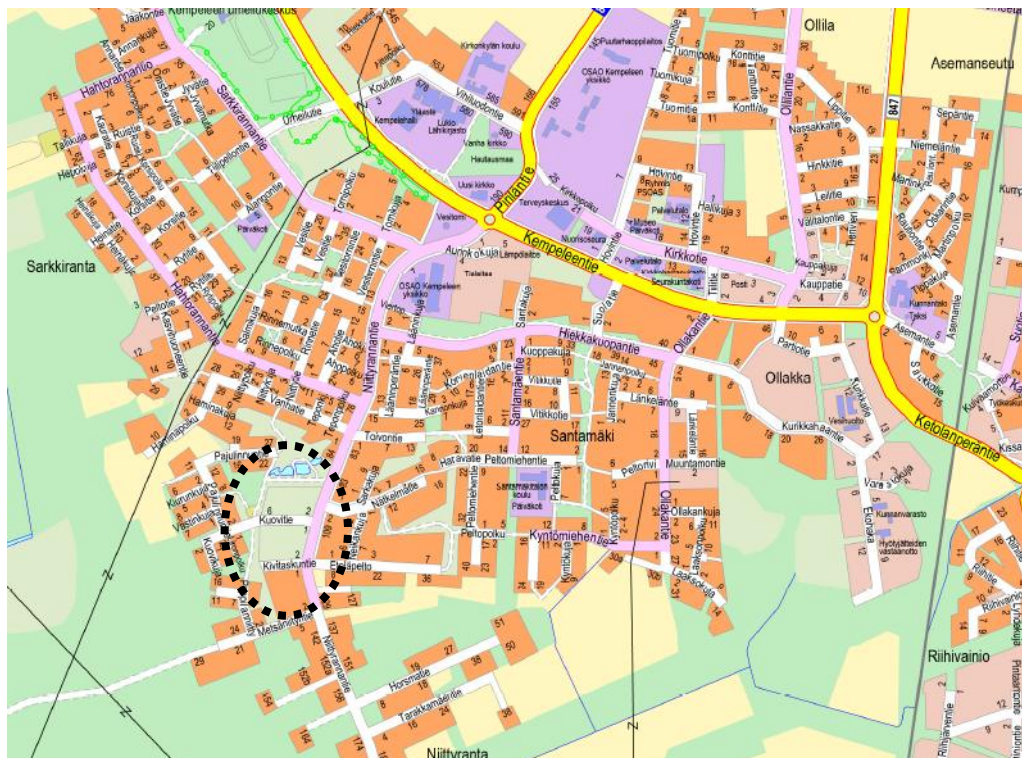


ASIANUMERO 129/10.02.03/2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.10.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KUOVITEN YMPÄRISTÖ

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)


Asemakaavan muutos koskee Sarkkirannan kortteleita 8037–8038 ja korttelia 8039 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavalla muodostuvat Sarkkirannan korttelit 8099–8100 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

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 Sarkkirannan tilastoalueen (102) pienalueella Sarkkiranta (008). Asemakaavan muutos sijoittuu Kuovinpuiston ja Metsäniityntien väliselle alueelle pääkokoojakatuna toimivan Niittyrannantien länsipuolelle.



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kuovtien ympäristön kaavamuutos on esitetty kunnan kaavoituskatsauksessa 2016 (kh 29.8.2016 § 241) tulevana kaavahankkeena (kohde 11, Sarkkiranta, asuinalue). Kaavoituskatsauksessa on esitetty alueen muuttamista erillispientalojen (AO) tai asuinpientalojen (AP) korttelialueeksi.

Kempeleen kunnan hallitus on käsitellyt 31.10.2016 § 293 valtuustoaloitteen asemakaavamuutoksen aloittamisesta alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista (AR) omakoti- ja pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP), jotta kunnan yhdyskuntarakenteen sisällä vajaalla käytöllä oleva alue saadaan tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

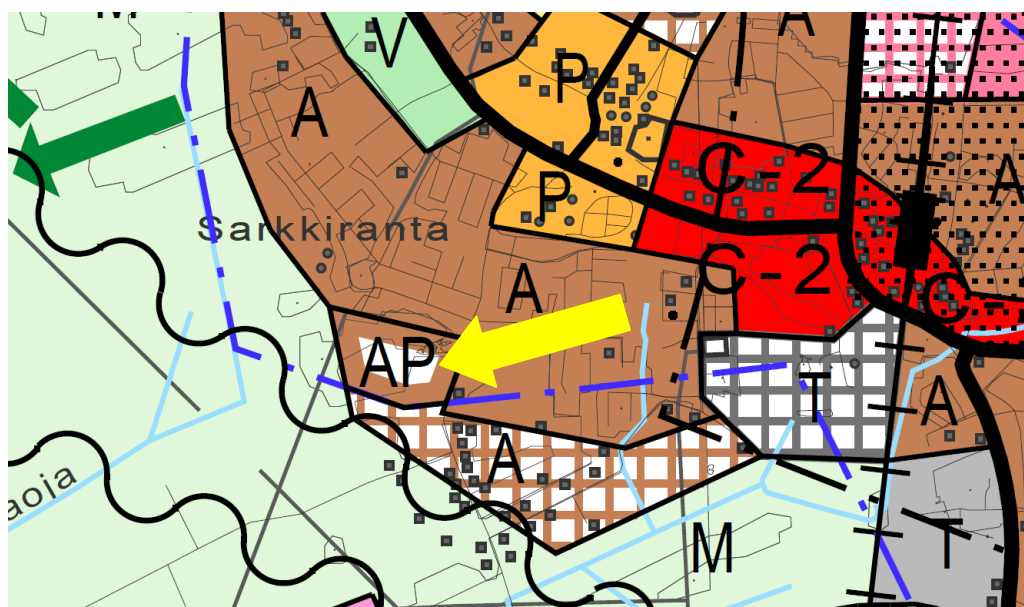
Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan kunnan ”länsipuolen kerrostalojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle ja rivitalojen keskustan ja Sarkkirannan alueelle. Omakotitonteista on länsipuolella ollut puutetta jo useamman vuoden ajan. Rakentamattomia omakotitontteja on eri puolilla kunnan länsiosaa vähäinen määrä ja ne ovat ainoastaan yksityisten omistuksessa.” Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Sarkkirannan alueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien omakotitalotonttien luovutuksen Kempeleen länsiosassa.

Kuovtien ympäristön raivaamiseksi ja maisemoimiseksi on tehty kuntalaisaloite 17.5.2015. Aloitteeseen on vastattu, että alueelle on mahdollisesti suunnitteilla kaavamuutos rivitalotonttien muuttamiseksi omakotitalotonteiksi, jolloin alueen rakentuessa ympäristö myös siistiytyy (kunnallistekniikan päällikkö 31.3.2016).

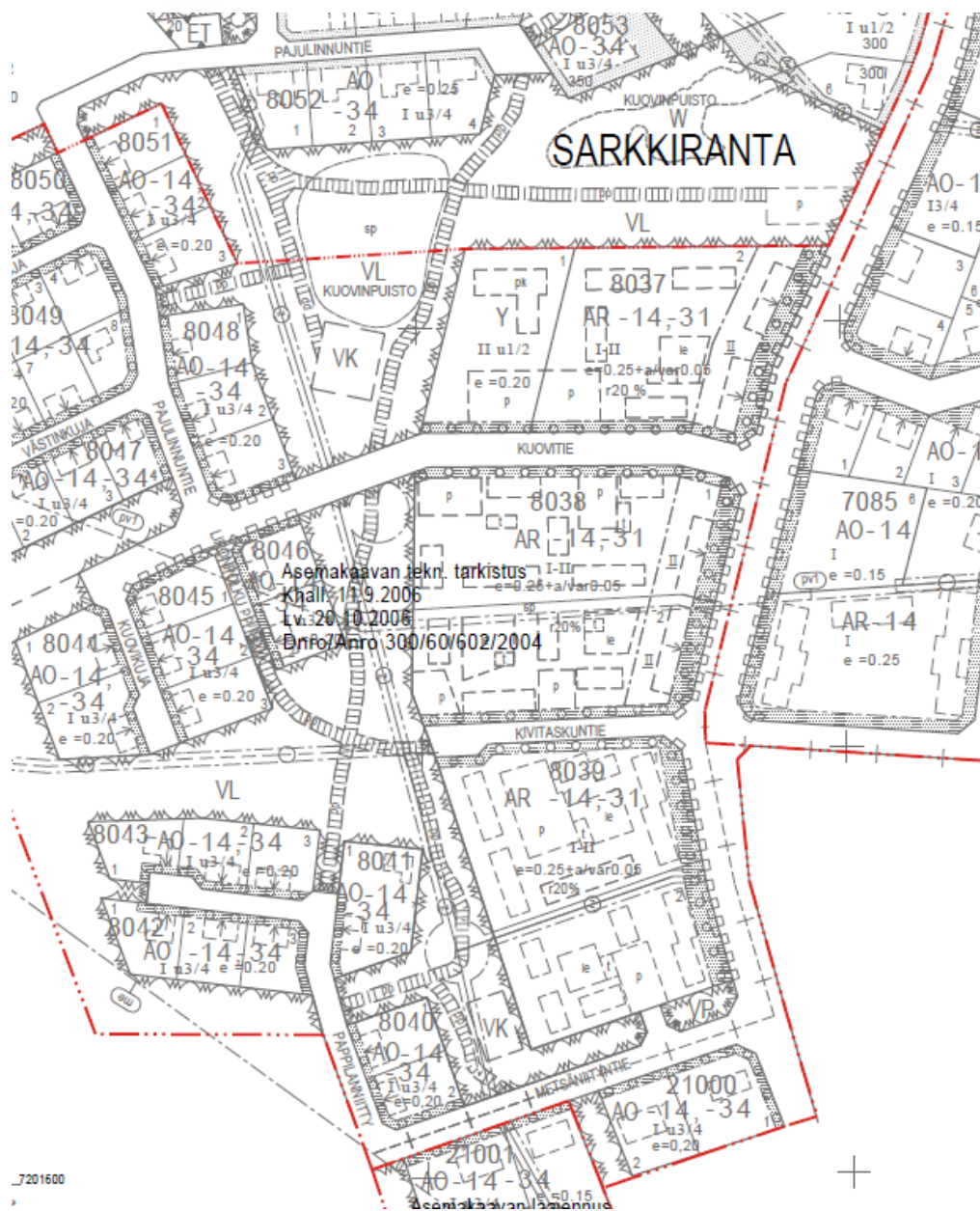
Korttelissa 8037 on syksyllä 2017 käynnistynyt hanke kuuden ketjutalon rakentamiseksi (rakennuslupa 17-0157-R). Kortteliin on tehty tonttijaonmuutos 5.9.2017 § 7. Korttelin 8037 Y-tontti, kortteli 8038 ja korttelin 8039 tontti 2 ovat rakentamattomat. Tontti 8039-2 on ollut useamman vuoden painopenkoilla.

Kaavatilanne

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Sarkkirannan alue on osoitettu AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi, joka on tarkoitettu määräyksen mukaan pääasiassa tiivistä ja matalaa sekä rivitalo- ja omakotitalorakentamista varten. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle.



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



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualan ensimmäinen asemakaava on hyväksytty 14.6.2004 ja kaavaan on tehty tekninen tarkistus 11.9.2006. Asemakaavassa korttelit 8038 ja 8039 sekä korttelin 8037 tontti 2 ovat AR-merkinnällä osoitettuja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Kortteliin 8037 tontille 1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä pk-merkinnällä ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin. Indeksillä 14 on osoitettu, että maapohjan heikon kantavuuden johdosta edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä. Indeksillä 31 on määrätty, että korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kempeleen kunnan omistuksessa, maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan omistus on vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 7.2.2017).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan alueen rakentaminen asuinkäyttöön.

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 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 25.9.2017
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä lokakuussa 2017

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo loka-marraskuussa 2017
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely marraskuussa 2017, Kempeleen kunnanhallitus

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen tammi-helmikuussa 2018
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely helmikuussa 2017, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Maaliskuussa 2018, 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, 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.

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.

Lähtökohtana Sarkkirannan Kuovitien ympäristön asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa oleva asemakaavassa esitetyt tavoitteet sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, 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](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

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

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

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