

ASIANUMERO 852/10.02.03/2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
24.2.2020

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / ZATELLITIN LAAJENNUS

KESKUSTA / RISTISUO (101 / 003)



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.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003). Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Zatelliitin eritasoliittymän kohdalla valtatie 4 ja rautatien väliselle alueelle. Kaava-alueen tarkempi alustava rajausta käy ilmi sivulla 7.

Asemakaavan muutoksen kohteena ovat Ristisuon korttelit 3050, 3052, 3053, 3054 ja 3055 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja maatalousalueet.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen RN:o 5:319, 14:374, 14:0496, 14:596, 33:12, 33:14, 33:107, 33:116, 33:117, 33:118, 33:119, 33:120, 33:121, 33:122, 256:44, 256:46, 256:47, 256:48, 256:49, 256:50, 256:51, 256:52, 256:53, 256:54, 256:55, 256:56, 256:57, 256:58, 256:59.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kempeleen kunta katsoo tarpeelliseksi käynnistää asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Zatelliitin alueelle ja päivittää kaupallisten vaikutusten arviointia, sillä vuonna 2017 laaditun selvityksen lähtötietona esitettyjen kaupallisten hankkeiden lähtökohdat ovat muuttuneet. Elinkeinojohtaja on esitellyt kauppatontin tilannetta syksyllä 2019 elinvoimavaliokunnalle ja kunnanhallitukselle, jotka ovat ohjanneet selvittämään onko kauppatontille mahdollista sijoittaa muutakin kuin tilaa vaativaa kauppaa.

Kempeleen kunta on laatinut maankäytön kehityskuvan 2050, jota käsiteltiin kunnanvaltuuston maankäyttöseminaarissa 11.6.2018. Valtuutetut ohjasivat yritysalueiden kehittämisen osalta, että Komeetantien ympäristön kehittäminen priorisoidaan työpaikka-alueiden osalta kunnan tärkeimmäksi edistettäväksi maankäyttöhankkeeksi.

Vuonna 2017 tehdyn Zatelliitin asemakaavan ja koko kuntaa koskevan kaupallisen selvityksen lähtökohtana oli, että Zatelliitin kauppatontille sijoitetaan ainoastaan tilaa vaativia vähittäiskaupan toimintoja ja kunnan tavoitteena oli saada alueelle yksi toimija, mistä johtuen asemakaavassa mahdollistettiin 17,5 hehtaarin suuruiselle tontille 70 050 k-m2 tiva-kauppaa. Kauppatontin kehittämiseen liittyi yhteistyösopimus, jonka mukaan rakennusliike oli sitoutunut ostamaan ja rakentamaan tontin vuosina 2017-2022 purkautui vuonna 2018.

Kaupan alalla tapahtuneet muutokset konseptien osalta ovat johtaneet siihen, että uuden yksittäisen toimijan löytäminen tontille on osoittautunut

haastavaksi. Tästä johtuen kunta on päättänyt käynnistää asemakaavan muutosprosessin, jossa tutkitaan laajan kauppatorin jakamista ja kaavamääräysten muuttamista siten, että alueelle mahdollistetaan nykyistä väljemmin erilaisia kaupan toimintamahdollisuuksia.

Toinen keskeinen tavoite asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on tutkia Zatiitin kauppatorin pohjoispuolella kulkevan Komeetintien pohjoispuoleisen työpaikka-alueen laajentamista länteen sekä Zatiitintien länsipuolen maankäyttöä kunnan omistamilla mailla.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Kauppatorin osalta suunnittelutilanne on muuttunut suhteessa vuonna 2017 voimaantulleeseen Zatiitin poikittaisyhteyden asemakaavan laatimisen lähtökohtiin, jolloin suunnittelua ohjasi rakennusliikkeen kanssa laadittu yhteistyösopimus sekä päättäjien linjaus siitä, ettei kauppatorista haluta kilpailijaa Zeppelinille. Lisäksi Kempeleen kunta on kasvattanut maaomaisuuttaan Komeetintien pohjoispuolella, mikä mahdollistaa yritysalueen laajentamisen. Myös Kempeleen keskustan kehittäminen on edennyt keskusta-alueen visiotyön laatimisen osalta, joka on määrä hyväksyä kunnanvaltuustossa kevään 2020 alussa. Keskusta-alueen visiossa on huomioitu lähijuna-asema ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen Kempeleen keskustassa sekä Taajaman osayleiskaavassa osoitettu keskustamaisena kehitettävä vyöhyke ja muuttuvien keskustatoimintojen aluemerkinnot.

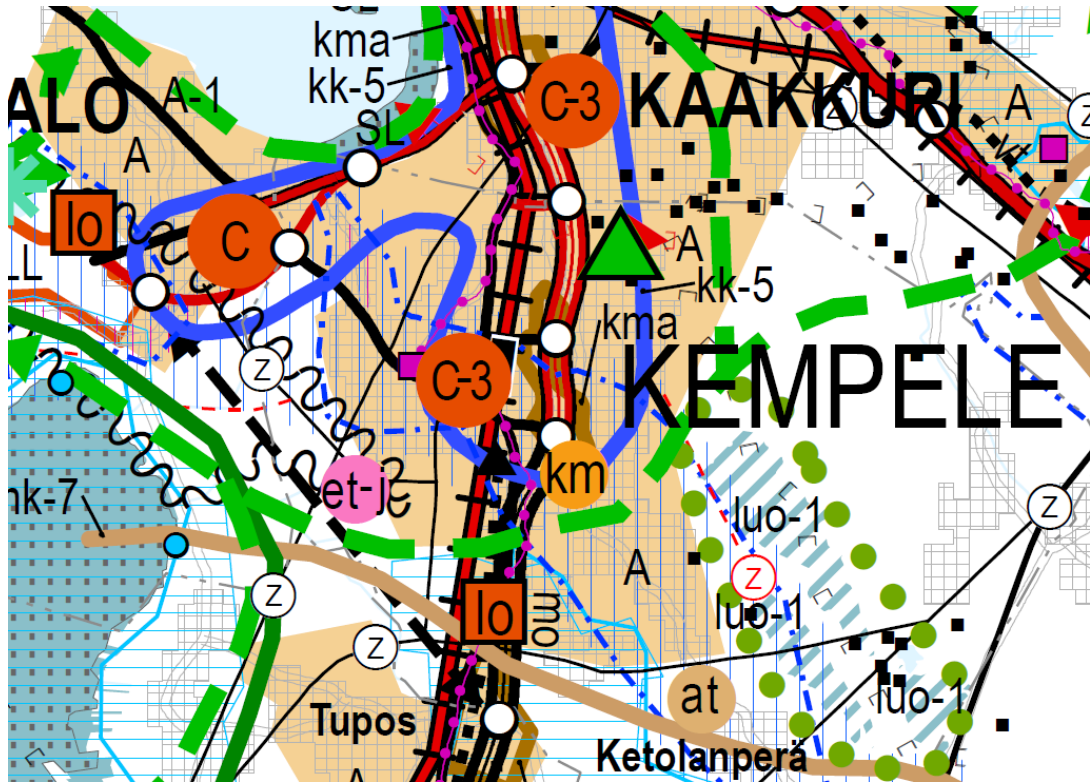
Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen viimeinen vaihe, 3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Zatiitin asemakaavamuutoksen kannalta olennaisia muutoksia uudessa maakuntakaavassa oli ennen kaikkea kaupan palveluverkon mitoituksen tarkistaminen.

Zatiitin asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen (A) alueella ja sijoittuu suoraan Kempeleen keskustaa osoittavan keskustatoimintojen (C-3) kohdemerkinnän välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue sijaitsee myös maakuntakaavassa osoitetulla Oulun seudun laatukäytävän

alueella (kk-5). Alue on osoitettu maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi merkinnällä kma (Zatelliitti-Zeppelin), jolle on määritetty vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi 110 000 k-m².



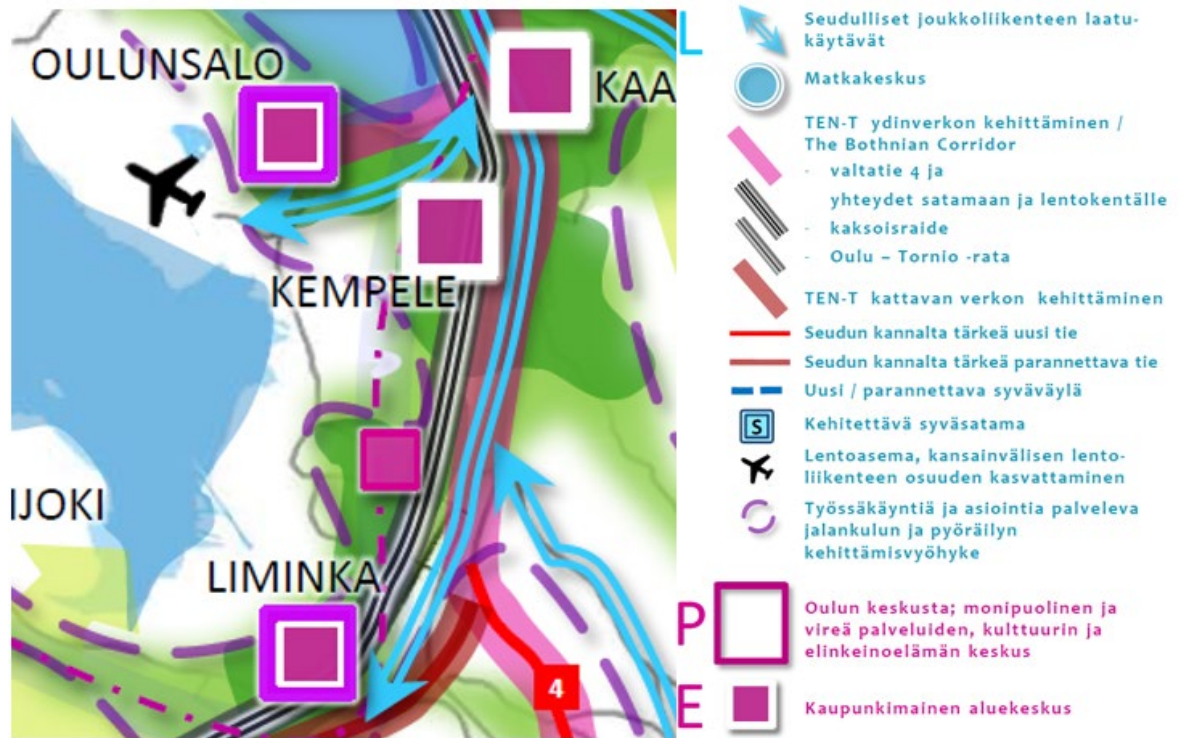
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Maakuntakaavan osalta Zatelliitin asemakaava suunnittelutilanne on muuttunut siten, että kma-alueen mitoitus nostettiin 80 000 kerrosneliömetristä 110 000 kerrosneliömetriin. Tämä muutos vastasi Rambollin Kempeleen kunnalle laatimassa kaupallisessa selvityksessä esitettyä suositusta. Lisäksi maakuntakaavasta poistettiin keskusta-alueita koskenut 30 000 kerrosneliömetrin enimmäismitoitus.

Oulun seudun MAL-sopimus

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 koskevia tavoitteita ovat logistiikka-alueen kehittäminen, kaksoisraiteen toteuttaminen Ouluun asti, työssäkäyntiä ja asiointia palvelevien jalankulun ja pyöräilyn kehittämisvyöhykkeiden sekä

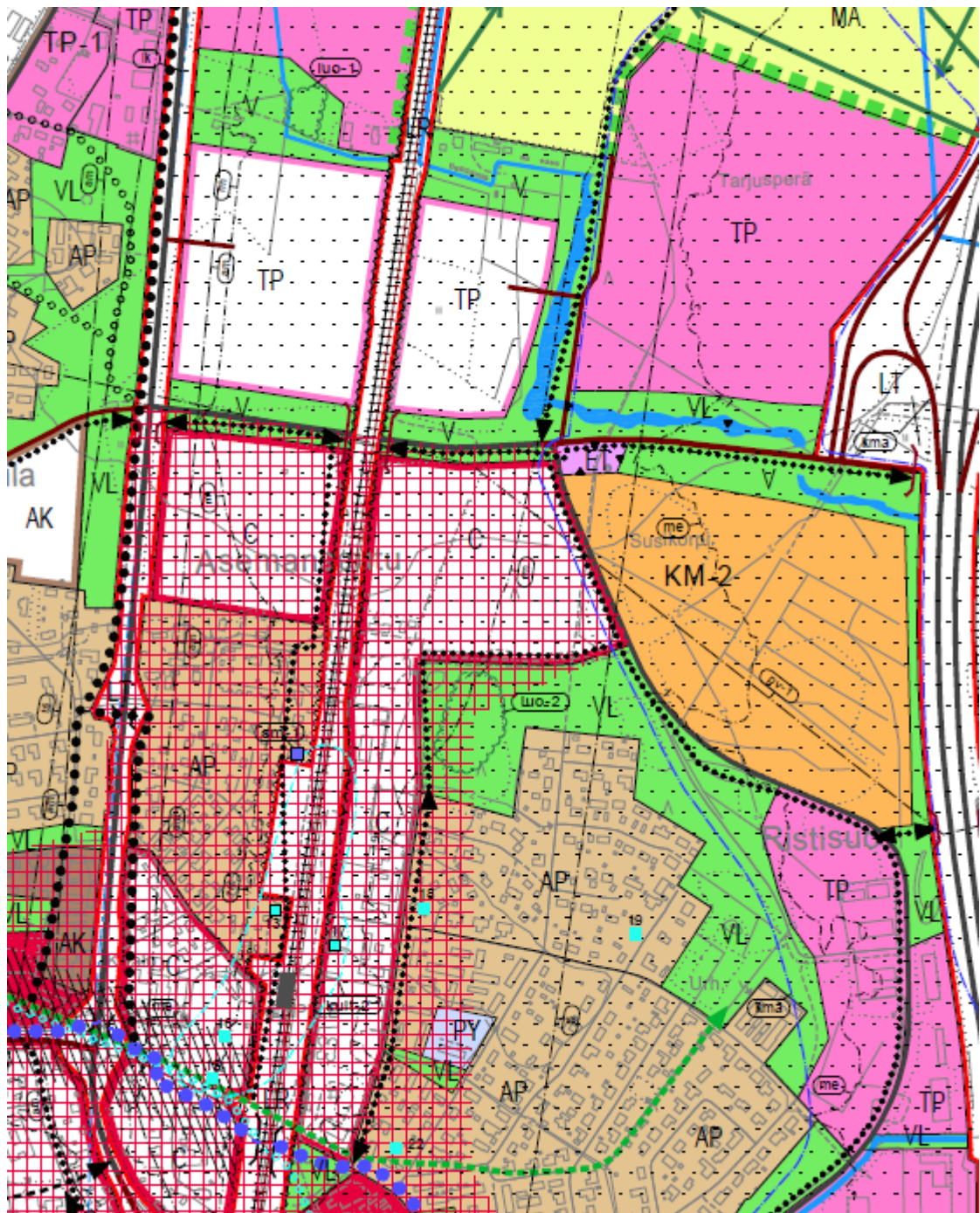
seudullisten joukkoliikenteen laatuikäytävien kehittäminen aluekeskusten välillä. Kempeleeseen on osoitettu kaupunkimainen aluekeskus (valkoreunainen neliö).



Ote Oulun kaupunkiseudun rakennemalli 2040 maankäytön koostekartasta.

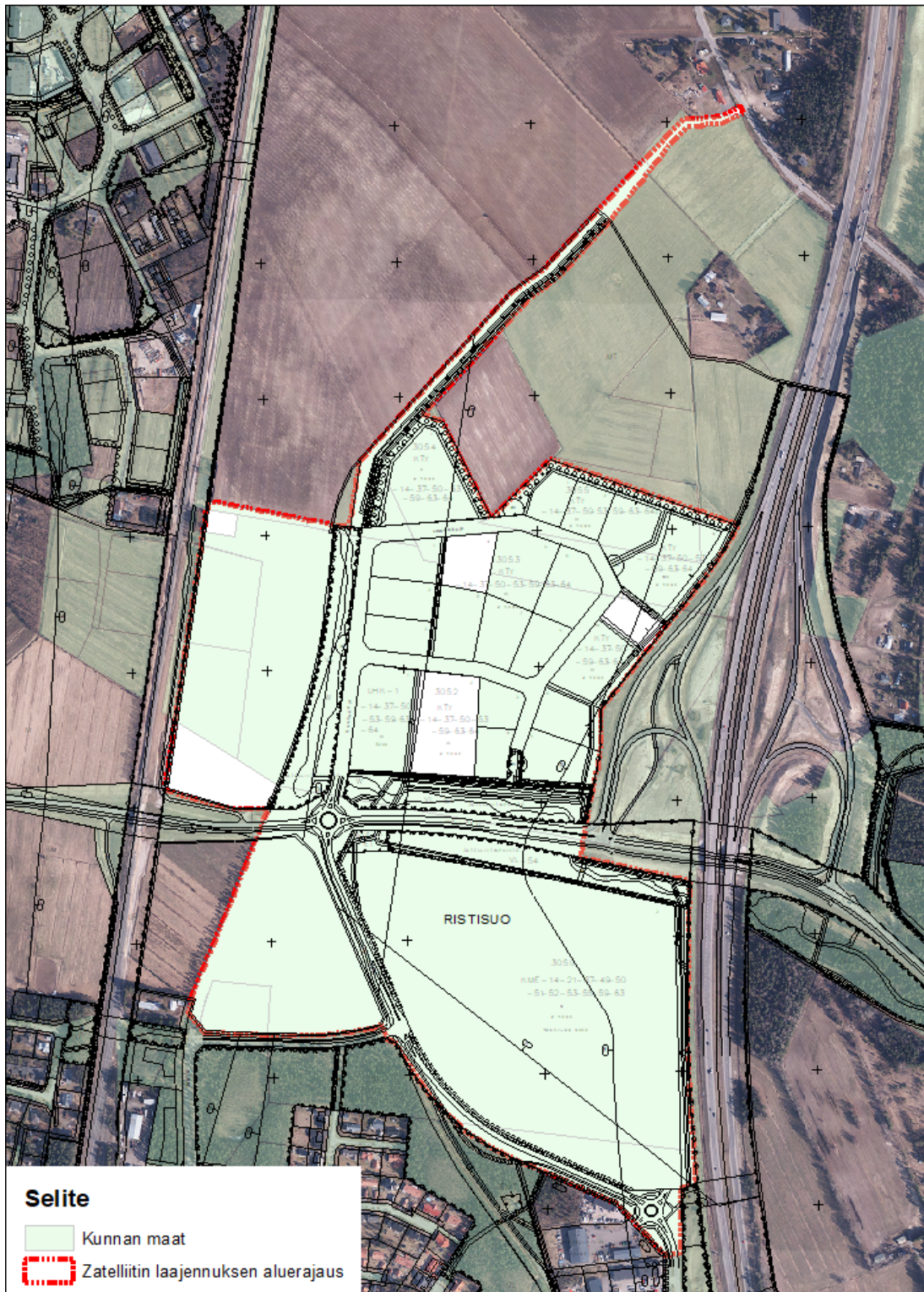
Yleiskaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040. Taajaman osayleiskaavassa 2040 on osoitettu maakuntakaavassa esitetyt seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnit vaikutusten arviointiin perustuen. Osayleiskaavassa alue on osoitettu Komeetantien pohjoispuolella työpaikka-alueeksi (TP) ja eteläpuolella kauppatorin alue Zateeliitintien itäpuolella kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä, työpaikkoja ja palveluita (KM-2). Zateeliitintien länsipuolelle sijoittuva kunnan omistuksessa oleva asemakaava-alueen laajennusalue on osayleiskaavassa osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi keskustatoimintojen alueeksi (C). Tälle alueelle on myös osoitettu keskustamaisena kehitettävän alueen rasterimerkintä. Yleiskaavassa osoitettu pohjavesialueen raja (pv-1) pitää sisällään keskustatoimintojen alueen (C) ja kauppatorin (KM-2) eteläosan. Koko suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla Oulun seudun laatuikäytävän alueella, jota koskevat erityiset suunnittelusuositukset.



Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavasta (osittain voimaan 28.8.2019).

Maanomistus



Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen alustava aluerajaus osoitettu punaisella reunaviivalla ilmakuvan päällä. Kunnan maaomaisuus näkyy vaalean vihreällä ja yksityisessä omistuksessa olevat tilat valkoisella (Karttaote Kempeleen kunnan FactaMap-tietokannasta 19.12.2019).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Käsillä oleva Zatelliitin asemakaavan muutos ja laajennus perustuu Taajaman osayleiskaavan ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja lähteisiin, joita täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Liikenneselvitykset

- Oulun seudun lähijunaliikenteen markkinaselvitys 31.5.2019
https://www.greenpolis.fi/wp-content/uploads/Oulu_markkinaselvitys_esitys_04062019.pdf
- Oulun seudun lähijunaliikenteen kuntalaisselvitys 14.5.2019
https://www.greenpolis.fi/wp-content/uploads/Oulu_kuntalaisselvitys_esitys_04062019.pdf
- Kempeleen taajaman osayleiskaava, tärinäselvitys, 15.5.2017, A-Insinöörit https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/oyk_taaajama-2040/kempeleen-taaajaman-osayleiskaava-tarinaselvitys.pdf
- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll
https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/oyk_taaajama-2040/taajama-oyk-liikenne-kokonaisuus_062017.pdf

Kaupalliset selvitykset

- Kempeleen kunta – Kaupallinen selvitys, loppuraportti, 14.6.2017, Ramboll https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/oyk_taaajama-2040/kempele_raportti_14.6.2017.pdf
- Kauppapaikkojen saavutettavuus ja ilmastovaikutukset Kempeleessä, toukokuu 2017, pro gradu –tutkielma, A. Nivala, Maantieteen laitos/Oulun yliopisto
https://www.kempele.fi/media/tiedostot/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/zatelliitti_poikittaisyhteys/zatelliitti_2_vaihe/kauppapaikkojen_saavutettavuus_alustavia_tuloksia.pdf
- Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennysselvitys tavoitevuoteen 2040, loppuraportti 29.12.2017. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017 <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/file.php?6169>

Muut selvitykset ja ohjelmat

- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 ja Kempeleen keskusta-alueen visio (*valmistuu keväällä 2020*)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta

Sopimukset

- Valtion ja Oulun kaupunkiseudun kuntien välinen MALPE-sopimus 2016–2019, YM12/5511/2016, 9.6.2016
<https://www.ouka.fi/oulu/oulun-seutu/malpe-sopimus-2016-2019>

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
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Kaavatyön käynnistäminen
elinvoimavaliokunta 20.1.
kunnanhallitus 27.1.

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

- 5.2.–6.3.2020
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, sähköisesti tiedoksi viranomaisille ja postitse maanomistajille

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

- 20.5.–20.6.2020
- kuulutus kuntatiedotteessa ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt sähköisesti viranomaisille ja postitse maanomistajille

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

- luonnosvaiheen vastineiden hyväksyminen kunnanhallituksessa
- syksy 2020, kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt sähköisesti viranomaisille ja postitse maanomistajille

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §):

- ehdotusvaiheen vastineiden hyväksyminen kunnanhallituksessa
- kaavan hyväksyminen Kempeleen kunnanvaltuustossa
- tieto hyväksymisestä muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät 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 asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, muun muassa Taajaman osayleiskaavan ja Zatelliitin poikittaisyhteyden asemakaavan laatimisen yhteydessä tuotetut aineistot sekä valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien liikenteelliset, kaupalliset, yhdyskuntataloudelliset ja -rakenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan

siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavaa laadittaessa tullaan vaikutusten arvioinnin osalta kiinnittämään erityistä huomiota asemakaavamuutoksen kauppaa koskevien ratkaisujen osalta siihen, miten ne vaikuttavat 1) kaupan toimintamahdollisuuksiin Kempeleen keskustan alueella sekä 2) miten tässä asemakaavassa osoitettavat kaupan alueet vaikuttavat palveluiden saatavuuteen alueellisesti tai väestöryhmittäin.

Asemakaavatyön yhteydessä laadittavassa liikennevaikutusten arvioinnissa tulee huomioida erityisesti kauppaa koskevien ratkaisujen osalta vaikutus kunnan omaan liikennejärjestelmään ja vaikutukset suhteessa seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteisiin.

Asemakaavatyössä hyödynnetään aikaisempaa kaupallista selvitystä ja yleiskaava- ja asemakaavatyön yhteydessä tehtyjä vaikutusten arviointeja.

Asemakaavaa laatiessa on tarkoitus tarkastella vaihtoehtoja siitä, miten kaavamuutosalueelle voidaan osoittaa vähittäiskauppaa ja myös päivittäistavarakauppaa siten, että se ei uhkaa keskusta-alueen kehittymistä ja keskusta-alueen visiossa esitettyjä tavoitteita.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset". Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa pidetään tarvittaessa MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamista sekä ennen asemakaavan hyväksymistä. Viranomaisneuvottelun tarve ratkaistaan nähtäville asetetusta kaava-aineistosta saadun palautteen perusteella.

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyön tekee konsultti, jonka työtä ohjaa Kempeleen kunnan kaavoittaja. Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista ohjausta haetaan Kempeleen kunnan elinvoimavaliokunnalta. Kaavaluonnoksen ja

kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätöksen tekee 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 riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kysymykset ja hanketta koskevan palautteen voi lähettää sähköpostitse osoitteeseen: kaavoitus@kempele.fi

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo: kunnan nettisivuilla [www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset kuulutukset](http://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset_kuulutukset), Kempeleen pääkirjastolla (os. Zeppeliintie 1) ja kunnan toimitiloissa os. Vihikari 10, 2. krs, sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769

(Käyntiosoite: Vihikari 10, 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 asemakaavan muutos ja laajennus](#).