



Kempeleen

6 • 2023 | 27. Syyskuuta

KUNTATIEDOTE



KEMPELE



Kempele ei jää junasta

Kempeleen Asemanseutu ja rautatien varsi ovat suuressa muutospaineessa: kaksoisraiteen suunnitelmat etenevät, radan itäpuolella Zatelliitin alue kehitetty ja lännessä kuntakeskus jatkaa kasvuaan. Väliin jää Kempeleen asema kulttuurihistoria- ja luontoarvoineen. Nyt on siis oikea hetki varmistaa, ettei Aseman alue jää tässä kehityksessä ympäröivien alueiden jalkoihin, vaan kehittyy tulevien vuosikymmeninä kuntaa yhdistäväksi alueeksi ja kuntalaisten yhteiseksi ylipyydenäheeksi. Potentiaalia siihen nimittäin on.

Asukkaiden elinympäristö, kulttuurihistoria, luonto, eri liikennemuotojen tarpeet ja tulevaisuuden kasvu: muun muassa näitä sovitetaan yhteen kaavoituksessa allekirjoittaneen toimesta dip-

”

Kempele ei ole ainoa kunta, jolla on tarve uudistaa rautatieaseman ympäristöään.

lomityönä laadittavassa Asemanseudun visiosuunnitelmassa. Se on tulevaisuuskuva, joka on jatkossa pohjana alueella laadittaville asemakaavojen muutoksille ja apuna kehittämistoimenpiteiden aikatauluttamiseen. Yksittäisiä asema-

kaavojen muutoksia laajempi visio tukee eheän taajamakuvaan ja toimivan yhdyskuntarakenteen syntymistä alueelle, jolla huomioitavia näkökulmia ja tavoitteita on monia.

Suunnitelman tavoitteena on havainnollistaa selkeästi Asemanseudun kehittämismahdollisuuksia ja luoda kunnan tavoitteiden pohjalta konkreettinen kokonaiskuva alueen tulevaisuudesta. Asemanseudun täydennysrakentaminen ja kehittäminen tukee Kempele-sopimuksessa linjattuja tavoitteita kestävästä kasvusta ja raideliikennehankkeiden etenemisestä, tarjoten uusia asumisen ja yrittämisen mahdollisuuksia yhdellä kunnan keskeisimmistä paikoista.

Kempele ei ole ainoa kunta, jolla on tarve uudistaa rautatieaseman ympäristöään. Jotta alueen omaleimaisuus säilyy, tulee suunnittelun ammentaa alueen historiasta ja ominaispiirteistä. Siksi vision suunnittelu pohjautuuinkin kattaviin analyysiin ja selvityksiin esimerkiksi

viher- ja kulttuuriympäristön sekä liikenteen osalta. Pohjana on myös kuntalaisille ja lähialueen asukkaille kesän aikana laadittu kysely, johon tuli mukavasti vastauksia. Niistä saadaan hyviä ideoita ja tietoa suunnittelun tueksi. Eikä osallistamista tietenkään unohdeta jatkossa, kun alueen asemakaavojen muutokset etenevät.

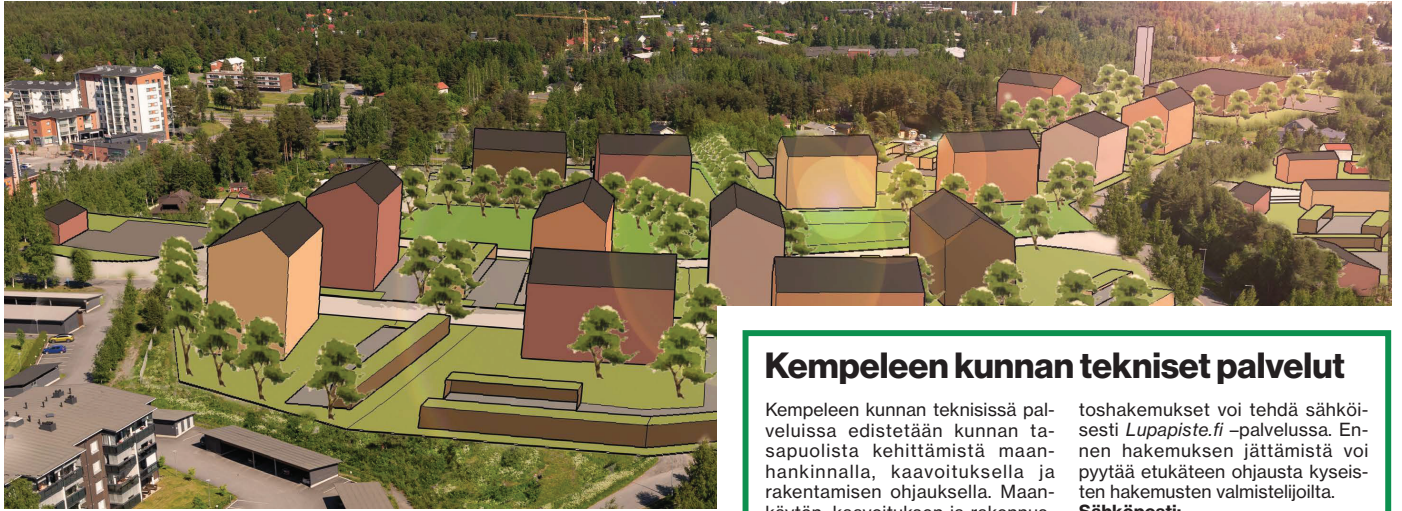
Kattavan tausta-aineiston pohjalta voidaan laatia rohkea mutta realistinen pitkän tähtäimen suunnitelma, joka jous-
taa myös tulevaisuuden tarpeisiin. Alue on tulevaisuudessa viihtyisä ja kutsuva portti Kempeleen ytimeen. Oli sitten lähitai kaukojunan matkustaja, alueen asukas tai muuten vain vieraillemassa Asemanseudulla: nimenomaan Kempeleen Asemanseudulla.

Eemeli Nurmi

Kaavoitusharjoittelija, arkkitehti, yo.



Kaavoituskatsaus 2023



Näkymä lännestä Ollakan kerrostaloalueelle / Asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta

Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL § 7) mukaan laatia vähintään kerran vuodessa katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asiosta, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kempeleen kunnanhallitus hyväksyi katsauksen sisällön 4.9.2023 § 300 kokouksessaan.

Kaavoituskatsaus kertoo asukkaille heidän ympäristössään tapahtuvien muutossuunnitelmien lähtökohdista, sisällöstä, aikatauluista ja vaikutusmahdollisuuksista. Kaavoituskatsaus on osa vuoropuhelua, jota kunta käy kaavoituksen eri vaiheissa kuntalaisten, maanomistajien sekä muiden osallisten ja yhteistyötahojen kanssa. Työn alla olevista kaavoista ja niiden virallisista kuulemisista tiedotetaan lisäksi erikseen kuntatiedotteessa, sanomalehdissä, ja sähköisesti kunnan kotisivujen virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoitukseen liittyvistä asioista vastaa kunnan kaavoittajana toimiva kaavoitus-päällikkö. Lisää tietoa kaavoituksesta löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta: www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö.

Kempeleessä asutontotintien varauksista, vuokrausta ja myyntiä hoitaa maankäyttö-päällikkö ja yritystontteja hallinnoi elinkeinojohtaja. Kempeleen tonttitarjonnan tilanne löytyy nettisivuilta osoitteesta Tonttipörssi ja karttapalvelu, lisätietoa asutontteista löytyy kohdasta Tontit ja asuminen.

Kaavajärjestelmä ja suunnittelutasot

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta sekä jättää muistutus kaavaehdotuksesta ennen kuin kaava hyväksytään.

Suomalaisessa maankäytön suunnittelujärjestelmässä valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaikkea maankäytön suunnittelua. Maakuntakaava puolestaan ohjaa kunnan laatimaa yleiskaavaa ja yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisen asemakaavan laatimista kunnan omien strategisten suunnitelmien pohjalta. Kunnanvaltuusto hyväksyy yleis- ja asemakaavat. Alueidenkäytön suunnittelussa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädsä.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kunnan asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta. Tämä

tarkoittaa, että rakentamiselle on asetettu laissa erityiset edellytykset, joiden tulee täytyä, jotta rakennuslupa voidaan myöntää. Kaavasta poikkeavaa rakentamista koskevien päätösten osalta toimivalta on kunnalla. Vähäinen poikkeaminen voidaan tehdä rakennusluvan yhteydessä, mutta muu kuin vähäinen poikkeaminen edellyttää poikkeamislupapäätöstä ennen rakennusluvan hakemista. Kaavan vastaiset ratkaisut sen sijaan edellyttävät kunnan harkinnan mukaan tehtävää kaavamuutosta.

Lakimuutokset

Ympäristöministeriön käynnistämä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on ollut käynnissä vuodesta 2018 lähtien. Uudistuksen pää tavoitteita olivat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen.

Eduskunta hyväksyi keväällä 2023 rakentamislain ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (RYTJ) koskevan lain. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen pykälät kumotaan ja jäljelle jäävän kokonaisuuden nimi muuttuu Alueidenkäyttölaki, kun rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tulee voimaan 1.1.2024. Valtakunnallista tietojärjestelmää rakennetaan parhaillaan, ja se tulee käyttöön vaiheittain vuonna 2024. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (Ryhti) kokoaa kuntien ja valtion viranomaisten tietojärjestelmissä olevat alueidenkäytön ja rakentamisen tiedot yhteen paikkaan helposti saataville.

Järjestelmämuutoksiin valmistaudutaan Kempeleessä vaihtamalla maankäytön toiminnanohjausjärjestelmää. Uusi järjestelmä Tiera City on tietomallipohjainen ja prosessiohjaattu kuntien rakennetun ympäristön kokonaisratkaisu, joka yhdistää keskeiset kaupunkisuunnittelun toiminnot ja niiden tiedonhallinnan yhden kokonaisjärjestelmän alle. Tiera Cityn käyttöönottoprojekti kestää kokonaisuudessaan noin vuoden ja edellyttää teknisiltä palveluilta tietoaineiston perusparannus- ja konvertointityötä.

Ilmastolakiin tuli 1.3.2023 muutos, jonka myötä lakiin sisällytettiin kunnille velvoite laatia tai päivittää ilmastosuunnitelma vähintään kerran valtuustokaudessa. Kempeleen kunta on käynnistämässä ilmastosuunnitelman laatimista konsulttityönä ympäristöministeriöstä saadun rahoituksen turvin.

Kempeleen kunnan tekniset palvelut

Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa edistetään kunnan tasapuolista kehittämistä maanhankinnalla, kaavoituksella ja rakentamisen ohjauksella. Maankäytön, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lisäksi teknisissä palveluissa toimivat myös ja kiinteistö- ja kunnallistekniikkapuoli (kadut, puistot, liikenne).

Tekninen johtaja
Tuomo Perälä, puh. 050 416 9922

Sähköpostiosoitteet:
etunimi.sukunimi(at)kempele.fi

Viralliset nähtävillöölöt:
Nähtävillä olevat kaava-asiakirjat löytyvät Kempeleen kunnan internet-sivuilta. Kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla: www.kempele.fi/kuulutukset

Kirjaamon sähköpostiosoitteet:
kirjaamo(at)kempele.fi

Kempeleen kunnan postiosoitteet:
PL 12, 90441 KEMPELE
Käyntiosoite:
Vihikari 10, 2 krs., 90440 Kempele

Kaavoitus

Strategia- ja ohjelmatyö, seutuyhteistyö, yleis- ja asemakaavoitus ja viranhaltijapäätökset (poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut, tonttijaoonmuutokset):
Kaavoittaja Kaija Muraja
puh. 050 3163 769

Yleis- ja asemakaavoitus, maankäytön ohjelmatyö, seutuyhteistyö:
Yleiskaava-arkkitehti
(rekrytointi kesken)

Asemakaavoitus, ja poikkeamispäätösten valmistelu, rakennustapaohjeet, rakentamisen ohjaus:
Asemakaava-arkkitehti
Reetta Lehtiranta
puh. 040 5452 383

Asemakaavoitus sekä suunnittelutarveratkaisujen ja tonttijaoonmuutosten valmistelu:
Kaavasuunnittelija Juha Auno
puh. 040 182 0509

Kaavoituksen toimipiste sijaitsee osoitteessa Vihikari 10. Kaavoituksen henkilökunta tekee paljon etätöitä. Tapaamiset kaavoituksen kanssa pyydetään varaamaan etukäteen puhelimitse tai sähköpostitse. Poikkeamispäätös-, suunnittelutarve- ja tonttijaoonmuu-

toshakemukset voi tehdä sähköisesti Lupapiste.fi -palvelussa. Ennen hakemuksen jättämistä voi pyytää etukäteen ohjausta kyseisten hakemusten valmistelijoilta.
Sähköposti:
kaavoitus(at)kempele.fi

Maa ja mittaus

Tontinluovutus sopimukset ja maanhankinta:
Maankäyttöpäällikkö Päivi Alitalo
puh. 040 686 3852

Tonttitilanne, kaava- ja karttaotteet, suunnittelun lähtötietoaaines-to ja asiakasneuvonta:
Tekninen avustaja Kaisa Pieniniemi
puh. 050 316 9540
Kartoittaja Jaana Jokela
puh. 050 316 9539
Kartoittaja Vilpiina Kinnunen
puh. 040 482 0763

Rakentamisen luvat, valvonta ja ohjaus

Valmiiden asemakaavojen toteuttamista ohjaa kunnan rakennusvalvonta. Lupapiste.fi -palvelussa voi hoitaa kaikki rakennushankkeeseen liittyvät rakennus-, toimenpide-, maisema- ja purkulupa-asiat tunnistautumalla palveluun pankkitunnistuksen, varmennekortin tai mobiilivarmeen avulla.

Rakennuspaikan merkitseminen, rakentamisen aikaiset katselmuks- ja aloituskokoukset varataan tapauskohtaisesti ajanvarausnumerosta. Samassa numerossa on myös asiakaspalvelu, josta voi tiedustella mm. asemakaavoitteita tai rakennuspaikan osoite- ja rakennusoikeustietoja. Rakennusluvan hakemiseen liittyvät kysymykset voi esittää kunnan rakennusvalvonnalle. Tapaamiset rakennustarkastajan kanssa pyydetään varaamaan etukäteen ajanvarausnumerosta.

Ajanvarausnumero:
puh. 050 3169 660

Rakennuspaikan merkkaus: puh. 050 316 9539 tai 040 482 0763

Käyntiosoite:
Vihikari 10, 2 krs., 90440 Kempele

Sähköinen asiointi:
<https://www.lupapiste.fi/>
<https://www.kempele.fi/rakennusvalvonta>



Kaavoituskatsaus 2023

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty koko Pohjois-Pohjanmaan maakunnan alueiden käytön periaatteet. Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa uudistettiin vuodesta 2010 alkaen vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella: maakunnan kehittämisen kannalta ajankohtaiset suunnittelun aihepiirit käsiteltiin teemoittain kolmessa vaihemaakuntakaavassa. Uudistamisella sai lainvoiman tammikuussa 2022.

Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on tullut voimaan syyskuun 2021. Kaavan aihepiirit ovat aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiantuotanto, varastointi ja siirto,

viherrakenne ja ekosysteemipalvelut, energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun sekä ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen. "Ilmastokaavan" valmisteluvaiheen kuuleminen oli syksyllä 2022, ehdotusvaiheen tavoiteaikataulu on alkuvuosi 2024.

Lisätietoja maakuntakaavasta ja maakuntakaavojen yhdistelmäkartta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta: <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/>

Yleiskaavat

Voimassa olevat yleiskaavat

Oulun seudun yleiskaava 2020 (voimaan 25.8.2006, muutos ja laajennus voimaan 5.6.2007) ohjaa yhdyskuntarakenteen kehitystä alueilla, joilla kunta ei ole hyväksynyt tarkempaa kuntakohdaista osayleiskaavaa. Tällaisia yleiskaavaa Kempeleen kunnan alueella ovat Sipola-Rajakorven osayleiskaava (voi-

maan 15.1.2003), Ketolanperän osayleiskaava (voimaan 12.8.2009), Linnakan osayleiskaava 2030 (voimaan 26.6.2019) sekä Taajaman osayleiskaava 2040 (voimaan 28.8.2019).

Voimassa olevat yleiskaavat löytyvät Kempeleen kunnan nettisivuilta. Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaava löytyy Kempeleen kunnan Tonttipörsi-karttapalvelusta helposti selaittavana nettiversiona.

Oulun kaupunkiseutuyhteistyö

Oulun kaupunkiseudun kahdeksan kunnan Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton ja valtion kesken solmittiin kesäkuussa 2020 seudun kolmas MAL-sopimus vuosille 2020–2031.

MAL-sopimuksessa tavoitteena on kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, asumisen ja elinympäristön laatu ja seudun elinvoimaisuutta tukevat maankäyttö- ja liikennehankkeet. Sopimuksessa määriteltiin 12 vuoden kehityspolku sekä keskei-

simät, vaikuttavimmat ja osapuolten yhteistyötä edellyttävät maankäyttöä, asumista ja liikennejärjestelmän kehittämistä koskevat tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet vuosille 2020–2023. Sopimus tarkistetaan rullaaavasti hallituskausittain. Seuraavaa MAL-kierros on käynnistynyt syyskuussa 2023.

MAL-sopimuskunnat ovat laatineet kuluvalle sopimuskaudella Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa 2040 laaditaan lokakuusta 2022 alkaen aktiivisessa vuoropuhelussa seudun kuntien kesken. Kempeleentien Mt 816 parantaminen välillä Eteläsuomentie – Ollilantie on tuorein (kesällä 2023) valtion ja kunnan yhteisrahoituksella Kempeleessä toteutettu MAL-hanke.

Lisätietoa MAL-työstä löytyy Ympäristöministeriön sivuilta: <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>



Näkymä Kempeleentieltä Ollakan Partiotielle / Reetta Lehtiranta

Yleiskaavat

Vireillä olevat yleiskaavat

1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava

Eteläisen alueen osayleiskaavat ovat käynnistyneet syyskuun 2019. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä ja tulevaa asemakaavoitusta sekä mahdollistaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettuja seudullisesti merkittävää logistiikka-alueen aluevarauksia Kempeleen eteläosiin alueen maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen. Kaava tutkii Rajakorpi-Sipolan sekä Niittyrannan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaaisuutta ja osoittaa alueita, joilla edellytetään asemakaavoitusta. Alueilla, joilla ei ole asemakaavoitusta edellyttävää rakentamispainetta, osayleiskaava laaditaan osittain MRL 44 § mukaisesti, jolloin se toimii kaavassa määritellyn osin suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Osayleiskaavaa koskevat vaihtoehtoiset kaavarungot olivat nähtävillä kesällä 2021 ja kaavan osayleiskaavaluonnos keuhällä 2023. Saadun palautteen perusteella muutattiin ehdotusvaiheen kaava-aineisto pyritään asettamaan nähtävillä syyskuun 2023 aikana.

Asemakaavat

Vireillä olevat asemakaavat

2. Ollakka, keskusta-alueen asemakaavamuutos

Kempeleen keskustaa kehitetään siten, että Kempeleentien eteläpuoleisesta Ollakan alueesta kehittyä viihtyisiä ja urbaani asuin- ja työpaikka-alue hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien ulottuville. Alueen suunnittelu käynnistettiin keuhällä 2016. Asemakaavamuutos on eriytetty kahdeksi hankkeeksi: pohjoisosan asumiseen painottuvaksi alueeksi sekä eteläosan työpaikka- ja teollisuusrakentamiseen painottuvaksi alueeksi. Pohjoisosan kaavamuutoksessa alueesta varataan yli 7,25 ha asumiin, 1,8 ha liike- ja työpaikka- ja palvelurakentamiseen sekä liikennealueiksi. Lisäksi taajamaan liittyvälle asuinalueelle tai sen yhteyteen osoitetaan laaja virkistys- ja ulkoilualue, jolle on laadittu luontoselvityksiä sekä Ollakanpuiston yleissuunnitelma. Alueen maanomistajien kanssa on solmittu kolme aiesopimusta työpaikkatonttien muuttamisesta kerrostalotontteiksi. Asumisen alueen asemakaava on ollut keuhällä 2023 luonnoksena nähtävillä ja palautteen perusteella muokattu asemakaavaehdotus

on määrä asettaa nähtävillä loppuvuodesta 2023.

3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus

Ketolanperän länsipuolella sijaitsevalle Haapamaan alueella on kunnan maanomistusta, joka mahdollistaa Metsärinteen asuinalueen laajentamisen. Alueelle on teetetty luontoselvitykset, viitesuunnitelma, liikenneverkko- sekä kaavarunkotarkasteluja asemakaavoituksen taustaksi. Suunnittelualueella on selvitetty yksityisten maanomistajien halukkuutta liittyä kaavahankkeeseen, myös alueelta tähän mennessä saapuneet kaavoitusaloitteet käsitellään kaavaprosessin yhteydessä. Yksityisille maanomistajien maille kaavoittaminen edellyttää maankäyttösopimusten solmimista ennen kaavan hyväksymistä. Kaavahanke on tullut vireille keuhällä 2021, ja sen tavoiteaikatauluna on kaavarunkotarkastelujen pohjalta edetä luonnosvaiheeseen vuodenvaihteen jälkeen.

4. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen

Kunta on käynnistänyt 29.11.2022 asemakaavaprosessin yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen perusteella, joka koskee Vihiluodon osa-alueella sijaitsevaa matkailua palvelevien raken-

nusten tonttia 23005-12. OAS on ollut nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia hotellitontin muuttamista asuinrakennusalueen rakennusluvan edellyttävää maanomistajan tarpeiden ja asukas- ja viranomaispalautteen sekä selvitysten pohjalta. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kuulemista valmistellaan konsulttityönä syyskuun 2023.

5. Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperä, työpaikka-alueet

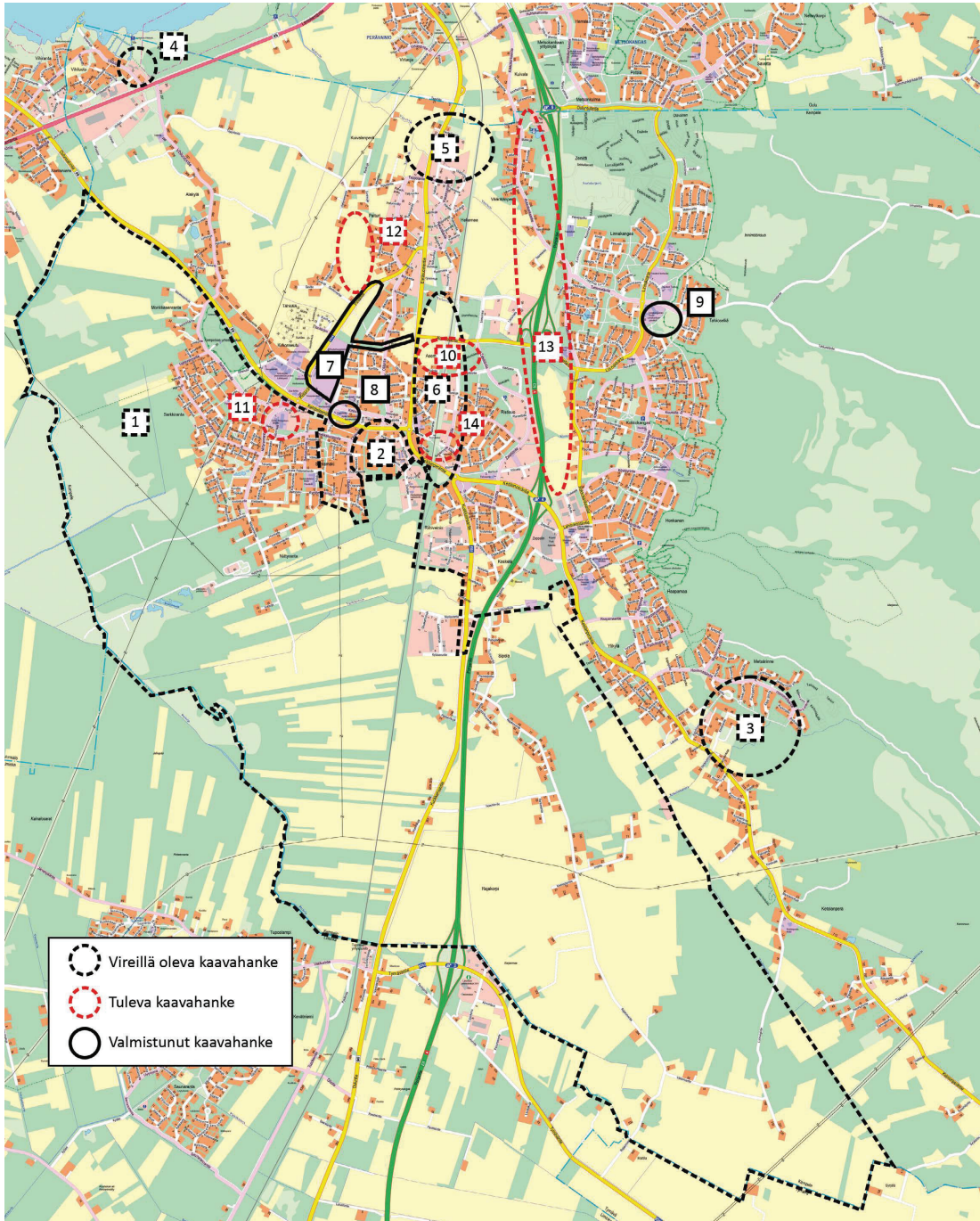
Asemakaavan muutos ja laajennus käynnistettiin kunnanhallituksen päätöksellä 15.11.2021 ja OAS on ollut nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa työpaikka-alueen laajentaminen Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 mukaisesti. Lisäksi kaavassa tutkitaan osayleiskaavassa osoitetut tieyhteystarpeet sekä hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset. Alueelle on laadittu selvityksiä ja yleissuunnitelmia. Kaavan valmistelun on tarkoitus edetä kaavaluonnosvaiheeseen keuhällä 2024.

6. Asemaseudun visio

Kaksoisraiteen suunnittelu on vireillä. Kunnalla on tarve laatia Asemaseudulle ja radan varteen maankäytön vi-



Kaavoituskatsaus 2023



Kaavahankkeet 2023

Vireillä olevat kaavahankkeet

1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava
2. Ollakka, keskusta-alueen asemakaavamuutos
3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus
4. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen
5. Hakamaan pohjoisosa ja Kuivalanperä, työpaikka-alueet
6. Asemanseudun visio

Valmistuneet kaavahankkeet

7. Ollila, Pirilän alue
8. Kirkonseutu, Arinan kortteli 1016
9. Linnakangas, koulukortteli 26136

Vireille tulevat kaavahankkeet

10. Komeetantien ympäristö
11. Santamäki, kortteli 7001
12. Paituri-Savikorpi asuinalueen laajennus
13. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle
14. Aseman ympäristön asemakaavatarkistus

sio, jossa hahmotellaan Asemanseudun maankäytön tulevaisuutta ja toimenpiteitä kuntakuvan parantamiseksi, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi ja alueen kehittämiseksi liikenteen solmukohtana. Visiotyön liikennetarkastelut valmistuvat konsulttityönä ja maankäytön osuus vuoden 2023 loppuun mennessä arkitiedin diplomityönä. Visiotyön tavoitteita on kartoitettu kuntalaiskyselyllä 18.8.-8.9.2023 ja valtuustoseminaarissa 9.10.2023. Viitesuunnitelma palvelee jatkossa alueella laadittavia asemakaavojen muutoksia ja laajennuksia.

Lisätietoja Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnittelusta: <https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>

Vireille tulevat kaavahankkeet

10. Komeetantien ympäristö

Kunta on hankkinut raakamaata alueen kaavoitusta varten Komeetantien ympäristöstä. Kunnalla on tarkoitus vastata yritystonttitarpeeseen ja tutkia alueen osoittamista rakentamiseen Taajaman osayleiskaavan 2040 ja Asemanseudun vision mukaisesti. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää syksyllä 2024.

11. Santamäki, kortteli 7001

Kunnalla on tarve tutkia Aurinkokujan AL-, Y- ja ET-tonttien sekä Läänipuiston

VP-alueen rajauksia, käyttötarkoitusta ja alueen kehittämistä ammattioppilaitoksen ja/tai kunnan tarpeisiin. Hankkeen käynnistämisaikatauluun vaikuttavat oppilaitoksen tarpeet.

12. Paituri-Savikorpi -asuinalueen laajennus

Maankäytön toteutusohjelman 2023-2028 mukaan kunnan oma pientalotonttivaranto Kirkonkylän koulupiirin alueella loppuu 2027. Alue on hyvin saavutettavissa palvelujen ja kestävän liikkumisen näkökulmista. Kunnalla on maanomaisuutta Paiturin ja Savikorven välisillä pelloilla. Selvittelyn alla on myös suunnittelualueen laajentaminen yksityisten maille Savikorven alueelle, mikä edellyttäisi maankäyttösopimuksia maanomis-

tajien kanssa. Hanke käynnistetään selvitysvaiheella 2024 aikana.

13. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle

Kunnan tavoitteena on tutkia Taajaman osayleiskaavassa osoitettujen aluevarauksien ajantasaisuus ja liittymisen Zeniitin matkailualueeseen Väärälänperällä moottoritien länsipuolella sekä selvittää Kokkokankaalla moottoritien itäpuolella osoitetun selvitystarvealueen tuleva maankäyttö. Osayleiskaavan päivitystyö on tarkoitus käynnistää selvityksien päivittämisellä ja laadinnalla eteläisen osayleiskaavahankkeen päätymisen jälkeen.



Kaavoituskatsaus 2023

14. Aseman ympäristön asemakaava-tarkistus

Kempeleen asemakaavassa on vaurauduttu kaksoisraiteen toteuttamiseen. Baanan leventäminen ja suunniteltu joukkoliikennealikulku Asemantie-Kaartotien kohdalla sekä itäpuolen laiturin kulkuyhteyksineen edellyttää asemakaavan tarkistamista radan varressa erityisesti aseman itäpuolella. Hanke tulee vireille alkusyksystä.

Muista vireille tulevista

Edellisten lisäksi kaavoitus tarkastelee resurssien puitteissa kaavamuutoksen edellytyksiä yksityisten maanomistajien omistamilla korttelialueilla. Osa aloitteista tullaan käsittelemään vireille tulevien kaavaprosessin yhteydessä. Hankkeissa eteneminen edellyttää kunnan periaatepäätöksiä ja/tai maankäyttöoikeuksien laatimista yksityisen maanomistajien ja kunnan kesken.

Muut maankäytön suunnitelmat

Kunnan maankäytön suunnittelua ohjaavat strategiat ja suunnitelmat. Maankäytön ohjelmatyö antaa pitkän ja lyhyen aikavälin askelmerkit maanhankinnalle, kaavoitukselle ja toteutukselle. Kunnassa on useita maankäytön kokonaisuutta ohjaavia strategioita: Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, Maapoliittinen ohjelma 2019, Asunto-ohjelma 2020-2025, Keskusta-alueen visio KaVio, Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2025, Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukion palveluverkkoselvitys 2022 sekä tuoreimpana Maankäytön toteutusohjelman päivitys 2023-2028. Toteutusohjelman teemaliite Kempeleen täydennys- ja tiivistämisen

rakentamisen opas asemakaava-alueille on tarkoitettu yhdyskunta-rakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen tähtäävän valmistelun tueksi, kun kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisilta haetaan voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavaa toteutusta. Ohjelmien päivitystarvet tarkastellaan keväällä 2024.

Kunnan ohjelmiin ja kehittämissuunnitelmiin voi tutustua lisää osoitteessa: <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/muut-suunnitelmat-ja-selvitykset.html>

Valmistuneet kaavahankkeet

7. Ollila, Pirilän alue

Asemakaavan muutoksessa tarkasteltiin oppilaitoskorttelin 1020 ja sen pohjoispuolisten peltoalueiden käyttöarvoa sekä varattiin tila yleiskaavassa osoitetulle Piriläntie-Eteläsuomentie -väliselle poikkikadulle. Kempeleen valtuusto hyväksyi 13.3.2023 § 11 asemakaavan muutoksen Pirilän alueelle. Kaavamuutos tuli voimaan 3.5.2023.

8. Kirkonseutu, Arinan kortteli 1016

Asemakaavaa tarkistettiin vastaamaan korttelin toteutuneiden kaupallisten ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita. Kempeleen valtuusto hyväksyi 22.5.2023 § 30 asemakaavan muutoksen, joka tuli voimaan 12.7.2023.

9. Linnakangastalon ympäristö, koulu-kortteli 26136

Kaavamuutos mahdollistaa varhaiskasvatus- ja koulupalvelujen laajentumisen koulutontilla 26136. Lisäksi kaavamuutoksessa osoitettiin pysäköintialue kortteliin 26217. Kempeleen valtuusto hyväksyi 22.5.2023 § 31 asemakaavan muutoksen, joka tuli voimaan 12.7.2023.

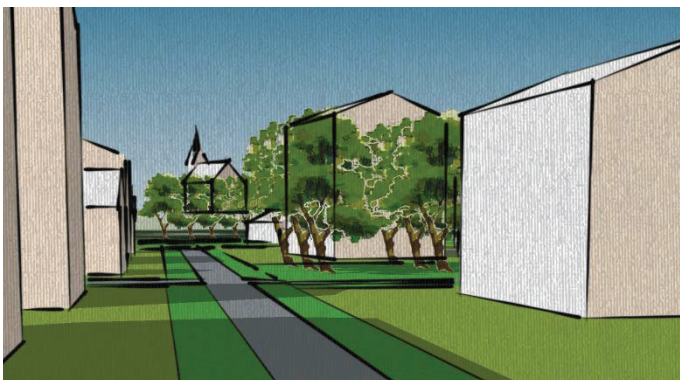
Arvio kunnan maa- ja tonttivarannosta

Kempeleen maapoliittisen ohjelman (kvalt 8.4.2019 § 31) mukaan kaavoituksen tavoitteena on turvata tonttireservi 3-5 vuoden tarpeisiin. Raakamaata hankitaan yleiskaavoissa osoitetuista suunnittelu- ja toteuttamiskohteista asuin-, virkistys- ja yritystoimintaan. Niiden tulee sijaita eri puolilla kuntaa siten, että kaavoitusta voidaan ohjata alueille, jotka ovat kunnan kulloisenkin palvelutarjonnan kannalta tarkoituksenmukaisia. Raakamaan osalta maavaranto on toistaiseksi kohtuullinen. Kunta on viime vuosina hankkinut raakamaata Komeetantien ympäristöstä yrityskäyttöön sekä asuinrakentamisen raakamaata Pirilän, Linnakankaan ja Metsärinteen laajennuksen alueilta.

Tonttivarannon tämänhetkinen tilanne vastaa pääosin maapoliittisen ohjelman tavoitteita. Yritystonttitarpeeseen on pyritty vastaamaan viime vuosien asemakaavoituksella ja maanhankinnalla, mutta tarjonta ei ole tällä hetkellä riittävä teollisuustonttitarjonnan osalta. Elokuun lopussa 2023 kunnan tonttipörssissä oli tarjolla 33 liiketonttia ja 3 teollisuustonttia ja 2 urheilurakennusten tonttia. Yritystonttivaranto on parantunut hieman Zeniitin asemakaavan valmistuttua. Hakamaan ja Komeetantien ympäristön asemakaavat tulevat pa-

rantamaan teollisuustonttitarjonnan vajaan.

Kaavoitettujen pientalo- ja rivitalotonttien varanto on täyttännyt tavoitteet jo useamman vuoden ajan ja Zeniitin asemakaava vahvistumisen jälkeen tilanne on parantunut entisestään. Asuinalotonttien itä-länsijakaamaa on saatu tasapainotettua Kirkonkylän seudun asemakaavoituksella. Tähtälän ja Pirilän asemakaavojen vahvistumisen myötä pientalo- ja rivitalotontteja voidaan laittaa hakuun kolmelta eri alueelta, joten palveluverkko kuormittuu aiempaa tasaisemmin. Kerrostalotonttien reservi on saatu vastaamaan tavoitteita kunnantalon asemakaavamuutoksella. Lisäksi kuntakeskuksessa on vireillä asemakaavahankkeita, jotka tulevat parantamaan kerrostalotonttien varantoa. Kempele-sopimuksen mukaisen väestönkasvun toteuttamiseksi on laadittu asunto-ohjelma vuosille 2020-2025, jonka valtuusto hyväksyi kokouksessaan 1.9.2020 § 46. Kunnanvaltuuston 20.6.2022 § 40 hyväksymän ja kunnanhallituksen 15.5.2023 § 190 päivittämän Kempeleen maankäytön toteutusohjelman 2023-2028 avulla varmistetaan kunnan lähivuosien tonttitarjonnan riittävyys ja kestävä kasvun mukainen maankäytön toteutus.



Pirilä kirkkotien päässä nähtävästä



Pirilä pohjoiset asuinalueet



Pirilä yleiskuva lännestä