



Asianumero: 244Dno-2020-1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
vaihepvm 15.12.2021

Kempeleen asemakaavan
muutos / Paituri, korttelit
12002- 13003
Osallistumis- ja
arviointisuunnitelma
Hakamaa 103 / Paituri 012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 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 Piriläntien ja Paiturintien risteyksen yhteydessä Paiturintien molemmin puolin. Suunnittelualueeseen kuuluvat Paiturin alueen korttelien 12002 tontit 19-20 ja korttelin 12003 tontit 5 ja 10-16 sekä katualuetta tarpeellisilta osin. Alustava suunnittelualueen raja on laajuudeltaan noin 1,9 ha.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaavoitus käynnistetään kunnanhallituksen päätöksellä 13.12.2021 § 441.

3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus

Kaavahankkeen arkist nimi on *Kempeleen asemakaavan muutos / Paituri, korttelit 12002 – 12003*, käytetään työnimeä *Paiturintien asemakaavamuutos*.

Paiturintien asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia maltillisesti tiivistäen asuinrakentamisen mahdollisuuksia suunnittelualueen toteutumattomilla tai vajaasti rakentuneilla tonteilla.

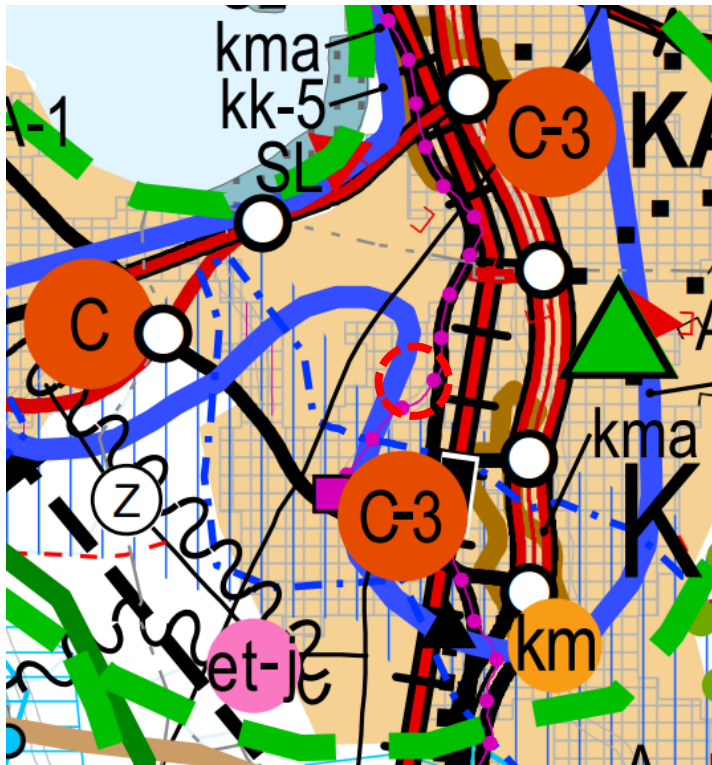
Asemakaavamuutoksen tarkoitus on täydentää yhdyskuntarakennetta toteutuneiden palvelujen ja infran yhteydessä sekä osoittaa lisää asumista joukkoliikennevyöhykkeelle.

4. Suunnittelun lähtökohdat

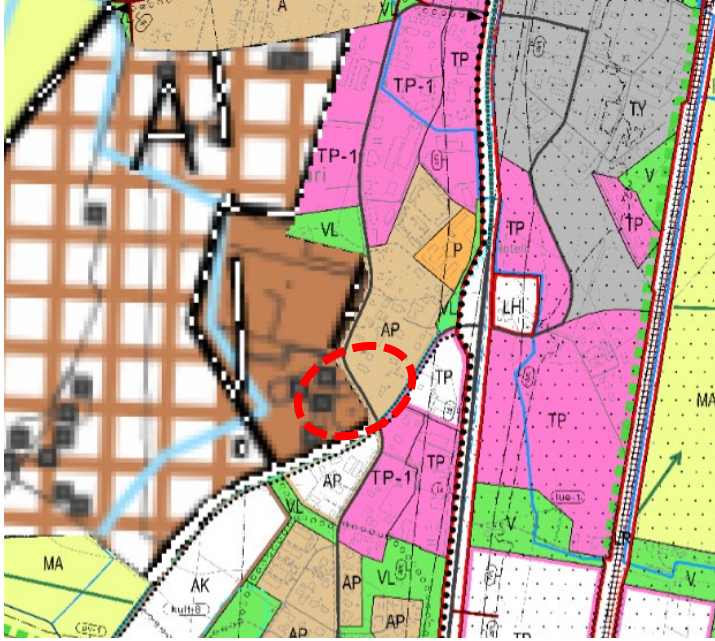
Suunnittelun lähtökohdat kuvataan tarkemmin asemakaavaselostuksessa.

Suunnittelutilanne

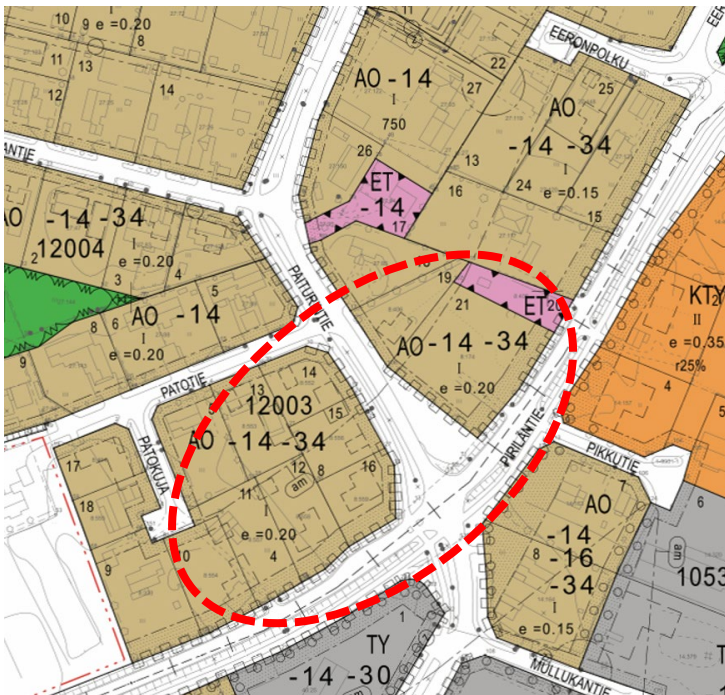
Alueella vaikuttavat vaihemaakuntakaavat 1.-3., Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 ja Oulun seudun yleiskaava 2020 sekä Kempeleen asemakaava.



Maakuntakaavojen yhdistelmästä nähdään, että suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja kuuluu Oulun seudun laatukäytävään. Piriläntie on osoitettu maakunnallisesti arvokkaan aluemaisen rakennetun kulttuuriympäristön tai tieosuuden merkinnällä ja on osa Pohjanmaan rantatietä ja Pohjanlahden matkailutietä.



Taajaman osayleiskaavassa Paiturintien pohjoispuoli on pientalovaltaista asuinaluetta. Oulun seudun yleiskaavassa Paiturintien eteläpuoli on pääosin jo rakennettua asuntoaluetta, jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua - - asemakaavaan.



Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueen asuintontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia tehokkuusluvun 0,20 osoittaman määrän. Alueella edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä maaperän heikon kantavuuden johdosta, ja kullekin tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen pientalon. Piriläntien varsi on ajoneuvomelun aluetta. Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Maanomistusolot

Suunnittelualan AO-tontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Yleiset alueet sekä ET-tontti ovat Kempeleen kunnan omistuksessa. Kaavoitus edellyttää maankäytösopimusta.

Nykytilanne

Suunnittelualan AO-tontit ovat pääosin rakentumattomia tai sisältävät vanhaa, purkukuntoista asuinrakennuskantaa. Alueella sijaitseva ET-tontti on pääosin metsittynyt ja sille kuljetaan naapuritontin kautta. Suunnittelualueella on vähäinen määrä peltoa ja metsikköä.

5. Selvitykset ja sopimukset

Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään mahdollisimman laajasti alueelle ja sen välittömään läheisyyteen tehtyjä selvityksiä. Tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä. Tässä on lueteltu tehtyjä selvityksiä sekä ohjelmia, jotka ohjaavat kaavan valmistelua.

- Rakennettavuusselvitys, Hakamaan ja Paituri-Savikorven alue (Pöyry 2016)
- Kempele-sopimus
- 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)
- Kempeleentien ja Piriläntien toimenpidesuunnitelma (ELY: raportteja 1/2014)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021)

Sopimukset

Kaavoituksen käynnistämiseksi on valmisteltu aiesopimukset maanomistajien kanssa. Kunnanhallitus hyväksyy sopimukset tammikuussa 2022.

Sopimuksessa on todettu asemakaavamuutoksen tavoite. On myös kuvattu maanomistajille kaavoituksesta koituvien kustannusten perusteet sekä maankäyttömaksujen muodostumis- ja jakautumisperusteet. Maanomistajat vastaavat kaavatyön kustannuksista sekä maksavat maanarvon nousuun sidottua maankäyttökorvausta Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Valiokuntakäsittelyt

Ennen kaavan vireilletuloa on asiaa valmisteltu luottamushenkilöiden kanssa Elinvoimavaliokunnassa kolme kertaa. Valiokuntaohjaus on otettu huomioon käynnistämismenettelyssä ja valmisteluvaiheen aineiston laatimisessa.

Elinvoimavaliokunta (18.3.2020):

Elinvoimavaliokunta ohjaa, että mikäli kerrosluku lasketaan enintään kolmeen kerrokseen niin kunta voi ryhtyä asemakaavamuutokseen. Kaavakorvausprosentiksi ohjataan 50 %.

Elinvoimavaliokunta (19.5.2020):

Elinvoimavaliokunta ohjaa, että asiaa tarkastellaan uudelleen kokonaisvaltaisemmin ja laajemmin, niin että myös lähialueet otetaan huomioon. Kaavakorvaukseksi kyseiseen hankkeeseen ohjataan elinvoimavaliokunnan 18.3.2020 ohjaama 50 %.

Elinvoimavaliokunta (9.11.2021):

Elinvoimavaliokunta ohjaa, että kaavaluonnos voidaan asettaa vireille kaavoituksen esityksen mukaisesti, edellyttäen, että luonnosta edistetään seuraavalla tavalla:

Rakennuspaikoilta suuremmat etäisyydet Piriläntiehen. Selkeämpi tonttijako kaavassa. Suurempia tontteja määrällisesti vähemmän. Kaksikerroksista rakentamista pääväylän varteen. Alueen luonteeseen sopivampaa rakentamista (ei aivan pieniä yksiköjä). Vähennetään tai lyhennetään rasiteajoyhteyksiä: talvikunnossapidon huomiointi. Patokujan päähän kääntöpaikka ja lumenlajituspaiikka nykystandardin mukaisesti.

6. 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
- 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

Ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä on selvitetty maanomistajakyselyllä syys-lokakuussa 2020 alueen maanomistajien kiinnostusta ja mahdollisuutta liittyä mukaan asemakaavamuutokseen. Tarkastelussa on otettu huomioon maaomaisuuden sijainti sekä maankäytön muutostarpeen samankaltaisuus, jotta syntyy asemakaavatarkastelun kannalta yhtenäinen kokonaisuus.

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

Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitusvaihe	Kunnanhallitus päätti kaavan valmistelun aloittamisesta 13.12.2021 (khal 13.12.2021 § 441) ja kaava kuulutetaan vireille lehdessä ja kunnan verkkosivuilla 5.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi 5.1.-4.2.2022.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä kuulutuksesta, maanomistajat ja naapurit kirjeitse, ja voivat antaa palautetta OAS:sta. Viranomaisilla ja verkkotoimijoilla on mahdollisuus antaa lausunto OAS:sta.
Valmisteluvaihe	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi 5.1.-4.2.2022 (khal 13.12.2021 § 441). Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu tai työpalaveri.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta. Viranomaisilla ja verkkotoimijoilla on mahdollisuus antaa lausunto valmisteluaineistosta.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Maaliskuu 2022.	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL 65 § ja MRA 27 §) Viranomaisilla ja verkkotoimijoilla on mahdollisuus antaa lausunto ehdotuksesta.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Huhtikuu 2022.	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL 188 §)

8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavan olennaiset vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksen kohdassa Vaikutusten arviointi.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyössä hyödynnetään kaavakonsulttia. Suunnittelua ohjaavat Kempeleen kunnan kaavoitus ja valiokunnat. Kaavoitus laatii OAS:n ja vastaa kaavaprosessin läpiviemisestä kunnan toimielimissä. Konsultti vastaa suunnittelusta sekä asemakaavan ja selostuksen laatimisesta. Päätökset tekevät kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto.

10. Palaute OAS:sta

OAS on nähtävillä 5.1. – 4.2.2022 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 kaavaproessin 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