

Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Keskusta 001 / Ollila 101

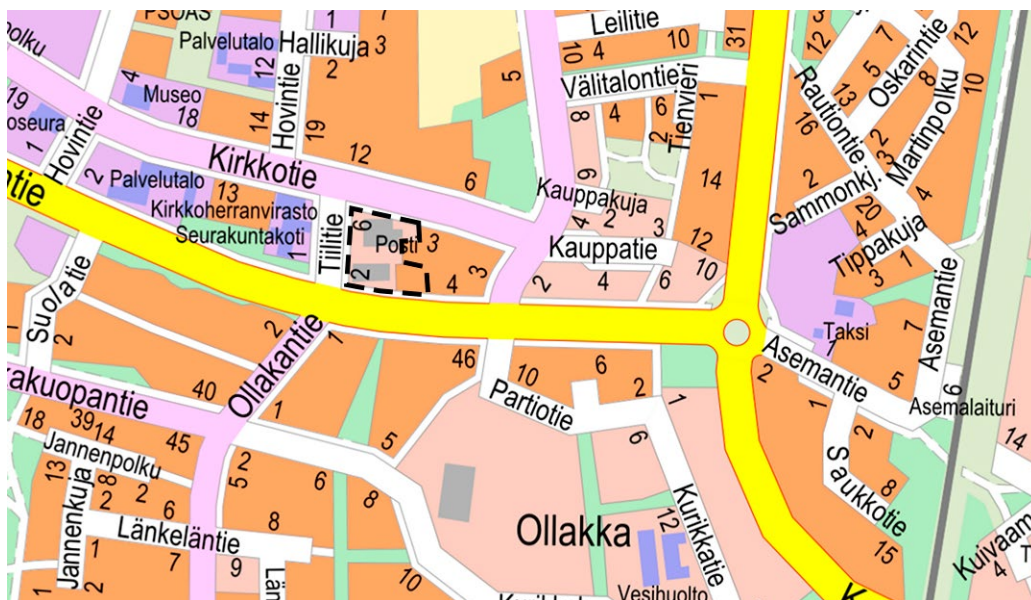
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 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 tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon, ja suunnitelmaa voidaan tarkistaa ja päivittää kaavaprosessin aikana.

OAS:ssa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan tilastoalueen Ollilan pienalueen korttelin 1016 tontteja 8 ja 9 sekä niihin liittyvää katualuetta. Suunnittelualueen koko on noin yhden hehtaarin.



Suunnittelualueen raja opaskartalla. (Kempeleen kunta)

2. Kaavoitusaloite

Kaavoitus käynnistetään maanomistajan aloitteesta, joka on saapunut kuntaan marraskuussa 2021. Kaavoitusaloitetta on edeltänyt korttelin kehittäminen 19.1.2007 voimaan tulleen Ollilan asemakaavan teknisen tarkistuksen, keskusta-alueen vision sekä tonttijako- ja poikkeamismenettelyjen nojalla.

Kaavoitusaloitteeseen liittyy viitesuunnitelma tavoitetilasta, jossa on otettu huomioon alueen maanomistusolot sekä maanomistajien väliset sopimukset.

3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016, ja työnimi Korttelin 1016 asemakaavan muutos.

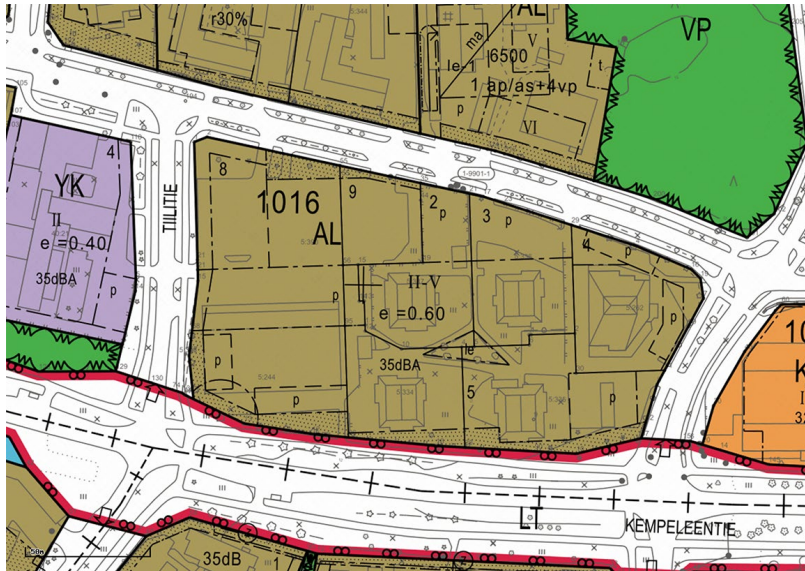
Korttelin 1016 käyttötarkoituksmerkintä asuin- ja liikerakennusten korttelialue AL vastaa toteutunutta tilannetta, mutta korttelin muut asemakaavamääräykset ovat vanhentuneet suhteessa toteutuneeseen sekä kehittämistavoitteisiin. Asemakaavahankkeen tarkoitus on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kauppa- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen.

4. Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelutilanne

Asemakaava

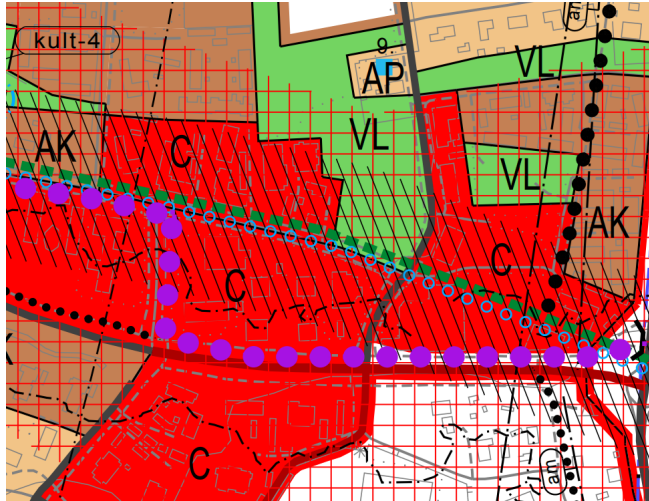
Suunnittelualueella on voimassa asemakaavan tekninen tarkistus 206 (lv. 19.1.2007). Kortteli on asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jonka sisällä on sitovin rajoin osoitettu pysäköinti- ja istutettavia alueenosia sekä ohjeellisin merkinnöin pysäköinti- ja rakennusaloja. Kempeleentien melun vuoksi korttelissa on osoitettu 35 desibelin ääneneristysvaatimus julkisivuille.



Kortteli 1016 ajantasa-asemakaavassa. Kaavamuuos koskee tontteja 8 ja 9. (Kempeleen kunta)

Yleiskaava

Alueella on voimassa Taajaman osayleiskaava (lv. 28.8.2019), jossa kortteli on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Alueen sivuitse kulkee jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävä, Pohjanlahden rantatien historiallinen tielinjaus sekä viheryhteystarve. Kortteli kuuluu pohjoisosaltaan kehitettävän raittimiljöön ja eteläosaltaan ajoneuvomelualueeseen.



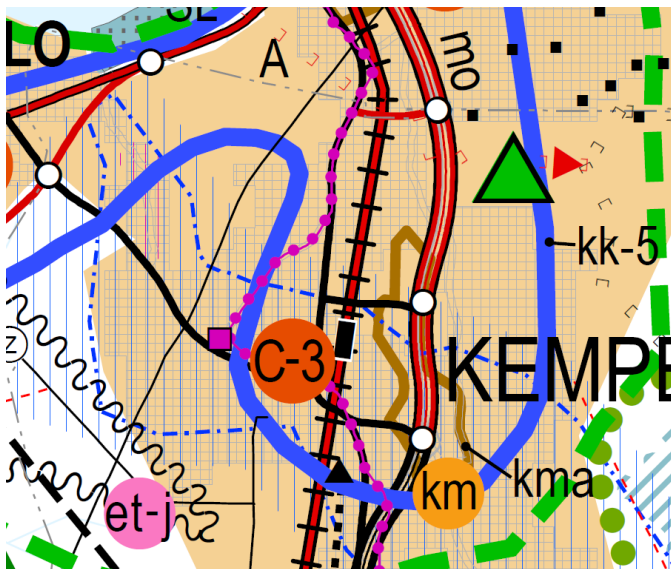
Leike Taajaman osayleiskaavasta. (Kempeleen kunta)

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Aluetta koskevat keskeiset maakuntakaavan merkinnät ovat:

- C-3, Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue.
- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- Oulun seudun laatukäytävä.
- Pohjanlahden Rantatien historiallinen tielinjaus

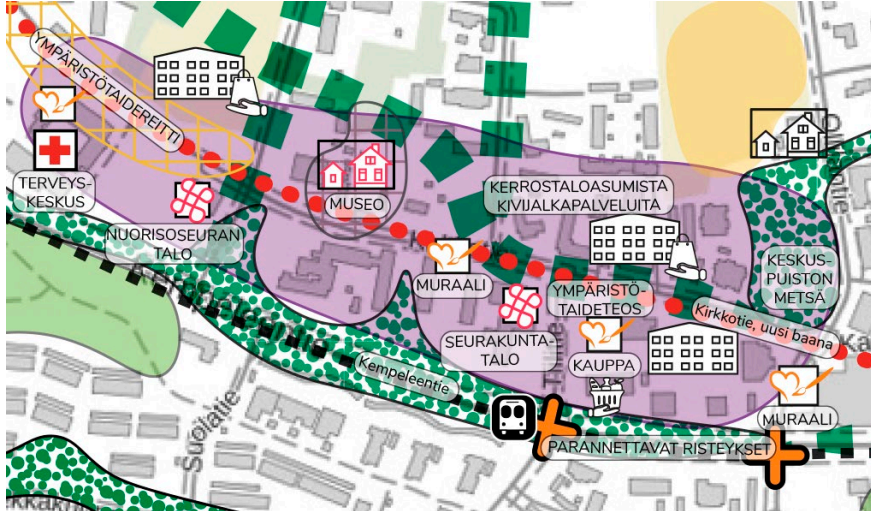
Alueen yleiskaava on laadittu vaihemaakuntakaavan laatimisen jälkeen, jolloin yleiskaavassa on tarkennettu sitä, miten maakuntakaavan ohjausvaikutus otetaan huomioon alueen suunnittelussa.



Leike vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä. (Pohjois-Pohjanmaan liitto)

Muut suunnitelmat

Keskusta-alueen visiossa (valtuusto 4.5.2020 § 28) kortteli kuuluu kävely-ympäristönä kehitettävään raittimiljööseen alueeseen. Ohjaava tonttitehokkuus raittimiljööseen alueella on 0,5-0,8 ja ohjeellinen kerrosluku II-V. Alueen tärkeimmät liikennemuodot ovat kävely, pyöräily ja joukkoliikenne. Suunnittelukortteli kuuluu raittimiljööseen eteläosaan, josta merkittävä osa varataan palveluille. Kempeleentien ja Kirkkotien varteen tulee osoittaa vihervyöhykettä.



Raittimiljööseen tavoitetilän kartta, jossa kortteliin on osoitettu kauppa, kerrostaloasumista ja ympäristötaideteos. (Kempeleen kunta, keskusta-alueen visio)

Maanomistusolot

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Omistus jakautuu määräaloittain eikä vastaa nykyisiä kiinteistö- tai tonttirajoja. Ympäröivät katualueet ovat kunnan omistamia.



Maanomistaja 1, päivittäistavarakauppa, punainen alue. Maanomistaja 2, asunto-osakeyhtiö, sininen alue. (Ote kaavoitusaloitteesta)

Nykytilanne

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua taajamaympäristöä. Tontilla 8 sijaitsee vastikään valmistunut päivittäistavarakauppa ja tontilla 9 asuinkerrostalo. Alueella on pihatoimintoja, yksittäisiä puita ja puuryhmiä sekä paljon pysäköintialuetta. Rakentaminen vastaa asemakaavan käyttötarkoituksimerkintää AL, mutta korttelin sisäiset järjestelyt ovat toteutuneet asemakaavamerkinnöistä poiketen.

5. Selvitykset ja sopimukset

Selvitykset ja ohjelmat

Laaditut selvitykset ja hankkeen kannalta keskeiset ohjelmat ja strategiat.

- Rakennettavuusselvitys, Hakamaan ja Paituri-Savikorven alue (Pöyry 2016)
- Kempele-sopimus
- KAVio, Kempeleen keskusta-alueen visiotyö (Kempeleen kunta 2019)
- Asunto-ohjelma 2020-2025 (kvalt 1.9.2020)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Sitowise 2020)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Pöyry 2019)
- Maantien 816 (Kempeleentie) liikennejärjestelyt välillä Eteläsuomentie – Ollilantie, Kempele
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021)
- Asemakaavan meluselvitys (Ramboll, 2022)

Sopimukset

Asemakaavoitus edellyttää maankäyttösopimusta. Asemakaavan tavoitteista on neuvoteltu maanomistajien ja tontilla toimivan päivittäistavarakaupan toimijan kanssa etukäteen. On sovittu, että tontin 8 maanomistaja vastaa asemakaavamuutoksen kustannuksista.

6. 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
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy



7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö

Tässä kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 6. Osalliset.

Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitus- ja valmisteluvaihe	Kunnanhallitus päättää kaavan vireilletulosta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Marraskuu 2022. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ja / tai verkkotoimijapalaveri.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja nähtävilläolevasta aineistosta virallisista kuulutuksista sekä Rantalakeus-lehdestä. Maanomistajat ja välittömät naapurit saavat tiedon kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide OAS:sta ja valmisteluaineistosta. (MRL § 62 ja § 63) Viranomaisilta pyydetään lausuntoja.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Tammikuu 2023. Maankäytösopimukset laaditaan ja hyväksytään.	Osalliset saavat tiedon ehdotuksen nähtävilläolosta virallisista kuulutuksista sekä Rantalakeus-lehdestä. Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL § 65) Viranomaisilta pyydetään lausuntoja.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Maaliskuu 2023.	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. (MRL 188 §)

8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

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.

Vaikutustenarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Korttelin 1016 asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan ja maisemaan, liikenteeseen, palveluihin ja väestöön. Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät merkittävästi poikkea alueen nykyisestä asemakaavasta, jolloin vaikutukset jäänevät vähäisiksi.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaavat kunnanhallitus sekä valiokunnat. Tarvittaessa selvitysten laatimisessa hyödynnetään asiantuntijakonsultteja.

10. Palaute OAS:sta

OAS on nähtävillä 2.11. – 2.12.2022 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet >

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

Käyntiosoite: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Sähköposti: kirjaamo@kempele.fi tai Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Kaavoituksen yhteystiedot www.kempele.fi > Yhteystiedot tai Sähköposti: kaavoitus@kempele.fi

