

ASIANUMERO 201/10.02.03/2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

26.8.2019

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS - ZENIITIN ALUE JA LINNAKAARRON LÄNSIPUOLEN ASUINALUEET

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)



Asemakaavan muutos koskee kortteleita 26249–26255 ja kortteleita 26247–26248 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 244-401-4-572, 244-401-182-0, 244-896-4-1, 244-401-2-44 ja 244-401-33-42, 401-21-29, 401-21-30, 401-33-39 ja 401-33-47.

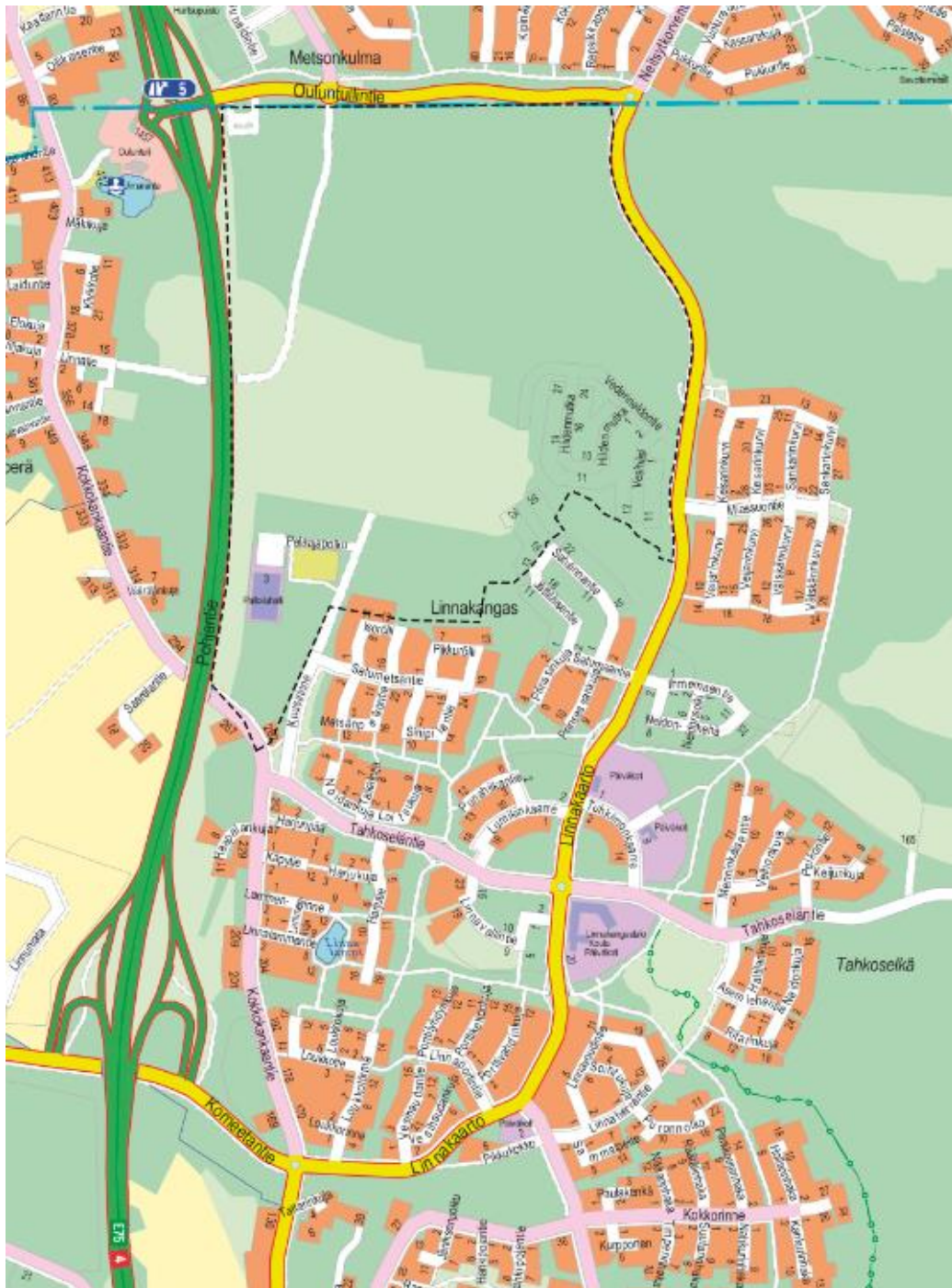
Asemakaavalla muodostuu matkailun, työpaikkojen, palvelujen ja kaupan ja asumisen kortteleita, viher- ja virkistysalueita ja katualuetta.

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 tiivistysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Linnakankaan tilasto- ja pientilasto-alueella (112/026) Kempeleen ja Oulun kuntarajan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu valtatielle 4, Ouluntullintielle, Linnakaarto-katuun ja Kuusirinteen asuinalueeseen. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 26249–26255 ja kortteleita 26247–26248 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Laajennus koskee kiinteistöjä 244-401-4-572, 244-401-182-0, 244-896-4-1, 244-401-2-44 ja 244-401-33-42, 401-21-29, 401-21-30, 401-33-39 ja 401-33-47. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 127 ha.



Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alustava aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kunnanhallitus on tehnyt käynnistämispäätöksen asemakaavan laatimisesta Linnakallion alueelle 9.3.2015 § 80. Päätöksen taustalla on ollut

tarve tarkentaa vanhan louhosalueen maisemointisuunnitelmia mm. sukelussyvänteeseen, uimarannan tarkemman toteuttamisen ja muun virkistystoiminnan mahdollistamiseksi. Lisäksi on todettu, että Kuusirinne-katualue vaatii tarkentamista kuuluvaksi asemakaava-alueeseen. Kaavaa ei ole kuitenkaan kuulutettu vireille.

Kunnanhallitus on käsitellyt kokouksessaan 26.8.2019 (xx §) kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Suunnittelualueen rajausta on laajennettu ja tavoitteita täsmennetty.

Asemakaavan tavoitteena on ohjata tulevaa maankäyttöä siten, että Zeniittiin muodostuu vetovoimainen matkailun, työpaikkojen, palvelujen ja kaupan sekä virkistyksen keskus. Toisena tavoitteena on kaavoittaa alueelle laadukkaita asumisen alueita, jotka liittyvät Zeniitin matkailu- ja virkistyspalveluihin. Suunnittelussa huomioidaan olevat luonto- ja muinaismuistokohteet sekä hyödynnetään olevia virkistysreittejä.

Toteutuessaan kaava mahdollistaa seudullisesti merkittävän matkailualueen syntymisen alueelle sekä täydentää Kempeleen ja Oulun seudun yhdyskuntarakennetta. Asuinalueen asemakaavan laajennus mahdollistaa pientalotonttien luovuttamisen lähivuosina vetovoimaiselta Linnakankaan asuinalueelta.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vanha louhosalue, jossa on louhittu maa-aneista vuosina 1988–2017. Ympäristölupa ja maa-ainesten ottoluvat ovat päättyneet vuoden 2017 lopussa. Kempeleen kunta on toiminnan loputtua hakenut alueelle lunastuslupaa, joka myönnettiin keväällä 2018.

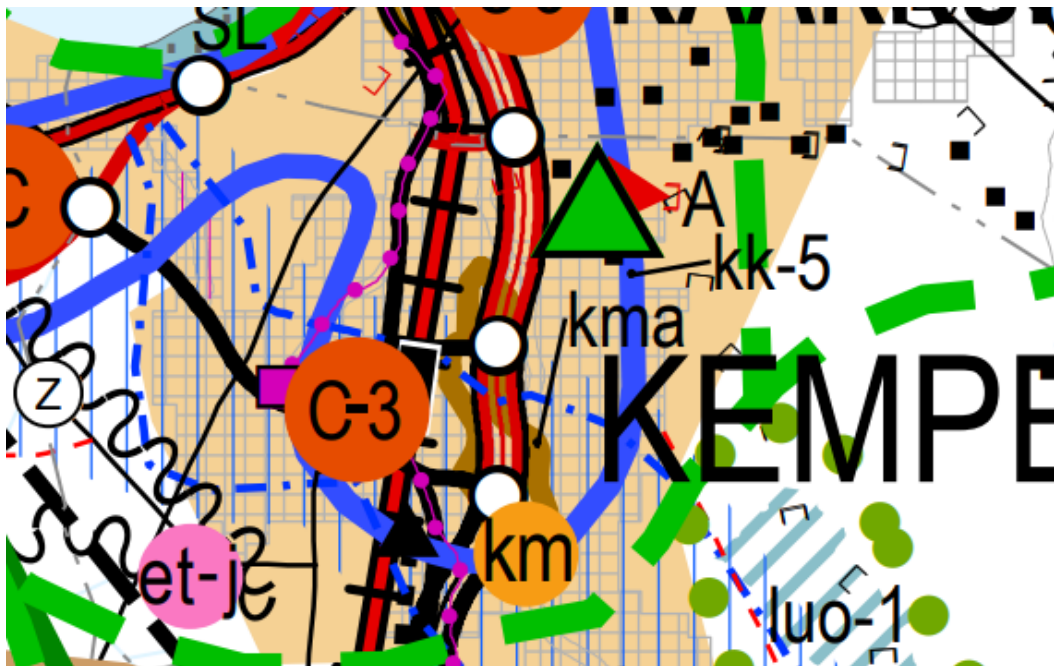
Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus käynnistettiin vuonna 2012 ja työsaatiin päätökseen keväällä 2019. Osayleiskaavatyön aikana valmistuivat myös Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat ja suunnittelualueelle laadittiin Linnakallio masterplan (v. 2015). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Zeniitin alue tunnistettiin seudullisesti merkittäväksi matkailun ja virkistyksen kohdealueeksi. Masterplanissa täsmennettiin tulevan Zeniitin matkailu- ja virkistysalueen vetovoimatekijät ja potentiaali. Osayleiskaavatyön jälkeen alueelle on aloitettu Zeniitin viitesuunnitelman laatiminen asemakaavoituksen tueksi. Zeniitin matkailualuehanke on Kempeleen kunnan merkittävin matkailun kehittämisprojekti.

Kunnan tavoitteena on olla kestävästi kasvava. Kempele-sopimuksessa (kvalt 3.9.2018) on määritetty kestävästi kasvavan kunnan tavoitteet, joita mitataan mm. vapaa-ajan matkailun yöpymisten lukumäärällä, vuotuisella

väestön kasvun tavoitteella (1,7 %), pientalotonttivarannolla sekä asuntojen uustuotannon sijoittumisella joukkoliikennevyöhykkeelle (>80 %).

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavan uudistustyö on päättynyt vuoden 2018 lopussa. Suunnittelualuetta koskevat keskeisesti seuraavat maakuntakaavamerkinnot- ja määräykset: seudullinen virkistys- ja matkailualueen kohdemerkintä, taajamatoimintojen alue ja Oulun seudun laatu-ikävä.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta (5.11.2018).

Yleiskaava

Suunnittelualan asemakaavoitusta ohjaa Linnakankaan osayleiskaava 2030 (lv 26.6.2019). Suunnittelualueelle on osoitettu matkailun (RM, RM-1), työpaikkojen, palvelujen ja kaupan alueita (TPK), urheilun ja virkistysalueita (PU, VL, VU-1, VV), asumisen alueita (AP) sekä niihin liittyviä virkistysreittejä ja moottorikelkkareitti. Suunnittelualueella on kolme pienialaista luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää suokohdetta ja kaksi muinaismuistokohdetta.



Ote Linnakankaan osayleiskaavasta (lv 26.6.2019).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 171/60/602/2010 (lv 23.11.2010). Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), autopaikkojen korttelialueet (LPA), katualuetta, virkistysaluetta (VL) ja jalankulun reittejä (pp). Suunnittelualue rajautuu etelä- ja kaakkoisosissa asemakaavoitettuihin asumisen alueisiin.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta (19.8.2019). Suunnittelualue on rajattu mustalla katkoviivalla.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 19.8.2019). Kunnan omistamat maa-alueet on merkitty vihreällä.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa Linnakankaan osayleiskaavan tarkistuksessa tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä Zeniitin viite-suunnitelmassa tehtäviin tarkasteluihin. Alueelle laaditaan rakennettavuusselvitys sekä liikenne- ja meluselvitys suunnittelun edetessä. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeellisiksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaavaa siten, että alueelle muodostuu Zeniitin matkailu- ja yritysalue, monipuolista pientalotonttivarantoa, luonto- ja kulttuuriarvot ja virkistysreitit huomioiden.

- Linnakankaan osayleiskaava 2030, kaavakartta ja selostus (kvalt 6.5.2019, lv 26.6.2019)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016, lv hao 8.5.2018, kho 23.5.2019)
- Kaupallinen selvitys, Kempeleen kunta (Ramboll 27.5.2017)
- Linnakallion master plan (FCG 2015)
- **Zeniitin viitesuunnitelma (MUUAN Oy 2019)**
- Luontoselvitys - Linnakankaan asuinalueen laajennus (Pöyry 4.9.2018, täydennetty 28.1.2019)
- Linnakankaan alueen ympäristöselvitys (Airix Ympäristö Oy 2000)
- Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 – Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen (Ramboll 2.6.2017)
- Linnakaarron liikenneselvitys (Liidea 21.3.2011)
- Kempeleen pyöräilyverkko – strategiasta konkretiaan (Ramboll 4/2016)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry 22.4.2016)

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
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Naapurikunnat: Oulun kaupunki
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos

- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Fingrid Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaFinland Oy
- Suomen turvallisuusverkko

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito syyskuussa 2019:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa
- kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito loka-marraskuussa 2020:

- kuntalaisten ja yrittäjien osallistaminen suunnitteluun loka-marraskuussa 2019
- valiokuntien ohjaukset
- viranomaisneuvottelu
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo
- luonnosvaiheen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito helmi-maaliskuussa 2021:

- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen
- asukastilaisuus tarpeen mukaan
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa huhti-toukokuussa 2020 kaavan hyväksymisen yhteydessä
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn kesäkuussa 2021
- 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.

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.

Lähtökohtana Zeniitin alueen asemakaavoittamisessa on Linnakankaan osayleiskaavassa 2030 osoitetut tavoitteet alueen käyttötarkoituksille, laaditut selvitykset ja kunnan paikkatietoaineistot. Lisäksi asemakaavoituksen lähtöaineistona on Zeniitin viitesuunnitelma, jossa on tutkittu alueen toiminnallisuutta ja toimintojen liittymistä toisiinsa ja ympäristöön. Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääasiassa kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön. Matkailupalvelujen vaikutukset erityisesti liikenteen osalta ulottuvat myös Oulun kaupungin alueelle. Arvioinnissa verrataan asemakaavan vaikutuksia nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, muiden keskeisten viranomaisten ja naapurikuntien kanssa pidetään kaavoituksen alkuvaiheessa ja kaavoituksen kuluessa tarpeelliseksi katsottu määrä viranomaisneuvotteluja (MRL 66 §, MRA 26 §).

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

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Asemakaavan valmistelua ja tavoitteiden asettelua ohjaavat Kempeleen valiokunnat. Suunnittelua koskevat päätökset tekee kunnanhallitus ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisten palveluiden kaavoitusyksikössä.

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: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Matkailu- ja yritysalueet:

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

Asuinalueet:

- Kaavasuunnittelija Laura Felin, puhelin: 040 4860 394, sähköposti: [laura.felin\(at\)kempele.fi](mailto:laura.felin(at)kempele.fi)

Kunnan kaavoittaja:

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

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