

Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005

Yleisötilaisuus 6.6.2023



KEMPELE

Kaavahankkeen tilanne

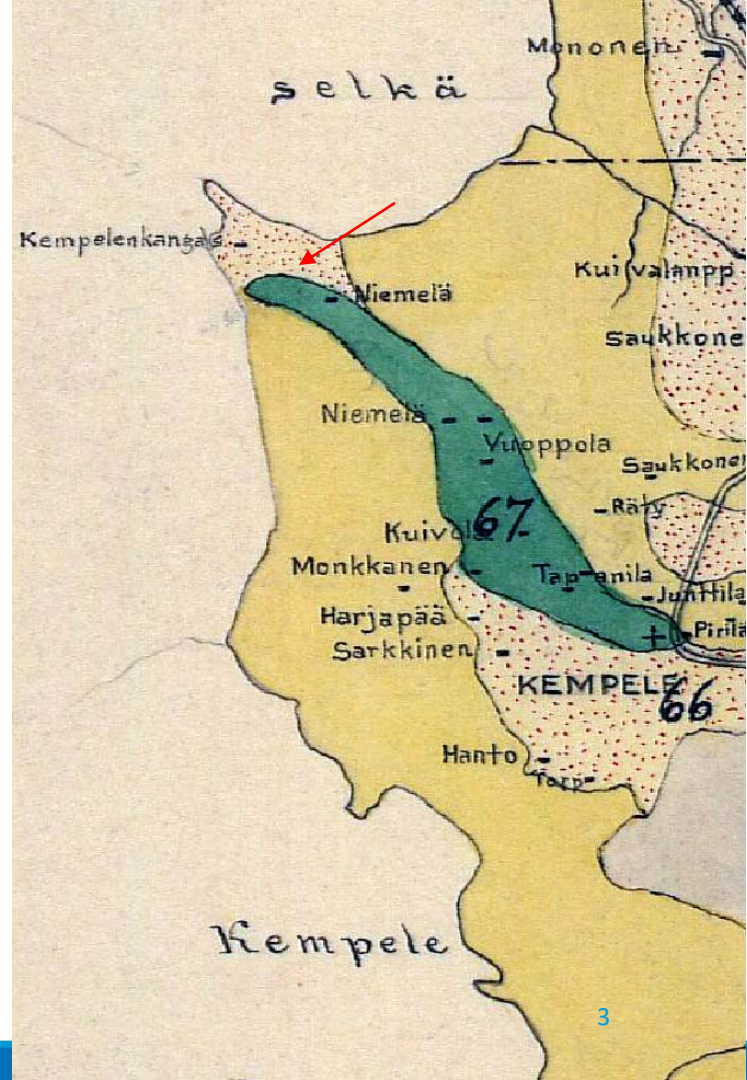
Kaavahankkeen tilanne

- Yleistä alueesta
- Suunnittelutilanne
- Kaavamuutoksen tarve
- Saatu palaute
- Kaavaprosessi



Yleistä

- 1844 pitäjäkartan mukaan alueella ollut vain muutamia taloja
- 1908 Stenbergin maaperäkartan mukaan alue sijoittuu mereen ulottuvalle, piiloharjuna esiintyvälle Kempeleenharjun osalle. Harjun alla on vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue
- Maaperä harjun kohdalla hiekkaa, lännessä hiesua, idässä hienoa hietaa
- Maannousemisrannikkoa





Yleistä

- Merenkulkua harjoitettu Vihiluodon satamasta käsin
- Maanviljelyä
- Kylätie 1700-luvulta Oulunsalosta Kempeleen kirkon kautta Ouluun
- 1946 ilmakuvassa vielä rakentamatonta Kempeleenkangasta
- Lentokenttää 30.6.1953 varten Lentokentäntie 50-luvun alussa, soranottoa hotellin alueella
- 1990-l rakentamista, 2000-l lähtien asemakaavoitusta



P-P maakuntakaava

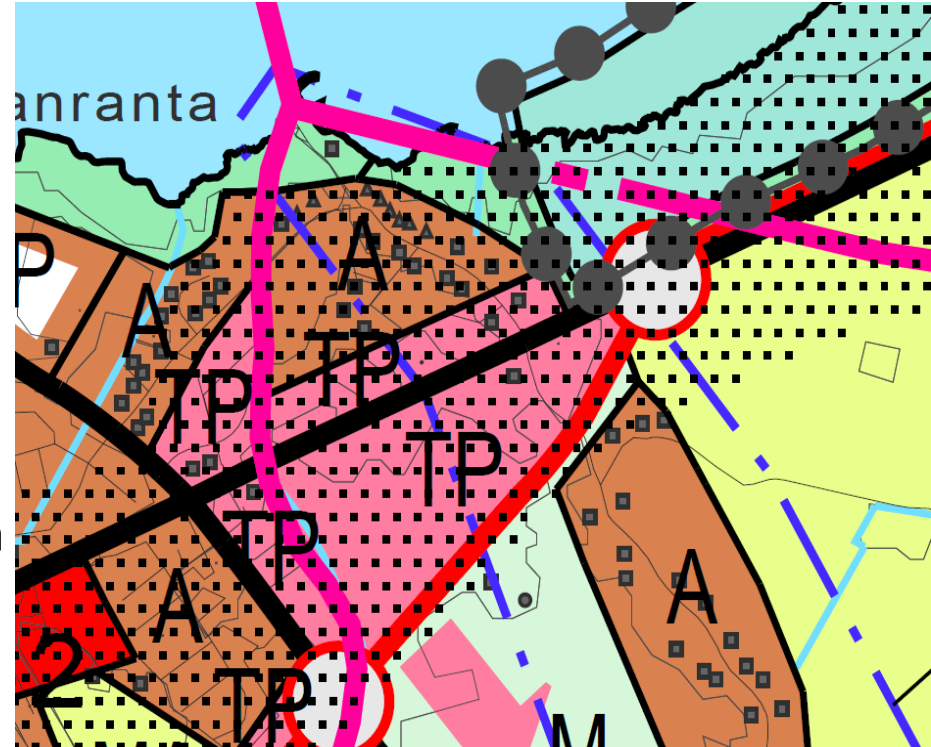
- Taajamatoimintojen aluetta A
- Oulun seudun laatukäytävää (kk-5), jossa kuntien yhteistyöllä ja tarkemmassa suunnittelussa pyritään turvaamaan vyöhykkeen kehittämisedellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan ja joukkoliikenteen palvelutasoltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden.
- Kempeleenlahden rannan viheryhteystarve-merkintä on osa kaupunkiseutuja yhdistävää ulkoilun tavoitteellista runkoreittiä.
- Rajautuu Natura 2000-alueeseen ja luonnonsuojelualueeseen.
- Lentokentäntien ohitustietä ei pidetä enää perusteltuna Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2030: Lentoliikenteen kasvu lisää enemmän painetta joukkoliikenteeseen perustuville ratkaisuille kuin ohikulkutielle.



Ote Pohjois-Pohjanmaan yhdistelmämaankuntakaavasta

Oulun seudun yleiskaava

- Oulun seudun yleiskaavan tavoitevuosi on 2020.
- Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee TP- ja A- alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla, Oulun seudun laatukäytävällä (jolla joukkoliikenteen kehittämistarve) ja rajautuu Natura 2000-alueeseen.
- Pohjavesialueen raja on päivitetty eikä se enää ulotu Lentokentäntien pohjoispuolelle.
- Ohitustie ei enää kehittämistavoite



Oulun seudun kehityskuva 2030 +

- Suunnittelualue sijaitsee seudun ydinvyöhykkeen kehittämisalueella, jota kehitetään mm. monipuolisena palvelujen, työpaikkojen ja asumisen alueena
- Sijainti Lentokentäntien läheisyydessä, joka on
 - joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja palvelujen kehittämisaluetta
 - osa pyöräilyn pääreittiverkostoa
 - seudullisesti merkittävä hanke väyläverkon kehittämisen kannalta
- Yhtenä kehityskuvan kärkihankkeena on **kestävän ja houkuttelevan yhdyskuntarakenteen edistäminen.**



KEMPELE



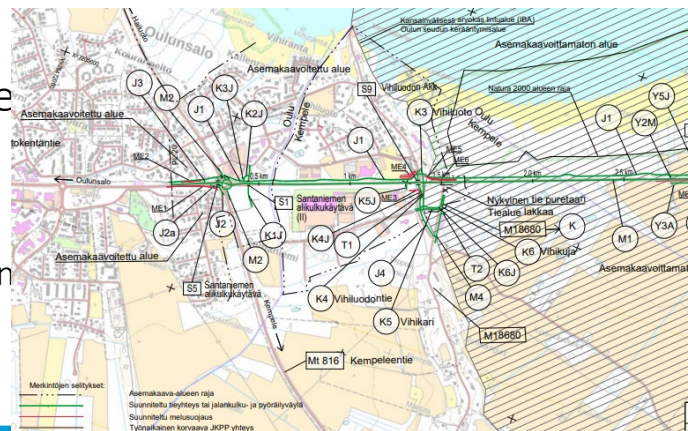
Tavoitteena on parantaa Lentokentäntien liikenteen sujuvuutta, tasoliittymien toimivuutta ja turvallisuutta sekä Oulun lentoaseman, Hailuodontien ja työmatkaliikenteen toimintavarmuutta ja matka-aikojen ennustettavuutta. Suunnitelma parantaa myös osaltaan Oulun ja Kempeleen maankäytön kehittämisedellytyksiä. Melunsuojajastoimenpiteet vähentävät liikenteen aiheuttamia meluhaittoja asutukselle.

Lentokentäntien kehittäminen

- Mt815 lentokentäntien kehittämisselvitys välillä Hailuodontie (Mt 816) – Pohjantie (Vt 4), ELY-keskus raportteja 28/2017:
 - Kehittämissuunnitelman mukaan nelikaistaisen, kiertoliittymillä parannetun Lentokentäntien kapasiteetti riittää hyvin välittämään vuodelle 2030 ennustettua selvästi suuremmat liikennemäärät tien ruuhkautumatta ja parannettavat tasoliittymät välittävät hyvin vuodelle 2030 ennustettua suuremmat huipputuntiliikennemäärät.
- Mt 815 Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4) - Hailuodontie (mt 816), Oulu, Kempele
<https://vayla.fi/mt-815-lentokentantien-parantaminen>
 - Rakennussuunnitelma on valmistunut kesäkuussa 2022. Hankkeen kustannusarvio on noin 31,7 milj. euroa (alv 0 %) (MAKU=130; 2015=100). Hankkeella ei ole vielä rahoitusta rakentamiseen.



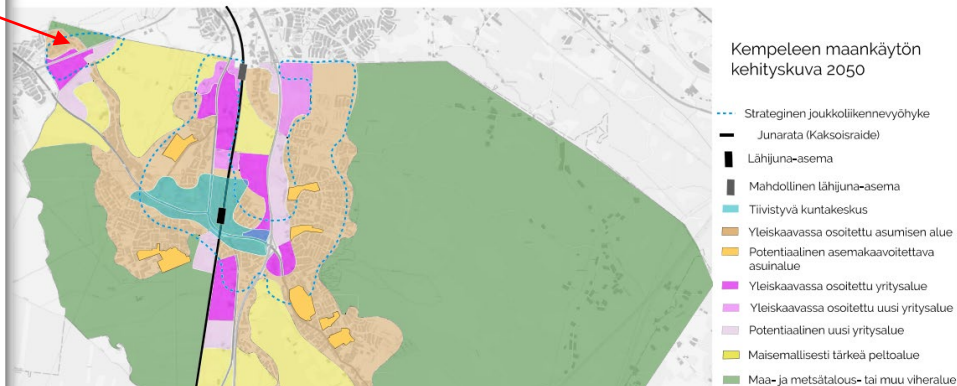
KEMPELE



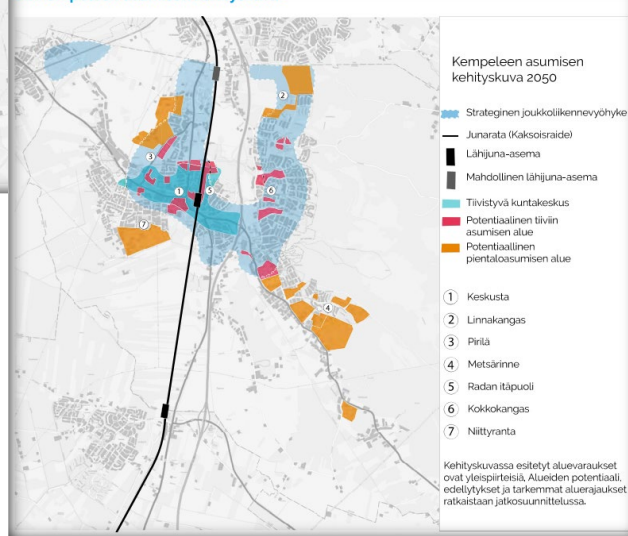
Kunnan strategiat

- Kempele-sopimuksen tavoitteena kestävä kasvu ja riittävä monipuolinen tonttitarjonta
- Sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä, jolle kestävä kasvun mukaisesti pyritään suuntaamaan > 80 % asuntotuotannosta
- **Maankäytön toteutusohjelmassa** voidaan tarkastella palvelutarpeet huomioiva hankkeen toteutusaikataulu. Hanke vastaa kahden vuoden kerrostalotuotantoa
- **Maankäytön kehityskuvassa 2050** ei ole tunnistettu kehittyväksi tai potentiaalliseksi uudeksi asuinalueeksi/tiivistyväksi asuinalueeksi
- **Maapoliittisen ohjelman** mukaan kyseessä EXIT-hanke toimijan näkökulmasta

6.1 Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, yhteenvetokartta



8.1 Kempeleen asumisen kehityskuva



Kaavamuutoksen tarve

- Kaavoitusaloite 17.9.2020 korttelin 23005 käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön
- Vajaakäyttöisiä tontteja valmiin kunnallistekniikan ääressä
- Asemakaavan toteutumattomuus ja alueen runsaat maankäyttöpäätökset indikoivat ajantasaistamisen tarvetta
- MRL 51 §: *Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.*



Alkupohdinnat

- Vihiluodon asuin- ja työpaikka-alueen kupeessa
- Lähipalvelut haetaan Oulunsalosta, Kaakkurista ja Oulusta
- Viherpalvelut hyvät, Natura-alue lähellä
 - Kempeleenlahti on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi lintuvedeksi. Alueen luontotyytit muodostavat edustavan maankohoamisrannikon sukkessiosarjan; tyypillistä alueelle ovat etenkin kosteat ja luhtaiset kasvillisuustyypit.
- Kerrostalorakentamisen vaikutukset varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoon eivät ole merkittävät. Mikäli alueelle toteutuisi esitetty 7500 kem kerrostaloasumista, se tarkoittaisi noin 165 uutta asukasta
 - Vihiluodon asukaskanta kasvaisi huomattavasti (nyt noin 250 asukasta)
 - Laskennallisesti se tarkoittaisi, että hanke toisi 9 kpl 0-6 vuotiasta ja 10 kpl 7-15 vuotiasta
- Mahdollistaisi uniikkia kerrostalorakentamista
- Maanomistaja ei näe kasvavaa potentiaalia hotellialueelle eikä realistisia vaihtoehtoja muuhun toteuttamiseen kuin 7000-9000 km² asuinkerrostalorakentamiseen, minimi 7000 km²
- Lähialueen asukkaat näkevät pientaloasumisen alueena
- Arkkitehtiopiskelijoiden asemakaavasunnittelun työt ideoivat alueen maankäyttöä

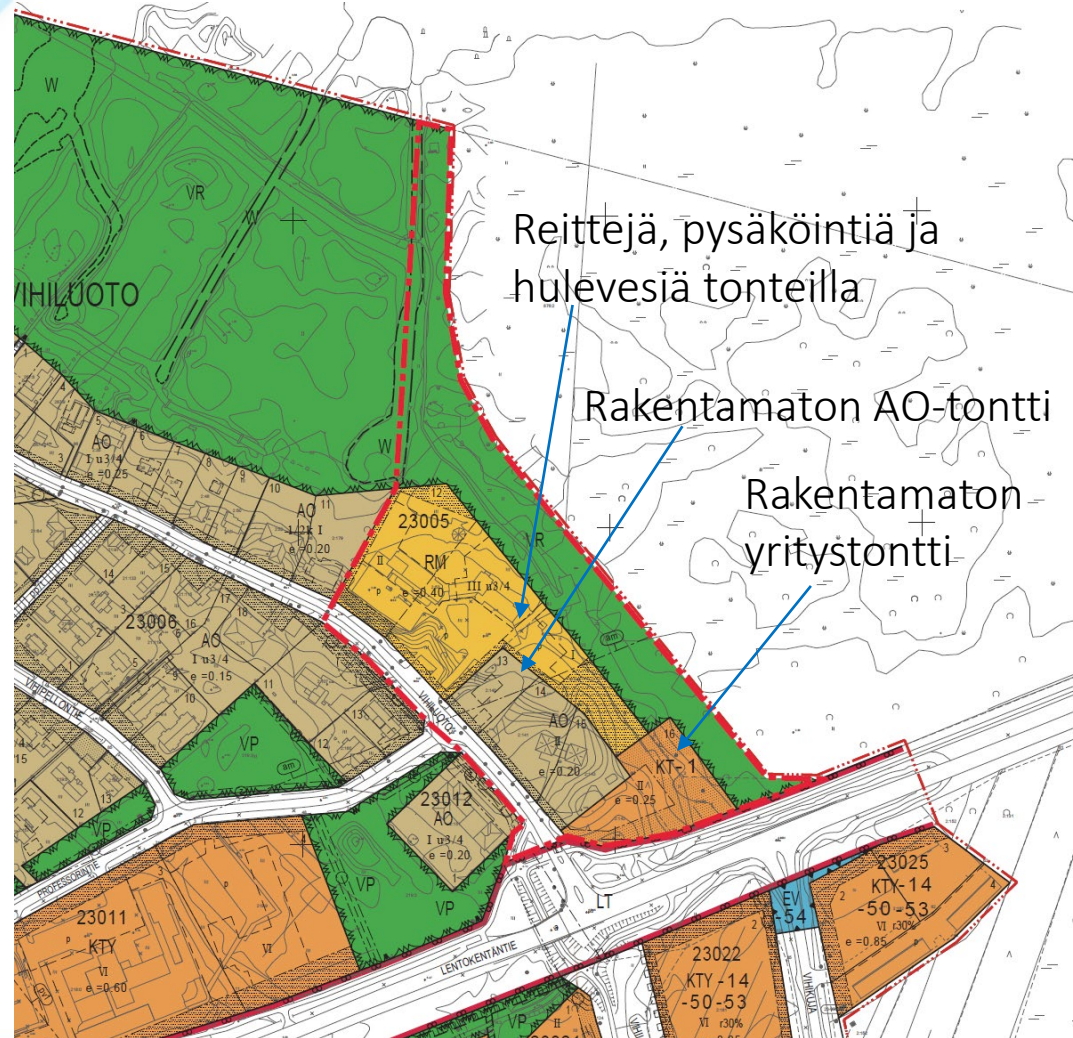
Arkkitehtipiskelijoiden kurssityöt
ideoivat alueen maankäyttöä
kaavamuutosaluetta laajemmin



- 1.9.2020 valtuustoseminaari + yleisötilaisuus Vihiluodon hotellialueen tulevaisuudesta
- 17.9.2020 virallinen kaavoitusaloite korttelin 23005 muuttamiseksi asuinkäyttöön
- 11.5.2021 elinvoimavaliokunnassa kaavoitusaloitteen käsittely
- Ohjauksen mukaisesti laadittu maanomistajakysely lähialueen maanomistajille (2/2022)
- 12.4.2022 elinvoimavaliokunnassa kaavakorvaustason asettaminen, nykyisen ja tulevan maanarvon määrittely ja kaavoitukseen ryhtyminen
- 10.10.2022 Aiesopimusluonnos ja kaavoituksen käynnistäminen
- 2.11., 8.-9.11.2022 valiokuntakierros: Kaavoitukseen ryhtyminen ja kaavakorvaustaso
- Khall 29.11.2022 Aiesopimuksen hyväksyminen ja kaavoituksen käynnistäminen sekä OAS:n nähtäville asettaminen
- 8.12.2022 Kaavoitus kuulutettu vireille ja OAS asetettu nähtäville 8.12.2022-13.1.2023
- 17.1.-7.2.2023 Valiokuntakierros
- 6.6.2023 Yleisötilaisuus

Tavoitteet

- Tavoitteena tutkia RM-tontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen
- Rakennusoikeuden nosto nykyisestä 5362 kem 7000-9000 kem
- Tutkitaan ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja pysäköinnin tarve
- Lisäksi tutkitaan korttelin 23005 tonttien 13-16 ajantasaisuus
- Tarkoituksena tiivistää yhdyskuntarakennetta ja osoittaa lisää asumista joukkoliikennevyöhykkeelle



- 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-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry, Kempeleen jakokunta, Vihiluodon kyläyhdistys ry)
 - Kempeleen kunnan valiokunnat
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Oulun kaupunki
 - Oulun seudun ympäristötoimi
 - Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
 - Kempeleen Vesihuolto Oy
 - Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
 - Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
 - Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy

Saapuneet lausunnot 1/2

Viranomaiset ja verkkotoimijat



- **POP-ELY:**
 - Suunnittelussa tulee huomioida Lentokentäntien liikennemelu.
 - Kaavan vaikutusalue ulottuu Kempeleenlahden luonnonsuojelualueelle ja Natura-alueelle. Kaavassa on syytä huomioida perusteena olevien luontotyyppien ja lajien suojelun turvaaminen. Vaikutukset Natura-alueen suojelun perusteisiin ja perustettuihin luonnonsuojelualueisiin on arvioitava.
 - Tulvariskien huomioiminen.
- **Oulun kaupungin kaavoitus:** Hankkeen mahdollisia vaikutuksia suojelualueeseen on hyvä tuoda hankkeen edetessä esille.
- **P-P museo:**
 - Arkeologia: [...] suunnittelualue ei ole maastoltaan tai topografialtaan potentiaalista aluetta uusille arkeologisen kulttuuriperinnön kohteille. Tätä kaavaa varten arkeologiset selvitykset ovat siten riittäviä.
 - Rakennettu kulttuuriympäristö: Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisemia. On kuitenkin hyvä huomioida arvokkaan luontoympäristön maisemavaikutukset ja niitä arvioidaan mm. havainnekuvin ja varjoanalyysin.

Saapuneet lausunnot 2/2

Viranomaiset ja verkkotoimijat

- **Kempeleen Vesihuolto:** Varauduttava jäteveden kiinteistökohtaiseen pumppaukseen tonteilla, joissa rakennusten sokkelikorot ovat Vihiluototien tasausviivan alapuolella. Runkovesijohdolle aluevaraus.
- **Oulun seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojeluyksikkö:** Ei lausuttavaa.
- **Suomen erillisverkot, Digita, Telia:** Ei lausuttavaa.
- **Käpy-auditointi:**
 - Tiiviin asumisen sijainti ei ole optimaalinen palveluihin nähden. Sijainti ei edistä kävelyä ja pyöräilyä. Pyöräily-yhteys Kaakkuriin ei ole viihtyisä.
 - Hyvät joukkoliikenneyhteydet Oulunsalon ja Oulun välille. Mutta Lentokentäntien sujuvuus houkuttelee henkilöautoilua.
 - Vihiluodontie koulutie.
 - Jatkosuunnittelussa huolehdyttävä virkistysalueelle hyvät yhteydet eri liikkumismuodoilla ja eri suunnista. Pysäköintimahdollisuudet autoille ja pyörille.

Saapuneet mielipiteet 1/2

- **Osalliset**
 - 14 kpl yksittäistä mielipidettä ja 1 kpl 112 allekirjoittajan mielipide (ei-kempeleläisiä 42 kpl)
 - Lisäksi kuulemisajan jälkeen saapunut joitakin yksittäisiä hanketta vastustavia kannanottoja
- **Vastustetaan**
 - Kerrostalorakentamista
 - Rakennusoikeuden nostoa
- **Esitetään huoli hankkeen**
 - Alueelle soveltumattomasta rakentamisesta, peruuttamattomista vaikutuksista
 - Ympäristöstä poikkeavasta rakentamistehokkuudesta
 - Tuomasta väestönlisäyksestä
 - Puuttuvista palveluista
 - Vaikutuksista alueen arvoon
 - Liikenteellisistä vaikutuksista
 - Vaikutuksista vaaralliseen koulutiehen
 - Luonto-, linnusto- ja maisemavaikutuksista
 - Rakentamisen aikaisesta melu- ja värinähaitasta



Saapuneet mielipiteet 2/2

- Esitetään, miten aluetta voisi kehittää
 - I-II-kerroksisena rivitalo- tai luhtitalojen ja erillispientalojen alueena, matalana II-kerroksisena pientaloalueena (4 mielipidettä + laaja kannanotto)
 - Max. III-kerroksisena (1 mielipide)
 - Käyttötarkoituksen muututtua, rakennusoikeuden määrää tulisi tarkastella (1 mielipide)
 - Nykyisen kaavamerkinnän mukaisesti (1 mielipide)
 - Vihiluodon kyläyhdistys ei jättänyt mielipidettä
-
- Saapuneesta palautteesta ja hankkeen edellytyksistä on keskusteltu sopimuskumppaneiden kanssa sekä valiokunnissa

Valiokuntien ohjaukset

- **Yhteisöllisyysvaliokunta (17.1.2023):**

Valiokunta ei näe aluetta kerrostalorakentamiseen soveltuvana ja **toivoo kanssakäymistä jatkettavan alueen asukkaiden kanssa**. Jatkovaihtoehtojen kartoittamista tulisi jatkaa saatujen palautteiden perusteella. Valiokunta näkee, että alue soveltuu korkeintaan pienkerrostalorakentamiseen (enintään kolme kerrosta). Valiokunta myös ohjaa tekemään selvityksen rakennusten maisemallisesta ja ympäristöllisestä soveltuvuudesta Vihiluodon alueelle.

- **Elinvoimavaliokunta (24.1.2023):**

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että OAS-vaiheessa saapunut palaute otetaan huomioon ja jatketaan kaavahankkeeseen kuuluvia selvityksiä sekä järjestetään **asukaskuuleminen suunnitelmista** tarkempaa palautetta varten.

- **Resurssivaliokunta (7.2.2023):**

Resurssivaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja **alueen asukkaiden kanssa yhteistyössä**. Resurssivaliokunta esittää, että **kunnan kaavoitus järjestää Vihiluodon alueen asukkaille tilaisuuden, jossa asukkaiden huolenaiheisiin ja kysymyksiin vastattaisiin asemakaavamuutokseen liittyen**.

- **Palveluvaliokunta (7.2.2023):**

Palveluvaliokunta ohjaa, että kaavahanketta viedään eteenpäin. Asiassa tulee tehdä riittävästi selvityksiä ennen päätöksen tekoa: mm. liikennejärjestelyt, **asukkaiden kuulemistilaisuus**, Natura-alueen rajoitteet, luonto- ja linnust selvitys, Vihiluodon hulevesiselvitys sekä mahdolliset merenpinnan nousemisen aiheuttamat ongelmat ym. tarvittavat selvitykset.

Kaavaprosessi

Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitusvaihe	Käynnistämispäätös khall (29.11.2022 § 363) kuulutus 8.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtävillä 30 päiväksi 8.12.2022-13.1.2023	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta. Yleisötilaisuus 6.6.2023.
Valmisteluvaihe	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu tai työpalavereita. Mahdollinen yleisötilaisuus.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi.	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL 65 § ja MRA 27 §)
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto- oikeuteen (MRL 188 §)

Nyt tämä vaihe

Useita tilaisuuksia vaikuttaa!



Valitusoikeus

- MRL 191 §: ... kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta...kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.
- Kuntalaki 137 §: ...kunnallisvalituksen saa tehdä se, *johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.*
- MRL 191 §: Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, **viranomaisella** on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös **maakunnan liitolla ja kunnalla**, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia. Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on **rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa** toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Muistio

- Tilaisuuden esitysdia ja sekä tilaisuudesta laadittu muistio lisätään kaavahankkeen nettisivuille: <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet/metsarinteen-asuinalueen-laajennus.html>
- Syksyllä kaavaprosessi etenee ja kaavarunko tarkentuu. Kaavaprosessin eteneminen riippuu myös kaavoituksen rekrytointien onnistumisesta.
- Kaavas suunnittelu ja selvitykset tilaukseen

Kiitos!



Kempeleen kunta | PL 12, 90441 Kempele | puh. (08) 5587 2200 | www.kempele.fi