

ASIANUMERO 1673/10.02.03/2018

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

6.2.2019

KEMPELEEN

## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, HOVINMETSÄNTIEN POHJOISPUOLI

**Ylikylä / Haapamaa (105 / 017)**



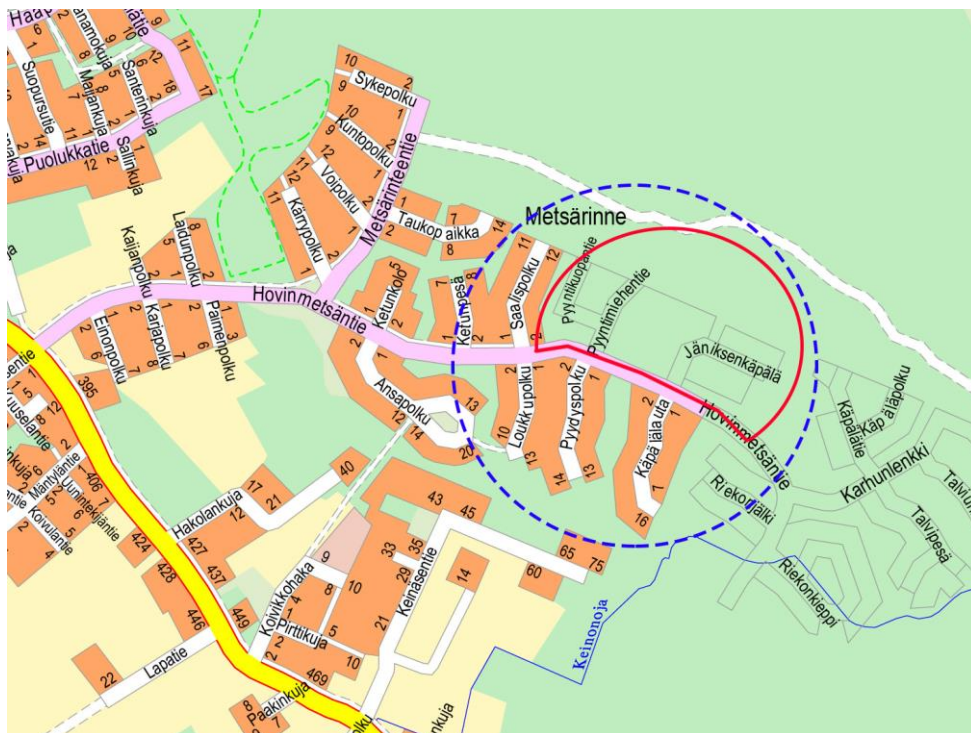
Asemakaavan muutos koskee Metsärinteen kortteleita 17257-17261 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus koskee em. korttelien pohjoispuolista metsäaluetta, osaa kiinteistöstä 244-401-40-257.

## 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 Ylikylän tilastoalueen (105) pienalueella Haapamaa (017). Asemakaavan muutos sijoittuu alueelle Pyyntimiehentien, Pyyntikuopantien ja Jäniksenkypälän ympärillä pääkokoojakatuna toimivan Hovinmetsäntien pohjoispuolelle. Asemakaavan laajennus koskee osaa kunnan omistamasta kiinteistöstä 244-401-40-257. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 ha, josta laajennusta on noin 6,5 ha.



*Asemakaavamuutoksen alue yhtenäisellä viivalla ja keskeinen vaikutusalue katkoviivalla esitettyä Kempeleen opaskartalla.*

## 2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Kaavamuutokseen on ryhdytty kunnan toimesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suuri osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista (AR), yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP). Kaava mahdollistaa tonttien luovuttamisen lähivuosina Metsärinteen alueelta ja edesauttaa asuinalueen täydentymistä osana toteutunutta yhdyskuntarakennetta. Yleisten rakennusten korttelialueen tarvetta alueella tarkastellaan kaavoituksen yhteydessä.

Lisäksi asemakaavan muutoksella muokataan viheralueita siten, että alueelle muodostuu jatkuvia viheryhteyksiä sekä siirretään leikkipaikan ohjeellinen sijoitus paremmin Metsärinteen asuinalueella palvelemaan paikkaan. Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan luontoselvityksen mukaiset luonnonympäristökohteet. Peurakuoppien muinaismuistolailalla rauhoitettu muinaisjäännösalue otetaan huomioon osana virkistysaluetta.

## 3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Omakotitontteja on tavoitteena luovuttaa useammalta alueelta vuosittain. Valmiiksi kaavoitettu tonttireservi on riittämätön lähivuosiksi, joten sopivaksi katsotuilta alueilta päivitetään asemakaava vastaamaan tähän tarpeeseen. Vuosien 2019-2025 keskeiset luovutusalueet ovat Linnakangas, Metsärinne ja Kirkonseutu. Suurempien omakotitonttien tarjonta keskittyy Metsärinteelle.

Asemakaava-aluetta rajaava kokoojakatu Hovinmetsäntie on rakennettu. Asemakaava-alueen eteläpuolella Hovinmetsäntiehen liittyvät tonttikadut on rakennettu. Alueella sijaitsee entuudestaan ulkoilureitiksi sopiva metsätie.

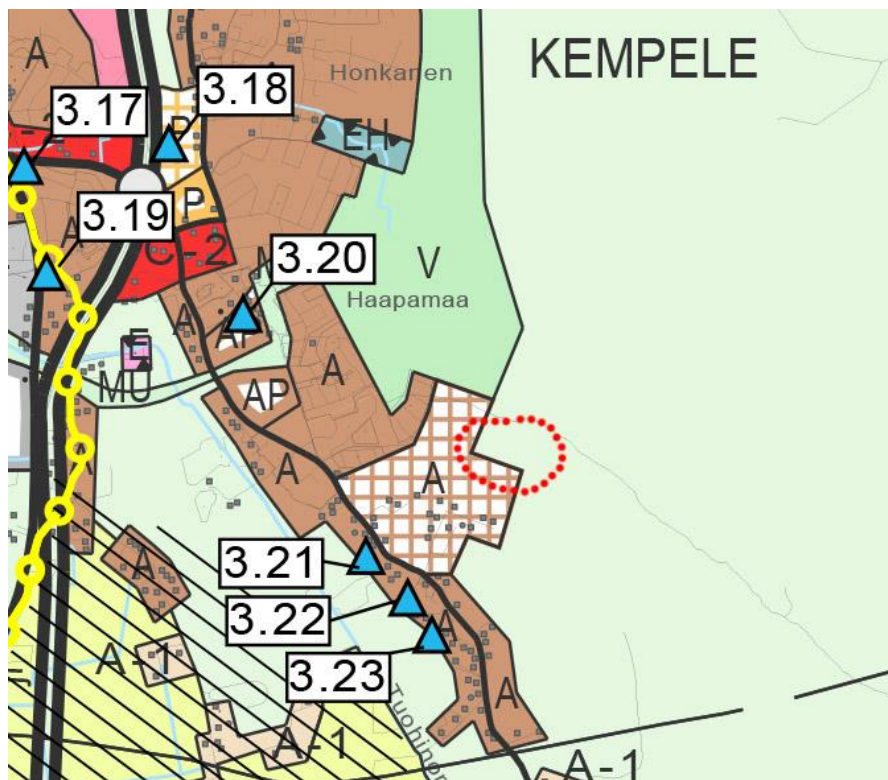
Hovinmetsäntien pohjoispuolen toteutumaton asemakaava-alue on tarve suunnitella uusiksi myös tämän asemakaavamuutosalueen



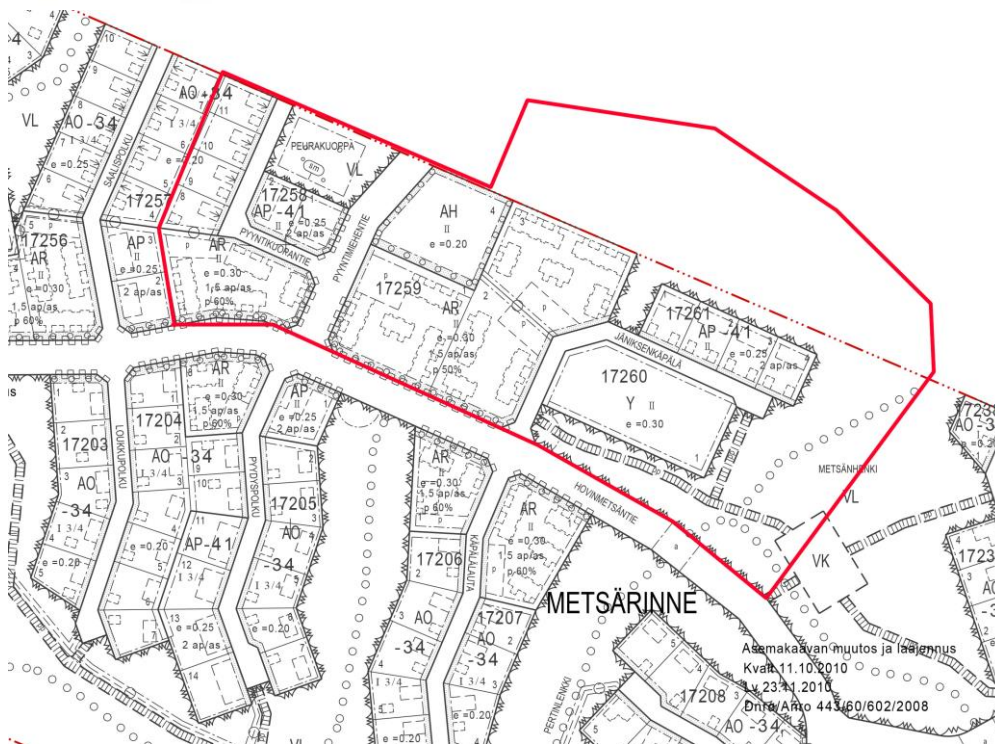
itäpuolella, jotta se asettuu luonteeltaan Metsärinteen toteutuneeseen ympäristöön sekä vastaa paremmin yleiskaavan henkeä. Viereisen alueen tulevan suunnittelun edellytykset otetaan huomioon asemakaavatyössä. Metsärinteen alueelle on tarve laatia yleispiirteinen kokonaissuunnitelma, jonka suunnittelua voidaan viedä eteenpäin samanaikaisesti Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavaprosessin aikana.

### Kaavatilanne

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi asumisen alueeksi. Alueen pohjoispuolelle on merkitty viheryhteystarve. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavaan merkitylle tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (katkoviivalla merkitty pv-aluerajaus).



*Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006). Punainen pisteviiva osoittaa suunnittelualueen sijainnin.*



*Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta. Alustava suunnittelualueen rajaus merkitty punaisella yhtenäisellä viivalla.*

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 11.10.2010. Asemakaavassa korttelin 17257 muutoksessa mukana olevalla osalla tontilla 1 on AR-merkintä (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja tonteilla 8-11 AO-merkintä (erillispientalojen korttelialue) sekä indeksi -34, joka rajoittaa rakentamisen yhteen huoneistoon tonttia kohden. Korttelin 17258 tontit ovat AP-tontteja (asuinpientalojen korttelialue), joilla indeksi -41 edellyttää kaksiasuntoisen pientalon rakentamista tontille, ja korttelin yhteydessä sijaitsee suojelumerkinnän saanut peurakuoppien VL-alue. Korttelissa 17259 tontit 1-3 ovat AR-merkintää ja tontti 4 AH (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Kortteli 17261 on kokonaisuudessaan AP-aluetta. Kortteli 17260 on merkintää Y (yleisten rakennusten korttelialue). Lisäksi kaavamuuotosalueella on kaavassa katualuetta sekä lähivirkistysaluetta, jolle on osoitettu ohjeellisia kevyenliikenteenreittejä.

## Maanomistus

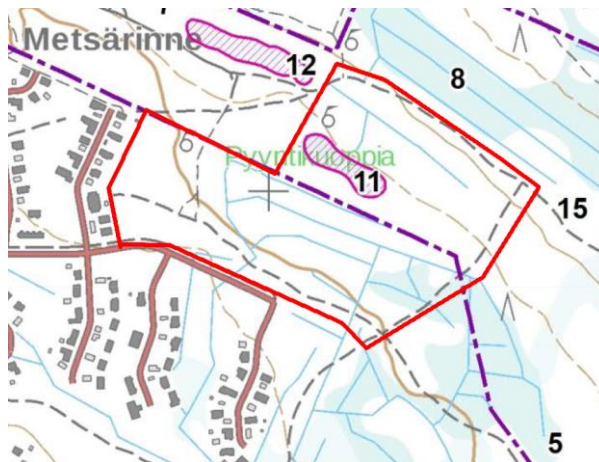
Suunnittelualue on kokonaan Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan maaomaisuus on vihreällä värillä.



*Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 15.8.2018). Alustava rajausta merkitty punaisella yhtenäisellä viivalla.*

## Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on pääosin metsätaloustaloudessa olevaa mäntypainotteista metsää, jossa risteilee polkuja. Asemakaavan laajennusalueelle on tehty uusi luontoselvitys 2018. Alueen pohjoisosassa sijaitsee pieni saraneva, jolla on merkitystä luontokohteena, ja joka on metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö.



*Ote Metsärinteen asemakaavan laajennusalueen luontoselvityksestä (Pöyry, 2018). Saraneva on merkitty vaaleanpunaisella rasterilla. Alustava suunnittelualueenrajaus on merkitty punaisella yhtenäisellä viivalla.*



#### 4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Alueelle tehdään rakennettavuusselvitys. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan alueen rakentaminen asuinkäyttöön pientalovaltaisesti.

- Luontoselvitys, Metsärinteen asemakaavan laajennusalue (Pöyry, 2018)
- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Ketolanperän osayleiskaavatyön selvitykset:
  - o Palvelut ja niiden saavutettavuus (AIR-IX, 2006)
  - o Luontoselvitys (AIR-IX, 2005)
  - o Maisemarakenne (AIR-IX, 2006)
  - o Maisemakuva-analyysi (AIR-IX 2006)
  - o Maaperä ja kallioperä, pohjavesialue (AIR-IX, 2005)

#### 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
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy

- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

## **6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen**

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 8.10.2018
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla 24.10.2018, OAS nähtävillä 24.10.-23.11.2018

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

- Luonnosvaiheessa tarvittaessa asukastilaisuuden järjestäminen lähialueen asukkaille.
- Luonnoksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 4.12.2018.
- Kuulutus lehdessä, lausuntopyynnöt ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla 12.12.2018, ja nähtävillä olo 12.12.2018-18.1.2019.
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely 11.2.2019, Kempeleen kunnanhallitus

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

- Ehdotuksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 11.2.2019
- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävillä olo 20.2.-22.3.2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely huhtikuussa 2019, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille. Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Toukokuussa 2019, 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 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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana Metsärinteen Hovinmetsäntien pohjoispuolen ympäristön asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa olevassa asemakaavassa esitetyt tavoitteet sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

## **8. Viranomaisyhteistyö**

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

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: Kempeleen kirjasto (Zeppelinintie 1) ja kunnan nettisivut. Kempeleen kunnan postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE, sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi). Kaavoituksen käyntiosoite Vihikari 10, 2. krs.

Kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä, puhelin: 040 545 2383

Sähköposti: [suvi.jankala\(at\)kempele.fi](mailto:suvi.jankala(at)kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769

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

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > [Asuminen ja ympäristö](#) > [Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Hovinmetsäntien pohjoispuoli](#)