KEMPELE

Kempeleen asemakaavan muutos / Kokkokankaan korttelin 15127 tonttien 3 ja 4 ympäristö Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Honkanen 104 / Kokkokangas 015

Asianumero: 244Dro-2026-728

vaihepvm: 16.11.2026



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma **3**
1. Suunnittelualue **3**
2. Kaavoitusaloite **4**
3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus **4**
4. Suunnittelun lähtökohdat **4**
4.1. Suunnittelutilanne 4
4.2. Maanomistusolot 7
4.3. Nykytilanne 7
5. Selvitykset ja sopimukset **7**
5.1. Selvitykset 7
5.2. Sopimukset 8
6. Osalliset **8**
7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö **9**
8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi **10**
9. Kaavan valmistelu ja ohjaus **10**
10. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta **10**
11. Yhteystiedot ja lisätietoja **11**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu vuoden 2025 alusta voimaantulleeseen alueidenkäyttölakiin (AKL), 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



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Honkasen tilastoalueella (104) pienalueella Kokkokangas (015). Asemakaavan muutos koskee korttelia 15121, korttelin 15145 tonttia 1, korttelin 15127 tontteja 3 ja 4 sekä niihin liittyviä tori-, jalankulku-, pyöräily- ja katualueita. Suunnittelualueen koko on noin 2,0 hehtaaria. Asemakaavan muutos sijoittuu Haukkakaarron ja Tiilimestarinrinteen risteyksen läheisyyteen, jossa sijaitsee Kokkokankaan päiväkoti ja pieni päivittäistavarakauppa. Kaavamuutoksen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

2. Kaavoitusaloite

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kokkokankaan K-marketin kaavamuutos on osoitettu Kempeleen kunnan kaavoituskatsauksessa 2026.

Suunnittelualueella sijaitsevan liiketilan toimijan kanssa on käyty alustavia neuvotteluja uuden suuremman päivittäistavarakaupan rakentamista koskien. Kaavassa osoitettu liikerakentamisen alue ei sovellu nykyisellään suuremman liiketilan rakentamiseen, joten asemakaavan muutokseen on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta. Kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyen laaditaan erillinen kaavoitussopimus. Sopimusta koskevan alueen lisäksi asemakaavan muutoksella tarkastellaan suunnittelualueen tiedossa olevat muutostarpeet.

3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos / Kokkokankaan korttelin 15127 tonttien 3 ja 4 ympäristö. Kaavan työnimi on Kokkokankaan K-marketin kaavamuutos.

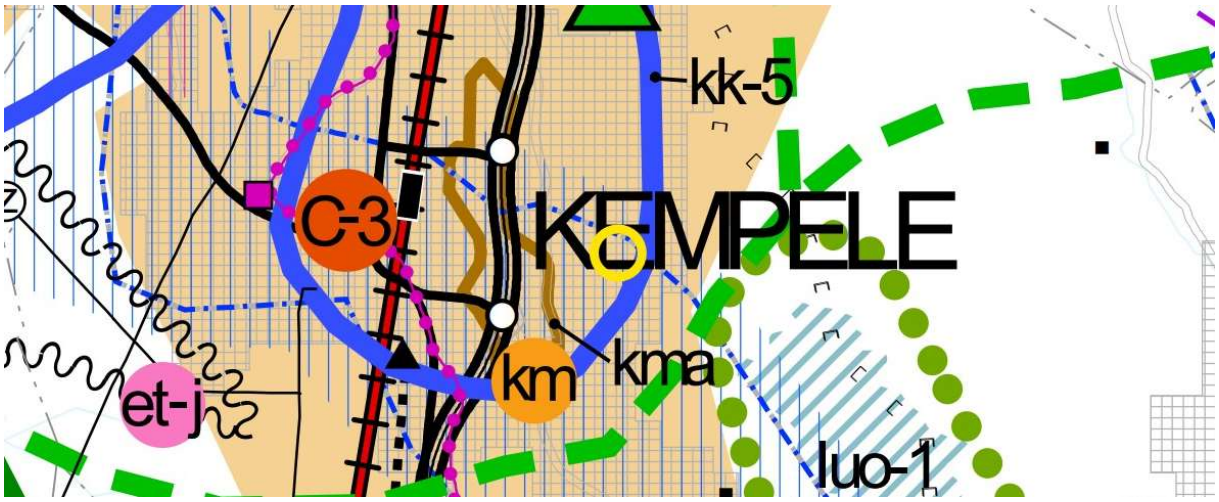
Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Kokkokankaan osa-alueella sijaitsevan kauppapaikan asemakaavaa siten, että se mahdollistaa nykyistä suuremman kaupan sijoittamisen kortteliin 15127. Lisäksi asemakaavan muutoksella tarkastellaan suunnittelualueen tiedossa olevia muutostarpeita. Kaavassa tarkastellaan tonttien käyttötarkoitukset, alueen yleiset pysäköintitarpeet ja -järjestelyt, turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä kierrätyspisteen sijoittaminen alueelle.

4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1. Suunnittelutilanne

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

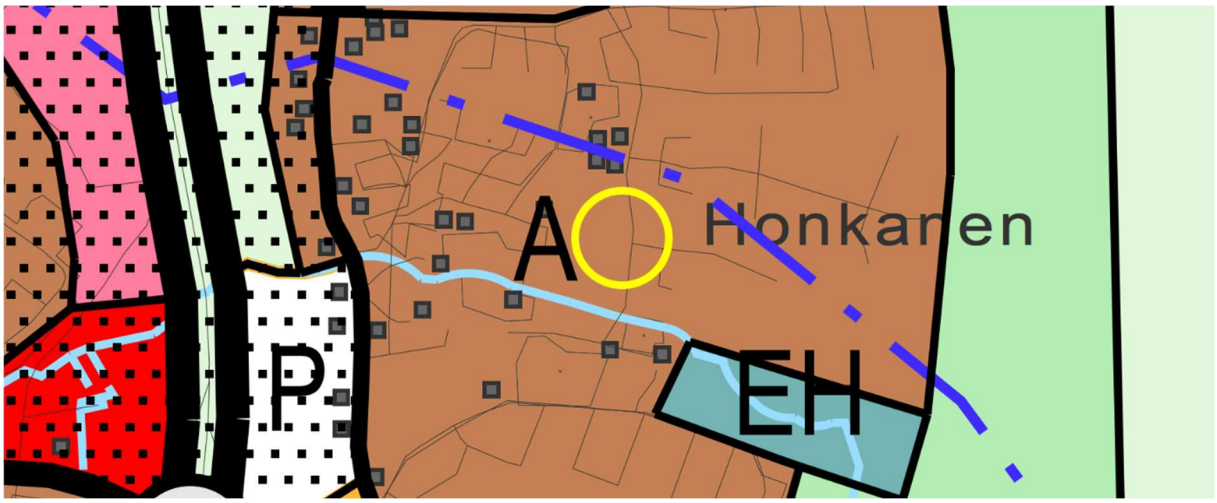
Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.6.2020 §33. Kehityskuvassa suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa osoitetulle asumisen alueelle ja strategiselle joukkoliikennevyöhykkeelle. Lisäämällä työpaikkoja ja asumista joukkoliikennevyöhykkeelle, edistetään kestävää työmatkaliikennettä.



Kuva 2 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavoitettavan alueen suuntaa antava sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

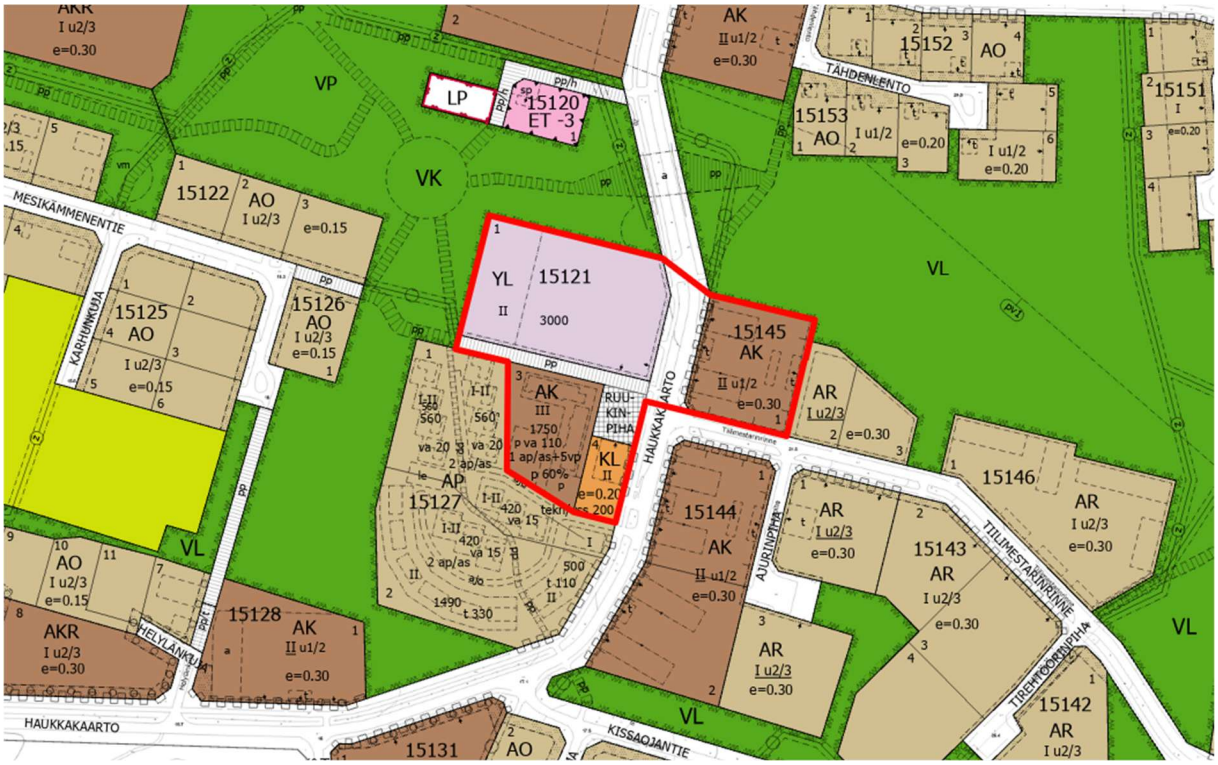
Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §, AKL 27 § 1.1.2025 alkaen) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman (6.3.2017, 2.2.2017) ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset. Neljäs Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava määrättiin tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla maakuntahallituksen kokouksessa 18.8.2025 (§ 92).

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sijaitsee Oulun seudun laatukäytävän alueella (kk-5) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk-1). Alue sijoittuu pohjavesialueelle ja tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle.



Kuva 3 Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on rajattu karttaan keltaisella ympyrällä.

Suunnittelualue sijoittuu **Oulun seudun yleiskaava 2020**:n alueelle. Oulun seudun yleiskaava 2020 on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.2.2005 ja valtioneuvostossa 8.3.2007. Suunnittelualue on yleiskaavassa asuntoaluetta (A) ja sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla Kempeleenharjun pohjavesialueella.

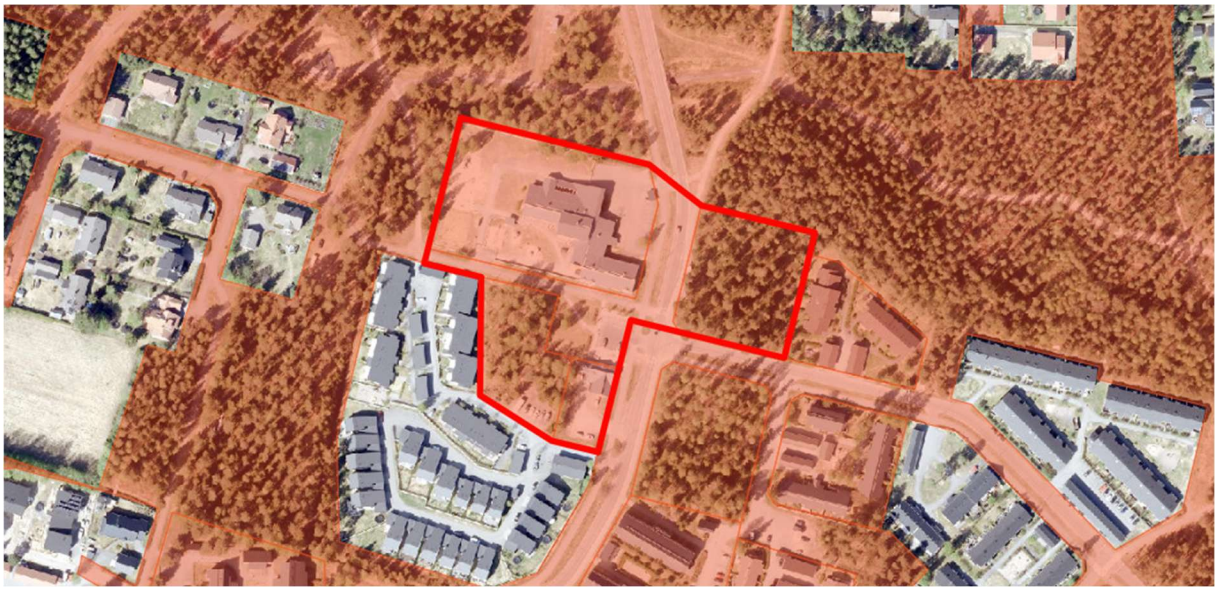


Kuva 4 Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu kahden voimassa olevan asemakaavan alueelle. **Kokkokankaan asemakaavan tekninen tarkistus (2004-448)** on hyväksytty 19.6.2006 ja saanut lainvoiman 10.8.2006. Korttelissa 15127 on voimassa **Kokkokankaan korttelin 15127 asemakaavan muutos (2006-118)**, joka on hyväksytty 2.4.2007 ja saanut lainvoiman 14.5.2007.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), liikerakennusten korttelialuetta (KL), hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YL), katuaukio/torialue, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie sekä katualuetta.

4.2. Maanomistusolot



Kuva 5 Kunnan maanomaisuus merkitty ilmakuvaan vaaleanpunaisella. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan Kempeleen kunnan omistuksessa.

4.3. Nykytilanne

Asemakaavan muutosalue on rakentunut osittain nykyisen asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueelle on toteutunut asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialue, jossa sijaitsee pieni liiketila sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Kokkokankaan päiväkoti. Asuinkerrostalotontit ovat rakentumattomia ja puustoisia. Ruukinpihan katuaukio on pysäköintikäytössä. Jalankulku-, pyöräily- ja katualueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsee kaksi linja-autopysäkkiä.

5. Selvitykset ja sopimukset

5.1. Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään jo tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, kvalt. 1.6.2020 §33
- Kempeleen kunnan hulevesiohjelman päivitys, Sweco 2026
- Kiinteistöjen hulevesiohje, Sweco 2026
- Kestävän liikkumisen suositukset, Sitowise 2020
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2026–2030, WSP 2025
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, Pöyry 2018
- Kempeleen palveluverkkoselvitys, MDI 2022
- Kempeleen kaupallinen selvitys, Ramboll 2017

Kaavahanketta varten tehdyt selvitykset:

- Kempele Kokkokangas – Luontoselvitys, Luonto-Mutaset Oy 2026

Kaavan valmistelun aikana laaditaan tarvittaessa muita suunnittelualuetta koskevia selvityksiä.

5.2. Sopimukset

Hankkeeseen liittyen alueelle tullaan laatimaan kaavoitussopimus koskien alueelle kaavoitettavaa tonttia, jolle voidaan rakentaa nykyistä suurempi kauppa. Sopimuksen mukaan tavoitteena on kaavoittaa suunnittelualueelle tontti, joka mahdollistaa noin 850 m^2 kaupan rakentamisen 300 m^2 laajentamismahdollisuudella siten että nykyinen kaupparakennus säilytetään. Asemakaavan tavoitteista on neuvoteltu alueen nykyisten toimijoiden kanssa.

6. Osalliset

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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Lapin elinvoimakeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- Oulun museo ja tiedekeskus
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Digita Oy

7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö

Tässä kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 6. Osalliset.

Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitusvaihe	Kunnanhallitus päättää kaavan valmistelun aloittamisesta ja kaava kuulutetaan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville **30 pv** ajaksi **marras-joulukuussa 2026**.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta. (AKL 63 §) Lausunnot pyydetään.
Valmisteluvaihe	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville **30 pv** ajaksi **keväällä 2027.** Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta. (AKL 62 §) Osallisilla on mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen (keväällä 2027.) Lausunnot pyydetään.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville **30 pv** ajaksi **syksyllä 2027**.	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (AKL 65 § ja MRA 27 §) Lausunnot pyydetään.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi **vuoden 2027 loppuun mennessä.**	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (AKL 188 §)

8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi



Kuva 6 ote opaskartasta, johon on merkitty suunnittelualue (punainen viiva) sekä vaikutusalue (sininen palloviiva).

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. 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.

Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Alustava vaikutusalue on esitetty kuvassa 6 sinisellä palloviivalla.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

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

10. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS on nähtävillä 25.11.2026 - 8.1.2027 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kaava-aineisto löytyy nähtävilläoloaikana Kempeleen kunnan nettisivuilta osoitteesta https://kempele.fi/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/. Nähtäville tulevat kaavat kuulutetaan kunnan nettisivuilla osoitteessa: www.kempele.fi/kuulutukset.

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Käyntiosoite: Kempeletalo, Hallituskatu 2, 90440 Kempele
Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE
Sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kaavoituksen yhteystiedot: www.kempele.fi/yhteystiedot
Sähköposti: kaavoitus@kempele.fi

Kempeleen kunta

Hallituskatu 2, 90440 Kempele
PL 12, 90441 Kempele

kempele@kempele.fi
08 5587 2200

