

ASIANUMERO 323/10.02.02/2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
19.8.2019

KEMPELEEN ETELÄISEN ALUEEN OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaava koskee Sipolan (207/019), Niittyranan (208/021) ja Sarkkirannan (102/008) tilastoalueita ja pienalueita sekä Keskustan (101) tilastoalueen Santamäen (007), Ollakan (006) ja Riihivainion (005) pienalueita.



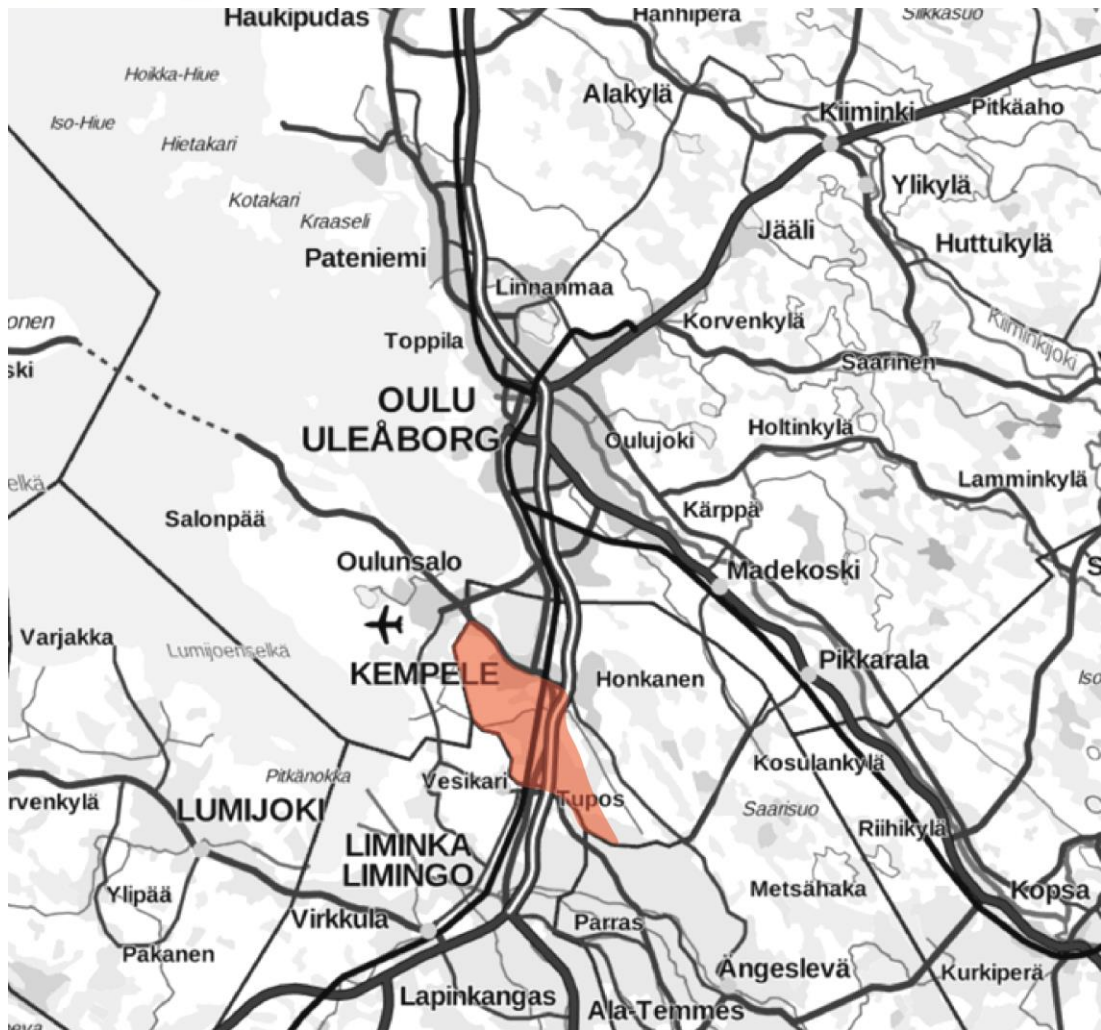
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Osayleiskaava koskee Sipolan (207/019), Niittyrannan (208/021) ja Sarkkirannan (102/008) tilastoalueita ja pienalueita sekä Keskustan (101) tilastoalueen Santamäen (007), Ollakan (006) ja Riihivainion (005) pienalueita.

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lännessä Limingan sekä Oulun ja Kempeleen väliseen kuntarajaan, pohjoisessa Kempeleentiehen ja idässä Ketolanperäntien ja Rajakorventien välisiin peltoalueisiin.



Suunnittelualueen sijainti Oulun seudulla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kunta on käynnistänyt osayleiskaavoituksen kunnanhallituksen päätöksellä 12.8.2019 (xxx§). Päätöksen taustalla on Kempeleen ja Limingan kunnan yhteistyössä laatima Kempele-Liminka Logistiikka-alueen esiselvitys vuodelta 2013 ja 12.11.2018 voimaan tullut Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, jossa Kempeleen eteläiselle alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä logistiikka-alue.

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tavoitteena on ohjata tulevaa asemakaavoitusta ja osoittaa aluevaraukset maakuntakaavassa esitetyille eri liikennemuotoja yhdistävälle maakunnallisesti merkittävälle tavaraliikenteen terminaalialueelle Kempeleen ja Limingan kuntarajan tuntumassa.

Lisäksi tavoitteena on logistiikkatoimintojen ja alueeseen liittyvien maisema- ja luontoarvojen yhteensovittaminen kestävästä kehityksen mukaisesti.

Yleiskaavan toisena tavoitteena on tutkia Rajakorpi-Sipolan alueella sekä Niittyrannan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuus. Rajakorpi-Sipolan osayleiskaavan alueella sekä Oulun seudun yleiskaavan 2020 alueella Niittyrannassa tutkitaan erityisesti mahdollisuuksia osoittaa rakennuspaikat, joilla rakennuslupa voitaisiin myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Suunnittelualueen sijainti tulevan kaksoisraiteen ja Perämeren kaaren TEN-T ydinverkon kehittämiskäytävän varrella avaa mahdollisuuden hyödyntää aluetta rata- ja tieliikennekuljetuksia yhdistävänä logistiikka-alueena.

Tällä hetkellä alue on enimmäkseen yksityisessä omistuksessa sekä maa- ja metsätalouskäytössä. Yleiskaavassa tutkittavat logistiikkatoiminnot ei vielä yleiskaavoituksen käynnistysvaiheessa liity mihinkään yksittäiseen hankkeeseen, vaan yleiskaavan tarkoituksena on varautua tulevan kaksoisraiteen potentiaalın hyödyntämiseen, mahdollistaa tulevaisuudessa alueen toteuttaminen siten, että se tukee Oulun seudulle valmisteilla olevan logistiikkastrategian tavoitteita ja mahdollistaa uusien työpaikkojen luomisen kansallisen ja kansainvälisen kuljetuskäytävän varrelle.

Suunnittelualueen sijainti TEN-T ydinverkon varrella edellyttää alueen suunnittelussa ennakoivaa otetta ja EU:n liikennepolitiikan tavoitteiden huomioimista yleiskaavatasolla. Näin ollen yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa aluevaraukset, jotka luovat pitkän tähtäimen edellytykset tehokkaille, turvallisille ja ympäristöystävällisille logistiikka- ja liikenneratkaisuille sekä luoda edellytykset kasvua ja työpaikkoja luovalle kilpailukykyiselle teollisuudelle.

Sipola- Rajakorven alueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 15.1.2003. Osayleiskaavassa on osoitettu runsaasti asemakaavoitettavia alueita, joilla kuitenkin rakentamispaine on nykyisellään vähäinen. Käsillä olevassa Kempeleen eteläosien yleiskaavassa tarkastellaan miltä osin Sipola-Rajakorven osayleiskaavamerkinnot kaipaavat päivittämistä. Lisäksi tutkitaan millä tavoin maankäytön ohjaaminen on tarkoituksenmukaista osoittaa Oulun seudun osayleiskaavassa 2020

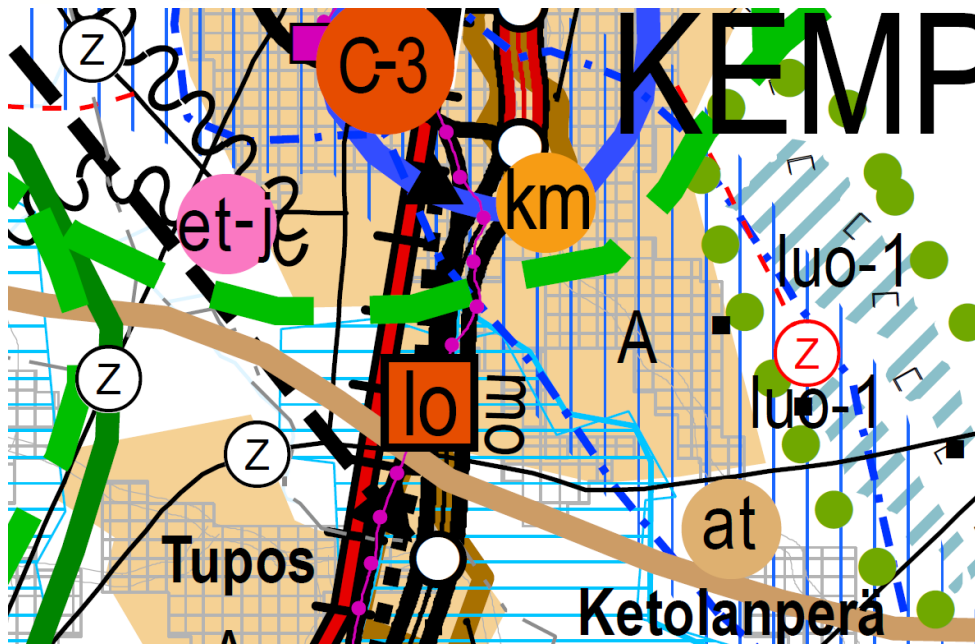
asemakaavoitettavaksi merkityllä Niittyrannan asuinalueella. Uusia rakennuspaikkoja ei voida myöntää alueille, joissa uusi rakentaminen on määritetty asemakaavoilla tutkittavaksi.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat jo lainvoimaisia, viimeinen kolmas on määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa (maakuntahallitus 5.11.2018 (§ 231).

Keskeisiä Kempeleen eteläosien osayleiskaavaan liittyviä maakuntakaavamerkintöjä ovat punaisella neliöllä kuvattu ”lo”-maakunnallisesti merkittävän logistiikka-alueen kohdemerkintä, vaaleansinisellä viiva-rasterilla kuvattu Limingan lakeuksien maakunnallisesti merkittävä maisema-aluerajaus sekä Tupoksen eritasoliittymän yhteyteen osoitettu ruskea vähittäiskaupan suuryksiköiden kma-kehittämisaluerajaus.

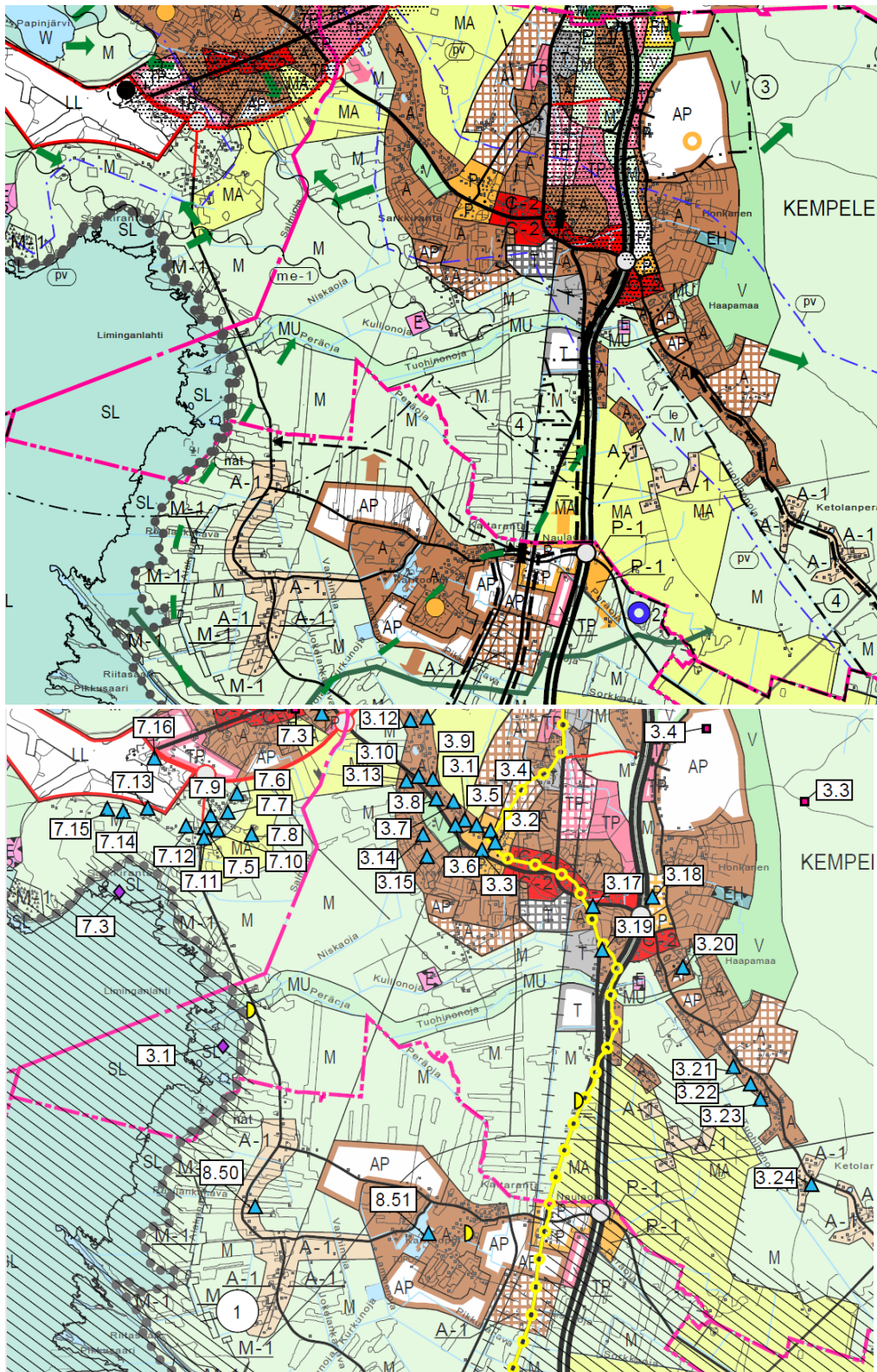


Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta:

[https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/pohjois-pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmakartta sekä merkinnat ja maaraykset](https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus/pohjois-pohjanmaan_makuntakaavojen_yhdistelmakartta_seka_merkinnat_ja_maaraykset)

Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020

Kempeleen kunnan alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020 niillä alueilla, joille ei ole laadittu osayleiskaavaa uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Keskeisiä huomioitavia Kempeleen eteläosien osayleiskaavaan liittyviä seudun yhteisen yleiskaavan merkintöjä ovat maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä Tupoksen eritasoliittymään osoitettu pohjoiseen laajentuva palveluiden ja hallinnon alue (P).

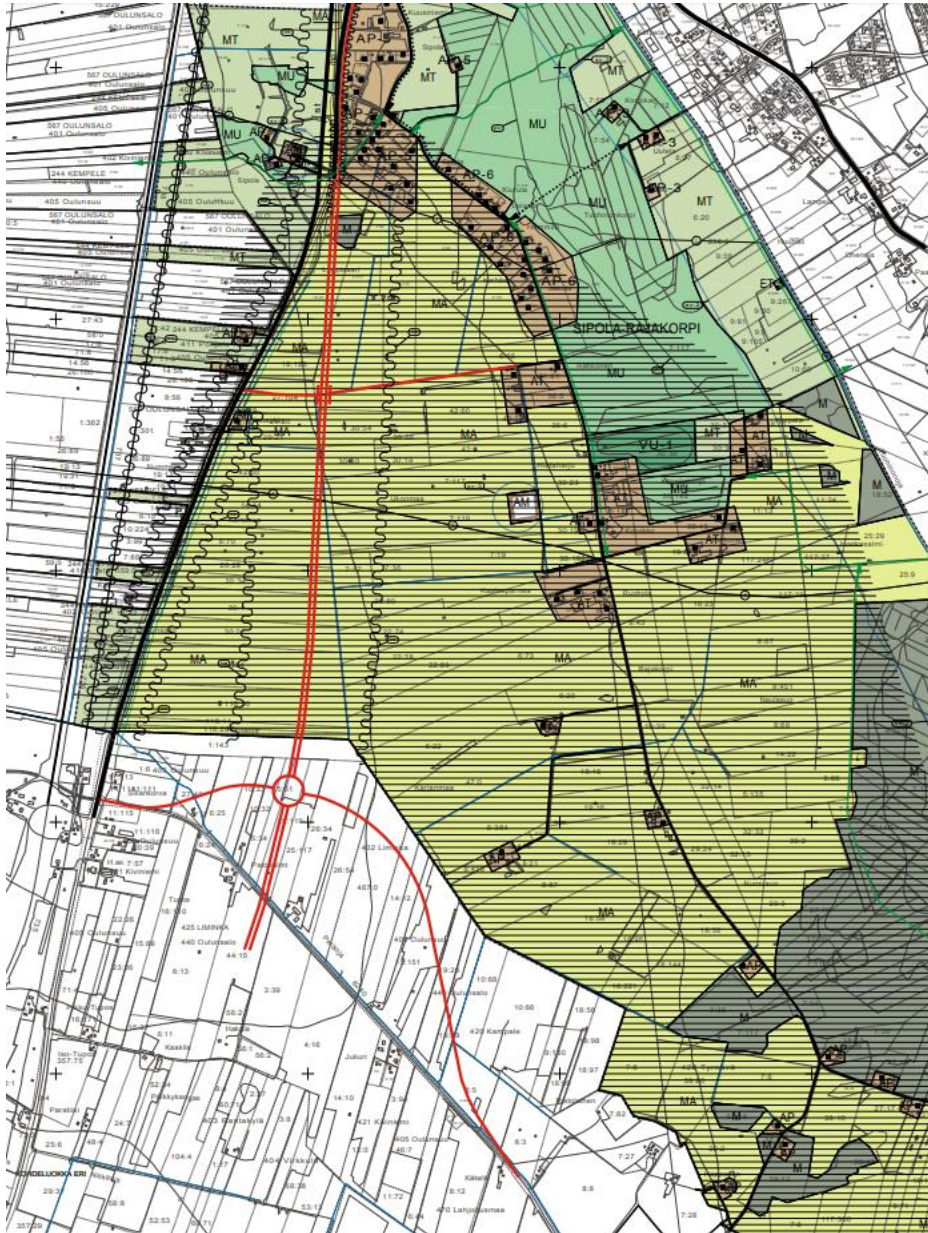


Lisätietoja seudun yleiskaavasta löytyy:

<https://www.ouka.fi/oulu/oulun-seutu/oulun-seudun-yleiskaava>

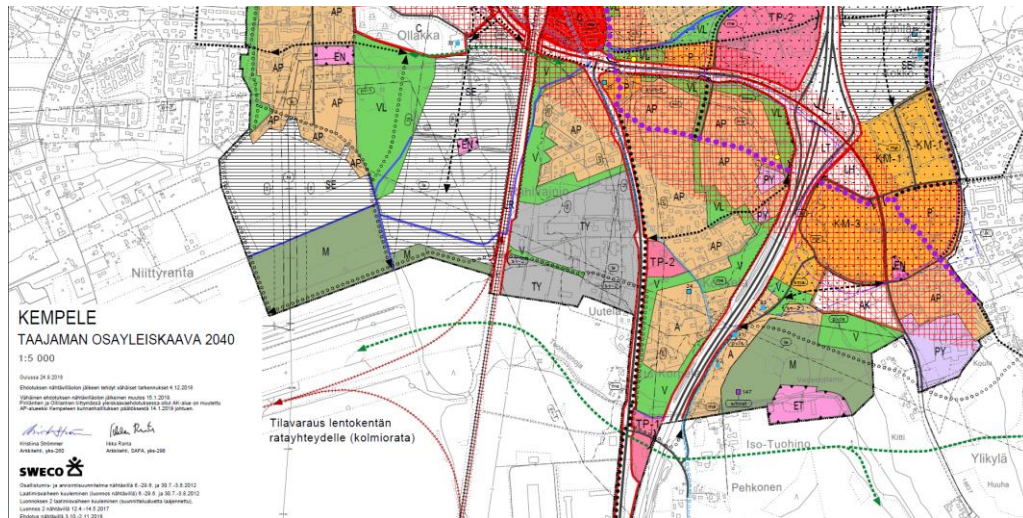
Kempeleen kunnan omat osayleiskaavat

Laadittava oikeusvaikutteinen Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava korvaa Kempeleen omista, voimassa olevista osayleiskaavoista osan Sipola - Rajakorpi osayleiskaavan länsiosasta. Sipola-Rajakorpi osayleiskaava on tullut voimaan 15.1.2003.



Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava sijoittuu osittain kunnanvaltuuston 11.3.2019 (§14) hyväksymän Taajaman osayleiskaavan 2040 alueelle. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava tulee korvaamaan Taajaman osayleiskaavan 2040 Ollakan eteläosassa, jonne osoitettiin selvitysaluumerkintä. Kempeleen

eteläisen alueen osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia kunnan eteläisten osien liikenneverkkoa kokonaisuutena.



Lisätietoja Kempeleen yleiskaavoista löytyy:

<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/yleiskaavat.html>

Kempeleen kunnan asemakaavat

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Riihivainion asemakaava, mutta suurimmaksi osaksi suunnittelualue sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaavoitetulla alueella tarkastellaan kaavan toteutumista ja esitetään mahdolliset muutos- ja kehittämistarpeet.

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu kunnan, yksityisten, yritysten ja valtion kesken.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Tehdyt ja käynnissä olevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset:

- Kempeleen asunto-ohjelma vuosille 2020 – 2025 (valmistuu 1/2020)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, logistiikka-selvitys (WSP, valmistuu 10-11/2019)
- Oulun seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinojen (MALPE) aiesopimus 2019 – 2022
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, linnustoselvitys (Pöyry, valmistuu 10-11/2019)

- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, luonto- ja maisemaselvitys (Pöyry 28.9.2019)
- Kempeleen kunnan aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Ramboll, 1.6.2017).
- Kempele – Limingan logistiikkavyöhyke, esiselvitys, FCG, 2014
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (OSe LJS 2030), Strafica, Waystep Consulting, Sito ja Airix Ympäristö / Sweco, 2013 - 2014
- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36 / 2013 (Ramboll)
- Kempeleen kunnan koulutilat 2015 – 2020, Selvitys koulutilojen riittävydestä ja oppilaaksiottoalueista 17.2.2015 (kvalt 27.4.2015, § 23)
- Kempeleen varhaiskasvatuksen tilatarveselvitys (khal 15.6.2015, § 205)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008

Kempeleen eteläisten osien yleiskaavan tavoite: Ohjata yleispiirteisesti kunnan eteläisten osien maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä.

- Tarkoituksena on tarkastella Kempeleen eteläosien liikenneyhteyksiä ja etsiä vetovoimaisia sijoittumispaikkoja erityisesti tulevaisuuden logistiikka-alan yrityksille, jolloin varaudutaan mm. kaksoisraiteen ja moottoritien hyödyntämiseen elinkeinoelämän tarpeisiin sekä seudullisessa joukkoliikenteessä.
- Yleiskaavassa tutkitaan kuntakeskuksen eteläpuolelle sijoittuvien logistiikka-alueiden ja Taajaman osayleiskaavassa selvitysalueeksi osoitetun Ollakan eteläpuoleisen alueen liikennetarkaisut ja kiinnitetään huomiota erityisesti raskaasta liikenteestä asutukselle aiheutuvien haittojen ennaltaehkäisyyn suhteessa kuntakeskuksen kehittämiseen
- Luonnon kannalta merkittävien alueiden rauhoittaminen rakentamisen ulkopuolelle osoitetaan kaavatyötä varten laadittuihin selvityksiin perustuen. Säilytettävien maisema-alueiden rajausta ja mahdolliset suojelutarpeet rakennushistoriallisten kohteiden inventointien pohjalta selvitetään tarpeen mukaan maastokäynneillä ja lisäselvityksillä.
- Yleiskaavassa tutkitaan miltä osin Sipola-Rajakorpi osayleiskaava on toteutunut ja miltä osin sitä voidaan päivittää asumisen osalta. Lisäksi tarkastellaan Taajaman osayleiskaavan aluerajauksen ulkopuolelle jääneet kunnan keskustaajaman eteläiset alueet Sarkkirannan ja Niittyraannon alueella.

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.

Kempeleen eteläisen alueen yleiskaavan osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunta (Kempeleen kunnan itsehallinto-, elinvoima-, palvelu- ja resurssivaliokunta)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys
- Oulun Seudun Sähkö
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Naapurikunnat (Oulu kaupunki, Ii, Liminka, Tyrnävä, Muhos, Lumijoki)
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulu-Koillismaa pelastuslaitos
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oy, Elisa
- Liikennöitsijät (Oulun seudun joukkoliikenne, Koiviston Auto-yhtymä, Kylmäsen Liikenne)
- Liikennevirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Fingrid Oy
- Finavia

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan laatimisprosessin käynnistäminen

- kesä 2018
- lähtötietojen kokoaminen
- muutostarpeiden kartoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 63 §) ja nähtävilläpito:

- 28.8.–27.9.2019, samalla kuulutettiin kaavan vireilletulo
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja kaavaluonnoksen nähtävilläpito:

- yleisötilaisuus
- nähtäville syksy 2020
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- yleisötilaisuus

- palautteen analysointi / vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 19 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito ja palautteen käsittely:

- yleisötilaisuus
- nähtäville syksy 2021
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- palautteen analysointi / vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Kaavamutoksen ja laajennuksen hyväksyminen (MRL 37 §) Kempeleen kunnanvaltuustossa (syksy 2021, mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia):

- vastineet kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille ja lausunnon antajille
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) (syksy 2021, mikäli kaavasta ei jätetä valituksia):

- kuulutus lehdessä

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. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kempeleen eteläisten osien yleiskaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa kaava-alueelle. Kaupallisten palveluiden ja elinvoimavaikutusten osalta vaikutusalue ulottuu myös naapurikuntien puolelle. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan

kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

Arvioinnissa voidaan tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia mm. seuraaviin arviointikohteisiin:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- arvioidaan miten kaava toteuttaa VAT -tavoitteita
- esim. peltomaisemien täydennysrakentaminen vs. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kautta tulevat edut

Osayleiskaavan seudulliset vaikutukset

- logistiikka-alan toiminta ja palvelut: seudulliset keskukset, Kempeleen taajama
- seudun joukkoliikenteen reittien huomiointi
- suunnitellun kaksoisraiteen hyödyntäminen lähiliikenteessä ja raideliikenneaseman varustelutaso

Ympäröivä yhdyskuntarakenne

- uusien yritys- ja asuntoalueiden liittyminen yhdyskuntarakenteeseen ja vaikutukset Kempeleen taajamaan
- palvelujen saatavuuden turvaaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen

Rakennettu ympäristö

- rakennetun ympäristön parantaminen, taajamakuva
- melun ja päästöjen vähentäminen
- kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyttäminen
- teknisen huollon järjestäminen, vesihuolto ja yhdyskuntatalous

Luonto- ja maisemavaikutukset

- Alueen linnustoon ja muuhun eliöstöön liittyvien luontoarvojen turvaaminen
- Limingan lakeuden maisemallisten arvojen huomioon ottaminen (VAT)

Liikenne

- liikenneverkon muutokset ja vaikutukset liikennevirtoihin
- kevyen liikenteen verkon täydentäminen ja yhteydet joukkoliikenteen reiteille
- liikenneturvallisuuden parantaminen

- raideliikenteen aikaansaama tärinä ja melu, etenkin raskaat tavarajunat

Sosiaaliset vaikutukset

- ihmisten elinolosuhteet ja asumisviihtyvyys
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu uusien rakennuspaikkojen suunnittelussa

8. Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, muiden keskeisten viranomaisten ja naapurikuntien kanssa pidetään kaavoituksen alkuvaiheessa ja kaavoituksen kuluessa tarpeelliseksi katsottu määrä viranomaisneuvotteluja (MRL 66 §, MRA 18 §). Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. Osalliset.

Tarvittaessa yhteistyötä tehdään muidenkin viranomaisten kanssa sekä järjestetään työ- ja tekniikkapalavereita.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Yleiskaavan valmistelua ja tavoitteiden asettelua ohjaavat Kempeleen valiokunnat, joille kaavaa esitellään ennen kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville kuulemista varten. Suunnittelua koskevat päätökset tekee kunnanhallitus ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Varsinainen suunnittelutyö tehdään kunnan teknisten palveluiden kaavoitusyksikössä sekä tarvittaessa konsulttien toimesta.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Ympäristöpalvelut / Maankäyttö, valvonta ja suojelu
Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Asemantie 1,
Kempele. Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti:
[kirjaamo\[at\]kempele.fi](mailto:kirjaamo[at]kempele.fi))

Kempeleen kunnassa osayleiskaavoitustyöhön liittyvistä asioista
vastaavat:

- Kaavoittaja Kaija Muraja, sähköposti: [kaija.muraja\[at\]kempele.fi](mailto:kaija.muraja[at]kempele.fi),
puhelin: 050 316 3769)

Kaavaprosessi & logistiikka-alue:

- Kaavasuunnittelija Ruusa Degerman, sähköposti:
[ruusa.degerman\[at\]kempele.fi](mailto:ruusa.degerman[at]kempele.fi), puhelin: 040 182 0509

Haja-asutusalueen rakentaminen:

- Kaavasuunnittelija Laura Felin, sähköposti: [laura.felin\[at\]kempele.fi](mailto:laura.felin[at]kempele.fi),
puhelin: 040 486 0394

Liikenneasiat:

- Kunnallistekniikkapäällikkö Eelis Rankka, sähköposti
[eelis.rankka\[at\]kempele.fi](mailto:eelis.rankka[at]kempele.fi), puhelin: 050 4636 502

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan
nettisivuilta www.kempele.fi > [Asuminen ja ympäristö](#) >
[Suunnitelmapankki](#) > [Yleiskaavahankkeet](#)