

ASIANUMERO 942/10.02.03/2017  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
20.12.2017

# KEMPELEEN ASEMAKAAVA, KIRKONSEUDUN ASUINALUEEN LAAJENNUS

**KESKUSTA / KIRKONSEUTU (101 / 009)**



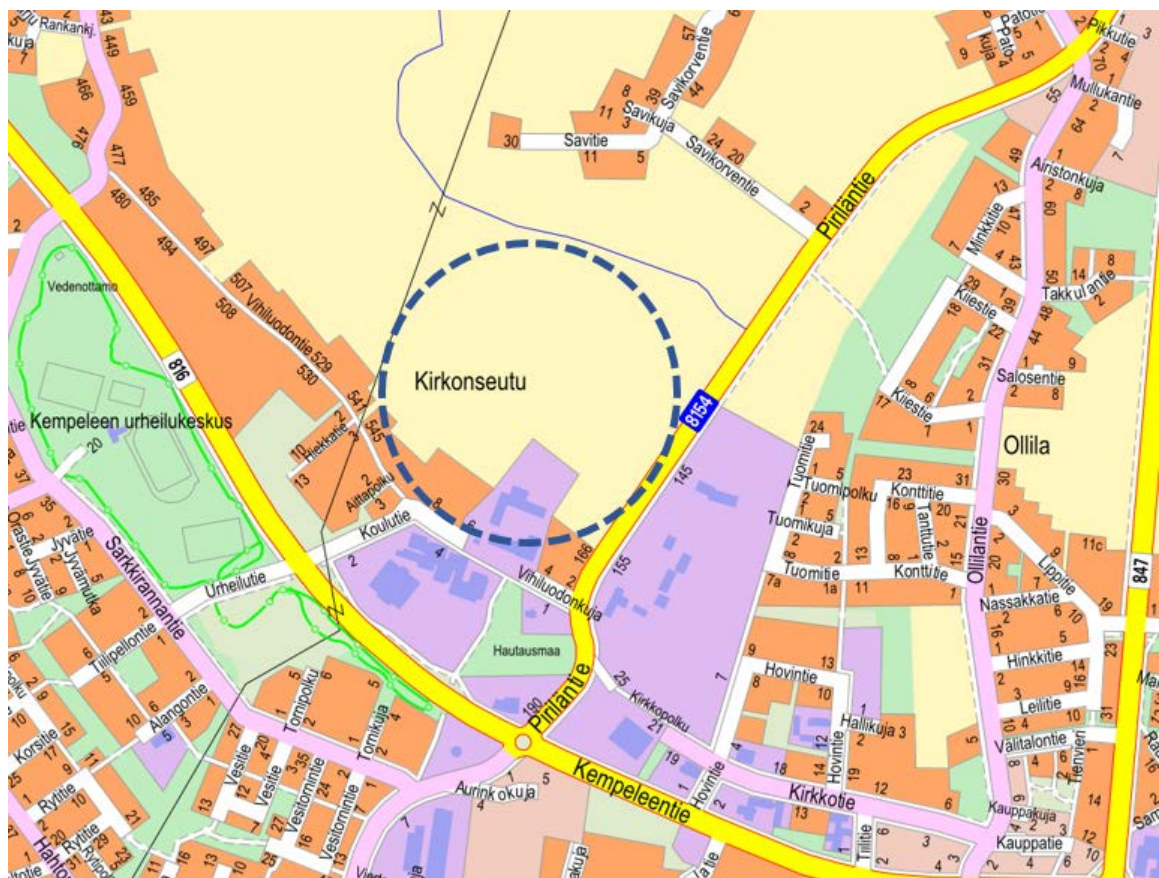
Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 9010 ja siihen liittyviä katu-, viher- ja maatalousalueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu kiinteistön 244-401-217-16 alueelle.

## 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 Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Kirkonseutu (009). Suunnittelu koskee Piriläntien länsipuolella viljelyksessä olevaa peltoaluetta, Kirkonkylän yhtenäiskoulun aluetta sekä sen lähiympäristöä.



*Asemakaava-alueen sijainti Kempeleen opaskartalla.*

## 2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kempeleen kunnan tavoitteleva tasainen väestönkasvu (1-2 %) ja vetovoimaisuuden ylläpitäminen edellyttää riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa. Kirkonseudun lähipeltojen asemakaavoittamista on esitetty kunnan kaavoituskatsauksissa 2015 lähtien lähiaikoina vireille tulevana kaavahankkeena (2017 katsauksessa kohde A8: Kirkonseutu; ”Kirkonpellon” asuinalue). Alueen asemakaavoittamiseen on ryhdytty kunnan toimesta.

Asemakaavan tavoitteena on rakentaa uusi asuinalue Kempeleen keskustan alueelle, jossa yhdistyy urbaanin ja maaseutuasumisen parhaat puolet. Asemakaava täydentää ja toisaalta tiivistää Kempeleen taajamarakennetta siten, että täydentyvä yhdyskuntarakenne lisää joukkoliikenneyhteyksien kehittämismahdollisuuksia Kempeleen taajaman alueella. Tavoitteena on, että asemakaavan valmistuessa uudella asuinalueella on monipuolinen tonttitarjonta: omakotitontteja (350 m<sup>2</sup>–1200 m<sup>2</sup>) sekä yhtiömuotoista asumista erillispientaloista rivi- ja luhtitaloihin peltomaiseman äärellä. Asemakaavatyössä kiinnitetään erityistä huomiota suunnittelualueen maisema-arvoihin.

Toteutuessaan asemakaava tarjoaa Kempeleen taajaman länsipuolelta laadukkaita asumisen tontteja hyvien palvelujen äärellä.

Asemakaava-alue ulottuu Kirkonkylän yhtenäiskoulun tontille sekä sen länsipuolella olevan maatilakeskuksen alueelle. Varhaiskasvatuksen tilatarpeet on tiedostettu ja kaavaprosessissa tutkitaan varhaiskasvatuksen sijoittumista olevan koulurakennuksen välittömään läheisyyteen. Tavoitteena on tukea opintopolun syntymistä varhaiskasvatuksesta peruskouluun.

## 3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Kempeleen kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2013–2016 Kirkonseutu on määritetty kunnan länsiosan asuntotuotannon kehittämisen ja toteuttamiskohteeksi. Taajaman länsipuolella on ollut puutetta omakotitalotonteista useamman vuoden ajan (Asunto-ohjelma 2014-2020) ja toteutuessaan asemakaava mahdollistaa uusien omakotitalotonttien sekä asuinpientalo- ja ketjutilotonttien luovutuksen Kempeleen länsiosassa.

Toteutuessaan suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta asumisen, vapaa-ajan alueiden ja liikenneverkostojen osalta. Noin 24 ha suuruiselle suunnittelualueelle arvioidaan sijoittuvan noin 450 asukasta.

### Maanomistus

Kempeleen kunta on hankkinut mittavan maaomaisuuden Kirkonkylän yhtenäiskoulun pohjoispuolelta. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan maanomistus on

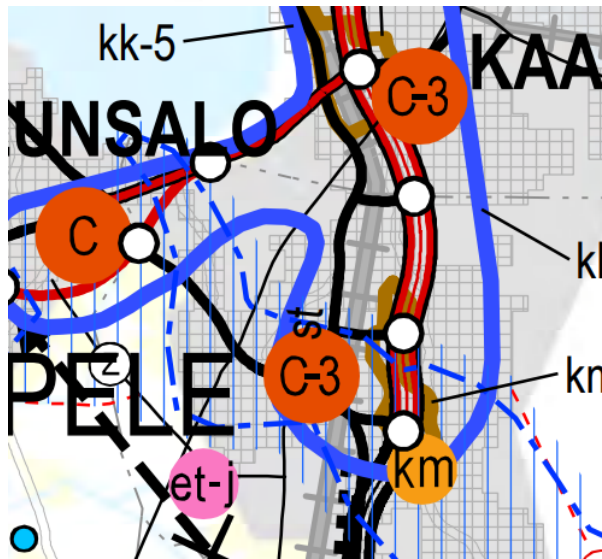
vihreällä värillä. Tarvittavan kokoojakadun liittymän paikasta sopiminen edellyttää maanomistusneuvotteluja yksityisten maanomistajien kanssa.



*Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 4.12.2018).*

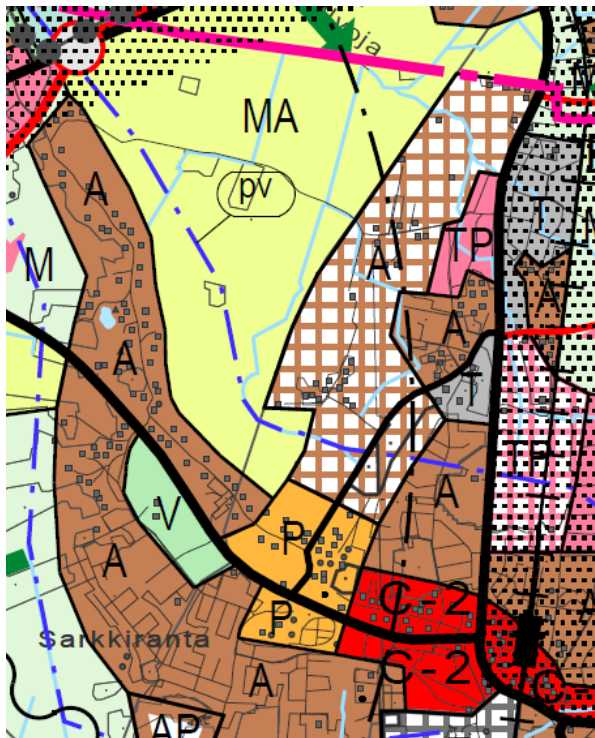
### **Kaavatilanne**

**Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa** suunnittelualue kuuluu Oulun seudun laatukäytävän alueeseen, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiseksi. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee Kempeleenharjun vedenoton vuoksi tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella.



*Ote vireillä olevasta Pohjois-Pohjanmaan 3. vaiheen maakuntakaavasta.*

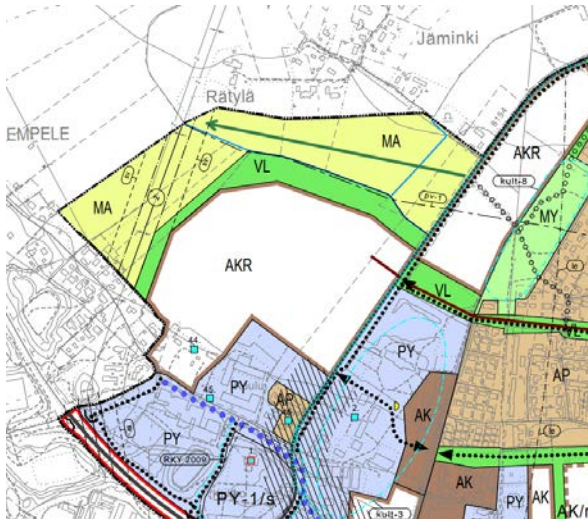
**Oulun seudun yleiskaavassa 2020** suunnittelualueella on palvelujen (P) ja hallinnon aluetta, kehitettävää asuntoaluetta (A) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).



*Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).*

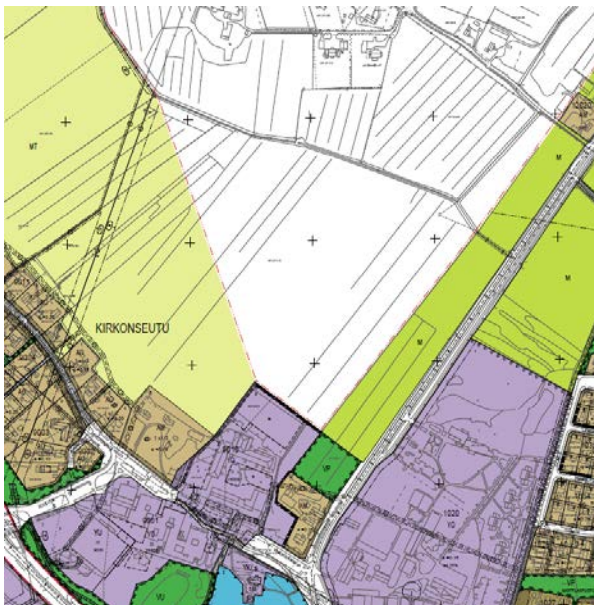
Luonnoksena nähtävänä olleessa (12.4.–14.5.2017) **Taajaman osayleiskaavassa 2040** suunnittelualue on kerrostalovaltaista aluetta (AKR), jossa alue on varattu pääasiassa tiiviille ja matalalle rakentamiselle sekä pienkerrostaloille. Lisäksi suunnittelualueella on julkisten palvelujen ja hallinnon

aluetta (PY), lähivirkistysaluetta (VL) ja maisemallisesti arvokasta aluetta (MA). Maisemallisesti arvokkaalle alueelle on osoitettu säilytettävä näkymä. Suunnittelualueen kaakkoisosaa koskee kehitettävän raittimiljööän merkintä. Taajaman osayleiskaavaluonnoksessa 2040 on osoitettu uusi tielinjaus suunnittelualueelle. Suunnittelualueella on kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta (kohteet 44 ja 45).



*Ote luonnoksena nähtävänä olleesta Taajaman osayleiskaavasta 2040.*

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen eteläosassa on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), maatilojen talouskeskuksen korttelialue (AM), puistoa (VP), maatalousaluetta (MT) ja kaksi suojeltavaa rakennusta (sr-1).



*Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.*

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

Alueen suunnittelun lähtökohta-aineistona hyödynnetään Taajaman osayleiskaavassa 2040 tehtyjä selvityksiä:

- Kirkonseudun-Pirilän-Savikorven ja Hakamaan-Ristisuon-Väärälänperän, sekä Kuivalanperän osa-alueet Luontoselvitys (AIRIX ympäristö Oy, 2013)
- Kempeleentien (mt 816) ja Piriläntien (mt 8154) toimenpidesuunnitelma (ELY Raportteja 1/2014)
- Kirkonseudun alueen rakennettavuusselvitys (Pöyry Finland Oy, 2016)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina – Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2005

Lisäksi suunnittelualueelle tehdään liikennesuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Suunnittelutyön edetessä laaditaan uusia selvityksiä tarpeen mukaan.

Asemakaava-alueen analyysi-, ideointi-, kaavarunko- ja toteutusvaiheessa tullaan hyödyntämään arkkitehtiopiskelijan lopputyönään tuottamaa aineistoa. Suunnittelualueen länsipuolella avautuu maisemallisesti arvokas peltoalue, joten työssä kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen sijoittamiseen kulttuurimaisemaan istuvalla tavalla viihtyisyyttä lisääviä näkymiä säilyttäen.

#### 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 Oyj
- Kempeleen Omakotiyhdistys ry

## 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 18.12.2017
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä 3.1.–2.2.2018

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

- asukastilaisuus viikolla 5, esitellään kaavahanketta ja kerätään alustavia mielipiteitä
- luonnosvaiheen nähtävillä pidon käsittely kunnanhallituksessa 30.4.2018
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyyntö ja nähtävillä olo touko-kesäkuussa 2018
- luonnosvaiheen palautteen käsittely kunnanhallituksessa elokuussa 2018

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

- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyyntö ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen syys-lokakuussa 2018
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely kunnanhallituksessa marraskuussa 2018
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn marraskuussa 2018
- 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 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.



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, Asemantie 1,  
Kempele. Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti:  
kirjaamo(at)kempele.fi)

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769  
Sähköposti: kaija.muraja(at)kempele.fi

Kaavasuunnittelija Laura Felin, puhelin: 040 486 0394  
Sähköposti: laura.felin(at)kempele.fi

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