

ASIANUMERO 1320/10.02.03/2018

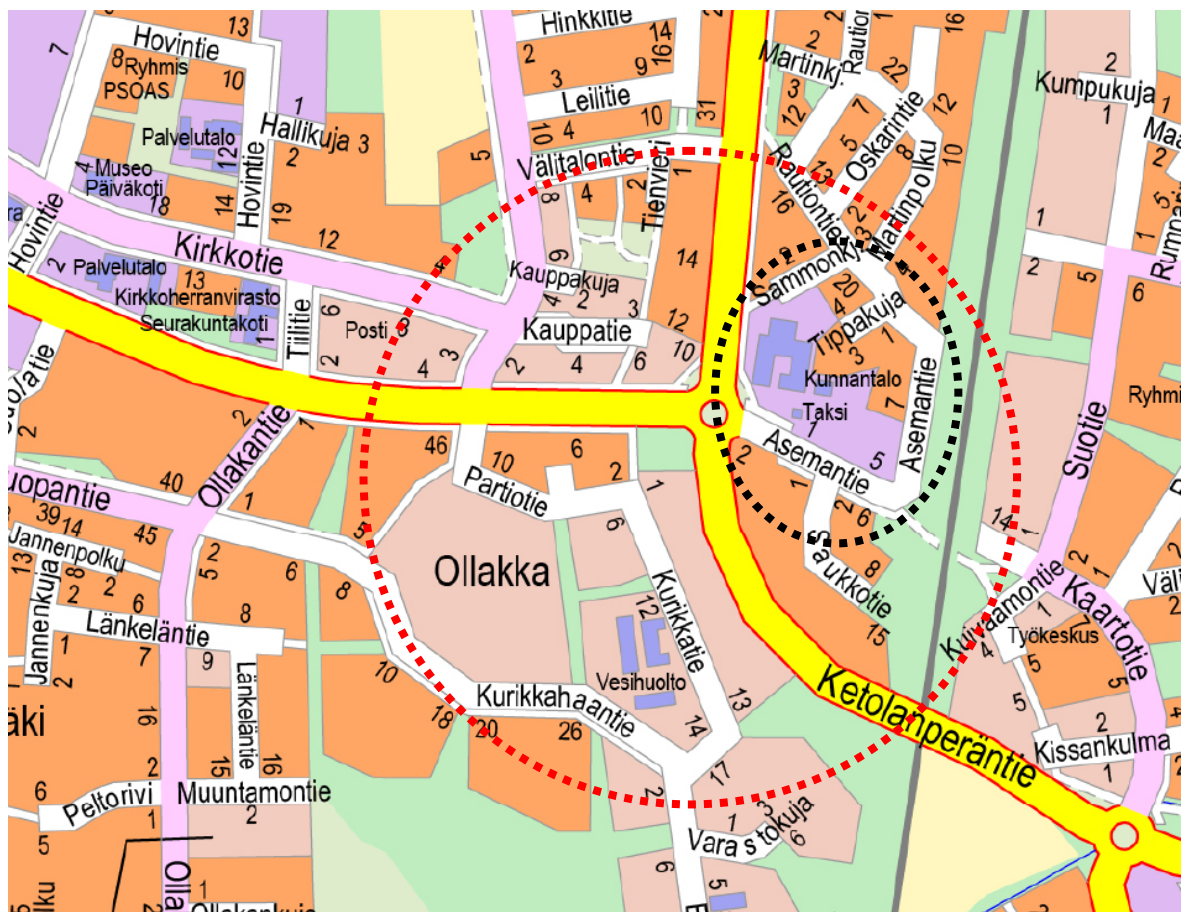
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

16.5.2018

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KUNNANTALON ALUE

KESKUSTA / ASEMANSEUTU (101 / 002)



Asemakaavan muutos koskee Asemanseudun korttelia 2003 ja siihen liittyviä liikennealueita.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu 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 Asemanseutu (002). Asemakaavan muutos sijoittuu Eteläsuomentien ja rautatien väliselle alueelle, jolla Kempeleen kunnantalo sijaitsee.



Asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kempeleen kunnanhallitus päätti 16.4.2018 (§ 128) kaavamuutoksen käynnistämisestä. Asemakaavamuutoksesta ja sen tavoitteista on keskusteltu valtuustoseminaarissa 13.11.2017 sekä Kempeleen kunnan valiokunnissa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia valiokuntien ohjauksissaan esiin nostamia kehittämisaihtioita ja määritellä kunnantalon tontille uusi käyttötarkoitus, sillä 16.4.2018 kokouksessaan

kunnanhallitus päätti kunnantalon kiinteistöstä luopumisesta ja purkamisesta. Valiokuntien ohjauksessa esitetyjä kehittämisaihioita olivat seuraavat:

- Palveluvaliokunta 19.2.2018 § 2:
 - o Kerrostaloasuntoja, kuntalaisten olohuone, kunnan toimitiloja, kerhotiloja, monikäyttöiset kokoustilat, kirjasto, korttelikoulu, ravintolapalveluita, yleisiä toimistotiloja. Asiasta tulisi pitää kuntalaiskysely ja sen jälkeen ideoiva valtuustoseminaari.
- Resurssivaliokunta 19.2.2018 § 2 ja 19.3.2018 § 2:
 - o Toimisto-, asuin-, liike- ja yleisiä tiloja kuten valtuustosali sekä muita pienempiä kokoustiloja, kirjasto, kulttuuritiloja sekä kunnan hallinnon tilat.
- Elinvoimavaliokunta 1.3.2018 § 2:
 - o Kunnan palvelupiste (Oulu 10:n tyyppinen), monipuolisia kokoustiloja, asuntoja ja liiketiloja.
- Yhteisöllisyysvaliokunta 1.3.2018 § 3:
 - o Korkeita kerrostaloja, joihin kulttuuritiloja, kokoontumistiloja (monitoimisali), kunnan toimitiloja, valtuuston kokoustilat ylimpään kerrokseen, liiketiloja, asuntoja. Lisäksi kiinnitetään huomiota ympäristön viihtyisyyteen ja monipuolisuuteen, puistoalueita, katettu talvitori, kioskipalveluja huomioiden junamatkustajat. Lisäksi kaavoituksessa huomioitava kunnantalon ja Ollakan alueiden yhteenhitsautuminen, synergia.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan kunnan ”länsipuolen kerrostalojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle”. Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

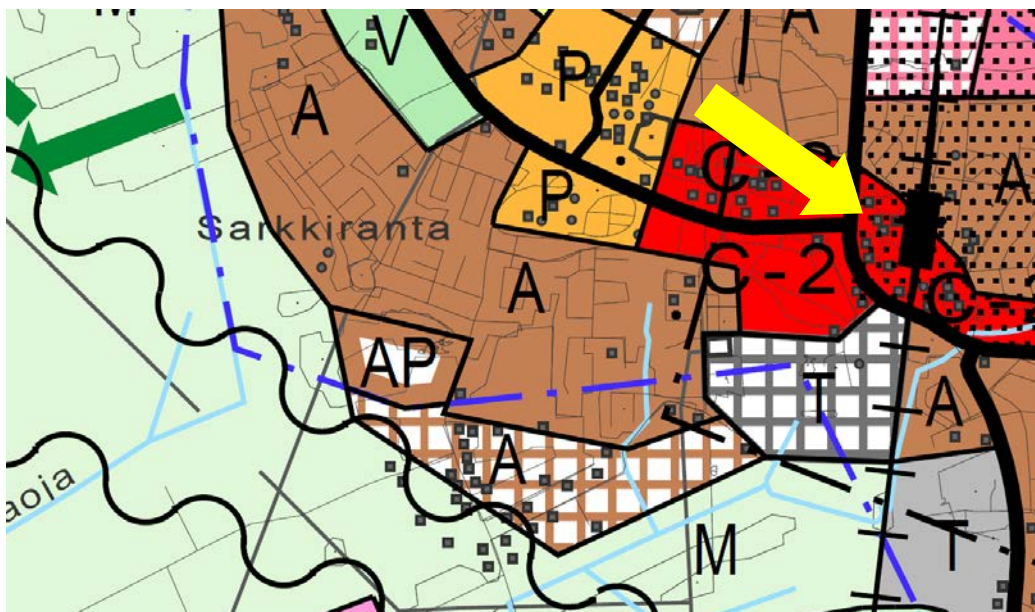
Kempeleen kunnantalon kiinteistössä on painittu pitkään sisäilmaongelmien kanssa. Lukuisista ja vuosia kestäneistä korjausyrityksistä huolimatta kiinteistöä ei ole saatu sellaiseen kuntoon, että käyttäjät voisivat sitä turvallisesti hyödyntää toimisto- ja kokoustyöskentelyyn. Pääosa kiinteistöstä on tällä hetkellä tyhjiillään. Valtaosa kunnantalon työntekijöistä on siirtynyt Vihikari 10:een väistöön jo vuoden 2017 alussa. Toimistokäytössä on enää ns. teknisen palvelujen siipi.

Kunnantalon tilannetta on käyty läpi vuosien varrella lukuisia kertoja, viimeksi koko valtuuston kanssa syksyllä 2017. Asiaa ja ratkaisuvaihtoehtoja pohdittiin eri näkökulmista (maankäyttö, kaavoitus, kiinteistön kunto, talous ym.) valtuustoseminaareissa 2.10.2017 ja 13.11.2017.

Valtuusto linjasi seminaarissaan 13.11.2017, että kunnantaloa ei lähdetä enää peruskorjaamaan, vaan kiinteistöstä luovutaan ja koko alueen maankäyttö suunnitellaan uudelleen.

Kaavatilanne

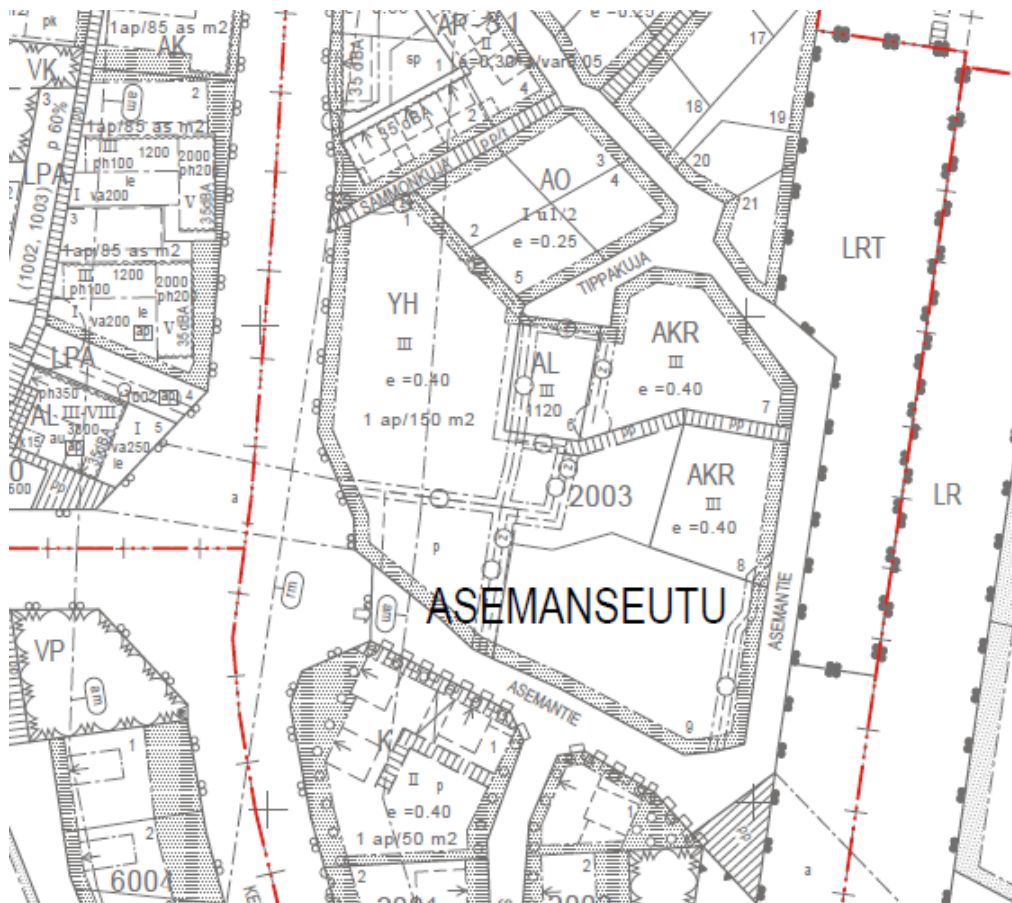
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu C2-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tarkoitettu määräyksen mukaan kuntakeskusta, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskusta sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Suunnittelusuosituksen mukaan alueen kehittämisessä on tuettava kunnan erityispiirteitä. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle ja Oulun seudun laatukäytävän alueelle.



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

Oulun seudun laatukäytävään liittyvän määräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on edellytetään tiivistä kuntien välistä yhteistyötä ja hankkeiden yhteensovittamista. Laatukäytävä pitää sisällään joukkoliikenteen kehittämiskäytävä-merkinnän ja siihen liittyvän

suunnittelusuosituksen, jonka mukaan joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskusten kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä ja järjestettävä hyvät ja turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Kempeleen kunnanhallituksessa 17.1.2005 teknisenä tarkastuksena ja saanut lainvoiman 9.3.2005 (Dnro/anro 204/60/602/2004). Teknisen tarkastus tehtiin Kempeleen rakennuskaavan muutokseen 65, joka sai lainvoiman 10.6.1986. Alueen voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu YH-merkinnällä hallinto- ja virasto rakennusten korttelialue tontille 1, AL-merkinnällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue tontille 6. Tonteilla 7 ja 8 on AKR-merkinnällä osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi. Tontit 2-5 on AO-merkinnällä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty oheisessa kuvassa, jossa kunnan omistus näkyy vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 4.5.2018).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Liikenneympyrän länsipuolelle järjestetyn Ollakan alueen suunnittelukilpailun tuloksena syntyneitä Kempeleen keskustan kaavarunkotyötä ja siihen sekä Kempeleen Taajaman osayleiskaavaan 2040 liittyviä selvityksiä hyödynnetään soveltuvin osin. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan alueen rakentaminen valiokuntien ohjauksen mukaiseen monipuoliseen keskustamaiseen käyttöön.

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
- VR-Yhtymä Oy
- Liikennevirasto
- 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

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 21.5.2018
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä kesäkuussa 2018
- Avoin kysely kunnantalon alueen kehittämisestä kesällä 2018
- Yleisö- ja ideointitilaisuus kaavan tavoitteista elokuussa 2018

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo marraskuussa 2018
- Yleisötilaisuus marraskuussa 2018
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä, Kempeleen kunnanhallitus

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen helmimaaliskuussa 2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely maaliskuussa 2019 kaavan hyväksymisen yhteydessä, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Huhti-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, selvittävät 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. Alustava vaikutusalue on esitetty kansikuvan kartalla punaisella ympyrällä.

Kunnantalon alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan syksyllä 2017 valmistuneet Ollakan alueen kaavarunkosuunnitelmat osana suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

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](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769

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

Kaavasuunnittelija Ruusa Degerman, puhelin: 040 486 0394

Sähköposti: [ruusa.degerman\(at\)kempele.fi](mailto:ruusa.degerman(at)kempele.fi)

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > [Asuminen ja ympäristö](#) > [Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Keskusta, kunnantalon alue](#).