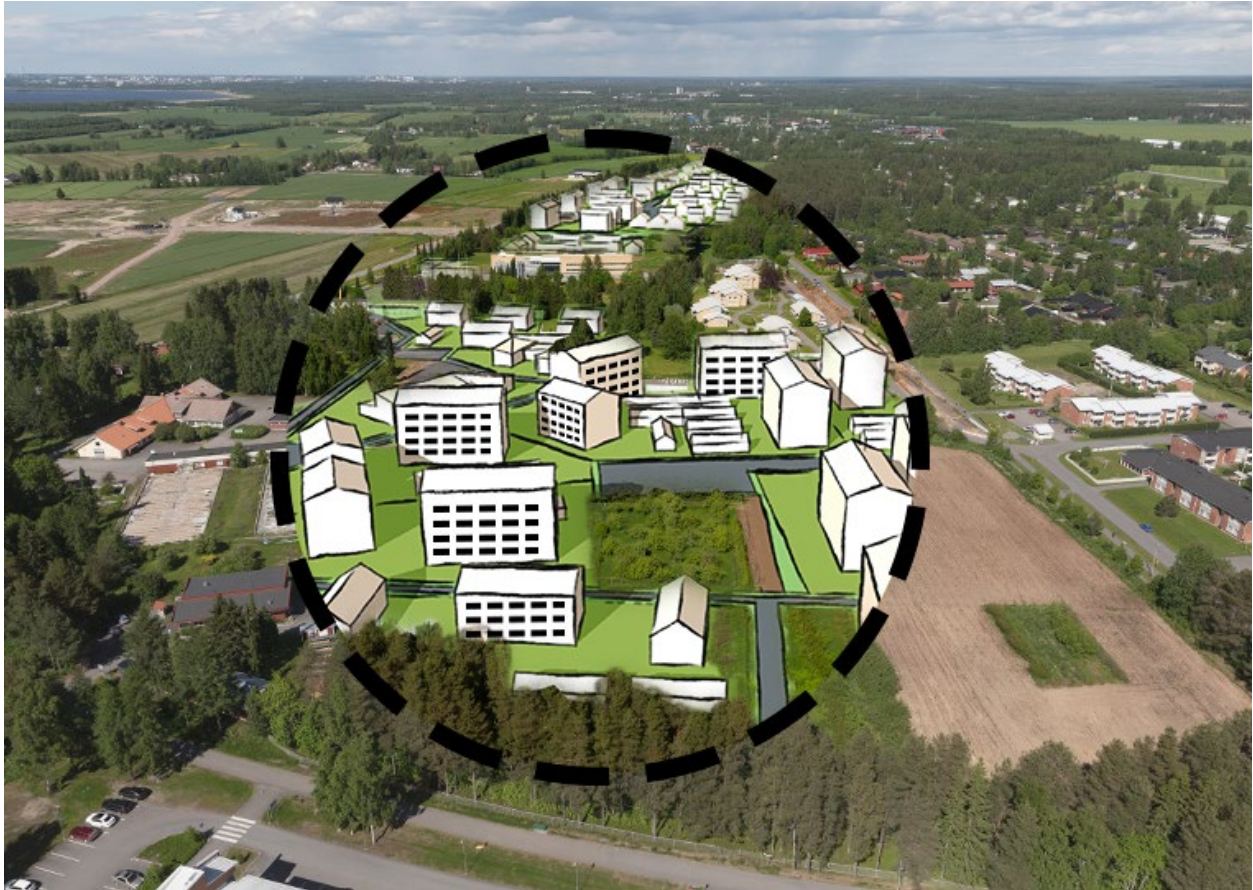


Kaavoituskatsaus 2022



Kurkistus Pirilän alueen mahdolliseen tulevaisuuteen / Suvi Jänkälä.

Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL § 7) mukaan laatia vähintään kerran vuodessa katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kempeleen kunnanhallitus hyväksyi katsauksen sisällön **12.9.2022 § xx** kokouksessaan.

Kaavoituskatsaus kertoo asukkaille heidän ympäristössään tapahtuvien muutossuunnitelmien lähtökohdista, sisällöstä, aikatauluista ja vaikutusmahdollisuuksista. Kaavoituskatsaus on osa vuoropuhelua, jota kunta käy kaavoituksen eri vaiheissa kuntalaisten, maanomistajien sekä muiden osallisten ja yhteistyötahojen kanssa. Työn alla olevista kaavoista ja niiden virallisista kuulemisista tiedotetaan lisäksi erikseen kuntatiedotteessa, sanomalehdissä, ja sähköisesti kunnan kotisivujen virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoitukseen liittyvistä asioista vastaa kunnan kaavoittaja. Lisää tietoa kaavoituksesta löytyy kaavoituksen nettisivuilta osoitteesta: www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö.

Kempeleessä asuntotonttien varausta, vuokrausta ja myyntiä hoitaa maankäyttöpäällikkö ja yritystontteja hallinnoi elinkeinojohtaja. Kempeleen tonttitarjonnan tilanne löytyy nettisivuilta kohdasta Tonttipörssi ja karttapalvelu, lisätietoa asuntotonteista löytyy kohdasta Tontit ja asuminen.

Kempeleen kunnan tekniset palvelut

Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa edistetään kunnan tasapuolista kehittämistä maanhankinnalla, kaavoituksella ja rakentamisen ohjauksella. Maankäytön, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan lisäksi teknisissä palveluissa toimivat myös ja kiinteistö- ja kunnallistekniikkapuoli (kadut, puistot, liikenne).

Tekninen johtaja:

Tuomo Perälä puh. 050 4169922

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi(at)kempele.fi

Viralliset nähtävilläolot osoitteessa:

Nähtävillä olevat kaava-asiakirjat löytyvät Kempeleen kunnan internet-sivuilta. Kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla:

<https://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset-kuulutukset/>

Kirjaamon sähköpostiosoite:

kirjaamo(at)kempele.fi

Kempeleen kunnan postiosoite:

PL 12, 90441 KEMPELE

Käyntiosoite:

Vihikari 10, 2 krs., 90440 Kempele

KAAVOITUS

Strategia- ja ohjelmatyö, seutuyhteistyö, yleis- ja asemakaavoitus ja viranhaltijapäätökset

(poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut, tonttijaonmuutokset):

Kaavoittaja Kaija Muraja puh. 050 3163 769

Yleis- ja asemakaavoitus, maankäytön ohjelmatyö, seutuyhteistyö:

Kaavasuunnittelija Laura Felin puh. 040 486 0394

Asemakaavoitus, ja poikkeamispäätösten valmistelu, rakennustapaohjeet, rakentamisen ohjaus:

Kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä puh. 040 5452 383

Asemakaavoitus sekä suunnittelutarveratkaisujen ja tonttijaonmuutosten valmistelu:

Kaavasuunnittelija Juha Auno puh. 040 182 0509

Kaavoituksen toimipiste sijaitsee osoitteessa Vihikari 10. Kaavoituksen henkilökunta tekee paljon etätöitä. Tapaamiset kaavoituksen kanssa pyydetään varaamaan etukäteen puhelimitse tai sähköpostitse. Poikkeamispäätös-, suunnittelutarve- ja tonttijaonmuutoshakemukset voi tehdä sähköisesti Lupapiste.fi –palvelussa. Ennen hakemuksen jättämistä voi pyytää etukäteen ohjausta kyseisten hakemusten valmistelijoilta.

Sähköposti: kaavoitus(at)kempele.fi tai etunimi.sukunimi(at)kempele.fi

MAANKÄYTTÖ

Tontinluovutus sopimukset ja maanhankinta:

Maankäyttöpäällikkö Petri Joro puh. 050 4636 504

Tonttitilanne, kaava- ja karttaotteet, suunnittelun lähtötietoaineisto ja asiakasneuvonta:

Tekninen avustaja Kaisu Pieniniemi puh. 050 316 9540

Kartoittaja Jaana Jokela puh. 050 3169539

Kartoittaja Laura Lindholm puh. 0503169692

RAKENTAMISEN LUVAT, VALVONTA JA OHJAUS

Valmiiden asemakaavojen toteuttamista ohjaa kunnan rakennusvalvonta. Lupapiste.fi –palvelussa voi hoitaa kaikki rakennushankkeeseen liittyvät rakennus-, toimenpide-, maisema- ja purkulupa-asiat tunnistautumalla palveluun pankkitunnistuksen, varmennekortin tai mobiilivarmenteen avulla.

Rakennuspaikan merkitseminen, rakentamisen aikaiset katselmukset ja aloituskokoukset varataan tapauskohtaisesti ajanvarausnumerosta. Samassa numerossa on myös asiakaspalvelu, josta voi tiedustella mm. asemakaavaotteita tai rakennuspaikan osoite- ja rakennusoikeustietoja.

Rakennusluvan hakemiseen liittyvät kysymykset voi esittää kunnan rakennusvalvonnalle.

Tapaamiset rakennustarkastajan kanssa pyydetään varaamaan etukäteen ajanvarausnumerosta.

Ajanvarausnumero:

puh. 050 3169 660

Rakennuspaikan merkkaus:

puh. 050 3169692 tai 050 3169539

Käyntiosoite:

Vihikari 10, 2 krs., 90440 Kempele

Sähköinen asiointi:

<https://www.lupapiste.fi/>

<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta.html>

Kaavajärjestelmä ja suunnittelutasot

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kaavajärjestelmän, suunnitteluprosessin sekä osallistumismahdollisuudet kaavoja valmisteltaessa. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta sekä jättää muistutus kaavaehdotuksesta ennen kuin kaava hyväksytään.

Suomalaisessa maankäytön suunnittelujärjestelmässä valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaikkea maankäytönsuunnittelua. Maakuntakaava puolestaan ohjaa kunnan laatimaa yleiskaavaa ja yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisen asemakaavan laatimista kunnan omien strategisten suunnitelmien pohjalta. Kunnanvaltuusto hyväksyy yleis- ja asemakaavat. Alueidenkäytön suunnittelussa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kunnan asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta. Tämä tarkoittaa, että rakentamiselle on asetettu laissa erityiset edellytykset, joiden tulee täytyä, jotta rakennuslupa voidaan myöntää. Kaavasta poikkeavaa rakentamista koskevien päätösten osalta toimivalta on kunnalla. Vähäinen poikkeaminen voidaan tehdä rakennusluvan yhteydessä, mutta muu kuin vähäinen poikkeaminen edellyttää poikkeamislupapäätöstä ennen rakennusluvan hakemista. Kaavan vastaiset ratkaisut sen sijaan edellyttävät kunnan harkinnan mukaan tehtävää kaavamutosta.

Ympäristöministeriön käynnistämä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on ollut käynnissä vuodesta 2018 lähtien. Uudistuksen päätavoitteita olivat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Ehdotus kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön lausunnolla 27.9.-7.12.2021. Lausuntopalaute oli kauttaaltaan kriittistä, joten syksyllä 2022 eduskuntaan on menossa hallituksen linjauksen mukaisesti enää ehdotus rakentamislainsäädännön ja nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain muutokseksi. Nykylain muutoksella voimassa olevat rakentamisen pykälät kumotaan ja jäljelle jäävän kokonaisuuden nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi. Alueidenkäytön pykälään ei tehdä siinä yhteydessä muita sisällöllisiä muutoksia. Lisäksi alueidenkäytön digitaalisuuden pykälät valmistellaan osana uutta lakia rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ). Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

Lisätietoja

- maankäytön suunnittelujärjestelmästä: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma
maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta: <https://mrluudistus.fi/>
sekä rakennetun ympäristön tietojärjestelmäudistuksesta: <https://ym.fi/ryhti/ryti>

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty koko Pohjois-Pohjanmaan maakunnan alueiden käytön periaatteet. Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu vuodesta 2010 alkaen vaihekaavoituksen periaatteella. Tämä tarkoittaa sitä, että maakuntakaavoituksen käynnistyessä määritellään ne maakunnan kehittämisen kannalta ajankohtaiset suunnittelun teemat, joihin vaihemaakuntakaavassa keskitytään koko maakunnan alueella. Valittujen teemojen ulkopuoliset kokonaisuudet jäävät voimaan sellaisena kuin ne ovat aiemmissa maakuntakaavoissa.

1. vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö sekä liikennejärjestelmä ja logistiikka.

1. vaihemaakuntakaava tuli lainvoimaiseksi 6.3.2017.

2. vaihemaakuntakaavassa käsiteltiin koko maakunnan maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet. 2. vaihemaakuntakaava tuli lainvoimaiseksi 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaavan teemat olivat kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalivarat ja kaivokset, tuulivoima-alueiden tarkistukset ym. tarvittavat päivitykset. Lisäksi Kempeleen kannalta keskeisiä teemoja, joihin liittyen 3.vaihemaakuntakaavassa tehtiin muutoksia merkintöihin ja määräyksiin, olivat erityisesti Oulun seudun liikennejärjestelmä ja kaupan suuryksiköiden mitoitus. 3. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen.

Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on tullut vireille 2021. Kaava käsittelee aluerakennetta, energiantuotantoa ja siirtoa, liikennejärjestelmää ja logistiikka-alueita, viherrakennetta ja ekosysteemipalveluita, energiamurroksen vaikutuksia maankäytön suunnitteluun sekä ilmastovaikutusten arviointia. "Ilmastokaavan" valmisteluvaiheen kuuleminen on meneillään 8.8.-23.9.2022.

Lisätietoja maakuntakaavasta ja maakuntakaavojen yhdistelmäkartta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta: <https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/aluesuunnittelu/maakuntakaavoitus>

YLEISKAAVAT

Voimassa olevat yleiskaavat

Kempeleen kunnan alueella on voimassa Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040 (voimaan 28.8.2019), Linnakankaan osayleiskaava 2030 (voimaan 26.6.2019) sekä Sipola-Rajakorven (voimaan 15.1.2003) ja Ketolanperän osayleiskaava (voimaan 12.8.2009). Voimassa olevat yleiskaavat löytyvät Kempeleen kunnan nettisivuilta. Kempeleen kunnan ajantasa-asetus löytyy Kempeleen kunnan tonttipörssi-karttapalvelusta helposti selailtavana nettiversiona.

Oulun kaupunkiseutuyhteistyö

Oulun seudun yleiskaava 2020 (voimaan 25.8.2006, muutos ja laajennus voimaan 5.6.2007) on Kempeleen ja naapuruskuntien hyväksymä yhteinen suunnitteluasiakirja. Se ohjaa Oulun seudun yhdyskuntarakenteen kehitystä alueilla, joilla kunnat eivät ole hyväksyneet tarkempaa kuntakohtaista yleiskaavaa. Osin vanhentunutta Oulun seudun yleiskaavaa on uusittu vähitellen kuntakohtaisella yleiskaavoituksella ja täydennetty seudun yhteistyönä ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen aloitteesta laaditulla Oulun kaupunkiseudun rakennemallilla 2040. MAL-sopimuskunnat ovat laatineet uudella sopimuskaudella Oulun seudun kehityskuvan 2030+, joka on korvannut rakennemallin 2040.

Oulun kaupunkiseudun kahdeksan kunnan, Pohjois-Pohjanmaan liiton ja valtion kesken solmittiin kesäkuussa 2020 kolmas MAL-sopimus vuosille 2020–2031. Sopimuksissa määritellään 12 vuoden kehityspolku sekä keskeisimmät, vaikuttavimmat ja osapuolten yhteistyötä edellyttävät maankäyttöä, asumista ja liikennejärjestelmän kehittämistä koskevat tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet vuosille 2020–2023. Sopimus tarkistetaan rullaavasti eduskuntavaalikausittain. Oulun

kaupunkiseudun MAL-sopimuskuntia ovat Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrvävä sekä Pohjois-Pohjanmaan liitto.

MAL-sopimuksessa 2020–2031 tavoitteena on kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, asumisen ja elinympäristön laatu ja seudun elinvoimaisuutta tukevat maankäyttö- ja liikennehankkeet. Lisätietoa Oulun kaupunkiseudun kuntien yhteistyöstä löytyy osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/oulu-seutu> ja <https://www.ouka.fi/kehityskuva>

Vireillä olevat yleiskaavat

1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava

Eteläisen alueen osayleiskaavatyö käynnistyi syksyllä 2019 (kh 12.8.2019 § 221), jolloin julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettuja seudullisesti merkittävän logistiikka-alueen aluevarauksia Kempeleen eteläosiin. Suunnittelussa huomioidaan valtakunnallisesti arvokas Limingan lakeuden maisema-alue, joka on myös linnustollisesti merkittävää aluetta. Toisena yleiskaavatyön tavoitteena on selvittää miltä osin Niittyrannan ja Rajakorven asumiseen tarkoitetuilta alueilta edellytetään asemakaavoitusta, suunnittelutarveharkintaa ja onko yleiskaavaa joiltain osin mahdollista käyttää kyläalueilla maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Osayleiskaavaa koskevat vaihtoehtoiset kaavarungot olivat nähtävillä kesällä 2021. Kaavan valmistelu on edennyt ja osayleiskaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2022.

ASEMAKAAVAT

Vireillä olevat asemakaavat

3. Ollakka, keskusta-alueen asemakaavamuutos

Kempeleen keskustaa kehitetään siten, että Kempeleentien eteläpuoleisesta Ollakan alueesta tulee viihtyisä ja houkutteleva urbaani asuin- ja työpaikka-alue hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien ulottuvilla.

Alueen suunnittelu käynnistettiin keväällä 2016. Suunnittelualueen laajuuden sekä käyttötarkoitusten ja tavoitteiden moninaisuuden vuoksi asemakaavamuutos on kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä eriytetty kahdeksi hankkeeksi: pohjoisosan asumiseen painottuva alue sekä eteläosan työpaikka- ja teollisuusrakentamiseen painottuva alue. Eteläisen työpaikka-alueen suunnittelutavoitteita tarkastellaan Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavatyön yhteydessä. Taajamaan liittyvälle asuinalueelle tai sen yhteyteen osoitetaan myös virkistys- ja ulkoilualueita. Asumisen alueen asemakaavan valmistelu jatkuu aktiivisesti ja asemakaavaluonnos on määrä asettaa nähtäville loppuvuodesta 2022.

4. Ollila, Pirilän pelto

Kempeleen kunnan ja Oulun seudun koulutuskuntayhtymän (OSAO) yhteinen kaavahanke Keskustan tilastoalueen Ollilan pienalueella käynnistettiin kunnanhallituksen 16.12.2020 päätöksellä. Alustavaan kaavarajaukseen kuuluu Pirilän alueena tunnettu oppilaitoskortteli 1020 sekä sen

pohjoispuoliset peltoalueet Piriläntien ja Kiiesmetsän välissä. Lisäksi selvitetään yleiskaavassa osoitetun Piriläntie-Eteläsuomentie –välisen poikkikadun toteuttamisen edellytyksiä.

Taajaman osayleiskaavassa 2040 alue on varattu pääasiassa asuinkerrostaloille, asuinpientaloille, yleisille ja opetustoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille palvelu- ja työpaikkatoiminnoille. Vanhalla puutarhaoppilaitoksen alueella on arvokasta rakennettua kulttuuri- sekä puutarhaympäristöä. Kaavamuutosalueen puistorakenne tukeutuukin keskusta-alueen vision mukaisesti säilytettäviin valmiisiin viherympäristöihin.

Alueelle on tehty täydentäviä selvityksiä ja yleissuunnitelmia. Kaava-aluetta koskevat vaihtoehtoiset kaavarungot ovat olleet nähtävillä 30.6.-27.8.2021 ja kaavaluonnosaineisto 18.5.-17.6.2022. OSAO:n maiden asemakaavoitus oppilaitosrakentamiseen edellyttää maankäyttösopimuksen solmimista ennen kaavan hyväksymistä. Kaavamuutos pyritään saamaan hyväksymisvaiheeseen vuoden 2022 loppuun mennessä.

5. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus

Ketolanperäntien länsipuolella sijaitsevalla Haapamaan alueella on kunnan maanomistusta, joka mahdollistaa Metsärinteen asuinalueen laajentamisen. Alueelle on teetetty luontoselvitykset, viitesuunnitelma sekä liikenneverkkotarkasteluja asemakaavoituksen taustaksi. Suunnittelualueella on selvitetty yksityisten maanomistajien halukkuutta liittyä kaavahankkeeseen, myös alueelta tähän mennessä saapuneet kaavoitusaloitteet käsitellään kaavaprosessin yhteydessä. Kaavahanke on tullut vireille keväällä 2021 ja sen tavoiteaikatauluna on edetä luonnosvaiheeseen 2022 aikana.

7. Hakamaan pohjoisosa ja Kuivalanperä, työpaikka-alueet

Asemakaavan muutos ja laajennus käynnistettiin kunnanhallituksen päätöksellä 15.11.2021 ja OAS on ollut nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa työpaikka-alueen laajentaminen Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 mukaisesti. Lisäksi kaavassa tutkitaan osayleiskaavassa osoitetut tieyhteystarpeet sekä hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset. Alueelle laaditaan selvityksiä ja yleissuunnitelmia. Kaavan valmistelun on tarkoitus edetä kaavaluonnosvaiheeseen syksyllä 2022.

Vireille tulevat kaavahankkeet

8. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen

Kunta on vastaanottanut kaavoitusaloitteen 17.9.2020, joka koskee Vihiluodon osa-alueella sijaitsevaa matkailua palvelevien rakennusten tonttia 23005-12. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia hotellitontin muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen sekä tontille soveltuvaa rakennusoikeuden lisäystä. Asiaa on esitelty valtuustoseminaarissa ja asukastilaisuudessa syksyllä 2020 sekä elinvoimavaliokunnassa keväällä 2021 ja 2022. Lähiympäristön kiinteistönomistajille keväällä 2022 lähetetyllä kyselyllä on kartoitettu maanomistajien tarpeita ja näkemyksiä kaavamuutokseen. Asemakaavamuutos on tarkoitus käynnistää syksyllä 2022.

10. Santamäki, kortteli 7001

Kunnalla on tarve tutkia Aurinkokujan Y- ja ET-tonttien sekä Lääninpuiston VP-alueen rajauksia, käyttötarkoitusta ja alueen kehittämistä ammattioppilaitoksen tarpeisiin tai asumiseen. Hanke on tarkoitus käynnistää syksyllä 2022.

11. Linnakangas, koulukortteli 26136

Linnakankaan koulu- ja päiväkotipalvelut ovat hyvin kuormittuneet alueen kiivaan kasvun myötä. Linnakangastaloa on laajennettu useaan otteeseen ja rakennusoikeus on ylitetty poikkeamispäätöksin 2017, 2019, 2020, ja yhä talon tilatarpeet ovat kasvussa. Kempele on teettämässä investointipäätösten tueksi varhaiskasvatus-, perusopetus- ja lukiopalvelujen palveluverkkoselvitystä. Kunta aikoo käynnistää Linnakankaan korttelia 26136 ja siihen liittyviä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavamuutoksen, jossa tarkistetaan rakennusoikeus, piha-alueiden riittävyys, pysäköintialueiden sijainti sekä tutkitaan koulun laajentamismahdollisuudet.

12. Kirkonseutu, Arinan kortteli 1016

Kunnalle on saapunut kaavoitusaloite asemakaavamuutoksen laatimiseksi kortteliin 1061 Kirkkotien, Tiilitien ja Kempeleentien rajaamalla alueella. Korttelin käyttötarkoituksmerkintä AL (asuin- ja liikerakennusten korttelialue) vastaa toteutunutta tilannetta, mutta korttelin muut asemakaavamääräykset ovat vanhentuneet suhteessa toteutuneeseen sekä kehittämistavoitteisiin. Talvikaudella 2022-2023 vireille tulevan asemakaavahankkeen tarkoituksena on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kauppa- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköintijärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

13. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle

Kunnan tavoitteena on tutkia Taajaman osayleiskaavassa osoitettuja aluevarauksien ajantasaisuus Väärälänperällä moottoritien länsipuolella sekä selvittää Kokkokankaalla moottoritien itäpuolella osoitetun selvitystarvealueen tuleva maankäyttö. Osayleiskaavan päivitystyö käynnistyy selvityksien päivittämällä ja laadinnalla. Osayleiskaavan päivitystyö on tarkoitus käynnistää talvikaudella 2022–2023.

14. Asemanseudun visio

Kempeleen kunta pyrkii tiivistämään ja täydentämään yhdyskuntarakennetta joukkoliikennevyöhykkeillä ja radan varressa sekä toimimaan aktiivisesti kaksoisraide- ja lähijunahankkeissa. Kempele on kartoittanut yhdessä Limingan kanssa asema-alueidensa henkilöraide liikennettä tukevaa maankäyttöpotentiaalia ja harjoittanut maanhankintaa radan varressa. Kunnalla on tarve laatia asemanseudulle ja radan varteen maankäytön visio, jossa keskusta-alueen vision tavoitteiden pohjalta ja nykytila-analyysin perusteella hahmoteltaisiin toimenpiteitä nykyisen taajamarakenteen tehostamiseksi, yleisten alueiden ja korttelialueiden käyttötarkoitusten osoittamiseksi ja asemanseudun kehittämiseksi liikenteen solmukohtana. Viitesuunnitelma palvelisi jatkossa alueella laadittavia asemakaavojen muutoksia ja laajennuksia.

Muista vireille tulevista

Edellisten lisäksi kaavoitus on tarkastelemassa kaavamuutoksen edellytyksiä muutamilla yksityisten maanomistajien omistamilla korttelialueilla. Osa aloitteista tullaan käsittelemään vireille tulevien kaavaprosessien yhteydessä. Hankkeissa eteneminen edellyttää kunnan periaatepäätöksiä ja/tai maankäyttösopimusten laatimista yksityisen maanomistajien ja kunnan kesken.

Muut maankäytön suunnitelmat

Kunnan maankäytön suunnittelua ohjaavat strategiat ja suunnitelmat. Maankäytön ohjelmatyö antaa pitkän ja lyhyen aikavälin askelmerkit maanhankinnalle, kaavoitukselle ja toteutukselle. Kunnassa on useita maankäytön kokonaisuutta ohjaavia strategioita: Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050, Maapoliittinen ohjelma 2019, Asunto-ohjelma 2020-2025, Keskusta-alueen visio, Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2025 sekä tuoreimpana kunnanvaltuuston 20.6.2022 § 40 hyväksymä Maankäytön toteutusohjelma 2022-2027.

Kunnan ohjelmiin ja kehittämissuunnitelmiin voi tutustua lisää osoitteessa <https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmankki/muut-suunnitelmat-ja-selvitykset.html>

Valmistuneet kaavahankkeet

2. Linnakangas, Zeniitin matkailualue ja Linnakaarron länsipuolen asuinalueet

Asemakaavalla osoitettiin Linnakankaan pohjoisosassa sijaitsevalle Zeniitin alueelle matkailun, työpaikkojen, kaupan ja virkistyskeskuksen sekä asumisen alueita, jotka liittyvät Zeniitin palveluihin. Suunnittelussa huomioitiin olemassa olevat luonto- ja muinaismuistokohteet sekä virkistysreitit. Zeniitin viitesuunnitelmaan, lukuisiin selvityksiin ja yhteistyötahojen palautteisiin pohjautuva kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.6.-27.8.2021 ja hyväksyttävänä kunnanvaltuustossa 8.11.2021 § 95. Valtuuston päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnanhallitus on päätöksellään 17.1.2022 § 4 määrännyt asemakaavan voimaan korttelin 26230 tontteja 6-8, kortteleita 27000-27051 sekä niihin liittyviä erityis-, viher- ja katualueita koskevilta osiltaan lukuun ottamatta valituksen alaisia osia. Asemakaavan muutos ja laajennus kuulutettiin noin 119 ha osalta voimaan 2.2.2022.

6. Vihiluoto, Vihiluodontie-Lentokentäntie risteys

Asemakaavaa on muutettu noin 2 ha suuruisella korttelin 23022 ja sitä koskevilla liikenne- ja katualueilla. Muutoksella on mahdollistettu ”Mt 815, Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4) –Hailuodontie (mt 816)”-hankkeen mukaiset liikennejärjestelyt Vihiluodontien ja Mt815 Lentokentäntien risteyksessä. Hankkeessa on sovellettu vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan prosessia. Kaavamuutos on hyväksytty kunnanhallituksessa 15.11.2021 § 399 ja kuulutettu voimaan 5.1.2022.

9. Paituri, kortteli 12002 lähialueineen (Paiturintien risteys)

Paiturintien molemmiin puoliin kortteleihin 12002 ja 12003 ulottuva 1,8 ha suuruinen asemakaavamuutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.5.2022 § 30 ja saanut lainvoiman 21.6.2022. Kaavamuutosalueen rakentamistehokkuutta on nostettu 0,20:stä 0,25:een ja tonttimäärä muuttui 10 erillispientalotontista 4 asuinpientalojen tonttiin sekä 6 erillispientalotonttiin. Käytöstä poistunut yhdyskuntateknisen huollon tontti osoitettiin niin ikään asuinrakentamisen käyttöön.

ARVIO KUNNAN MAA- JA TONTTIVARANNOSTA

Kempeleen maapoliittisen ohjelman (kvalt 8.4.2019 § 31) mukaan kaavoituksen tavoitteena on turvata tonttireservi 3–5 vuoden tarpeisiin. Raakamaata hankitaan yleiskaavoissa osoitetuista suunnittelu- ja toteuttamiskohteista asuin-, virkistys- ja yritystoimintaan. Niiden tulee sijaita eri puolilla kuntaa siten, että kaavoitusta voidaan ohjata alueille, jotka ovat kunnan kulloisenkin palvelutarjonnan kannalta tarkoituksenmukaisia. Raakamaan osalta maavaranto on toistaiseksi kohtuullinen. Kunta on viime vuosina hankkinut raakamaata Hakamaan ja Zatiin alueelta yrityskäyttöön sekä asuinrakentamisen raakamaata Pirilän ja Linnakankaan alueilta.

Tonttivarannon tämänhetkinen tilanne vastaa pääosin maapoliittisen ohjelman tavoitteita. Yritystonttitarpeeseen on pyritty vastaamaan viime vuosien asemakaavoituksella ja maanhankinnalla, mutta tarjonta ei ole tällä hetkellä riittävä teollisuustonttitarjonnan osalta. Elokuun lopussa 2022 kunnan tonttipörssissä oli tarjolla 24 liiketonttia ja 5 teollisuustonttia ja 2 urheilurakennusten tonttia. Yritystonttivaranto on parantunut hieman Zeniitin asemakaavan valmistuttua. Hakamaan asemakaava tulee parantamaan teollisuustonttitarjonnan vajeita.

Kaavoitettujen pientalo- ja rivitalotonttien varanto on täyttänyt tavoitteet jo useamman vuoden ajan ja Zeniitin asemakaava vahvistumisen jälkeen tilanne on parantunut entisestään. Asuinalotonttien itä-länsijakaamaa on saatu tasapainotettua Kirkonkylän seudun asemakaavoituksella. Tähkälän asemakaavan vahvistumisen myötä pientalo- ja rivitalotontteja voidaan laittaa hakuun 3 eri alueelta, jotka kuormittavat palveluverkkoa aiempaa tasaisemmin. Kerrostalotonttien reservi on saatu vastaamaan tavoitteita kunnantalon asemakaavamuutoksella. Lisäksi kuntakeskuksessa on vireillä asemakaavahankkeita, jotka tulevat parantamaan kerrostalotonttien varantoa. Kempele sopimuksen mukaisen väestönkasvun toteuttamiseksi on laadittu asunto-ohjelma vuosille 2020–2025, jonka valtuusto hyväksyi kokouksessaan 1.9.2020 § 46. Kunnanvaltuuston 20.6.2022 § 40 hyväksymän Kempeleen maankäytön toteutusohjelma 2022–2027 avulla varmistetaan kunnan lähivuosien tonttitarjonnan riittävyys ja kestävä kasvun mukainen maankäytön toteutus.