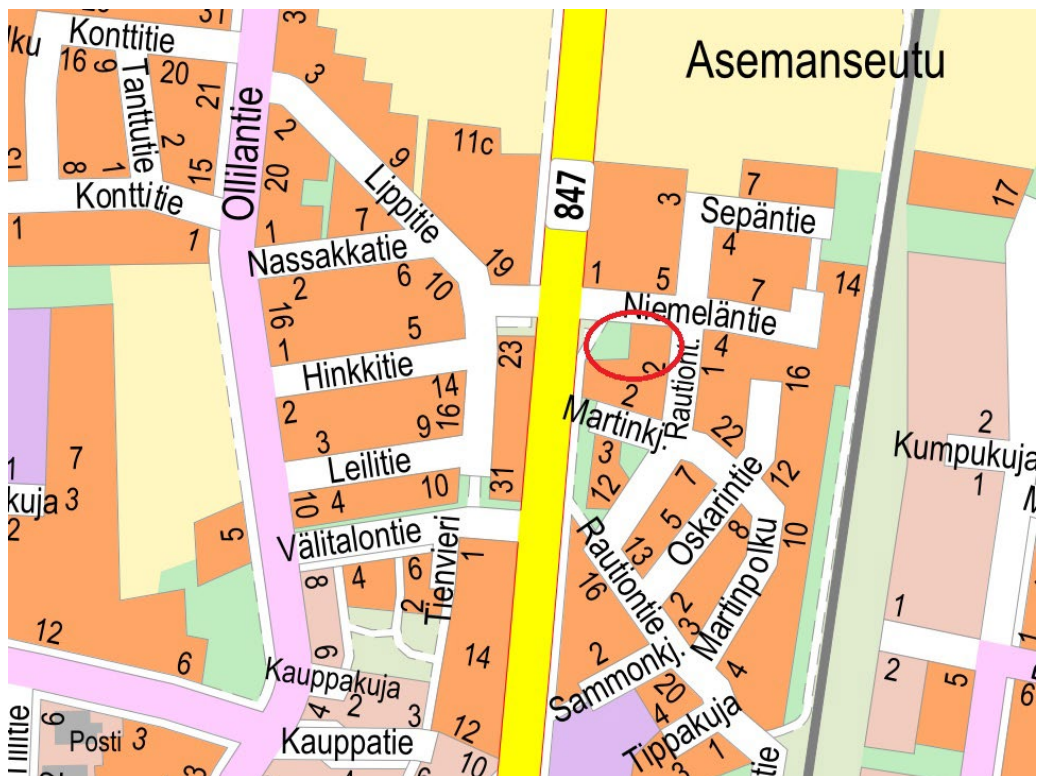


ASIANUMERO 1751/10.02.03/2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.9.2020

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS /
KORTTELI 2009, NIEMELÄNTIE
ASEMANSEUDUN OSA-ALUE 101 / 002



Asemakaavan muutos koskee Asemaseudun korttelin 2009 tonttia 1 sekä siihen liittyvää viheraluetta. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 2009 tontit 5 – 7 sekä siihen liittyvää viheraluetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu 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 Asemanseutu (002). Asemakaavan muutos sijoittuu Eteläsuomentien, Niemeläntien, Rautiontien ja Martinkujan ympäröimälle alueelle, jolla sijaitsee erillispientalojen (AO) kortteli 2009 sekä puisto (VP). Asemakaavan muutos koskee korttelin 2009 tonttia 1 sekä VP-alueita, joiden pinta-ala on yhteensä noin 4800 m².



Kuva: Asemakaavan muutoksen alustava aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Maanomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen Kempeleen kunnalle 12.11.2018 kiinteistön 244-401-5-319/4 osoittamisesta asemakaavassa asuinkäyttöön.

Kiinteistöllä sijaitsee lähtötilanteessa taajamametsää. Kiinteistön länsireunasta on suunniteltu lohkottavaksi noin 90 m² suuruinen alue joukkoliikenteen käyttäjien pyöräpysäköintialueeksi ELY-keskuksen aloitteesta. Korttelin 2009 tontti 1 on tarkoitus muuttaa kahdeksi tontiksi.

Elinvoimavaliokunta (9.4.2019): Valiokunta ohjaa, että kaava-aloitteeseen ryhdytään yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kempeleen kunnanhallitus päätti

elinvoimavaliokunnan ohjauksen mukaisesti kaavamuutoksen käynnistämisestä 29.4.2019 (§ 145) perustuen kunnan ja maanomistajan kesken aiemmin maakauppojen yhteydessä tehtyyn suulliseen sopimukseen.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan ohjelman laatimisajankohdan aikaan tonttireservi kunnan länsipuolella on täyttänyt viiden vuoden tavoitteen kerros- ja rivitalojen osalta, toisaalta ilman lisäkaavoitusta kerrostalojen reservitavoite tulee alittumaan lähivuosina. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan. Asunto-ohjelman päivityksessä tullaan Kempele-sopimuksen mukaiseen väestötavoitteeseen vastaamaan määrittelemällä ohjelmassa asuntotyyppi-jakauma nykyistä tiiviimpään suuntaan.

Kempeleen Keskusta-alueen visiossa (KAVio) Asemanseutu nähdään lähijunaliikennettä tukevan tiiviin täydennysrakentamisen alueena. Asemakaavan muutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan uudistustyö on päättynyt vuoden 2018 aikana. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueelle (C-3), Oulun seudun laatuikäytävä alueelle (kk-5) sekä pohjavesialueelle.



OULUN KAUPUNKISEUDUN ALUEKESKUKSEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksessa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdamerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

kk-5

OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Suunnittelumääräykset:

Alueelle tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvultaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiseksi.

POHJAVESIALUE (3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet.

Suunnittelumääräykset:

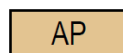
Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävien vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.



Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040

Kempeleen Taajaman osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi alue sijoittuu keskustamaiselle kehitettävälle alueelle, Oulun seudun laatukäytävä alueelle, ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueelle sekä raideliikenteen tärinävaikutusalueelle.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan tiiville ja monipuoliselle keskustan läheisyyteen soveltuvalla pientaloasumiselle, kuten erillispientaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.



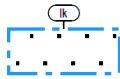
KESKUSTAMAINENA KEHITETTÄVÄ ALUE.

Ympäristöltään keskustamaisena kehitettävä vyöhyke, jolla tulee arvioida asemakaavojen ajantasaisuus.

Merkintä kuvaa joukkoliikennepalveluiden piirissä olevaa vyöhykettä, joka sisältää myös rakentamattomia tai osittain vajaakäyttöisiä alueita, joita tulee pitkällä aikavälillä kehittää monipuolisena keskustatoimintoja sisältävänä vyöhykkeenä täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittaen.

Asumiseen käytettävillä alueen osilla tulee tarkentuvassa suunnittelussa osoittaa riittävästi joukkoliikennettä tukeva rakentamistehokkuus.

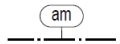
Asemakaavasuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, ja pyöräpysäköinnin riittävyteen, sekä kehittää vetovoimaista, jalankulkupainotteista ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista ympäristöä. Tarkentavassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen aiheuttamat meluhaitat.


OULUN SEUDUN LAATUKÄYTÄVÄ.

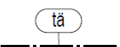
Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kuntien välinen yhteistyö ja hankkeiden yhteensovittaminen. Kehittämiskäytävän varteen sijoitettava yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä. Kehittämiskäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.

Suunnittelusuositus:

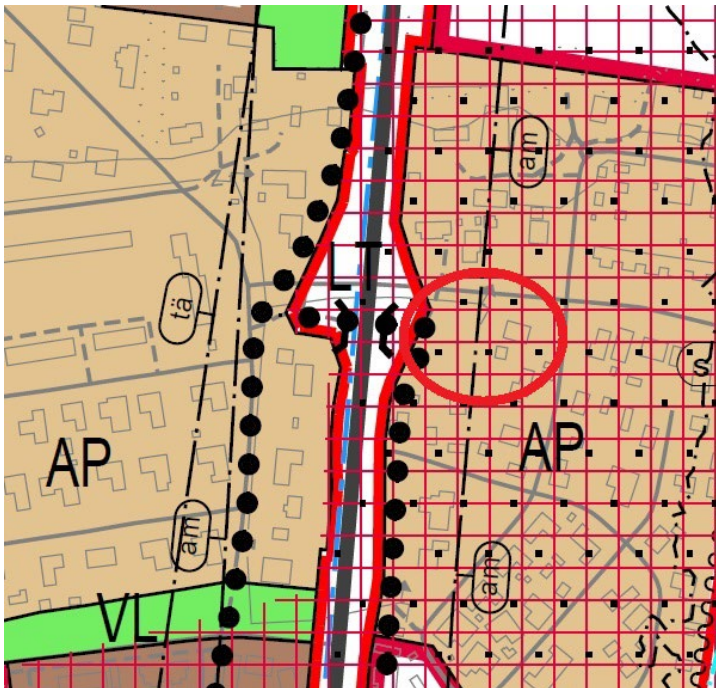
Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimivuuteen. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkmät on pidettävä avoimina.


AJONEUVOLIIKENTEEN MELUVAIKUTUSALUE.

Vyöhyke, jolla tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota meluntorjuntaan. Asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä, niin että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeet alitetaan sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuissa ulkotiloissa.


RAIDELIIKENTEEN TÄRINÄVAIKUTUSALUE.

Vaikutusalueen B yläraja, n. 390 m lähimmästä raiteesta.

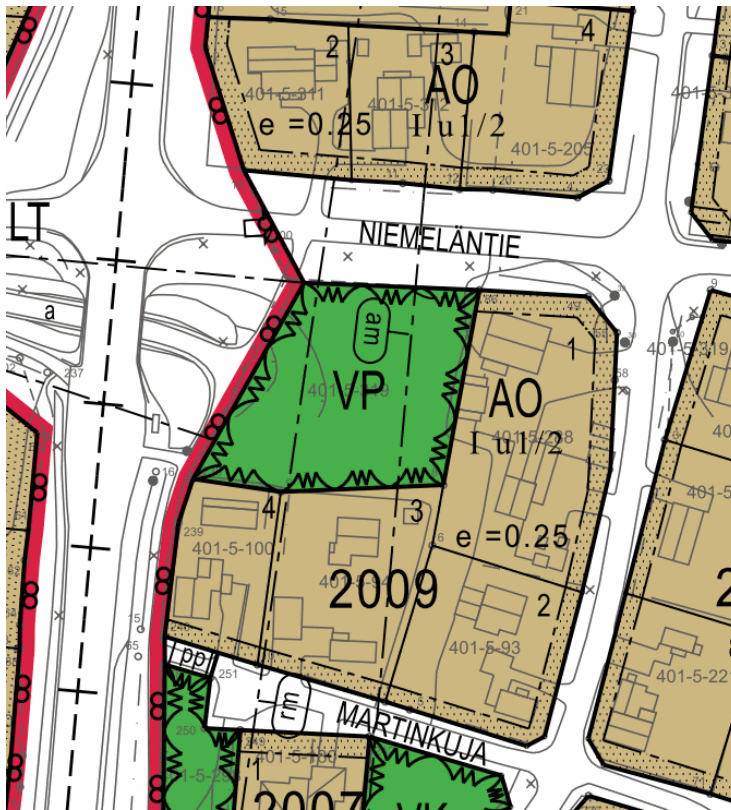


Kuva: Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavasta 2040.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Kempeleen kunnanhallituksessa 17.1.2005 teknisenä tarkistuksena ja saanut lainvoiman 9.3.2005 (Dnro/anro 204/60/602/2004). Tekninen tarkistus tehtiin Kempeleen rakennuskaavan muutokseen 73 (vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 30.12.1988), jota ennen alueella oli voimassa Kempeleen ensimmäinen rakennuskaava n:o 1 (lääninhallitus 8.8.1966).

Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Suunnittelualueen länsipuoli on ajoneuvomelualue (rm) ja itäpuoli raidemelualue (am).



Kuva: Ote Kempeleen ajantasa-asetmakaavasta (tilanne 15.5.2020).

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Suunnittelualue on vanhaa, rakentunutta asemakaava-aluetta. Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Kempeleen Taajaman osayleiskaavaan 2040 liittyviä selvityksiä hyödynnetään soveltuvin osin. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että VP - alueelle osoitetaan kaavoitusaloitteessa esitetyn mukaisesti asuinrakentamista soveltuva määrä, muutetaan viereinen AO - tontti kahdeksi tontiksi sekä osoitetaan ELY-keskuksen määrittämän tarpeen mukaan pyöräpysäköintiä viheralueelle.

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 elinvoimavaliokunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- 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 Telia Finland Oy

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito sekä valmisteluvaiheen kuuleminen ja asemakaavaluonnoksen nähtävilläpito (MRL 62 §, MRA 30 §):

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 09/2020
- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kunnan nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo 09/2020
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä, Kempeleen kunnanhallitus 11/2020

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 12/2020
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely 01/2021 kaavan hyväksymisen yhteydessä, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat.

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- 01/2021, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille 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 määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella 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 selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, liikenteelliset, 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". Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Vihikari 10, Kempele.
Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: kirjaamo@kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja

Puhelin: 050 316 3769

Sähköposti: kaija.muraja@kempele.fi

Kaavasuunnittelija Juha Auno

Puhelin: 040 182 0509

Sähköposti: juha.auno@kempele.fi