

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / HALLIKUJAN KORTTELI 1052

KESKUSTA / OLLILA (101 / 001)

Asemakaavan muutos koskee Ollilan kortteileiden 1026 ja 1027 pohjoispuolista viheraluetta sekä korttelin 1024 itä- ja pohjoispuolista viheraluetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

23.1.2018, 2. ehdotusvaihe



Dnro 345/60/602/2013, uusi Dnro 54/10.02.03/2014

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ



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.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) Ollilan pienalueella (001).

Alue rajautuu pohjoisessa Tuomi- ja Konttiteiden eteläpuolisiin korttelialueisiin ja idässä Ollilantien viereiseen peltoalueeseen. Eteläisin kärki rajautuu Hallikujan päässä olevaan korttelialueeseen. Lännessä aluetta rajaa Hovintien varressa oleva kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä Hovintien pohjoispuolen korttelialueet. Suunnittelualueeseen sisältyy em. korttelialueiden pohjoispuolinen puistoalue, jonne tulee kevyenliikenteen väylä.



Alueen sijainti Kempeleen kunnan opaskartalla.



2. Kaavoitusaloite

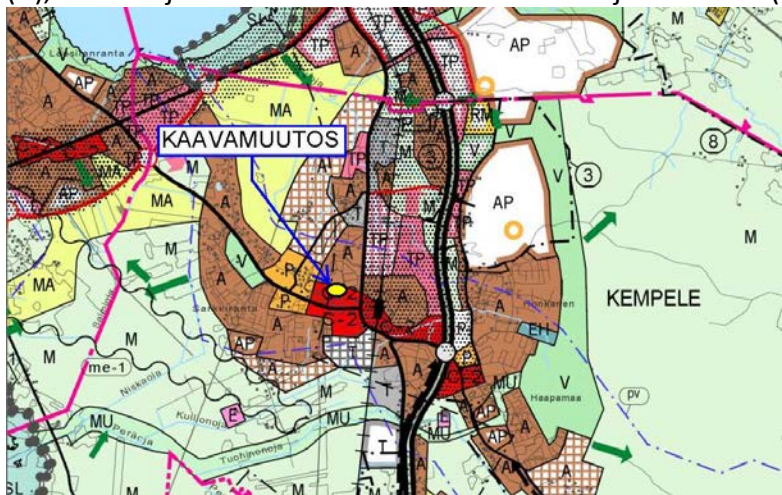
Kempeleen kunta ja hankkeen käynnistävä taho solmivat aiesopimuksen 6.5.2013 (§ 166), jossa sovittiin Senioritalohankkeen kaavoituksen ja rakentamisen toteuttamisen aikatauluista ja edellytyksistä. Perustettavan Kempeleen Elohoivin - sittemmin As Oy Lassinpuiston - tavoitteena oli rakennuttaa ikääntyville ihmisille tarkoitettu asuntoyhtiö Sulinto-nimiselle tilalle. *Ikääntyvien ihmisten itsenäisen asumisen edistäminen yhdessä kolmannen sektorin kanssa nähtiin kunnan strategian (Kempele-sopimus valtuustokaudelle 2013-2016, kvalt 28.10.2013, § 104) mukaisena.*

As Oy Lassinpuisto purki 2015 aiesopimuksen kunnan kanssa, mutta teki kaksi vuotta myöhemmin yhtiön osakekannan vaihdosta aiesopimuksen uuden toimijan (Rakennusliike Lapti Oy) kanssa. Uusi toteuttajataho ehdotti uutta aiesopimusta Sulinto -tilan myymiseksi kunnalle, korttelin kaavoittamiseksi asuinkerrostalorakentamiseen sekä kaavoitetun rakennustontin myymiseksi yhtiölle. Kempeleen kunnan ja As Oy Lassinpuiston välinen uusi aiesopimus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 30.10.2017 § 333. Hanke toteuttaa Kempeleen kunnan asunto-ohjelmaa 2014-2020 (kvalt 10.11.2014 § 61), jossa Hallitielle oli arvioitu ”Keskusta Elohoivi”-hankkeen myötä valmistuvan 40 kerrostaloasuntoa 60 asukkaalle 2020 mennessä. Kerrostalorakentamisessa on ollut vuosia hiljaista ja ilman vastaavia kerrostalohankkeita kerrostalojen tonttireservitavoitetta ei saavuteta kunnan länsipuolella.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu vaiheittain syksyllä 2010. **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014) ja saanut lainvoiman 3.3.2017 (KHO). **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017. **3. vaihemaakuntakaavan** ehdotuksen lausuntoaineiston kuulemisesta saadun palautteen käsittelyn ja viranomaisneuvottelun jälkeen maakuntahallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2018. Olennaisia muutoksia entiseen maakuntakaavaan Kempeleen osalta ovat Zatelliitin eritasoliittymän ja kaupan suuryksikkö Zeppelinin merkitseminen kaavakartalle. Tämän asemakaavamuutoksen alueelle ei ole tiedossa merkittäviä muutoksia. Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen (A) ja keskustatoimintojen (C-3) alueella ja on osa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5).

Oulun seudun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuntoalueeseen (A), mutta sijoittuu kuitenkin keskustatoimintojen alueelle (C-2).

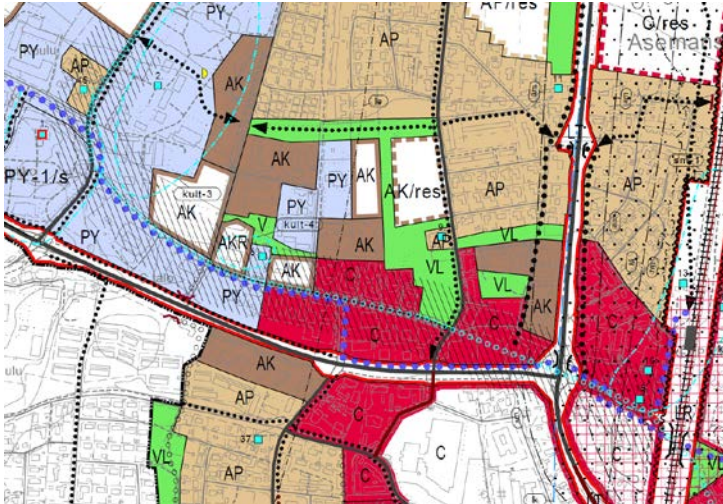


Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).



Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040:n luonnos oli nähtävillä kesällä 2012 ja uudestaan keväällä 2017. Ensimmäisen valmisteluvaiheen vastineet käsiteltiin kunnanhallituksessa 7.10.2013 ja ehdotusvaiheen kuulemiseen edetään kevään 2018 aikana. Oulun seudun yhteinen yleiskaava kumoutuu niiltä osin, kun Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ulottuu sen alueelle.

Taajaman osayleiskaavaluonnoksessa tämän asemakaavan suunnittelualueelle on 2.valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle osoitettu uutta tai olennaisesti muuttuvaa, asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK), lähivirkistysalueita (VL) sekä Pirilän aluetta kohti suuntautuva kevyen liikenteen yhteystarve (nuolipäinen palloviiva).



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 luonnoksesta (2.valmisteluvaiheen kuuleminen 12.4. – 14.5.2017)



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

Maanomistus

Kaavamuutuskortteli on tällä hetkellä yksityisen omistuksessa ja aiesopimuksen mukaiset maakaupat tehdään asemakaavan voimaantullessa (kunnanhallituksen päätös 30.10.2017 § 333). Itä-länsisuuntainen puistoalue (Sulinto -tilan takaosaa lukuun ottamatta) on kunnan omistuksessa. Kansilehdellä esitetyssä maanomistuskartassa kunnan tämänhetkinen maanomistus on esitetty vihreällä värillä.



4. Perusselvitykset ja tavoitteet

Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalorakentamiseen tarkoitettujen asuintalojen rakentaminen Sulinto -nimiselle tilalle ja uuden kevyenliikenteenväylän rakentamiselle ko. korttelista Marttilanpuiston läpi Pirilän alueelle.

Asuntoyhtiöiden alustava suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava saadaan lainvoimaiseksi.

Alueelle on teetetty pohjatutkimus:

Kerrostaloalueen maaperän yleispiirteinen pohjatutkimus, Hallikuja, Työnumero 11352, Geobotnia 12.8.2013.

Lisäselvityksiä tehdään, mikäli se osoittautuu kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

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 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 teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävilläpito:

- valmistelu kesä-syyskuussa, nähtävillä 2.10. – 1.11.2013
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- samalla kuulutetaan kaavan vireilletulo

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

- nähtävillä 2.10. – 1.11.2013 (asuntoyhtiöiden rakentamissuunnittelu etenee yhtä aikaa)
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- luonnosvaiheen palautteen käsittely, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä ehdotusvaiheen kuulemisesta päättäminen, kunnanhallitus 25.11.2013



Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- valmistelu marraskuussa, nähtävillä 4.12.2013 – 3.1.2014

2. Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- valmistelu joulutammikuussa, nähtävillä 7.2. – 8.3.2018
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely maaliskuussa 2018, kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §), mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia:

- maaliskuuhuhtikuu 2018, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §), mikäli asemakaavasta ei ole tullut valituksia Oulun hallinto-oikeuteen:

- kuulutus lehdessä

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan.

Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa voidaan arvioinnissa tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja asumisviihtyvyyteen.



8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. ”Osalliset”. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työpalaveri 22.8.2013. ELY-keskus / Taina Törmikoski ohjeisti kaavaprosessin eteenpäinviemistä uuden ehdotusvaiheen kautta ennen uuden aiesopimuksen uusimista 2017.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään yhteistyössä hankkeeseen ryhtyvän tahon valitseman konsultin ja Kempeleen kunnan teknisten palveluiden kesken ja työtä ohjaa kunnanhallitus ja Kempeleen kunnan valiokunnat.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

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)

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* alta kohdasta *Asemakaavahankkeet > Ollila, uusi kortteli 1052.*

