

Kaavoituskatsaus 2024

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 **9.9.2024 § 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. Kaava-asiakirjat ovat virallisesti nähtävillä vähintään luonnos- ja ehdotusvaiheissa myös paperisina kunnan hallinnon ja pääkirjaston tiloissa.

Kaavoituksen kokonaisuudesta vastaa kaavoituspäällikkö, joka hallintosäännön mukaan toimii kunnan kaavoittajana. Kaavatiimissä tehtäviä on jaettu siten, että asemakaava-arkkitehti hoitaa asemakaavoitusta koskevia asioita ja yleiskaava-arkkitehti yleiskaavoitukseen ja strategiseen suunnitteluun liittyviä asioita. Lisää tietoa kaavoituksesta löytyy kunnan 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](mailto: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@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):

Kaavoituspäällikkö Kaija Muraja puh. 050 3163 769

Yleiskaavoitus, maankäytön ohjelmatyö, seutuyhteistyö:

Yleiskaava-arkkitehti Eemeli Nurmi

Asemakaavoitus, poikkeamiset, rakennustapaohjeet, rakentamisen ohjaus:

Asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta puh. 040 5452 383

Kaavoitusharjoittelija Meea Tikkanen puh. 040 4860 394

Poikkeamispäätösten, suunnittelutarveratkaisujen ja tonttijaonmuutosten valmistelu:

Kaavasuunnittelija Juha Auno puh. 040 182 0509

Kaavoituksen toimipiste sijaitsee osoitteessa Vihikari 10. Kaavoituksen henkilökunta tekee osaksi 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@kempele.fi

MAA JA MITTAUS

Tontinluovutus sopimukset ja maanhankinta:

Maankäyttöpäällikkö Päivi Alitalo puh. 040 6863852

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

Tekninen avustaja Kaisu Pieniniemi puh. 050 316 9540

Kartoittaja Jaana Jokela puh. 050 3169539

Kartoittaja Vilpiina Kinnunen puh. 0404820763

Sähköposti: maankaytto@kempele.fi

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 3169539 tai 040 4820763

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.

Lakimuutokset

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.

Eduskunta hyväksyi keväällä 2023 rakentamislain ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (RYTJ) koskevan lain. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat pykälät kumotaan ja jäljelle jäävän kokonaisuuden nimi muuttuu Alueidenkäyttölaki, kun rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislain korjaussarja on valmisteilla ja tulee voimaan rakentamislain voimaantulon yhteydessä.

Alueidenkäyttölakia uudistetaan edelleen siten, että erilliset työryhmät valmistelevat alueidenkäyttölakia sekä yhdyskuntakehittämislakia ja yhdyskuntarakentamislakia. Alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevia asioita; yhdyskuntakehittämislaki kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämistä koskevia asioita; ja yhdyskuntarakentamislaki kuntien vastuulle kuuluvia kaavojen toteuttamisen ja yleisten alueiden kunnossapidon asioita. Alueidenkäyttölaki on tarkoitus viedä eduskuntaan kevätistuntokaudella 2025 ja yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki vuonna 2026.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä tulee voimaan 1.1.2024. Valtakunnallista tietojärjestelmää rakennetaan parhaillaan, ja se tulee käyttöön vaiheittain vuonna 2024. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (Ryhti) kokoaa kuntien ja valtion viranomaisten tietojärjestelmissä olevat alueidenkäytön ja rakentamisen tiedot yhteen paikkaan helposti saataville. Kunnilla tulee olla kyky tuottaa tähän rakennetun

ympäristön tietojärjestelmään yhteensopivaa, koneluettavaa, tietomallimuotoista kaavoituksen ja rakentamisen aineistoa viimeistään 1.1.2029 lähtien.

Tietojärjestelmämuutokseen on valmistauduttu Kempeleessä vaihtamalla maankäytön toiminnanohjausjärjestelmää. Uusi järjestelmä Tiera City on tietomallipohjainen ja prosessiohjattu kuntien rakennetun ympäristön kokonaisratkaisu, joka yhdistää keskeiset kaupunkisuunnittelun toiminnot ja niiden tiedonhallinnan yhden kokonaisjärjestelmän alle. Tiera Cityn käyttöönottoprojekti on loppusuoralla mutta järjestelmän täysimittainen hyödyntäminen edellyttää teknisiltä palveluilta edelleen jatkuvaa tietoaineiston perusparannustyötä.

Lakimuutokset edellyttävät myös muita muutoksia kunnan rakennusjärjestykseen, hallintosääntöön, menettelytapoihin, taksoihin jne.

Ilmastolakiin tuli 1.3.2023 muutos, jonka myötä lakiin sisällytettiin kunnille velvoite laatia tai päivittää ilmastosuunnitelma vähintään kerran valtuustokaudessa. Petteri Orpon hallitusohjelmassa peruttiin kunnille edellisellä hallituskaudella asetettu velvoite. Kempeleen kunta on laatinut ilmastosuunnitelman konsulttityönä ympäristöministeriöstä saadun rahoituksen turvin.

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 uudistettiin vuodesta 2010 alkaen vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella: maakunnan kehittämisen kannalta ajankohtaiset suunnittelun aihepiirit käsiteltiin teemoittain kolmessa vaihemaakuntakaavassa. Uudistamistyö sai lainvoiman tammikuussa 2022.

Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on tullut vireille syksyllä 2021. Kaavan aihepiirit ovat energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalvelut, aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun sekä ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen. ”Ilmastokaavan” valmisteluvaiheen kuuleminen oli 2022, ehdotusvaiheen kuulemiset 2024 ja hyväksymiskäsittelyn tavoiteaikataulu loppuvuodesta 2024.

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

YLEISKAAVAT

Voimassa olevat yleiskaavat

Oulun seudun yleiskaava 2020 (voimaan 25.8.2006, muutos ja laajennus voimaan 5.6.2007) ohjaa yhdyskuntarakenteen kehitystä alueilla, joilla kunta ei ole hyväksynyt tarkempaa kuntakohtaista osayleiskaavaa. Tällaisia yleiskaavoja Kempeleen kunnan alueella ovat Sipola-Rajakorven osayleiskaava (voimaan 15.1.2003), Ketolanperän osayleiskaava (voimaan 12.8.2009), Linnakankaan osayleiskaava 2030 (voimaan 26.6.2019) sekä Taajaman osayleiskaava 2040 (voimaan 28.8.2019).

Voimassa olevat yleiskaavat löytyvät Kempeleen kunnan nettisivuilta. Kempeleen kunnan ajantasa-
asemakaava löytyy Kempeleen kunnan Tonttipörssi-karttapalvelusta helposti selailtavana nettiversiona.

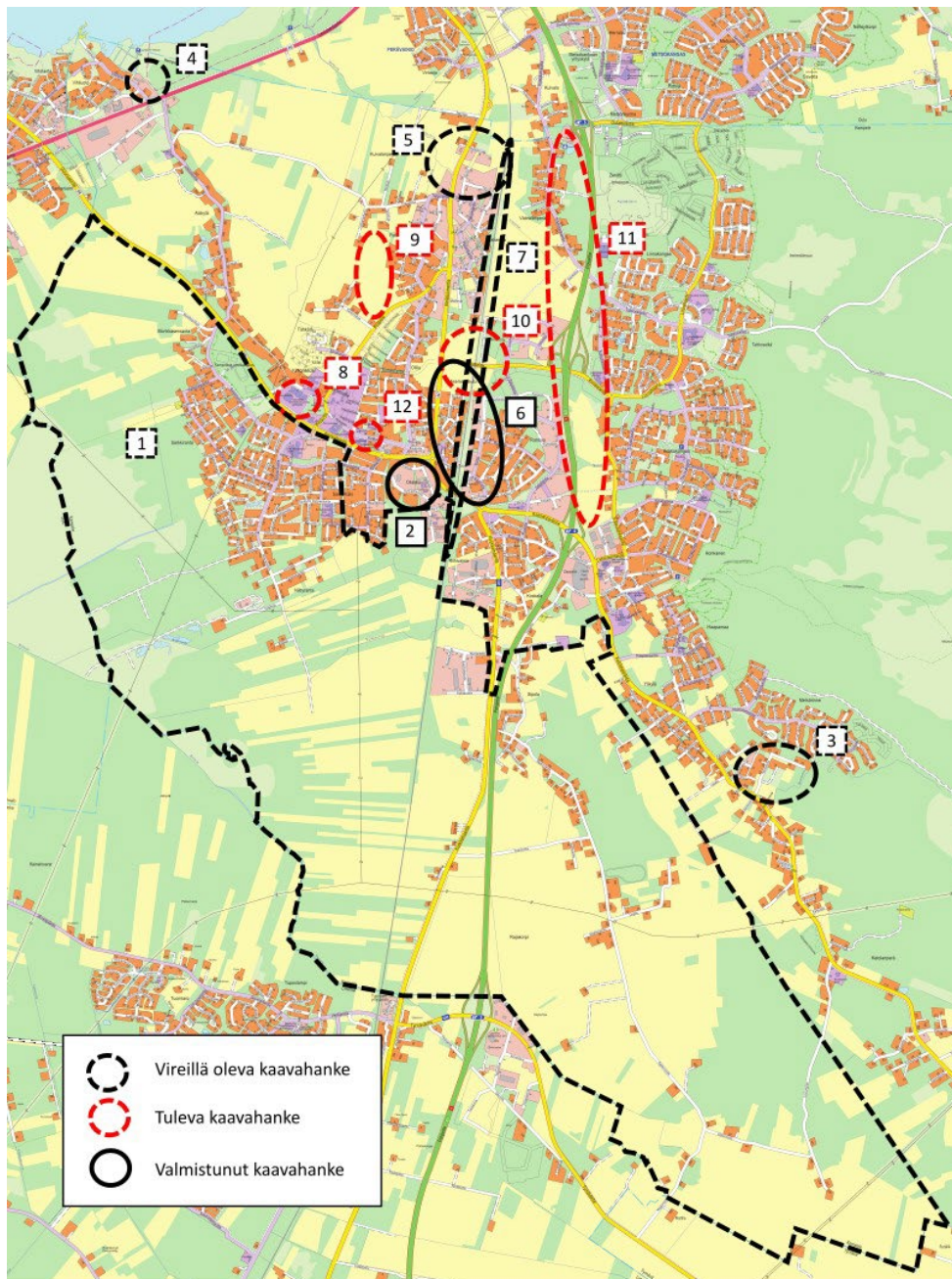
Oulun kaupunkiseutuyhteistyö

Oulun kaupunkiseudun kahdeksan kunnan Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton ja valtion kesken solmittiin kesäkuussa 2020 seudun kolmas MAL-sopimus vuosille 2020–2031. Seuraava MAL-sopimuksen päivitys on valmistumassa syksyllä 2024 vuosille 2024–2035 ja toimenpiteet vuosille 2024–2027.

MAL-sopimuksessa tavoitteena on kestävä ja vähäpäästöinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, asumisen ja elinympäristön laatu ja seudun elinvoimaisuutta tukevat maankäyttö- ja liikennehankkeet. Sopimuksessa on määritelty 12 vuoden kehityspolku sekä keskeisimmät, vaikuttavimmat ja osapuolten yhteistyötä edellyttävät maankäyttöä, asumista ja liikennejärjestelmän kehittämistä koskevat tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet seuraavalle nelivuotiskaudelle. Sopimus tarkistetaan rullaavasti hallituskausittain.

MAL-sopimuskunnat laativat päättyvällä sopimuskaudella Oulun seudun kehityskuvan 2030+ sekä Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040, joka hyväksyttiin keväällä 2024 seudun kunnissa. Seudullinen VIVA -suunnitelman päivitys on käynnistymässä. Kempeleentien parantaminen välillä Eteläsuomentie – Ollilantie on viimeisin valtion ja kunnan yhteisrahoituksella Kempeleessä toteutettu MAL-hanke.

Lisätietoja MAL-työstä löytyy Ympäristöministeriön sivuilta: <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>



Vireillä olevat kaavahankkeet

1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava
3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus
4. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen
5. Hakamaan pohjoisosa ja Kuivalanperä, työpaikka-alueet
7. Rautatiealueen asemakaavatarkistukset

Valmistuneet kaavahankkeet

2. Ollakka, keskusta-alueen asemakaavamuutos
6. Asemanseudun visio

Vireille tulevat kaavahankkeet

8. Kempelehallin korttelin 9001 kaavamuutos
9. Paituri-Savikorpi asuinalueen laajennus
10. Komeetantien ympäristö
11. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle
12. Kirkkotien kortteleiden kaavamuutos

YLEISKAAVAT

Vireillä olevat yleiskaavat

1. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaava

Eteläisen alueen osayleiskaavatyö käynnistyi syksyllä 2019. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä ja tulevaa asemakaavoitusta sekä mahdollistaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitettuja seudullisesti merkittävän logistiikka-alueen aluevarauksia Kempeleen eteläosiin alueen maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen. Kaava tutkii Rajakorpi-Sipolan sekä Niittyrannan alueella voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuutta ja osoittaa alueet, joilla edellytetään asemakaavoitusta. Alueilla, joilla ei ole asemakaavoitusta edellyttävää rakentamispainetta, osayleiskaava laaditaan osittain MRL 44 § mukaisesti, jolloin se toimii kaavassa määritellyin osin suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Osayleiskaava tulee korvaamaan alueellaan Oulun seudun yleiskaavan 2020 ja kokonaisuudessaan Sipola-Rajakorven osayleiskaavan.

Osayleiskaavaa koskevat vaihtoehtoiset kaavarungot olivat nähtävillä kesällä 2021, osayleiskaavaluonnos keväällä 2023 ja kaavaehdotusaineisto touko-elokuussa 2024. Kaava pyritään viemään hyväksyntäkäsittelyyn syksyn 2024 aikana.

ASEMAKAAVAT

Vireillä olevat asemakaavat

3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus

Maankäytön toteutusohjelman 2024-2029 mukaan kunnan oma pientalotonttivaranto Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueella loppuu 2027. Kunnan maanomistus Ketolanperäntien itäpuolisella alueella mahdollistaa Metsärinteen asuinalueen laajentamisen. Alueelle teetettyjen selvitysten lisäksi suunnittelualueella on kartoitettu yksityisten maanomistajien halukkuutta liittyä kaavahankkeeseen, myös alueelta tähän mennessä saapuneet kaavoitusaloitteet käsitellään kaavaprosessin yhteydessä. Yksityisille maanomistajien maille kaavoittaminen edellyttää maankäyttösopimusten solmimista ennen kaavan hyväksymistä. Kaavahanke on tullut vireille keväällä 2021, ja sen tavoiteaikatauluna on kaavarunkotarkastelujen pohjalta edetä luonnosvaiheeseen loppuvuodesta 2024.

4. Vihiluoto, kortteli 23005 lähialueineen

Kunta on käynnistänyt 29.11.2022 asemakaavaprosessin yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteen perusteella, joka koskee Vihiluodon osa-alueella sijaitsevaa matkailua palvelevien rakennusten tonttia 23005-12. OAS on ollut nähtävillä 8.12.2021-14.1.2022. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia hotellitontin muuttamista asuinrakentamiseen sekä tontille soveltuvaa rakennusoikeuden lisäystä maanomistajan tarpeiden ja asukas- ja viranomaispalautteen sekä selvitysten pohjalta. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kuulemista valmistellaan konsulttityönä syksyllä 2024.

5. 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 ja tutkia osayleiskaavassa osoitetut tieyhteystarpeet sekä hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset. Alueelle on laadittu selvityksiä ja yleissuunnitelmia. Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksia yksityisten kanssa. Kaavan on tarkoitus edetä kaavaluonnosvaiheeseen syystalvella 2024.

7. Rautatiealueen asemakaavatarkistukset

Kaavahanke tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.1.2024. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kempeleen aseman itäpuolisen laiturin rakentaminen ja liikennejärjestelyt Asemantie-Kaartotie kohdalla sekä melurakenteet radan varressa ratasuunnitelman mukaisesti kunnan maankäytön suunnitelmiin yhteensovittaen. Alueelle teetetyllä katu- ja yleissuunnitelmalla mahdollistetaan joukkoliikenteen siirtyminen rautatieaseman läheisyyteen. Kunnan tavoitteena on saada kaavamuutos valmiiksi talvikauden aikana.

Vireille tulevat kaavahankkeet

Vireille tulevissa kaavahankkeissa on lueteltu kaavat, joita kunta pyrkii edistämään seuraavan kahden vuoden aikana.

8. Kempelehallin korttelin 9001 kaavamuutos

Kirkonkylätalon I-vaiheen rakentamiseen liittyvät purku- ja rakennustyöt ovat valmistuneet 2024. Kunnalla on tarve tutkia alueelle jääneiden Kempeleen lukion ja liikuntahallin tulevaa sijaintia ja jäähallin mahdollista laajentamista Kempelehallin korttelissa 9001. Kaavamuutos on tarkoitus käynnistää loppuvuodesta 2024.

9. Paituri-Savikorpi -asuinalueen laajennus

Maankäytön toteutusohjelman 2024-2029 mukaan kunnan oma pientalotonttivaranto Kirkonkylän koulupiirin alueella loppuu 2027. Alue on hyvin saavutettavissa palvelujen ja kestävä liikumisen näkökulmista. Kunnalla on maaomaisuutta Paiturin ja Savikorven välisillä pelloilla. Selvittelyn alla on myös suunnittelualueen laajentaminen yksityisten maille Savikorven alueelle, mikä edellyttäisi maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Hanke on käynnistetty luonto- ja rakennettavuusselvityksillä 2024 aikana.

10. Komeetantien ympäristö

Kunta on hankkinut raakamaata alueen kaavoitusta varten Komeetantien ympäristöstä. Kunnalla on tarkoitus vastata yritystonttitarpeeseen ja tutkia alueen osoittamista rakentamiseen Taajaman osayleiskaavan 2040 ja Aseman ympäristön kehittämissuunnitelman mukaisesti. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää syksyllä 2024.

11. Taajaman osayleiskaavan päivitys Väärälänperälle ja moottoritien itäpuolelle

Kunnan tavoitteena on tutkia Taajaman osayleiskaavassa osoitettujen aluevarauksien ajantasaisuus ja liittyminen Zeniitin matkailualueeseen Väärälänperällä moottoritien länsipuolella sekä selvittää Kokkokankaalla moottoritien itäpuolella osoitetun selvitystarvealueen tuleva maankäyttö. Osayleiskaavan päivitystyö on tarkoitus käynnistää selvityksien päivittämisellä ja laadinnalla eteläisen osayleiskaavahankkeen päättymisen jälkeen.

12. Kirkkotien kortteleiden kaavamuutos

Kunta pyrkii kehittämään kuntakeskustan aluetta Keskusta-alueen vision ja Mato 2024–2029 mukaisesti tiivistäen. Kaavamuutoksessa tutkitaan valmiin kunnallistekniikan piirissä olevan kerrostalotontin kaavamuutosta museoalue ja viherympäristö huomioiden sekä mahdollisia muita asemakaavan muutostarpeita lähitöillä.

Valmistuneet kaavahankkeet

2. Ollakka, keskusta-alueen asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella Kempeleentien etelänpuoleisesta Ollakan entisestä teollisuusalueesta kehittyy viihtyisä ja urbaani asuin- ja työpaikka-alue hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien ulottuville. Lisäksi taajamaan liittyvälle asuinalueelle ja sen yhteyteen osoitetaan laaja virkistys- ja ulkoilualue Tiilitehtaanpuisto. Alueen maanomistajien kanssa on solmittu kolme aiesopimusta työpaikkatonttien muuttamisesta kerrostalotonteiksi. Kevään 2024 ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava on menossa hyväksyntäkäsittelyyn 9/2024.

6. Kempeleen aseman ympäristön kehittämissuunnitelma

Kaksoisraidesuunnitteluun liittyen kunta on laatinut aseman ympäristöön ja radan varteen maankäytön vision, jossa hahmotellaan alueen maankäytön tulevaisuutta ja toimenpiteitä kuntakuvan parantamiseksi, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi ja alueen kehittämiseksi liikenteen solmukohtana. Visiotyön liikennetarkastelut valmistuivat konsulttityönä ja maankäytön osuus 2023–2024 taitteessa arkkitehdin diplomityönä. Kehittämissuunnitelmaksi muotoutunut visio palvelee tulevaisuudessa alueen asemakaavoituksen pohja-aineistona ja viitesuunnitelmana.

Lisätietoja Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmasta: <https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>

Muut tulevat kaavahankkeet

Muut mahdollisesti vireille tulevat kaavahankkeet sisältävät resurssien puitteissa edistettäviä kaavaprosesseja, joilla ei ole toistaiseksi aikataulua. Kaavoitus saa jatkuvasti tarkasteltavakseen kaavamuutoksen edellytyksiä 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.

13. Santamäki, kortteli 7001

Kunnalla on tarve tutkia Aurinkokujan AL-, Y- ja ET-tonttien sekä Lääninpuiston VP-alueen rajauksia, käyttötarkoitusta ja alueen kehittämistä ammattioppilaitoksen ja/tai kunnan tarpeisiin. Hankkeen käynnistämisaikatauluun vaikuttavat oppilaitoksen tarpeet.

14. Aseman ympäristön kaavamuutos

Kunnalla on tarve tarkistaa asemakaavaa radan itäpuolella. Lisäksi kunta on saanut yksityisiltä maanomistajilta kaavamuutosaloitteita ja -tiedusteluja Saukkotien, Suotien, Kissankulman ja Ristisuontien alueelta. Kunta tutkii kortteleiden kehittämismahdollisuuksia Taajaman osayleiskaavan ja aseman ympäristön kehittämissuunnitelman mukaisesti kaksoisraidesuunnitelmiin yhteensovittaen.

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 KaVio, Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2025, Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja lukion palveluverkkoselvitys 2022, sen väestöennusteen päivitys 2024, Maankäytön toteutusohjelman päivitys 2024-2029 sekä 2023 päivityksen teemaliite Kempeleen täydennys- ja tiivistämISRakentamisen opas asemakaava-alueille.

Kunnan ohjelmiin ja kehittämissuunnitelmiin voi tutustua lisää osoitteessa

<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/suunnitelmapankki/muut-suunnitelmat-ja-selvitykset.html>

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 Komeetantien ympäristöstä yrityskäyttöön sekä asuinrakentamisen raakamaata Pirilän, Linnakankaan ja Metsärinteen laajennuksen 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 2024 kunnan tonttipörssissä kunnalla oli tarjolla 25 liiketonttia ja 6 teollisuustonttia sekä 6 urheilurakennusten tonttia. Yritystonttivaranto on parantunut Zeniitin asemakaavan valmistuttua. Hakamaan ja Komeetantien ympäristön asemakaavat tulevat parantamaan teollisuustonttitarjonnan vajaan.

Kaavoitettujen pientalo- ja rivitalotonttien varanto on täyttänyt tavoitteet jo useamman vuoden ajan ja Zeniitin asemakaava vahvistumisen jälkeen tilanne on parantunut entisestään. Asuintalotonttien itä-länsijakaamaa on saatu tasapainotettua Kirkonkylän seudun asemakaavoituksella. Tähkälän ja Pirilän asemakaavojen vahvistumisen myötä pientalo- ja rivitalotontteja voidaan laittaa hakuun kolmelta eri alueelta, joten palveluverkko kuormittuu aiempaa tasaisemmin. Kerrostalotonttien reservi on saatu vastaamaan tavoitteita kunnantalon, Pirilän ja Ollakan asemakaavamuutoksilla. 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 ja kunnanhallituksen 10.6.2024 § 217 päivittämän Kempeleen maankäytön toteutusohjelman 2024-2029 avulla varmistetaan kunnan lähivuosien tonttitarjonnan riittävyys ja kestävä kasvun mukainen maankäytön toteutus.