa esitetystä aluevarauksesta pohjoiseen päin.

Oheisessa kuvassa on 1-vaiheen aluevaraukset esitetty punaisella ja vihreällä värillä. Sinisellä poikittaisrasterilla on esitetty 2-ehdotusvaiheen suunnittelualue..

Vihreällä rasteroidut alueet poistuivat asemakaavasta, ja punaisella rajatut asemakaava-alueet tulivat voimaan 1-vaiheen hyväksymisen yhteydessä.



Asemakaavan toisessa vaiheessa kiinnitetään työpaikka-alueiden ja kaupallisten palveluiden osoittamisen lisäksi huomiota kevyen liikenteen ratkaisuihin siten, että huomioidaan huhtikuussa 2016 valmistunut Kempeleen pyöräilyverkkostrategia. Komeetantien pohjoispuoliset tontit varataan ensimmäisen vaiheen mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueille ja huoltoasematontille. Polttoainejakelun mahdollistamisella varaudutaan siihen, että olevia huoltoasemia täytyy siirtää pois pohjavesialueelta.

Ensimmäisen vaiheen asemakaavaehdotuksessa esitetystä Zatelliitin kauppatontista on saatu tonttikilpailutarjouksia, joiden läpi käymisen yhteydessä tutkitaan millaista toimintaa kyseiselle tontille on tulossa. Pääperiaatteena on maakuntakaavan mukaisesti, että tontti on varattu tilaa vaativalle, liikenteeseen tukeutuvalle ja alueelle soveltuvalla kaupallisella toiminnalla: **"kma = Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue.** Merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa tilaa vievän kaupan ja muun keskustatoimintojen alueelle soveltumattoan kaupan suuryksiköitä."

Aikataulun osalta Zatelliitin asemakaavahankkeen tavoitteena on kaavaehdotus nähtäville 8.12.2016 – 20.1.2017, minkä jälkeen asemakaava voitaisiin hyväksyä alkuvuodesta 2017 ja toteuttaminen voisi alkaa mahdollisimman pian kaavan saatua lainvoiman. Mikäli ehdotusvaiheessa tulee paljon muutoksia edellyttäviä lausuntoja ja muistutuksia, on mahdollista, että ehdotus täytyy asettaa uudelleen nähtäville. Zatelliitin eritasoliittymän rakennetaan vuosina 2017 – 2018, ja tämä näkyy jo nyt Zatelliitin yritystonttien osalta kasvavana kysyntänä ja haluna saada kaavan toteuttaminen käyntiin mahdollisimman pian.

Asemakaavan toisen ehdotusvaiheen alustavien karttojen esittelyn jälkeen Kuukasjärvi avasi keskustelun asukkaiden kysymyksille.

Tilaisuudessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

- **Asemakaava-alueen pohjoisosaan ollaan esittämässä asuinaluetta. Onko jo tiedossa missä vaiheessa asutus voisi toteutua?**
 - o Pohjoisosaan ollaan alustavassa suunnitelmassa esittämässä hyvin väljää asumista, esimerkiksi neljä suurempaa tonttia, jolle voisi tulla maaseutumaista asutusta. Alueelle ei kuitenkaan voi tulla nykyiselle asutukselle ympäristöhäiriöitä aiheuttavia eläin- tai maataloustoimintoja. Maisemapeltoalueiden takia alustavassa suunnitelmassa esitetty asuinalue on jätetty pieneksi. Jos kaava etenee ja saa lainvoiman suunnitelmien mukaisessa aikataulussa, myös asuinalueen osalta toteuttaminen on mahdollista jo ensi vuoden aikana.

- **Mistä kohtaa kevyen liikenteen väylän on tarkoitus kulkea?**
 - o Kevyen liikenteen ohjeellinen väylävaraus osoitetaan siten, että se toteuttaa kunnan pyöräilyverkkostrategiassa esitettyjä linjauksia. Tällä hetkelle pyörätien tarkkaa sijaintia ei ole vielä päätetty, vaan se selviää yksityiskohtaisemman suunnittelun tuloksena. Nyt sen on esitetty sijoittuvan kunnan omistamalle alueelle, olevan peltotien varaan, Kokkokankaantien päässä ohjeellinen aluevaraus mutkaa kunnan maalle pois yksityisen maalla sijaitsevasta peltotiestä. Jos pyörätietä lähdetään toteuttamaan, siitä täytyy tehdä erillinen, tarkempi suunnitelma.

- **Kuka hallinnoi Kokkokankaantien varren pyörätietä?**
 - o Kokkokankaantie on yleinen tie, joten tienpitäjä on liikennevirasto (Pohjois-Pohjanmaan ELY –keskus paikallistoimijana). Pirkanmaan ELY-keskus hallinnoi yleisten teiden liittymälupia koko Suomen osalta.

- **Miten Kokkokankaantien liikennejärjestelyt on ajateltu toteuttaa? Onko niihin tulossa tämän kaavan myötä muutoksia?**
 - o Alueen liikennejärjestelyjä tarkastellaan taajaman osayleiskaavan yhteydessä kokonaisuutena, eikä Kokkokankaantien liikennejärjestelyihin oteta tällä asemakaavahankkeella suoraan kantaa. Taajaman osayleiskaavaprosessi on tällä hetkellä kesken, eivätkä siinä tehtävät liikenneselvitykset, joihin perustuen ratkaisuja tullaan tekemään ole vielä valmistuneet, joten tässä vaiheessa on vaikea ottaa kantaa mikä ratkaisu tulee olemaan. Joukkoliikenteen kehittäminen nimenomaan Kokkokankaantiella on melko epätodennäköistä ottaen huomioon, että alueelle ei olla osoittamassa tiivistä asumista mikä olisi edellytys kannattavalle joukkoliikenteelle (20 asukasta / hehtaari on yleinen raja-arvo, joka toteutuu ainoastaan rivi- tai kerrostaloalueilla).

- **Ollaanko kaavassa tutkittu miten suuren kauppatorin paikoitus tullaan järjestämään?**
 - o Uuden kauppatorin aluevaraus on miltei kaksinkertainen Zeppelinin kauppakeskuksen nykyiseen tonttiin verrattuna. Zeppelinin kauppakeskuksen nykyiset tilat, hieman alle 40 000 kerrosneliötä, on toteutettu maantasopaikoituksen varaan, mutta Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan sallima yhteensä 50 000 kem2 edellyttää alustavien selvitysten mukaan rakenteellista paikoitusta. Zatelliitin alueen kaupan luonne on erilainen kuin Zeppelinissä, joten paikoitusjärjestelyt on todennäköisesti toteutettavissa maantasopaikoituksena. Suunnittelun edetessä tutkitaan sekä rakenteellista paikoitusta että maantasopaikoitusta, mutta tarkemmin pysäköinti tullaan ratkaisemaan vasta kauppatorin lopullisen suunnittelun yhteydessä.

- **Jos alueelle tulee paljon henkilöautoliikennettä, onko vaarana, että Kokkokankaantie ruuhkautuu? Olisiko kauppatorntia mahdollista suunnitella joukkoliikenteeseen tukeutuvasti?**
 - o Zatelliitin kauppatorntille on lähtökohtaisesti tulossa keskustatoimintojen alueelle soveltumatonta tilaa vievää toimintaa, ei mm. suuria päivittäistavaramyymälöitä, joten todennäköistä on, että asiointi nojaa pitkälti henkilöautoliikenteeseen. Osayleiskaavan liikenneselvitysten yhteydessä tullaan simuloimaan Kokkokankaantien kuormitusta. Ottaen huomioon, että moottoritien varressa on eritasoliittymiä Zatelliitin uuden rampin jälkeen varsin tiheästi, Kokkokankaantien ruuhkautumista on pidettävä hyvin epätodennäköisenä. Joukkoliikenteen kehittäminen Zatelliitin alueelle ei ole poissuljettua, mutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna sen kannattavuus voidaan vielä kyseenalaistaa. Nyt joukkoliikenteen kehittämisen painopiste on Piriläntien ja Linnakaarron varressa. Taajaman osayleiskaavan yhteydessä suunnitellaan tulevaisuutta tavoitevuoteen 2040 saakka, ja Zatelliitin aluetta on tarkoitus kehittää joukkoliikenteeseen perustuvana asuin-, työpaikka- ja kauppa-alueena.
- **Millaista rakentamista asemakaava-alueen pohjoispuolelle taajaman osayleiskaavassa osoitettu työpaikka-aluevaraus mahdollistaa?**
 - o Taajaman osayleiskaava 2040 käsiteltiin viimeksi viranomaisneuvottelussa huhtikuussa 2016, jolloin työpaikka-alueen pohjoispuoliset peltoalueet esitettiin maisemapeltoina, ja työpaikka-aluevaraus tämän asemakaavan aluevarauksen mukaisena. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2012, ja kuulemisesta saatu palaute käsiteltiin lokakuussa 2013. Tuon jälkeen suunnittelualueella on tapahtunut merkittävää rakentamista, mm. Kempeleen rautatieaseman käyttöönotto henkilöliikenneasemana ja radan alituksen rakentaminen. Huhtikuudessa viranomaisneuvottelussa sovittiinkin, että osayleiskaava tullaan asettamaan uudelleen luonnoksena nähtäville. Käytännössä tämä asemakaavamuutos ja laajennus ehtinee tulla voimaan ennen taajaman osayleiskaavaa, joten asemakaavan aluevaraukset ja käyttötarkoitukset merkittäneen myös osayleiskaavan tavoitetilaksi.
 - o Pääsääntönä on, että asutuksen lähelle voidaan osoittaa lähinnä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Viranomaisten kanta Kokkokankaantien ja Komeetantien väliin jätettävästä maisemapeltoalueesta kävi myös erittäin selväksi viimeisessä neuvottelussa.

Tilaisuus päätettiin kysymysten ehtyessä noin kello 18:15.

**Muistion vakuudeksi,
Ruusa Degerman ja Mari Kuukasjärvi
(3.11.2016, tark. 21.11.2016)**

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-ala 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 herkäät 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 Törttö (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 poikittaisyyhteyden 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 poikittaisyyhteyden 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 pyörätieyyhteydet. Asemakaava-alue sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan vt 4:n länsipuolelle.

Esittelyteksti

Kempeleen kunnan Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaavaehdotuksen tarkoituksena on osoittaa taajaman pohjoisosaan vaiheittain toteutettavat uudet liikenneyyhteydet 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 kem2 sekä poikittaisyyhteyden pohjoispuolelle sijoittuvat neljä toimitilarakennusten korttelia (KTY), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 68 850 kem2. 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 Zatellitien aluetta koskevassa suunnittelussa ja rakentamisessa on erityisen tärkeää tällä näkyvällä ja koko seudun kannalta keskeisellä paikalla.

Liitteet	- Lausuntopyyntö asemakaavaehdotuksesta - Zatellitien poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus 2. vaihe
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta antaa Kempeleen kunnanhallitukselle edellä olevan lausunnon.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin. Jäsen Tiina Suutari poistui jäävinä asian käsittelyn ajaksi.
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, puh. 044 703 1233
Täytäntöönpanotiedot	Ei muutoksenhakuoikeutta. Ote: Kempeleen kunta, ympäristöpalvelut/kaavoitus. Sähköpostitse kirjaamo@kempele.fi



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 keskustan 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

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 molemmien puolista 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 paikoituskenttää 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 kortteliin 3056 etelänpuoleisen avoimen maa- ja metsätalousalueeksi jätetyn maisemapellon 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-kortteliin 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

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.

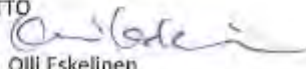
Alueelle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativan tavaran kauppaa. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisväyhykkeen hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä 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.



7. Oulun Seudun Sähkö Oy



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

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 Kempele

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zateelliitin poikittaisyhteys 2. ehdotusvaihe

Lausunto

Alueen sähköistäminen vaatii, että alueelle rakennetaan muuntoasemia 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 Zateiliitin poikittaisyhteys**

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 ilmajohtojen 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

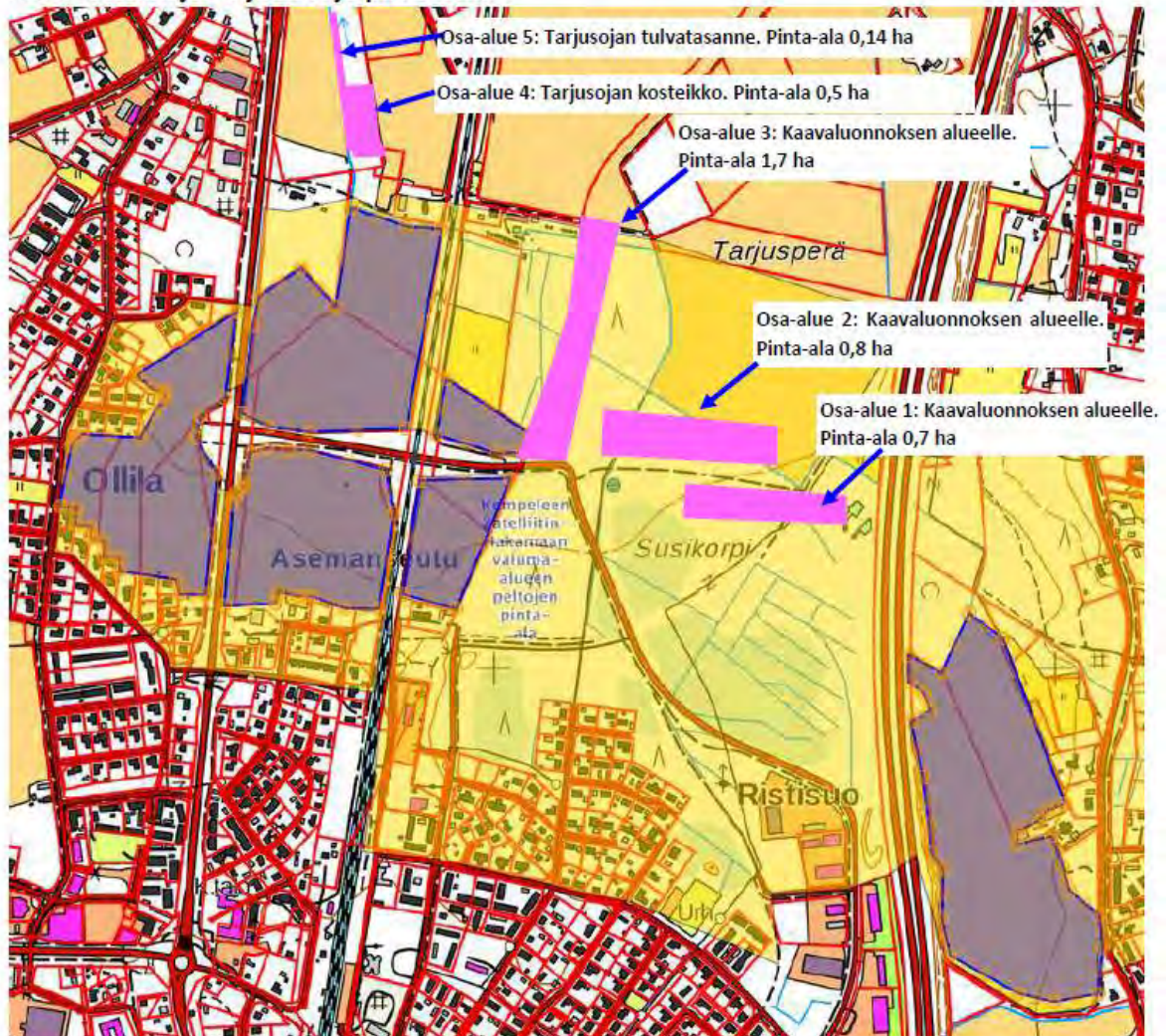
Kempeleen kunnan vastine Oulun seudun sähkölle

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 kerrokorkeus- 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.



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyyhteys, 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 asemakaavamuutoksen 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 tärinämääräykset

9.6.2017

Asemakaavaehdotuksen melu- ja tärinämääräyksiä 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 melusteesta 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, suunnittelusuosituksissa 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 kerrosneliömetriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja, tämän tulee käydä yksiselitteisesti ilmi kaavamääräyksistä. Mikäli alueelle halutaan asemakaavassa sallia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä eli yhteensä enemmän kuin 4000 kerrosneliömetriä 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 päivittäistavarain 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 soveltuvien 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 Zateeliitin 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

51/10.02.03/2014

Rakentamistapaohje

25.10.2017

Vireilletulo: khal 17.6.2013, § 214 (kuulutus 26.6.2013)

Hyväksytty: kvalt / 1. vaihe: 8.9.2014, § 43 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2014)

Hyväksytty: kvalt / 2. vaihe: 4.9.2017, § 84 (Lainvoimaisuus / P-S HaO 20.10.2017)

Voimaantulopäivä: 1. vaihe 12.11.2014 / 2. vaihe 25.10.2017



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. vaihe Rakentamistapaohje

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)



KEMPELE

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä
 - 1.1 Alueen raja
 - 1.2 Alueen luonnehdinta
 - 1.3 Ohjeen tarkoitus
2. Ohjeen soveltaminen
 - 2.1 Suunnittelutarve
 - 2.2 Tontin käytön suunnittelu
 - 2.3 Poikkeaminen
3. Asemakaavamääräykset
 - 3.1 Yleiset määräykset
 - 3.2 Korttelikohtaiset indeksit ja niiden selitykset
4. Tontin käyttö ja maarakentaminen
 - 4.1 Perustaminen
 - 4.2 Hulevedet
 - 4.3 Liikennejärjestelyt sekä pysäköinti
 - 4.31 Yleiset liikennejärjestelyohjeet
 - 4.32 Tontin 3050 liikennejärjestelyt
5. Rakennukset
 - 5.1 Rakennusten massoittelu ja sijoittuminen
 - 5.2 Julkisivut ja materiaalit
 - 5.3 Aidat, istutukset ja muut rakenteet
6. Lähdeluettelo ja lisätietoa
 - 6.1 Lisätietoa
 - 6.2 Lähteet

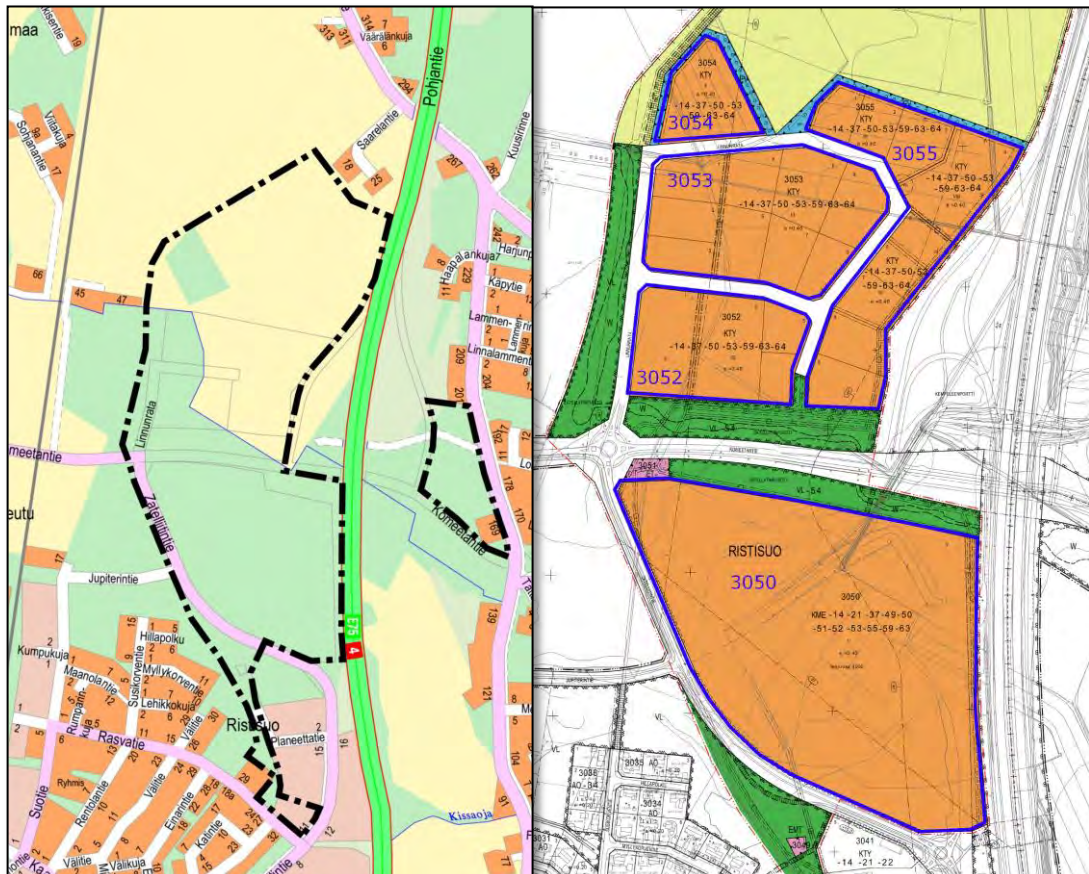


1. Yleistä

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät Kempeleen asemakaavan muutosta ja laajennusta Zatelliitin poikittaisyhteys / 2. vaihe (28/10.02.03/2014). Ennen rakennussuunnittelun aloittamista tulee käydä rakennusvalvonnan kanssa läpi tonttia koskevat asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohje.

1.1 Alueen rajaus

Tämä ohje koskee Ristisuolla sijaitsevan Zatelliitin yritysalueen uusia KTY- sekä KME-merkittyjä kortteleita 3050, 3052, 3053, 3054 ja 3055. Lännessä alueen rajaa valtatie 4, jonka suuntaan näkyvään alueprofiiliin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lounaan puolelta rajana on Zatelliintien pohjoispään kaarre, idässä Linnunrata-katu ja pohjoisessa maatalousalueen vastainen suojavyöhyke. Alueen itäpuolelle rakentuvat vuoden 2018 loppuun mennessä Zatelliitin uusi eritasoliittymä Kempeleenportti ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on maatalousaluetta. Lounaassa sijaitsee Ristisuon omakotitaloalue.



Kartta 1. Kaavamuutoksen aluerajaus.

Kartta 2. Rakentamistapaohjeen korttelit

1.2 Alueen luonnehdinta

Ennen uuden asemakaavan voimaantuloa alue on asemakaavan ulkopuolista maa- ja metsätalousaluetta, jolta kumottiin Zatelliitin asemakaavahankkeen 1. vaiheessa rakentamattomat toimitilarakennusten korttelialueet. Alueella sijaitsevalle lähivirkistysalueelle rakennetaan kosteikkoja hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten. Liikennejärjestelyt ovat kaavan voimaan tullessa osittain valmiit ja uutta Pohjantien eritasoliittymää rakennetaan. Alueen eteläosa on Kempeleen harjun pohjavesialuetta.

1.3 Ohjeen tarkoitus

Rakennustapaohjeella edistetään uuden yritysalueen rakentamista yleisilmeeltään siistinä ja houkuttelevana ympäristönä. Tämä ohje toimii välinenä, jolla toimijat sitoutetaan panostamaan tasavertaisesti yhteisen ympäristön viihtyvyyteen ja toimivuuteen. Ohjeen tavoitteena on määritellä rakentamisen reunaehdot, joilla mahdollistetaan edustavan liikekorttelien alueen toteutuminen koko Pohjois-Suomen alueella vaikuttavien yritysten tarpeisiin.

2. Ohjeen soveltaminen

2.1 Suunnittelutarve

Zatelliitin yritysalue kuuluu Oulun seudun laatukäytävvyöhykkeeseen, jonka alueella ympäristöltä ja rakentamiselta edellytetään erityisen tasokasta suunnittelua ja toteutusta.

”(Alueella tulee) pyrkiä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvultaan korkeatasoiseksi yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi.”

*Ote Oulun seudun laatukäytävän määritelmästä,
Oulun seudun yleiskaava 2020*

Suunnittelijoiden valinnassa on noudatettava *Maankäyttö- ja rakennuslain 120 e § (41/2014)* asettamia suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia, joiden soveltamista ohjaa *Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta (YM2/601/2015)*.

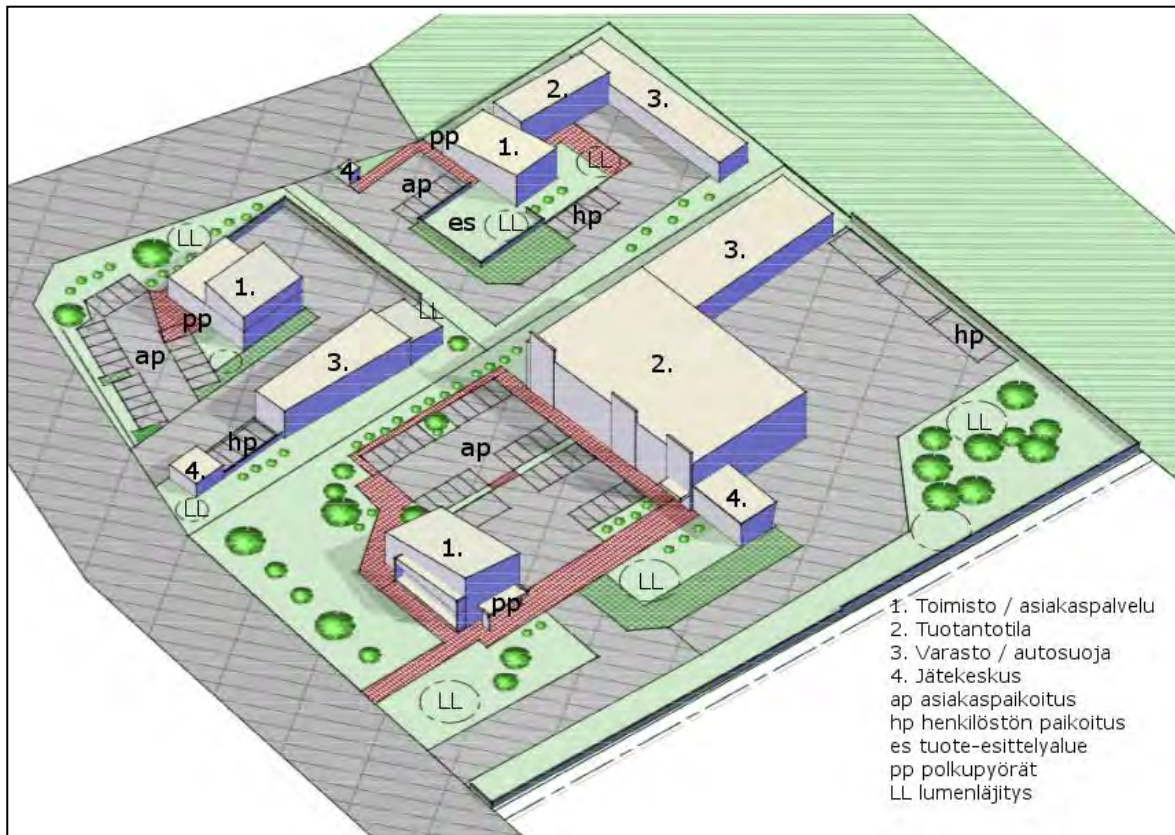


2.2 Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä rakennussuunnitelmien ja asemapiirustuksen lisäksi tontin käyttösuunnitelma, josta käyvät ilmi:

1. Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä raskaan liikenteen ajourat ja pelastustiet
2. Kevyen liikenteen turvalliset kulkureitit, pyöräpaikat sekä oleskelualueet
3. Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenlajitus tontilla
4. Rakennusten sijoittuminen ja käyttötarkoitus
5. Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto
6. Piharakenteet kuten istutusalueet, aidat ja pintamateriaalit

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä.



Kuva 1. Esimerkkejä eräiden rakennusten ja toimintojen sijoittelusta yritystonteille.

2.3 Poikkeaminen

Tässä ohjeessa esitetyistä vaatimuksista voidaan poiketa vain, mikäli suunnitelmassa on osoitettu muut toimenpiteet ja keinot, joilla saavutetaan ohjeessa esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos. Esityksen riittävyyden määrittää rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavamääräyksistä poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 23. Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

3. Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa määrätään kaava-alueen rakentamisesta. Kaavaselostus täydentää asemakaavan määräyksiä. Tässä on listattuna rakentamistapaohjeen käsittelemän alueen yleiset sekä korttelikohtaiset määräykset.

3.1 Yleiset määräykset

tä1

Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue.

Alueella saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyisyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.

Vaikka raideliikenteestä aiheutuvan tärinän ei arvioida häiritsevän toimitilarakennusten korttelialueelle sijoittuvia toimintoja, tulee myös rautatieliikenteen tärinävaikutusalueelle sijoittuvien rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa huomioida mahdollinen tärinä kortteleissa 3052 (tontti 1), 3053 (tontit 1-3) ja 3054 (tontti 1).

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, jolla on voimassa pohjaveden muuttamista (VL 3:2) ja pilaamista koskeva kielto (YSL 17§). Pohjavesialueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai siihen verrattavaa toimintaa, jossa valmistetaan, varastoidaan tai käytetään toiminnassa pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai muita aineita. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Ennen pohjaveden laatuun tai määrään mahdollisesti vaikuttavaan hankkeeseen ryhtymistä on pyydettävä pohjavesien suojelusta vastaavilta paikalliselta (Oulun seudun ympäristötoimi) ja alueelliselta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus) ympäristöviranomaiselta lausunto ja selvitettävä hankkeen mahdollisesti edellyttämä luvan tarve.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Sähkönjakeluverkkoon kuuluvia ilmajohtoja ja muuntamoita voidaan rakentaa puistoalueille, mutta kortteleiden sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Suunnittelualue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, ympäristörakentamista sekä joukkoliikenteen palvelutasoa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Käytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaistus-, radio- tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen ilmailukennepalvelun tarjoajalta lausunto lentoesteluvan tarpeesta (Ilmalaki 158 §).

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioitiin, että alueelle on mahdollista sijoittaa jopa yli 100 metriä korkeita rakenteita, mutta ilmalaki edellyttää selvittämään yli 30 metriä merenpinnan yläpuolelle ulottuvien rakennelmien osalta, kun rakentaminen sijoittuu enintään 45 kilometrin etäisyydelle lentoaseman mittapisteestä.

3.2 Korttelikohtaiset indeksit ja niiden selitykset

Käyttötarkoitus ja tarkentavat indeksit on määrätty korttelikohtaisesti. Ne on esitetty taulukossa 1.

Korttelin nro	Korttelikohtaiset määräykset
3050	KME -14, -21, -37, -49, -50, -51, -52, -53, -55, -59, -63
3052, 3053, 3054, 3055	KTY -14, -37, -50, -53, -55, -59, -63, -64

Taulukko 1. Korttelien numerot ja niihin liittyvät kaavamääräykset ja indeksit.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen, ja jos toiminta ei ole keskustahakuisiin palveluihin luettavaa. Alueelle ei tule sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennusta.



Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskitymiä.

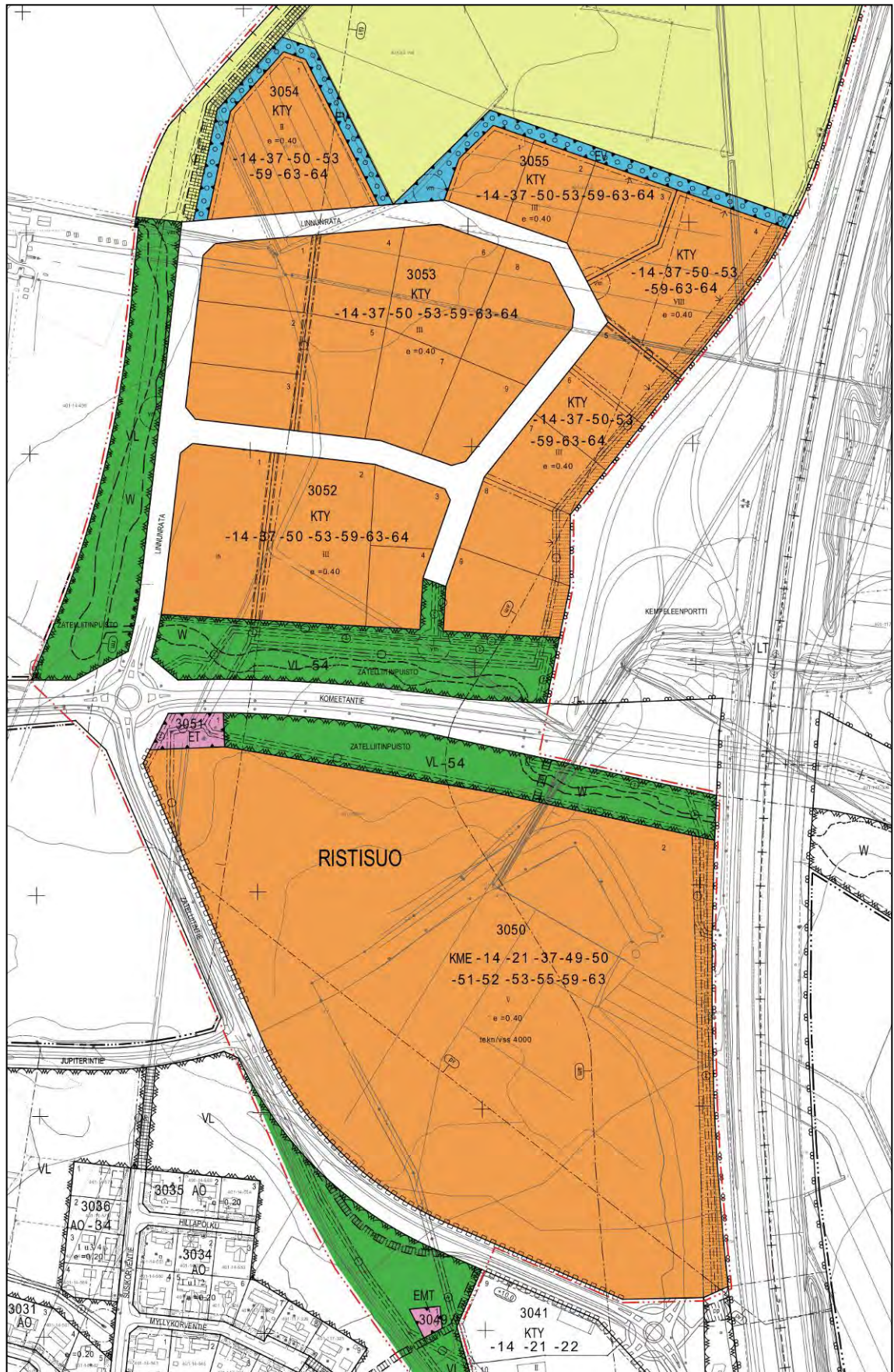
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Kaupan suuryksikkö on kooltaan 4000 kem ylittävä liikerakennus tai liikerakennusten ryhmä.

Kaavamääräyksen tarkoittamaksi, paljon tilaa vaativaksi kaupaksi luetaan moottoriajoneuvojen sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa.

Indeksien selitykset:

- 14** Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä.
- 21** Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäroitävä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle.
Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.
- 37** Indeksi osoittaa, että korttelialueelle rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katettuja käytävätiloja ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen.
- 49** Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia, yli 10 000 kerrosneliömetrin erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Kaupan toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa yhteensä korkeintaan 3999 kerrosneliömetriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
- 50** Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatukäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valtatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatukäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä.
Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 51** Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelein ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.
- 52** Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitseva runkoviemärin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.
- 53** Indeksi osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- 54** Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristötaidetta, hulevesialtaita ja mainoslaitteita, jotka tulee hyväksyttävä puisto- ja ympäristösuunnitelmalla.
- 55** Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

- 59 Indeksi osoittaa, että tonteilla sijaitseville teknisten aluevarausten huoltoliikenteelle on oltava esteetön pääsy.
- 63 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 64 Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennuksia.



Kartta 3. Asemakaavakartta.

4. Tontin käyttö ja maarakentaminen

4.1 Perustaminen

Tontille on teetettävä rakennuspaikkakohtainen perustamisselvitys, sillä maakerrosten paikallinen vaihtelu on huomattavaa. Alueen maaperä on painumille altista ja routivaa. Kevyetkin rakennukset edellyttävät esirakennustoimenpiteitä, ja raskaammat rakennukset pääsääntöisesti paalutusta. Matalaperustuksen kanssa routaeristys on tarpeen. Pohjavesi on koko alueella melko korkealla, joten maanalainen rakentaminen vaatii pohjaveden paikallista alentamista. Salaojitus on pääsääntöisesti tarpeen koko alueella. Rakennuksen 1. kerroksen lattiatasoa suositellaan vähintään 1 m nykyistä rakentamatonta maanpintaa ylemmäksi. (*Rakennettavuusselvitys, Pöyry 2016*).

4.2 Hulevedet

Hyvin pienet korkeuserot aiheuttavat Kempeleessä huomattavan haasteen hulevesien johtamiseen (*Hulevesiraportti, Pöyry 2016*). Vuonna 2002 voimaantulleen *Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen 29 §* velvoittaa kiinteistöt ensisijaisesti imeyttämään kiinteistöllä syntyneet pintavedet.

Kortteli 3050 sijaitsee osittain pohjavesialueella, minkä vuoksi sen alueella noudatetaan erityistä huolellisuutta hulevesien käsittelyssä: Pohjaveden syntymisen kannalta on tärkeää imeyttää mahdollisimman paljon puhtaita hulevesiä. Pohjaveden saastumisen estämiseksi epäpuhtaat hulevedet eivät saa päätyä käsittelemättöminä maastoon. *Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 9 §* velvoittaa, että pohjavesialueella sijaitsevilla teollisuus- ja yritysikiinteistöjen varasto-, terminaali- ja logistiikka-alueilla syntyvät hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin tai maastoon hiekan- ja öljynerotuslaitteiston kautta.

Puhtaat hulevedet pyritään koko alueella imeyttämään tai viivyttämään paikallisesti. Tämä tarkoittaa kattovesiä ja kevyen liikenteen liikennealueen vesiä sekä rakentamatonta tai istutettua aluetta. Hulevesien imeyttämiseen tontilla sopivat mm. ruohokentät, viherkatot ja istutusalueet sekä vettä läpäisevät piharakenteet. Tarvittaessa voidaan käyttää hulevesikasetteja tai muita rakennettuja imeytys- ja viivytysjärjestelmiä. Piharakentamisessa suositetaan mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä, kuten erilaiset reikäkivet ja sorat. Runsas kasvillisuus, etenkin puusto, sitoo pintavesiä tehokkaasti. Kosteikot Komeetantien ja Linnunradan varressa toimivat alueellisena huleveden viivytysratkaisuna.

Tontille osoitetaan riittävä paikka aurattavan piha-alueen lumenlajitykseen. *Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräyksen 10 §* velvoittaa sijoittamaan lumenlajityspaikan siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaantumista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistölle.

Hulevesisuunnitelman tekoa varten löytyy tietoa mm. Kuntaliiton *Hulevesioppaasta*.

4.3 Liikennejärjestelyt sekä pysäköinti

4.31 Yleiset liikennejärjestelyohjeet

Liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että eri liikennetyypit eivät sekoitu tarpeettomasti. Asiakasliikenne ja yrityksen logistiikkaan liittyvä, esimerkiksi tavaraliikenne, tulee eriyttää toisistaan mahdollisimman läheltä tonttiliittymää. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen tarpeetonta risteämistä tai lomittumista tulee välttää.

Jalankulkureitit rakennuksen luokse - myös pysäköintialueella - tulee osoittaa selkeästi esimerkiksi erottuvien pintamateriaalein ja opastein, ja tiealueelta saakka tulee varmistaa turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Kevyen liikenteen liikennealue tulee koko tontilla erottaa näkyvästi ajoneuvoliikenteestä. Polkupyörien säilytykseen tulee osoittaa riittävän paljon teline- tai katospaikkoja siten, ettei säilytyksestä aiheudu haittaa kulkureiteille.

Vähäinen asiakaspaikoitus (10–20 autopaikkaa) voidaan osoittaa edustuspihalle, ei kuitenkaan alle 1 m etäisyydelle julkisivusta. Suurempi asiakaspysäköintitarve tulee jäsentää istutusaluein tai -altain. Katettujen pysäköintipaikkojen rakentaminen on suositeltavaa. Raskaan kaluston pysäköinnille on osoitettava syrjäisempi sijainti pääsisäänkäyntiin nähden.

Huolto- ja varastoliikenteen alueet on suunniteltava esimerkiksi rakennusten rajaamina siten, etteivät ne hallitse tontin näkymiä ulospäin. Varastointi, liikenne ja pysäköinti pyritään järjestämään siten, että ne ovat katunäkymässä toissijaisia pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen nähden.

Kullakin tontilla on yksi tonttiliittymä, jonka leveys on 6-10m. Korttelissa 3050 sallitaan kaksi liittymää Zatelliitintielle.

4.32 Tontin 3050 Liikennejärjestelyt

Yleisten liikennejärjestelyohjeiden lisäksi tonttia 3050 koskee erityinen ohjeistus tontin suuren koon ja erilaisen käyttötarkoituksen tuoman asiakasliikennemäärän vuoksi. Tontin syöttöliittymät tulee kohdistaa Zatelliitintien ja Jupiterintien risteykseen sekä tontin eteläpäässä rakennettuun Zatelliitintien liittymään. Liikennealueet tulee valaista hyvin. Keskeistä on kokoojaväylien ja kevyenliikenteen reittien valaisu, sekä opasteiden riittävä näkyminen myös pimeään aikaan.

Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne

Alueella on oltava turvalliset, yhtenäiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit. Julkinen liikenne tulee huomioida rakentamalla kevyen liikenteen yhteydet Zatelliitin eritasoliittymän alueen pysäkeille siten, että yhteyksistä tulee selkeät ja turvalliset.

Polkupyörille tulee varata merkittävien liiketilojen sisäänkäyntien läheisyyteen riittävät katokselliset pysäköintialueet, joista on selkeät, turvalliset, yhtenäiset ja opastetut yhteydet Rautatieaseman, Komeetantien ja Zatelliitin eritasoliittymien kevyen liikenteen alikulkuihin. Pysäköintialueella on oltava myös riittävästi paikkoja, joissa runkolukitusmahdollisuus.

Ajoneuvoliikenteen järjestelyissä tulee välttää risteämisiä kevyen liikenteen pääreittien kanssa. Risteämiskohdat tulee rakentaa hyvin havaittaviksi ja kevyelle liikenteelle turvalliseksi.

Henkilöautoliikenne

Liikenteenohjaus tulee piha-alueella olla selkeää ja väistämisvelvollisuudet osoittaa merkeillä tai hoitaa rakenteellisesti.

Pysäköintialueen suunnittelussa noudatetaan alan ohjeistusta ja yleisiä hyviä suunnitteluperiaatteita. Pysäköintialueen kokoojaväylät sijoitetaan etäälle sisäänkäynneistä. Pysäköintialue tulee jäsentää viherrakentein ja lumenläjitykselle varataan riittävä tila. Istutukset ja lumivarastointi tulee suunnitella siten, etteivät ne haittaa näkemiä.

Huoltoliikenne

Huoltoliikenteen operointi tulee kokonaisuudessaan tapahtua tontilla sille varatulla ja rajatulla omalla piha-alueellaan, jolla asiakasliikennettä on mahdollisimman vähän, eivätkä asiakkaat liiku jalan tai pyörällä. Huoltoliikennealue sijoitetaan syrjäisesti suhteessa asiakassisäänkäynteihin ja pääjulkisivuihin. Huoltoalue tulee rajata selkeästi esimerkiksi näkösuoja-aidalla tai kulkua estävillä istutusaltailla.

5. Rakennukset

5.1 Rakennusten massoittelu ja sijoittuminen

Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus sijoitetaan näkyvälle paikalle suhteessa liikennesuuntiin. Varastot, autokatokset ja mahdolliset muut talousrakennukset tulee suunnitella ulkomuodoltaan ja sijainniltaan alisteisiksi päärakennukseen nähden.

Rakennusten vähimmäiskorkeus ja sijoittuminen tontille on määrätty osalla tonteista, jotta alueen rakennettu luonne näkyy kauas. Kortteli- ja tontikohtaiset määräykset on esitetty taulukossa 2.

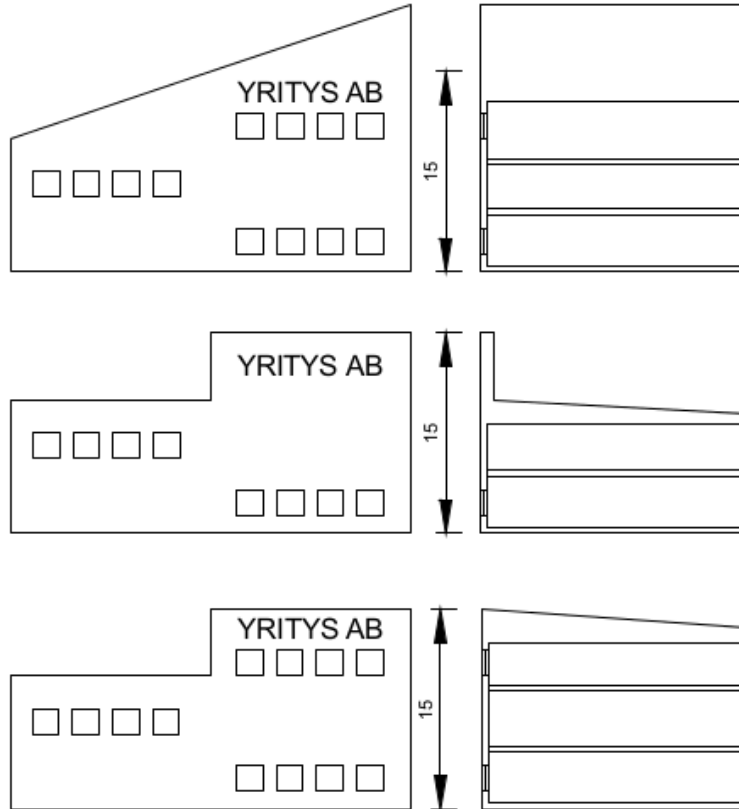
Kortteli/tontti	sallittu kerrosluku	minimikorkeus	sijoitusvaatimus
3050	3	12m	ei ole
3052, 3053	3	ei ole	ei ole
3054	2	ei ole	ei ole
3055 / 1-3	3	12m	on
3055 / 4	8	15m	on
3055 / 5-9	3	12m	ei ole

Taulukko 2. Kortteli- ja tontikohtaiset massoitteluvaatimukset.

Kortteleissa 3050 ja 3055 edellytetään vähintään 12 metrin julkisivukorkeutta vähintään 5 % matkalla rakennuksen piiristä, lukuun ottamatta tonttia 3055 / 4, jolla Pohjantielle näkyvillä julkisivuilla vähintään 15 metriä vähintään 10 % matkalla rakennuksen piiristä. Korkeus mitataan lopullisesta maanpinnan tasosta julkisivun ylimpään korkoon. Suunniteltaessa yli 30 m korkeaa rakennusta tai rakennetta tulee pyytää Finavian lausunto lentoesteluvan tarpeesta.

Komeetantien eteläpuolella suurella kauppatorilla korttelissa 3050 tilan ja toimintojen jäsentyminen on tärkeää. Tontin rakennukset ja istutukset tulee suunnitella ja sijoittaa niin, että ne liittyvät ympäröivään taajamarakenteeseen ja katutiloihin. Liiketilöiden turvallisesta saavutettavuudesta kevyen ja julkisen liikenteen keinoin on huolehdittava. Pohjantien ja Komeetantien suuntaan rakennuskorkeus kasvaa ja vastaavasti

Zatelliitintien suuntaan mittakaava pienenee. Tontille saa sijoittaa korkean, VT 4:n suuntaan näkyvän pylonin tai vastaavan rakenteen.



Kuva 2. Esimerkkejä rakennuksen massoitelusta, jolla julkisivun haluttu korkeus voidaan saavuttaa.

5.2 Julkisivut ja materiaalit

Päämateriaalin tulee olla ulkonäöltään sekä kestävyydeltään liikerakentamiseen ja alueen imagoon sopiva. Sopivia materiaaleja ovat esimerkiksi ulkokäyttöön tarkoitetut levytuotteet, siisti ja detaljoitu profiilipeltijulkisivu sekä useat julkisivujärjestelmät. Väreiltään julkisivujen tulee olla tässä ohjeessa esitettyä värikarttaa mukailevat.

Tumma ja vaalea väripaletti, joissa 8 sävyä kussakin, sekä sisäänkäyntien korostusvärit ohjaavat alueen julkisivuväritystä. Tulee määritellä rakennuksen pääväri ja aksenttiväri, joilla on keskenään näkyvä kontrastiero (tumma – vaalea). Julkisivu tulee jäsentää harkitusti niin, että pääväristä muodostuu yhtenäisiä pintoja. Aksenttiväriin osuus pääjulkisivuilla tulee olla 15–35% seinäpinta-alasta.

Lisäksi sisääntulojen ympäristön korostukseen voidaan käyttää pieninä kenttinä tiiltä, kuultokäsiteltyä puuta, corten-teräslevyjä tai esimerkiksi yritysten teemavärejä. Talovarusteet (räystäskourut, syöksytorvet, talotikkaat yms.), ovet ja ikkunat sekä katto voivat harkitusti poiketa näistä väreistä, mutta niiden tulee sopia rakennuksen ulkoasuun.

Yli 30 juoksumetrin mittaisella julkisivulla voidaan ohjetta soveltaa kuin kyseessä olisi usean kytketyn rakennuksen ryhmä.

Kattomuotoa, -materiaalia tai -kaltevuutta ei ole rajoitettu. Katon värin tulee mukailla tässä esitettyä tai olla materiaalille ominainen väri. Tontin rakennusten vesikattomateriaalin on kuitenkin oltava yhtenäinen, poislukien viherkatot, joita voidaan rakentaa samalla tontilla yhdessä muun katemateriaalin kanssa.



Kuva 3. Julkisivuväriyksessä hyväksytyjä värejä. Murrettuja, viileitä sävyjä.



Kuva 4. Esimerkki pihan puolen julkisivun jäsentelystä. Päämateriaalina siististi detaljoitu harmaa aaltopelti. Sisäänkäyntien korostuksena kuultokäsitelty lautaverhouskenttä. Zatelliintie 17.

5.3 Aidat, istutukset ja muut rakenteet

Tontin käyttöalueiden rajausta pyritään ensisijaisesti tekemään rakennusten sijoittelun, pihan pintamateriaalien käytön sekä istutusten keinoin. Tonttia rajaavaksi elementiksi suositellaan istutettua puu- tai pensasriviä tai pensasryhmiä lajityypillisin välimatkoin. Alueelle sopivia lajeja ovat keskikorkeat ja korkeat pensaat, kuten keskikorkeat angervot, aroniat ja kuusamat, sekä pystypuut kuten pylväskoivu, pylväshaapa ja pilaritervaleppä. Myös sellainen alue rakennusten ja tien välillä, johon ei sijoitu aita- tai istutuksia, pidetään hoidettuna, esimerkiksi nurmikenttänä.

Yritysalueella sallitaan tarpeen mukaan kahden tyyppistä aitaa: tonttia tai tontin osia reunustava raja-aita sekä ei-toivottuja näkymiä peittävä näkösuoja-aita. Aitatyypit tulee valita sen rajaamien toimintojen mukaan. Näkösuoja-aitaa vaativia toimintoja voivat olla esimerkiksi varastointi ja useat rakennus-, valmistus- ja huoltotyöt sekä jätehuollon astiat. Raja-aita voidaan rakentaa rajalle molempien tonttien omistajien suostumuksella tai rakennusvalvontaviranomaisen määräyksellä, muutoin kokonaan rakentajan tontin puolelle. Kadunvastainen aita rakennetaan aina kokonaan tontin puolelle.

Näkösuoja-aidan korkeus tulee olla 180-200cm ja aitapaneelin peittävyys vähintään 80%. Raja-aidan korkeus on 120cm ja peittävyys vähintään 30%. Yrityksen toiminnan edellyttäessä, kuten tuotteiden siisti esillepano tontilla tai rakennuksen julkisivussa, pienempi peittävyys voidaan hyväksyä. Aidan tulee olla viimeistelty, pelkistetty ja yhtenäinen. Pääasiallinen materiaali voi olla puu, metalli tai näiden yhdistelmä. Aita tulee perustaa maaperän vaatimalla tavalla kallistumisen välttämiseksi. Aita tulee kehystää vähintään ylä- ja alareunastaan esimerkiksi vesipellein, profiilein tai rimoin, suotavaa on myös jäsentely pystyrakentein. Aidan väriyksessä noudatetaan tontin muiden rakennusten värejä. Harmaan eri sävyt hyväksytään aidan väriksi kaikilla tonteilla.

Alueen viihtyvyyden ja turvallisuuden vuoksi piha valaistaan riittävästi, mutta ei ympäristöä häiritsevästi. Valaistuksen ensisijaisena kohteena ovat kulkureitit sekä päärakennus. Valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyn vaaraa, eikä häiritä liikennettä tai muita kiinteistöjä. Mainosten valot eivät saa olla kirkkaampia, kuin kulkureittien valaistus.

Tontin tai korttelin yritysten mainokset kiinnitetään ensisijaisesti rakennusten julkisivuihin tai julkisivun jatkeisiin irtokirjaimin. Mikäli näkyvyys kadun puolelle vaatii, voidaan tontille sijoittaa myös aitaan liittyvä tai muulla tavoin, esimerkiksi istutuksin, paikkaan maisemoitu enintään 10m korkea mainosrakennelma tai -laite. Lakanatyyppisiä mainoksia ei sallita. Korttelissa 3050 sallitaan myös yli 10 metriä korkea mainospyloni. Mainosrakenteen värin on oltava tontin muiden rakennusten mukainen.

6. Lähdeluettelo ja lisätietoa:

6.1 Lisätietoa

Kuntaliiton Hulevesiopas: www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/hulevesiopas

Kaapo-hankkeen aineisto Kempeleen yritysalueiden kehittämisestä:
www.kempele.fi/tyo-ja-yrittaminen -> Elinkeinoelämän kehittämishankkeet

Ruusa Degerman, kaavasuunnittelija, p. 040 1820 509, ruusa.degerman@kempele.fi
Suvi Jänkälä, arkkitehti, suvi.jankala@kempele.fi

6.2 Lähteet

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus Zatelliitin poikittaisyhteys / 2. vaihe
(28/10.02.03/2014)

Maankäyttö ja -rakennuslaki

Kempeleen kunnan rakennusjärjestys 2002

Kempeleen kunnan ympäristönsuojelumääräys 2014

Rakennettavuusselvitys, Pöyry 2016

Hulevesiraportti, Pöyry 2016

Kannen kuva sekä kuvat 1-6: Suvi Jänkälä



Kuva 5. Visualisointi Kempeleenportin liittymästä lähestyttäessä.



Kuva 6. Viitteellinen havainnekuva alueen rakennusten massoittelusta.



KEMPELE



KEMPELEEN ASEMAKAAVA

KESKUSTA / RISTISUO (101/003)
LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112/026)

TOINEN EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan kortteilla 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 33.12, 33.14, 33.42, 33.104, 33.107 ja 256/36 alueille.

Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa kortteli 3049-3055, 26150 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- P

Palvelurakennusten korttelialue.
- KME

Liikennepuiston korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vienväli kaupaa ja muun keskuksa-alueelle soveltumattomien kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskityksiä.
- KTY

Toimittajien korttelialue.
- LHK-1

Huoltoasema- ja liikennepuiston korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa huoltoasemaliikennepuiston rakennuksia ja myymäläliikennepuiston rakennuksia. Alueella sallitaan rakentaa kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskityksiä.
- VL

Lähiympäristöalue.
- ET

Yhdyskuntakeskustien huolto- ja palvelualueiden rakennusten ja tilojen alue.
- EMT

Mastotie.
- EV

Suojaväli.
- MT

Maatalousalue.
- VL

Ohjeellinen vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- RIS

Korttelin numero.
- 3040

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 6

Korttelin numero.
- LINNAKANGAS

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- III

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- tekn/vss 4000

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosluokanmittämittä korttelissa voidaan käyttää teknisten tilojen ja väestösuojien rakentamiseen sen estämättä mitä rakennusluokasta on määrätty.
- e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- e=0.30+var0.10

Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde rakennuspaikan pinta-alaan. Ensimmäinen luku osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosluvun osuuden ja toinen luku varastoitujen osuuden.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, joka on aidattava.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Isutettava alueen osa.
- Säilytettävä/luokiteltava puurvi.
- Katu.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Sähkölinjat varten varattu alueen osa.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Maanalaista sähkölinjoja varten varattu alueen osa.
- Muuntajan vaara-alue.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Alueelle on rakennettava meluste.
- 1 ap/50 kym2

Merkintä osoittaa kuinka monta liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosluokanmittä korttelissa on rakennettava yksi autopaikka.
- Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
- Ajoneuvoliikenteen meluvälikäytävä.
- Alueella rakennusten ulkoisesta ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemuodon vastaan on oltava vähintään 35 dB.
- Raideliikenteen melualue. Alueella rakennusten ulkoisesta ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemuodon vastaan on oltava vähintään 35 dB.
- Rautatieliikenteen tärinävaikutusalue.
- Alueella saatava esiintyä rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä, joka voi heikentää asumisviihtyvyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.

- 14

Indeksi osoittaa, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkaohjasta perustamisselvityksiä.
- 21

Indeksi osoittaa, että pintavedet on viemäritäyttöä autopaikoitus- ja katualueilta ja johdettava tiivistä pukeissa pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa maanalaista tilaa.
- 22

Indeksi osoittaa, että korttelialueella on valittu 4:n puolesta rakennuksen ulkoisesta ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemuodon vastaan oltava vähintään 30 dB(A).
- 37

Indeksi osoittaa, että korttelialueella rakennettuja / rakennettavia yhteisiä katutaluita käytettäessä ei lasketa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusluokan.
- 49

Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa merkityksellään seudullista, yli 10 000 kerrosluokan erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskityksiä. Kaupan toteuttamisen ajaksi tulee sopia muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikennemuotojen toteuttamisen. Korttelialueella saa sijoittaa yhteensä korkeintaan 3999 kerrosluokan päivittäistavarakaupan myymäläliikennepuiston.
- 50

Indeksi osoittaa, että korttelialue sijoittaa Oulun seudun laatuvaikutuksen, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutuksesta korkeatasoisia ja vetovoimaisia tasapainotettuja, kevyen liikenteen huomioita ja ympäristörakennettuja. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valitsemalla avustavien jalkaväijien ja viheralueiden. Laatuvaikutuksen varmistamiseksi on järjestettävä hyvät ja turvalliset kaverit ja portit olosuhteet ja yhteiset jalkaväijien ja viheralueiden. Rakennusluokan sijoittaminen tulee sisällyttää ympäristösuunnitelmaan, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
- 51

Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevat sähköverkon osat korvataan maakaapelin ja tarvittavat muuntamotilat rakennetaan alueen toteuttamisen yhteydessä.
- 52

Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitseva runkoviemärin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä.
- 53

Indeksi osoittaa, että vettä läpäsäätämättä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysantridien, -alttien tai -säiliöiden mitoitustavallisuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisesta satasta vettä läpäsäätämättä pinnasta. Viivytysantridien tulee sijaita 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivirta. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluokan sijoittaminen tulee sisällyttää hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelmaan, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaisluvat.
- 54

Indeksi osoittaa, että puistoalueelle voidaan sijoittaa ympäristöä, hulevesiä ja maanalaista, joka tulee hyväksyttävä puisto- ja ympäristösuunnitelmaa.
- 55

Indeksi osoittaa, että korttelialueella ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- 56

Indeksi osoittaa, että korttelialue sijaitsee vaarallisten aineiden kuljetusreitillä väitännässä läheisyydessä. Alueella ei saa sijoittaa vaikkei evakuoitavia huoltotilaa. Rakennusluokan sijoittaminen tulee sisällyttää kemikaalikuljetuksista aiheutuvien riskitekijöiden huomioita.
- 59

Indeksi osoittaa, että tontilla sijaitseville teknisten aluevarustusten huoltokentille on otava esteetön pääsy.
- 63

Indeksi osoittaa, että korttelialueella on laadittu rakennustapaohjeet. Ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia.
- 64

Indeksi osoittaa, että korttelialueella ei saa sijoittaa vähittäiskaupan liikerakennuksia.

Asemakaava-alueella rakennettavat jäivät korttelialueen osat, joita ei käytetty ajotoina eikä pysäköintin, on todittava puomiosastoissa kunnossa. Rakennusluokan yhteydessä on esitetty rakennuspaikkaa koskeva pohjavesialue ja istutusalue, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, jolla on voimassa pohjaveden suojelu (VL 3.2) ja piirustusta koskeva kielto (VSL 173). Pohjavesialueella ei sallita sellaista uutta teollisuutta tai siltä viennettävää toimintaa, jossa valmistuksen, varastoinnin tai käytännön toiminnassa pohjaveden vaarantava kemikaaleja tai muita aineita. Alueella sijaitsevat toiminnat eivät saa vaarantaa pohjaveden laadua tai määrää. Ennen pohjaveden laadun tai määrän määrittämistä vaaditaan hankkeen rahoittajien on pyydettävä pohjavesien suojelusta vastaavilta paikallisilta (Oulun seudun ympäristötoimi) ja alueellisilta (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus) ympäristöviranomaisilta lausunto ja selvitys hankkeen mahdollisesti esittämä luvan tarve.

Rakennuksia tontille sijoitettaessa on huomioitava pelastustien rakentaminen ja merkitseminen.

Sähköjakeluverkkoon kuuluvia linjoja ja muuntamotiloita voidaan rakentaa puistoalueella, mutta korttelien sisäinen sähköjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Puistoalueella saa sijoittaa muuntamotiloita ja sähköjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Suunnittelun tulee sisällyttää Oulun seudun laatuvaikutuksen, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutuksesta korkeatasoisia ja vetovoimaisia tasapainotettuja, kevyen liikenteen huomioita ja ympäristörakennettuja. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota valitsemalla avustavien jalkaväijien ja viheralueiden. Laatuvaikutuksen varmistamiseksi on järjestettävä hyvät ja turvalliset kaverit ja portit olosuhteet ja yhteiset jalkaväijien ja viheralueiden. Rakennusluokan sijoittaminen tulee sisällyttää ympäristösuunnitelmaan, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.

Yli 30 metrin merenpinnan yläpuolelle ulottuvan maston, tuulivoimalan, nosturin, valaistuksen, radion tai muun laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamisesta tulee pyytää asianomaisen linjalikennealueen tarjottava lausunto lentoesteluun tarpeesta (linaluokki 158 §).

Pohjakaava: vesistö 16.11.2014, maasto ja se on laadittu VML 5.4:n mukaisesti maastokartasta.

Peto 2010
Maastokartta 2010

Maastokartan muutosnumero 10.5.2019

KEMPELEEN KUNTA KAUOTUKSEN PALVELUKESKUS 80400 KEMPELE		LITE
RISTISUO 101/003 LINNAKANGAS 112/026, asemakaavan muutos ja laajennus		Kaavakartan: 29.12.2016 22.8.2017
TOINEN EHDOTUSVAIHE		Mittakaava: 1:2000
Kaavapöytä	Katja Mäkelä	Ohjeellinen ja arvioitu toteutusaika: 2017-2018
Tuettujen alustusten	Katja Mäkelä	Laatimisen alustuksen (Jouko Mäkelä): 2017-2018
Pöytäkirja	13.06.2017	Järjestyksen pöytäkirja: 2017-2018
601	13.06.2017	2017-2018

Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016
Kunnanhallitus	§ 225	19.06.2017

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN /
ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS / ASEMAKAAVAN
2-EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN/2-VAIHEEN
ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN ASETTAMINEN
UUELLEEN NÄHTÄVILLE**

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 Zateelliitin 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, Zateelliitin eritasoliittymän kohdalle, taajaman pohjoispuolelle. Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksessa on esitetty pitkän tähtäimen tavoitetilä, 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 keskustaaajamaan tulee uusi poikittaisyhteys junaradan ja valtatie 4:n alitse. Uusi poikittaisyhteys ja 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 nurkassa, 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 osallispyyntö 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, vuoden 2006 yleissuunnitelman mukaiset katulinjaukset Komeetantiestä pohjoiseen sekä uuden radan alituksen ja Jupiterintien väliin jäävä, taajaman yleiskaavassa uuden asemanseudun keskustatoimintojen alueeksi (C-1) merkitty alue, jonka tarkempaan suunnitteluun palataan tulevilla asemakaavahankkeissa.

Saadun suullisen palautteen mukaan asemakaava-aluetta on luonnosvaiheessa laajennettu hieman Zatelliitin eritasoliittymän itäpuoliselta osalta siten, että Kokkokankaantie ja sen länsipuolinen, eritasoliittymän viereen jäävä alue tulevat suunnittelualueeseen. Tämä alue on merkitty asemakaavaluonnoksessa palvelurakennusten korttelialueeksi (kortteli 3052, P) nykyisen toiminnan mukaan, ja rakentamista sallitaan kahteen kerrokseen tehokkuusluvulla $e = 0.25$. Palvelurakennusten tonttia on laajennettu nykyisistä kiinteistörajoista hieman pohjoiseen Zatelliitin eritasoliittymän alle jäävän alueen korvaamiseksi. Kunnan omistuksessa oleva maa-alue siitä pohjoiseen on kaavaluonnoksessa myös samalla, palvelurakentamisen sallivalla kaavamerkinnällä.

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

Kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä parannetaan asemakaavaluonnoksessa 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 molemmiin puoliin. Ratasillan länsipuolelle tulee uusi yhteys radan länsireunaan pitkin nykyiselle asemalle, ja tämän pohjois-eteläsuuntaisen väylän puolivälistä myös uusi poikittaisyhteys puistoalueen poikki Sepäntien itäpäähän ja sitä kautta nykyiseen Eteläsuomentien kevyen liikenteen alitukseen. Nykyisessä

asemakaavassa Vältien pohjoispäästä alkavaa, puiston läpi johtavaa kevyen liikenteen väylää jatketaan kaavaluonnoksessa edelleen Zatelliitintien uuteen linjaukseen saakka.

Asemakaavaluonnoksessa Zatelliitintien uuden linjauksen eteläpuolelle 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 Zatelliitintien 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).

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

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Zatelliitin poikkiyhteyttä koskeva asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista 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 Zatelliitin poikittaisyyhteyttä koskevan asemakaavaluonnoksen.

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, Museovirastolta, 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 vyöhykemerkinnällä tavoiteltiin

liikkumavaraa kunnan kaavoitukselle ja kilpailuviraston edellyttämiä vaihtoehtoisia paikkoja kaupalle. Vyöhykemerkinällä (kma) tavoitettiin yleispiirteisyys ja joustavuus kaupan mitoitukseen. Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoitukseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen 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 suunnitteluvalla laadittamassa 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 Zateeliitin 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 kaavamuutosalueen 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 vaiheessa 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. Planeettatien 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. Merkinän selitys on "Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueelle soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä." Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoitukseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana. Kempeleen kaupan mitoitusta 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 poikittaisyhteyden uuteen liikenneympyrään. Liikenneympyrästä pohjoiselle liikealueelle johtava

katu nimetään Linnunradaksi ja uusi eritasoliittymä Kempeleenportiksi. Alueen keskeinen puistoalue VT4:n länsipuolella, Komeetantien molemmiin puolin nimetään Zatelliitinpuistoksi. Kaavamuutosalueen läntisin, 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 Zatelliitin 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 Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavaehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL

Zatelliitin 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 palataan 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 yleispätevämmiin (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 yhtäaikaista rakentamista. 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 suunnittelualuerajaus.

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 näkyy kaavaprosessissa kumottava asemakaava KTY-korttelivarauksineen.

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 diagonaaliviivalla ja kehystettynä korttelinrajaa pitkin. Näiden toisen vaiheen käsittelyyn jäävien korttelien 3050 ja 3052 yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Nämä korttelit ja niiden merkintöjen selitykset on esitetty ilman väritäyttöä ja yliviivattuna esityslistan liitekartalla (LIITE 9).

Ensimmäisen vaiheen hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jäävät kauppa- ja huoltoasemakorttelit 3050 ja 3052, joiden osalta edetään uuteen 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 edennyt 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 tarkoitus 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 yliviivattu joitakin maakuntavaltuuston hyväksymiä kohtia.

Maakuntakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen pidettiin Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n viranomaisneuvottelu 14.4.2016, jolloin käsiteltiin myös Zatelliitin alueen kaupan mitoitusta ja laatua. Neuvottelussa todettiin, että Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaava voi edetä toiseen ehdotusvaiheen kuulemiseen ennen taajaman osayleiskaavan hyväksymistä. Korttelin 3050 kauppantontista 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. Komeentantien pohjoispuolinen korttelialue on laajentunut taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelun 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.

KHALL

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys / 2.vaihe on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2016 - 27.1.2017. Kuulemisaikana saatiin 8 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta. Lisäksi Kempeleen kunnan valiokunnat ottivat kaavaehdotukseen kantaa kokouksissa pidetyn esittelyn pohjalta. Yksittäisiltä maanomistajilta ei tullut muistutuksia.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun kaupunki kiinnittivät lausunnoissaan erityisesti huomiota kaupallisten selvitysten puutteeseen. Ramboll on laatinut Zatelliitin asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen koko kunnan aluetta koskevan kaupallisen selvityksen. Lisäksi Aleksi Nivala Oulun yliopiston maantieteen laitokselta on laatinut paikkatietopohjaisen saavutettavuusanalyysin, jossa tutkittiin Kempeleen potentiaalisten kauppapaikkojen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Molempien selvityksien tulokset puoltavat Zatelliitin asemakaavaehdotuksen mukaista ratkaisua, jossa maakuntakaavassa osoitetun kaupallisten palveluiden kehittämisalueen (kma) sisällä vähittäiskaupan toiminnot keskitetään Komeetantien eteläpuoleiselle kauppatorille. Asemakaavaehdotukseen on kuitenkin tehty kaupallisten toimintojen osalta tarkentavia merkintöjä saatujen lausuntojen pohjalta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota myös melu- ja tärinäkysymyksiin. Asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu kesäkuun alussa valmistuneen Taajaman osayleiskaava 2040 tärinäselvityksen tulosten perusteella. Väärälänperän asuintonttien osalta tehtiin meluselvitys, jonka tulosten perusteella alueen meluarvot ylittävät valtioneuvoston ulkomelun ohjearvot eikä meluhaittojen vähentäminen ole mahdollista ilman erittäin merkittävää melusuojasta. Tästä johtuen asuinrakennusten korttelialue päätettiin jättää pois uudelle nähtäville asetettavasta asemakaavaehdotuksesta.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelun järjestämistä. Viranomaisneuvottelu pidettiin 8.6.2017.

Oulun kaupunki ja Pohjois-Pohjanmaan museo kiinnittivät huomiota myös asemakaava-alueen sijaintiin Oulun seudun laatuikäytävän alueella. Pohjois-Pohjanmaan museo huomautti autopaikkavelvoitteesta mahdollisesti aiheutuvista merkittävistä vaikutuksista taajamakuvaan. Asemakaavaehdotuksen tarkistamisen yhteydessä on laadittu rakennustapaohjeet, joilla ohjataan sekä kauppatorin että Komeetantien pohjoispuolen yritystonttien rakentamista siten, että lopputuloksena olisi korkea tasoinen ja näyttävä yritysalue. Kauppatorin autopaikkavelvoite on poistettu kaavamääräyksistä.

Lisäksi saatiin Oulun Seudun Sähköltä ja Kempeleen Vesihuolloilta teknisiä tarkistuksia edellyttäneet lausunnot.

Valiokuntien ohjaus on otettu uudessa asemakaavaehdotuksessa huomioon jättämällä Väärälänperän asuinkorttelit pois ehdotuksesta.

Toisen ehdotusvaiheen palautteen edellyttämät muutokset on esitetty kaavakartalla, toisen ehdotusvaiheen vastineissa sekä tarkistetussa kaavaselostuksessa, jotka ovat esityslistan liitteinä. Kokousliitteinä ovat myös ote ajantasakaavasta, rakentamistapaohjeet sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat siinä määrin merkittäviä, että Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus on syytä asettaa uudestaan nähtäville.

Kaavoittaja:

Zatelliitin toisen vaiheen uudessa ehdotuksessa suunnittelualan pinta-ala on noin 69 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu-, viher- ja liikenne-alueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille.

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen mukaiset vastineet 14.12.2016 - 27.1.2017 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen ehdotusvaiheen asemakaavan muutos ja laajennus asetetaan uudelleen nähtäville kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet ja asettaa uudelleen nähtäville Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys 2. ehdotusvaihe uudelleen nähtävillä olleeseen ehdotukseen

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)

Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051 ja Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat toisessa vaiheessa korttelit 3050 ja 3052–3055 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävänä 28.6.2017 - 16.8.2017.

Kuulemisaikana saatiin:

- 4 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- Kempeleen palveluvaliokunnan kannanotot kaavahankkeeseen kokouksissa tehdyn esittelyn pohjalta
- 1 kirjallinen muistutus Esikoislestadiolaiset Ry:ltä

Oulun seudun sähkö, Elisa ja Kempeleen vesihuolto ilmoittivat sähköpostitse, että eivät näe tarpeelliseksi esittää lausuntoa. Oulun seudun sähköön esittämät sähköpostitse lähetetyt kommentit muuntamoiden sijainneista on otettu huomioon.

Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun kaupunki / Yhdyskuntalautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen palveluvaliokunta

Vastineet

Seuraavilla sivuilla on esitetty saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet.

Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet 23.8.2017 (§ xx).

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

17.8.2017

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus

kirjaamo@kempele.fi (sähköisesti)

Lausuntopyyntö 26.6.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS 2. EHDOTUSVAIHE

Zatelliitin alueen 13.6.2017 päivätty toinen asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Toisessa kaavaehdotuksessa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 27.1.2017 antama lausunto sekä 8.6.2017 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa esiin tuodut asiat. Selvityksiä ja perusteluita on täydennetty, ja selvitysten perusteella on tehty muutoksia asemakaavaehdotusaineistoon, esim. poistettu uusi asuinrakennusten korttelialue A. Asemakaavaehdotuksen maankäyttö on pääosin Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevien maakuntakaavojen ja sekä Kempeleen Taajaman osayleiskaavaluonnoksen 2040:n mukaista.

ELY-keskus kiinnittää asemakaavaehdotuksessa huomiota seuraaviin kohtiin:

Kaavaehdotuksen suhde Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavaan

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava sallii vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle (kma) suuryksiköille 80 000 k-m² (ei sisällä Zeppeliiniä). Selvitysten perusteella kma-alueella on olevia suuryksiköitä noin 17 000 k-m², joten maakuntakaava sallisi vain 63 000 k-m² uutta kerrosalaa koko kma-alueelle. Asemakaavassa on osoitettu 70

POHJOIS-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Kutsunumero 0295 038 000
www.ely-keskus.fi/pohjois-pohjanmaa

PL 86
90101 OULU

Veteraanikatu 1
90130 OULU



Kempeleen kunta | Asemantie 1 | PL 12, 90441 Kempele | puh. (08) 5587 2200 | faksi (08) 5587 2298 | www.kempele.fi

000 k-m² uutta kerrosalaa suuryksiköille, mikä ylittää 7000 k-m² maakuntakaavassa osoitetun määrän. Selostuksen mukaan kma-alueella ei ole tarkoitus lisätä enempää suuryksiköiden kerrosalaa. ELY-keskuksen mielestä em. ylitystä maakuntakaavasta ei voida pitää merkittävänä.

Maakuntakaava sallii kma-alueelle vain tilaa vaativan (tiva-) kaupan suuryksiköitä. Asemakaavaehdotuksen määritelmä on väljempi ja jättää liikaa tulkinnan varaa sille, mikä on keskusta-alueille soveltumatonta kauppaa. Asemakaavan tulisi olla yksiselitteinen (esim. KME-kaavamääräys muotoa "Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä."). Mikäli asemakaava sallisi vain tiva-kaupan suuryksiköt, sitä voidaan pitää maakuntakaavan mukaisena. Tiva-kaupan määrittely on myös vakiintunut.

Uuden MRL 71 c §:n mukaan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Lain perusteluiden mukaan muukin sijainti voi olla perusteltua, mutta kaupan palvelujen saavutettavuus tulee aina ottaa huomioon. Asemakaavan kaupallisten palvelujen saavutettavuutta on selvitetty kattavasti ja voidaan sanoa, että se on otettu riittävästi huomioon. Mikäli asemakaavan lähtökohtana on ainoastaan tiva-kaupan sijoittaminen alueelle, niin selvitysten perusteella voidaan katsoa, että tiva-kaupan sijoittaminen Kempeleen keskustan ulkopuolelle on perusteltua. Ratkaisu on myös maakuntakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin 1.5.2017 ja siitä poistettiin 71 e § ("...asemakaavamääräykset voivat koskea vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen."). ELY-keskuksen mielestä kaupan, kuten minkä tahansa muun toiminnon, laatua ja kokoa voidaan edelleen rajoittaa kaavamääräyksillä, mikäli se on tarpeen esim. haitallisten vaikutusten lieventämiseksi. Lisäksi esim. suuryksikön sijoittaminen MRL 71 c §:n perusteella keskusta-alueen ulkopuolelle voi edellyttää asemakaavassa annettavia rajoituksia kaupalle.

Huoltoasema

Kaavaehdotuksessa on osoitettu huoltoasemalle paikka pääkäyttötarkoitukseltaan toimitilarakennusten korttelialueelle KTY erillisellä lh-rakennusala merkinnällä. KTY-korttelialueella on voimassa lisäksi indeksi -64, joka kieltää vähittäiskaupan rakennuksen sijoittamisen alueelle. Indeksillä jätetään rakennuslupavaiheeseen arvioinnin siitä, mitä ja kuinka paljon oheistuotteita huoltoasemalla voidaan myydä ilman, että se laskeetaan vähittäiskaupaksi. Kempeleen taajaman yleiskaava 2040:n toisessa kaavaluonnoksessa alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan huoltoasema-alueena (LH). Koska tekeillä olevassa taajamayleiskaavassa on osoitettu ko. alueelle huoltoasematoimintoja, tulisiko alue osoittaa myös asemakaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan huoltoaseman korttelialueena LH, jolle on määrätty oma rakennusoikeutensa?

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus toteaa, että asemakaavoituksen tulee lähtökohtaisesti perustua voimassa olevaan yleiskaavaan. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ohjausvaikutus sekä asemakaavan pohjaksi laaditut kaupalliset selvitykset huomioon ottaen asemakaavaehdotuksen voidaan katsoa soveltuvien osin täyttävän yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaava-

ehdotus on luonnoksena nähtävillä olleen taajamaosayleiskaavan mukainen eikä se em. seikat huomioon ottaen aiheuta haittaa vireillä olevalle Kempeleen taajaman osayleiskaavoitukselle.

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Taina Törmikoski

LIITE

Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä

TIEDOKSI

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

Yhteystiedot

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäyttöryhmä
Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski, puh. 0295 038 428
Alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine, puh. 0295 038 432

Vastine:

KME-korttelialueen kaavamääräystä muutetaan ELY-keskuksen esittämällä tavalla tulkinnan helpottamiseksi. Muutosesitys vastaa kaavamuutosta koskevassa rakennustapaohjeessa esitettyä määritelmää kaavan tarkoituksen mukaisesta käyttötarkoituksesta kyseisellä korttelialueella.

Korttelin 3052 tontille 1 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen. Kyseisellä tontilla olevan indeksimääräyksen 64 perusteella on kielletty sijoittamasta alueelle vähittäiskaupan liikerakennuksia, mistä johtuen alueelle ei voida sijoittaa rakennusta, jonka pääkäyttötarkoituksena on vähittäiskaupan harjoittaminen. Kempeleen kunnan käsityksen mukaan tämä ei tule estämään huoltoasematoiminnalle ominaista pienimuotoista oheistuotteiden myyntiä. Käsillä olevan kaavan tarkoituksena ei siis ole sallia kyseiselle tontille varsinaisen kaupan myymälärakennuksen rakentamista tai mittavaa myymälätoimintaa huoltoaseman yhteyteen, sillä kaupalliset toiminnot halutaan keskittää Komeetantien eteläpuolella sijaitsevalle kauppatorille. Korttelin 3052 tontti 1 on osoitettu asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksessa nimenomaisesti KTY-merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen. Kaavan tarkoituksena on osoittaa mahdollinen paikka huoltoasemalle, mikäli uuden huoltoaseman rakentamiselle ilmenee tarvetta. Samalla ei kuitenkaan ole tarkoituksena sulkea pois muuta mahdollista toimitilarakentamista kyseiselle tontille. Näin ollen Kempeleen kunta ei näe tarpeelliseksi muuttaa nähtävillä olleen kaavaehdotuksen merkintöjä tältä osin.



2. Pohjois-Pohjanmaan liitto

17.8.2017

Viite: Kempeleen kunnan lausuntopyyntö 19.6.2017

Asia: Lausunto Kempeleen Zatelliitin poikittaisyhteyden 2. ehdotusvaiheen uudelleen kuulemisesta

Kempeleen kunta
kirjaamo@kempele.fi

Kempeleen keskustaajaman pohjoispuolelle sijoittuva Zatelliitin alueen asemakaava on edennyt kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa vuosina 2013-2014 mahdollistettiin Seinäjoki-Oulu pääradan perusparrannustyön tasoristeysten poistoon liittyvä pääradan alitus ja Zatelliitin eritasoliittymän suunnittelun eteenpäin vieminen. Toiseen, kaupallisia alueita sisältävään vaiheeseen edettiin, kun Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman. Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 on myös etenemässä luonnoksena uudelleen nähtäville. Kaavahankkeiden viranomaisneuvottelut pidettiin 8.6.2017. Alueella voimassa oleva Oulu seudun yleiskaava 2020 on neuvotteluissa todettu vanhentuneeksi mm. maakuntakaavassa osoitetun eritasoliittymän osalta.

Zatelliitin toinen vaihe asetettiin uudelleen nähtäville ensimmäisen kuulemisen ja viranomaisneuvottelun palautteen pohjalta. Toisessa kaavaehdotuksessa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan liiton aiemmin antama palaute, ja selvityksiä ja perusteluja on täydennetty. Toisessa asemakaavaehdotuksessa vaikutuksiltaan merkittävin alue on edelleen osoitettu merkinnällä KME, liikerakennusten korttelialue. Kortteliin voidaan sijoittaa tilaa vievää kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueille soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Korttelialueelle kohdistuvia indeksejä on tarkistettu siten, että alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä (-55), ja kortteliin on laadittu rakentamistapaohje vuonna 2016 järjestetyn kontinluovutuskilpailun pohjalta. Korttelin rakennusoikeus on edelleen 70 DM9 km2. Alueen liikenteelliset reunaehdot ovat muuttuneet merkittävästi Zatelliitin kaavamutoksen aloitushetkestä, kun radan alitus on valmistunut, Kempeleen rautatieasema on otettu käyttöön henkilöliikenneasemana ja uutta eritasoliittimää rakennetaan. Saavutettavuuden kannalta Zatelliitin alue on kehittyvien liikenneyhteyksien äärellä, ja Kempeleen yhdyskuntarakenteen tiivistyessä myös joukkoliikenteellä on edellytyksiä kehittyä.

Kempeleessä on voimassa kolme maakuntakaavaa, joista tämän asemakaavan suhteen merkittävin on 1. vaihekaava:

- maakuntavaltuuston 11.6.2003 hyväksymä Pohjois-Pohjanmaan maakuntaakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset 25.8.2006 päivätyllä päätöksellään.
- maakuntavaltuuston 2.12.2013 hyväksymä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntaakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 23.11.2015 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset 3.3.2017 päivätyllä päätöksellään.
- maakuntavaltuuston 7.12.2016 hyväksymä 2. vaihemaakuntaakaava, joka tuli voimaan 2.2.2017, kun hyväksymispäätöksestä ei tehty jätetty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ko. asemakaavan alueelle 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. Zatelliitin asemakaavaehdotus on maakuntakaavassa osoitetun Oulun seudun yhdyskunta- ja kaupan palvelurakenteen periaatteiden mukainen. Edellisessä kuulemisvaiheessa maakuntaliitto totesi lausunnossaan, ettei kaupan vaikutuksia oltu käsitelty riittävässä laajuudessa. Kuntakaavoituksen taustaselvityksiksi on laadittu *Kempeleen kunta / Kaupallinen selvitys* (14.6.2017) sekä *Kauppapaikkojen saavutettavuus ja ilmastovaikutukset Kempeleessä* (kesäkuu 2017), jotka perustelevat kaavaselvityksessä esitetyt kaupan vaikutukset riittävässä määrin. Maakuntakaavan suunnittelumääräys on näin ollen Zatelliitin toisessa asemakaavaehdotuksessa huomioitu riittävästi. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden mukainen, vaikka siinä esitetty rakennusoikeuden määrä ylittääkin maakuntakaavassa kma-alueelle määritellyn enimmäismitoituksen.

Käynnissä on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmas ja viimeinen vaihe. Kaupan ohjauksen lainsäädäntöpohja muuttui 1.5.2017 maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tultua voimaan. Muutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikkömitoitus kasvoi, ja keskustatoimintojen alueen enimmäismitoitus ja kaupan laatua koskevat määräykset poistettiin. Lakimuutoksen lähtökohdat otettiin huomioon 3. vaihemaakuntakaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineistossa, kun kauppaa koskevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkistettiin kaavaluonnokseen. Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen päivittäminen on käynnissä, ja sen on määrä valmistua syyskuussa 2017. Kaupan palveluverkkoa ei muuteta, mutta lakimuutoksen vaikutukset siihen arvioidaan, jäsenkuntien kaupan palveluverkon nykytilannetiedot päivitetään kunnista saadun tiedon mukaisiksi ja arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä päivitetään vuoteen 2040.

Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa Kempeleen Zatelliitin 2-vaiheen asemakaavaehdotuksen uudelleen kuulemisaineistosta.

POHJOIS-POHJANMAAN LIITTO



Ilpo Tapaninen
Vs. suunnittelujohtaja



Mari Kuukasjärvi
Kaavoituspäällikkö



POHJOIS-POHJANMAAN LIITTO / COUNCIL OF OULU REGION

Yhteistyökeskus Oulu, Keskustie 1, 90001 Oulu | Puh. 08 5587 2200 | Faksi 08 5587 2298 | www.pohjois-pohjanmaan.fi

Vastine:

Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunto ei aiheuta muutostoimenpiteitä hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen.



3. Oulun kaupunki / Yhdyskuntalautakunta



Oulun kaupunki
Yhdyskuntalautakunta

Ote pöytäkirjasta

Päivämäärä
15.08.2017

Sivu 2
18/2017

Zatelliitin ja Zeppelinin väliselle alueelle on maakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (kma). Maakuntakaavan merkinnällä osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Kaavamääräyksen mukaan koko Zatelliitti-Zeppelin -vyöhykkeen enimmäismitoitus on 80 000 kem².

Asemakaavaehdotukseen ja kaava-ainelstoon voi tutustua internetissä osoitteessa <http://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/asemakaavaehdotukset/zatelliitin-poikittaisyhitys/zatelliitin-2-vaihe.html>.

Oulun kaupungin lausunto

Kempeleen kunta on asemakaavoittanut Zatelliitin aluetta vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa hyväksytyt uudet poikittaiset kadut ja kevyen liikenteen yhteydet alkulkuineen 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 yhdyskuntarakenteeseen ja palveluverkkoon.

Kempeleen kunta on laatinut keväällä 2017 osana taajaman osayleiskaavatyötä koko kuntaa koskevan kaupallisen selvityksen. Selvityksessä on annettu suosituksia Kempeleen kaupan alueiden erilaisista rooleista. Selvityksen mukaan Zatelliitin alueen palveluiden ei tulisi kilpailla Kempeleen keskustan tai Zeppelinin palveluiden kanssa.

Oulun kaupunki katsoo, että Zatelliitin kaupallisessa kehittämisessä tulee ottaa huomioon myös laajemmat seudulliset vaikutukset. Zatelliitin uusilla kaupan palveluilla ei saa heikentää myöskään muiden läheisten keskusta-alueiden, kuten Oulunsalon tai Kaakkurin keskustan toiminta- tai kehitysedellytyksiä.

Oulun kaupunki pitää tärkeänä, että Zatelliitin asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään yksiselitteisesti maakuntakaavan mukainen. Asemakaavassa tulee ottaa huomioon läheisten keskusta-alueiden kehittämismahdollisuudet sekä kaupallisessa selvityksessä esitetyt suositukset. Siten asemakaavan kaavamääräyksissä tulee yksiselitteisesti kieltää keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen Zatelliitin alueelle.





Rakentamistapaohjeissa esitetyt kaupan rakentamista koskevat reunaehdot eivät ole juridisesti riittäviä. Asemakaavan tulee olla myös mitoitukseltaan enintään maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukainen. Näin asemakaava vastaisi paremmin Kempeleen tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan liiketilatarvetta (n. 44 000 kem2) vuoteen 2040 saakka.

Liitteet	-
Oheismateriaali	- Lausuntopyyntö asemakaavaehdotuksesta - Zatelliitin asemakaavaehdotus (2. vaihe)
Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta antaa Kempeleen kunnanhallitukselle edellä olevan lausunnon.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin. Asia tarkastettiin kokouksessa.
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen, puh. 044 703 1233
Täytäntöönpanotiedot	Ei muutoksenhakuoikeutta. Ote: Kempeleen kunta, ympäristöpalvelut/kaavoitus. Sähköpostitse kirjaamo@kempele.fi ja Ruusä.Degerman@kempele.fi

Vastine:

Oulun seudulla tavoiteltava kaupan palveluverkko on ratkaistu 1.vaihemaakuntakaavassa, jossa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus. Kempeleen kunnan kaupalliseen selvitykseen perustuvan vaikutusten arvioinnin perusteella on todettavissa, että Zatelliitin asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu ei tule aiheuttamaan merkittävää negatiivista vaikutusta Oulun keskusta- tai keskeisille kaupan alueille tai heikentämään esimerkiksi Oulunsalon ja Kaakkurin keskusten toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Zatelliitin asemakaavassa esitetty KME-korttelin 3050 mitoitus perustuu kuntakaavoituksen yhteydessä laadittuihin tarkempiin selvityksiin. Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto on viranomaisneuvottelussa 8.6.2017 sekä 17.8.2017 antamassaan lausunnossa todennut Zatelliitin asemakaavaehdotuksen ja siinä esitetyn mitoituksen olevan maakuntakaavassa osoitetun Oulun seudun yhdyskunta- ja kaupan palvelurakenteen periaatteiden mukainen. Maakuntakaavan suunnittelumääräys on huomioitu riittävästi eikä näin ollen ole tarpeen muuttaa nähtävillä olleessa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksessa esitettyä mitoitusta.



Ennen 1.5.2017 voimaan tullutta lakimuutosta (21.4.2017/230) asemakaavassa on voitu maankäyttö- ja rakennuslain 71 e §:n mukaan antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Tämän säännöksen nojalla on asemakaavassa voitu esittää liikekerrosalan määrä kaupan eri laaduille eli toimialoille, kuten päivittäistavarakaupalle, erikoistavaran kaupalle tai paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä 71 e § kumottiin. Säännöksen kumoamisesta huolimatta voivat asemakaavan sisältövaatimukset hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.

Zatelliitin asemakaavassa annetut kaavamääräykset ovat sitovia. Korttelissa 3050 on voimassa indeksi 63, jonka mukaan korttelialueelle on laadittu rakennustapaohjeet ja ohjeissa esitetyt määräykset ovat velvoittavia. Rakennustapaohje on ollut nähtävillä asemakaavaehdotuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeilla ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia kuten kaavamääräyksillä, mutta rakennustapaohje on laadittu täydentämään ja helpottamaan muun muassa KME-korttelialueeseen liittyvän kaavamääräyksen tulkintaa ja sisältöä. Ohjeessa esitetyistä vaatimuksista voidaan poiketa vain, mikäli rakennusluvan hakemisen yhteydessä esitettävässä suunnitelmassa on osoitettu muut toimenpiteet ja keinot, joilla saavutetaan ohjeessa esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos.

Rakennustapaohjeen kohdan 3.2. mukaan KME-korttelialueen kaavamääräyksen tarkoittamaksi, paljon tilaa vaativaksi kaupaksi, keskusta-alueille soveltumattomaksi erikoiskaupaksi tai muuksi keskusta-alueille soveltumattomaksi kaupaksi luetaan moottoriajoneuvojen sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Edellä esitetty määritelmä vastaa tilaa vaativan kaupan vakiintunutta määritelmää.

Kaavamääräyksen tulkinnan selkeyttämiseksi KME-korttelia koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon: ”Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä”. Muilta osin Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan lausunto ei aiheuta muutoksia hyväksyttäväksi esitettävään asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen.



4. Pohjois-Pohjanmaan museo

1(1)

OULU | Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto OUKA/5048/10.02.01/2013

14.08.2017

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 Kempele
kirjaamo@kempele.fi

Viite Lausuntopyyntö 26.6.2017

Asia Kempele, Zatelliitin poikittaisyhteys (Keskusta/Asemanseutu, Ristisuo, Honkanen/Kokkokangas, Linnakangas), asemakaavan muutos ja laajennus 2. ehdotusvaihe

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta, joka on asetettu uudelleen nähtäville 2. ehdotusvaiheen kuulemistavaksi. Suunnittelualue on muuttunut siten, että Saarelantien ei enää kuulu kaava-alueajaukseen. Uudelleen nähtävillä asetettavassa Zatelliitin asemakaavan ehdotuksessa osoitetaan Zatelliitin alueelle kaupallisia palveluita ja liikerakentamista sekä vireillä olevassa Taajaman osayleiskaavassa maisemallisesti tärkeinä alueina osoitetut avoimet peltoalueet.

Aikaisempaan vaiheeseen nähden suurkaupan korttelissa ei enää sallita päivittäistavara-liikkeiden sijoittamista muutosalueelle, mitä selkeyttää alueen kehityksenä eikä ole ristiriidassa Oulun seudun eteläisen yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Pohjoisen korttelin 3055 kulmaan on sallittu enimmillään 8-kerroksisen rakennuksen sijoittaminen peltoaukean kulmaan. Poikittaisyhteyden risteysalueen lounaiskulmaan, kortteliin 3050 on myös mahdollista sijoittaa enimmillään 5-kerroksinen liikerakennus. Uudet korkeat rakennukset tulevat erottumaan muuten alavassa maisemassa maamerkkeinä. Pohjoinen toimitilarakennus toimii porttina Zatelliitin alueelle ja 5-kerroksinen liikerakennus merkitsee risteysalueen mittakaavaltaan suuren liikekorttelin. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista esitetystä Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan muutoksesta eikä laajennuksesta.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Anita Yli-Suutala
Rakennustutkija

Vastine:

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei aiheuta muutostoimenpiteitä hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen.



5. Kempeleen palveluvaliokunta

Palveluvaliokunta

§ 3

15.08.2017

ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS/ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN ASETTAMINEN UUELLEEN NÄHTÄVILLE

51/10.02.03/2014

PALVK 3

Valmistelija: kaavasuunnittelija Ruusa Degerman, p. 040 182 0509.

Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville toisen ehdotusvaiheen kuulemista varten. 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, 33:42, 33:104, 33:107, ja 256:36 alueille. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 3049 – 3055 ja 26150. Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran nähtävillä 14.12.2016 - 27.1.2017. Suunnittelualue on muuttunut siten, että Saarelantie ei enää kuulu kaava-alueen rajaukseen.

Asemakaavahanke sijoittuu Kempeleen keskustaajaman pohjoisosaan, Eteläsuomentien (MT 847) ja Kokkokankaantien väliin. Zatelliitin 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 uudelleen nähtäville asetettavassa Zatelliitin asemakaavan toisessa ehdotusvaiheessa osoitetaan Zatelliitin alueelle kaupallisia palveluita ja liikerakentamista sekä osoitetaan vireillä olevassa Taajaman osayleiskaavassa maisemallisesti tärkeinä alueina osoitetut peltoalueet.

Palveluvaliokunnan ohjaus:

Palveluvaliokunta esittää, että kaavaehdotus viedään eteenpäin esitetyllä tavalla.

Vastine:

Palveluvaliokunnan ohjaus ei aiheuta muutostoimenpiteitä hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen.



Hei!

Tässä on kaksi muistutusta esitettyyn kaavaehdotukseen:

Asemakaavan muutosehdotus koskien Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

1. Mielestämme kaavassa tulisi sallia palvelurakennuksen toiminnan kannalta olennainen asuinrakentamismahdollisuus korttelissa 26150 tontilla 1. Asuinrakentamisen sijoittamisesta tontille edellytetään rakentajalta erillisten meluntorjuntasuunnitelmien esittämistä.

2. Mielestämme asuinrakentamisen rajaaminen olisi tehtävä kerrosalaperusteisesti palvelutontilla, jotta toimintamme vaatima tarkoituksenmukaisuus täyttyisi. Toimintamme kannalta on välttämätöntä mahdollistaa asuminen, esimerkiksi kiinteistönhoidon, valvonnan, keittiötoiminnan ja viikko-ohjelmien toteuttamiseksi.

Esitämme kaavassa sallittavan korttelissa 26150, tontilla 1 enintään 150 ka-m2 asuinrakentamiseen.

Valtatieltä tuleva melutason madaltaminen asuinrakentamisen ulkoalueiden edellyttämälle tasolle ratkaistaan siten, että asuinrakennusten oleskelupihat sijoitetaan Kokkokankaantien puolelle. Tällöin rakennuksen suojaava vaikutus ratkaisee Vt 4:ltä ja uudelta eritasoliittymältä aiheutuvan meluongelman, liitteenä olevan selvityksen mukaisesti.

liitteet: Perusratkaisu_Kokkokankaantien_puoleisella_asuinpihalla_päivämelualueet.pdf ja
Perusratkaisu_Kokkokankaantien_puoleisella_asuinpihalla_yömelualueet.pdf

Kaavaselostuksessa sivulla 38 todetaan:

"Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin myös mahdollisuutta sijoittaa palvelurakennusten korttelialueelle korkeintaan yksi kiinteistönhuollon kannalta välttämättömän asunto, mikä olisi tarkoittanut korkeintaan kolmea uutta asuntoa, mutta johtuen moottoritien melusta todettiin, valtionneuvoston ohjearvoihin pääseminen edellyttäisi todennäköisesti huomattavia melusuojauksen toimenpiteitä, joita ei voida kaavan tarkoitus huomioiden pitää tarkoituksen mukaisina. Tästä johtuen asemakaavalla ei tulla sallimaan palvelurakennusten korttelialueelle asumista."

Tämä on mielestämme ratkaistavissa myös rakenteellisin keinoin korttelin sisäisenä ratkaisuna.

Esikoislestadiolaiset Ry:n puolesta

Jaakko Kulju

Paikallistoimikunnan puheenjohtaja

Antti Laurila

Paikallistoimikunnan sihteeri



Vastine:

Esikoislestadiolaiset Ry on laatinut meluselvityksen, jossa on esitetty rakennusten sijoittelu korttelin 26150 tontilla 1. Selvityksen perusteella valtatieltä tuleva melutason madaltaminen asuinrakentamisen ulkoalueiden edellyttämälle tasolle on ratkaistavissa siten, että asuntoon liittyvät oleskelupihat sijoitetaan Kokkokankaantien puolelle.

Viranomaisneuvottelua varten laaditussa kaavaehdotuksessa esitettiin P-kortteliin indeksillä 62 määrättäväksi, että kyseisellä alueella kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan yksi asunto kiinteistöhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen rakentamisen kanssa. Asunnon käyttöön tulevat piha-alueet tulee suunnata poispäin melunlähteestä ja rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluselvityksellä, että asunnon oleskelualueille asetetut melun ohjearvot (klo 7-22 aikana 55 dB ja klo 22-7 aikana 45 dB) eivät ylitä.

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen lisätään indeksi 62, jonka sanamuotoa muutetaan muotoon: ”Indeksi osoittaa, että kullekin rakennuspaikalle saadaan *pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen yhteyteen* rakentaa korkeintaan yksi asunto kiinteistöhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, *mikäli ennen rakennusluvan hakemista laadittavilla meluselvityksillä voidaan osoittaa, että rakennusten tarkemmalla suunnittelulla ja sijoittelulla kyetään varmistamaan, että oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä (klo 7-22 aikana 55 dB ja klo 22-7 aikana 45 dB). Meluselvityksessä tulee huomioida erityisesti sekä moottoritieltä ja Kokkokankaantieltä aiheutuva melu.* Asunnon saa *ottaa* käyttöön aikaisintaan samanaikaisesti korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen *käyttöön* yhteydessä. Asunnon käyttöön tulevat piha-alueet tulee suunnata poispäin melunlähteestä.” Kyseisellä määräyksellä ei muuteta korttelialueen käyttötarkoitusta, sillä indeksillä sallitaan ainoastaan korttelialueen pääkäyttötarkoituksen kannalta välttämätön yksi asunto henkilökunnalle, mikäli voidaan osoittaa, että ohjearvot eivät ylitä. Kyseinen määräys ei kuitenkaan edellytä asunnon rakentamista, ja lähtökohtaisesti alueelle rakennetaan palvelurakennuksia, joissa ei ole asumista eikä asemakaavalla näin ollen tulla aiheuttamaan kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.



Kunnanhallitus	§ 111	22.04.2014
Kunnanhallitus	§ 199	01.09.2014
Valtuusto	§ 43	08.09.2014
Kunnanhallitus	§ 347	30.11.2016
Kunnanhallitus	§ 225	19.06.2017
Kunnanhallitus	§ 255	23.08.2017
Valtuusto	§ 84	04.09.2017

ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN / ZATELLIITIN POIKITTAISYHTEYS /ASEMAKAAVAN 2-VAIHEEN HYVÄKSYNTÄ

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 Zateelliitin 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, Zateelliitin 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 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 nurkassa, 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 osallispyyntö 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, vuoden 2006 yleissuunnitelman mukaiset katulinjaukset Komeetantiestä pohjoiseen sekä uuden radan alituksen ja Jupiterintien väliin jäävä, taajaman yleiskaavassa uuden asemanseudun keskustatoimintojen alueeksi (C-1) merkitty alue, jonka tarkempaan suunnitteluun palataan tulevissa asemakaavahankkeissa.

Saadun suullisen palautteen mukaan asemakaava-aluetta on luonnosvaiheessa laajennettu hieman Zatelliitin eritasoliittymän itäpuoliselta osalta siten, että Kokkokankaantie ja sen länsipuolinen, eritasoliittymän viereen jäävä alue tulevat suunnittelualueeseen. Tämä alue on merkitty asemakaavaluonnoksessa palvelurakennusten korttelialueeksi (kortteli 3052, P) nykyisen toiminnan mukaan, ja rakentamista sallitaan kahteen kerrokseen tehokkuusluvulla $e = 0.25$. Palvelurakennusten tonttia on laajennettu nykyisistä kiinteistörajoista hieman pohjoiseen Zatelliitin eritasoliittymän alle jäävän alueen korvaamiseksi. Kunnan omistuksessa oleva maa-alue siitä pohjoiseen on kaavaluonnoksessa myös samalla, palvelurakentamisen sallivalla kaavamerkinnällä.

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

Kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä parannetaan asemakaavaluonnoksessa 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 molemmiin puoliin. Ratasillan länsipuolelle tulee uusi yhteys radan länsireunaan pitkin nykyiselle asemalle, ja tämän pohjois-eteläsuuntaisen väylän puolivälistä myös uusi poikittaisyhteys puistoalueen poikki Sepäntien itäpäähän ja sitä kautta nykyiseen Eteläsuomentien kevyen liikenteen alitukseen. Nykyisessä asemakaavassa Vältien pohjoispäästä alkavaa, puiston läpi johtavaa

kevyen liikenteen väylää jatketaan kaavaluonnoksessa edelleen Zatelliitintien uuteen linjaukseen saakka.

Asemakaavaluonnoksessa Zatelliitintien uuden linjauksen eteläpuolelle 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 Zatelliitintien 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).

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

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Zatelliitin poikkiyhteyttä koskeva asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista 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 Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavaluonnoksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL § 111

Zatelliitin poikittaisyhteyden 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 poikittaisyhteyden 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, Museovirastolta, 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 vyöhykemerkinnällä tavoiteltiin liikkumavaraa kunnan kaavoitukselle ja kilpailuviraston edellyttämiä

vaihtoehtoisia paikkoja kaupalle. Vyöhykemerkinällä (kma) tavoitettiin yleispiirteisyys ja joustavuus kaupan mitoittamiseen. Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoittamiseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen 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 valittu.

Elinvoimavaliokunta (4.12.2013):

Palvelualuepäällikkö Petri Joro esitteli kaavaluonnoksen kokouksessa. Valiokunta katsoo, että Zateeliitin 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 kaavamuutosalueen 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 vaiheessa 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 laaditun yleissuunnitelman mukaisesti, ja mm. Planeettatien 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. Merkinän selitys on "Liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän kaupan, erikoiskaupan ja muun keskusta-alueelle soveltumattoman kaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä." Ympäristöministeriö ottanee kantaa maakuntakaavan mahdollistaman kaupan mitoitukseen ja kaupan toteutumisen seurantaan käynnissä olevan vahvistamismenettelyn aikana. Kempeleen kaupan mitoitusta 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 poikittaisyhteyden 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 läntisin, 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 Zatelliitin 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 Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavaehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL

Zatelliitin 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 liikenejärjestelmän toimivuutta, joten on toivottavaa, että asemakaava voidaan toteuttaa sovitussa aikataulussa Kempeleen kunnan ja liikenneviraston yhteistyönä. Kaupallisia palveluita koskien Oulun kaupunki edellyttää tilaa vaativan kaupan kokonaismoituksen pienentämistä, kaupan laadun ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen

tarkistamista sekä kaupallisten ja liikenteellisten kokonaisvaikutusten arviointia. Näihin palataan 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 yleispätevämmiin (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 suunnittelualuerajaus.

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 näkyy kaavaprosessissa kumottava asemakaava
KTY-korttelivarauksineen.

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 diagonaaliviivalla 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 yliviivattuna esityslistan liitekartalla (LIITE 9).

Ensimmäisen vaiheen hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jäävät kauppa- ja huoltoasemakorttelit 3050 ja 3052, joiden osalta edetään uuteen 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 edennyt 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 tarkoitus 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 yliviivattu joitakin maakuntavaltuuston hyväksymiä kohtia.

Maakuntakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen pidettiin Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n viranomaisneuvottelu 14.4.2016, jolloin käsiteltiin myös Zatelliitin alueen kaupan mitoitus ja laatua. Neuvottelussa todettiin, että Zatelliitin poikittaisyyhteyden asemakaava voi edetä toiseen ehdotusvaiheen kuulemiseen ennen taajaman osayleiskaavan hyväksymistä. Korttelin 3050 kauppatontista 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 pohjoispuolinen korttelialue on laajentunut taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelun 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 kuulemistä varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

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

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

KHALL

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Zatelliitin poikittaisyhteys / 2.vaihe on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2016 - 27.1.2017. Kuulemisaikana saatiin 8 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta. Lisäksi Kempeleen kunnan valiokunnat ottivat kaavaehdotukseen kantaa kokouksissa pidetyn esittelyn pohjalta. Yksittäisiltä maanomistajilta ei tullut muistutuksia.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun kaupunki kiinnittivät lausunnoissaan erityisesti huomiota kaupallisten selvitysten puutteeseen. Ramboll on laatinut Zatelliitin asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen koko kunnan aluetta

koskevan kaupallisen selvityksen. Lisäksi Aleksi Nivala Oulun yliopiston maantieteen laitokselta on laatinut paikkatietopohjaisen saavutettavuusanalyysin, jossa tutkittiin Kempeleen potentiaalisten kauppapaikkojen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Molempien selvityksien tulokset puoltavat Zatelliitin asemakaavaehdotuksen mukaista ratkaisua, jossa maakuntakaavassa osoitetun kaupallisten palveluiden kehittämisalueen (kma) sisällä vähittäiskaupan toiminnot keskitetään Komeetantien eteläpuoleiselle kauppatorille. Asemakaavaehdotukseen on kuitenkin tehty kaupallisten toimintojen osalta tarkentavia merkintöjä saatujen lausuntojen pohjalta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota myös melu- ja värinäkösymyksiin. Asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu kesäkuun alussa valmistuneen Taajaman osayleiskaava 2040 värinäselvityksen tulosten perusteella. Väärälänperän asuintonttien osalta tehtiin meluselvitys, jonka tulosten perusteella alueen meluarvot ylittävät valtioneuvoston ulkomelun ohjearvot eikä meluhaittojen vähentäminen ole mahdollista ilman erittäin merkittävää melusuojasta. Tästä johtuen asuinrakennusten korttelialue päätettiin jättää pois uudelle nähtävälle asetettavasta asemakaavaehdotuksesta.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelun järjestämistä. Viranomaisneuvottelu pidettiin 8.6.2017.

Oulun kaupunki ja Pohjois-Pohjanmaan museo kiinnittivät huomiota myös asemakaava-alueen sijaintiin Oulun seudun laatuikäytävän alueella. Pohjois-Pohjanmaan museo huomautti autopaikkavelvoitteesta mahdollisesti aiheutuvista merkittävistä vaikutuksista taajamakuvaan. Asemakaavaehdotuksen tarkistamisen yhteydessä on laadittu rakennustapaohjeet, joilla ohjataan sekä kauppatorin että Komeetantien pohjoispuolen yritystonttien rakentamista siten, että lopputuloksena olisi korkea tasoinen ja näyttävä yritysalue. Kauppatorin autopaikkavelvoite on poistettu kaavamääräyksistä.

Lisäksi saatiin Oulun Seudun Sähköltä ja Kempeleen Vesihuollolta teknisiä tarkistuksia edellyttäneet lausunnot.

Valiokuntien ohjaus on otettu uudessa asemakaavaehdotuksessa huomioon jättämällä Väärälänperän asuinorttelit pois ehdotuksesta.

Toisen ehdotusvaiheen palautteen edellyttämät muutokset on esitetty kaavakartalla, toisen ehdotusvaiheen vastineissa sekä tarkistetussa kaavaselostuksessa, jotka ovat esityslistan liitteinä. Kokousliitteinä

ovat myös ote ajantasakaavasta, rakentamistapaohjeet sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat siinä määrin merkittäviä, että Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen vaiheen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus on syytä asettaa uudestaan nähtäville.

Kaavoittaja:

Zatelliitin toisen vaiheen uudessa ehdotuksessa suunnittelualueen pinta-ala on noin 69 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee Ristisuon kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051, Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu-, viher- ja liikenne-alueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 33:12, 33:14, 33:42, 33:104, 33:107 ja 256:36 alueille.

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen mukaiset vastineet 14.12.2016 - 27.1.2017 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Zatelliitin poikittaisyhteyden toisen ehdotusvaiheen asemakaavan muutos ja laajennus asetetaan uudelleen nähtäville kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet ja asettaa uudelleen nähtäville Zatelliitin poikittaisyhteyttä koskevan asemakaavan toisen vaiheen ehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Zatelliitin yritysalueen laajennusta koskeva asemakaavaehdotus oli nähtävillä 28.6.2017 - 16.8.2017. Ehdotusvaiheen kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Suunnitelmasta saatiin neljä (4) lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta, Kempeleen palveluvaliokunnan kannanotto sekä yksi (1) tontin varanneen toimijan kirjallinen muistutus. Oulun seudun sähkö, Elisa ja Kempeleen vesihuolto ilmoittivat sähköpostitse, että eivät näe tarpeelliseksi esittää lausuntoa. Saatu ehdotusvaiheen palaute

ja niihin laaditut vastineet sekä tarkennettu kaavakartta ovat esityslistan liitteenä.

Lausunnon kaavamuutoksesta antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Oulun kaupunki / yhdyskuntalautakunta, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Kempeleen palveluvaliokunta. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjois-Pohjanmaan liitto totesivat kaavaehdotuksen perustuvan riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Pohjois-Pohjanmaan maakunta liitto totesi kaavaehdotuksen olevan maakuntakaavan periaatteiden mukainen. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus esitti kauppatontin kaavamääräystä muutettavaksi siten, että tontilla sallitaan vakiintuneen määritelmän mukaisesti tilaa vaativa kauppa ja jätetään pois tulkinnanvaraisempi määräys muusta kuin keskusta-alueelle soveltumattomasta erikoiskaupasta. Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta kiinni lausunnossaan myös huomiota kyseisen merkinnän tulkinnan varaisuuteen. Lisäksi Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta esitti rakennusoikeuden määrän laskemista ja katsoi hankkeen aiheuttavan merkittäviä muutoksia koko seudun yhdyskuntarakenteeseen ja palveluverkkoon. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

Viranomaisten lausuntojen johdosta KME-korttelin kaavamääräystä muutettiin muotoon "liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa tilaa vievän erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä". Korttelin 3052 tonttia 1 koskevaa lh-merkintää ei katsottu tarpeelliseksi muuttaa.

Kaava-alueen yhden tontin varanneen toimijan muistutuksessa esitettiin kiinteistöhuollon kannalta välttämättömän asunnon mahdollistavan merkinnän lisäämistä kaavakartalle. Muistutuksen johdosta kaavakartalle lisättiin indeksimerkintä 62.

Tehdyt muutokset on esitetty kaavakartalla, ehdotusvaiheen vastineissa, selostuksessa sekä rakennustapaohjeissa, jotka ovat kunnanhallituksen esityslistan liitteinä.

Palveluvaliokunta (15.8.2017 § 3):

Palveluvaliokunta esittää, että kaavaehdotus viedään eteenpäin esitetyllä tavalla.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 68,8 ha. Uutta asemakaavaa on 18 ha ja muuttuvaa asemakaava-aluetta 50,8 ha.

Hyväksyntäkäsittelyyn menevän asemakaavan pohjoispuolen yritystonttien ennakkomarkkinointi on aloitettu ja tonteille on useita alustavia varauksia. Kaavaehdotukseen perustuva Linnunrata - kadun katusuunnitelma on asetettu nähtäville 22.8.- 6.9.2017.

Kaavoittaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen vastineet, ja Kempeleen asemakaavan kortteleita 3040 (tontti 3), 3049 ja 3051 ja Linnakankaan korttelia 26150 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita koskeva asemakaavan muutos ja laajennus viedään kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 3050, 3052-3055 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

PÄÄTÖS:

Todetaan, että esteelliset Minna-Maaria Sipilä, Ahti Tahkola, Arto Tahkola ja Henriikka Pakarinen poistuivat esteellisinä (lähiomaisilla asiaan intressi) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösesitys hyväksyttiin.

KVALT § 84

Todetaan, että esteelliset Ahti Tahkola, Arto Tahkola ja Henriikka Pakarinen poistuivat esteellisinä (lähiomaisilla asiaan intressi) tämän asian päätöksenteon ajaksi

PÄÄTÖS:

Päätösehdotus hyväksyttiin.