

## Kaavoituskatsaus 2023

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 **4.9.2023 § 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 kaavoittajana toimiva kaavoituspäällikkö. Lisää tietoa kaavoituksesta löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta: [www.kempele.fi](http://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\(at\)kempele.fi](mailto: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

### **Yleiskaavoitus, maankäytön ohjelmatyö, seutuyhteistyö:**

Yleiskaava-arkkitehti (haussa)

### **Asemakaavoitus, ja poikkeamispäätösten valmistelu, rakennustapaohjeet, rakentamisen ohjaus:**

Asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta 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

## 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(at)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 merkkkaus:**

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 rakentamisen pykälät kumotaan ja jäljelle jäävän kokonaisuuden nimi muuttuu Alueidenkäyttölainsi, kun rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025.

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

Järjestelmämuutoksiin valmistaudutaan 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

kestää kokonaisuudessaan noin vuoden ja edellyttää teknisiltä palveluilta tietoaineiston perusparannus- ja konvertointityötä.

Ilmastolakiin tuli 1.3.2023 muutos, jonka myötä lakiin sisällytettiin kunnille velvoite laatia tai päivittää ilmastosuunnitelma vähintään kerran valtuustokaudessa. Uudessa hallitusohjelmassa peruttiin kunnille viime hallituskaudella asetettu velvoite, mutta Kempeleen kunta on käynnistämässä ilmastosuunnitelman laatimista konsulttityönä ympäristöministeriöstä saadun rahoituksen turvin.

- Lisätietoja maankäytön suunnittelujärjestelmästä: [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma](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 uudistettiin vuodesta 2010 alkaen vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella: maakunnan kehittämisen kannalta ajankohtaiset suunnittelun aihepiirit käsiteltiin teemoittain koko maakunnan alueella. Valittujen teemojen ulkopuoliset kokonaisuudet jäivät voimaan sellaisena kuin ne ovat aiemmissa maakuntakaavoissa. Uudistamistyö sai lainvoiman tammikuussa 2022.

1. vaihemaakuntakaavassa käsiteltävät aihepiirit olivat energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö sekä liikennejärjestelmä ja logistiikka.
2. vaihemaakuntakaavassa käsiteltiin koko maakunnan maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet, seudulliset ampumaradat sekä puolustusvoimien alueet.
3. vaihemaakuntakaavan teemat olivat kiviaines- ja pohjavesialueet, mineraalivarat ja kaivokset, tuulivoima-alueiden tarkistukset ym. tarvittavat päivitykset.

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

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

## 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.

MAL-sopimuksessa tavoitteena on kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, asumisen ja elinympäristön laatu ja seudun elinvoimaisuutta tukevat maankäyttö- ja liikennehankkeet. Sopimuksessa määriteltiin 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.

<https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>

Kempeleentien Mt 816 parantaminen välillä Eteläsuomentie – Ollilantie on viimeisin (kesällä 2023) valtion ja Kempeleen kunnan yhteisrahoituksella toteutettu MAL-hanke.

<https://vayla.fi/kempeleentien-liikennejarjestelyt>

MAL-sopimuskunnat ovat laatineet kuluvalle sopimuskaudella Oulun seudun kehityskuvan 2030+, joka on korvannut aikaisemman Oulun kaupunkiseudun rakennemallin 2040. Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa 2040 laaditaan lokakuusta 2022 alkaen aktiivisessa vuoropuhelussa seudun kuntien kesken.

Lisätietoa Oulun kaupunkiseudun kuntien yhteistyöstä löytyy osoitteista:

<https://www.ouka.fi/kehityskuva>

<https://www.ouka.fi/oulu/paatoksenteko-ja-hallinto/oulu-seudun-liikennejarjestelmasuunnitelma>

## 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.

Osayleiskaavaa koskevat vaihtoehtoiset kaavarungot olivat nähtävillä kesällä 2021 ja kaavan osayleiskaavaluonnos keväällä 2023. Saadun palautteen perusteella muokattu ehdotusvaiheen kaava-aineisto pyritään asettamaan nähtäville syksyn 2023 aikana.

## ASEMAKAAVAT

### Vireillä olevat asemakaavat

#### 2. Ollakka, keskusta-alueen asemakaavamuutos

Kempeleen keskustaa kehitetään siten, että Kempeleentien eteläpuoleisesta Ollakan alueesta kehittyä viihtyisä ja urbaani asuin- ja työpaikka-alue hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien ulottuville. Alueen suunnittelu käynnistettiin keväällä 2016. Asemakaavamuutos on eriytetty kahdeksi hankkeeksi: pohjoisosan asumiseen painottuvaksi alueeksi sekä eteläosan työpaikka- ja teollisuusrakentamiseen painottuvaksi alueeksi. Pohjoisosan kaavamuutoksessa alueesta varataan yli 7.25 ha asumiseen, 1.8 ha liike- ja työpaikka- ja palvelurakentamiseen sekä liikennealueiksi. Lisäksi taajamaan liittyvälle asuinalueelle tai sen yhteyteen osoitetaan laaja virkistys- ja ulkoilualue, jolle on laadittu luontoselvityksiä sekä Ollakanpuiston yleissuunnitelma. Alueen maanomistajien kanssa on solmittu kolme aiesopimusta työpaikkatonttien muuttamisesta kerrostalotonteiksi. Asumisen alueen asemakaava on ollut keväällä 2023 luonnoksena nähtävillä ja palautteen perusteella muokattu asemakaavaehdotus on määrää asettaa nähtäville loppuvuodesta 2023.

#### 3. Haapamaa, Metsärinteen asuinalueen laajennus

Ketolanperäntien länsipuolella sijaitsevalla Haapamaan alueella on kunnan maanomistusta, joka mahdollistaa Metsärinteen asuinalueen laajentamisen. Alueelle on teetetty luontoselvitykset, viitesuunnitelma, liikenneverkko- sekä kaavarunkotarkasteluja asemakaavoituksen taustaksi. Suunnittelualueella on selvitetty 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 vuodenvaihteen jälkeen.

#### 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 asuinkerrostalorakentamiseen sekä tontille

soveltuvaa rakennusoikeuden lisäystä maanomistajan tarpeiden ja asukas- ja viranomaispalautteen sekä selvitysten pohjalta. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kuulemista valmistellaan konsulttityönä syksyllä 2023.

## 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. Lisäksi kaavassa tutkitaan osayleiskaavassa osoitetut tieyhteystarpeet sekä hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset. Alueelle on laadittu selvityksiä ja yleissuunnitelmia. Kaavan valmistelun on tarkoitus edetä kaavaluonnosvaiheeseen keväällä 2024.

## 6. Asemanseudun visio

Kempeleen kunta pyrkii strategioidensa mukaisesti tiivistämään ja täydentämään yhdyskuntarakennetta joukkoliikennevyöhykkeillä ja radan varressa sekä toimimaan aktiivisesti kaksoisraide- ja lähijunahankkeissa. Kunnalla on tarve laatia Asemanseudulle ja radan varteen maankäytön visio, jossa hahmotellaan Asemanseudun maankäytön tulevaisuutta ja toimenpiteitä kuntakuvan parantamiseksi, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi ja alueen kehittämiseksi liikenteen solmukohtana. Visiotyön liikennetarkastelut valmistuvat konsulttityönä ja maankäytön osuus vuoden 2023 loppuun mennessä arkkitehdin diplomityönä. Visiotyön tavoitteita on kartoitettu kuntalaiskyselyllä 18.8.-8.9.2023 ja valtuustoseminaarissa 9.10.2023. Viitesuunnitelma palvelee jatkossa alueella laadittavia asemakaavojen muutoksia ja laajennuksia.

Lisätietoja alueeseen liittyvästä Liminka-Oulu -kaksoisraidesuunnittelusta:

<https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>

## Vireille tulevat kaavahankkeet

### 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 Asemanseudun vision mukaisesti. Kaavahanke on tavoitteena käynnistää syksyllä 2024.

### 11. Santamäki, kortteli 7001

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

### 12. Paituri-Savikorpi -asuinalueen laajennus

Maankäytön toteutusohjelman 2023-2028 mukaan kunnan oma pientalotonttivaranto Kirkonkylän koulupiirin alueella loppuu 2027. Alue on hyvin saavutettavissa palvelujen ja kestävän liikkumisen näkökulmista. Kunnalla on maaomaisuutta Paiturin ja Savikorven välisillä pelloilla. Selvittelyn alla on myös suunnittelun alueen laajentaminen yksityisten maille Savikorven alueelle, mikä edellyttäisi maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Hanke käynnistetään selvitysvaiheella 2024 aikana.

### 13. 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.

### Muista vireille tulevista

Edellisten lisäksi kaavoitus tarkastelee resurssien puitteissa 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.

## 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 sekä tuoreimpana Maankäytön toteutusohjelman päivitys 2023-2028. Toteutusohjelman teemaliite Kempeleen täydennys- ja tiivistämISRakentamisen opas asemakaava-alueille on tarkoitettu yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen tähtäävän valmistelun tueksi kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisille tilanteissa, joissa haetaan voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavaa toteutusta.

Kunnan ohjelmiin ja kehittämissuunnitelmiin voi tutustua lisää osoitteessa

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

### Valmistuneet kaavahankkeet

#### 7. Ollila, Pirilän alue

Kempeleen kunta käynnisti hankkeen Oulun seudun koulutuskuntayhtymän aloitteesta vuoden 2020 lopussa. Asemakaavan muutoksessa tarkasteltiin oppilaitoskorttelin 1020 ja sen pohjoispuolisten peltoalueiden käyttötarkoitusta sekä varattiin tila yleiskaavassa osoitetulle Piriläntie-Eteläsuomentie -väliselle poikkikadulle. Kaava mahdollistaa alueella asuinrakentamisen toteuttamisen, kulttuuri-, huvi- ja viihdepalvelujen järjestämisen, Pirilä-talon ja vanhan Pirilän rakennusten kehittämisen ja suojelun, luonto- ja virkistyskohteiden säilymisen sekä liikenneyhteyksien kehittämisen alueella. Kempeleen valtuusto hyväksyi 13.3.2023 § 11 asemakaavan muutoksen Pirilän alueelle. Kaavamuutos tuli voimaan 3.5.2023.

#### 8. Kirkonseutu, Arinan kortteli 1016

Ollilan korttelin 1016 tontteja 8 ja 9 koskevassa asemakaavamuutoksessa tarkistettiin asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kaupallisten ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoitettiin pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkittiin täydennysrakentamisen sijoittuminen. Kempeleen valtuusto hyväksyi 22.5.2023 § 30 asemakaavan muutoksen, joka tuli voimaan 12.7.2023.



## 9. Linnakangastalon ympäristö, koulukortteli 26136

Linnakankaan koulu- ja varhaiskasvatuspalvelut ovat hyvin kuormittuneet alueen kiivaan kasvun myötä. Kunta käynnisti Linnakankaan kortteleita 26216 ja 26136 ja niihin liittyviä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa varhaiskasvatus- ja koulupalvelujen laajentumisen koulutontilla. Kaavamuutoksessa tarkistettiin koulutontin ja urheilukenttää palvelevien rakennusten rakennusoikeus ja piha-alueiden riittävyys. Lisäksi kaavamuutoksessa osoitettiin pysäköintialue kortteliin 26217. Kempeleen valtuusto hyväksyi 22.5.2023 § 31 asemakaavan muutoksen, joka tuli voimaan 12.7.2023.

## 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 yritysikäyttöön 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 2023 kunnan tonttipörssissä oli tarjolla 33 liiketonttia ja 3 teollisuustonttia ja 2 urheilurakennusten tonttia. Yritystonttivaranto on parantunut hieman Zeniitin asemakaavan valmistuttua. Hakamaan ja Komeetantien ympäristön asemakaavat tulevat parantamaan teollisuustonttitarjonnan vajausta.

Kaavoitettujen pientalo- ja rivitalotonttien varanto on täyttänyt tavoitteet jo useamman vuoden ajan ja Zeniitin asemakaava vahvistumisen jälkeen tilanne on parantunut entisestään. Asuintalotonttien itä-länsijakaumaa 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 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 ja kunnanhallituksen 15.5.2023 § 190 päivittämän Kempeleen maankäytön toteutusohjelman 2023-2028 avulla varmistetaan kunnan lähivuosien tonttitarjonnan riittävyys ja kestävä kasvun mukainen maankäytön toteutus.