

ASIANUMERO 942/10.02.03/2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4.6.2018

KEMPELEEN ASEMAKAAVA, KIRKONSEUDUN ASUINALUEEN MUUTOS JA LAAJENNUS

KESKUSTA / KIRKONSEUTU (101 / 009), HAKAMAA / PAITURI (103 / 012)



Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 9010, 9011 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousalueita sekä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen 206:1, 8:440, 217:16 ja 27:114 alueelle.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 9012–9029 ja 9032–9035 sekä niihin liittyviä maatalous-, katu-, paikoitus-, erityis- ja viheralueita.

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.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Kirkonseutu (009) sekä Hakamaan tilastoalueen (103) pienalueella Paituri (012). Suunnittelu koskee Piriläntien länsipuolella viljelyksessä olevaa peltoaluetta, Kirkonkylän yhtenäiskoulun aluetta sekä sen lähiympäristöä.



*Asemakaava-alueen raja-
us 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 vastata kunnan kasvupaineisiin ja tarjota pientalo ja yhtiömuotoisia asumisen tontteja taajaman länsiosasta sekä varautua varhaiskasvatuksen ja Kirkonkylän yhtenäiskoulun tilatarpeisiin. Varhaiskasvatuksen tilatarpeet on tiedostettu ja kaavaprosessissa tutkitaan varhaiskasvatuksen sijoittumista olevan koulurakennuksen välittömään läheisyyteen. Tavoitteena on tukea opinpolun syntymistä varhaiskasvatuksesta peruskouluun. Lisäksi asemakaavatyössä on kiinnitetty erityistä huomiota rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisema-arvoihin.

Asemakaavalla tavoitellaan laadukkaan ja viihtyisän maalaisurbaanin asuinympäristön syntymistä. Rakennustapaohjeet laaditaan erikseen.

Toteutuessaan kaavahanke täydentää Kempeleen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta. Uutta asuinrakentamista osoitetaan taajaman länsiosaan joukkoliikenteen pääreitinvarteen, joka edistää joukkoliikenteen kehittämistä. Kaavahanke vastaa Kempeleen maapoliittisessa ohjelmassa (kvalt 27.2015 § 24) sekä Kempeleen asunto-ohjelmassa 2014–2020 asetettuihin tavoitteisiin. Toteutuessaan asemakaavan muutos ja laajennus tukeutuu olevaan palvelurakenteeseen.

Suunnittelun alueen asemakaavarungot laatii arkkitehtiylöppilas Suvi Jänkälä osana arkkitehdin koulutusohjelman opinnäytetyötään. Alueen suunnittelutyö on aloitettu laatimalla analyysit fyysisestä, toiminnallisesta, sosiaalisesta ympäristöstä sekä tarkasteltu alueen historiaa ja identiteettiä. Analyysien pohjalta on johdettu suunnittelutyössä huomioon otettavat arvot.

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteista suunnittelua hyödyntäen osallistamalla suunnittelun alueen maanomistajia ja vaikutusalueen asukkaita sekä kuntalaisia suunnitteluun. Vuorovaikutukseen on panostettu suunnittelun valmisteluvaiheessa.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Kempeleen kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2013–2016 Kirkonseutu on määritetty kunnan länsiosan asuntotuotannon kehittämis- ja toteuttamiskohteeksi. Taajaman länsipuolella on ollut puutetta omakotitalotonteista useamman vuoden ajan (Asunto-ohjelma 2014–2020).

Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa uusien omakotitalotonttien sekä asuinpientalo- ja ketjutalotonttien luovutuksen Kempeleen länsiosassa.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta asumisen, vapaa-ajan alueiden ja liikenneverkostojen osalta. Kaavalla muodostuu uusi asuinalue noin 370–400 asukkaalle. Suunnittelualue on noin 32 ha.

Maanomistus

Kempeleen kunta omistaa maa-alaa Kirkonkylän yhtenäiskoulun pohjoispuolelta. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Piriläntien länsipuolella olevaa peltoalaa. Maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan maanomistus on vihreällä värillä. Tarvittavan kokoojakadun liittymän paikasta sopiminen edellyttää maanomistusneuvotteluja yksityisten maanomistajien kanssa.



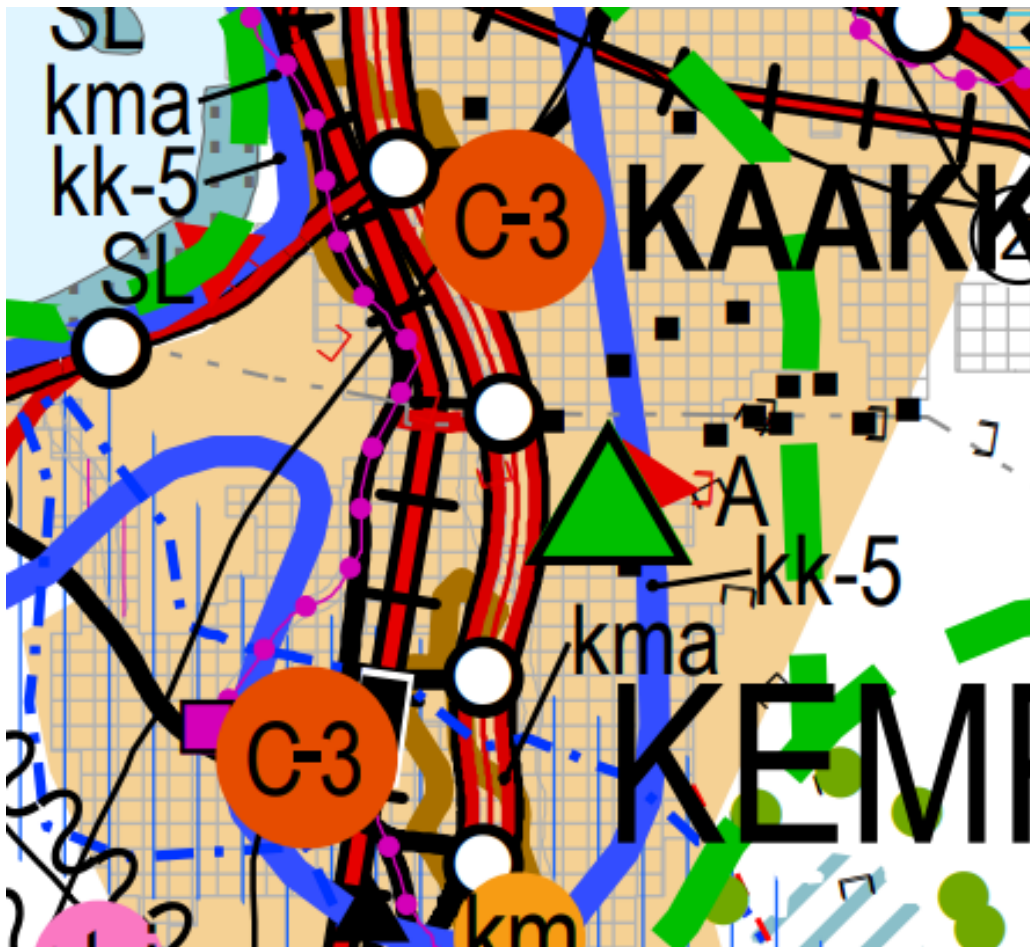
Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 4.12.2018).

Kaavatilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti arvokas kirkkoympäristö Kempeleen kirkonmäki. Lisäksi suunnittelualue rajautuu Piriläntielle, joka on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi tieosuudeksi (Pohjanlanden rantatie). Suunnittelualueen lounaispuolella on maakunnallisesti arvokas Vihiluodontien taajamaympäristö.

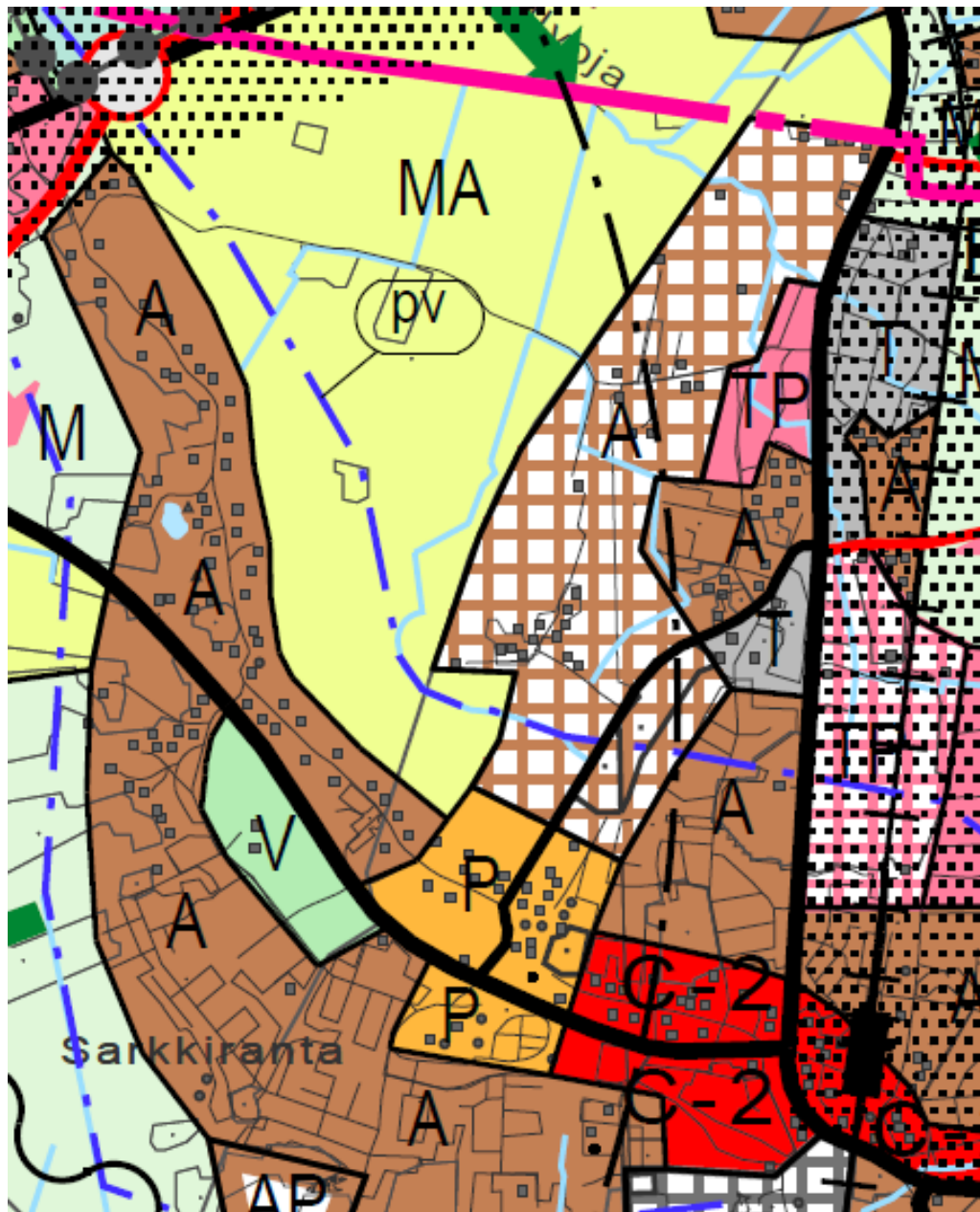
Asemakaavahankealue sijaitsee pohjavesialueella ja tärkeällä pohjavesivyöhykkeellä. Suunnittelumääräyksen mukaan pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävän vesiensuojelutoimenpitein.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueella ja Oulun seudun laatukäytävällä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiseksi. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta 110 kV pääsähköjohtoon.



Ote Pohjois-Pohjanmaan yhdistelmäkartasta.

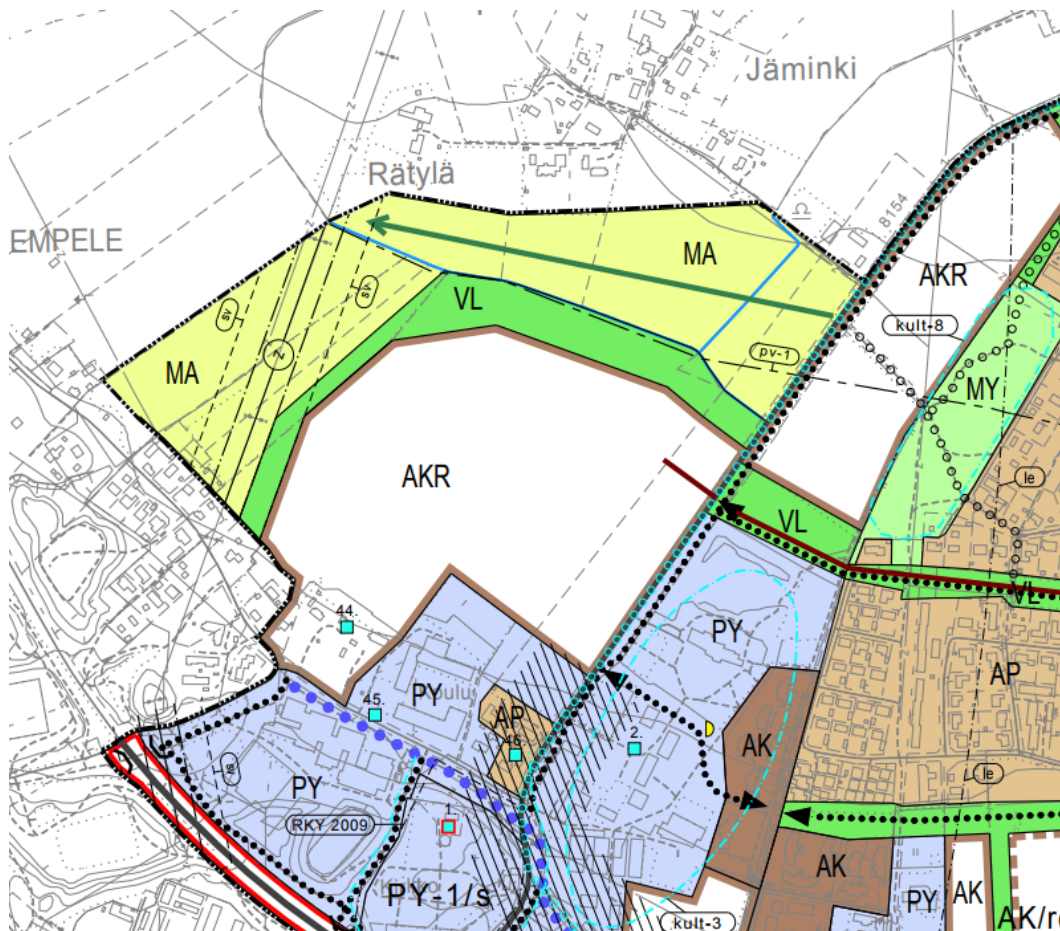
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualueella on palvelujen (P) ja hallinnon aluetta, kehitettävää asuntoaluetta (A) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Suunnittelualueella koskevat myös pohjavesialuetta koskevat määräykset (pv). Oulun seudun yleiskaavassa Junttilan tilakeskus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kohteen ympäristö on säilytettävä.



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

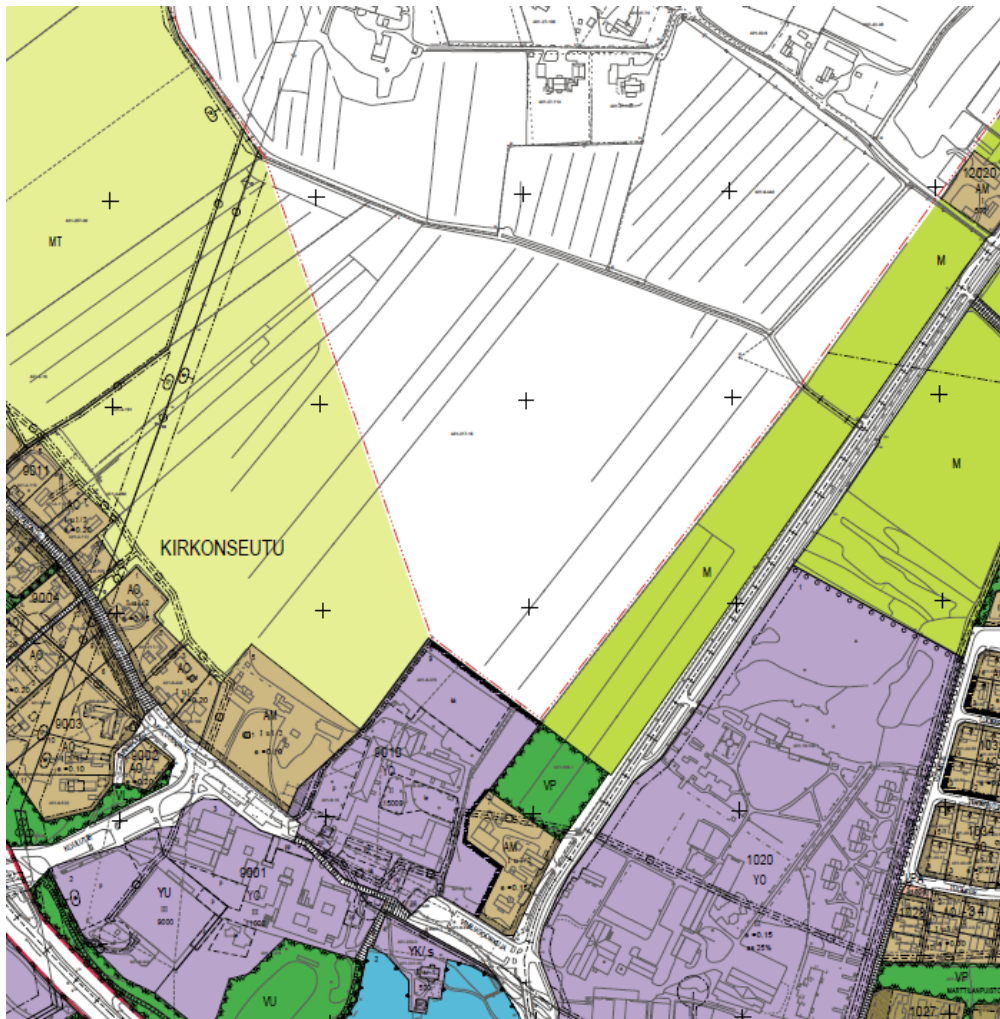
Luonnoksena nähtävänä olleessa (12.4.–14.5.2017) **Taajaman osayleiskaavassa 2040** suunnittelualue on kerrostalovaltaista aluetta (AKR), jossa alue on varattu pääasiassa tiiville ja matalalle rakentamiselle sekä pienkerrostaloille. Lisäksi suunnittelualueella on julkisten palvelujen ja hallinnon

aluetta (PY), lähivirkistysaluetta (VL) ja maisemallisesti arvokasta aluetta (MA). Maisemallisesti arvokkaalle alueelle on osoitettu säilytettävä näkymä. Suunnittelualueen kaakkoisosaa koskee kehitettävän raittimiljööön merkintä. Taajaman osayleiskaavaluonnoksessa 2040 on osoitettu uusi tielinjaus suunnittelualueelle. Suunnittelualueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta (kohteet 44, 45 ja 46).



Ote luonnoksena nähtävänä olleesta Taajaman osayleiskaavasta 2040.

Kempeleen kunnan asemakaavassa suunnittelualueen eteläosassa on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), maatilojen talouskeskuksen korttelialue (AM), puistoa (VP), maatalousaluetta (MT) ja kaksi suojeltavaa rakennusta (sr-1). Suunnittelualueella on myös asemakaavoittamatonta aluetta.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohta-aineistona hyödynnetään Taajaman osayleiskaavassa 2040 tehtyjä selvityksiä sekä muita suunnittelualuetta koskevia selvityksiä.

Luonto- ja ympäristöselvitykset:

- Kempeleen taajaman osayleiskaavan 2040 alueen luontoselvitys, Airix Ympäristö, 4.11.2013
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, suojelusuunnitelma 12.4.2018 Pöyry
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, raportti 22.4.2016, Pöyry, Kempeleen kunta
- Kempeleen kunta - Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä, 2.2.2018 luonnos, Pöyry
- Kirkonseudun alueen rakennettavuusselvitys (Pöyry Finland Oy, 2016)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina – Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2008
- Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2005, Pohjois-Pohjanmaan liitto

- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto

Liikenneselvitykset ja -suunnitelmat

- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040, Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, 2.6.2017, Ramboll
- Kempeleentien (mt 816) ja Piriläntien (mt 8154) toimenpidesuunnitelma (ELY Raportteja 1/2014)

Lisäksi suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset kaavaprosessin edetessä:

- Sulfaattimaaselvitys alkusyksystä 2018
- Kirkonseudun asuinalueen luontoselvitys alkusyksystä 2018
- Liikennemäärien päivitys, melumallinnuksen päivitys kesällä 2018
- Kirkonkylän varhaiskasvatuksen ja opetuksen tilatarveraportti elokuussa 2018
- katu- ja hulevesisuunnitelmat

Suunnittelutyön edetessä laaditaan uusia selvityksiä tarpeen mukaan.

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy
- 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:

- 1. yleisötilaisuus 31.1.2018 Kirkonkylän yhtenäiskoululla. Tilaisuudessa esiteltiin kaavahanketta ja kerättiin osallistujien mielipiteitä hyvästä asuinympäristöstä
- 7.2.2018, Kirkonkylän yhtenäiskoulun 4.- ja 6.-luokkalaisten osallistaminen kaavahankkeeseen
- 2. yleisötilaisuus Kirkonkylän yhtenäiskoululla. Tilaisuudessa esiteltiin kaavaprosessin etenemistä sekä esiteltiin kaksi kaavarunkovaihtoehtoa ja kerättiin osallistujien näkemykset kaavarungoista.
- 4/2018, valiokuntien ohjaukset
- luonnosvaiheen nähtävillä pidon käsittely kunnanhallituksessa 4.6.2018
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo 20.6.–31.8.2018
- luonnosvaiheen palautteen käsittely kunnanhallituksessa syyskuussa 2018

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

- 3. yleisötilaisuus syys-lokakuussa 2018
- valiokuntien ohjaukset lokakuussa 2018
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen marras-joulukuussa 2018
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely kunnanhallituksessa tammikuussa 2019
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn helmikuussa 2019
- 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 kaavaproessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Asemantie 1, Kempele. Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: kirjaamo(at)kempele.fi)

Kaavasuunnittelija Laura Felin, puhelin: 040 486 0394

Sähköposti: laura.felin(at)kempele.fi

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769

Sähköposti: kaija.muraja(at)kempele.fi

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Asemakaavahankkeet > Kirkonseudun asuinalue