

ASIANUMERO 244Dno-2021-593 (ent.323/10.02.2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.4.2023

# KEMPELEEN ETELÄISEN ALUEEN OSAYLEISKAAVA

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



## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, 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**

Osayleiskaava koskee Sipolan (207/019), Niittyrannan (208/021) ja Sarkkirannan (102/008) 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.



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

### 3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

Suunnittelualueen 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 potentiaalin hyödyntämiseen, mahdollistaa tulevaisuudessa alueen toteuttaminen siten, että se tukee Oulun seudulle valmisteilla olevan logistiikkastrategian tavoitteita ja mahdollistaa uusien työpaikkojen luomisen kansallisen ja kansainvälisen kuljetuskäytävän varrelle.

Suunnittelualueen 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 liikenne-ratkaisuille 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 Niittyrannan asuinalueella. Uusia rakennuspaikkoja ei voida myöntää alueille, joissa uusi rakentaminen on määritetty asemakaavoilla tutkittavaksi.



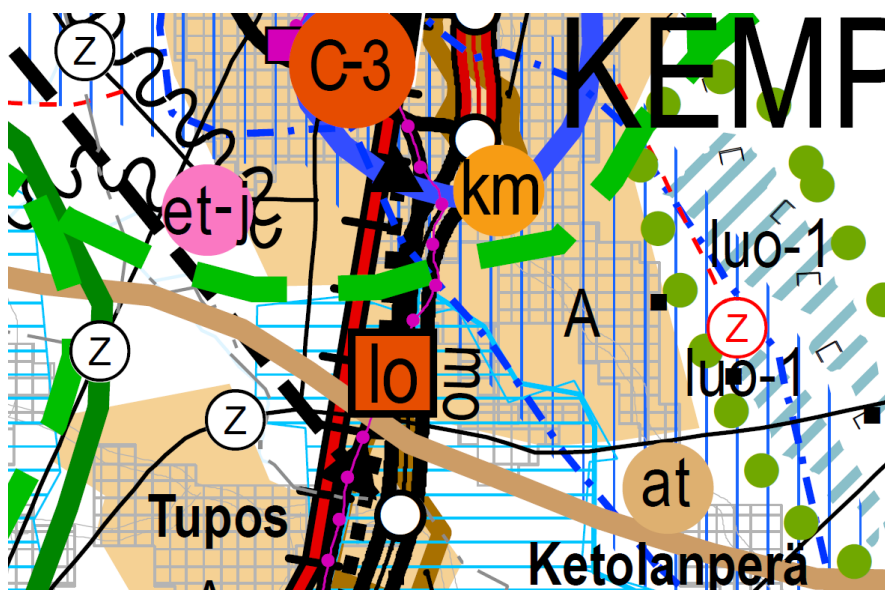
## Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat jo lainvoimaisia, viimeinen kolmas on saanut lainvoiman lainvoimain 17.1.2022 KHO:n hylättyä valistukset.

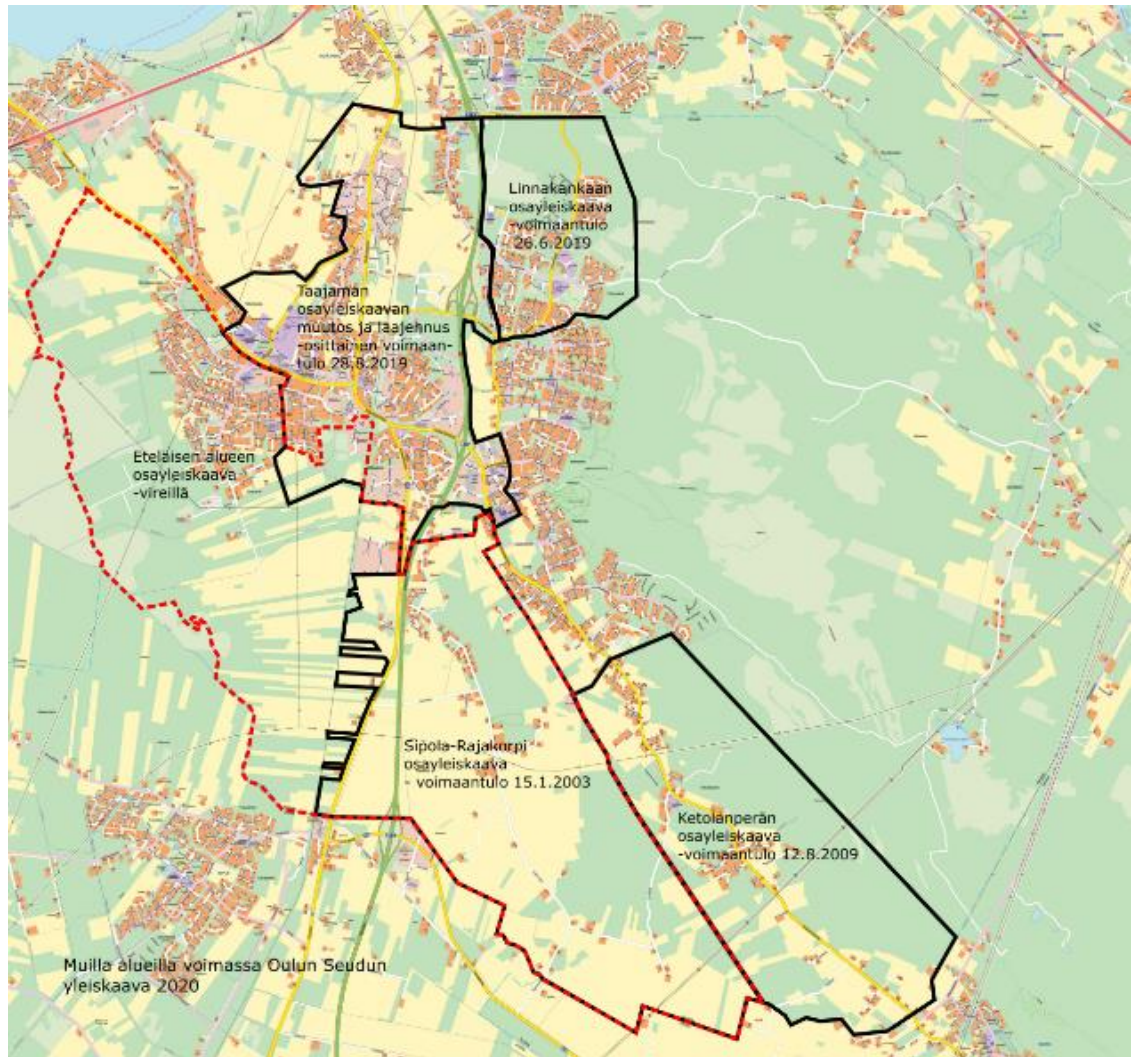
Keskeisiä Kempeleen eteläosien osayleiskaavaan liittyviä maakuntakaavamerkintöjä ovat punaisella neliöllä kuvattu "lo"-maakunnallisesti merkittävän logistiikka-alueen kohdemerkintä, vaaleansinisellä viiva-rasterilla kuvattu Limingan lakeuksien maakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja Tupoksen eritasoliittymän yhteyteen osoitettu ruskea vähittäiskaupan suuryksiköiden kma-kehittämisaluerajaus.

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



Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Pohjois-Pohjanmaan liiton sivuilta:  
<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaavoitus/yhdistelmakartta-seka-merkinnat-ja-maaraykset/>

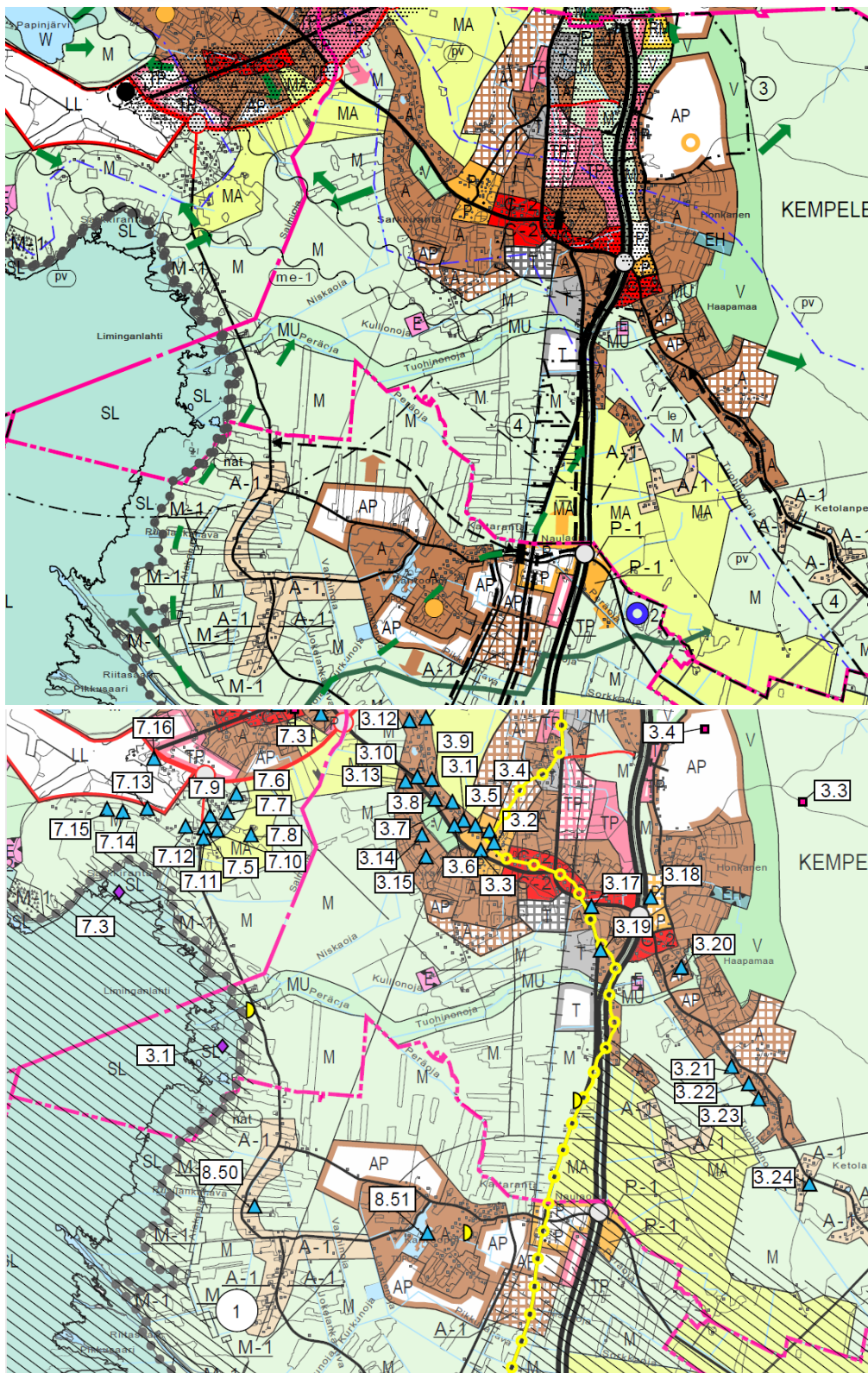
## Kempeleen kunnassa voimassa olevat yleiskaavat



### Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020

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).



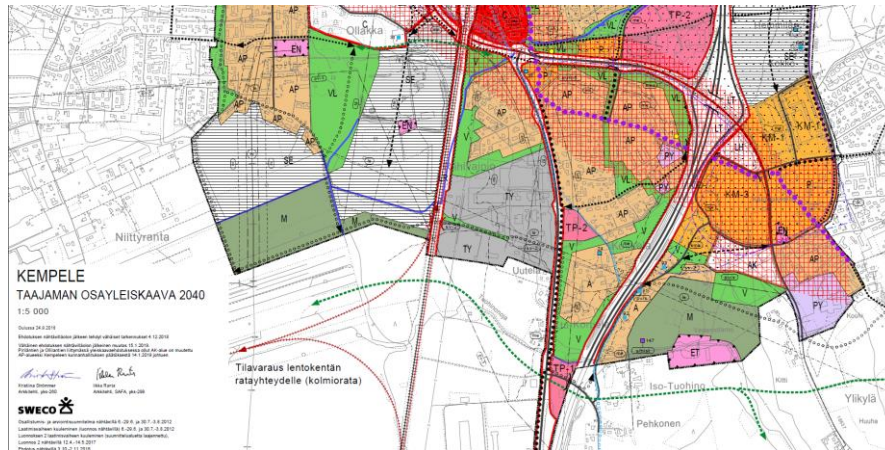


Lisätietoja seudun yleiskaavasta löytyy:

<https://www.ouka.fi/oulu/oulun-seutu/oulun-seudun-yleiskaava>

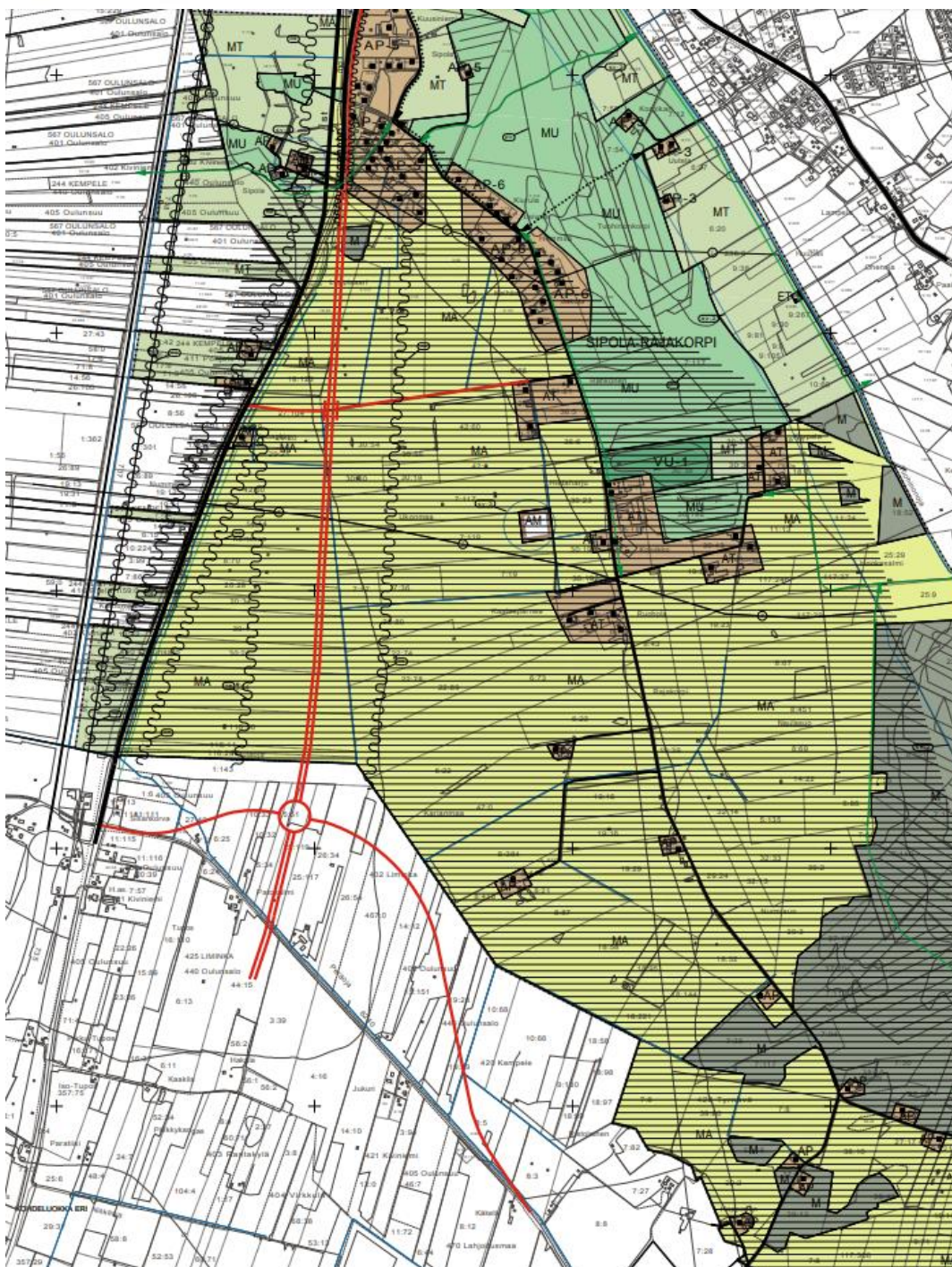
## Kempeleen kunnan omat osayleiskaavat

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 osoitettiin selvitysaluumerkintä. Kempeleen eteläisen alueen osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia kunnan eteläisten osien liikenneverkkoa kokonaisuutena.



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





Lisätietoja Kempeleen yleiskaavoista löytyy:

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

### **Kempeleen kunnan asemakaavat**

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

### **Maanomistus**

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

## **4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet**

### **Tehdyt ja käynnissä olevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset:**

- Eteläisten alueiden osayleiskaava, luontoselvitys (FCG, 13.9.2022)
- Eteläisen alueen osayleiskaava, liikenteellisten vaikutusten arviointi ja liikenneverkon yleissuunnitelma (WSP, 21.6.2022)
- Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 (kvalt 1.6.2020 § 33)
- Kempeleen maapolittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019 § 31)
- Kempeleen asunto-ohjelma 2020 – 2025 (kvalt 1.9.2020 § 46)
- Oulun seudun MAL-sopimus 2020 -2031
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, potentiaalin kartoitus (WSP, 11/2019)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, linnustonselvitys (Pöyry, 15.11.2019)
- Kempeleen eteläinen logistiikka-alue, luonto- ja maisemaselvitys (Pöyry 28.9.2019)
- Kempeleen kunnan aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Ramboll, 1.6.2017).
- Kempele – Limingan logistiikkavyöhyke, esiselvitys, FCG, 2014
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 (OSe LJS 2030), Strafica, Waystep Consulting, Sito ja Airix Ympäristö / Sweco, 2013 – 2014
- Kempeleen liikenneturvallisuuksuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36 / 2013 (Ramboll)
- Kempeleen kunnan koulutilat 2015 – 2020, Selvitys koulutilojen riittävydestä ja oppilaaksiottoalueista 17.2.2015 (kvalt 27.4.2015, § 23)
- Kempeleen varhaiskasvatuksen tilatarveselvitys (khal 15.6.2015, § 205)
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina, Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma. Kempeleen kunta, 2008

### **Käynnissä olevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset:**

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



### **Kempeleen eteläisten osien yleiskaavan tavoite: Ohjata yleispiirteisesti kunnan eteläisten osien maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä.**

- 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 liikennelähtökäytöt 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 Niityrannan alueella.

### **5. Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 eteläisen alueen yleiskaavan osallisia ovat:

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



## 6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan laatimisprosessin käynnistäminen

- kesä 2018
- lähtötietojen kokoaminen
- muutostarpeiden kartoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 63 §) ja nähtävilläpito:

- 28.8.–27.9.2019, samalla kuulutettiin kaavan vireilletulo
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §), kaavarukoluonnosten ja kaavaluonnoksen nähtävilläpito:

- kaavarunkoluonnokset nähtävillä 30.6.-27.8.2021
  - o kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
  - o webropol-kysely
  - o palautteen analysointi
- kaavaluonnos nähtävillä 26.4.-26.5.2023
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- **asukastilaisuus toukokuu**
- **kaavaklinikat toukokuu**
- palautteen analysointi / vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 19 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito ja palautteen käsittely:

- yleisötilaisuus
- nähtävillä **syksy 2023**
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- palautteen analysointi / vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Kaavamutoksen ja laajennuksen hyväksyminen (MRL 37 §) Kempeleen kunnanvaltuustossa (**2023 lopussa**, mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia):

- vastineet kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille ja lausunnon antajille
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) (**2024 alussa**, mikäli kaavasta ei jätetä valituksia):

- kuulutus lehdessä

## **7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi**

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Kempeleen eteläisten osien yleiskaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa kaava-alueelle. Kaupallisten palveluiden ja elinvoimavaikutusten osalta vaikutusalue ulottuu myös naapurikuntien puolelle. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

Katso lisää kaavaselostuksen kohdasta 8.6-9 sekä kaavaselostuksen liitteenä oleva KILVA-ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

## **8. Viranomaisyhteistyö**

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, muiden keskeisten viranomaisten ja naapurikuntien kanssa pidetään kaavoituksen alkuvaiheessa ja kaavoituksen kuluessa tarpeelliseksi katsottu määrä viranomaisneuvotteluja (MRL 66 §, MRA 18 §). Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. Osalliset.

Tarvittaessa yhteistyötä tehdään muidenkin viranomaisten kanssa sekä järjestetään työ- ja tekniikkapalavereita.

## **9. Kaavan valmistelu ja ohjaus**

Yleiskaavan valmistelua ja tavoitteiden asettelua ohjaavat Kempeleen valiokunnat, joille kaavaa esitellään ennen kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville kuulemista varten. Suunnittelua koskevat päätökset tekee kunnanhallitus ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Suunnittelutyö tehdään yhteistyössä kunnan teknisten palveluiden ja yleiskaavakonsultin kanssa.

## **10. Palaute OAS:sta**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

## 11. Yhteystiedot ja lisätietoja

### **Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus**

Käyntiosoite: Vihikari 10, 90440 Kempele

Kaavaprosessin nähtävillä olo: [www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset-kuulutukset](http://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset-kuulutukset) ja suunnitelmapankissa. Kaavaan voi tutustua kunnan toimitiloissa Vihikari 10 ajanvarauksella.

Viralliset kaavakuulemiset:

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus, PL 12, 90441 Kempele tai [kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi)

Kempeleen kunnassa osayleiskaavatyöhön liittyvistä asioista vastaavat:

- Kaavoittaja Kaija Muraja, p. 050 316 3769  
[kaija.muraja\(at\)kempele.fi](mailto:kaija.muraja(at)kempele.fi)
  
- Kaavasuunnittelija Laura Felin, p. 040 486 0394  
[laura.felin\(at\)kempele.fi](mailto:laura.felin(at)kempele.fi)

Liikenneasiat:

- Kunnallistekniikkapäällikkö Paula Kettunen, p. 050 4636 502  
[paula.kettunen\(at\)kempele.fi](mailto:paula.kettunen(at)kempele.fi)

Yleiskaavakonsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:

- Projektipäällikkö Mirjam Hyvönen, p. 358 41 731 3874  
[mirjam.hyvonen\(at\)fcg.fi](mailto:mirjam.hyvonen(at)fcg.fi)

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