

Asianumero: 244Dno-2021-593 (ent. 323/10.02.02./2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

29.1.2025



# Kempeleen eteläisten alueiden osayleiskaava

Osayleiskaava koskee Sipolan (207/019), Niittyrannan (208/021), Sarkkirannan (102/008) ja Ylikylän (105/016) tilastoalueita ja pienalueita sekä Keskustan (101) tilastoalueen Santamäen (007), Ollakan (006) ja Riihivainion (005) pienalueita



**KEMPELE**

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

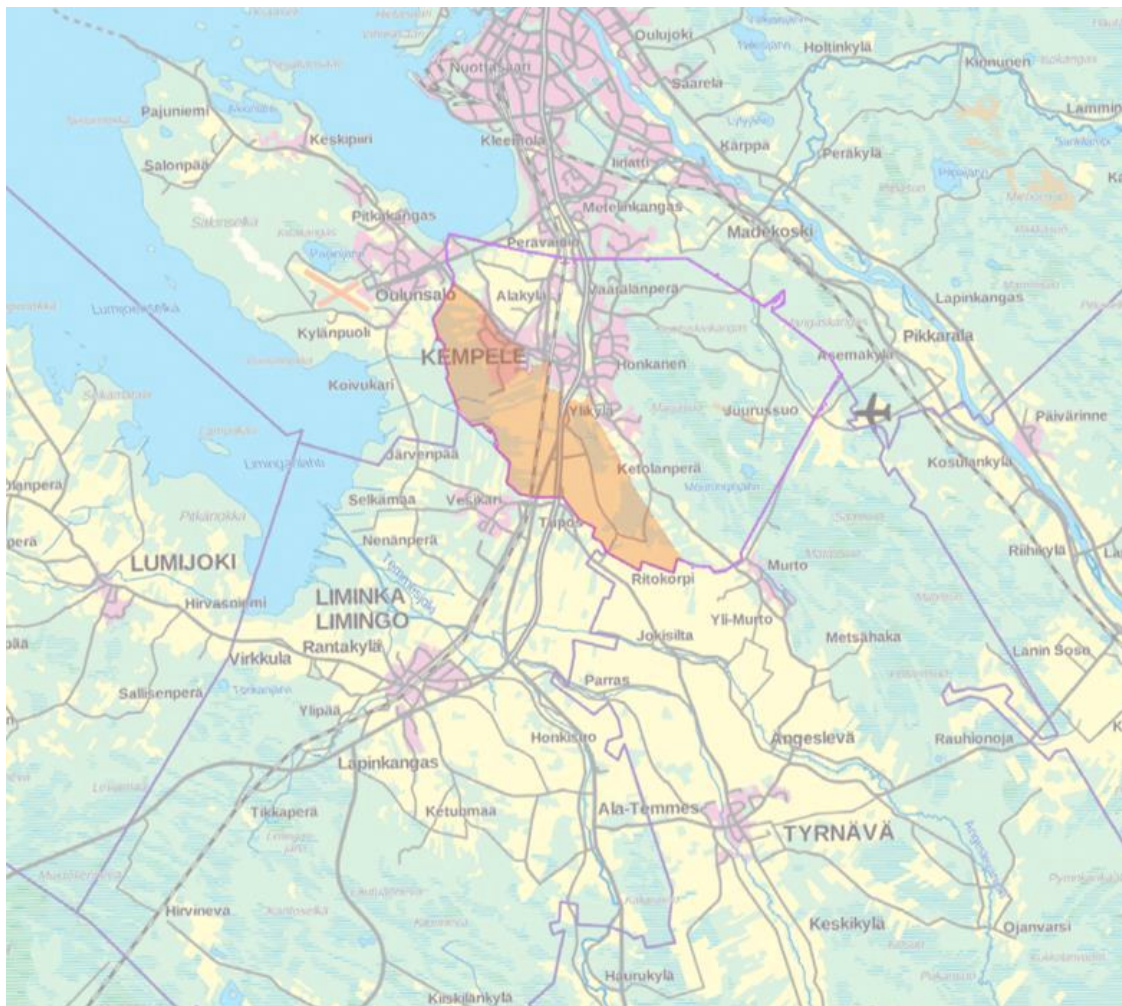
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölain 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

Osayleiskaava koskee Sipolan (207/019), Niittyranan (208/021), Sarkkirannan (102/008) ja Ylikylän (105/016) tilastoalueita ja pienalueita sekä Keskustan (101) tilastoalueen Santamäen (007), Ollakan (006) ja Riihivainion (005) pienalueita.

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lännessä Limingan sekä Oulun ja Kempeleen väliseen kuntarajaan, pohjoisessa Kempeleentiehen ja idässä Ketolanperäntien ja Rajakorventien välisiin peltoalueisiin.



Suunnittelualueen sijainti osoitettu oranssilla värillä (Taustakartta: MML).

## 2. Kaavoitusaloite ja kaavan tavoitteet

Kunta on käynnistänyt osayleiskaavoituksen kunnanhallituksen päätöksellä 12.8.2019 § 221. Päätöksen taustalla on Kempeleen ja Limingan kunnan yhteistyössä laatima Kempele-Liminka logistiikka-alueen esiselvitys vuodelta 2013 ja 17.1.2022 lainvoiman saanut Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava, jossa Kempeleen eteläiselle alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä logistiikka-alue.

Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tavoitteena on ohjata tulevaa asemakaavoitusta ja osoittaa aluevaraukset maakuntakaavassa esitetyle eri liikennemuotoja yhdistävälle maakunnallisesti merkittävälle tavaraliikenteen terminaali-alueelle Kempeleen ja Limingan kuntarajan tuntumassa.

Lisäksi tavoitteena on logistiikkatoimintojen ja alueeseen liittyvien maisema- ja luontoarvojen yhteensovittaminen kestävä kehityksen mukaisesti.

Yleiskaavan toisena tavoitteena on tutkia Rajakorpi-Sipolan alueella sekä Niittyranan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuus. Rajakorpi-Sipolan osayleiskaavan alueella sekä Oulun seudun yleiskaavan 2020 alueella Niittyranassa tutkitaan erityisesti mahdollisuuksia osoittaa rakennuspaikat, joilla rakennuslupa voitaisiin myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL/AKL 44 §).

## 3. Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelun sijainti tulevan kaksoisraiteen ja Perämeren kaaren TEN-T ydinverkon kehittämiskäytävän varrella avaa mahdollisuuden hyödyntää aluetta rata- ja tieliikennekuljetuksia yhdistävänä logistiikka-alueena.

Tällä hetkellä alue on enimmäkseen yksityisessä omistuksessa sekä maa- ja metsätalouskäytössä. Yleiskaavassa tutkittavat logistiikkatoiminnot ei vielä yleiskaavoituksen käynnistysvaiheessa liity mihinkään yksittäiseen hankkeeseen, vaan yleiskaavan tarkoituksena on varautua tulevan kaksoisraiteen potentiaalini hyödyntämiseen, mahdollistaa tulevaisuudessa alueen toteuttaminen siten, että se tukee Oulun seudulle valmistilla olevan logistiikkastrategian tavoitteita ja mahdollistaa uusien työpaikkojen luomisen kansallisen ja kansainvälisen kuljetuskäytävän varrella.

Suunnittelun sijainti TEN-T ydinverkon varrella edellyttää alueen suunnittelussa ennakoivaa otetta ja EU:n liikennepolitiikan tavoitteiden huomioimista yleiskaavatasolla. Näin ollen yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa aluevaraukset, jotka luovat pitkän tähtäimen edellytykset tehokkaille, turvallisille ja ympäristöystävällisille logistiikka- ja liikenneratkaisuille sekä luoda edellytykset kasvua ja työpaikkoja luovalle kilpailukykyiselle teollisuudelle.

Sipola- Rajakorven alueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 15.1.2003. Osayleiskaavassa on osoitettu runsaasti asemakaavoitettavia alueita, joilla kuitenkin rakentamispaine on nykyisellään vähäinen. Käsillä olevassa Kempeleen eteläosien yleiskaavassa tarkastellaan miltä osin Sipola-Rajakorven osayleiskaavamerkinnot kaipaavat päivittämistä. Lisäksi tutkitaan millä tavoin maankäytön ohjaaminen on tarkoituksenmukaista osoittaa Oulun seudun osayleiskaavassa 2020 asemakaavoitettavaksi merkityllä Niittyranan asuinalueella. Uusia rakennuspaikkoja ei voida myöntää alueille, joissa uusi rakentaminen on määritetty asemakaavoilla tutkittavaksi.



- Tarkoituksena on tarkastella Kempeleen eteläosien liikenneyhteyksiä ja etsiä vetovoimaisia sijoittumispaikkoja erityisesti tulevaisuuden logistiikka-alan yrityksille, jolloin varaudutaan mm. kaksoisraiteen ja moottoritien hyödyntämiseen elinkeinoelämän tarpeisiin sekä seudullisessa joukkoliikenteessä.
- Yleiskaavassa tutkitaan kuntakeskuksen eteläpuolelle sijoittuvien logistiikka-alueiden ja Taajaman osayleiskaavassa selvitysalueeksi osoitetun Ollakan eteläpuoleisen alueen liikennetarkaisut ja kiinnitetään huomiota erityisesti raskaasta liikenteestä asutukselle aiheutuvien haittojen ennaltaehkäisyyn suhteessa kuntakeskuksen kehittämiseen
- Luonnon kannalta merkittävien alueiden rauhoittaminen rakentamisen ulkopuolelle osoitetaan kaavatyötä varten laadittuihin selvityksiin perustuen. Säilytettävien maisema-alueiden rajausta ja mahdolliset suojelutarpeet rakennushistoriallisten kohteiden inventointien pohjalta selvitetään tarpeen mukaan maastokäynneillä ja lisäselvityksillä.
- Yleiskaavassa tutkitaan miltä osin Sipola-Rajakorpi osayleiskaava on toteutunut ja miltä osin sitä voidaan päivittää asumisen osalta. Lisäksi tarkastellaan Taajaman osayleiskaavan aluerajauksen ulkopuolelle jääneet kunnan keskustaajaman eteläiset alueet Sarkkirannan ja Niittyranan alueella.

### Suunnittelutilanne

Alueen maankäyttöä ohjaavat Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1.–3., Oulun seudun yleiskaava 2020, Taajaman osayleiskaava 2040 ja Sipola-Rajakorven osayleiskaava.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) 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.

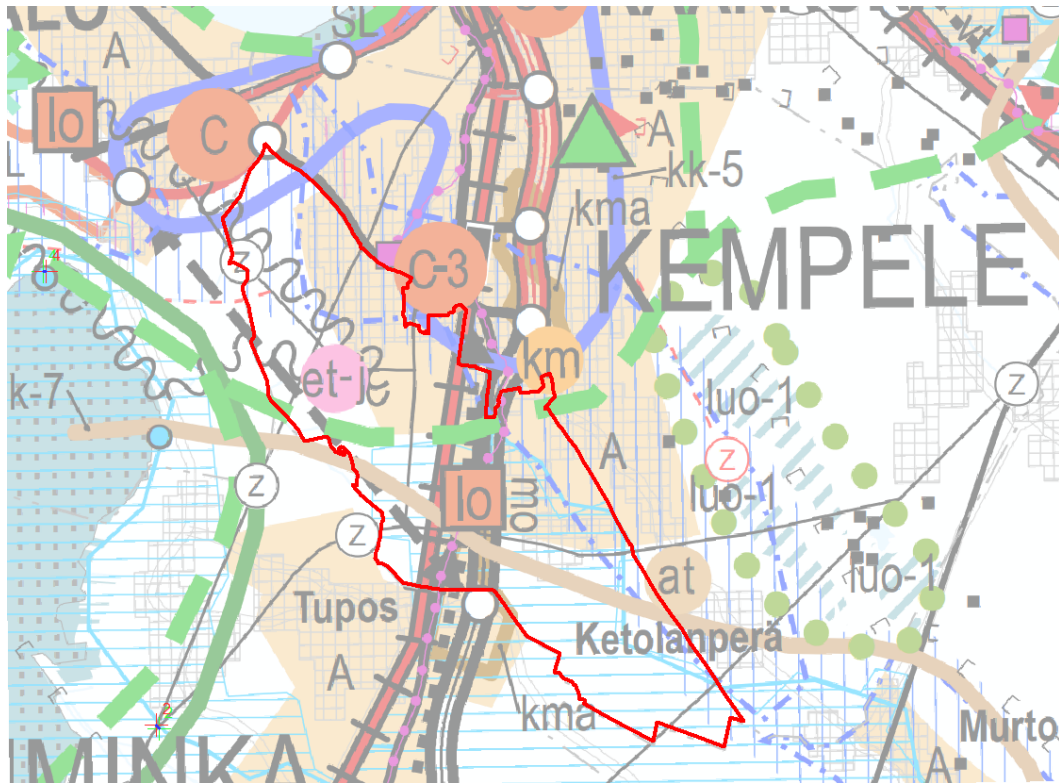
Keskeisiä Kempeleen eteläosien osayleiskaavaan liittyviä maakuntakaavamerkintöjä ovat punaisella neljöllä kuvattu ”lo”-maakunnallisesti merkittävän logistiikka-alueen kohdemerkintä, vaaleansinisellä viivarasterilla kuvattu Limingan lakeuksien maakunnallisesti merkittävä maisema-alueerajaus sekä Tupoksen eritasoliittymän yhteyteen osoitettu ruskea vähittäiskaupan suuryksiköiden kma-kehittämisa-alueerajaus.

Pohjois-Pohjanmaan ilmasto- ja energiamaakuntakaava on tullut vireille 22.10.2021. Ilmasto- ja energiakaavassa tarkasteltavia teemoina ovat mm. liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiantuotanto, -varastointi ja -siirto, pohjavesialueiden luokitus- ja rajausmuutosten ajantasaistaminen, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu ja vama-alueet.

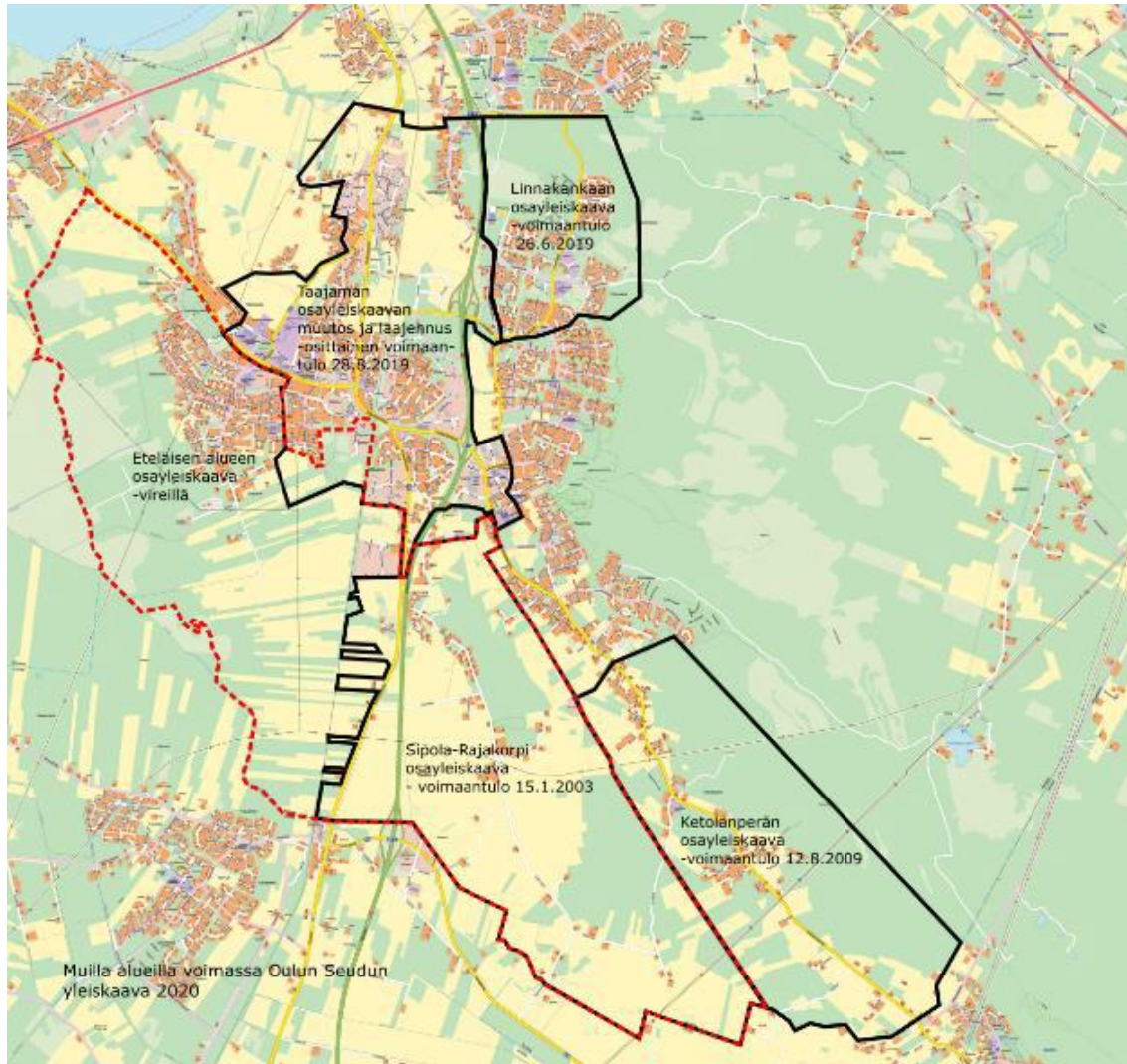
Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta:

<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaavoitus/yhdistelmakartta-seka-merkinnat-ja-maaraykset/>



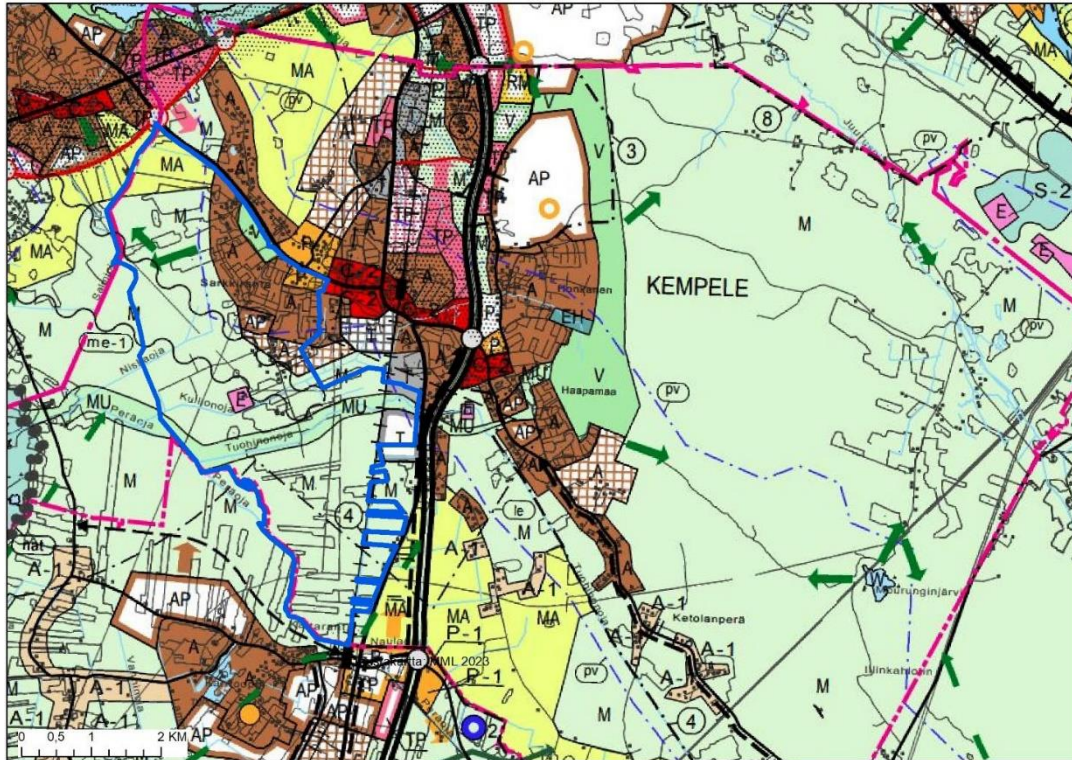


Suunnittelualue sovitettuna vaihemaakuntakaavayhdistelmään.

**Kempeleen kunnassa voimassa olevat yleiskaavat**

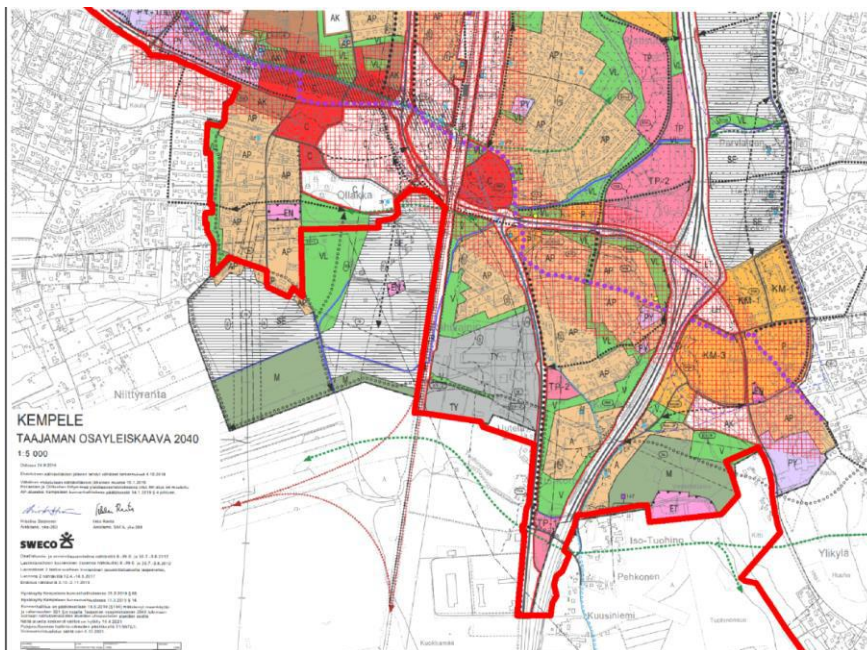
Kempeleen kunnan alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020 niillä alueilla, joille ei ole laadittu osayleiskaavaa uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Keskeisiä huomioitavia Kempeleen eteläosien osayleiskaavaan liittyviä seudun yhteisen yleiskaavan merkintöjä ovat maisemallisesti arvokas peltoalue (MA), Tupoksen eritasoliittymään osoitettu pohjoiseen laajentuva palveluiden ja hallinnon alue (P) sekä Niittyrannan eteläosassa asumisen laajentumisalue (A).





Ote Oulun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen rajausta sinisellä.

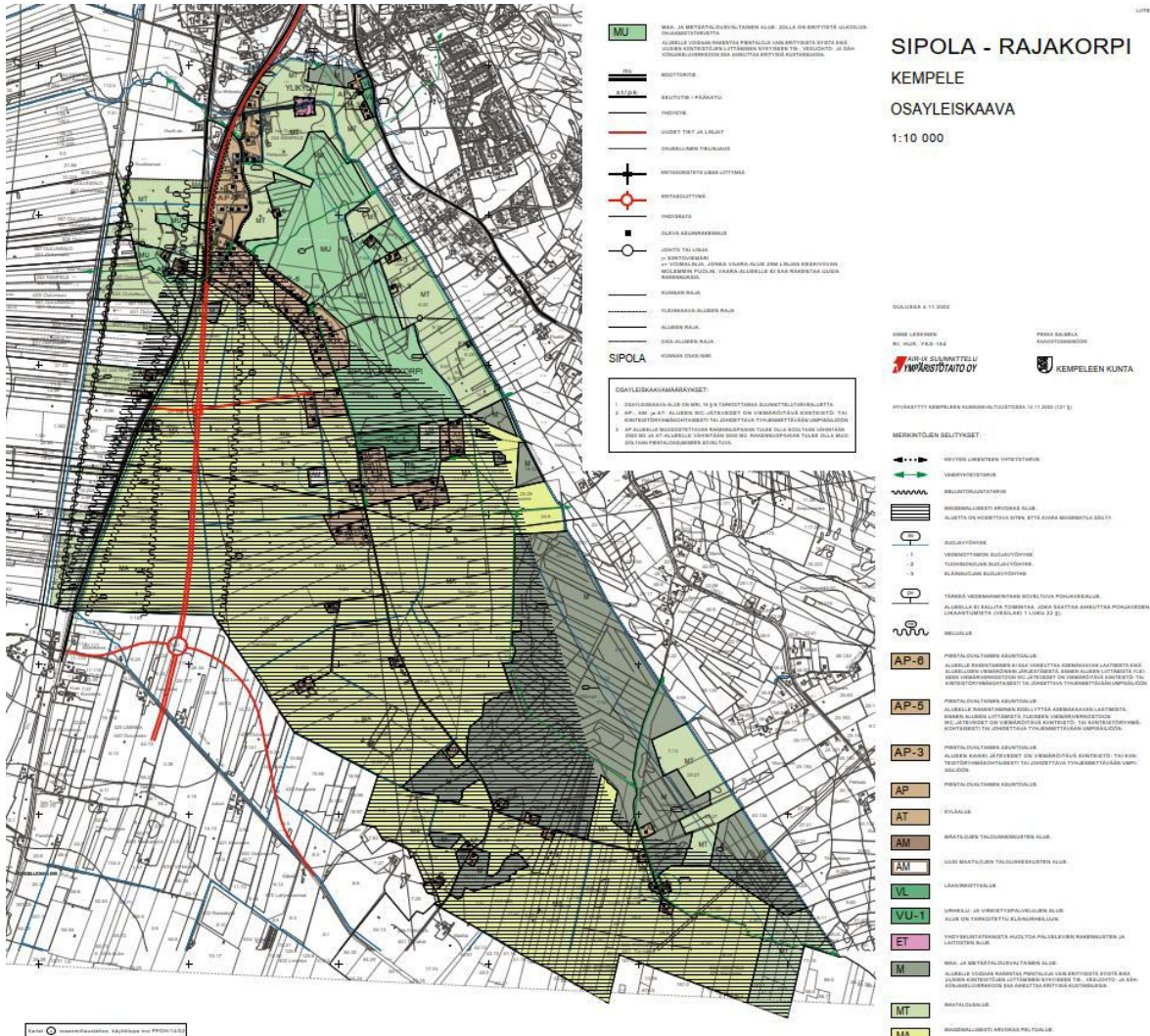
Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava sijoittuu osittain kunnanvaltuuston 11.3.2019 (§14) hyväksymän Taajaman osayleiskaavan 2040 alueelle. Valituksen alainen osa on tullut voimaan 6.10.2021. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava tulee korvaamaan Taajaman osayleiskaavan 2040 Ollakan eteläosassa, jonne Taajaman osayleiskaavassa on osoitettu selvitysaluemerkintä (SE). Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia kunnan eteläisten osien liikenneverkkoa kokonaisuutena.



Ote Taajaman osayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen rajausta punaisella.



Laadittava oikeusvaikutteinen Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava korvaa Kempeleen omista, voimassa olevista osayleiskaavoista pääosan Sipola - Rajakorpi osayleiskaavasta. Sipola - Rajakorpi osayleiskaava on tullut voimaan 15.1.2003.



Ote Sipola-Rajakorpi osayleiskaavasta.

Lisätietoja Kempeleen yleiskaavoista löytyy:

<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/yleiskaavat.html>

**Kempeleen kunnan asemakaavat**

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Sarkkirannan, Niittyrannan ja Riihivainion asemakaavat, mutta suurimmaksi osaksi suunnittelualue sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaavoitetulla alueella tarkastellaan kaavan toteutumista ja esitetään mahdolliset muutos- ja kehittämistarpeet.

**Maanomistusolot**

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu kunnan, yksityisten, yritysten ja valtion kesken. Kunnan maaomaisuus suunnittelualueella on vähäinen.



## 4. Selvitykset

### Selvitykset

Selvitystyössä hyödynnetään mahdollisimman laajasti alueella tai sen välittömään läheisyyteen tehtyjä selvityksiä. Alla on lueteltu laadittuja selvityksiä sekä ohjelmia, jotka ohjaavat kaavan valmistelua:

Strategiat ja ohjelmat:

- Kempele-sopimus
- Oulun seudun MAL-sopimus 2020 -2031
- Maankäytön kehityskuva 2050 (kvalt 1.6.2020)
- Kempeleen maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kempeleen asunto-ohjelma 2020–2025 (kvalt 1.9.2020)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021–2026 (kvalt 7.6.2021)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Sitowise 2020)
- Pohjois-Suomen liikenne- ja logistiikkastrategia (Liikennevirasto 23.5.2017)

Logistiikka, liikenne ja hulevedet:

- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, potentiaalin kartoitus (WSP, 11/2019)
- Kempele – Limingan logistiikkavyöhyke, esiselvitys (FCG, 2014)
- Eteläisen alueen osayleiskaava, liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma (WSP, 21.6.2022)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (OSe LJS 2030), Strafica, Waystep Consulting, Sito ja Airix Ympäristö / Sweco, 2013 – 2014
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36 / 2013 (Ramboll)
- Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, päivitetty 2019)

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöselvitykset:

- Eteläisten alueiden osayleiskaava, luontoselvitys (FCG, 13.9.2022)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, linnustonselvitys (Pöyry, 15.11.2019)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, luonto- ja maisemaselvitys (Pöyry 28.9.2019)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008

Muut selvitykset:

- Kempeleen varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvitys (MDI 2022)
- Kempeleen kunnan aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Ramboll, 1.6.2017).

Laaditut selvitykset:

- Eteläisen alueen osayleiskaava, uusien työpaikka-alueiden liikennetuotokset (WSP)
- Eteläisen alueen osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi (Kulttuuritutkijain osuuskunta Aura)



- Eteläisen alueen osayleiskaava, historialliset asuinpaikat

## 5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain/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.

Kempeleen eteläisten alueiden yleiskaavan osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Naapurikunnat (Oulu kaupunki, Ii, Liminka, Tyrnävä, Muhos, Lumijoki)
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Limingan Vesihuolto
- Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oy, Elisa, Digita Oy
- Liikennöitsijät (Oulun seudun joukkoliikenne, Koiviston Auto-yhtymä, Kylmäsen Liikenne)
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Fingrid Oyj
- Finavia

## 6. 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 päätti kaavan valmistelun aloittamisesta (12.8.2019 § 221) ja kaava kuulutettiin vireille lehdessä ja kunnan verkkosivuilla 28.8.2019. Suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin kirjeet kaavan vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. OAS oli nähtävillä 28.8.-27.9.2019.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta.
Valmisteluvaihe	<p>Yleiskaavarungot VE 1 ja VE 2 asetettiin nähtäville 30.6.- 27.8.2021. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Kuulemisaikana kuntalaisilla oli mahdollista osallistua hanketta koskevaan webropol-kyselyyn.</p> <p>Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetettiin julkisesti nähtäville 26.4.-26.5.2023 30 pv ajaksi.</p> <p>Kaavarunkojen ja luonnoksen esittely karttapalvelussa Storymaps-tarinakartalla.</p> <p>Valmisteluvaiheessa on pidetty viranomaisneuvottelu ja työneuvotteluita (MRL/AKL 66 §, MRA 18 §).</p>	<p>Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta.</p> <p>Osallisilla on mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen 3.5.2023 klo 16.30–18.00. Tilaisuus järjestetään Ketolanperän koululla.</p> <p>Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille pidetään kaavaklinikat 9.-10.5.2023.</p>
Ehdotusvaihe	<p>Kunnanhallitus asetti kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi 5.6.-30.8.2024. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Kaavaehdotuksen esittely karttapalvelussa Storymaps-tarinakartalla.</p> <p>Maanomistajille, joiden kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tiedotettiin nähtävillä olosta kirjeitse.(MRA 19 §).</p> <p>Muutosalueiden osallisten kuuleminen erikseen kirjeitse vähäisistä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeisistä muutoksista 11.12.2024 - 17.1.2025. (MRA 32 §)</p> <p>Ehdotusvaiheessa on pidetty työneuvotteluita.</p>	<p>Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL/AKL 65 § ja MRA 27 §)</p> <p>Osallisilla on mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen 12.6.2024 klo 16.30–18.00. Santamäen koululla.</p>
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Tammikuussa 2025	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL/AKL 188 §)

## 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 selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessaan tullaan arvioimaan kaavan maisema- ja ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset, liikenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia.

Katso lisää kaavan vaikutusten arvioinnista kaavaselostuksen kohdasta 8.6-9.

## 8. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Yleiskaavan valmistelua ja tavoitteiden asettelua ohjaavat Kempeleen valiokunnat, joille kaavaa esitellään ennen kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville asettamista kuulemista varten sekä tarvittaessa ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, kun muistutukset ja lausunnot on saatu. Suunnittelua koskevat päätökset tekee kunnanhallitus ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Suunnittelutyö tehdään yhteistyössä kunnan teknisten palveluiden ja yleiskaavakonsultin kanssa.

## 9. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

## 10. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Yleiskaavahankkeet > Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava

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

Käyntiosoite: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Sähköposti: [kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi) tai Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Kaavoituksen yhteystiedot [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Yhteystiedot tai Sähköposti: [kaavoitus@kempele.fi](mailto:kaavoitus@kempele.fi)