

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Hakamaan ja Kuivalanperän työpaikka-alue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hakamaa/Hakamaa (103/011)
Hakamaa/Kuivalanperä (103/013)

Asianumero: 244Dno-2021-1043

vaihepvm: 1.8.2025





Hakamaa/Hakamaa (103/011) Hakamaa/Kuivalanperä (103/013)	1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3
1. Suunnittelualue	3
2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet	4
3. Suunnittelun lähtökohdat	4
3.1. Suunnittelutilanne	4
3.2. Maanomistusolot	8
3.3. Nykytilanne	8
4. Selvitykset ja sopimukset	9
4.1. Selvitykset	9
4.2. Sopimukset	9
5. Osalliset	10
6. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö	10
7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi	11
8. Kaavan valmistelu ja ohjaus	12
9. Palaute OAS:sta	12
10. Yhteystiedot ja lisätietoja	12



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen alueidenkäyttölakiin (aikaisemmin maankäyttö- ja rakennuslaki, nimike muutettu L:lla 752/2023), 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 sijaitsee Kempeleen Hakamaan (103) tilastoalueen pienalueilla Hakamaa ja Kuivalanperä (011 ja 013). Asemakaavan muutos koskee Hakamaan asemakaavoitettua osaa Pulkkisentieltä pohjoiseen ja asemakaavan laajennus koskee pääosin kunnan omistuksessa olevia maita Kuivalanperän alueella Eteläsuomentien länsipuolella. Suunnittelualueen rajausta tarkentuu kaavatyön edetessä.



2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 51 § edellyttää, että 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. Kaavan laadintaan on ryhdytty Kempeleen kunnan toimesta.

Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän alue on tunnistettu ja priorisoitu kehitettävänä ja laajentuvana työpaikka-alueena Kempeleen maankäytön kehityskuvassa 2050 (kvalt 1.6.2020 § 33). Maankäytön toteutusohjelmatyö on tarkentanut työpaikka-alueiden priorisointijärjestystä ja yritystonttitarkastelussa on todettu tarve Hakamaan työpaikka-alueen laajennukselle mahdollisimman pian. Hakamaa on profiloitunut palvelu- ja tuotantoyritysten alueeksi ja on pääosin rakentunut.

Asemakaavan muutos ja laajennus Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän alueella mahdollistaa työpaikka-alueen laajentumisen Kempeleen Taajaman osayleiskaavan 2040 mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan osalta tutkitaan muutostarpeita erityisesti asemakaavassa osoitettujen puistoalueiden (VP) ja maa- ja metsätalousalueiden (M) osalta. Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä pyritään ratkaisemaan alueen hulevesien käsittelyyn liittyvät haasteet. Kuivalanperän asemakaavan laajennuksessa huomioidaan Taajaman osayleiskaavassa 2040 esitetty Teppolantien uusi linjaus, joka mahdollistaa uuden työpaikka-alueen ja asuinalueen suunnittelun ja toteuttamisen tulevaisuudessa. Lisäksi tutkitaan muut tieyhteystarpeet, sekä Liminka-Oulu kaksoisraiteen tilatarpeet.

Asemakaavoituksella vastataan Kempele-sopimuksen kestävän kasvun tavoitteisiin monipuolisesta ja riittävästä yritystonttitarjonnasta.

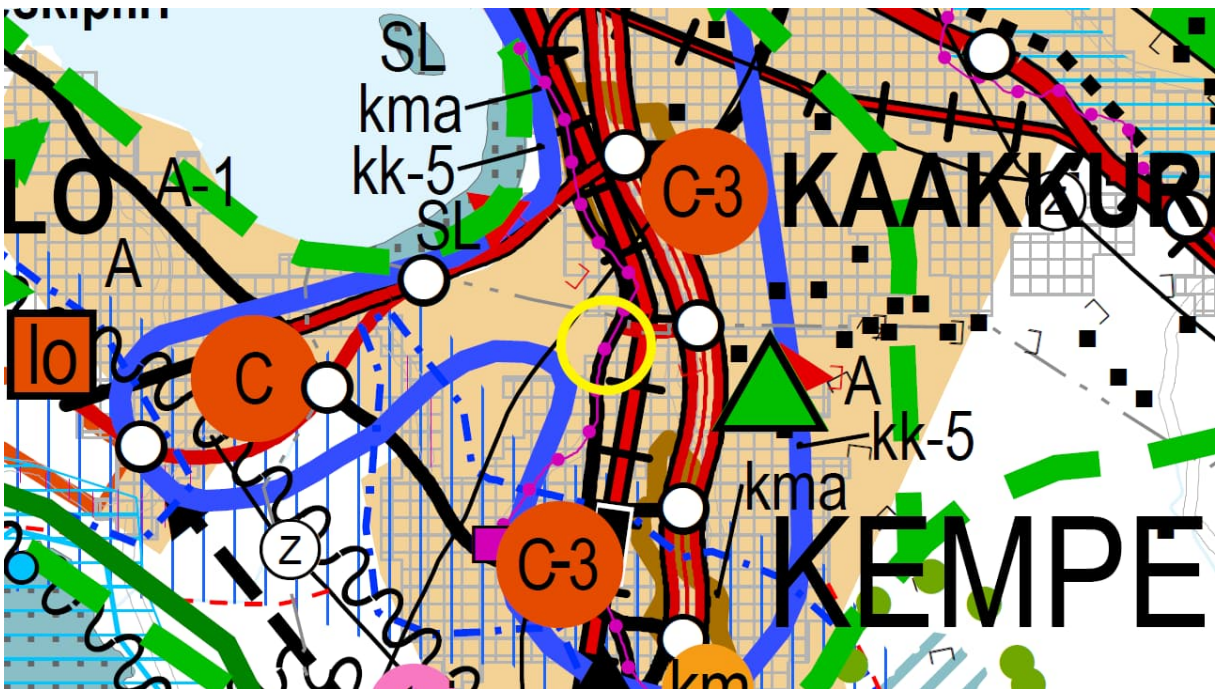
3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

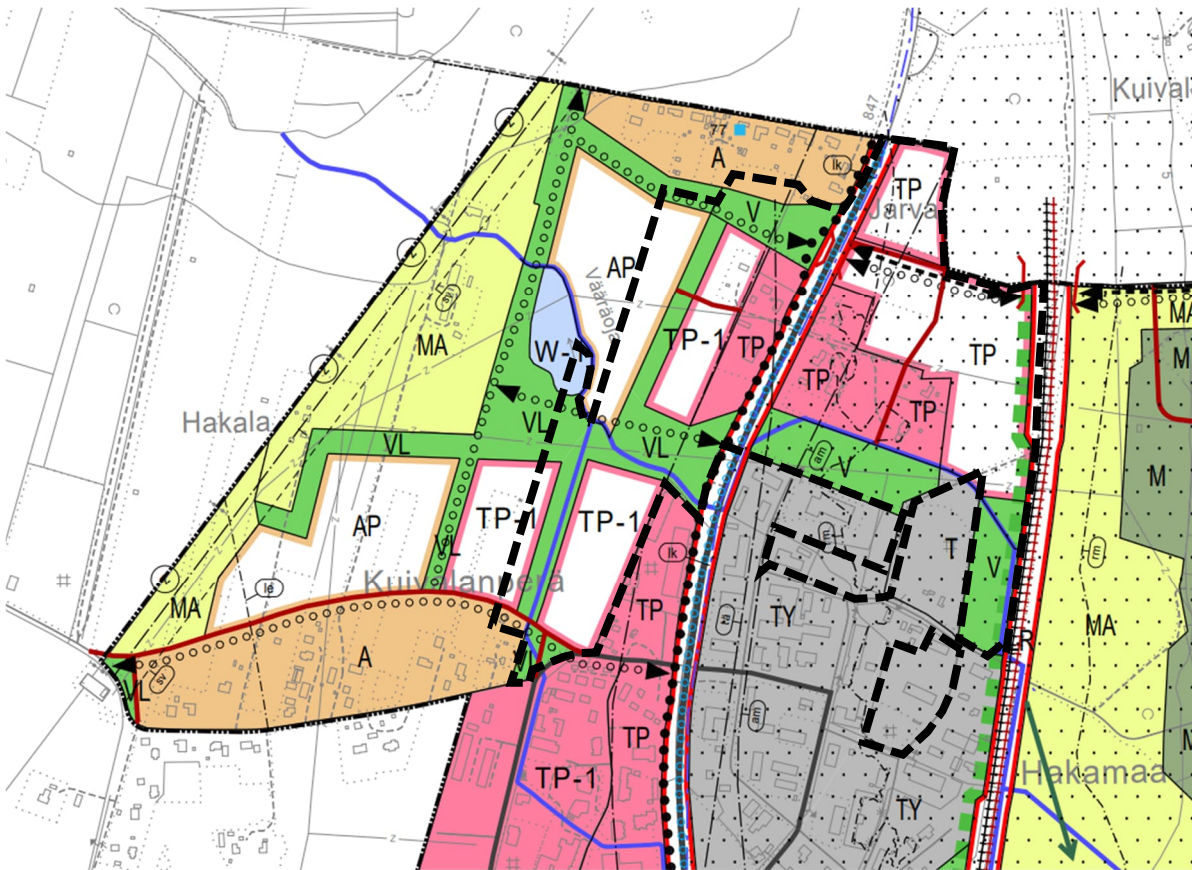
Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.6.2020 §33. Suunnittelualue on kehityskuvassa merkitty asemakaavoitetuksi yritysalueeksi ja lisäksi alueelle on merkitty potentiaalisia alueita yritysalueen laajenemiselle. Alue sijaitsee strategisella joukkoliikennevyöhykkeellä, ja kehityskuvassa alueelle on osoitettu myös mahdollinen lähijuna-asema.

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartta, joka on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (AKL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 6.3.2017 ja 2.2.2017, ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset.



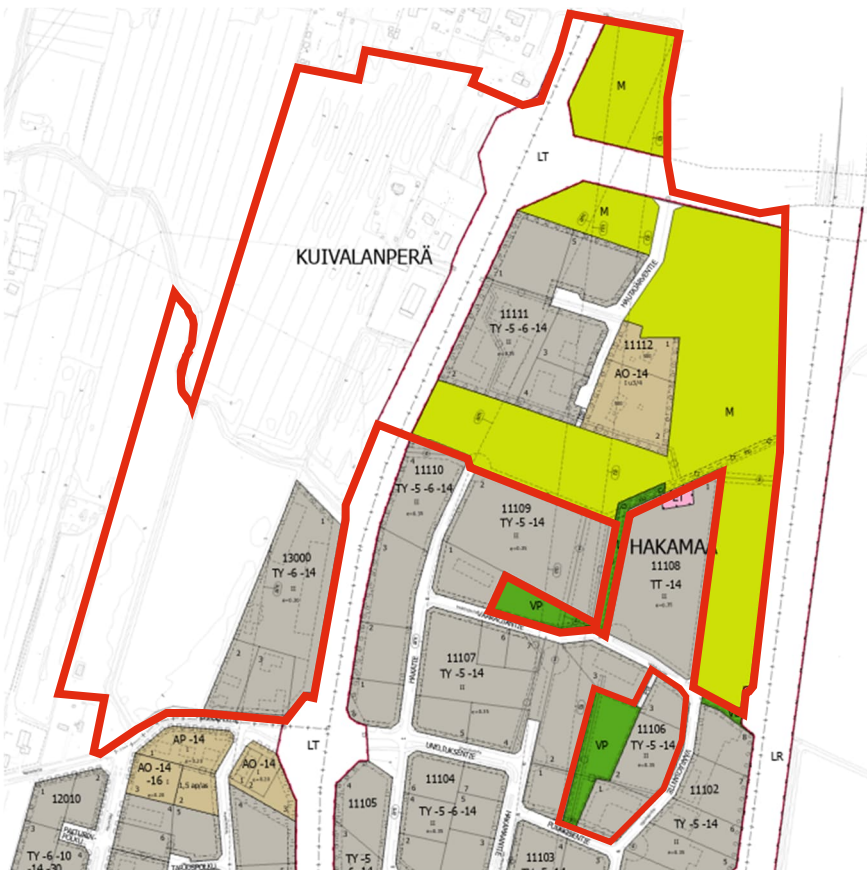
Kuva 1 Ote Pohjois-Pohjamaan kokonismaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella yhtenäisellä viivalla.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa taajamatoimintojen alueella (A) ja Oulun seudun laatukäytävällä (kk-5), jossa osoitetaan muun muassa Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritysympäristön vyöhykettä. Eteläsuomentie on maakunnallisesti arvokas tieosuus (Pohjanmaan rantatie), jossa alueiden käytön suunnittelussa tukee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Maakuntakaavassa on esitetty uusi tieyhteys Ouluntullin ja Eteläsuomentien välille.



Kuva 2 Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen raja on merkitty mustalla katkoviivalla.

Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 §14 ja se on kuulutettu osittain voimaan 28.8.2019. ja kokonaisuudessaan yleiskaava kuulutettiin voimaan 6.10.2021 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden hylättyä valitukset. Osayleiskaavassa Hakamaan rakentunut osa on teollisuusaluetta, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Hakamaan pohjoisosassa on osoitettu oleva työpaikka-alue (TP) ja työpaikka-alueen laajennusalue (TP valkoinen). Kuivalanperän alueelle on osoitettu myös oleva työpaikka-alue (TP) ja uusia työpaikka-alueita, joilla vähäinen asuminen on sallittua (TP-1). Lisäksi Taajaman osayleiskaavassa 2040 on osoitettu virkistysalueet (V), lähivirkistysalueet (VL), uudet tielinjaukset sekä tieliikenteen ja ulkoilureittien yhteystarpeet. Hakamaa on raideliikenteen tärinävaikutusalueella (tä) ja Eteläsuomentien varressa on huomioitava ajoneuvoliikenteen melu (am). Suunnittelualuetta koskee myös Oulun seudun laatukäytävälle asetetut tavoitteet (lk).



Kuva 3 Ote Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavasta (tilanne 8/2021). Suunnittelalueen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja: Kempeleen asemakaavan muutos Dnro/anr 179/60/602/2004, asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 87/ 60/602/2006, asemakaavan muutos ja laajennus Dnro/Anro 503/60/602/2007 sekä asemakaavan muutos Dnro/Anro 84/60/602/2011. Suunnittelualueella rakentamista ohjaavat voimassa olevat asemakaavat. Asemakaavoitettu alue on pääosin teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). TY-kortteleita koskevat indeksi -5, -6 ja -14. Suunnittelualueella on myös kaksi erillispientalotonttia (AO), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), puistoaluetta (VP) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Lisäksi asemakaavassa on osoitettu ajoneuvoliikenteen melualue (a), rautatieliikenteen vaikutusalue (tä) ja raideliikenteen melualue (rm).



3.2. Maanomistusolot

Suunnittelualue on valtion, kunnan (vihreät alueet) sekä yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4 Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / Tiera City –paikkatieto-ohjelman aineistoa (tilanne 10.3.2025). Kuvassa vihreällä kunnan omistuksessa olevat maa-alueet. Suunnittelualueen raja on merkitty punaisella katkoviivalla.

3.3. Nykytilanne

Hakamaan työpaikka-alue on rakentunut pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja alueelle on sijoittunut palvelu- ja tuotantoyrityksiä. Hakamaa sijaitsee Eteläsuomentien laatukäytävän varrella, jossa rakentamisen tulisi olla laadultaan korkeatasoista. Alueen hulevesien hallintaa on parannettu Myllyojan, Tarjusojan ja Vääräojan kunnostuksilla ja linjaamalla Vääräoja uudestaan junaradan länsipuolella. Alueen hulevesien viivyttämiselle on edelleen tarvetta. Kuivalanperä on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta ja suurelta osin peltoviljelyssä. Eteläsuomentien varressa on kolme rakennettua kiinteistöä.



4. Selvitykset ja sopimukset

4.1. Selvitykset

Kunnan maankäytön suunnittelua ohjaaviin strategioihin voi tutustua osoitteessa:

- <https://www.kempele.fi/kunta-ja-hallinto/paatoksenteko/saannot-ja-suunnitelmat.html>

Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

- Taajaman osayleiskaavan 2040 Luontoselvitys: Kirkonseudun-Pirilän-Savikorven ja Hakamaan, Ristisuon-Väärälänperän sekä Kuivalanperän osa-alueet (Airix Ympäristö 4.11.2013)
- Maisema- ja viherverkko (Airix Ympäristö 18.3.2008)
- Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040: Liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen (Ramboll 2.6.2017)
- Kempeleen liikenne-ennusteen päivitys (Ramboll 5/2020)
- Raideliikennemeluselvitys Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 (Promethor 16.6.2017)
- Kempeleen taajaman osayleiskaava: Tärinäselvitys (A-Insinöörit 1.6.2017)
- Maankäytön kehittäminen Ouluntullin, Väärälänperän ja Hakamaan pohjoisosan alueilla (Solutra Oy 27.10.2020)

Alueelle laaditaan yleissuunnitelma asemakaavatyön pohjaksi.

Kaavan valmistelun aikana on laadittu tai päivitetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Hakamaan pohjoisosan ja Kuivalanperän alueen rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys (Afry 31.8.2022)
- Kempeleen hakamaan ja Kuivalanperän luonto- ja maisemaselvitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen 19.10.2022)
- Kempeleen Hakamaa - Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma (Sitowise 20.12.2024)

4.2. Sopimukset

Kaavaprosessin aikana jatketaan neuvotteluja muiden kaavahankkeen välittömässä yhteydessä maata omistavien tahojen kanssa siltä osin, kuin alueisiin kohdistuu muutostarvetta ja ne ovat sovitettavissa tarkoituksenmukaisesti osaksi tätä asemakaavaa. Maankäyttösopimukset solmitaan kaavoituksen edetessä niiden maanomistajien kanssa, joiden maaomaisuuteen kohdistuu merkittävää arvonnousua.



5. 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
- Oulun kaupunki
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- VR-Yhtymä Oy
- Väylävirasto
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa, TeliaSonera Finland Oy ja Digita Oy

6. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö

Taulukossa kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. Osalliset.

Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloituvaihe	Elinvoima- ja resurssivaliokunnat (19.10.2021 ja 25.10.2021) antavat ohjauksen kaavoituksen käynnistämistä. Kunnanhallitus päättää (15.11.2021) kaavan valmistelun aloittamisesta ja kaava kuulutetaan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 8.12.2021-14.1.2022.	Osalliset saavat tiedon kirjein 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. maaliskuussa 2026. Päivitetty osallistumis-arviointisuunnitelma asetetaan kaavaluonnoksen kanssa uudelleen nähtäville. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu (AKL 66 §).	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta (AKL 62 §, MRA 30 §). Osallisilla on mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen. Lausunnot pyydetään.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. syyskuussa 2026. Nähtävillä pidosta kuulutetaan lehdessä ja kunnan www-sivuilla	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (AKL 65 § ja MRA 27 §) Lausunnot pyydetään.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. (AKL 52 §) joulukuussa 2026.	Tieto hyväksymisestä menee kaikille muistutuksen jättäneille ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle. Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (AKL 188 §) Lainvoimaisen kaavan voimaantulo kuulutetaan valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella.

7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

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. Maankäyttö- ja rakennuslain/alueidenkäyttölain 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.

Kaavan vaikutusten tarkastelussa huomioidaan suunnittelualueetta koskevissa kaavoissa asetetut tavoitteet, laaditut selvitykset sekä muut lähtötiedot, kuten kunnan hallussa olevat paikkatietoaineistot. Arvioinnissa verrataan kaavam muutoksen ja -laajennuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavam muutoksen ja -laajennuksen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.



8. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus. Kaavaa ohjautetaan vähintään kaavaluonnosvaiheessa valiokunnissa, sekä myöhemmin tarvittaessa.

9. Palaute OAS:sta

Asemakaavamuutos on aiemmin kuulutettu vireille 15.11.2021 ja OAS on ollut nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

OAS asetetaan uudelleen nähtäville 4.3. -3.4.2026 yhdessä kaavaluonnos aineiston kanssa.

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi

Nähtävillä olo: [www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset kuulutukset](http://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset_kuulutukset)

Käyntiosoite: Hallituskatu 2, 90440 Kempele

Sähköposti: kirjaamo@kempele.fi tai Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE.

10. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta osoitteesta www.kempele.fi/

Nähtävillä olo: www.kempele.fi/kuulutukset

Käyntiosoite: Hallituskatu 2, 90440 Kempele

Sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

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

