

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Metsärinteen asuinalueen laajennus

Ylikylä/ Haapamaa (105/017)
Ketolanperä/ Ketolanperä (206/018)

*Asianumero: 244Dno-2021-306
vaihepvm: 23.02.2026*







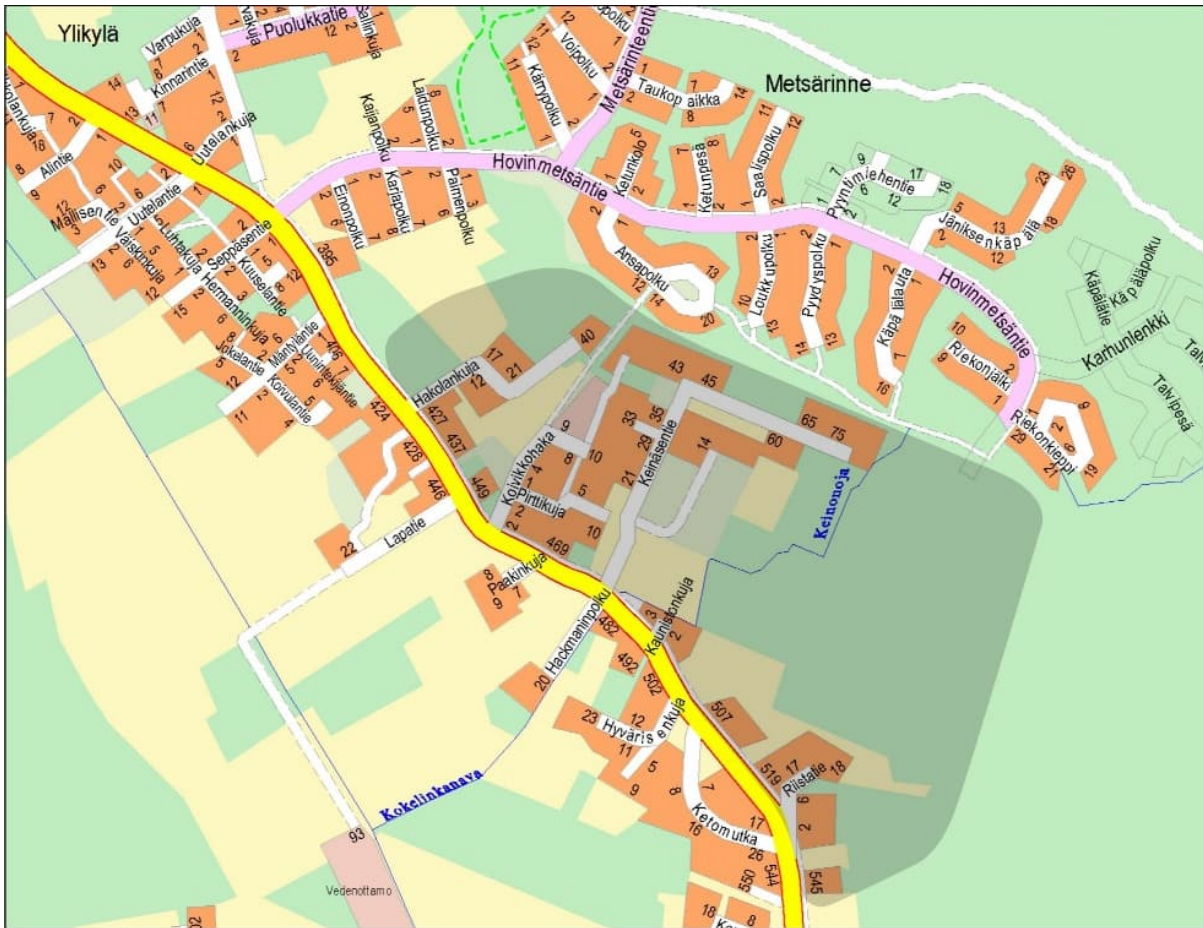
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	4
1. Suunnittelualue	4
2. Kaavan nimi	5
3. Kaavoitustarve.....	5
4. Kaavan tavoite ja tarkoitus.....	5
5. Suunnittelun lähtökohdat.....	6
1.1. Suunnittelutilanne	6
1.2. Maanomistusolot	6
1.3. Nykytilanne.....	6
6. Selvitykset ja sopimukset	7
1.4. Selvitykset	7
1.5. Sopimukset	7
7. Osalliset	8
8. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen.....	9
9. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi.....	10
10. Viranomaisyhteistyö	11
11. Kaavan valmistelu ja ohjaus.....	11
12. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	11
13. Yhteystiedot ja lisätietoja.....	11



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL) 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



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän Haapamaan (105/017) ja Ketolanperän (206/018) tilasto- ja pienalueilla. Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu Hovimetsäntien ja Ketolanperäntien väliselle alueelle. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 17070-17073 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Tarkasteltavan alueen pinta-ala on noin 63 ha, josta olemassa olevaa asemakaavaa noin 6 ha. Alueen sijainti opaskartalla käy ilmi kuvasta 1.



2. Kaavan nimi

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Metsärinteen asemakaavan muutos ja laajennus. Kaavan työnimi on Metsärinteen laajennus. Kaavan asianumero on valmisteluvaiheessa 244Dno-2021-306. Asianumero oli vireilletulovaiheessa 821/10.02.03/2019.

Kaavan vireilletulon jälkeen rakentamislaki (RakL 75/2023 on tullut voimaan 1.1.2025, maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL 5.2.1999/132) on kumottu rakentamisen osuus, ja lain nimike on muutettu alueidenkäyttölaki (AKL 752/2023). Muutoksesta ei ole seurannut sisällöllisiä muutoksia alueidenkäyttöä ohjaaviin pykäliin. Tämän asemakaavan kaavarunkovaihe on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ja luonnosvaiheen kuulemista on valmisteltu alueidenkäyttölain voimaan tultua. Asemakaava-aineiston lakiviittaukset on muutettu luonnosvaiheen kuulemisaineistoon vastaamaan siirtymävaiheen tilannetta (MRL/AKL).

3. Kaavoitustarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki/ Alueidenkäyttölaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Kempeleen kunnan kaavoituskatsauksissa on vuodesta 2011 lähtien esitetty Metsärinteen asuinalueen laajennusta tulevana kaavahankkeena. Valtuustoaloitteessa 13.11.2017 § 123 on kiirehditty Metsärinteen kaavoitusta. Lisäksi yksityisiltä maanomistajilta on saatu useita kaavoitusaloitteita sekä tiedusteluja asemakaavan muuttamiseksi tai laajentamiseksi omistamilleen maille. Kempeleen kunta on hankkinut maa-alueita Koivikkohaan, Keinäsentien sekä Metsärinteen itäosan ja Ketolanperäntien väliseltä rakentamattomalta alueelta.

Kunta on tunnistanut maankäytön toteutusohjelmassaan tarpeen asuntotonttituotantoon Ylikylän ja Ketolanperän koulupiirien alueelta.

4. Kaavan tavoite ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella Kempeleen kunnan tavoitteena on lisätä kunnan pientalotonttivarantoa ja mahdollistaa tontinluovutus alueella maankäytön toteutusohjelman mukaisesti sekä muodostaa uusia omakotitontteja yksityisten maanomistajien tarpeisiin.

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa Hovinmetsäntietä Ketolanperäntiehen asti, ja laatia siihen tukeutuvalle alueelle asemakaava. Lisäksi tavoitteena on selvittää Hakolankujan ja Keinäsentien rakennettujen alueiden tiivistämisen ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä. Selvitysten pohjalta määritellään tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen alue, jolle asemakaavaa muutetaan ja laajennetaan. Kaava-alueen rajausta tarkentuu asemakaavaprosessin kuluessa.

Asemakaavassa on tarkoitus osoittaa rakentamiseen varattavat alueet sekä alueet, jotka tulee selvitysten perusteella jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamuutosalueella tarkastellaan tiedossa olevat muutostarpeet. Kaavalaajennusalueella merkitään olemassa olevat rakennuspaikat



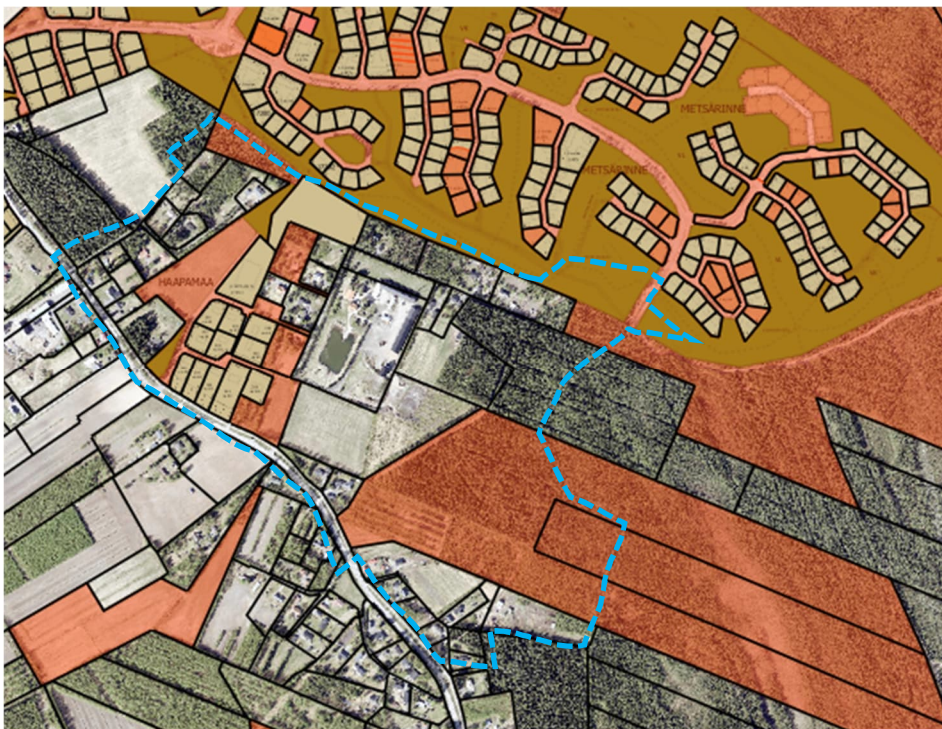
sekä tutkitaan yksityisomistuksessa olevia alueita, joihin on tehty kaavoitusaloitteita tai joihin kohdistuu muita rakentamis- tai maankäytönkehittämistoiveita. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen yksityisten omistamille maille edellyttää maakauppoja, maanvaihtoja tai maankäyttö- ja kaavoitussopimuksia.

5. Suunnittelun lähtökohdat

1.1. Suunnittelutilanne

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, Oulun seudun yleiskaava 2020, Ketolanperän osayleiskaava 2020 sekä Kempeleen asemakaava. Kaavatilanteen tarkemmat kuvaukset kerrotaan asemakaavaselostuksessa.

1.2. Maanomistusolot



Kuva 2 Kunnan maaomaisuus merkitty ilmakuvaan vaaleanpunaisella. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.

Suunnittelualue on sekä yksityisessä että Kempeleen kunnan omistuksessa.

1.3. Nykytilanne

Asemakaavan muutos ja laajennus on osittain rakentunut nykyisen asemakaavan mukaisesti. Alueelta on saatu yksityisten maanomistajien kaavamuutosaloitteita ja tiedusteluja uusien rakennuspaikkojen muodostamiseksi alueelle. Ns. Ekokylän toiminnallisuudet on purettu, pieni leikkipuisto sijaitsee uuden käyttötarkoituksen tiellä yksityisen mailla. Kunta on hankkinut pieniä kiinteistöjä alueelta ja neuvotellut maan ostamisesta Hovinmetsäntien jatkeen alueelta.



6. Selvitykset ja sopimukset

1.4. Selvitykset

Alueen suunnittelussa on hyödynnetty jo tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- Metsäkylä, Pientalosuunnitelma Kempeleen Metsärinteelle (Diplomityö, arkkitehti Hanna Jokela, 2019)
- Luontoselvitys, Metsärinteen asemakaavan laajennusalue (Pöyry, 2018)
- Kempeleen liikenneturvallisuussuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Ramboll Finland Oy, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 36/2013)
- Kempeleen pyöräilyverkko – strategiasta konkretiaan (Ramboll, 2016)
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2016)
- Ketolanperän osayleiskaavatyön selvitykset:
 - Palvelut ja niiden saavutettavuus (AIR-IX, 2006)
 - Luontoselvitys (AIR-IX, 2005)
 - Maisemarakenne (AIR-IX, 2006)
 - Maisemakuva-analyysi (AIR-IX 2006)
 - Maaperä ja kallioperä, pohjavesialue (AIR-IX, 2005)

Kaavan valmistelun aikana on laadittu seuraavat selvitykset:

- Metsärinteen kaavalaajennuksen hulevesitarkastelu, luonnos (Sweco 2025)
- Metsärinteen rakennettavuusselvitys (Afry 2025)
- Kempeleen Metsärinne – Lepakkokartoitus 2025 (Luonto-Mutaset Oy 2025)
- Kempeleen Metsärinteen asuinalueen asemakaavan meluselvitys (WSP 2025)
- Metsärinteen liikennejärjestelmä (WSP 2021)
- Kempeleen Metsärinteen luontoselvitykset 2021 (Afry 2021)

Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi. Tarkempi kuvaus selvityksistä ja niiden sisällöistä löytyy asemakaavaselostuksesta.

1.5. Sopimukset

Kempeleen kunta on neuvotellut alustavasti yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksista muutamien kiinteistöjen alueilla. Sopimukset solmitaan loppuun maanomistajien kanssa ehdotusvaiheen aikana.



7. 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
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (31.12.2025 asti)
- Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen)
- Pohjois-Suomen Elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen)
- Väylävirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- Oulun museo- ja tiedekeskus (Pohjois-Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj, Digita Oy
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry, PPLY



8. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Tässä kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 7. Osalliset.

KAAVA VAIHE	SUUNNITTELUPROSESSI	OSALLISTUMIS MAHDOLLISUUS
ALOITUS VAIHE	- Kaavoituksen käynnistäminen ja OAS:n hyväksyminen kunnanhallituksessa 03/2021 - Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla - OASnähtävillä 17.3.2021 - 16.4.2021.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta. (M RL/ AKL 63 §) Viranomaislausunnot
VALMIS TELU VAIHE	- Rakennemallivaihtoehtojen tarkastelua keväällä 2021 - Luonnoksen hyväksyminen kunnanhallituksessa keväällä 2026 - Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo. - Tarvittaessa viranomaisneuvottelu.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta. (M RL/ AKL 62 §) Viranomaislausunnot
EHDO TUS VAIHE	- Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen kunnanhallituksessa keväällä 2026 - Kuulutus lehdessä ja ilmoitus nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävillä olo keväällä 2026	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (M RL/ AKL 65 § ja M RA 27 §) Viranomaislausunnot
HYVÄK SYMIS VAIHE	- Kaavaehdotuksen palautteen käsittely ennen kesää 2026, Kempeleen kunnanhallitus - Tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille - Kempeleen kunnanvaltuusto syksyllä 2026 - Tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Lupa- ja valvontavirastolle (LVV)	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (M RL/ AKL 188 §)
LAIN VOIMAI SUUS	Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella	



Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavan toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, liikenteelliset, kulttuuriset, sosiaaliset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Alustava vaikutusalue on esitetty kuvassa 1 tummennetulla värillä.



10. Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. ”Osalliset”.

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

11. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaavat kunnanhallitus sekä valiokunnat.

12. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS on ollut nähtävillä kaavahankkeen vireilletulon yhteydessä 17.3.2021 - 16.4.2021.

OAS on uudestaan nähtävillä 4.3. - 3.4.2026 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

13. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaava-aineisto löytyy kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta osoitteesta

www.kempele.fi/Asemakaavahankkeet. Nähtäville tulevat kaavat kuulutetaan kunnan nettisivuilla osoitteessa: www.kempele.fi/kuulutukset.

Käyntiosoite: Kempeletalo, Hallituskatu 2, 90440 Kempele.

Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Sähköposti: kirjaamo@kempele.fi

Kaavoituksen yhteystiedot www.kempele.fi > Yhteystiedot

Sähköposti: kaavoitus@kempele.fi



Kempeleen kunta

Vihikari 10, 90440 Kempele

PL 12, 90441 Kempele

kempele@kempele.fi

08 5587 2200

Kirjaamon sähköpostiosoite:

kirjaamo@kempele.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@kempele.fi

www.kempele.fi/yhteystiedot

