



KEMPELEEN KUNTA



OULUNSALON KUNTA

GOLF-ALUEEN OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan laajennus koskee Kempeleen Hakamaan (103), Alakylän (209) ja Vihiluodon (113) tilastoalueita.

Oulunsaloon kuuluva alue rajautuu Lentokentäntien, Kempeleen pohjoisrajan ja Oulun etelärajan väliin.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 24.8.2011



HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ään, jonka mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Suunnitelmaa voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana.

1. Suunnittelualue

Osayleiskaavan muutos koskee Kempeleen Hakamaan (103), Alakylän (209) ja Vihiluodon (113) tilastoalueita ja niiden pienalueita (103/013 Kuivalanperä; 209/022 Alakylä; 113/023 Vihiluoto). Oulunsaloon kuuluva alue rajautuu Lentokentäntien, Kempeleen pohjoisrajan ja Oulun etelärajan väliin.

Suunnittelualueen pohjoisrajana on Oulun kuntaraja, joka kulkee Myllyojassa. Itärajana on Fingridin 110 kV:n voimalinja, länsirajana Lentokentäntie ja etelärajana Teppolantie.

Suunnittelualueen tarkempi rajausta löytyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta 3. *Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet / Kempeleen kunnan omat osayleiskaavat.*



Suunnittelualueen sijainti Oulun seudulla.



2. Kaavoitusaloite

Kunta on käynnistänyt osayleiskaavoituksen kunnanhallituksen päätöksellä 2.11.2009 (405§) Plaana-Golf ry:n aloitteesta. Alueen soveltuvuudesta golfkentäksi oli tuolloin käyty alustavia neuvotteluita Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen kanssa. Plaana-Golf oli myös laatinut alustavat maisema-, ympäristö- ja liikenneselvitykset ja käynyt alustavia maanomistajaneuvotteluita.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa valtuuston hyväksymää Kempeleen taajaman osayleiskaavaa laatimalla oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Oulunsalon kuntaan kuuluvalla alueella ei ole kunnan omaa yleiskaavaa. Laadittava osayleiskaava korvaa suunnittelualueella Oulun seudun yhteisen yleiskaavan 2020 sekä kaakkoisnurkan Vihiluodon osayleiskaavasta ja luoteisnurkan Kempeleen taajaman osayleiskaavasta.

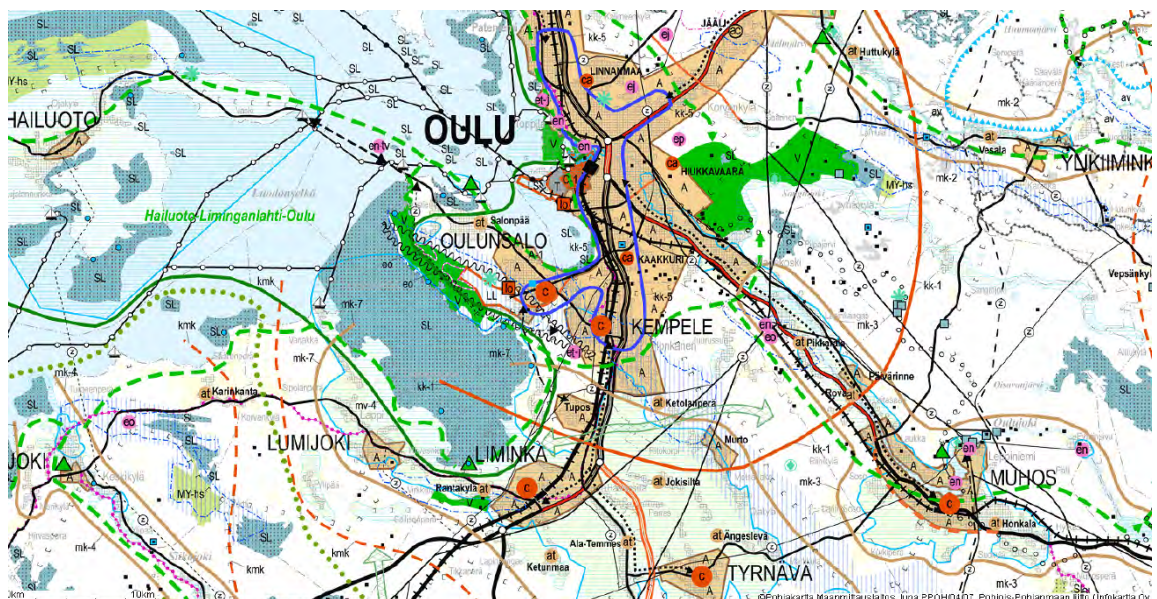
Yleiskaavan tavoitteena on ohjata yleispiirteisesti Lentokentäntien eteläpuolella sijaitsevan alueen maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä.

- Tarkoituksena on osoittaa golfkenttä Oulun seudun yleiskaavassa osoitetun ns. laatukäytävän varrelle. Yleiskaavamääräyksen mukaan Lentokentäntien varressa tulee pyrkiä korkeatasoiseen rakentamiseen ja joukkoliikenteen palvelutasoon. VT 4:n yleissuunnitelmassa Kempele – Kello on selvitetty maankäytön edellyttämiä tieyhteyksiä Oulun kaupungin ja Kempeleen pohjoisosan välisellä alueella. Tarkoituksena on turvata näiden pitkän tähtäimen tieyhteyksien toteuttaminen.
- Selvitetään alueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ja tarve uusien yhteyksien osoittamiseen.
- Esitetään säilytettävien maisema-alueiden raja.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (YM 17.2.2005 / KHO 25.8.2006)

Kempele kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen Oulun kaupunkiseutu (k-1). Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Golfkentän osayleiskaava sisältyy myös kaupunkimaisesti rakennettavaan Oulun seudun laatukäytävään (kk-5).

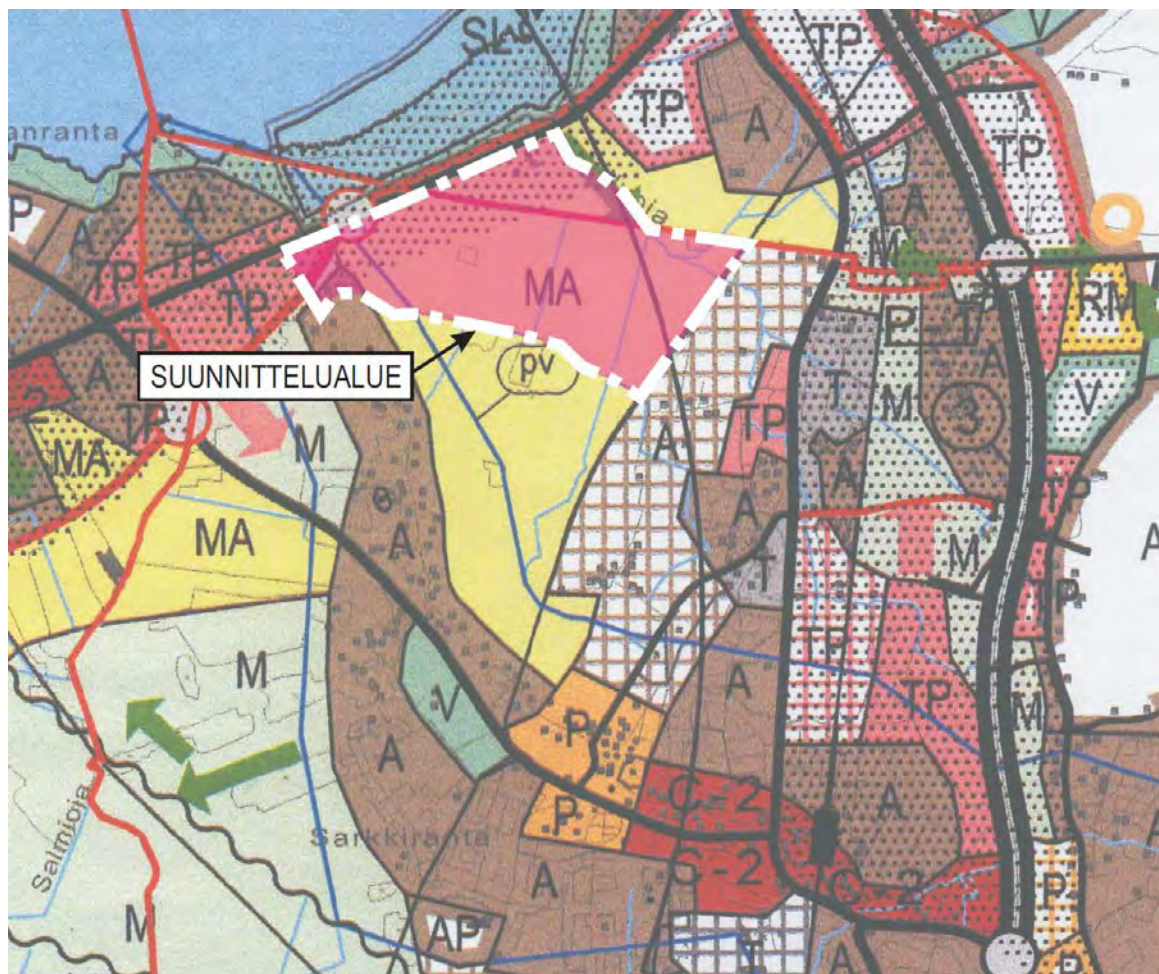
Maakuntakaavan uudistaminen on aloitettu vuonna 2010. Tavoiteaikataulun mukaan maakuntakaavaluonnos on nähtävillä alkuvuodesta 2012 ja ehdotus alkuvuodesta 2013. Kaavaprosessi on tarkoitus saada valmiiksi vuonna 2013.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (YM 17.2.2005 / KHO 25.8.2006)



Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on pääosin maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Suunnittelualueen länsikulmassa on pieni työpaikka-alue (TP), joka sijaitsee nykyisen Lentokentäntien ja Uuden Lentoasemantien linjauksen välisellä alueella. Hyvin pieni osa suunnittelualueesta työpaikka-alueen eteläpuolella on taajamatoimintojen aluetta (A). Lentokentäntien varsi on osa Oulun seudun laatu-käytävää, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa edellytetään tiivistä kuntien välistä yhteistyötä ja hankkeiden yhteensovittamista. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/ yhteystarve sisältyy laatuikäytävään, joten joukkoliikenteen reitit on ohjattava keskuksen kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä ja sinne on järjestettävä hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille.



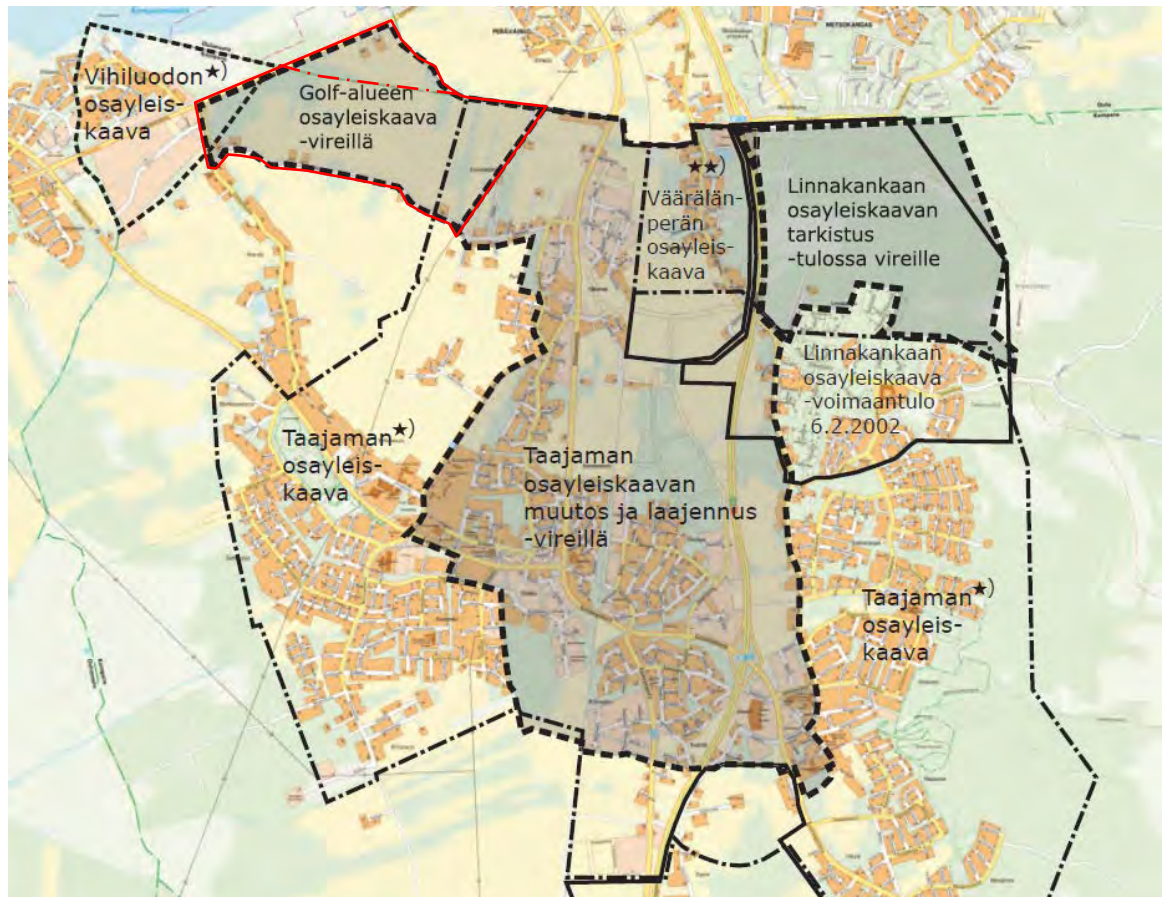
Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).

Kempeleen ja Oulunsalon kuntien omat osayleiskaavat

Molempien kuntien alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020 niillä alueilla, joille ei ole laadittu osayleiskaavaa uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Yhteisen yleiskaavan voimaantulo vuonna 2005 kumosi nyt käynnistymässä olevan osayleiskaavan alueelta kaksi vanhan rakennuslain aikana hyväksyttyä osayleiskaavaa: Kempeleen kunnanvaltuuston vuonna 1994 hyväksymän taajaman osayleiskaavan ja Vihiluodon osayleiskaavan vuodelta 1997.

Laadittava osayleiskaava korvaa suunnittelualueella Oulun seudun yhteisen yleiskaavan 2020 sekä kaakkoisnurkan Vihiluodon osayleiskaavasta ja luoteisnurkan Kempeleen taajaman osayleiskaavasta.





Kempeleen yleiskaavoitus tilanne kesäkuussa 2011. Golf-osayleiskaavan rajausta punaisella.

- *) Vahvistamattomia Oulun seudun yhteisen yleiskaavan 2020 kumoamia, haja-asutusta ohjaavia
- ***) Vahvistettu Oulun seudun yhteisen yleiskaavan 2020 kumoama, haja-asutusta ohjaava

Asemakaavatilanne

Eteläsuomentien varrella suunnittelualueen itäpuolella on asemakaavan mukainen teollisuusalue. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Vihiluodon asemakaavaan. Oulunsalon kuntaan kuuluvalla alueella ei ole asemakaavaa.

Kummassakaan kunnassa ei ole vireillä uusia asemakaavoja suunnittelualueella. Kempeleen kunnassa on ollut vireillä asemakaavan muutos, joka huomioi Uuden Lentoasemantien linjauksen. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.-19.12.2008. Oulunsalon kunnan kanssa on käyty neuvotteluita Vihikari-kadun jatkamisesta Oulunsalon puolella ja katulinjauksen sovittamisesta molempien kuntien maankäyttöön.

Maanomistus

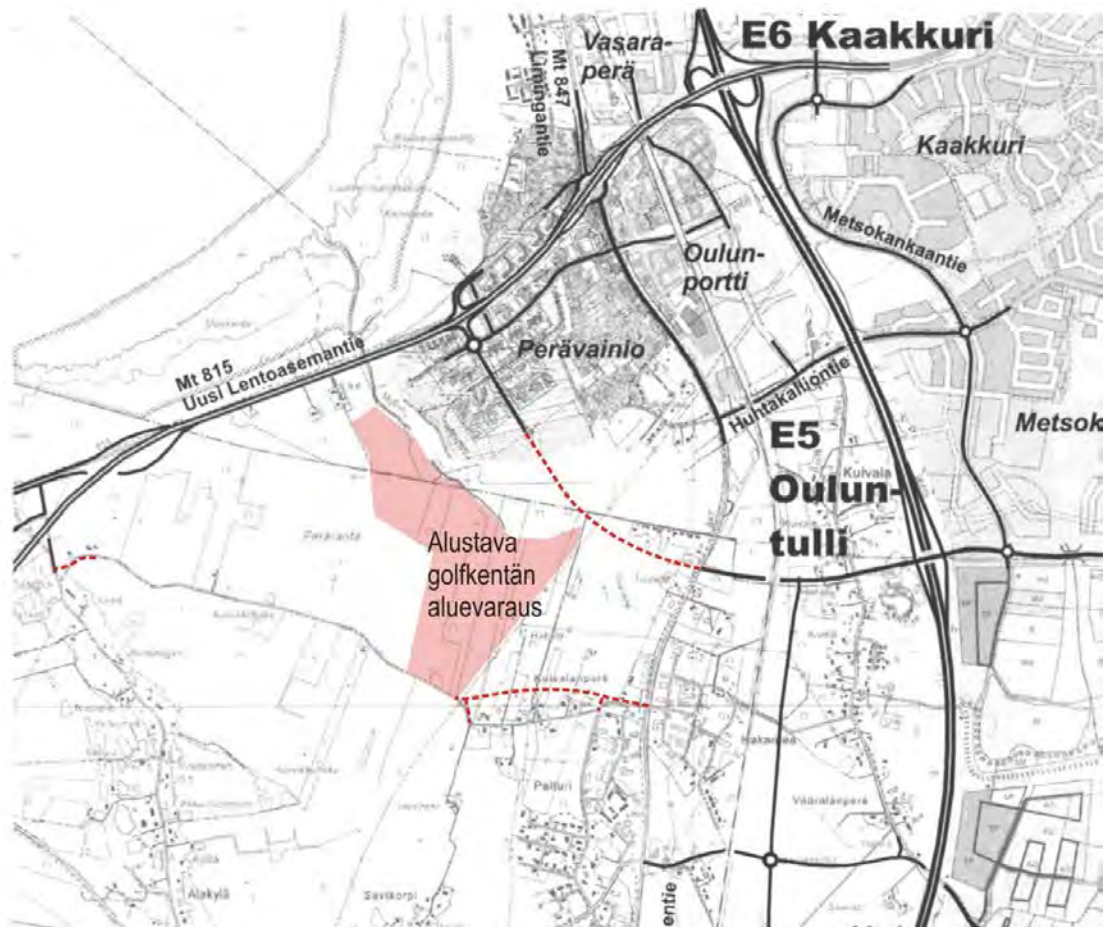
Suunnittelualue on pääosin yksityisten omistuksessa, mutta Kempeleen kunta ja valtio omistavat myös pieniä osia.



4. Perusselvitykset ja tavoitteet

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset:

- Uusi Lentoasemantie (MT 815) välillä lentoasema-VT 4, Aluevaraussuunnitelma. Tiehallinto, Oulunsalo, Oulu, Kempele, 2004
- Kempeleen maisemanhoitosuunnitelma. Oulun Viitek, 1991
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Kempeleen Vesihuolto Oy, PSV Maa ja Vesi Jaakko Pöyry Group, 1999
- Kempeleen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma. Oulun tiepiiri ja Kempeleen kunta, 2001
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008
- Valtatien 4 parantaminen välillä Kempele–Kello. Yleissuunnitelma. Kempele, Oulu, Haukipudas, Tiehallinto, 2008
- Kempele, Taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus / Maisema- ja viherverkko. Airix Ympäristö Oy, 2008
- Oulun seudun ilmastostrategia: Oulu, Hailuoto, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulunsalo ja Tyrnävä, 2009
- Oulun seudun maankäytön ja liikenteen aiesopimus 2009-2012, 2009
- Oulun seudun liikennetutkimus 2009: Osaraportit 1-3 ja Yhteenvetoraportti / Liikenteen nykytila Oulun seudulla. Oulun seutu, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Liikenne- ja viestintäministeriö, Tampereen teknillinen yliopisto, Destia Oy ja Liidea Oy, 2010
- Plaana Golf, Vaikutukset yleiskaavaan (ja ympäristövaikutukset). GolfArk / Jari Rasinkangas Golf Architecture, 24.9.2009
- Plaana Golf, Liikenneselvitys. GolfArk/Jari Rasinkangas Golf Architecture, 28.9.2009
- Plaana Golf, Maisemaselvitys. GolfArk/Jari Rasinkangas Golf Architecture, 21.1.2011



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. Koska suunnittelu käsittää taajaman keskeisen alueen voidaan katsoa, että kaikki kuntalaiset ovat osallisia samoin kuin kyseisellä alueella toimivat yritykset. Kaavaosallisten vuorovaikutusta ylläpidetään aktiivisesti koko kaavaprosessin ajan.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan elinvoima-, palvelu- ja resurssivaliokunnat
- Oulunsalon kunnan palvelulautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Naapurikunnat: Oulu, Lumijoki, Liminka, Tyrnävä, Hailuoto
- Oulun seutu/seuturakennetiimi
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Fingrid Oyj
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt (Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oyj)
- Museovirasto/ Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu, osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

Alustavat neuvottelut hankeselvityksistä pidetty Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa 30.6.2009 ja 10.9.2009. Läsä ovat olleet Pohjois-Pohjanmaan liiton, Oulun seudun ympäristötoimen, Oulun seudun, Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Kempeleen kunnan ja hankkeen käynnistäjän edustajat.

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

- elo-syyskuu 2011
- käsittely Oulunsalon yhdyskuntalautakunta ja Kempeleen kunnanhallitus
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- samalla kuulutetaan kaavan vireilletulo

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

- syksy 2011
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- palautteen analysointi / vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- viranomaisneuvottelu syksyllä 2011
- käsittely Oulunsalon yhdyskuntalautakunta ja Kempeleen kunnanhallitus
- järjestetään yleisötilaisuus

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 19 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- vuodenvaihde 2011-2012
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavaehdotuksen palautteen käsittely:

- vuodenvaihde 2011-2012
- Oulunsalon yhdyskuntalautakunta tai Oulun tekninen lautakunta ja Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille



Kaavamuutoksen ja laajennuksen hyväksyminen (MRL 37 §), mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia:

- kevät 2012, Kempeleen kunnanvaltuusto ja Oulun kaupunginvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §):

- kuulutus lehdessä

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut merkittävät ympäristövaikutukset.

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät 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.

Golf-alueen osayleiskaavan vaikutukset kohdistuvat kaava-alueen lisäksi läheisille asuinalueille ja kuntakeskukseen. Virkistyspalveluiden osalta vaikutusalue ulottuu myös naapurikuntien puolelle. Osayleiskaava tuo mukanaan lukuisia vaikutuksia, joita arvioidaan suunnittelijoiden toimesta. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

Arvioinnissa voidaan tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia mm. seuraaviin arviointikohteisiin:

Osayleiskaavan seudulliset vaikutukset

- seudullinen virkistyspalveluverkko

Ympäröivä yhdyskuntarakenne

- suunnitellun golfkentän vaikutukset ympäröivään maankäyttöön ja liittyminen yhdyskuntarakenteeseen ja
- maanomistuksen ja maapolitiikan merkitys

Rakennettu ympäristö

- maisemallisten arvojen huomioon ottaminen (valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet/VAT)
- kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyttäminen
- teknisen huollon järjestäminen, vesihuolto ja yhdyskuntatalous

Liikenne

- liikenneverkon muutokset ja vaikutukset liikennevirtoihin
- liikenneturvallisuuden parantaminen
- kevyen liikenteen verkon täydentäminen ja yhteydet joukkoliikenteen reiteille

Sosiaaliset vaikutukset

- ihmisten elinolosuhteet ja asumisviihtyvyys



8. Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, muiden keskeisten viranomaisten ja naapurikuntien kanssa pidetään kaavoituksen alkuvaiheessa ja kuluessa tarpeelliseksi katsottu määrä viranomaisneuvotteluja (MRL 66 §, MRA 18 §). Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. *Osalliset*.

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

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Kempeleessä yleiskaavan valmistelua ja tavoitteiden asettelua ohjaa Kempeleen elinvoimavaliokunta. Suunnittelua koskevat päätökset tekee kunnanhallitus. Yleiskaavataso maankäytön suunnittelua ja siihen liittyvää palvelutasotarkastelua ohjaa kunnan konsernihallinto (resurssi-, palvelu ja elinvoimavaliokunta). Varsinainen suunnittelutyö tehdään palvelukunnan puolella ympäristöpalveluissa sekä konsulttien toimesta.

Oulunsalossa vuonna 2011 yleiskaavan valmistelua ja tavoitteiden asettelua ohjaa yhdyskuntalautakunta ja tavoitteista päättää kunnanhallitus. Uuteen Ouluun siirtymisen vuoksi vuonna 2012 Oulun kaupungin viranomaiset tekevät päätökset Oulun voimassa olevien johtosäntöjen toimivallan mukaan (valtuusto 30.5.2011 §31).

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 kunnassa kaavoitustyöhön liittyvistä asioista vastaavat:

- Kehitysjohtaja Pekka Salmela, puhelin: 050 4636 503
Käyntiosoite: Technopolis Vihikari 10, Kempele
Sähköposti: [pekka.salmela\(at\)kempele.fi](mailto:pekka.salmela(at)kempele.fi)
- Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi, puhelin: 050 4636 515
Käyntiosoite: Powerwaven tilat, Takatie 6, Kempele
Sähköposti: [mari.kuukasjarvi\(at\)kempele.fi](mailto:mari.kuukasjarvi(at)kempele.fi)
Kempeleen kunnan postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Oulunsalon kunnassa kaavoitukseen liittyvistä asioista vastaavat:

- Kaavoittaja Kirsti Reskalenko, puhelin 044 4973 116
Sähköposti [kirsti.reskalenko\(at\)oulunsalo.fi](mailto:kirsti.reskalenko(at)oulunsalo.fi)
- Tilaaajohtaja Jouko Leskinen, puhelin 050 388 6820
Sähköposti [jouko.leskinen\(at\)oulunsalo.fi](mailto:jouko.leskinen(at)oulunsalo.fi)
Oulunsalon kunnan käyntiosoite: Kauppiaantie 5 (PL 4, 90461 OULUNSALO)

Kaavasunnittelutyöstä vastaa Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy:

- Pekka Lukkaroinen, puhelin: 0400 281 955
Sähköposti: [toimisto\(at\)lukkaroinen.fi](mailto:toimisto(at)lukkaroinen.fi)
Käynti- ja postiosoite: Kauppurienkatu 12, 4 krs., 90100 OULU,

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin ajan kuntien nettisivuilla:
<http://www.kempele.fi/> (oikean alareunan Kaavoitus-pikalinkin alla)
<http://www.oulunsalo.fi/>

