

Vihiluodon kaavoituksen yleisötilaisuuden keskustelumuistio

Aika:	Torstaina 26.09.2024 klo 18:00-20:30
Paikka:	Kirkonkylätalo, Koulutie 6, 90440 Kempele
Läsnä:	18 henkeä kuntalaisia Samu Manninen, Rakennusteho, rakennusliikkeen edustaja Timo Väärälä, Airport Hotel, maanomistaja ja kaava-aloitteen tekijä Kaija Muraja, Kempeleen kunta, kaavoituspäällikkö Reetta Lehtiranta, Kempeleen kunta, asemakaava-arkkitehti, tilaisuuden juontaja Meea Tikkanen, Kempeleen kunta, kaavoitusharjoittelija, muistion laatija
Liitteet:	Liite 1. Yleisesittely (kaavoituksen alustus) Liite 2. Rakennemallien taustoitus ja esittely (kaavakonsultin esitys) Liite 3. Vaihtoehto 1 Liite 4. Vaihtoehto 2 Liite 5. Vaihtoehto 3 Liite 6. Liikenneselvitys Liite 7. Hulevesiselvitys Liite 8. Luontoselvitys Liite 9. Mielipidelomake Liite 10. Koonti julisteisiin jätetyistä kommentteista

1. Tilaisuuden avaus

Reetta Lehtiranta avaa tilaisuuden ja esittelee paikallaolijat.

2. Asemakaavahankkeen tilanne

Reetta Lehtiranta käy läpi asemakaavahankkeen lähtökohtia ja suunnittelutilannetta (Liite 1).
Iikka Ranta esittelee tontille tehtyjä selvityksiä ja laadittuja vaihtoehtoja (Liite 2).

3. Keskustelua ja kommentointia

Yleistä:

Keskustellaan, miksi kaavahanke on laitettu liikkeelle.

→ Kyseessä on EXIT-hanke, jossa maanomistajan toiveena on tutkia tontille uutta käyttötarkoitusta. Asemakaava on yli 20 vuotta vanha, ja vaatisi ajanmukaisuuden arviointia.

Kuntalaisilla halu ymmärtää, mikä on hankkeen takana. Koetaan, että on huonosti perusteltu tarve kaavoittaa aluetta uudelleen. Esitetään kysymys, mitä tapahtuu, jos joku toinen toimija tekee myös aloitteen kaavoittamisesta alueelle. Miksi ollaan tekemässä alueesta lähiö, pelko asuntojen arvon laskusta. Kysytään, miksi aluetta ei voida jättää rakentamatta.

→ Maanomistaja kommentoi omia intressejään hankkeeseen.

→ Kuka tahansa voi tehdä kaavoitusaloitteen, ja kunnalla on velvollisuus käsitellä aloitteita. Kunnalla on velvollisuus tarkistaa yli 13 vuotta vanhoja kaavoja. Täydentämistä ja tiivistämistä tehdään kunnassa, ehdotuksen tultua on aloitettu tutkia myös Vihiluodon

tiivistämistä.

Selvitykset:

Keskustellaan, syntykö alueelle liikeneruuhkia, etenkin liikennevalojen ympärille. Alueella on myös läpiajoliikennettä. Voiko rakentuva Kallenrannan alue aiheuttaa lisää läpikulkua Professorintielle?

- Oulun asema-alueiden liikenne ei voi tukeutua Kempeleen liikenneverkkoon. Liikenneselvityksen mukaan alueelle ei ole muodostumassa ruuhkia, palvelutaso on säilymässä erittäin hyvänä tai hyvänä.

Miten kehittää verkostoa Vihiluodosta keskustan suuntaan ja keskustan palveluiden läheisyyteen. Koulukyydeistä keskustelua.

Kysytään, miksi kunta ei ota Vihiluodon tietä itselleen, vaikka ELY on tarjonnut.

- Lentokentäntie ja Vihiluodontien kuuluvat ELY:lle, kunnalla ei ole paljon vaikutusvaltaa asiaan.

Toive, että kunnan nettisivuille laitettaisiin linkki ELY:n Lentokentäntien suunnitelmaan. Toivotaan tutkimaan suunnitelmien kautta alueen liikenteen kehittyminen.

- [Mt 815 Lentokentäntien parantaminen](#)

Pyydetty markkinaselvitystä kohteesta.

- Ei kaavoituksen tehtäväaluetta. Rakennusliikkeen edustajan mukaan ei ole tehty mitään tieteellistä selvitystä, mutta yritys itse arvioinut. Kohderyhmä ei painotu lapsiperheisiin.

Onko rakennusaikainen melu, tärinä ja pöly otettu huomioon, onko tarvetta tehdä selvitystä? Huoli rakennusmelusta, ja ympäröivien rakennusten kestävydestä.

- Rakennettavuutta selvitetty, maaperän ominaisuuksien mukaan rakennusalueetta suunniteltu pääosin kantavammalle hiekkamoreenin alueelle. Rakentamisaikaiset vaikutukset otetaan huomioon toteutusvaiheessa. Rakennusvalvonta valvoo rakentamista.

Kysymys suoraan rakennuttajalle liittyen hankkeen aikatauluun.

- Rakennusliikkeen edustaja arvioi, että pyritään rakentamaan noin 30 asuntoa per vuosi, jolloin kaiken kaikkeaan rakentamisaika-arvio olisi kolme-neljä vuotta.

Suunnittelu:

Miten kaava-alueenrajat määräytyvät, miksi selvityksissä laajemmat alueet?

- Selvityksissä mukana alue lintutornille asti, haluttu selvittää laajemmin aluetta.

Miksi alueelle on mietitty 7000k-m²?

- Hankkeen luonteen vuoksi päädytty lukuun, kaavoitusaloitteen tekijän tarpeiden pohjalta. Aikaisemmin keskusteltu 7000-9000k-m², nyt tiputettu 7000k-m². Kolmella eri versiolla halutaan tutkia, miltä määrä voi näyttää eri kokoisina rakennusmassoina.

Esitetty toive versiosta 4., jossa olisi tutkittu pienimittakaavaista rakentamista niin tien varteen kuin meren rannalle.

- Pienimittakaavaisella rakentamisella ei päästäisi tavoiteltuun kerrosalamäärään, ja se veisi enemmän maapinta-alaa.

Onko tonteille mietitty näkösuojia tai aitoja?

- Tällaisia aiheita käsitellään myöhemässä suunnitteluvaiheessa, pidetään mielessä rakentamistapaohjetta varten.

Suunnitelmien rakennukset koetaan silmiinpistävinä. Toivotaan, voisiko pohtia puujulkisivuja alueelle. Puu materiaalina sulautuu rantamaisemaan, ja vaalea betoni nähdään liian jyrkkänä

alueelle. Alueelle toivotaan vaihtelevia massoja. Vihiluodossa on saanut aina rakentaa sellaisen talon, kun on halunnut.

→ Todetaan värityksen ja materiaalien ympäristöön sovittamisen olevan tärkeää. Hyvä, että nousi esille tässä vaiheessa. Versioissa haluttiin korostaa eri massoitteujen eroja.

Onko kaavan yhteydessä mahdollista selvittää, voisiko Vihiluodon alueelle sijoittaa kaupallisia palveluita, päivittäistavarakauppaa toivottu. Keskustellaan kaupan kannattavuudesta.

→ Kempeleen alueesta on tehty kaupallinen selvitys: [Kaupallinen selvitys 14.6.2017](#) s.55

Kysymys, ottaako kunta huomioon Vihiluodon palveluita kasvavan asukasmäärän myötä, onko tulossa uusia palveluita, esimerkiksi päiväkotia ei ole Vihiluodossa.

→ Palautteet viedään valiokuntiin keskusteltaviksi. Kaava ei ole vielä edes luonnosvaiheessa.

Alue mietittävä huolella, kunnalla vain vähän rantaviivaa, kyseessä ainutlaatuinen paikka. Annetaan kiitos perinpohjaisesta tutkimisesta. Mainitaan pohdittavaksi kaikille myös, mitä tapahtuisi hotellin tontille, jos hanke ei lähde toteutumaan.

Toivotaan tutkimaan paikoituksen sijoittamista esimerkiksi kerrostalojen alakertaan.

Viheralueita säilyisi mahdollisimman paljon.

→ Pysäköintipaikat yksi haastavimmista asioita sovittaa, mutta kaikissa malleissa pyritty hajauttamaan parkkialueita, ja näin säilyttämään viheralueita. Rakenteellinen pysäköinti on kallista.

Nähdään, että kuntatalous puoltaa kaavaa, kun alueelle muuttaisi veronmaksukykyisiä asukkaita.

4. Jatkotoimenpiteet

Tilaisuuden esitysdiat, selvitykset, rakennemalliversiot ja tilaisuudesta laadittu muistio lisätään kaavahankkeen nettisivuille: [Vihiluoto korttelin 23005 ympäristö](#)

Tilaisuuden palautteet viedään valiokuntiin keskusteltaviksi syksyn aikana. Tilaisuuden kommentit otetaan huomioon, kun asemakaavarunkoa lähdetään edistämään kaavaluonnokseksi. Palautetta vaihtoehtoista pyydetään 4.10. mennessä.

5. Tilaisuuden päättäminen

Tilaisuus päätettiin noin klo 20.30

Keskustelumunistio on tehty tilaisuudessa kuultuun perustuen ja kommentit teemoittain ryhmitellen ja voi sisältää vääринymmärryksiä, asiavirheitä ja epätarkkuuksia.

Muistion vakuudeksi Kempeleessä 01.10.2024



Meea Tikkanen