

Projekti

KEMPELE

ZATELLIITIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Aihe

KOOSTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA
ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ NIIHIN
LAADITUT VASTINEET

28.5.2020 / MI, KH

julkinen asiakirja; yksityiset nimitiedot poistettu

Zatelliitin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen OAS on ollut yleisesti nähtävillä 5.2. – 6.3.2020 välisenä aikana.

Seuraavaan on kirjattu OAS:sta saadut lausunnot (7 kpl) ja mielipiteet (4 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

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

- Oulun kaupunki 21.2.2020:
"Emme nähneet tarpeelliseksi, että kaupunki antaisi tässä vaiheessa lausuntoa asemakaavan muutoksesta."
- Telia Finland Oyj 11.2.2020:
"Telia Finland Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutos / laajennukseen."

Sisällys

1.	LAUSUNNOT.....	2
1.1	Väylävirasto.....	2
1.2	Oulun seudun ympäristötoimi.....	3
1.3	Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö.....	4
1.4	Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö.....	4
1.5	Oulun seudun sähkö.....	4
1.6	DNA Oyj.....	5
1.7	Kempeleen vesihuolto.....	5
2.	MIELIPITEET.....	6
2.1	Mielipide 1.....	6
2.2	Mielipide 2.....	7
2.3	Mielipide 3.....	8
2.4	Mielipide 4.....	9

1. LAUSUNNOT

1.1 Väylävirasto

Asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko, Osastonjohtaja Päivi Nuutinen 25.2.2020

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ristisuo (003). Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Zateeliitin eritasoliittymän kohdalla valtatie 4 ja Ylivieska – Oulu -rataosan väliselle alueelle. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Zateeliitin laajan kauppatontin käyttöä, Komeetantien pohjoispuolisen työpaikka-alueen laajentamista länteen sekä Zateeliitintien länsipuolen maankäyttöä kunnan omistamilla mailla.

Ylivieska – Oulu -rataosan lisäraidevaraukset

Ylivieska – Oulu -rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen (yhteensä kaksi raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa. Rautatien läheisyyteen sijoituvissa kaavoissa on turvattava lisäraiteen toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa.

Väylävirasto on laatinut Liminka – Oulu -rataosan kaksoisraiteesta yleissuunnitelman vuonna 2010 (Liminka – Oulu kaksoisraiteen ja Oulun kolmioraiteen yleissuunnitelma 2010), jota ei ole ratalain mukaan hyväksytty. Yleissuunnitelmassa osoitetut ratkaisut tulee huomioida rautatien läheisiä alueita kaavoitettaessa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Radan yleissuunnitteluvaiheen sisältö huomioidaan laadittavassa asemakaavassa.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkempiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Melun osalta voitaneen tukeutua aiempiin meluselvityksiin, sillä kaava-alueelle ei osoiteta uutta meluherkkää toimintaa. Raideliikenteen meluselvitys on tehty osana Kempeleen taajaman osayleiskaavatyötä vuonna 2017 ja vt 4 meluselvitys on vuodelta 2008.

Tärinän osalta tukeudutaan Kempeleen taajamaosayleiskaavatyön yhteydessä laadittuun tärinäselvitykseen vuodelta 2017 sekä sen päivitykseen vuodelta 2019.

1.2 Oulun seudun ympäristötoimi
ympäristötarkasta Matti Tynjälä 5.3.2020

Lausunnon alussa on yleistä tekstiä kaavaprosessista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa työn mainitaan perustuvan pääosin alueelle muiden maankäytön suunnitelmien yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Luetellut selvitykset keskittyvät liikenteeseen ja kauppaan. Liikenteen haittavaikutuksista selvityksissä on käsitelty vain rataliikenteen tärinää. Alueen lounaisosa on pohjavesialueella, mikä ei juurikaan ilmene osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alueen luonto-, maisema- ja meluselvitykset tulisi päivittää työn yhteydessä. Kaavoituksen pohjaksi tulisi saada tieto myös mahdollisten sulfaattimaiden esiintymisestä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pohjavesialueen sijainti huomioidaan kaavatyössä.

Kaava-alue on suurimmalta osalta kaavamuutosaluetta, jossa on jo voimassa rakentamisen salliva asemakaava. Kaavatyössä tukeudutaan vuonna 2013 laaditun taajaman osayleiskaavan luontoselvitykseen, jonka lisäksi kaavan laajennusalueille tehdään kasvillisuuden osalta maastokäynti kesällä 2020. Myös alueen muuttolinnustoa selvitetään keväällä 2020 kahden eri kaavahankkeen laajuudelta.

Melun osalta voitaneen tukeutua aiempiin meluselvityksiin, sillä kaava-alueelle ei osoiteta uutta meluherkkää toimintaa. Raideliikenteen meluselvitys on tehty osana Kempeleen taajaman osayleiskaavatyötä vuonna 2017 ja vt 4 meluselvitys on vuodelta 2008.

Tärinän osalta tukeudutaan Kempeleen taajamaosayleiskaavatyön yhteydessä laadittuun tärinäselvitykseen vuodelta 2017 sekä sen päivitykseen vuodelta 2019.

Kunta kartoittaa alueen rakentamisolosuhteita ja happamien sulfaattimaiden esiintyvyyttä erilliselvityksellä kaavatyön aikana.

Erillistä maisemaselvitystä ei katsota tarvittavan.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö
Kulttuuriympäristötyön johtaja Pasi Kovalainen, Arkeologi Mika Sarkkinen
3.3.2020

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen / Zateelliitin laajennus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnitteluala sijaitsee Kempeleen keskustan Ristisuon pienalueella (101/003) Zateelliitin eritasoliittymän kohdalla valtatie 4 ja rautatien välissä. Kempeleen vanhasta kirkosta noin 2 km itään sijaitseva ja noin 7,5 metrin korkeudella nykyisestä merenpinnasta oleva alava ja maastollisesti tasainen alue on vuoden 1952 peruskartan mukaan ollut viljelysmaata ja osin ojitettua suota ja korpea.

Suunnitteluala ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.4 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö
Kulttuuriympäristötyön johtaja Pasi Kovalainen, Rakennustutkija Anita Yli-Suutala 24.2.2020

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Keskustan Ristisuon pienalueelle (Zateelliitin ylitysalue) laadittavasta asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Asemakaavassa tutkitaan Zateelliitin laajan kauppatorin käyttöä, Komeetantien pohjoispuolisen työpaikka-alueen laajentamista länteen ja Zateelliitin länsipuolen maankäyttöä kunnan omistamalla maa-alueella. Alue sijoittuu vt4 moottoritien ja rautatien väliselle alueelle, Zateelliitin eritaloliittymän kohdalle. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on huomioida valmistumisvaiheessa olevan keskusta-alueen visiossa esitetty lähijuna-asema ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, jolloin on tarvetta monipuolistaa alueen käyttöä tilaa vievän kaupan toimintaan osoitetun toiminnan sijaan. Tavoitteena on myös torjua epätoivottu kilpalutilanne Zeppelinin kauppakeskuksen kanssa. Asemakaavan laajennuksen myötä alueella olevat avoimet viher- ja maatalousalueet muuttuvat pysyvästi alueen maisemakuvaan mutta kaava-alueen laajennus on kuitenkin Zateelliitin poikittaisliikenteen yhteyksien valmistumisen myötä on luontainen jatkumo alueen kehitykselle. Alueella tai lähiympäristössä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita, joihin muutoksella olisi kielteisiä vaikutuksia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Zateelliitin yritysalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.5 Oulun seudun sähkö
Verkonrakennuspäällikkö Pasi Jokinen 12.2.2020

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 palonkestoaikojen tarkastelua.

20 kV:n johtoreitit sijoitetaan sekä kaavateiden varteen että mahdollisten 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.

Varaamme oikeuden tarkentaa sekä reittien linjauksia että muuntamoiden ja jakokaappien sijaintia erillisessä tekniikkapalaverissa kaavoituksen edistyessä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Tarvittavat sähkönjakeluun liittyvät varaukset tehdään yhteistyössä Oulun seudun sähkön kanssa kaavoituksen edetessä.

1.6 DNA Oyj
Rakennuttaja Paula Huttu 14.2.2020

DNA Oyj on palvelun tarjoaja, joka rakennuttaa, ylläpitää sekä vuokraa antenni- ja laitetilaa langatonta tiedonsiirtoa tarvitseville verkko-operaattoreille. Kempeleen kunnalla on vireillä asemakaavan muutos ja laajennus Zateelliitin yritysalueelle, ASIANUMERO 852/10.02.03/2019.

Tiedustelemme teleaseman sijoitusmahdollisuutta asemakaavamuutokseen. Tämän tarvitsema maapinta-ala on noin 10x10m. Teleaseman mastona tulisi olemaan 42metriä korkea putkimasto ja sen juurelle sijoitettaisiin noin 10m² kokoinen laitetilarakennus.

Pyydämme myönteistä suhtautumista hankkeeseen. DNA:n yhteyshenkilö: Paula Huttu, paula.huttu@dna.fi p. 044-044 1298.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaan varataan telemastolle ja sen vaatimalle laitetilalle sijaintipaikka. Kunnan kaavoitus on käynyt asiasta kirjeenvaihtoa DNAn kanssa.

1.7 Kempeleen vesihuolto
Verkostopäällikkö Harri Lahtinen 25.2.2020

Tarkasteltavalla alueella on suoritettava vesihuoltoverkon täydennysrakentamista.

Linnunradan asemakaava-alueen (korttelit 3052, 3053, 3054 ja 3055) vesihuolto on rakennettu vuonna 2017. Kempeleen Vesihuolto oy:llä on toive että tämän alueen tonttijako säilyy nykyisellään. Yhtiö on toteuttanut asemakaavan mukaisen tonttijaon pohjalta runkojohdot (vesijohto, jätevesiviemäri) sekä tonttijohtojen lähtöliitokset ja niistä tonttijohtojen viennit tonttien laidalle.

Jupiterintielle on rakennettu vuonna 2003 silloisen tontituksen mukaiset tonttijohtojen liitokset runkojohtoihin (vesijohto ja jätevesiviemäri per tontti) ja tonttijohtojen päät sulkuventtiileineen tonteille. Kaavoitusprosessissa olisi huomioitava näiden jo tehtyjen investointien mahdollisimman tehokas hyväksikäyttö. Rakennettujen johtojen kautta voidaan hoitaa Jupiterintien-Zateelliintien-Komeetantien rajaaman alueen eteläosan vesihuolto mutta sen pohjoisosan vesihuolto jouduttaneen hoitamaan Zateelliintien ali sen itäpuolella sijaitseviin vesihuoltolinjoihin. On mahdollista että viemärintiä varten tarvitaan jätevesipumppaamo (ET-tontti).

Komeetantien eteläpuolella, Zateelliintien itäpuolella on kortteli 3050. Sen halki kulkee itäistä Kempelettä palvelevat tärkeät runkojohdot (vesijohto, jätevesiviemäri). Näiden sijainti on huomioitava kaavoituksessa.

Komeetantien pohjoispuolella sijaitseva, lännestä rautatien ja idästä Linnunradan rajaama, alue tarvitsee ET-tontin jätevesipumppaamo varten. Alueen vesihuolto tultaneen järjestämään idän suuntaan alueen pohjois-eteläsuuntaisen kuivatuskanavan ali.

Kempeleen Vesihuolto oy:llä olisi tarve sijoittaa vesijohto Linnunrata-Kokkokankaantie välille, mahdollisesti myös jätevesiviemäri (paineputki).

Lausunnon liitteenä on tiedosto Zateelliitin alueen johtotiedoista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Linnunradan tuntumassa voimassa olevan asemakaavan tonttijako säilyy muutoin, paitsi korttelin 3052 rakennuspaikan 1 osalta; rakennuspaikka 1 on järkevää jakaa suuren kokonsa vuoksi kahteen osaan.

Korttelin 3051 (voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3050) halki nykyisin kulkeva runkojohto (vesijohto, jätevesiviemäri) on siirrettävä, jotta tonttikokonaisuudesta saadaan järkevä suhteessa tarvittaviin kulkuyhteyksiin ja kaavalliseen kokonaisuuteen.

Radan ja Linnunradan väliselle alueelle osoitetaan kaavassa ET -alue mahdollista pumppaamon tarvetta sekä tietoliikennetoimijan mastovarausta varten.

Vesijohtovaraustapeen mahdollisesta merkinnästä kaavan Linnunrata-Kokkokankaantien välillä keskustellaan kaavan jatkotyöstön yhteydessä.

2. MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1 6.3.2020

Suunnitellun asemakaavan vaikutuspiiriin kuuluvan Zeppelinin kauppakeskuksen enemmistöomistajina lausumme Zatelliitin laajennuksen suunnitelmaan mielipiteenämme seuraavaa:

Kempeleen Zeppelinin kauppakeskus ("Zeppelin") on Pohjois-Pohjanmaan suurin kauppakeskus. Vuoden 2017 voimaantulleen Zatelliitin asemakaavan suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä linjattiin, ettei Zatelliitin kauppatontista haluta kilpailijaa Zeppelinille. Myös OAS:n mukaisessa Zatelliitin laajennuksen suunnittelussa tulee huolellisesti arvioida ja ottaa huomioon mahdollisen laajennuksen vaikutukset Zeppelinille.

OAS:n mukaan vuonna 2017 laaditun selvityksen lähtötietoina esitettyjen kaupallisten hankkeiden lähtökohdat ovat muuttuneet. Asemakaavan muutosprosessissa tutkitaan Zatelliitin kauppatontin ja kamista ja kaavamääräysten muuttamista siten, että alueelle mahdollistetaan nykyistä väljemmin erilaisia kaupan toimintamahdollisuuksia. Vuonna 2017 voimaantulleen asemakaavan laatimisen lähtökohda on ollut rakennusliikkeen kanssa laadittu yhteistyösopimus sekä päättäjien linjaus siitä, ettei kauppatontista haluta kilpailijaa Zeppelinille. Vaikka rakennusliikkeen kanssa laadittu yhteistyösopimus on kerrotusti purkautunut, ei tällä tulisi olla mitään vaikutusta linjaukselle, ettei Zatelliitin kauppatontista tulisi muodostua kilpailijaa Zeppelinille.

Asemakaavaa laadittaessa vaikutusten arvioinnin osalta erityistä huomiota tulee OAS:ssa mainittujen seikkojen lisäksi kiinnittää kaupan toimintamahdollisuuksiin Zeppelinin alueella sekä siihen, että Zatelliitin kaavamuutosalueelle ei osoiteta sellaista vähittäiskauppaa, joka uhkasi Zeppelinin toimintaa ja kehittymistä. Vaikutusten arvioinnin tueksi tulee suunnitellun kaavan vaikutukset tutkia ja selvittää Zeppelinin toimintaedellytysten kannalta.

Kaavan laadinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota taloudellisesti kestäväen alue- ja yhdyskuntarakenteen toteutumiseen sekä olemassa olevan vähittäiskaupan rakenteen toimintaedellytysten turvaamiseen. Suunnitellulla maankäytöllä ei tule olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden ja olemassa olevien keskusten kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Mikäli Zatelliitin alueelle kaavoitetaan kilpailevaa vähittäiskaupan toimintaa, on sillä merkittäviä haitallisia vaikutuksia Zeppelinille, sen vuokralaisina toimiville yrittäjille sekä kunnan jäsenille ja kuluttajille.

Maakuntakaavassa Zatelliitin alue on määritelty tilaa vievän kaupan sijoittumisalueeksi. Zatelliitin alueelle tulisi sijoittaa ainoastaan sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan suuri tilantarve huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaisesti rautakaupan, kodintekniikkakaupan, huonekalukaupan, autokaupan sekä muun tilaa vaativan kaupan vähittäiskauppaa. Hypermarket- ja supermarketmyymälöiden yksinomainen sijainti- ja sijoittumispaikka tulisi jatkossakin olla Zeppelinin tai keskustan alue.

E erityisen keskeistä on, että Zatelliitin alueelle sijoitettavat toiminnot ovat kunnan nykyistä palvelutarjontaa täydentäviä, eivätkä kilpaile keskustan tai Zeppelinin kanssa. Tällöin eri alueet voivat yhdessä muodostaa toimivan kokonaisuuden.

Zeppelinin kauppakeskuksessa on vapaata vuokrattavaa tilaa vähittäiskaupalle. Väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee useissa Pohjois-Pohjanmaan kunnissa niin paljon, ettei yksityisen kulutuksen kasvu riitä kompensoimaan väestön vähenemisen vaikutusta päivittäistavarakauppaan kohdistuvan ostovoiman kehityksessä.

Kaupan hankkeiden mitoituksen tulee perustua vaikutusalueen kysyntään (väestöpohja ja ostovoiman siirtymä), joten kuntaan ei voi sijoittua määräämättömästi kauppaa. Kestävä kaupan palveluverkko koostuu erityyppisistä ja erikokoisista myymälöistä. Keskeistä on, ettei Zatelliitin alue muodosta tarjonnaltaan kilpailevaa toimintaa Zeppelinin kanssa. Kaupalliset toimijat pyrkivät lisäämään myyntitehokkuutta, mikä voi vähentää fyysisen liiketilan tarvetta entisestään. Verkossa tapahtuva myynti vaihtaa jo nyt liiketilatarpeeseen.

Alueelle sijoittuva paljon tilaa vaativa erikoiskauppa täydentää Zeppelinin alueen nykyistä palvelutarjontaa. Mikäli uudet vähittäiskaupan suuryksiköt ovat paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Kempeleen tai Zeppelinin kehittämisedellytyksiin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Zatelliitin alueen asemakaavan valmisteluaineistossa lähdetään siitä, että kauppaa ohjaaviin kaavamääräyksiin tarvitaan joustavuutta ja väljyyttä, jotta ne voivat palvella Kempeleen kunnan elinkeinopolitiikkaa mahdollisimman laajasti.

Keväällä 2020 julkaistussa Ympäristöministeriön selvityksessä tuodaan esille, että alan toimijat haluavat kaupan sijainnin ohjaukseen väljyyttä ja joustavuutta sekä mahdollisimman sallivaa otetta kokonaisuudessaan. Joustavuus ja kaavallinen väljyys on entistä tärkeämmässä roolissa tulevaisuuden epävarmuuden ja konseptien välisten rajojen epäselvyyksien vuoksi. Tulevaisuudessa on syntymässä entistä enemmän hybridikonsepteja, jotka sisältävät erilaisia toimintoja kuten tuotannollista tilaa ja myyntitilaa sekä esimerkiksi verkkokaupan varasto- ja jakelutilaa, yms.

Kempeleen kehittämistä on 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.

2.2 Mielipide 2
27.2.2020

Kosteikolta tulevien purkuvesien yhteys tulee säilyttää radan länsipuolelle Tarjusojaan. Perustelu: Mikäli Karjankujan varrella oleva purkuyhteys Vääräojaan on ainut ja tukkeutuu, niin pelloille tulee veden tulvimista.

Kaavoitusalueen rajalla olevan viherkaistan tulee olla matalaa kasvillisuutta. Perustelu: Korkea kasvillisuus (puusto) varjostaa peltoaluetta ja näin ollen hidastaa kasvua aiheuttaen kasvuston epätasaista valmistumista.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

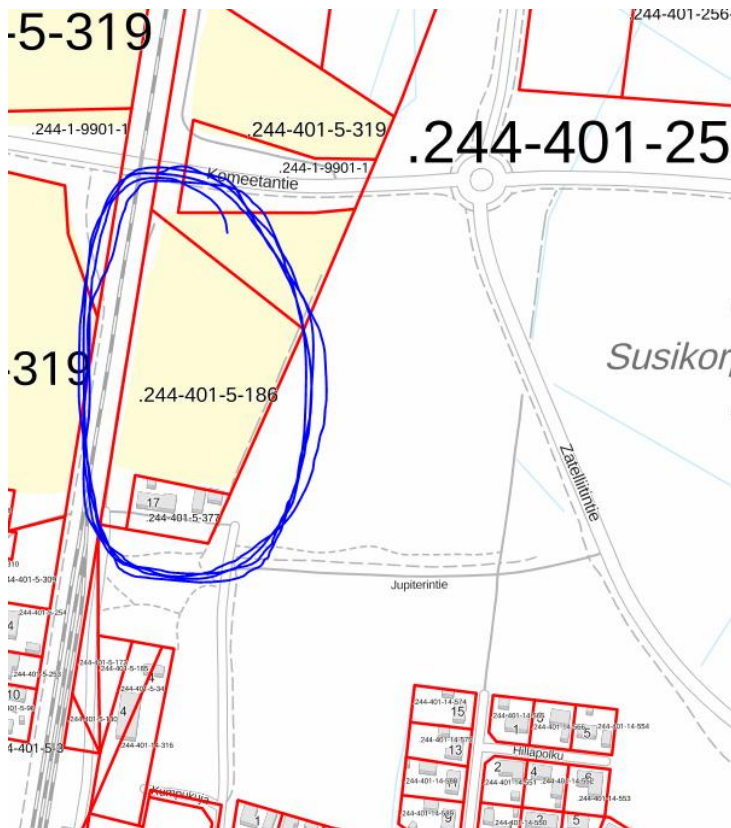
Linnunradan länsipuoleinen hulevesikosteikko purkaa pääosan vesistään nykyisin Linnunradan ja Kokkokankaantien väliin rakennetun yksityistien vierusojaan. Tämän lisäksi tarvitaan ojayhteys mielipiteessä esitetyn mukaisesti radan länsipuolelle Tarjusojaan. Ojayhteys Tarjusojaan osoitettaneen kaavassa uuteen paikkaan entisen leirikeskusalueen pohjoisrajalle, sillä korttelista 3056 on tarve saada mahdollisimman suuri ja yhtenäinen.

Voimassa olevan asemakaavan EV alue kortteleiden 3054 ja 3055 pohjoispuolelta on päätetty muuttaa nyt laadittavalla kaavalla osaksi kyseisten kortteleiden rakennuspaikkoja, joskin niin, että peltoalueen raja määrätään maisemanäkökohtien vuoksi istutettavaksi alueeksi. Puuston istutusvaadetta ei esitettäne.

2.3 Mielipide 3
6.3.2020

Pyydän saada tietoon, miksi kiinteistöjen 244-401-5-186 ja 377 omistajilta ei ole vaivauduttu kysymään tahtotilaa heidän kiinteistöjen osallisuudesta ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadintaa. Onko tähän joku erityinen syy?

Kunnan kaavoittajilla on ollut kiistatta tiedossa, että kiinteistö omistajat ovat halukkaita kehittämään kiinteistöään, sekä etsimään kiinteistölleen kunnan pitkäaikaisia tavoitteita tukevaa, sekä omistajille taloudellisesti kannattavaa ratkaisua. Tuleeko kiinteistöt sitten olemaan osana tässä kaavoituksessa tai ei, mutta kiinteistöt ovat hyvin oleellinen osa kaavoitettavaa aluetta.



LAATIJAN VASTINE:

Yksi laadittavan kaavan periaatteista on ollut laajentaa asemakaavaa vain kunnan omistamille maille. Tila 5: 377 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu AO-rakennuspaikaksi eikä tila 5: 186 ei ole kunnan omistuksessa. Lisäksi kaavatyössä on päädytty laajentaa asemakaavaa tässä vaiheessa vain välittömästi Zaellitintiehen rajoittuviin mahdollisiin rakennuspaik-koihin, sillä viereiseen karttaan ympyröidyn alueen laajemmat maantäyttötavoitteet eivät ole vielä kristal-lisoituneet. Alue on taajaman osayleiskaavassa keskus-taotimintojen aluetta, eikä tässä vaiheessa tiedetä, onko alue potentiaalisinta kaavoittaa työpaikoille, pal-veluille vai asumiseen. Alue kaavoitettaneen myöhemmin eri kaavaprosessin myötä.

2.4 Mieliopide 4
4.3.2020

Muistutus pyörätien paikan sijainnista: Aikaisemmissa kunnan päätöksissä on sovittu, että pyörätie välille Zateelliitti – Kokkokankaantie tulee menemään kunnan omistamalla maalla. Kunnan pyörätie tulee siis olla kunnan puolella. Kunnalta tullessa ilmoituksessa 29.1.2020 olevassa kuvassa näkyvä punaisella merkitty pyörätien linjaus näyttää osin kulkevan (nimi poistettu) ja (nimi poistettu) maalla.

Mielipiteeseen on liitetty aiempi kirjeenvaihto muistuttaja - kunnan kaavoittaja.



KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Mielipiteessä esitetty jalankulun ja pyöräilyn väylä (nykyinen yksityistie) on toteutettu niin, että se osuu pieneltä osaltaan (kaakkoiskulma) tilan 33:112 alueelle. Nyt laadittavassa kaavassa olisi järkevää osoittaa väylä rakentuneelle paikalleen. Asiasta keskustellaan / on keskusteltu mielipiteen antajan kanssa.

