

ASIANUMERO 1607/10.00.02/2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

17.12.2018

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 26116 TONTTI 1

LINNAKANGAS / LINNAKANGAS (112 / 026)



Asemakaavan muutos koskee Linnakankaan tilastoalueen korttelin 26116 tonttia 1, joka muodostuu kiinteistön 244–401-233-1 osasta ja kiinteistöstä 244–401-35-75

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 Linnakankaan tilasto- ja pientilastoalueella (112/026) rajautuen lännessä Kokkokankaantielle ja pohjoisessa Loukkotielle. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,5 ha, joka muodostuu kiinteistön 244–401-233-1 osasta ja kiinteistöstä 244–401-35-75. Alue sijaitsee pääosin toteutuneella omakotitaloalueella.



Asemakaavamuutoksen aluerajaus ja vaikutusalue Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Kaavoitus aloitetaan Kempeleen kunnan toimesta ja kaavamuutos toteutetaan konsulttityönä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa maatilojen talouskeskuksen korttelialue (AM) asumiseen. Kaavamuutosalue ei toimi nykyisellään tilakeskuksen viljelyalueena vaan alue on pääosin rakentuneen omakotitaloalueen sisällä vajaakäytöllä. Kaava mahdollistaa erillispientalo- ja asuinpientalotonttien luovuttamisen lähivuosina Linnakankaan alueelta. Toteutuessaan kaava täydentää alueen yhdyskuntarakennetta.

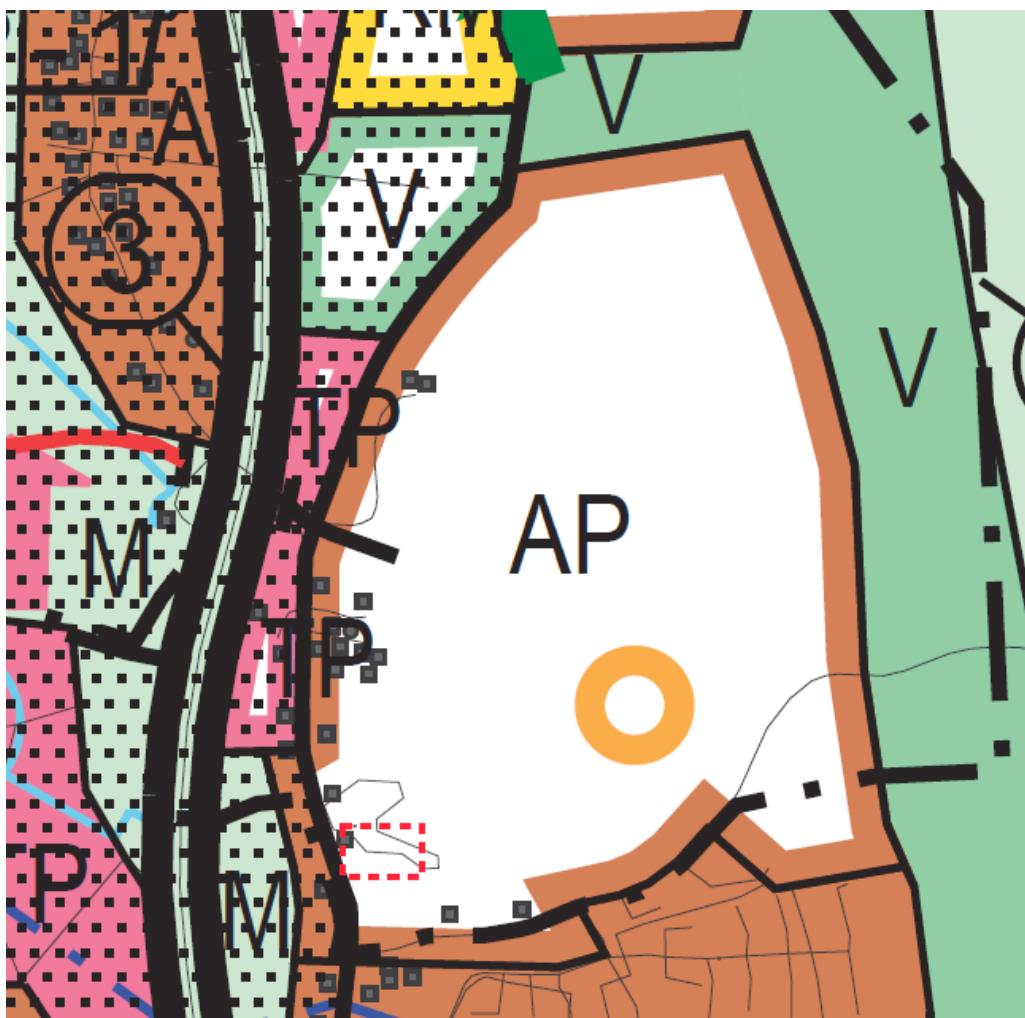
3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1989 rakennettu asuinrakennus sekä inventoituina kohteina aittarakennus 1800–1900-luvun vaihteesta, kuivaamo-riihirakennus 1900-luvun alusta ja navetta vuodelta 1954. Aitta ja riihi edustavat aikansa talousrakennuksia. Kohteita ei ole arvotettu.

Alue on muuttuvan maankäytön aluetta ja nykyinen asemakaavamerkintä estää rakentamisen, joka ei liity maatilojen talouskeskusten toimintaan. Linnakangas on vetovoimaista asumisen aluetta ja kaavamuutoksella lisätään pientalo- ja omakotitalotonttitarjontaa alueella. Suunnittelualueelta on päiväkotia ja koulupalveluihin noin 1 km.

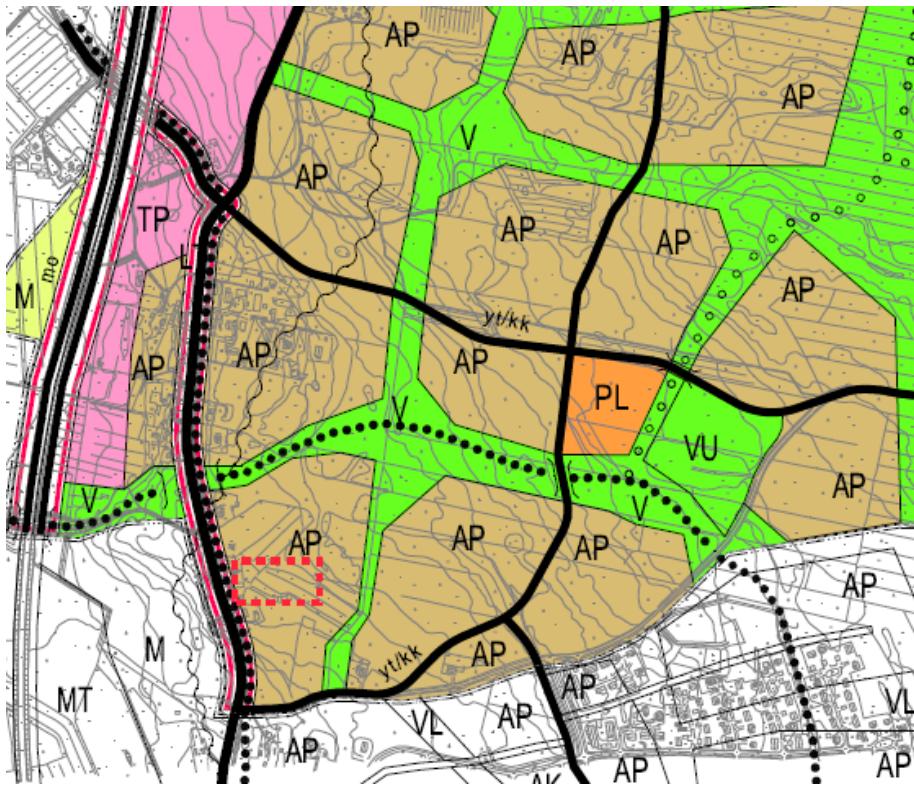
Kaavatilanne

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on uutta pientalovaltaista asumisen aluetta (AP). Alue on tarkoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa sekä rivitalo- ja omakotirakentamista varten. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Alueen ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa on pyrittävä yhtenäiseen ja kunnan ominaispiirteitä tukevaan ympäristökuvaan. Alueen asuinrakennukset on sijoitettava siten, että niistä on sujuvat kevytliikenne yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.



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

Linnakankaan osayleiskaavassa (lv 6.2.2002) suunnittelualue on pientalovaltaisella asuinalueella. Linnakankaan osayleiskaavan tarkistus on käynnissä ja nähtävillä olleessa (23.5.–25.6.2012) kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu myös asuntoalueeksi (A). Ehdotusvaiheeseen asuntoalueen kaavamääräystä tarkennetaan siten, että alueen täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen suoraan rakentamista ohjaavaan kaavaan.

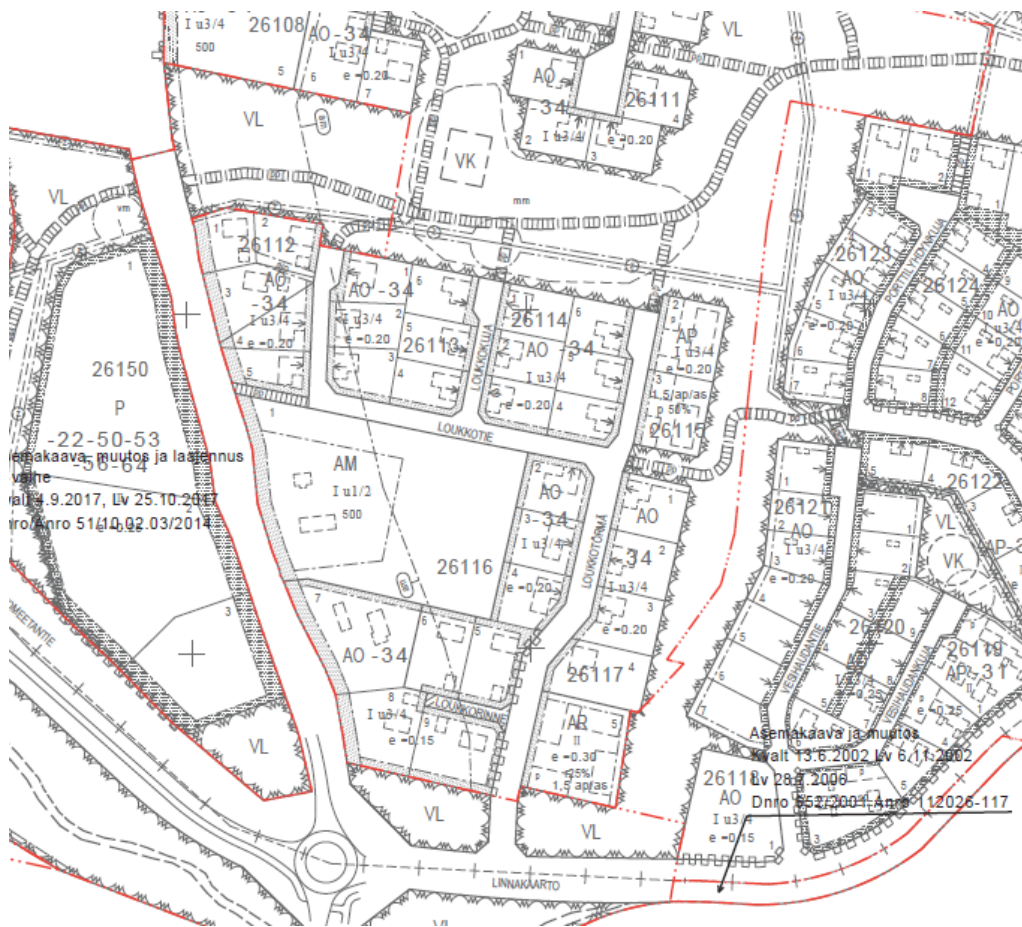


Ote vanhentuvasta Linnakankaan osayleiskaavasta (lv 6.2.2002).



Ote nähtävillä olleesta (23.5.–25.6.2012) Linnakankaan osayleiskaavaluonnoksesta.

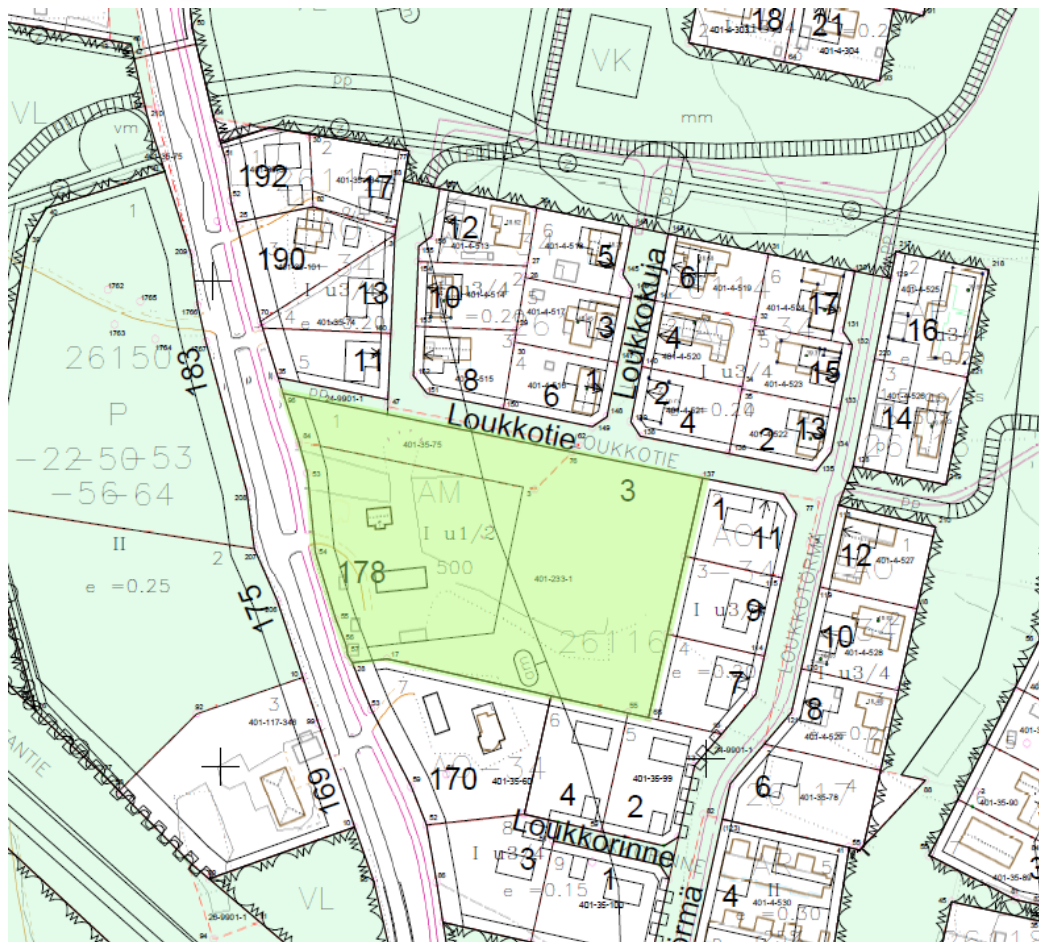
Kaavamuutosaluetta koskee Kempeleen asemakaavan laajennus, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.8.2007 ja on saanut lainvoiman 9.10.2007 (Dnro/Anro 184/60/602/2004). Kaavan laajennuksessa suunnitteluala on osoitettu maatilojen talouskeskukseksi (AM), jossa on 500 k-m² rakennusoikeutta. Korttelialueelle saa rakentaa yksikerroksia rakennuksia puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (I u1/2). Korttelin länsiosassa on ajoneuvoliikenteen meluvaikutusalueella (am), jossa rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Maanomistus

Kunta on ostanut Linnakankaan tilasto- ja pientilastoalueella sijaitsevan 1,5 ha suuruisen maa-alan, joka on Kempeleen asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM) (khall 14.8.2018 § 237, khall 27.8.2018 § 255 ja khall 19.11.2018 § 350).



Ote Kempeleen kunnan maanomistuskartasta. Kirkkaan vihreällä on osoitettu kunnan ostama AM-tontti.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Suunnittelualue lähiympäristöineen on pääosin rakentunutta asemakaava-alueetta. Alueen suunnittelu nojautuu tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Suunnittelutyön edetessä uusia selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Asemakaavamuutoksella lisätään pientalotonttitarjontaa vetovoimaisella Linnakankaan alueella.

Rakentuessaan alue liittyy olevaan katurakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

Tehdyt selvitykset:

- Taajaman osayleiskaava 2040 liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen, Ramboll 2.6.2017
- Zatelliitin alueen meluselvitys, Ramboll 12.6.2017

- Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2005
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (22.4.2016 Pöyry)
- Kempeleen kunta - Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä (2.2.2018 luonnos, Pöyry)

Tehtävät selvitykset:

- Kokkokankaantien meluselvitys (valmistuu 21.12.2018, Sweco)

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
- Suomen turvallisuusverkko

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) sekä kaavaluonnoksen nähtävillä pito 9.1.–8.2.2019:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 17.12.2018
- Kuulutus vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta lehdessä ja kaavoituksen nettisivuilla 9.1.2019
- asukastilaisuus Loukkotörmän ja Loukkotien asukkaille vko 3
- elinvoimavaliokunnan ohjaus

- Luonnosvaiheen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä

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

- Kaavaehdotuksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 25.2.2019
- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen maaliskuussa 2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa huhtikuussa 2019 kaavan hyväksymisen yhteydessä
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn toukokuussa 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. Alustava vaikutusalue on esitetty kohdassa 1 opaskartalla punaisella ympyrällä.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalaveriteita.

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](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 kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Loukkotien korttelin 26116 tontti 1, Linnakangas