

ASIANUMERO 224Dno-2021-53 (ent. 201/10.02.03/2015)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

14.6.2021

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus

ZENIITIN ALUE JA LINNAKAARRON LÄNSIPUOLEN ASUINALUEET

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)

LINNAKANGAS / ZENIITTI (112 / 027)



KEMPELE

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

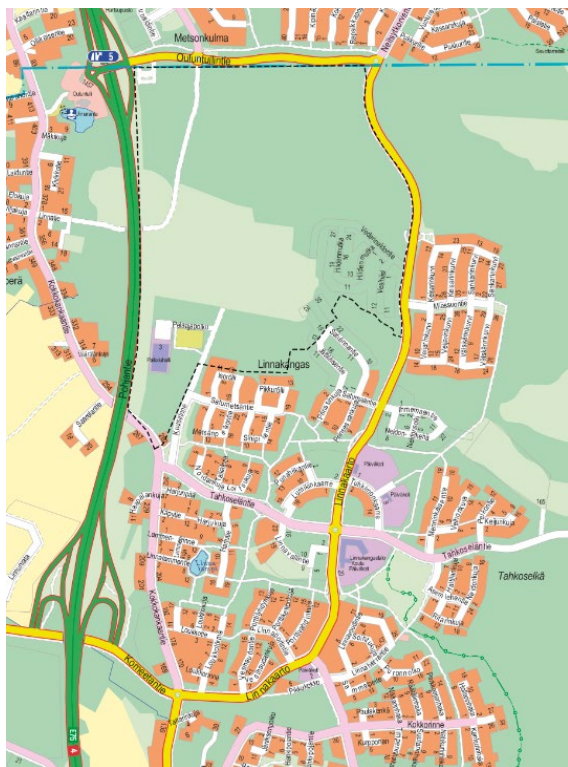
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten 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 Linnakankaan tilasto- ja pienalueella (112/026) ja Linnakankaan tilastoalueelle perustettavalla uudella Zeniitin pienalueella (027) Kempeleen ja Oulun kuntarajan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu valtatielle 4, Ouluntullintielle, Linnakaarto-katuun ja Kuusirinteen asuinalueeseen. Alueen sijainti opaskartalla käy ilmi kansilehden kuvasta.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 26247–26255 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Laajennus koskee kiinteistöjä 244-401-2-44, 401-4-486, 401-4-634, 401-21-29, 401-21-30, 401-33-39, 401-33-42, 401-33-47 ja 401-182-0 ja 896-4-1. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 127 ha.

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



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. sukellussyvänteiden, 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 päättänyt kokouksessaan 26.8.2019 (234 §) 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 virkistyskeskus. 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 matkailu-alueen 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-ainesta 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.

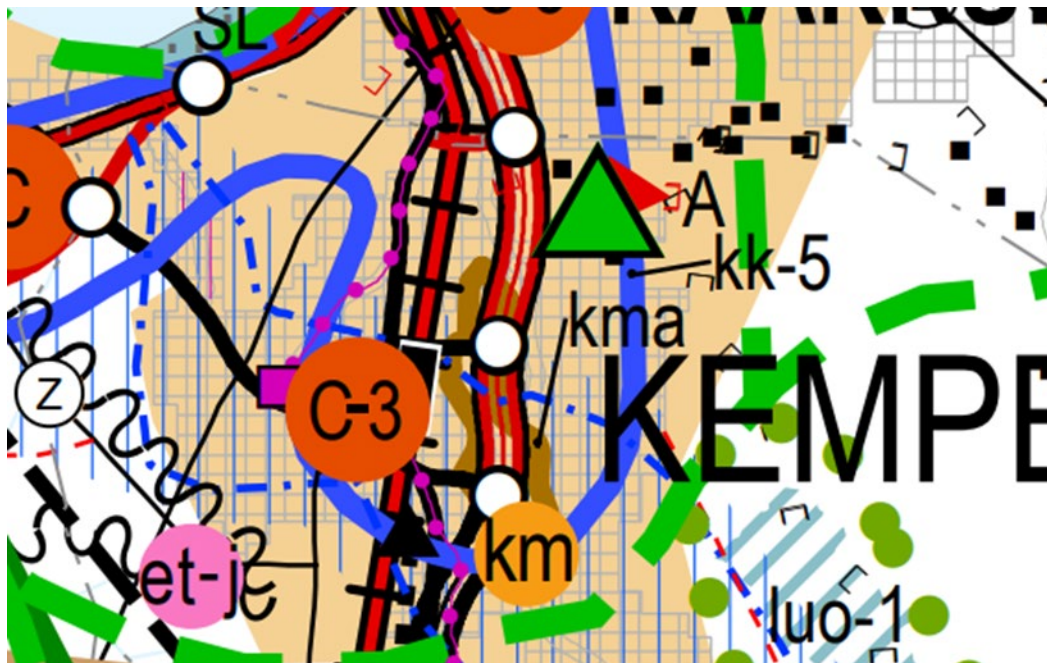
Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus käynnistettiin vuonna 2012 ja työ saatiin päätökseen keväällä 2019. Osayleiskaavatyön aikana valmistuivat myös Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat ja suunnittelualueelle laadittiin Linnakallio masterplan (v. 2015). Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Zeniitin alue tunnistettiin seudullisesti merkittäväksi matkailun ja virkistysalueeksi. Masterplanissa täsmennettiin tulevan Zeniitin matkailu- ja virkistysalueen vetovoimatekijät ja potentiaali. Osayleiskaavatyön jälkeen alueelle on laadittu Zeniitin viitesuunnitelma 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. Suunnittelualueetta koskevat keskeisesti seuraavat maakuntakaavamerkinnot- ja määräykset: seudullinen virkistys- ja matkailualueen kohdemerkintä, taajamatoimintojen alue, Oulun seudun laatukäytävä ja moottorikelkkareitin yhteystarve.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta (5.11.2018).

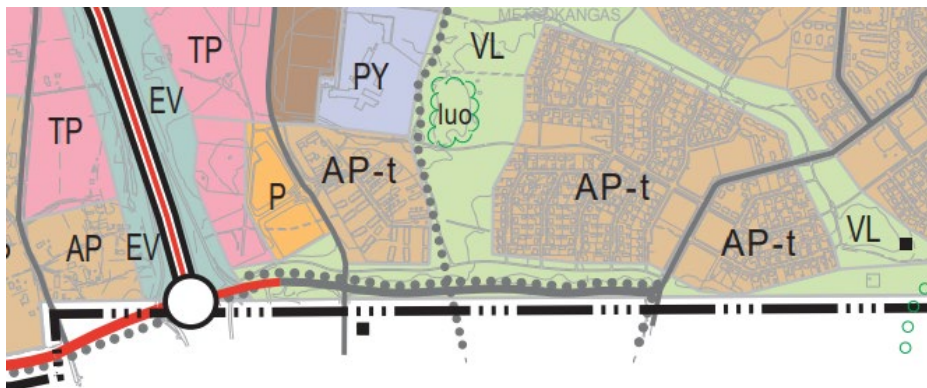
Yleiskaava

Suunnittelualueen 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, moottorikelkkareitti ja tieliikenteen yhteystarve Ouluntullintien ja Linnakaarron kiertoliittymästä itään. Suunnittelualueella on kolme pienialaista luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää suokohdetta ja kaksi muinaismuistokohdetta.

Suunnittelualue rajautuu Kempeleen kunnan ja Oulun kaupungin väliseen kuntarajaan. Kuntarajan pohjoispuolella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, jossa Kempeleeseen rajautuvalle alueelle on osoitettu moottoritien eritasoliittymästä (Ouluntulli) itään alueellinen pääväylä/seututie (Ouluntullintie), kevyen liikenteen pääreitti, lähivirkistysaluetta sekä pohjois-eteläsuuntaisia kuntarajan ylittäviä kokoojakatuja ja pyöräteitä. Yleiskaavassa on osoitettu suojaviheraluetta (EV), työpaikka-alue (TP), palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P) sekä tiivistä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-t).



Ote Linnakankaan osayleiskaavasta (lv 26.6.2019)

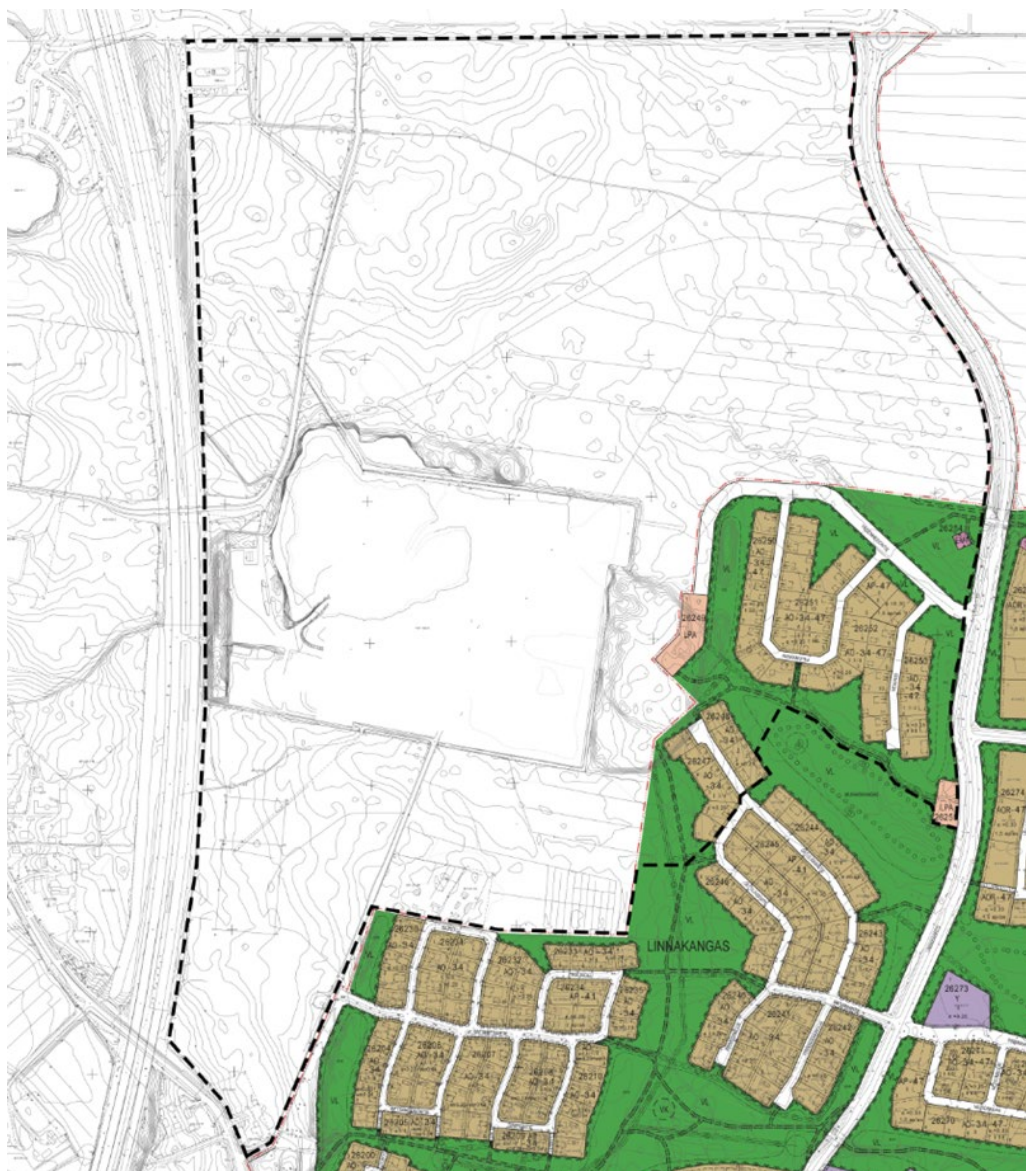


Ote Uuden Oulun yleiskaavasta (hyv. 18.4.2016 § 25).

Asemakaava

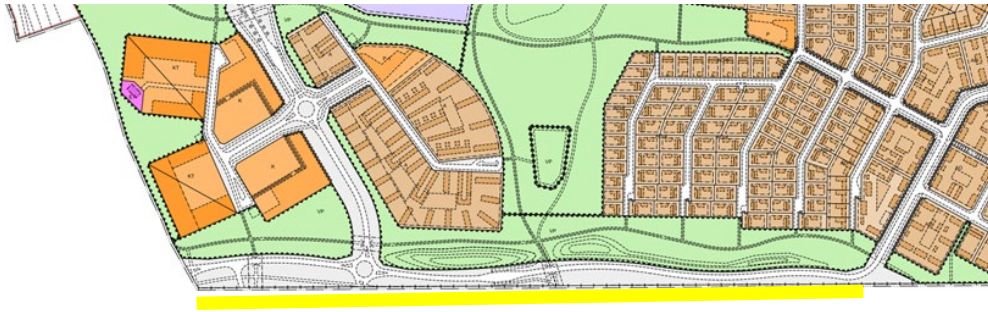
Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 171/60/602/2010 (lv 23.11.2010). Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), autopaikkojen korttelialueet (LPA), katualuetta, virkistysaluetta (VL) ja jalankulun reittejä (pp). Suunnittelualue rajautuu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

Kuntarajan pohjoispuolella on voimassa Oulun kaupungin asemakaava 564-1930 (lv.30.3.2007), jossa Kempeleeseen rajautuvalle alueelle on osoitettu Ouluntullintien tiealue ja siihen sisältyviä istutettavia alueita, puistoalueita (VP) ja itä-länsisuuntainen pyörätie (pp, Ouluntullinpolku) sekä kaksi pohjois-eteläsuuntaisia jalankulku- ja pyörätietä alikulkuineen Hartsupolun ja Metsäherranpolun kohdalla. (Kempele on sitoutunut itäpuolisen alikulun rakentamiseen seudullista pohjois-etelä -suuntaista baanaa varten.) Metsokankaantien ja moottoritien välissä on toteutumattomia liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (KT, K) ja Metsokankaantien itäpuolella tiiviinä toteutuneita asuinrakennusten (A) ja erillispientalojen korttelialueita (AO).



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





Ote Oulun kaupungin asemakaavayhdistelmästä (15.2.2021). Suunnittelualue sijoittuu keltaisella merkitystä rajasta etelään päin.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa. Maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan maaomaisuus on vihreällä värillä.



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 viitesuunnitelmassa tehtäviin tarkasteluihin. Alueelle on laadittu linnustoselvitys 9/2020, alueellinen rakennettavuusselvitys, pohjavesi- ja sulfidiselvitykset sekä liikenne- ja melutarkasteluja. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeellisiksi.

- 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)
- Zeniitti, ympäristön yleissuunnitelma (Ramboll 2018)
- Zeniitin viitesuunnitelma (MUUAN Oy 2019)

- Luontoselvitys - Linnakankaan asuinalueen laajennus (Pöyry 4.9.2018, täydennetty 28.1.2019)
- Linnakankaan linnustoselvitys 22.9.2021, Kosteikkomaailma 2020
- Linnakankaan alueen ympäristöselvitys (Airix Ympäristö Oy 2000)
- Kuusirinteen rakennettavuusselvitys (Pöyry 25.11.2016)
- Linnakallion kallioseinämien turvallisuus (Ramboll 17.11.2017)
- Linnakaarto, itä-länsi rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys (Pöyry 19.12.2019)
- Maatutkaluotaukset (Infrap 30.4.2020)
- Alueellinen rakennettavuusselvitys (WSP 30.9.2020)
- Zeniitti pohjavesi- ja sulfidiselvitykset (WSP 2021)
- **Zeniitti, kallioseinämien kuntoselvitys (WSP 2021)**

- 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 liikennepoliittinen ohjelma 2020-2024 (hyväksymisvaiheessa 3/2021)
- Kestävän liikkumisen suositukset kiinteistöille (Sitowise 2020)
- Zeniitti, liikenteen, kunnallistekniikan ja viherympäristön yleissuunnitelmat (WSP ja Nomaji 2021)

- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry 22.4.2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohjeet (Pöyry 2019)

Kempeleen kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaavaa siten, että alueelle muodostuu Zeniitin matkailu- ja yritysalue sekä monipuolista pientalotonttivarantoa luonto-, kulttuuriarvot ja virkistysreitit huomioiden. Matkailu- ja yritysalueen suunnitteluun liittyy aiesopimuksia. Rakennusoikeuden lisääminen tai uusien rakennuspaikkojen muodostaminen yksityisten maanomistajien kiinteistöille edellyttää maanomistajaneuvotteluja ja maankäytösopimuksia kunnan ja kiinteistönomistajien välillä. Kempele on saanut valtiolta Kävelyn ja pyöräilyn investointiavustusta vuosille 2020-2022 ”Pyöräilyn pääreitti välillä Linnakangas-Metsokangas, Kempele” –hankkeen toteuttamiseen alueen halki.



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
- 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 Oy

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 maalis-huhtikuussa 2021:

- kuntalaisten ja yrittäjien osallistaminen suunnitteluun
- 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 kesä-elokuussa 2021:

- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen
- asukastilaisuus tarpeen mukaan
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa syksyllä 2021 kaavan hyväksymisen yhteydessä
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille



Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn syksyllä 2021
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) loppuvuodesta 2021, mikäli kaavasta ei jätetä valituksia:

- kuulutus lehdessä

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvittävät 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.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Nähtävillä olo: [www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset kuulutukset](http://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset_kuulutukset)

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)

Kaavoittaja, Kempeleen kunta:

Kaija Muraja, p. 050 316 3769

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)kempele.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)kempele.fi)

tai [kaavoitus\(at\)kempele.fi](mailto:kaavoitus(at)kempele.fi)

Kaavan laatija, Sitowise Oy:

Satu Onnela, p. 040 661 0790

Olga Airaksinen, p. 040 5561896

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi(at)sitowise.com)

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi >

Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Zeniitin alue, Linnakangas

