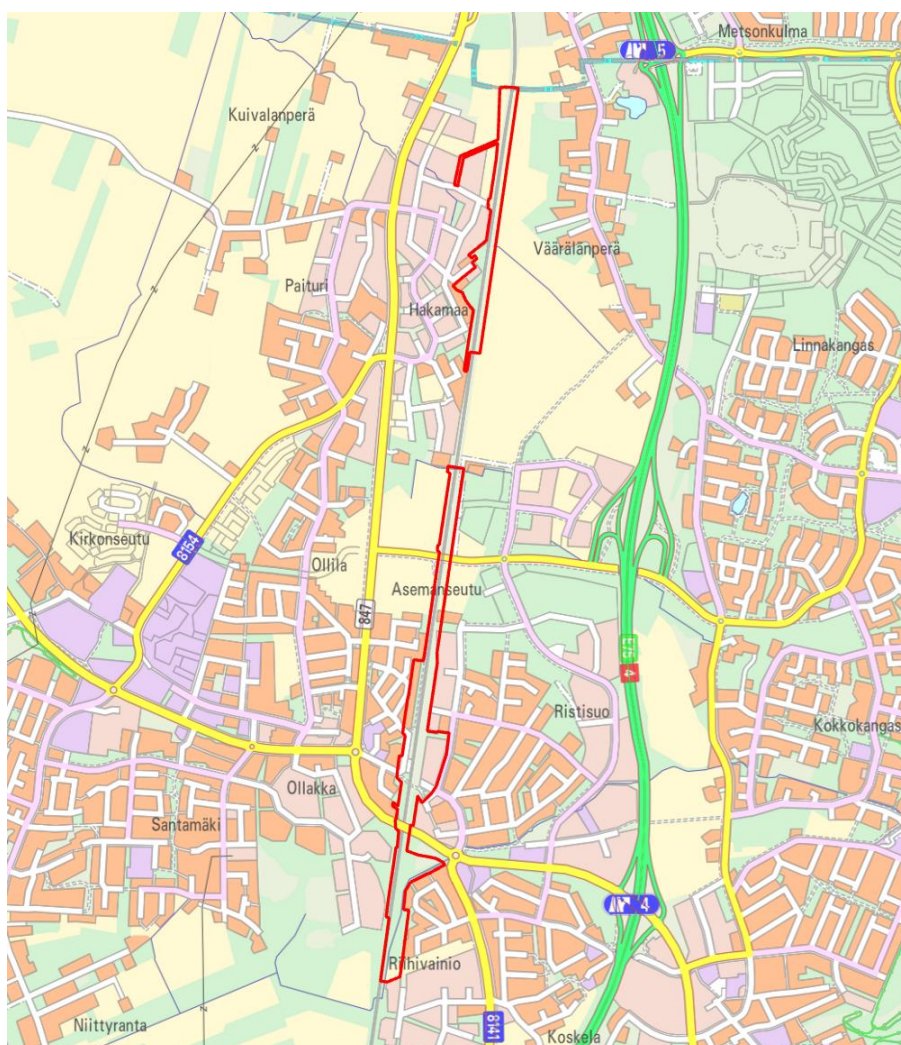


# Kempeleen asemakaavan muutos

## Rautatiealueen tarkistukset

Keskusta/Asemansetu, Ristisuo, Riihivainio,  
Ollakka (101/002, 003, 005, 006)  
Hakamaa/Hakamaa (103/011)  
Väärälänperä/ Väärälänperä (210/024)



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki), 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 sijoittuu seuraaville tilasto/pienalueille: Keskusta/Asemanseutu, Ristisuo, Riihivainio, Ollakka (101/002, 003, 005, 006) ja Hakamaa/Hakamaa (103/011) sekä Väärälänperä/Väärälänperä (210/024). Suunnittelualueen koko on 302,2 ha.

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 2008, 2014, 3026, korttelia 5000 ja niihin liittyviä katu- viheralueita. Lisäksi muutos koskee rautatiealuetta ja sen läheisyyteen sijoittuvia puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaava muuttaa kortteleita 2008, 2014, 3026 ja niihin liittyviä katu ja viheralueita sekä rautatiealueeseen liittyviä maa-, metsätalous- ja viheralueita.

### 2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki/alueidenkäyttölaki 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavamuutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta.

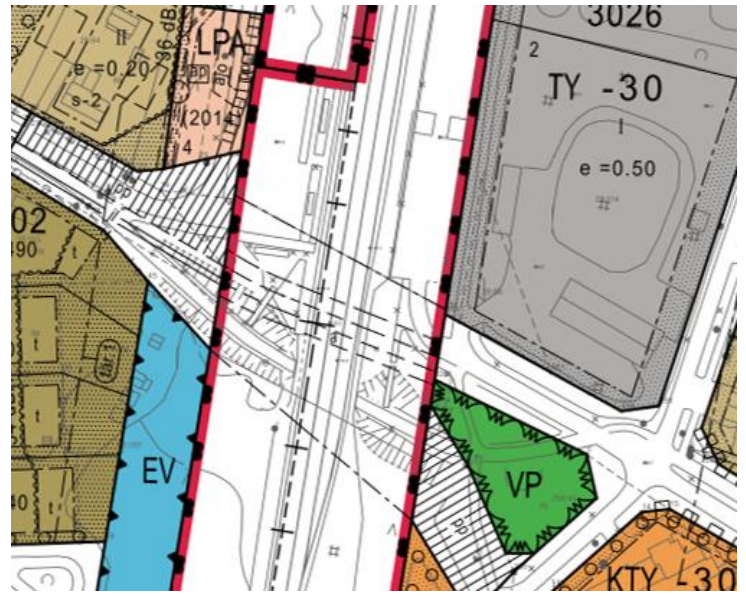
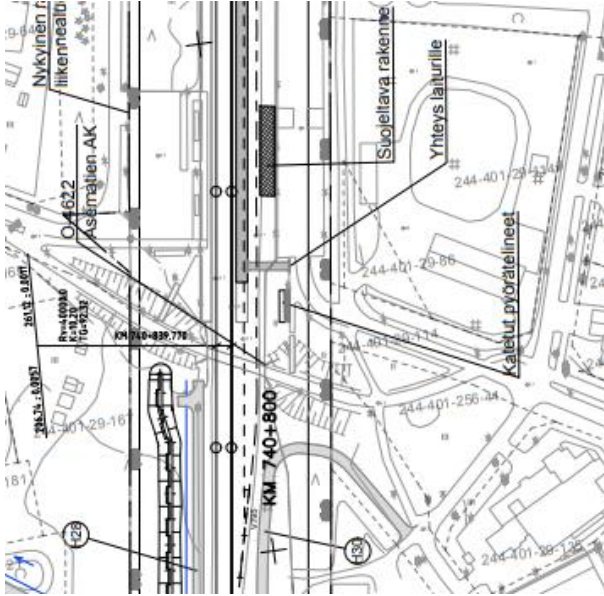
Kunnanhallituksen 4.9.2023 hyväksymän kaavoituskatsauksen 2023 mukaan kaavahankkeen 14. Aseman ympäristön asemakaavatarkistusten käynnistämiseen on tarve kaksoisraiteen sekä Baanan ja joukkoliikennealikulun suunnittelun yhteensovittamiseksi.

Alueella on vireillä Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelman laatiminen. Ratasuunnitelmien valmistumisaikataulu on vuoden 2024 loppuun mennessä. Kunnan maankäytön suunnitelmien tarkoituksena on kehittää aluetta liikenteen solmukohtana rakentamalla uusia toimintoja ja yhteyksiä aseman itäpuolelle ja yhdistämällä Kaartotie Asemantiehen joukkoliikennealikulun avulla.

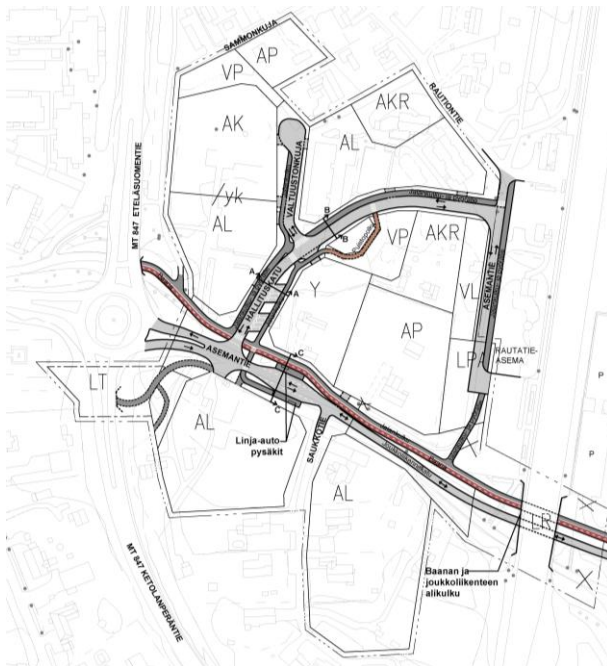
Tällä asemakaavan muutoksella Kempeleen kunnan tavoitteena on mahdollistaa Kempeleen aseman itäpuolisen laiturin rakentaminen ja liikennejärjestelyt Asemantie-Kaartotie kohdalla sekä melurakenteet radan varressa ratasuunnitelman mukaisesti kunnan maankäytön suunnitelmiin yhteensovittaen.







Otteet 31.8.2023 Liminka-Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelmaluonnoksesta ja Kempeleen ajantasa-  
asemakaavasta Asemantie-Kaartotie kohdalta.



Otteet kunnantalon asemakaavamuutoksen liikenneselvityksestä (Liikennejärjestelyjen luonnos.Plaana  
2021) ja alustavasta aseman ympäristön kehittämissuunnitelmasta (Nurmi 2024).

Ratasuunnittelun yhteydessä on ilmennyt tarvetta yhteissuunnitteluun ja suunnitelmien  
yhteensovittamiseen erityisesti Kempeleen aseman kohdalla.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat

#### Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Kempeleen **maankäytön kehityskuva 2050** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.6.2020 §33. Suunnittelualue kuuluu kehityskuvassa tiivistyvän kuntakeskuksen alueeseen. Lähijuna-asema sijoittuu Kempeleen rautatieasemalle.

Keskustaan liittyvien alueiden suunnittelua kaikilla tasoilla ohjaa **Kempeleen keskusta-alueen visio** KAVio (kvalt 4.5.2020 § 28). KAViossa suunnittelualue kuuluu Aseman kehään, jonka pääkäyttötarkoituksia ovat asuminen, asumisten palvelut, työpaikat ja pysäköintipalvelut.

**Kunnantalon asemakaavassa 244Dno-2021-60** (kvalt 7.6.2021, lainvoima 4.8.2021) Asemantie-Kaartotie -välinen pyörätiealikulku on suunniteltu siirrettäväksi ja toteutettavaksi joukkoliikennealikulku hiukan pohjoisemmaksi. Asemakaavan muutoksessa ja siihen liittyvässä liikenteen yleissuunnittelussa ei ole käsitelty tarkemmin maankäytön muutoksia radan itäpuolella.

Kempeleen kunta on 2023 aikana visioinut asemansa ympäristöä ja alueelle on alkuvuodesta 2024 valmistunut arkkitehdin diplomityönä **Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma**, joka palvelee alueella laadittavien asemakaavojen laatimisen pohjana.

Kunta on laatinut konsulttityönä **Asemanseudun joukkoliikennekadun yleissuunnitelman** (Sweco Finland Oy 8.11.2024). Suunnitelma käsittää uuden junaradan alittavan joukkoliikennekadun sekä korkeatasoisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden tarkastelut liittyvine väylineen Asemantie – Kaartotie -välille sekä uuden ratasillan yleissuunnitelman.

**Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmassa** <https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu> Kempeleen aseman kohdalle on osoitettu 462 m pitkä itäpuolinen laiturin, pysäkkikatos, katetut pyörätelineet, pysäköintialue pitkämatkalisille sekä liikenneyhteydet näihin kohteisiin. 2024 lopussa nähtävälle tuleva ratasuunnitelma, Kempeleen kunnan joukkoliikennekadun yleissuunnitelma ja Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma on sovitettu yhteen toistensa kanssa. Ratasuunnitelmassa on lisäksi osoitettu meluvalleja ja taitorakenteita, joiden sijoittamiseksi rautatiealueille asemakaavaa tulee tarkistaa.

#### Kaavatilanne

**Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa** on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL/AKL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman (6.3.2017, 2.2.2017) ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoimainen 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset.

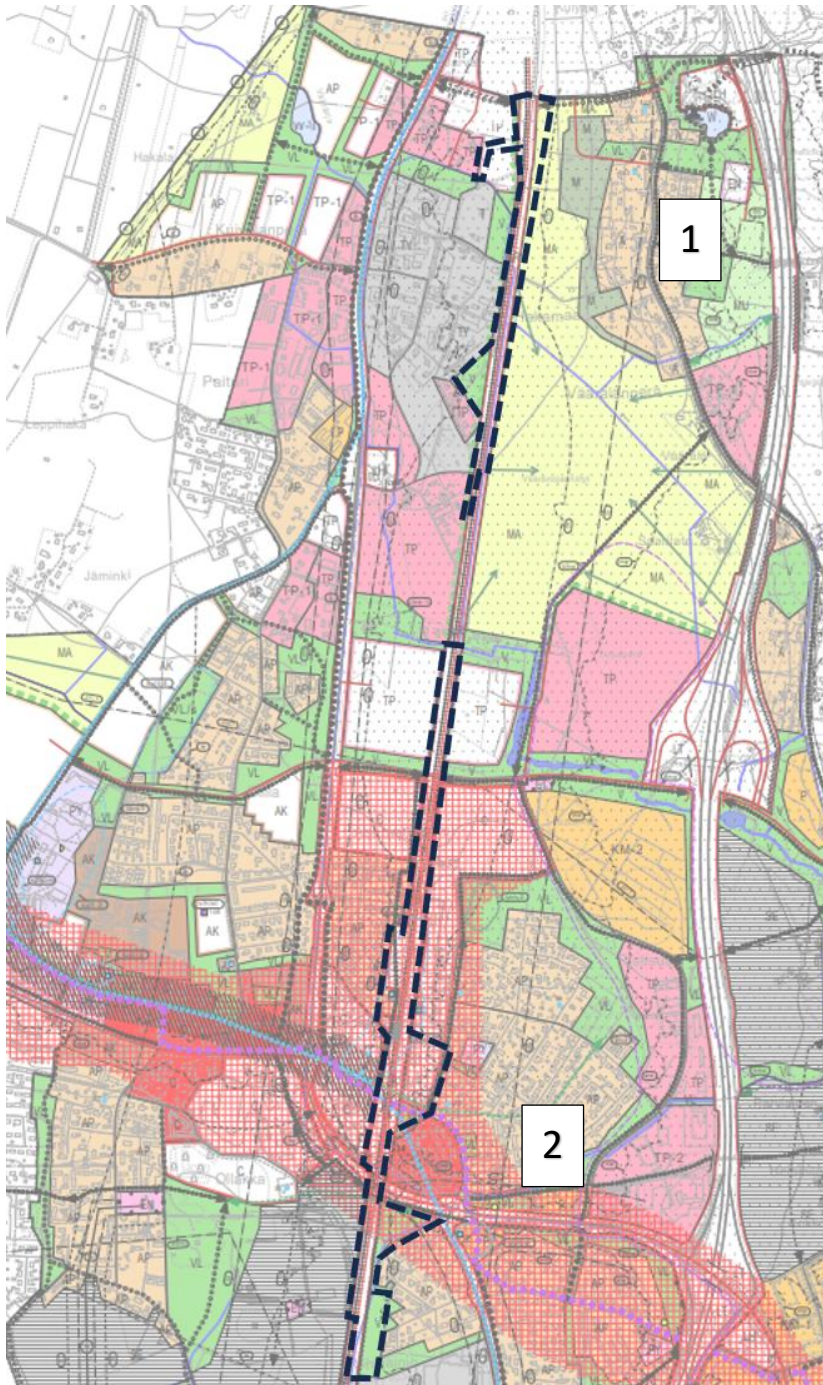
**Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 §14 ja se on kuulutettu voimaan 28.8.2019 ja 6.10.2021.

Suunnittelualueen osa-alue 1 Hakamaalla kuuluu asumista ja työpaikkoja sisältävään alueeseen, johon liittyy myös virkistysaluetta ja viheryhteystarvetta radan varressa.



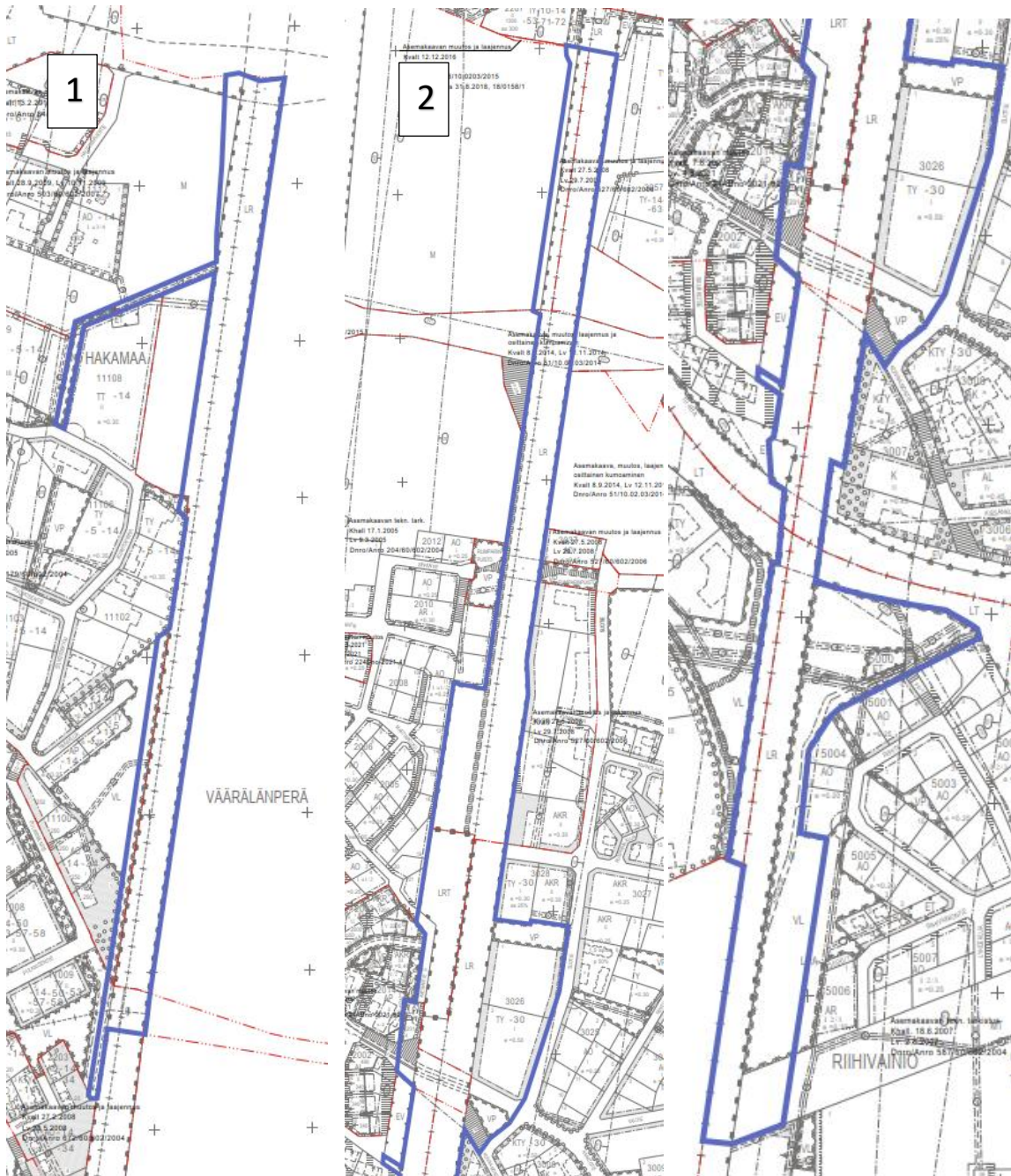


Suunnittelualueen 2 osa-alueet Hakamaalla, Ristisuolla ja Asemansseudulla kuuluvat yritysalueina tai keskustamaisina kehitettäviin alueisiin ja ovat pääkäyttötarkoituksiltaan työpaikka-alueetta ja keskustatoimintojen aluetta sekä lähivirkistysaluetta ja rautatieliikenteen aluetta. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee Oulun rajalla tieliikenteen yhteystarve, aseman pohjoispuolella Komeetantien pääkatu ja eteläpuolella Ketolanperäntien maantien uusi alikulkuvaraus sekä aseman kohdalla jalankulun ja pyöräilyn laatuikäytävä Baana ja Pohjanmaan rantatien historiallinen tielinjaus. Suunnittelualueen 2 osa-alue Riihivainiolla on pääkäyttötarkoitukseltaan virkistysaluetta radan ja asuinalueiden sekä valtaojan Kissaojan välissä.



Ote Kempeleen Taajaman osayleiskaavasta 2040.





Otteet Kempeleen asemakaavayhdistelmästä (tilanne 10/2024). Kaavassa muutettavien osa-alueiden sijainti on numeroitu.

Suunnittelualueen 1 pohjoisosassa on voimassa 28.9.2009 hyväksytty ja 10.11.2009 lainvoiman saanut asemakaavan muutos (Dnro/Anro 503/60/602/2007). Muutosalue sijoittuu rautatiealueelle LR sekä maa ja metsätalousalueelle M.

Suunnittelualueella 1 eteläosassa on voimassa 24.1.2005 hyväksytty ja 9.3.2005 lainvoiman saanut asemakaavan muutos (Dnro/Anro 179/60/602/2004) sekä 12.12.2016 ja 22.2.2017 lainvoiman saanut asemakaavan muutos ja laajennus (Dnro/Anro 626/10.02.03/2015). Muutosalue sijoittuu rautatiealueen LR, lähivirkistysalueen VL, erillispientaloalueen AO ja suojaviheralueen EV alueille.





Suunnittelualueella 2 Ristisuon puolella on voimassa asemakaavan tekninen tarkistus, joka on hyväksytty 21.5.2007 ja saanut lainvoiman 10.6.2008 (Dnro/Anro 571/60/602/2004). Rautatiealueella Komeetantien kohdalla on voimassa 8.9.2014 hyväksytty ja 12.11.2014 lainvoiman saanut asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen Dnro/Anro 51/10.02.03/2014). Rautatiealueella joukkoliikenne- ja pyörätiealikulun kohdalla on voimassa 7.6.2021 hyväksytty ja 4.8.2021 lainvoiman saanut kunnantalon alueen asemakaavan muutos (244Dno-2021-60). Alue on pääasiassa rautatie-, katu-, puisto- ja autopaikkojen korttelialuetta sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Suunnittelualueella 2 Asemanseudun puolella on voimassa asemakaavan tekninen tarkistus, joka on hyväksytty 17.1.2005 ja saanut lainvoiman 9.3.2005 (Dnro/Anro 204/60/602/2004). Muutostarvealueella voimassa olevassa asemakaavassa on maa- ja metsätalousaluetta M ja suojaviheraluetta EV.

Suunnittelualueella 2 Riihivainiolla puolella asemakaavan tekninen tarkistus on hyväksytty 18.6.2007 ja saanut lainvoiman 2.8.2007 (Dnro/Anro 587/60/602/2004). Alue on nykyisessä asemakaavassa lähivirkistysaluetta VL ja maatalousaluetta MT. Alueen läpi kulkee Kissaoja valtaoja.

### Nykytilanne

Suunnittelualue koostuu rautatiekäytössä olevien alueiden lisäksi pääasiassa erityyppisistä viheralueista. Rautatieaseman ympäristössä suunnittelualueeseen sisältyy lisäksi muita rakennettuja alueita.

Suunnittelualue 1: Hakamaan muutosalue on pohjoisosastaan viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta ja omakotitontteihin rajautuvaa tiheäkasvuista lähivirkistysaluetta.

Suunnittelualue 2: Asemanseudun ja Ristisuon muutosalue sisältää rautatie- ja teollisuuskäytössä olevia rakennettuja alueita. Näihin alueisiin liittyy myös rakentumattomia alueiden tai kortteleiden osia. Alueella on useita maakunnallisesti arvokkaita rakennuksia. Riihivainion muutosalue on pääasiassa tiheäkasvuista ja aukeammista niittyalueista koostuvaa lähivirkistysaluetta. Alueen halki virtaa Kissaoja.



[Ilmakuva suunnittelualueelle 2 kaakosta käsin.](#)



## Maanomistus



Suunnittelualue on valtion, kunnan (ruskeat alueet) ja yksityisessä omistuksessa.

### 4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelussa hyödynnettävät selvitykset, yleis- ja viitesuunnitelmat, lisäselvitykset ja muu tausta-aineisto on esitelty tarkemmin kaavaselostuksessa.

- Liminka\_Oulu -kaksoisraide ratasuunnitelma: <https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>
- Ratasuunnitelman selvitykset
  - Liikennetärinäselvitys, Liminka-Oulu kaksoisraide Ratasuunnitelma, Sitowise 2024
  - Rautatiemeluselitys, Liminka-Oulu kaksoisraide Ratasuunnitelma, Sitowise 2024
  - Liito-orava, ja viitasammakkoselvitys, ratasuunnittelu Tampere-Oulu, Ramboll 2022
  - Liminka-Oulu pilaantuneet alueet, Sitowise 2023



- Haitta-ainetutkimus Liminka ja Kempele, Ratasuunnittelu Tampere-Oulu, WSP 2023
- Asemanseudun joukkoliikennekadun yleissuunnitelma, Sweco Finland Oy 2024
- Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma, Eemeli Nurmi arkkitehtuurin maisteriohjelman opinnäytetyö 2024

Kaavan valmistelun aikana laaditut suunnittelualuetta koskevat selvitykset:

- Meluselvitys, Kempeleen rautatiealueen tarkistus, WSP 2024
- Luontoselvitys, Komeetantien ympäristö, Macon 2024 (Päivitetty 27.5.2025)
- Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys, Komeetantien ympäristö, Afry 2024

## 5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 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
- VR-Yhtymä Oy
- Väylävirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- 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 Oyj, Digita Oy

## 6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Tässä kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. Osalliset.



Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitusvaihe	Kunnanhallitus päätti kaavan valmistelun aloittamisesta (khall 15.1.2024 § 4) ja kaava kuulutettiin vireille lehdessä ja kunnan verkkosivuilla 15.1.2024 . Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. OAS oli nähtävillä 24.1.-23.2.2024.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta.  Lausunnot pyydetään.
Valmisteluvaihe	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen sekä päivitetty OAS asetettiin julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi 20.11.-20.12.2024 (khall 12.11.2024 § 337). Nähtäville asettamista kuulutettiin lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Maanomistajille, joiden kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tiedotettiin nähtävillä olosta kirjeitse.  Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta.  Osallisilla oli mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen 4.12.2024 klo 17-18:30.  Lausunnot pyydetään.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi Kevät 2025.	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL/AKL 65 § ja MRA 27 §)  Lausunnot pyydetään.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi Kesä 2025.	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL/AKL 188 §)

## 7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen





edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

## 8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. ”Osalliset”.

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

## 9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaavat kunnanhallitus sekä valiokunnat.

## 10. Palaute OAS:sta

OAS on uudelleen nähtävillä 20.11.-20.12.2024 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](http://www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Rautatiealueen tarkistukset

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

Käyntiosoite: Vihikari 10, 90440 Kempele

Sähköposti: [kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi) tai Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Kaavoituksen yhteystiedot [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Yhteystiedot tai

Sähköposti: [kaavoitus@kempele.fi](mailto:kaavoitus@kempele.fi)

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Kaija Muraja puh. 050 3163769

Yleiskaava-arkkitehti Eemeli Nurmi puh. 040 1549003

