

Kempeleen asemakaavan muutos

KORTTELI 8061 / Kasvihuoneentie 2

SARKKIRANTA / SARKKIRANTA (102 / 008)



Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 8061 sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita.

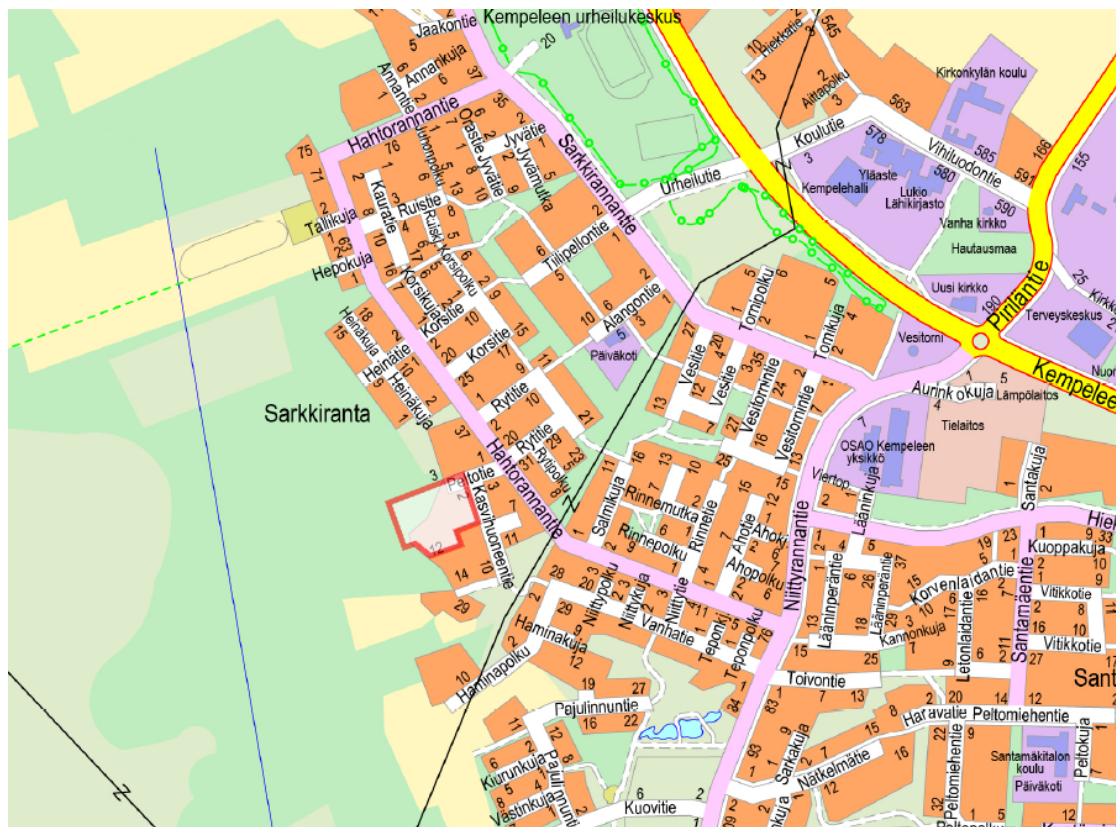
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8061 tontit 8-16 sekä siihen liittyvät katu- ja viheralueet.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue (noin 1.6 ha) sijaitsee Sarkkirannan (102) tilastoalueella ja Sarkkirannan pienalueella (008). Se sisältää Kempeleen asemakaavassa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi MP osoitetun tontin 5 korttelista 8061. Alue rajautuu lännessä asemakaava-alueen rajaan, pohjoisessa Peltotiehen, idässä Kasvihuoneentiehen ja etelässä saman korttelin erillispientalotontteihin 4 ja 6 sekä MU -alueisiin (maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).



Asemakaavamuutoksen aluerajaus Kempeleen opaskartalla.

2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kasvihuoneentie 2 perikunta on tehnyt 27.2.2014 Kempeleen kunnalle kaavoitusaloitteen Kasvihuoneentie 2:ssa sijaitsevien kiinteistöjen Wäliaho 244-401-116-274 ja Sivula 244-401-116-388 osoittamisesta asemakaavassa asuinkäyttöön.

Alueella sijaitsee yksi vakinaisessa käytössä oleva asuinrakennus ja yksi kesäkäytössä ollut vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Muut rakennukset (kasvihuoneet ja lämpökeskusrakennus) ovat liittyneet kiinteistöllä harjoitettuun kesäkukkien viljelyyn ja myyntiin, Huovisen puutarhaan. Puutarhan lopetettua toimintansa 2012 vanhat kasvihuoneet ja lämpökeskus ovat jääneet tarpeettomiksi, jonka jälkeen omistajan ja kunnan kesken on 2013 loppuvuodesta lähtien tutkittu edellytyksiä asuinpaikkojen muodostamiseksi alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaava-alueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen on Valtakunnallisten alueidenkäyttösuositusten (VAT) mukaista: yhdyskuntarakenteen eheyttämisen yleistavoitteena on elinympäristöjen toimivuuden ja taloudellisuuden edistäminen olemassa olevaa hyödyntämällä ja taajamia eheyttämällä. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Oulun seudun yleiskaavassa (2020) Sarkkiranta on pääosin rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja jonka lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan.

Kaavamuutokseen ryhtymistä on tarkasteltu myös maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen maankäyttösopimusten periaatteiden, teknisten verkostojen toteuttamisen, kulttuuriympäristön hoidon (Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto 20.5.2015) sekä maiseman ja luonnon kannalta (luontoselvitys 2.7.2014).

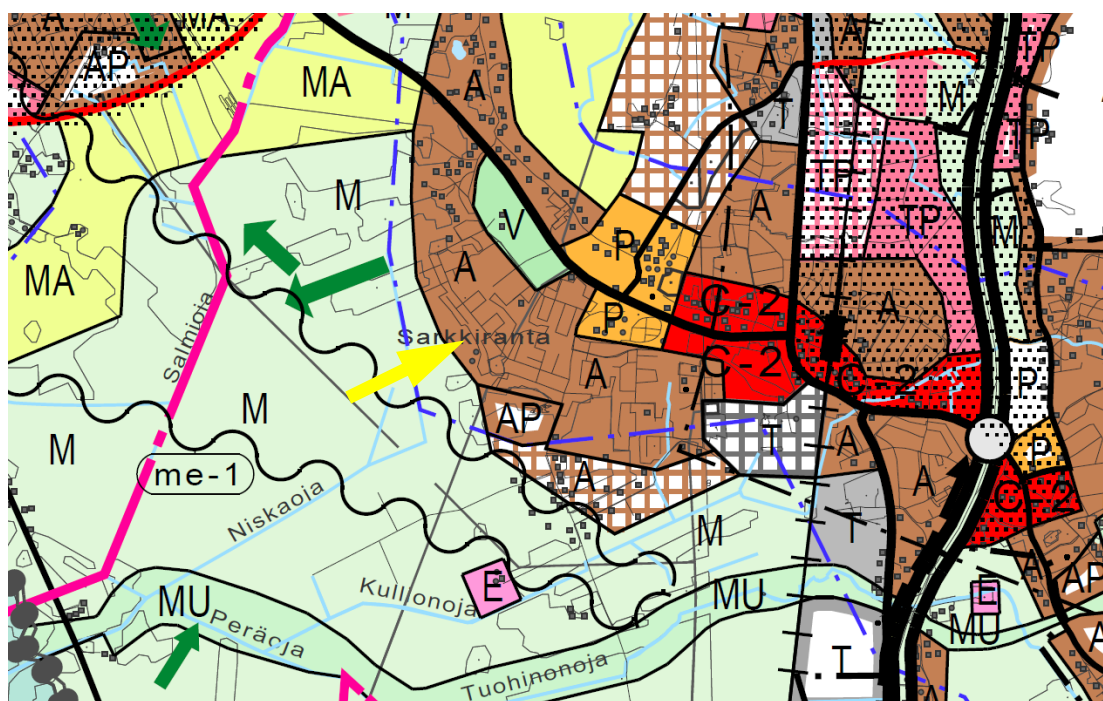
Vuosien 2014 - 2017 kaavoituskatsauksissa Sarkkirannan korttelin 8061 kaavamuutos on ollut listattuna käynnistyviin kaavaprojekteihin. Kempeleen kunnanhallitus on kokouksessaan 21.3.2016 § 98 päättänyt käynnistää asemakaavan muuttamisen Sarkkirannan kortteliin 8061.

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa. Suunnittelualueen tontinluovutus on mahdollista aloittaa vuosina 2019 - 2020.

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kempeleen kunnan tavoitteena on parantaa maankäytön kehittämismahdollisuuksia alueella ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa suunnitteilla olevan uuden käytön mukaiseksi.

Kiinteistön omistajan ja kunnan välillä on valmisteltu aiesopimusta, jossa sovitaan alustavasti maankäytön kehittämisen tavoitteista alueella, osapuolten vastuista, kaavoituksen aikataulusta ja kaavakorvausmenettelystä sopimusalueella. Neuvotteluissa päädyttiin tutkimaan vaihtoehtoa, jossa kunta ostaa alueen ja kaavoittaa väistyneen kasvihuonetoiminnan tilalle pientalotontteja.

Oulun seudun yleiskaavassa 2020 Sarkkirannan alue on pääosin rakennettua asuntoaluetta (A), jonka täydentäminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alue sisältää asumiselle tarpeelliset palvelut, alueen sisäiset liikenneväylät, pysäköinti- ja virkistysalueet. Lisärakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai asemakaavaan. Asuntoaluetta reunustaa lännessä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) keskellään kaakko-luode –suuntainen lentokentän lentomelualue (me-1). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



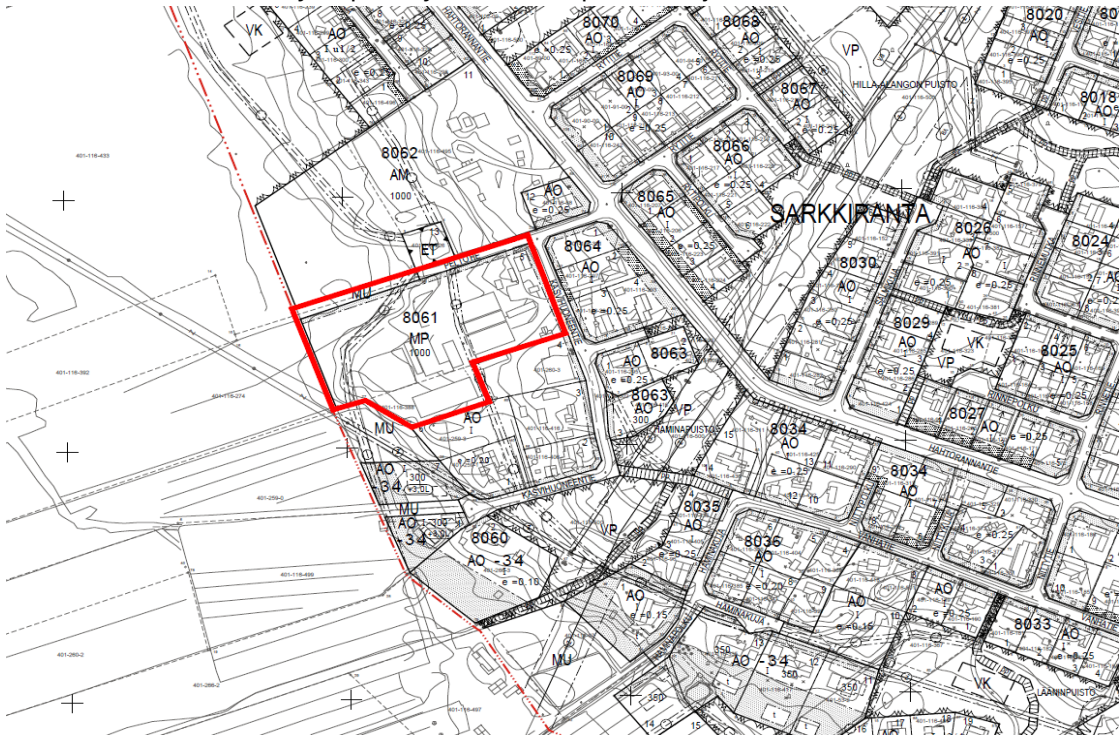
Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 25.8.2006).
Kasvihuoneentien kaavamuuotosalue on merkitty keltaisella nuolella.

Suunnittelualueella on voimassa Kempeleen asemakaava Sarkkirannan tilastoalueelle (102) ja Sarkkirannan pienalueelle (008).

Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on 25.7.1974 hyväksytty rakennuskaava nro 17. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008 (Dnro/Anro 198/60/602/2006, kvalt 22.9.2008, lv 4.11.2008).

Rakennuskaavassa kauppapuutarhalle varattu alue oli osoitettu asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueeksi (AV). Rakennuskaavaa oli tarvetta täydentää mm. viherverkon osalta, saada kunnan omistamalle alueelle myytäviä tontteja ja saattaa kaava toteutuneen rakentamisen mukaiseksi: rivitalokorttelia Kasvihuoneentien varrella oli osoitettu poikkeusluvin omakotirakentamiseen. Nykyisessä asemakaavassa alue kattaa Puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP) osoitetun tontin 5 korttelista 8061. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on esitetty kerrosneliömetreinä (1000). Samassa korttelissa tontit 1-4 ja 6-7 ovat yksikerroksisten erillispientalotonttien aluetta (AO), joiden rakennusoikeus on esitetty tehokkuuslukuna eli kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan ($e=0.20$).¹⁾ Korttelia reunustaa Peltotie ja Kasvihuoneentie sekä kolme MU-alueita (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).

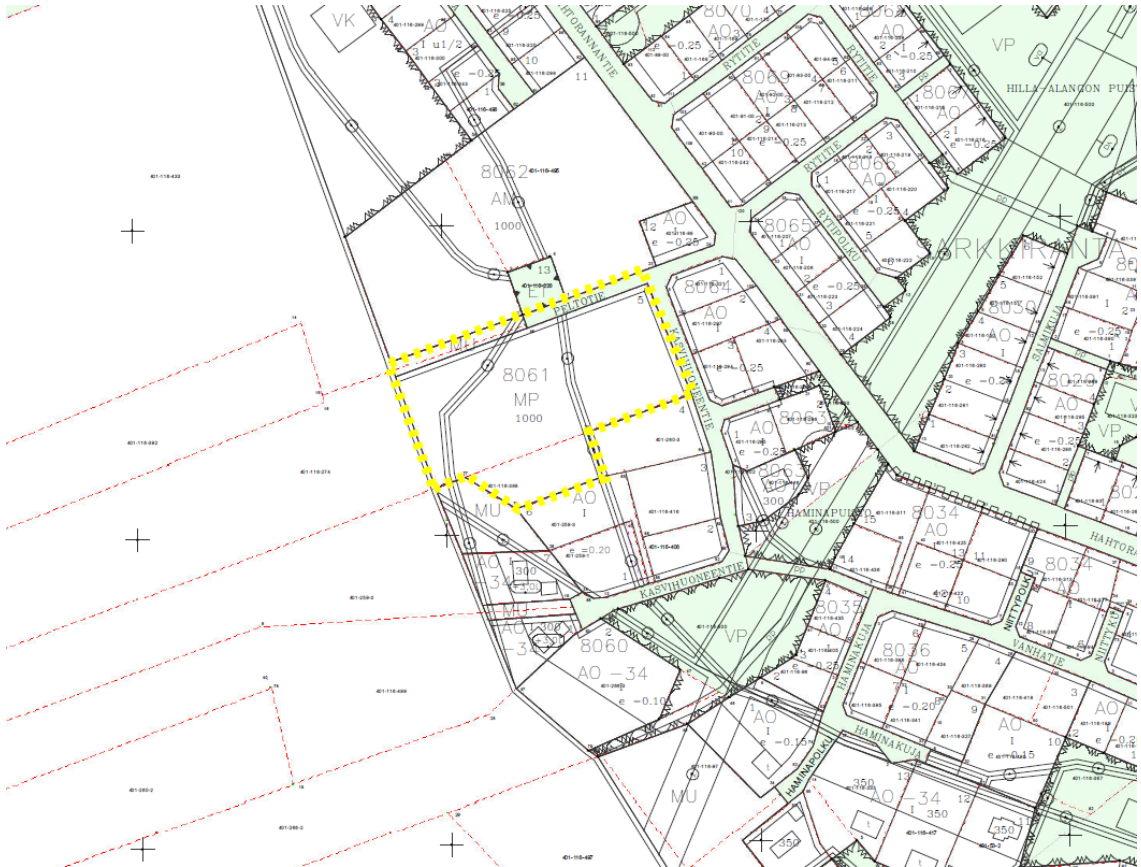
¹⁾ Rakennusoikeutta ei vanhassa rakennuskaavassa ollut jaettu käyttötarkoitusten kesken, ja asemakaavassa oli vain yksi pääkäyttötarkoitus: puutarha- ja kasvihuonealue.



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta yhtenäisellä punaisella pistekatkoviivalla ja voimassaolevan asemakaavan raja punaisella pistekatkoviivalla.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on noin 1.6 hehtaarin suuruinen. Se koostuu kahdesta tilasta Sivulasta 244-401-116-388 (2191 m²) ja Wäliahosta 244-401-116-274, jonka 2-palstasta 13 407 m² osuu muutettavan asemakaavan alueelle. Kiinteistöt ovat kaavoitushetkellä yksityisen maanomistajan omistuksessa. Vanhat rakennuspaikat jäävät perikunnalle ja uuteen käyttötarkoitukseen kaavoitettava alue siirtyy Kempeleen kunnan omistukseen x.x.2018 laaditun kauppakirjan esisopimuksen mukaisesti. Maanomistuskartta on esitetty alla, kunnan omistus on osoitettu vihreällä värillä.



Ote Kempeleen kunnan kiinteistöraja- ja ajantasakaavakuvasta / FactaMap – paikkatietohjelman aineistoa (tilanne 7.8.2018).

4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, sillä suunnittelualue on vanhaa osittain rakentunutta asemakaava-aluetta. Suunnittelualueelle on teetetty luontoselvitys 2.7.2014. Alueella olevia teknisiä verkostoja on tarkasteltu ja sille on laadittu alustavia kaavarunkoja. Lisäksi korttelissa sijaitsevien Kempeleen kulttuuriympäristöohjelmaan kuuluvien vanhojen rakennusten rakennushistoriallinen arvo on selvitetty Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kempeleen kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa nykyisen ja suunnitellun käytön mukaiseksi.

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 tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 24.9.2018
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä 3.10. ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä loka-marraskuussa 2018 (3.10. – 2.11.)

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

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo loka-marraskuussa 2018 (3.10. – 2.11.)
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely marraskuussa 2018, Kempeleen kunnanhallitus 19.11.2018

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

- Kunnanhallitus 19.11.2018, kuulutus lehdessä 28.11.2018 ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo (28.11. - 4.1.2019)
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely tammikuussa 2019, Kempeleen kunnanhallitus x.x.2019
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- Tammikuu-helmikuu 2018, kunnanhallitus x.x.2019, Kempeleen kunnanvaltuusto x.x.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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Lähtökohtana asemakaavamuutoksen vaikutusten tarkastelussa on voimassa oleva asemakaavassa esitetyt tavoitteet sekä kunnan hallussa olevat valmiit paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavamuutoksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

8. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. "Osalliset".

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluja tai työpalavereja.

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: Vihikari 10, 2.krs, 90440 Kempele

Kaavaprosessin nähtävillä olo: Kunnantalo, Asemantie 1, 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 8061, Kasvihuoneentie 2](#)