

Projekti

KEMPELE

ZATELLIITIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Aihe

**KOOSTE VALMISTELUVAIHEEN LAUSUNNOISTA JA MIELIPI-
TEISTÄ SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET**

19.10.2020 / MI, KH, ES

Zatelliitin asemakaavan muutos ja laajennus on ollut päivämäärällä 18.5.2020 yleisesti nähtävillä 3.6. – 7.8.2020 välisenä aikana.

Seuraavaan on kirjattu kaavaluonnoksesta saadut lausunnot (12 kpl) ja mielipiteet (2 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

Seuraavat tahot ilmoittivat sähköpostiviestein, ettei heillä ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

- Oulun seudun ympäristötoimi 16.6.2020:
"Oulun seudun ympäristötoimi ei anna lausuntoa asiasta."
- Telia Oyj 23.7.2020:
"Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutos ja laajennus luonnokseen."

Sisällys

1. LAUSUNNOT	3
1.1 Väylävirasto	3
1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	3
1.3 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	3
1.4 Oulun kaupunki.....	6
1.5 Pohjois-Pohjanmaan liitto	8
1.6 Oulun seudun sähkö, verkkopalvelut.....	11
1.7 Oulun seudun sähkö, kaukolämpö	12
1.8 Kempeleen vesihuolto	13
1.9 Elinvoimavaliokunta.....	14
1.10 Yhteisöllisyysvaliokunta.....	14
1.11 Resurssivaliokunta.....	14
1.12 Palveluvaliokunta	14
2. MIELIPITEET	15
2.1 Mieli pide 1	15
2.2 Mieli pide 2	16

1. LAUSUNNOT

1.1 Väylävirasto asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko, apulaisjohtaja Jussi Lindberg 24.6.2020

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003). Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Zatelliitin eritasoliittymän kohdalla valtatie 4 ja Ylivieska – Oulu -rataosan väliselle alueelle. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Zatelliitin laajan kauppatorin käyttöä, Komeetantien pohjoispuoleisen työpaikka-alueen laajentamista länteen sekä Zatelliitintien länsipuolen maankäyttöä kunnan omistamilla mailla.

Väylävirasto on antanut 25.2.2020 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*KAAVAN LAATIJAN VASTINE:
Merkitään tiedoksi.*

1.2 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö yleisötyön johtaja Anna-Riikka Nirvonen, rakennustutkija Anita Yli-Suutala 7.7.2020

Kempeleen kunnassa on tullut nähtäville Keskustan Asemanseudun, Ristisuon ja Väärälänperän tilastoalueita koskeva Zatelliitin yritysalueen muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laajennusluonnos. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alue sijoittuu Zatelliitin eritasoliittymän kohdalle, valtatie 4 ja rautatien väliselle alueelle. Alueelle aikaisemmin laadittu tilaa vaativan kaupan kortteli ei ole toteutunut sopimuksen purkaututtua ja alueelle tarkastellaan suuren tontin jakamista, määräysten väljentämistä mahdollistamaan erilaisten toimijoiden sijoittumien alueelle sekä työpaikka-alueen laajentamista länteen. Alue on suurelta osin kunnan omistuksessa pääosin rakentamatonta. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita, joihin kaavamuutoksella tai sen laajennuksella olisi vaikutusta. Laajennusalue on luontainen saavutettavuuden vt4:n että rautatien läheisyydessä sekä melualueet huomioiden työpaikoille ja erilaisten kaupan yksiköiden sijoittamiselle. Havainnekuviissa on esitetty havainnollisesti alueen rakeisuus ja kaavan indeksillä tarkemmin ko. tonttia koskevat erityismääräykset. Myös vt 4 varren laatukäytävän tavoitteet on huomioitu määräykset tienäkymien korkeantasoisista julkisivuista. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Zatelliitin yritysalueen muutoksesta tai sen laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmista eikä luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

*KAAVAN LAATIJAN VASTINE:
Merkitään tiedoksi.*

1.3 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski 15.7.2020

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue / Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

/Alueidenkäyttöryhmä

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on kasvattaa pienille ja keskisuurille yrityksille soveltuvien yritysrakennuspaikkojen varantoa liikenteellisesti hyvin saavutettavalla Zatelliitin alueella. Alueella sallittava kaupallinen toiminta ei saisi kilpailla Kempeleen keskustan ja Zeppelinin kaupallisen

toiminnan kanssa, vaan täydentää niitä. Lisäksi asemakaavoituksessa pyritään kaavaratkaisun joustavuuteen toteutuksen osalta. Laajennusalueen osuus suunnittelualueesta on n. 17 %. Asemakaava-muutosalueella rakennusoikeudet ovat pääosin säilyneet entisellään.

Kaavaselostuksen lähtötietokartat ovat selkeitä, sillä niihin on lisätty suunnittelualueen raja-
aus. Tämä helpottaa osallisten perehtymistä hankkeeseen. Selostuksessa on myös perusteltu, miten valittuun kaavaratkaisuun on päädytty. Toisaalta puuttuvat ajantasa-
asemakaavan merkinnät ja -määräykset hankaloittivat olevan ja esitetyn kaavaratkaisun vertailua KM- ja KTY-
alueilla.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

*Suunnittelualueetta koskevat voimassa olevan asemakaavan määräykset on koottu tarpeel-
lisilta osin kaavaehdotustyöstössä kaavaselostuksen ko. kohtaan.*

Komeetantien eteläosan ajantasa-
asemakaavan KME-kortteliosia on luonnoksessa jaettu pienempiin osiin KM- ja KTY-
alueiksi, ja jossa KM-
alueella on sallittu alle 4000 k-m² päivittäistavarakauppa kuten ajantasa-
asemakaavassakin. Vaikutuksiltaan merkittävin muutos on sallia vähittäiskauppa kaikilla KTY-
korttelialueilla toisin kuin nykyisessä asemakaavassa. Päivittäistavarakauppa on kielletty Komee-
tantien pohjoispuolella, mutta sallittu eteläpuolella. Kaavahankkeessa on laadittu uusi kaupallinen sel-
vitys (päiväys 11.5.2020), joka pääosin tukee ratkaisua.

Asemakaavamuutos mahdollistaa 130 000 k-m² vähittäiskaupan rakennusoikeutta, josta Komeetan-
tien eteläpuolelle vähittäiskaupan suuryksikön alueelle KM-korttelialueelle sijoittuu noin 33 450 k-m²
sekä KTY-kortteleihin noin 35 000 k-m² (yht. n. 69 000 k-m²). Vastaavasti Komeetantien pohjoispuo-
lelle KTY-kortteleihin sallitaan 62 100 k-m² paikallisia, enintään 4 000 k-m² myymälätiloja. Kaupalli-
sen selvityksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, että maksimimäärä ei tule toteutumaan, koska
kaavamerkintä sallii alueelle myös muuta toimintaa eikä Oulun seudulla ole riittävästi kaupallista ky-
syntää. Tilannetta on verrattu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan (2014) toteutuneeseen tilantee-
seen (selvityksen luku 7). Perusteluna on myös käytetty sitä, että alueen nykyinen asemakaava sallii
vähittäiskaupan alueelle.

ELY-keskus muistuttaa, että kaupan (kuten muunkin toiminnan) suorat ja epäsuorat vaikutukset tulee
arvioida maksimivaihtoehdon mukaan. Joustava asemakaava ei tarkoita kaiken toiminnan sallimista.
Mikäli vähittäiskaupan sallimisen tarkoituksena on tukea alueelle sijoittuvaa muuta yritystoimintaa ja
samalla osoittaa alueelle sellaista toimintaa, joka ei kilpaile keskustan ja Zeppeliinin kanssa, ei kaa-
valuonnosratkaisu tue näitä tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu ei noudata Komeetan-
tien pohjoispuolella voimassa olevan yleiskaavan sisältöä, sillä yleiskaavan työpaikka-alueen (TP) kaa-
vamääräyksen mukaan ”merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toi-
misto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myy-
mälätilaa sekä varastointia.”

Myös kaupallisessa selvityksen yhteenvedossa (s.39) todetaan, että ”Zatelliitin asemakaavaluonnok-
sen alueella varsin merkittävä osa kaupan pinta-alasta voi sijoittua Komeetantien pohjoispuolen kort-
telialueille. Kaupan agglomeraatio- tai keskittymisedut ovat kuitenkin merkittäviä ja kaupan toimijat
hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämän vuoksi tulisi rohkeammin ohjata vähittäiskauppaa Komee-
tantien eteläpuolen alueille, jolloin koko alueen rakenne olisi alueella vierailevalle selkeä eikä synny-
tettäisi esimerkiksi alueen sisäistä turhaa asiointiliikennettä.” Ja toisin kuin kaavaselostuksessa (s. 32)
ja kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (s. 30) todetaan, on Komeetantien pohjoispuolisissa kortte-
leissa indeksillä -64 kielletty vähittäiskaupan liikerakennusten sijoittuminen KTY-korttelialueille ajan-
tasa-
asemakaavassa. Mikäli kaupan vaikutustenarviointi ja kaavaratkaisun perusteet pohjautuvat
osittain tähän virheelliseen olettamukseen, tulee kaupallisten vaikutusten arviointia ja kaava-aineistoa
päivittää tältä osin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

*Konsultin virheet voimassa olevan kaavan indeksin -64 (= vähittäiskauppakielto) sisällön
puuttumisesta kaavaselostuksessa ja kaupallisten vaikutusten arvioinnissa on korjattu kaa-
vaehdotustyöstössä.*

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus katsoo, että vähittäiskaupan määrää Komeetantien pohjoispuolella
tulee rajoittaa ja osoittaa vähittäiskau-
palle rakennusoikeutta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti tu-
kemaan alueen muita toimintoja. Komeetantien eteläpuolisella alueella KTY-korttelit sijoittuvat joko

yleiskaavan mukaiselle vähittäiskaupan sallivalle kaupallisten palvelujen KM-2-alueelle tai keskusta-toimintojen C- alueelle.

Radanvarren alueen taajamaosayleiskaavan mukaisen työpaikka- alueen (TP) osoittaminen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena (TY) on yleiskaavan mukaista, sillä TP-alueille voi sijoittua myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaa on muokattu ehdotustyöstössä Komeetantien pohjoispuolisilta osin niin, että KTY kortteleissa liikerakentaminen sidotaan yleiskaavan ohjaustavoitteen mukaisesti rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen lisäämällä indeksi -58, joka sallii pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja toteutettavaksi enintään 50 % rakennusalueesta, jonka vuoksi indeksi -70 (liikerakentamisen määrä tulee olla alle 4000 k-m²) on enää tarpeen korttelin 3055 rakennuspaikalla 13 (rakennuspaikan suuri koko).

Poikkeamana on korttelin 3052 rakennuspaikat 5 ja 6, joilla sallitaan liikerakentaminen (tiva-kauppa ja huoltoasematoimintaan liittyvä vähäinen päivittäistavarakauppa) koko rakennusoikeuden laajuudelta. Yleiskaavan yleispiirteisyyden nimiin menevä poikkeama on perusteltavissa rakennuspaikkojen potentiaalisella sijainnilla esimerkiksi autokaupan näkökulmasta.

Kaupan merkintöjä on muutoinkin muokattu ehdotustyöstössä yksityiskohtaisempaan suuntaan.

Raideliikenteen tärinää koskevaa kaavamääräystä tulisi muokata selkeämmäksi. Kaavaluonnoksessa todetaan seuraavasti: "Raideliikenteen tärinävaikutusalue. Tärinävaikutusalueiden rajat ovat arvioita ja perustuvat laatimisajan olosuhteisiin. Mikäli tärinätilanne tulevaisuudessa muuttuu, muuttuvat myös tärinävaikutusalueiden rajat." Ilmaisua on hieman epämääräinen, sillä ratarakenteissa tapahtuvat muutokset eivät muuta asemakaavassa olevien tärinävaikutusalueiden rajoja (millä tavoin asiaa voi ymmärtää nykyisen määräyksen perusteella) ilman kaavamuutosta. Määräystä olisi hyvä tarkentaa esim. siten, että raideliikenteen tärinävaikutusalueet perustuvat vuoden 2017 laskennalliseen selvitukseen ja että jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollinen muuttunut tärinätilanne. Muissa hankkeissa tehdyt melu- ja tärinäselvitykset olisi hyvä liittää myös tämän kaavahankkeen aineistoon.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Tärinämerkintää on muokattu ehdotustyöstössä lausunnossa esitettyyn suuntaan. Maininta vuonna 2017 laaditusta ja 2019 päivitetystä tärinäselvityksestä on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 1.3. Luettelo selostuksen liitteistä / 1.3.3. Muut.

Korttelin 3056 pohjoispuolella lähivirkistysalue VL on yleiskaavan aluevarausta kapeampi käsittäen vain entiselle leirikeskukselle menevän tien ojanpientareineen. Alueen merkitys kaavaratkaisussa lie- neekin selostuksen perusteella vain hulevesien käsittelyssä tavanomaisen virkistyskäytön sijasta. Vaikka radan varteen LR-alueen viereen sijoittuva pieni VL-kaitale olisi osa hulevesien käsittelyver- kosta, tulisi se kuitenkin osoittaa suojaviheralueena (EV) junaradan aiheuttaman häiriön vuoksi, ku- ten vastaava alue radan toisella puolella.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Korttelin 3056 luoteiskulman VL -alue on muutettu kaavaehdotustyöstössä lausunnossa esitetyn mukaisesti EV -alueeksi.

Maiseman ja kulttuuriympäristön osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Sulfaattipitoisten maiden selvitys suunnittelualueella on vielä luonnosvaiheessa kesken, joten ELY- keskus ottaa kantaa selvitykseen ja sen perusteella mahdollisesti annettaviin kaavamerkintöihin ja - määräyksiin vasta ehdotusvaiheessa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kesällä 2020 valmistuneen sulfaattimaaselvityksen perusteella pohjamaassa esiintyy rikkiä koko alueella. Tehty sulfaattimaaselvitys antaa yleiskuvan alueen pohjasuhteista ja on suo- siteltavaa tehdä rikkipitoisuutta tarkentavia tutkimuksia, kun tulevien rakenteiden ja poh- javeden korkotaso on tiedossa. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty asiaa koskeva määräys seuraavasti:

HAPPAMAT SULFAATTIMAA:

*Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennus-suunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaali-
sesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmara-
kaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa,
kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaitto-
jen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.*

Hulevesien ja pohjavesien osalta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus täydentää tarvittaessa lausuntoaan ma 17.8.2020 mennessä.

Luonnonsuojeluryhmä

Osayleiskaavaa varten tehty luontoselvitys on vanhentunut ja asemakaavan tarkkuustasoon nähden liian yleispiirteinen. Suunnittelun kannalta luontoselvityksen päivitys ja linnust selvitys valmistuvat myöhäisessä vaiheessa, koska aineistojen olisi hyvä olla käytettävissä ennen kaavaluonnoksen nähtäville panoa. ELY-keskus ei pysty tässä lausunnossa ottamaan kantaa luontoselvityksen riittävyyteen, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden ja niiden kytkeytyvyyden huomioon ottamiseen eikä kaavan vaikutusten arviointiin luontovaikutusten osalta. Suunnitelman perusteella luontoselvityksen päivitystöiden sisältö vaikuttaa riittävältä.

Kaavaselostuksessa (luku 3.1.8.) tulisi ensisijaisesti kuvata olemassa olevaa luonnonympäristöä, joka muodostaa pohjan suunnittelulle. Tarkistuslistatyypinen luettelointi puuttuvista kohteista voitaisiin sisällyttää liitteisiin, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. ELY-keskus toki edellyttää, että ympäristöhallinnon paikkatietoaineistoissa olevat suojelu- ja muut kohteet tarkistetaan kaavoittamiseen aloitusvaiheessa kuten tässä on tehty. Kaava-alueen eteläosassa on suhteellisen yhtenäinen metsäalue (Susikorpi – Ristisuo), jonka luonnonympäristön tarkempi luonnehdinta olisi hyvä sisällyttää kaavaselostukseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

*Kesän kasvillisuus- ja linnust selvitysten raportointi on valmistunut syksyllä 2020. Kaavaselostusta on muokattu lausunnon ja luontoselvityksen perusteella kaavaehdotustyö-
tössä.*

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Jatkotoimenpiteet

Koska osa kaavahankkeen selvityksistä on kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana vielä kesken, olisi hankkeesta hyvä järjestää työneuvottelu mm. vähittäiskaupan, luontoselvityksen ja sulfaattipitoisten maiden osalta ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Työneuvottelu ELYn kanssa on pidetty 5.10.2020.

1.4 Oulun kaupunki yhdyskuntalautakunta 11.8.2020

Lausunnon alussa on yhdyskuntalautakunnan esittelyteksti, jossa kuvataan lausuntopyyntöön koh-
teena oleva asemakaavaluonnos.

Oulun kaupunki kiinnittää huomiota asemakaavan muutosluonnoksessa liikerakentamista koskeviin määräyksiin. Muilta osin Oulun kaupungilla ei ole asemakaavasta lausuttavaa.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty, että KM-korttelialueilla voitaisiin sijoittaa enintään 30 prosent-
tia keskustahakuista erikoiskauppaa. Luonnoksen mukainen määräys poikkeaa Pohjois-Pohjanmaan
maakuntakaavasta, eikä se ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Myöskään liikerakentamisen salliminen suunnitellussa laajuudessa Komeetantien pohjoispuolisella KTY-alueella ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaista.

Oulun kaupunki pitää tärkeänä, että vähittäiskaupan sijaintia ohjataan Oulun seudulla pitkäjänteisesti ja suuryksiköiden sijainnin ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain ja kaavahierarkian mukaisiin periaatteisiin sekä keskusta-alueiden ensisijaisuuteen. Asemakaavaluonnoksessa yleiskaavasta poikkeavat määräykset eivät ole näiltä osin perusteltuja, eivätkä tue tasapainoista kaupan palvelurakenteen kehittämistä seudulla ja sen eteläosissa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaluonnoksen KM -kortteliin sallima keskustahakuksen erikoistavarakaupan määrä oli (30 % rakennusalasta) yhteensä 10 035 k-m², mikä vastaa kutakuinkin 3. vaihemaakuntakaavan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön maakuntamääräyksessä esitettyä seuraavaa rajausta:

Maakuntakaavassa osoitetulla Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella, johon Zatelliitin suunnittelualue kuuluu, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m².

ELYn työneuvottelussa 5.10.2020 pohdittiin, että indeksiin -69 kirjataan erikoistavarakauppa seuraavan periaatteen mukaisesti:

KME -korttelialueilla keskustahakuksen erikoistavarakaupan yhteenlaskettu enimmäismitoitus ei saa ylittää 10 000 k-m².

Maakuntakaavan kma -merkinnän suunnittelumääräyksessä lukee: "Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvítettävä riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden kanssa heikennä palveluiden saatavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla."

Kaupallisten vaikutusten arviointiraportissa (päivitys 10/2020) on todettu mm. että

- Maakunnan ja Oulun kaupunkiseudun aluerakenteeseen tai kaupalliseen keskusverkkoon Zatelliitiin kaupallisella mitoituksella ei ole merkittävää vaikutusta.*
- Kempeleen kaupalliset keskukset tasapainottavat kehittyessään Oulun keskustan ja sen tuntumassa sijaitsevien kaupallisten keskusten vetovoimaa.*
- Oulun keskustaan sekä keskeisille kaupan alueille Zatelliitin kaupallisella kehittämisellä ei ole merkittävää negatiivista vaikutusta.*
- Zatelliitin alueen kehittyminen esitetyn mitoituksen mukaisena vähittäiskaupan alueena ei kilpaile merkittävässä määrin Kempeleen keskustan tai Zeppeliinin kanssa. Zatelliitin alueelle voidaan sijoittaa sellaista kaupan toimintaa, joka ei mahdu Zeppeliiniin eikä Kempeleen keskustaan.*
- Zatelliitin asemakaavaratkaisulla ei voida katsoa olevan oleellista alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.*

Zatelliitin alueen kaavamerkintöjä on pyritty ehdotustyöstössä täsmentämään niin, että alueelle tavoiteltava kaupan luonne käy paremmin esille.

Kaavaa on mm. muokattu ehdotustyöstössä Komeetantien pohjoispuolisilta osin niin, että pääosassa KTY kortteleista liikerakentaminen sidotaan yleiskaavan ohjaustavoitteen mukaisesti rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen lisäämällä indeksi -58, joka sallii pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja enintään 50 % rakennusalasta. Komeetantien pohjoispuolta koskee myös indeksi -74, jonka mukaan alueelle mahdollisesti toteutuva liikeraakentaminen ei saa luonteeltaan kilpailla keskusta-alueen ja Zeppelinin kanssa.

Kaavaehdotukseen tehtyjen Komeetantien pohjoispuolisten muutosten myötä nyt laadittava asemakaava vastaa yleiskaavan sisältöä yleispiirteisen ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Pohjois-Pohjanmaan liitto on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, että kaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden mukainen.

1.5

Pohjois-Pohjanmaan liitto

suunnittelujohtaja Jussi Rämetsä, kaavoituspäällikkö Mari Kuukasjärvi 11.8.2020

Kaava-asiakirjojen mukaan Kempeleen keskustaajaman pohjoispuolelle sijoittuvan Zateeliitin alueen asemakaavan kaupallisten hankkeiden lähtökohdat ovat muuttuneet siten, että alueen tonttitarjontaa on tarkasteltava uudestaan. Nykyisen asemakaavan mukaisen suurimman kauppatorin (17,5 hehtaaria ja 70 050 km²) kehittämiseen liittyvä yhteistyösopimus rakennusliikkeen kanssa on purkautunut ja Zateeliitin poikittaisyhteyden liittymä valtatie 4:lle on otettu käyttöön. Uuden yritys- ja toimintatila-alueen kaupalliset vaikutukset on arvioitu Zateeliitin kaupallisessa selvityksessä (Ramboll 11.5.2020), ja suunnittelualueella ollaan tavoitetilassa osoittamassa vähittäiskaupan suuryksiköitä erityisesti tilaa vaativan kaupan toimialalle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vähittäiskaupan sijainninhjaus koskee päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan toimialoja.

Kunta on laatinut Kempeleen keskusta-alueen vision (KAVio, hyv. kvalt 4.5.2020 § 28), jossa suunnittelualue sijoittuu maankäytöltään tulevaisuudessa tiivistyvien osa-alueiden Ydinkeskusta ja Aseman kehä pohjoispuolelle, pääradan ja nelostien väliin. Muutoksen ja laajennuksen asemakaavatyön tueksi on laadittu työn myötä täydentyvä liikenneselvitys, jossa todetaan Komeetantien ja Zateeliitintien liikennemäärien olevan nykyisin vähäisiä suhteessa niiden kapasiteettiin. Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, ja on henkilöautolla erittäin hyvin saavutettavissa. Nykyisen kaltaisella joukkoliikenteellä alue on saavutettavissa vain välttävästi, sillä etäisyydet linja-autopysäkeiltä alueelle ovat yli 500 metriä. Etäisyys Kempeleen rautatieasemalta on reilu kilometri, mutta asemalta on jalankulku- ja pyöräily-yhteys, ja nykyisessä asemakaavassa ja asemakaavaluonnoksessa on esitetty parannuksia yhteyksiin. Saavutettavuuden kannalta Zateeliitin alue on kehittyvien liikenneyhteyksien äärellä, ja Kempeleen yhdyskuntarakenteen tiivistyessä myös joukkoliikenteellä on edellytyksiä kehittyä.

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä 3. vaihe-maakuntakaava, joka määritti maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla tulemaan voimaan 5.11.2018 (MKH § 232) ennen kuin sen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi välipäätöksellään (26.3.2019, numero 19/0068/1) valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevat vaatimukset, joten vaihe-maakuntakaavan täytäntöönpano on voinut jatkaa. Valitusaikana (30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden antopäivästä eli viimeistään 29.5.2020) tehtiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen kaksi valituslupahakemusta, joten tuulivoima-alueita koskeva oikeusprosessi jatkuu.

Kolmannessa vaihekaavassa tarkasteltiin kaupan merkintöjä ja määräyksiä maankäyttö- ja rakennuslain viimeisimmän muutoksen mukaisesti (HE 251/2016, voimaan 1.5.2017). Merkittävin muutos oli vähittäiskaupan suuryksikön alarajan nostaminen 4 000 k-m²:iin. Entinen alaraja oli 2 000 k-m², jota käytettiin Pohjois-Pohjanmaan ensimmäisen vaihe-maakuntakaavan kaupan palveluverkkoselvityksen enimmäismitoitukseen laskettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajana, kolmannessa vaihe-maakuntakaavassa enimmäismitoitukseen laskettiin vain yli 4 000 k-m² yksiköt. Kaavan yleisessä suunnittelumääräyksessä todetaan, että merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvityksillä osoiteta, että alarajan ylittävä suuryksikkö on vaikutuksiltaan paikallinen. Kuitenkin todetaan, että maakuntakaavassa osoitetulla Oulun seudun yhtenäisellä taajamatoimintojen alueella, johon Zateeliitin suunnittelualue kuuluu, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja muussa vähittäiskaupassa 10 000 k-m².

Zateeliitin alueella on voimassa kehittämisperiaatemerkinä *Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma)*, jolla osoitetaan alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Kolmannen vaihe-maakuntakaavan yhteydessä laaditun selvityksen (*Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030, täydennys selvitys tavoitevuoteen 2040, FCG suunnittelu ja tekniikka 29.12.2017*) mukaan Kempeleen Zateeliitti-Zepelin -alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 110 000 k-m². Merkinän suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueelle voidaan sijoittaa yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa merkitykseltään seudullisia erikoiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä myös keskustatoimintojen alueiden ja kaupan suuryksikköalueiden ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on selvitetävää riittävässä laajuudessa, ettei hanke yksin tai yhdessä muiden kehittämisvyöhykkeen hankkeiden

kanssa heikennä palveluiden saavutettavuutta alueellisesti tai väestöryhmittäin eikä heikennä erikoiskaupan toimintamahdollisuuksia keskusta-alueilla. Vuonna 2020 laadittu Zateelliitin kaupallinen selvitys ottaa kantaa tähän.

Kempeleen keskusta on Pohjois-Pohjanmaan kolmannessa vaihemaakuntakaavassa merkinnällä Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3). Suunnittelualue sijoittuu tästä ydinalueesta hieman koilliseen pääradan ja nelostien väliin. Zateelliitin kaupallisesta selvityksestä käy ilmi, että suunnittelualue jää Suomen ympäristökeskuksen (SYKE, v. 2017) yhdyskuntarakenteen vyöhykeanalyysin mukaan autovyöhykkeelle. Zateelliitin yritysalueesta on mahdollista kehittää selkeästi Zeppelinistä ja muista Oulun kaupunkiseudun kaupan alueista erottuva kokonaisuus, jonka vetovoimatekijänä on erityisesti kaupan ja muiden toimintojen sekoittuneisuus, kaupan lisäksi alueelle voi sijoittua muita toimitiloja, logistiikan ja varastoinnin tiloja sekä tuotannollista tilaa, mikä mahdollistaa nopean muutoksen mukanaan tuomat hybridikonseptit alueella.

Suunnittelualueen länsireunalla, pääradan varressa kaavaluonnoksessa on TY-korttelialueita (*Ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue*), joille ei osoiteta vähittäiskaupan liiketiloja. Kaavaluonnoksen mukaisesti asemakaava mahdollistaisi vähittäiskaupan sijoittumista yli 4 000 k-m² suuryksikköinä ainoastaan KM-kortteliin (*Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön*) yhteensä 33 500 k-m², tästä päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 4 000 k-m². Alle suuryksikkörajan jäävinä yksikköinä liikerakentamista sallitaan myös KTY-kortteleihin (*Toimitilarakennusten korttelialue*). Päivittäistavarakauppaa ei sallita Komeetantien pohjoispuolisiin KTY-kortteleihin (indeksi -67), mutta eteläpuolisissa kortteleissa kieltävää indeksiä ei ole. Korttelitehokkuus on KM- ja KTY-kortteleissa $e=0,4$ ja sallittu kerrosluku kolme, TY-kortteleissa $e=0,30$ ja sallittu kerrosluku kaksi.

Maakuntakaavassa Kempeleeseen osoitetulla vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella Zateelliitti-Zeppelin on vähittäiskaupan suuryksiköitä tällä hetkellä 11 640 k-m² ja kaavaluonnoksen KM-kortteliin on esitetty 33 449 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteissumma alueella kohoaisi 45 089 k-m²:iin, mikä alittaa kolmanteen vaihemaakuntakaavaan laaditun kaupan palveluverkkoselvityksen enimmäismitoituksen (110 000 k-m²). Kaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden mukainen, vaikka siinä esitetty rakennusoikeuden kokonaismäärä ylittääkin maakuntakaavassa kma-alueelle määritellyn enimmäismitoituksen. Tavoitetilassa Zateelliitin alueelle ohjautuu tilaa vaativan kaupan ostovoiman kasvu ja sen synnyttämä tilantarve. Kokonaisuudessaan asemakaava mahdollistaisi kaava-asiakirjojen mukaan vähittäiskauppaa noin 130 500 k-m², mikä on haastava tavoite, kun otetaan huomioon kaupan kehittämistavoitteet Oulussa ja Limingassa. Oulun seudun asukkaiden ostovoima ei tule riittämään kaikkien hankkeiden toteuttamiseen. Vähittäiskaupan paikallisesti merkittävien myymälätilojen salliminen tuotantotilojen yhteyteen parantaa kuitenkin sekoittuneiden toimintojen rakentamista, mikä mahdollistaa nopean muutoksen mukanaan tuomat hybridikonseptit alueella.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Zateelliitin alueen kaavamerkintöjä on pyritty ehdotustyöstössä täsmentämään niin, että alueelle tavoiteltava kaupan luonne käy paremmin esille.

Kaavaa on mm. muokattu ehdotustyöstössä Komeetantien pohjoispuolisilta osin niin, että pääosassa KTY kortteleista liikerakentaminen sidotaan yleiskaavan ohjaustavoitteen mukaisesti rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen lisäämällä indeksi -58, joka sallii pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja enintään 50 % rakennusalaista. Komeetantien pohjoispuolta koskee myös indeksi -74, jonka mukaan alueelle mahdollisesti toteutuva liikerakentaminen ei saa luonteeltaan kilpailla keskusta-alueen ja Zeppelinin kanssa.

Ehdotusvaiheessa tehdyt muutokset kaupan osalta on vähentänyt kaavan sallimaa maksimaalista kaupan kerrosneliömetrimäärää luonnosvaiheesta. Lisäksi kaupan kerrosalan toteutuma tulee olemaan selkeästi vähemmän, sillä Komeetantien pohjoispuolisten jo alueille tiedossa olevien toimijoiden tavoitteisiin ei kuulu liikerakentaminen.

Suunnittelualue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään (indeksi -50), samoin Oulu-Ylivieska radan laatukäytävään (indeksi -71). Molemmat edellyttävät toteutukseltaan korkeatasoista taajamakuva, ja jälkimmäinen korostaa junasta avautuvia näkymiä. Nyt muutettavassa Zateelliitin asemakaavassa alueen pohjoispuolinen peltoaukea on rajattu visuaalisesti yrityskortteleista istutettavalla puurivillä, mikä on maisemallisesti toimiva ratkaisu.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Suojaviheralueen tarpeesta ja mahdollisesta puurivistä korttelin 3055 pohjoislaidalla yleiskaavan MA-alueella vastaan on keskusteltu paljon kaavatyön aikana. Suojaviheralueesta luovuttiin alueen vaikean hoidettavuuden vuoksi. OAS-vaiheessa on saatu palautetta alueen viljelijöiltä puurivistön peltoalaa varjostavasta ominaisuudesta, jonka vuoksi kortteli-alueen pohjoisrajalle osoitettiin vain istutusalue.

Kaava-asiakirjoissa on ristiriitaisuutta toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY) merkintöjen selityksissä ja rakennusoikeuden määrässä. Yleensä KTY-merkintään lisätään käyttötarkoitusta tarkentavia määritelmiä, esim. *Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia*. Kaavaselostuksen mukaan (s. 30) KTY-kortteleiden kokonaisrakennusoikeus on 101 320 k-m², kaupallisen selvityksen (s. 28) mukaan kokonaisrakennusoikeus, ja samalla vähittäiskaupan enimmäismäärä olisi 97 065 k-m².

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunnossa todetut eroavaisuudet kaava-asiakirjoissa (mm. rakennusoikeuden määrässä) selittyvät kaavaluonnoksen ja kaupallisen selvityksen eri päivämäärillä; asiakirjat on korjattu vastaamaan toisiaan ehdotustyöstössä.

Liikerakentamisen määrän osoittavassa indeksissä (-70) on kaavakartalla kirjoitusvirhe: *Liikerakentamisen määrä ei rakennuspaikalla tule olla alle 4 000 k-m²*. Pohjoisosan KTY-kortteleissa on kyseinen indeksi, mutta eteläpuolisista KTY-kortteleista se puuttuu. Epäselvyyttä on myös KTY-merkinnän selityksessä: kaavaselostuksessa (s. 30) ja kaupallisessa selvityksessä (s. 27) mainitaan KTY-merkinnän sisältävän lauseen *Liikerakentamisen määrä rakennuspaikalla tulee olla alle 4000 k-m²*, mutta kaavakartalta se puuttuu. KTY-tontteja on suunnittelualueella yhteensä yli neljäkymmentä, joten neljäntuhannen kerrosneliömetrin salliminen jokaiselle tontille tarkoittaisi yhteensä yli 170 000 k-m² liikerakentamista, mikä ylittää selkeästi kokonaisrakennusoikeuden.

Huomioitava on, että maakuntakaavan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (kma) osoittaa alueita, joille on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä. Lisäksi päivittäistavarakaupan salliminen jokaiselle Komeetantien eteläpuoliselle KTY-tontille ei sovellu alueen luonteeseen. Jatkosuunnittelussa tulee alueelle soveltuvat erikoiskaupan toimialat määrittää tarkemmin sekä KTY-merkintää ja mitoituksia tarkentaa, jotta Zatelliitin alueesta ei muodostu kilpailuasetelmaa Zeppelinin tai Kempeleen keskustan kanssa. Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa Kempeleen Zatelliitin muutoksen ja laajennuksen valmis-
teluaineistosta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaluonnoksessa indeksissä -70 ollut harmittava kirjoitusvirhe on korjattu ehdotustyöstössä. Indeksissä -70 puuttui tarkoituksella Komeetantien eteläpuoleisilta korttelialueilta. Kaavaehdotustyöstössä tehtyjen muutosten myötä indeksi 70 on poistettu tarpeettomana (indeksin -58 lisäyksen vuoksi) Komeetantien pohjoispuolisista korttelialueilta, paitsi korttelin 3055 rakennuspaikan 13 osalta, jossa sille on tarvetta rakennuspaikan suuren koon vuoksi.

Kaavaehdotustyöstössä korttelit 3058 ja 3059 on muutettu K-alueiksi (yleiskaavan C-alue ja keskustamaisena kehitettävä alue) ja kortteliin 3050 ja korttelin 3051 tonteille 4-7 on lisätty indeksit -38 ja -67.

Kaavaehdotukseen muokatuilla kaupan merkinnöillä pyritään ottamaan paremmin huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus, niin että Komeetantien eteläpuolelle sijoittuu osin liike- ja toimistotilaa sekä tilaa vaativaa kauppaa ja Komeetantien pohjoispuolella sallitaan pääosin vain päätoimintaan liittyvä myymälärakentaminen. Luonnosvaiheen KM-merkintä on muutettu ehdotustyöstössä KME -merkinnälle.

1.6

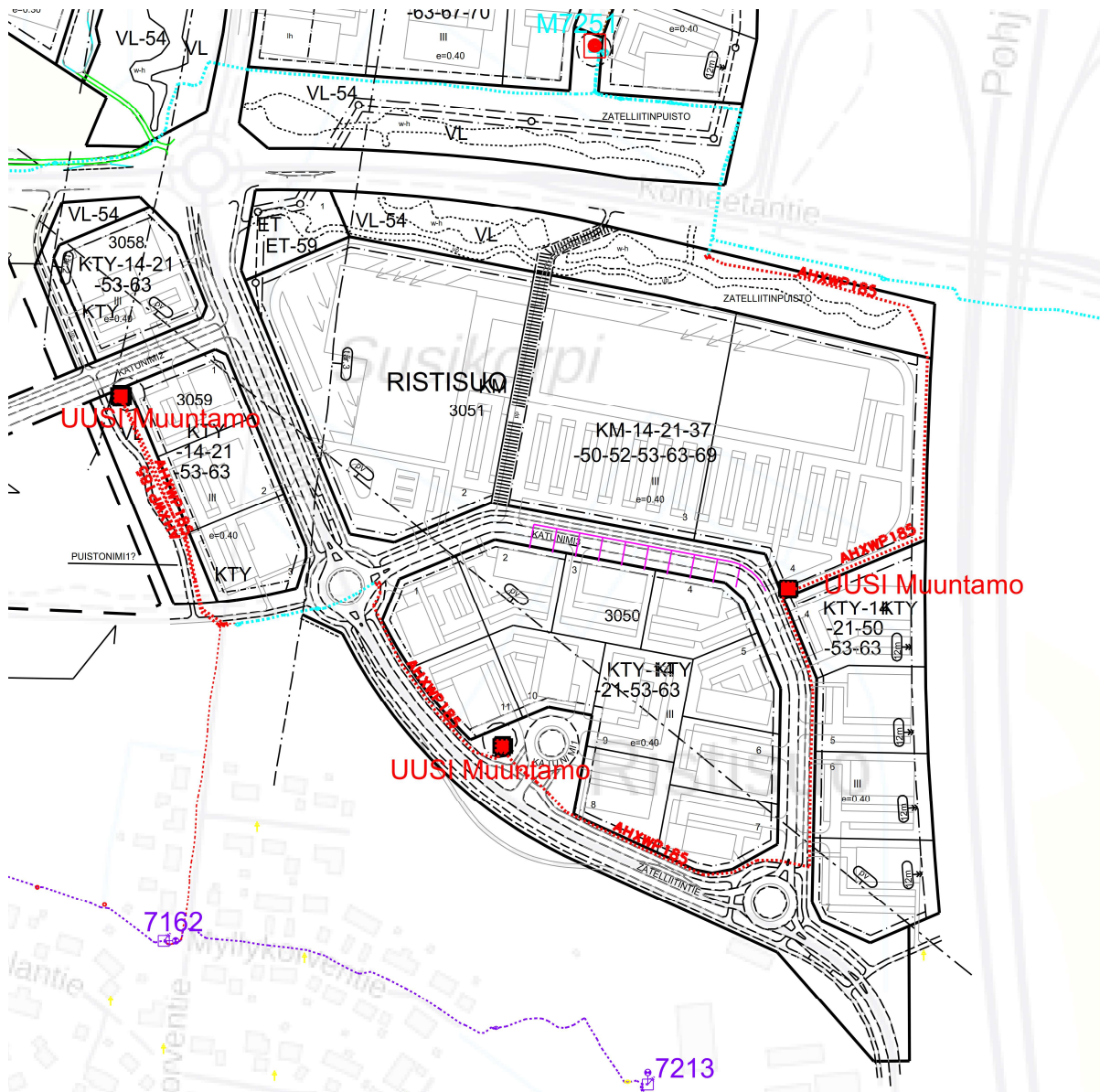
Oulun seudun sähkö, verkkopalvelut

verkonrakennuspäällikkö Pasi Jokinen 4.6.2020

Alueen sähköistäminen vaatii uusia 20 kV:n ja 0,4 kV:n johtoreittejä, muuntamoita ja jakokaappeja. Muuntamot vaativat 10 metrin säteellä piirretyn suojavyöhykkeen, jonka sisään ei voi rakentaa ilman palonkestoajkojen tarkastelua.

20 kV:n johtoreitit sijoitetaan sekä kaavateiden varteen että mahdollisien kevyen liikenteen väylien varteen. Kaapelireitit tulee sijoittaa eri puolelle tietä vesihuollon putkilinjoihin nähden. Kaavateiden varsiin asennamme 0,4 kV:n johtoreittejä ja jakokaappeja, joiden sijoittamiseen on varattava tila.

Kaavaluonnoksessa oli valmiiksi kaksi muuntamopaikkaa. Alueen sähköistämistä varten pyydämme Teitä lisäämään kaavaan yhden muuntamopaikan alueen itäosaan sekä reittivaruksen 20 kV:n kaapeleille. Varaamme oikeuden tarkistaa muuntamoiden sijaintia, mikäli alueelle sijoittuu suuria sähkötehoja tarvitsevia liittyjiä. Liite: Alustava suunnitelma 20 kV:n kaapeloinneista ja muuntamopaikoista (A2 1:2500)



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaehdotukseen on lisätty uusi muuntamo korttelin 3051 kaakkoiskulmalle.

Korttelin 3051 itäreunan istutusalueelle sekä ko. korttelin tonttien 5 ja 6 rajalle on osoitettu maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Myös viheralueilla olevat ja tulevat uudet maakaapelit on lisätty varauksina kaavaan.

1.7 Oulun seudun sähkö, kaukolämpö kaukolämmön verkostovastaava, Tapio Laurila 7.8.2020

Oulun seudun sähkö tarjoaa muutosta koskevalle alueelle kaukolämpöä ja rakentaa ne tarvittaessa. Tämä pyydetään ottamaan huomioon lopullisessa suunnittelussa, jotta mahdolliset tarvittavat putkireitit ja alitusvaraukset saadaan ajoissa kohdilleen. Liitteenä nykyiset verkostotiedot alueelta.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Asia merkitään tiedoksi. Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaukolämpölinjojen mahdollisista varauksista kaava-alueella on keskusteltu ja lausunnon antaja on todennut niiden mahtuvan katualueille.

1.8 Kempeleen vesihuolto

verkostopäällikkö Harri Lahtinen 14.7.2020

Alueella sijaitsee Kempeleen Vesihuolto oy:n runkovesijoitoja sekä jätevesiviemäreitä. Olemassa olevan verkoston johtoaluevaraukset on huolehdittava uuteen kaavaan, mikäli ne ovat puutteelliset.

Kempeleen Vesihuolto oy:llä on tarve rakentaa runkovesijoito (mahdollisesti samaan kaivantoon myös paineviemäri) Linnunrata-Kokkokankaantie välille. Pyydämme huomioimaan tämän kaavaa laadittaessa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaa on muutettu niin, että Linnunrata – Kokkokankaantien välille on varattu jalankululle ja pyöräilylle varatun ohjeellisen alueen viereen johtovarauslinja (maanalaista johtoa varten varatun alueen osa), jonne voi sijoittaa lausunnossa esitetyt runkovesijohdon sekä paineviemäriin.

Kempeleen Vesihuolto oy:llä on tarve rakentaa jätevesipumppaamo mihin kerättäisiin korttelien 3056 ja 3057 jätevedet. Korttelin 3057 ET-tontti olisi hyvä paikka jätevesipumppaamolle.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Korttelissa 3057 olevalle ET -alueelle voidaan sijoittaa sekä jätevesipumppaamo että myös tietoliikennetoimijan masto.

Uudet vesijohdot ja jätevesiviemärit kyetään pääosin sijoittamaan tiealueille. Korttelissa 3050 tarvittaisiin johtoaluevaraus tonttien 1 ja 2 välisen rajalinjan suuntaisena koko rajan matkalle sekä tonttien 10 ja 11 välisen rajalinjan suuntaisena koko matkalle. Joitain tarpeita on myös sijoittaa johtoja VL-alueelle. Yhtiö pyytää, että kaavoituksen edetessä asiasta käydään neuvottelua.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Asiasta on keskusteltu lausunnon antajan kanssa ja sovittu, että kyseiseltä osin vesihuollon linjat voidaan sijoittaa Zatelliitintien katualueelle, eikä rasietta tonttien 1 ja 2 väliin tarvita.

Kempeleen itäosia palveleva, erittäin tärkeä jätevesiviemäri (viettoviemäri) sekä sen rinnalle rakennettu runkovesijoito ovat kaavaehdotuksessa jäämässä kahden ison tontin alueelle. Näille tonteille on kaavaehdotuksessa annettu indeksi -52 ("Indeksi osoittaa, että korttelialueella sijaitsevan runkoviemäriin linjaus määritellään uudestaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä"). Kempeleen Vesihuolto huomauttaa, että toteutetun runkoviemäriin viettokaltevuus on pieni, alle kolme promillea. Sen siirtäminen on teknisesti haastavaa. Jos johdot on välttämättä siirrettävä nykyiseltä paikaltaan niin uuden reitin on oltava sellainen, että viettokaltevuutta pystytään kasvattamaan nykyisestä. Näin ollen asiaa ei voi jättää sen varaan, että aluetta suunniteltaessa/toteutettaessa tällainen optimaalinen reitti löytyisi vaan kaavassa on osoitettava siirrolle johtoaluevaraus.

Liitteenä epäviralliset esitykset tarpeista:

kts. \\rfioulds02\data1\liitek\PRO\2020\Projektit\Kempele\Zatelliitti AK\I KAAVALUONNOS\Nähtävillä\Kuuleminen\Mielipiteet ja lausunnot\Lausunnot (originaalit)\Vesihuollon tarpeet

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Korttelin 3051 alueella kulkevalle runkolinjalle varataan kaavan jatkotyöstössä korttelialueelle 10 metrin levyinen rasitealue merkinnällä "maanalaista johtoa varten varattua alueen osa". Asiasta on keskusteltu lausunnon antajan kanssa syyskuussa 2020.

Alla /seuraavalla sivulla periaatekuva luonnosvaiheen havainnekuvasta, miten ko. runkolinja (kuvassa oleva sininen viiva) tulee jatkossa kulkemaan.



**1.9 Elinvoimavaliokunta
8.6.2020**

Kaavoittaja esitteli kaavaluonnosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä vastatineen. Merkitään esittely tiedoksi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

**1.10 Yhteisöllisyysvaliokunta
10.6.2020**

Valiokunta näkee, että kaavaluonnos tukee olemassa olevaa kaupallista ja virkistysellistä toimintaa. Alue on keskeinen ja hyvin saavutettavissa sekä yhdistää hyvin kunnan itä- ja länsipuolen alueet.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

**1.11 Resurssivaliokunta
18.8.2020**

Kaavoittaja esitteli kaavaluonnosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä vastatineen. Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn tiedoksi. Valiokunta ohjaa viemään kaavaluonnosta eteenpäin esittelyn mukaisesti.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

**1.12 Palveluvaliokunta
18.8.2020**

Palveluvaliokunta kannattaa Zateeliitin asemakaavan muutoksen eteenpäin viemistä esittelyllä tavalla.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2. MIELIPITEET

2.1 Mieli pide 1

4.8.2020

Suunnitellun asemakaavan vaikutuspiiriin kuuluvan Zeppelinin Kauppakeskuksen enemmistöomistajana lausumme Zatelliitin laajennuksen suunnitelmaan mielipiteenämme seuraavaa:

Uudistamme 6.3.2020 päivätyssä lausumassamme esiintuodut seikat ja painotamme, että suunnitellun kaikissa vaiheissa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että 18.5.2020 päivätyn Kaavaselostuksen kohdan 5.2.7 (Kaupalliset vaikutukset) mukaiset seikat huomioidaan kaikilta osin ja että Zatelliitin ja Zeppelinin alueiden profiilien tulee olla selkeästi toisistaan poikkeavia. Zeppelinissä sijaitsee kauppakeskusmaisia toimintoja (päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa) joten Zatelliitin alueen tulee perustua tilaa vaativan kaupan ja autokaupan toimintoihin.

Valmisteluaineistossa sekä vastineessa 6.3.2020 päivättyyn lausumaamme annetussa vastauksessa kuvataan, että kaavoituksessa pyritään elinkeinotoiminnan kannalta mahdollisimman joustavaan kaavaan, joka jättää vaihtoehtoja toteutukseen. Alueella sallittavan kaupan laatu on kuitenkin keskeinen kaavatyössä pohdittava asia, sillä kaava-alueella sallittavan kaupallisen toiminnan ei tule vaikuttaa Kempeleen keskustan tai Zeppelinin kaupalliseen toimintaan. Ramboll Finlandin kaupallisen selvityksen mukaan huomioitavaa on myös se, että tiettyjen ankkuritoimintojen siirtyminen Zeppelinin alueelta Zatelliitin alueelle saattaisi käynnistää ns. kurjistumisen kierteen, jolloin uuden kaupallisen alueen syntymisen vaikutus koko Kempeleen kaupalliseen asemaan olisikin heikentävä. Kaavan laatimisessa tulisi siis huomioida kaupalliset reunaehdot siten, että olemassa olevien toimijoiden asemaa ei heikennetä joustavuuden perusteella.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Zatelliitin alueen kaavamerkintöjä on pyritty ehdotustyöstössä täsmentämään niin, että alueelle tavoiteltava kaupan luonne käy paremmin esille. Kaavaehdotustyöstössä muokatuilla kaupan merkinnöillä pyritään ottamaan paremmin huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus, niin että Komeetantien eteläpuolelle sijoittuu osin liike- ja toimistotilaa sekä tilaa vaativaa kauppaa ja Komeetantien pohjoispuolella sallitaan pääosin vain päätoimintaan liittyvä myymälärakentaminen.

Kaavaa on muokattu ehdotustyöstössä mm. seuraavasti:

- *Komeetantien pohjoispuolen KTY -kortteleihin on lisätty indeksit -58 ja -74*
 - 58 Indeksi osoittaa, että tontin rakennusala saa käyttää enintään 50 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.*
 - 74 Indeksi osoittaa, että alueelle mahdollisesti toteutuva liikeraakentaminen ei saa luonteeltaan kilpailla keskusta-alueen ja Zeppelinin kanssa.*
- *Korttelit 3058 ja 3059 on muutettu Liike- ja toimistorakennusten alueiksi K-merkinnällä (perusteena yleiskaavan C-alue ja keskustamaisena kehitettävä alue)*
- *Kortteliin 3050 ja korttelin 3051 tonteille 6-9 on lisätty indeksit -38 (tilaa vaativa erikoistavarakauppa) ja -67 (ei päivittäistavarakauppaa).*

Kaupallisten vaikutusten arviointiraportissa (päivitys 10 /2020) on todettu mm. että

- *Zatelliitin alueen kehittyminen tilaa vievän kaupan alueena ei kilpaile merkittävässä määrin Kempeleen keskustan tai Zeppelinin kanssa.*
- *On huomioitava, että kaupalliset kehittämisellätykset ovat Kempeleen keskustassa ja Zeppelinin alueella rajalliset johtuen fyysisen tilan vähäisyydestä sekä liikenneverkon kapasiteetista. Zatelliitin alueelle voidaan sijoittaa sellaista kaupan toimintaa, joka ei mahdu Zeppeliiniin eikä Kempeleen keskustaan.*
- *Zatelliitin asemakaavaratkaisulla ei voida katsoa olevan oleellista alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.*

2.2 Mielipide 2 Sähköposti 7.7.2020

Hei, kiitos muistiosta. Kommenttina siihen haluamme todeta, että muistio oli kokouksen kulun mukainen. Muistiossa viitattiin Eelis Rankan kommenttiin 15.6.2020:

15.6. Kaija Murajan viestistä ote: *"Sitä ehdotusta, että liittymä rakennettaisiin kokonaan kunnan maille Eelis kommentoi, että: "Eikö se olisi järkevä olla juuri yhteiskäyttöinen liittymä. Sillä periaatteellahan se tuohon rakennettiinkin (mielipiteen antajan nimi poistettu) toimesta." ja asemakaavasta "Todetaan vain nykyinen tilanne. Mielestäni pyörätien tasausta tai linjausta ei tarvitse muuttaa. Mehän katsottiin linjaus sopivaksi tulevaa varten (mielipiteen antajan nimi poistettu) kanssa silloin kun hän haki liittymälupaa."*

Tähän liittyen haluamme todeta, että (mielipiteen antajien nimet poistettu) ovat katsoneet kyseessä olevan liittymäpaikan siirron yhdessä Kempeleen kunnan edustajien kanssa. Siinä yhteydessä todettiin, että tarvitaan Karjakujan liittymän siirto ja Karjankujalta liittymä rakenteilla olevalle kiinteistölle ja maatalousajolle (nimi poistettu) ja (mielipiteen antajan nimi poistettu). Siinä yhteydessä emme voineet sopia kunnan pyörätiestä, koska Kempeleen kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti pyörätietä suunnitellaan Kempeleen kunnan maalle, ei (mielipiteen antajien nimet poistettu) maalle. Tämän jälkeisissä keskusteluissa kunnan ja Ely-keskuksen kanssa tuli esille, että (mielipiteen antajien nimet poistettu) eivät voi hakea liittymän siirtoa kunnan omistamalle maalle ja näin ollen pyörätien paikasta meillä ei ole ollut oikeutta eikä mahdollisuutta sopia Kempeleen kunnan kanssa. Ely antoi liittymän siirtoluvan sillä ehdolla, että liittymän käyttötarkoitus säilyy maatalousajoa ja uutena asiana kiinteistölle pääsyä varten. (Mielipiteen antajien nimet poistettu) on velvoitettu ilmoittamaan Elylle, jos liittymän käyttötarkoitus muuttuu. (Mielipiteen antajien nimet poistettu) ja (nimi poistettu) ovat sopineet Kempeleen kunnan kanssa, että Karjankujalla on kevyttä liikennettä kunnan vastuulla ja että kunta vastaa tien ylläpidosta.

Kunta asetti Karjankujan kumpaankin päähän liikennemerkkit, joissa moottoriajoneuvoilla ajo on kielletty ja maatalousajo sallittu. Liikennemerkkejä ei noudateta, van Karjankujalla on liikennettä kuorma-autoista henkilöautoihin, mopoista moottoripyöriin ja mönkijöihin kevyen liikenteen ohella. Lähetäpiti-vaaratilanteita on sattunut viime päivinä useita. Vaadimme, että Zateeliitin päähän tulee moottoriajoneuvolla-ajosto esimerkiksi puomilla mahdollisimman pian. Kokkokankaantien kohdalla liikennemerkillä voi osoittaa, että Karjankuja on umpitie ja että maatalousajo on sallittu ja kiinteistölle ajo on sallittu. Tulevassa kaavassa (mielipiteen antajien nimet poistettu) tontille ajo ja maatalousajo täytyy olla erikseen merkittyinä sen lisäksi että pyörätie on merkitty.

(Mielipiteen antajien nimet poistettu) kiinteistölletuloliittymä ei saa nousta korkeammalle tulevassa kaavassa, vaan sen pitää noudattaa nykyistä linjausta. Nyt näyttäisi siltä, että tulevan pyörätien perustuksen teko vaatii tuntuva korotusta, jos pyörätie tehdään nykyiselle paikalle Karjankujalla. Siirtämällä pyörätien liittymän paikka nykyisen Karjankujan liittymän eteläpuolelle voidaan taata, ettei pyörätie nouse korkeammalle kuin nykyinen tien korko on eli pyörätie perustetaan uudelleen nykyiseen korkoon maataloustien rinnalle.

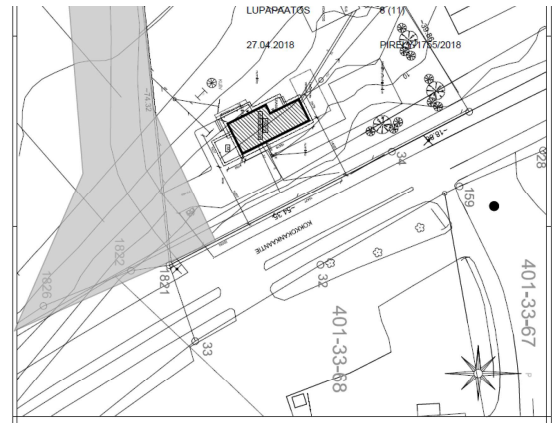
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana mielipiteen antajien asiaa on käsitelty seuraavasti:

- *Puhelu 15.6.2020, asiasta on muistio (K. Muraja – mielipiteen antaja)*
- *Palaveri 16.6.2020 (teams-yhteydellä mielipiteen antajat, (nimi poistettu), P. Joro, K. Muraja)*
- *Mielipide sähköpostilla 7.7.2020.*



Ote kaavaluonnoksesta, joka nähtävillä 3.6.-7.8.2020



Palaverin 16.6.2020 hahmotelma

Kaavaluonnoksessa Karjankujalta alkava jalankulun ja pyöräilyn katu on osoitettu ohjeellisella viivalla, mikä tarkoittaa sitä, että ko. yhteyden ja sen liittymän sijaintia Kokkokankaantielle ei ole sidottu ehdottoman tarkasti asemakaavan viivojen mukaiselle paikalle, vaan ne voidaan asemakaavasta piippumatta sijoittaa tulevaisuudessa suhteellisen vapaasti kaavan mukaiselle M-alueelle.

Yhteyden ja sen liittymän yksityiskohtainen suunnittelu kuuluu katusuunnitelman laatimiseen. Nyt asemakaavoituksessa varataan riittävä alue, jonka puitteissa yhteys on toteutettavissa.

Kaavaa on ehdotustyöstössä muutettu niin, että M-aluetta on hieman laajennettu vt 4 suuntaan, jotta jalankulun ja pyöräilyn yhteys sekä vesihuollon linjat mahtuvat hyvin alueelle. Myös ohjeellista jalankulun ja pyöräilyn viivoitusta on laajennettu liittymän tuntumassa etelään.