

Kempeleen asemakaavan
muutos,
Vihiluoto kortteli 23005
Osallistumis- ja
arviointisuunnitelma
Vihiluoto 113/ Vihiluoto 023

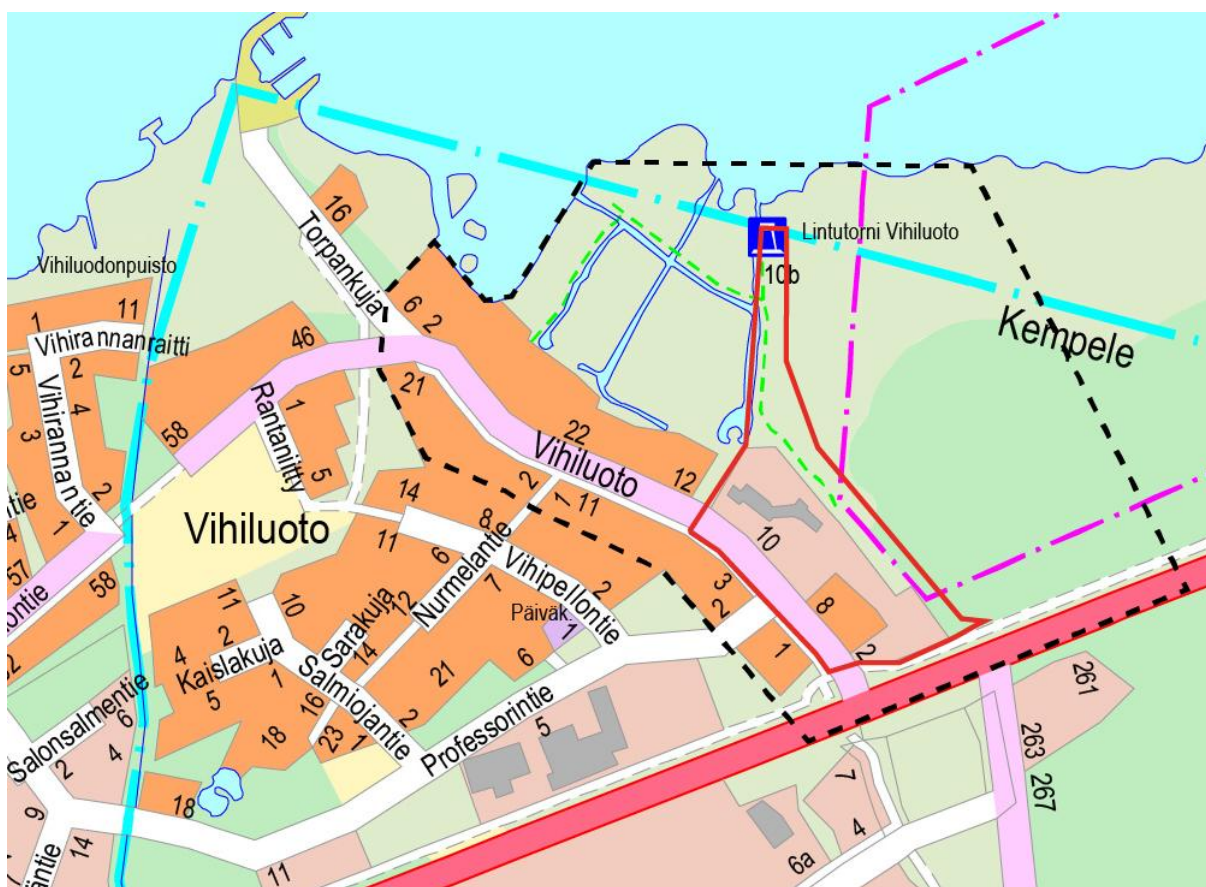
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki), 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

Suunnittelualue sijaitsee Vihiluodon tilasto- ja pientilastoalueella (113/023). Asemakaavan muutos koskee korttelin 23005 tonttia 12 ja siihen liittyvää lähivirkistysaluetta ja katualuetta tarpeellisin osin. Tonttia 12 koskevan asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus. Alustava suunnittelualueen raja on noin 4,8 ha, mutta rajausta tarkentuu hankkeen edetessä.

Suunnittelualueen vaikutusalueeseen sisältyvät kortteliin liittyvä katualue, Lentokentäntien-Vihiluodontien risteys, lähivirkistysalue reitteineen, Kempeleenlahden rannan luonnonsuojelualueet, sekä korttelin 23005 tontteja 12–16 naapureina olevat tontit.



Alustava suunnittelualueen rajausta punaisella yhtenäisellä viivalla ja kaavan vaikutusalue mustalla katkoviivalla.

2. Kaavoitusaloite

Kaavoitukseen on ryhdytty korttelin 23005 tontin 12 omistajan aloitteesta. Kaavoitus käynnistetään Kempeleen kunnanhallituksen 29.11.2022 § 363 päätöksellä.

3. Kaavan nimi, tavoite ja tarkoitus

Kaavahankkeen arkistonimi on *Vihiluoto, kortteli 23005*. Vihiluodon asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) muuttamista asuinkerrostalorakentamiseen (AK) ja rakennusoikeuden kasvattamista nykyisestä 5362 k-m²:stä 7000–9000 k-m²:n. Lisäksi asemakaavamuutoksessa selvitetään ja osoitetaan tontin kautta lähivirkistysalueelle kulkevat reitit ja niiden sijainti sekä ratkaistaan lähivirkistysalueen käyttöön liittyvän pysäköinnin määrä ja sijainti. Nykyisin reitille kuljetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen läpi sekä hyödynnetään ko. tontin pysäköintiä.

Ennen kaavahankkeen käynnistämistä RM-tontin lähiympäristön maanomistajilta on kysytty muutostarpeita ja odotuksia alueen käytöstä ja kehityksestä. Maanomistajakirjeet on lähetetty helmikuussa 2022. Tonttia 12 koskevan asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tontteja 13–16 koskevan asemakaavan ajantasaisuus. Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkentuu hankkeen edetessä.

Asemakaavan tarkoituksena on tiivistää yhdyskuntarakennetta Vihiluodon työpaikka-alueen läheisyydessä sekä osoittaa lisää asumista intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle.

4. Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

Kunnan maankäyttöä ohjaavat lainsäädäntö sekä kunnan omat strategiat ja ohjelmat. Kunnan maankäytön ohjelmatyössä Vihiluoto on nähty laajentuvana työpaikka-alueena, eikä sitä ole tunnistettu kehitettävänä tai tiivistyvästä asuntoalueena. Vihiluodon palvelut tukeutuvat ensisijaisesti Oulun Kaakkurin ja Oulunsalon palveluihin. Kempeleen kuntakeskustaan suunnittelualueelta on jalan tai pyöräillen noin 6 km ja autolla noin 7 km. Kirkonkylän koululle on matkaa noin 4 km.

Ennen alueen asemakaavoitusta Vihiluodossa oli 18 asuinrakennusta sekä lisäksi loma-asumista. Ensimmäinen rakennuskaava sai lainvoiman vuonna 2000. Nyt asuinrakennuksia on noin 80, joista pääosa on omakotitaloja. Asukkaita Vihiluodossa on noin 250. Vihiluodon väestö on kasvanut 10 vuoden aikana noin 7 %:lla, mutta väestönkasvu on tasoittunut eikä kasvua enää juurikaan ole. Mikäli tavoitteen mukainen asemakaavamuutos toteutuu Vihiluodon asukasmäärä kasvaa noin 140 asukkaalla. Kaavamuutos edellyttää Vihiluotokadun ja Lentokentäntien risteysalueen herkkyytstarkastelua.

Vihiluoto on merkittävä yritysalue ja siellä on noin 750 työpaikkaa. Kunnalla on myynnissä Vihiluodossa 5 rakentamatonta KTY-tonttia. Vihiluoto sijaitsee Lentokentäntien varrella, joka on intensiivistä joukkoliikennealuetta.

Tiivistyvä maankäyttö edellyttää tarkempaa hulevesien hallintaa. Vihiluodossa ei ole hulevesien imeyttämiseen tai viivytystarkasteluun tarkoitettuja järjestelmiä. Alueella on tarve korttelikohtaisille tai alueellisille viivytysjärjestelmille.

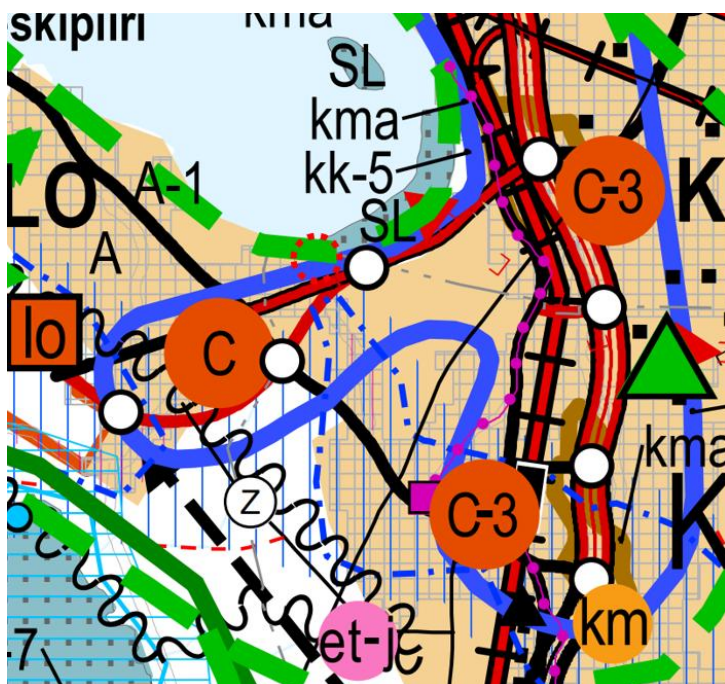
Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen, Kempeleenlahden rantaan, joka on arvokasta lintujen muutonaikaista levähdysaluetta. Kempeleenlahti on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi lintuvedeksi, joka on arvokas luontoharrastus- ja opetuskohde. Vihiluodon Kyläyhdistys ry on aktiivisesti kehittänyt ja toteuttanut retkeilyä ja luontoharrastusta tukevia toimintoja (polku, lintutorni, laavu) alueella. Luontopolulle kulku on tapahtunut nyt suunnittelualueena olevan RM-tontin kautta. Myös tontin pysäköintialuetta on hyödynnetty. Kaavatyössä selvitetään hankkeen vaikutukset luonnonympäristöön.

Vihiluoto on Kempeleenharjulla ja maankohoamisrannikolla. Suunnittelualueen maankäytössä on huomioitava myös hankkeen maisemavaikutukset arvokkaassa luonnonympäristössä sekä tulvariskit alavalla rannikolla.

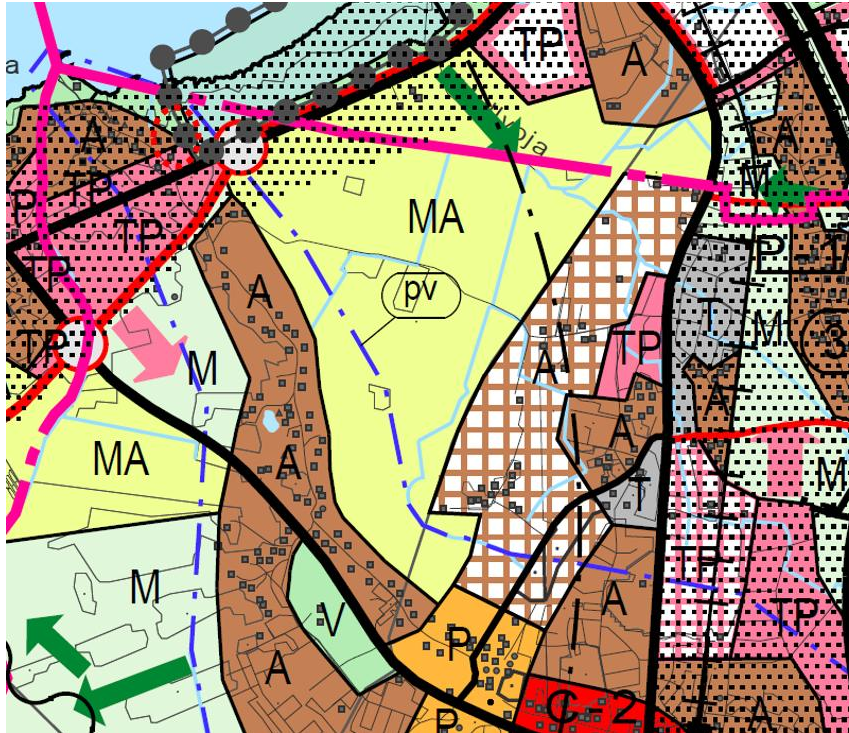
Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Alueen maankäyttöä ohjaavat Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1.–3., Oulun seudun yleiskaava 2020 ja Kempeleen asemakaava. Oulun seudun MAL-sopimuskunnat ovat laatineet Oulun seudun kehityskuvan 2030+ seudun yhteisten tavoitteiden edistämiseksi.



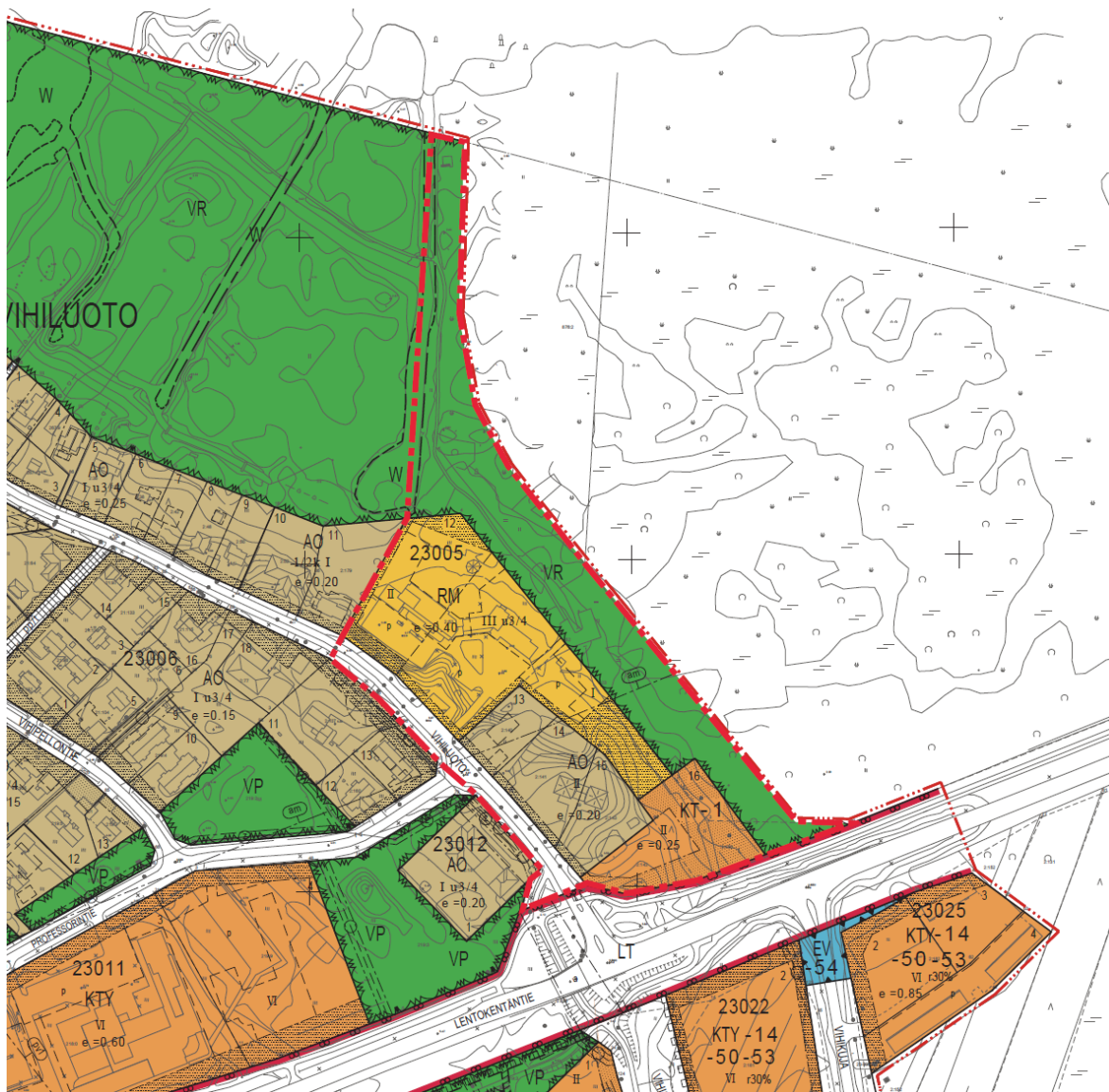
Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella Oulun seudun laatuikäytävällä (kk-5). Kempeleenlahden ranta on osoitettu viheryhteystarvemerkinä, joka on osa kaupunkiseutuja yhdistävää ulkoilun tavoitteellista runkoreittiä. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen ja luonnonsuojelualueeseen.



Oulun seudun yleiskaavan tavoitevuosi on 2020. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee TP- ja A-alueilla eli työpaikkojen ja asumisen alueilla, Oulun seudun laatukäytävällä Natura 2000-alueella. Pohjavesialueen raja on päivitetty eikä se enää ulotu Lentokentätien pohjoispuolelle.



Oulun seudun kehityskuvassa 2030+ suunnittelualue sijaitsee seudun ydinvyöhykkeen kehittämisalueella, jota kehitetään mm. monipuolisena palvelujen, työpaikkojen ja asumisen alueena. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentätien läheisyydessä, joka on joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja palvelujen kehittämisaluetta ja joka on osa pyöräilyn pääreitiverkkoa. Yhtenä kehityskuvan kärkihankkeena on kestävän ja houkuttelevan yhdyskuntarakenteen edistäminen.



Suunnittelualueelle on laadittu rakennuskaava (lv 16.8.2000), jolle on laadittu asemakaavan tekninen tarkistus (lv 27.5.2008). Kempeleen ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueen tontti 12 on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), jolle saa rakentaa I kerroksisen sekä III u $\frac{3}{4}$ kerroksisen rakennuksen, jossa suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla voidaan osoittaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin rakennustehokkuus on 0,40. Pysäköintialueet on osoitettu rakennusalojen etualoille. Tontti sijaitsee osin ajoneuvoliikenteen melualueella (am). RM-tontilla on hotellirakennus siihen liittyvine talousrakennuksineen. Tontin rakennusoikeus on vajaasti käytetty.

Asemakaavan ajantasaisuus arvioidaan tonteilla 13–16. Tontit 13–15 ovat asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolle saa rakentaa II kerroksia omakotitaloja. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella 0,20. Tontti 16 on asemakaavassa toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jolle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvän asuinrakennuksen (indeksi -1). Tontin rakennustehokkuus on 0,25. Tontit sijaitsevat pääosin ajoneuvoliikenteen melualueella (am). Erillispientalotonteille 14–15 on rakennettu paritalo. Tontit 13 ja 16 ovat rakentamattomat.

Suunnittelualueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VR). Lähivirkistysalueelle on toteutettu ulkoilupolkuja ja muita rakenteita. RM-tontille on rakennettu hotellirakennus pysäköintialueineen ja lähivirkistysalueelle on toteutettu ulkoilureitistöä.

Maanomistusolot

Suunnittelualueen asemakaavatontit ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. VR-alue on Kempeleen jakokunnan omistuksessa. Katualue on Kempeleen kunnan omistuksessa. Alueen kaavoitus edellyttää maankäyttösopimusta.

5. Selvitykset ja sopimukset

Selvitykset

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

- Kempele-sopimus
- 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)
- Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, päivitetty 2019)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Pöyry 2019)
- Rakennettavuusselvitys (Geobotnia Oy 1990)
- Mt 815 Lentokentäntien parantaminen välillä Pohjantie (vt4)-Hailuodontie (mt816) - hanke
- Kempeleen varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoselvitys (MDI 2022)

Kaavan valmistelun aikana on laadittu tai päivitetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Liikenneselvitys (Sweco 2024)
- Hulevesiselvitys (Sweco 2025)
- Luontoselvitys (Sweco 2024)
- Rakennettavuusselvitys (Sweco 2024)
- Ilmastovaikutusten arviointi (Sweco 2025)

Sopimukset

Kaavoituksen käynnistämiseksi ja hotellitonttia koskevan hankkeen kehittämiseksi laaditaan aiesopimus. Kunnanhallitus palautti (khal 10.10.2022) aiesopimusluonnoksessa esitetyn tavoiteltavan maanarvon uudelleen tarkasteluun. Aiesopimusta on tarkasteltu uudelleen ja se on laadittu saadut ohjaukset huomioiden. Hintatasoa ja kaavakorvausprosenttia ovat ohjanneet elinvoimavaliokunta ja resurssivaliokunta. Kaavoituksen käynnistämistä ovat ohjanneet kaikki valiokunnat. Kunnanhallitus hyväksyy sopimuksen 29.11.2022 § 362.

6. 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.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oulun kaupunki
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oy
- Digita Oy
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Kempeleen jakokunta
- Vihiluodon kyläyhdistys ry

7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö

Ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä Vihiluodon hotellialueen tulevaisuuden suunnitelmista on pidetty valtuustoseminaari ja asukastilaisuus 1.9.2020. Kaavoitusaloite hotellitontin muuttamisesta asuinrakentamiseen on jätetty syyskuussa 2021. Lisäksi maanomistajakyselyllä on selvitetty helmikuussa 2022 lähiympäristön maanomistajien kiinnostusta liittyä mukaan asemakaavamuutokseen.

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 ja kaava kuulutetaan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Joulukuu 2022 - tammikuu 2023	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta. Osallisilla oli mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen 6.6.2023 ja 26.9.2024.
Valmisteluvaihe	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetettiin julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Tammi-helmikuu 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Tammi-helmikuu 2025 Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu tai työpalaveri.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta. Osallisilla oli mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen 6.2.2025. Lausunnot pyydetään.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Huhti-toukokuu 2025	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL/AKL 65 § ja MRA 27 §) Lausunnot pyydetään.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Syksy 2025	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL/AKL 188 §)

8. 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnista on kerrottu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyössä hyödynnetään kaavakonsulttia. Työtä ohjaavat Kempeleen kunnan kaavoitus, ja valiokunnat. Kaavoitus laatii OAS:n ja vastaa kaavaprosessin läpiviemisestä kunnan toimielimissä. Konsultti vastaa suunnittelusta sekä asemakaavan ja selostuksen laatimisesta. Päätökset tekevät kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto.

10. Palaute OAS:sta

OAS on ollut uudelleen nähtävillä 30.4.2025-30.5.2025 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet > Vihiluoto korttelin 23005 asemakaavamuutos

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

Käyntiosoite: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Sähköposti: kirjaamo@kempele.fi tai Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Kaavoituksen yhteystiedot www.kempele.fi > Yhteystiedot tai Sähköposti: kaavoitus@kempele.fi

