

Vihiluodon kaavoituksen yleisötilaisuuden keskustelumuistio

Aika:	Torstaina 6.2.2025 klo 17-18.40
Paikka:	Kempele 1 ja Kempele 2, Vihikari 10
Läsnä:	14 kuulijaa sekä Iikka Ranta, arkkitehti, kaavakonsultti / Sweco Finland Oy Meea Sourander, vs. asemakaava-arkkitehti, tilaisuuden alustus / Kempeleen kunta, Kaija Muraja, kaavoituspäällikkö, muistion laatija / Kempeleen kunta
Liitteet:	Liite 1. Kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuuden alustus 6.2.2025 / Kempeleen kunta Liite 2. Kaavaluonnoksen esittely / Sweco Finland Oy

1. Tilaisuuden avaus

Meea Sourander avaa tilaisuuden ja esittelee paikallaolijat.

2. Asemakaavahankkeen tilanne

Meea Sourander käy läpi asemakaavahankkeen taustaa, siitä saatua palautetta ja suunnittelutilannetta (Liite 1). Iikka Ranta esittelee tontille tehtyjä selvityksiä ja niiden pohjalta laadittua asemakaavaluonnosta (Liite 2).

3. Keskustelua ja kommentointia

Palaute

Miten saatua palautetta on hyödynnetty?

→ Palaute on vaikuttanut kaavaluonnoksen pohjana olleen vaihtoehdon 2 valintaan ja sen muokkaukseen kaavaluonnokseksi. Pientalot nähtiin kerrostaloja parempana Vihiluoto-kadun varressa, kerrostalojen kerroslukua madallettu palautteen perusteella jne.

Onko palaute tuotu päättäjien tietoon?

→ Päättäjät ovat hyvin tietoisia hankkeesta. Palaute on esitelty yhteisöllisyys-, elinvoima-, resurssi- ja palveluvaliokunnassa (eli käytännössä koko valtuustolle, Kaijan huomautus) 8.10.-15.10.2024

→ Palaute on esitelty luonnoksen nähtäville asettaneessa kunnanhallituksessa 13.1.2025 § 6: [Kempeleen asemakaavan muutos / Vihiluoto, kortteli 23005 / Luonnosvaiheen kuuleminen | Kempele](#)

Vaihtoehdot

Eikö vaihtoehto 1 olisi ollut parempi?

→ Palautteessa korostui yksimielisyys siitä, etteivät kerrostalot sovi kadun varteen.

Eikö tutkittu pelkästään pientalojen vaihtoehtoa?

→ Pientalovaihtoehto ei ollut rakennusliikkeelle kannattava vaihtoehto.

Asukasmäärä

Kaava-aineiston mukaan arvioitu asukasmäärä tuntuu pieneltä, ovatko huoneistot pikkuyksiöitä?

- Eivät ole. Laskennalliset arviot on saatu Kempeleen kunnasta ja perustuvat asuntotyyppikohtaisiin mitoituslukuihin.
 - Mitoitusluvut perustuvat keskiarvoihin Kempeleen toteumista. Ks. [asunto-ohjelma-2020-2025 kvalt 1-9-2020 -c2-a746 valmis.pdf](#) (s.7, s.18, taulukko 4)
 - Asuntomäärät perustuvat viitesuunnitelmaan, jonka mukaan kadun varteen sijoittuu seitsemän 160 k-m2 omakotitaloasuntoa (1200 k-m2) ja kerrostaloihin noin 75-105 kerrostaloasuntoa (5800 k-m2).
 - Asukasmäärän lisäys: Asunto-ohjelman asuntotyyppikohtaisten mitoituslukujen perusteella väkiluvun lisäys olisi pientaloissa 7 asuntoa x 3,6 as/asunto ja kerrostaloissa 75-105 asuntoa x 1,5 as/asunto eli yhteensä kaavaselostuksessa mainittu noin 140-180 asukasta.

Rakennettavuus

Kaavahankkeen nettisivulta puuttuivat rakennettavuusselvityksen karttaliitteet.

- Selvityksen liitteet lisätään nettisivuille.

Kaava ohjaa raskaan kerrostalorakentamisen huonolle pohjamaalle, joka on varmuudella paalutettavaa aluetta. Monisakaraiset rakennukset vaativat liikuntasauvoja ja sittenkin ovat vaurioherkkiä.

- Mikään rakennusala ei sijoitu rakennettavuudeltaan heikoimmille maille. Kortteli kuuluu vielä Kempeleharjun alueeseen. Rakentaja tietää riskinsä. Rakentamislupavaiheessa edellytetään tarkempia pohjatutkimuksia. Kaavoituksessa ei oteta kantaa paalutuksiin tai määrätä perustamistapaa.

Eikö kerrostaloja voi tehdä ilman paalutusta?

- Toki pyritään aina kaavoittamaan hyville maille, mutta aina ei ole valinnanvaraa.

Liikenne

Liikenneselvityksen tuloksia kritisoidaan. Puoli 8 hirveästi liikennettä ja vaaratilanteita, jonoa Professorintielle asti. Hailuodon pengertietä rakentavalla raskaan liikenteen sora-autot ajavat kovaa vauhtia ja päin punaisia.

- Liikenneselvitys perustuu teoreettiseen malliin, jonka mukaan uuden maankäytön tuoma liikenteen lisäys on vähäinen.
- Lentokentätien parantaminen tulee tuomaan helpotusta ajan kanssa.
- Palautteen perusteella ongelmana olisi erityisesti pyöräliikenne tasoyliityksen kohdalla.
- ELY-keskuksen terveiset liikennevalotyöryhmästä: Liikennevalojen asiantuntijakonsultti ottaa Vihiluodon liittymäparin valo-ohjauksen muutostarkastelun työn alle. Kovin suuret nuo liikennemäärät eivät ole verrattuna Lentokentätien muuhun liikenteeseen, mutta tarkastellaan, onko ohjelmallisesti mahdollista säätää ohjauksia paremmin toimiviksi.

Kannattaisiko liikennemäärää laskea oikeasti eikä käyttää teoreettisia lukuja?

- Nykyiset liikennemäärät perustuvat kyllä todellisiin liikennelaskentoihin, mutta uuden rakentamisen aiheuttamat liikennemäärät ovat laskennallisia arvioita.

Voisiko kunta kysyä viranomaisilta arvion Lentokentätien leventämisen aikatauluun ja laittaa kaavahankesivulle?

- Voidaan kysyä ELY-keskukselta.
- MAL-sopimuksessa 2024-2031 [Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset -MAL | Oulun seutu | Oulun kaupunki](#) Lentokentätien kehittäminen nähdään seudun elinvoimaa vahvistavana toimenpiteenä: Seudun kunnat näkevät tärkeinä kasvua ja elinvoimaa tukevin liikennehankkeina Lentokentätien ja valtatie 22 kehittämisen.
- Valtion rahoitusta tai rahoituspääöstä ei hankkeelle kuitenkaan vielä ole.

Luontoselvitys

Tarvitseeko tehdä lisää luontoselvityksiä, Natura- tai YVA-arviointeja?

- Luontoselvitysten riittävydestä saadaan viranomaisten lausunnoissa ohjausta.
- Ympäristövaikutusten arviointi (YVA) tehdään, jos hankkeella on merkittäviä ympäristövaikutuksia. Asuinkaavalla ei ole sellaisia vaikutuksia kuin esim. tuulivoimakaavoilla
vrt. YVA-laki: [Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä 252/2017 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#)

Rakentamistapa ja toteutus

Missä vaiheessa rakennustapaohjetta voi kommentoida?

- Rakennustapaohje valmistuu ehdotusvaiheeseen. Myös siihen liittyviä toiveita voi antaa jo nyt luonnosvaiheessa: mitä rakennustapaan liittyviä asioita olisi tärkeää ohjata rakennustapaohjeessa.

Kommentoi näkisi puujulkisivujen sopivan alueelle.

- Kannattaa jättää palautetta.

Eikö kaavaan voi määrätä puukerrostaloja? Olisivat kevyempiä kuin betoniset. Aikaisemmin näytti varmemmalta, ettei alueella ole paalutustarvetta, mutta selvityksen perusteella reunassa on löyhiä maita.

- Kustannusten vai rakentamisaikaisen haitanko takia? Kustannuksista ja rakentamista aiheutuvista haitoista sekä niiden ehkäisystä vastaa rakentaja.

Onko tutkittu tarkemmin asuntopohjia?

- Kaavaa varten on tehty ainoastaan karkeaa massoittelua, tavoitteena läpitalon huoneistot ja näkymät merelle. Asuntopohjat ovat toteutusvaiheen asia.

Onko ikkunoiden suuntausta mietitty? Mielellään naapurit eivät haluaisi olla kerrostaloasukkaiden katseiden alla.

- Väliin on tulossa puistokaista puineen ja pensaineen.

Kysyjä ei usko puistokaistan riittävän. Voiko asiaan vaikuttaa mitenkään?

- Kaavassa rakennustapaohjeilla, rakentamisalueen muotoilulla, ikkunoiden korkeuksilla ja suuntaamisella, aitaamisella ja näkösuojilla.
- Rakentamislupavaiheessa naapurinkuulemisen yhteydessä.

Voidaanko kaavoituksella määrätä huoneistojen keskikoosta?

- Ei ole ollut tapana täällä, isommissa kaupungeissa kyllä.

Aikataulu

Kaavahankkeen aikataulu?

→ Ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen aikataulu riippuu luonnosvaiheen palautteen määrästä ja laadusta, siitä kuinka paljon luonnos tarvitsee muokkaamista ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheen jälkeen tavoitteena on viedä kaavamuutos hyväksyntäkäsittelyyn syksyllä.

Mitä kaavamuutoksen voimaantulo tarkoittaisi hotellitoiminnan jatkumiselle?

→ Yrittäjä voi jatkaa olemassa olevaa toimintaa niin kauan kuin on tarpeen, uusia rakentamislupia hotellitoiminnan kehittämiseen ei voi kuitenkaan enää saada uuden kaavan perusteella.

Onko edessä kerrostalokaavan laajentaminen edelleen Vihiluotoon päin?

→ Tällä hetkellä rakentamisen laajentaminen ei ole realistinen skenaario, koska se edellyttäisi asemakaavoitusta ohjaavien maakunta- ja yleiskaavan muuttamista sekä lahden luontoarvojen, rakennettavuuden yms. huomioimista.

4. Jatkotoimenpiteet

- Tilaisuuden esitysdiat ja tilaisuudesta laadittu muistio lisätään kaavahankkeen nettisivuille: Vihiluoto korttelin 23005 ympäristö
- Rakennettavuusselvityksen karttaliitteet lisätään nettisivuille.
- Liikennevalotarkastelun tuloksista ja Lentokentätien parantamishankkeen aikataulusta tiedotetaan.
 - o ELY-keskus on tarkastellut liikennevalo-ohjausta risteyksessä ja tullut tulokseen, että sivusuunnan liikenteelle ei toistaiseksi anneta lisävihreää, jottei pääliikennevirran kaistat tukkeutuisi entisestään. Tilannetta seurataan, ja uuden maankäytön toteutuessa voidaan tarvittaessa tehdä muutoksia ohjauksiin. Lentokentätien leventämisen aikataulusta ei ole varmuutta. Tarkemmasta aikataulusta voidaan puhua hankkeen rahoituksen varmistuttua.

Tilaisuudessa saatua palautetta käsitellään yhdessä muun luonnosvaiheen palautteen kanssa ja se otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon, kun asemakaavaluonnosta muokataan kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville vielä ennen kesää tämän valtuustokauden aikana.

5. Tilaisuuden päättäminen

Tilaisuus päätettiin noin klo 18.40

Keskustelumuistio on tehty tilaisuudessa kuultua tulkiten ja kommentit teemoittain ryhmitellen ja voi sisältää väärinymmärryksiä, asiavirheitä ja epätarkkuuksia.

Muistion vakuudeksi Kempeleessä 12.2.2025



Kaija Muraja