

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kempeleen kunnanhallitus käsitteli yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen ja päätti 26.3.2018 (§ 91) kaavamuutoksen käynnistämisestä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia AM-korttelin muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan kiinteistöllä 244-401-348 sijaitsevan Välitalon tilan pihapiirin suojelemista asemakaavalla.

Kempeleen kunnan maapoliittisen ohjelman (kvalt 27.4.2015 § 24) keskeisissä toimintalinjoissa on määritetty, että maankäyttösuojimuksia käytetään pääsääntöisesti asemakaavoitetuilla alueilla, kun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on vanhentunut.

3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

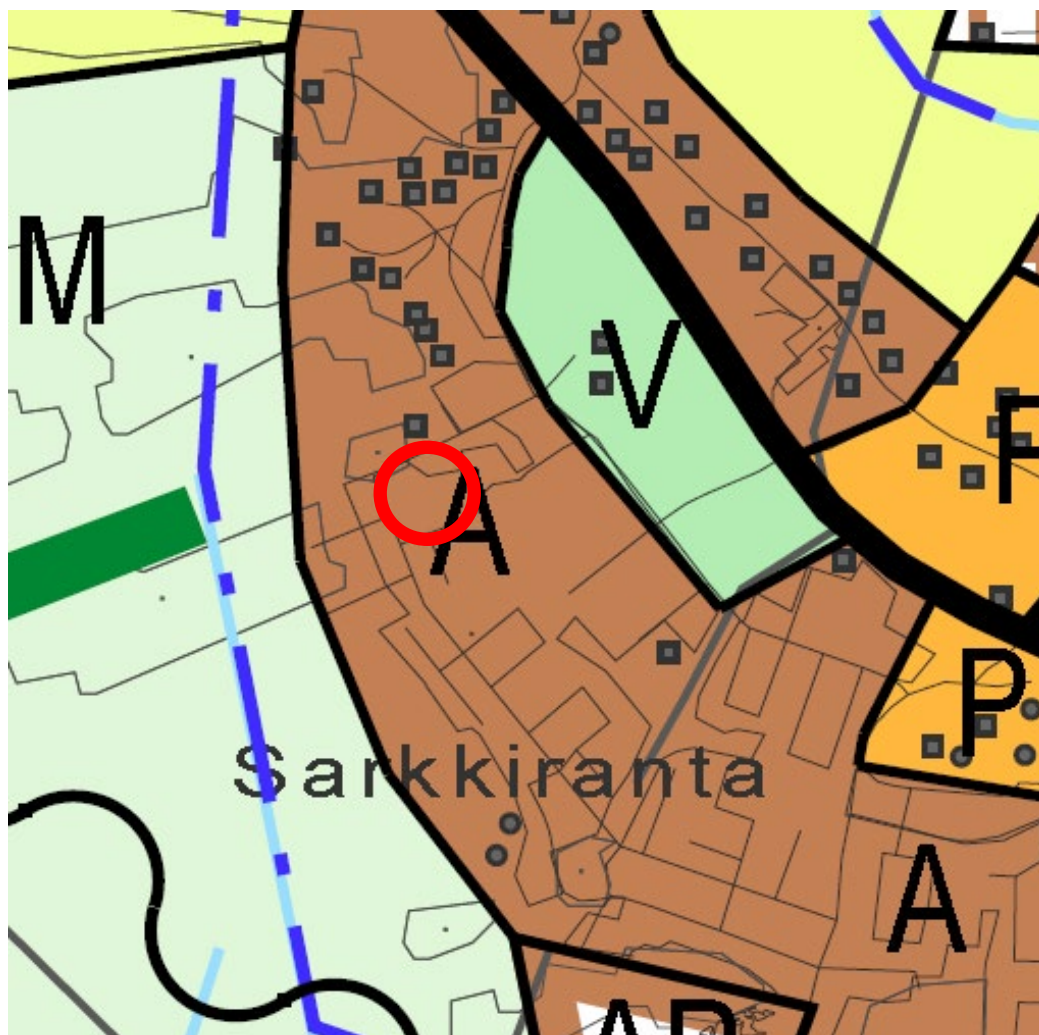
Kaavamuutosalue ei nykyisellään toimi asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti tilakeskuksen viljelyalueena vaan alue on olevan omakotitaloalueen sisällä vajaakäyttöisenä. Olemassa oleva kaavamerkintä ei vastaa nykyistä käyttötarkoitusta ja estää sellaisen rakentamisen, joka ei liity maatilojen talouskeskusten toimintaan. Lisäksi kaavamuutosalue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten kohteiden välittömässä läheisyydessä. Kohde Välitalo sijaitsee samassa korttelissa ja kohde Sarkkinen viereisessä korttelissa 8092. Välitalon ja Sarkkisen tilat muodostavat historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden.

MRL 51 § mukaan asemakaavoja on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaus sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan (VN 14.12.2017) keskusta-alueiden kehittämismahdollisuudet paranevat, kun yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtana on mm. olevan rakenteen hyödyntäminen. Olevan rakenteen hyödyntäminen edistää myös rakennetun kulttuurihistorian säilymistä, kun ympäristö on käytössä.

Kaavatilanne

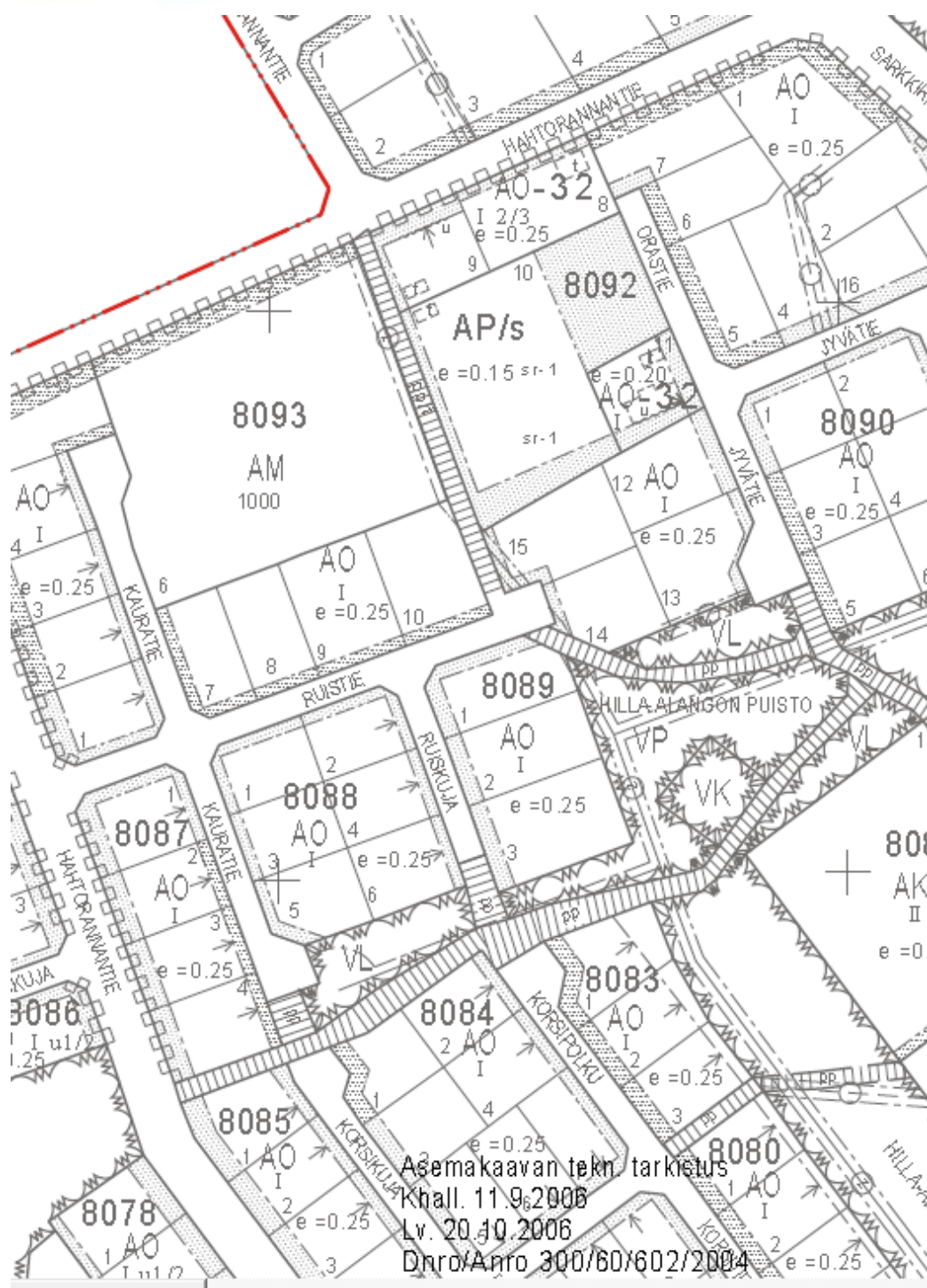
Oulun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on pääosin rakentunutta asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Lisärakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Suunnittelualue sijaitsee tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun.



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

Kaavamuutosaluetta koskee Kempeleen asemakaavan tekninen tarkistus, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 11.9.2006 ja saanut lainvoiman 20.10.2006 (Dnro 300/60/602/2004). Tekninen tarkistus koskee Kempeleen rakennuskaavaa nro 71, joka on saanut lainvoiman 30.12.1987. Muutosalue on maatalojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), johon on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m². Korttelin rakennusoikeudesta on käytetty 340 k-m².



[Ote Kempeleen ajantasa-asetuksesta.](#)

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.



Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa (tilanne 30.7.2018). Kunnan omistamat maa-alueet on merkitty vihreällä.

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen takia kunta on pyytänyt lausunnot asemakaavamuutoksen edellytyksistä kortteliin 8039 jo 7.11.2016 rakennusliikkeen tiedustelujen johdosta. Lausunnot pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Pohjois-Pohjanmaan liitolta. Lausuntojen mukaan kaavamuutos on mahdollinen, kun suunnittelussa huomioidaan olemassa oleva arvokas rakennettu ympäristö siten, että täydennysrakentamisen tehokkuus ja rakentamisen korkeus noudattaa olevaa linjaa.

Kunta sekä kiinteistön 244-401-1-385 maanomistaja on allekirjoittanut maankäytösopimuksen, jossa on sovittu asemakaavamuutoksen tavoitteista, osapuolten vastuista, asemakaavan muutoksella toteutuvan

maanarvonnousun korvauksesta sekä tavoiteaikataulusta. Kunnanhallitus on päätöksellään 27.8.2018 § 254 hyväksynyt neuvotellun aiesopimuksen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia ajantasainen asemakaava, joka vastaa kunnan maankäytön kehittämisen tarpeisiin. Kaavamuutoksella asuinalueen reunalla oleva tyhjä alue saadaan rakentamisen piiriin ja pientalotonttien tarjonta kunnan länsiosassa kasvaa. Rakentuessaan alue liittyy olevaan katurakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Kempele)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma (2008)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (12.4.2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (22.4.2016 Pöyry)
- Kempeleen kunta - Hulevesien hallinnan ohjeet kiinteistöillä (2.2.2018 luonnos, Pöyry)

Suunnittelutyön edetessä laaditaan uusia selvityksiä tarpeen mukaan.

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 liitto
- 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 Oyj

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito kesä-elokuussa 2019:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito kesä-elokuussa 2019:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo
- Valiokuntien ohjaukset
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen elokuussa 2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Kempeleen kunnanhallituksessa lokakuussa 2019 kaavan hyväksymisen yhteydessä
- kunnanhallituksen hyväksymä vastine kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston käsittelyyn marras-joulukuussa 2019
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella niillä 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.

Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, liikenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Alustava vaikutusalue on esitetty kansikuvan kartalla punaisella ympyrällä.

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 ohjaa kunnanhallitus.

10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus
Käyntiosoite ja kaavaprosessin nähtävillä olo: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti: [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto: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](#) > [Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Sarkkiranta, kortteli 8093](#)