



Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue

Asemakaavaselostus
Keskusta 101 / Ollakka 006

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	20
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	28
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	30
4.5 Kaavaluonnos	30
4.6 Kaavaehdotus	31
5. Asemakaavan kuvaus	32
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	32
5.2 Ympäristön laatu	33
5.3 Nimistö	34
6. Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	34
6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	35
6.2 Ylemmät kaavatasot.....	35
6.3 Yhdyskunnalliset vaikutukset	36
6.4 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	36
6.5 Ympäristövaikutukset	36
7. Asemakaavan toteutus.....	39
7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	39
7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus	39
7.3 Toteutuksen seuranta	39

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

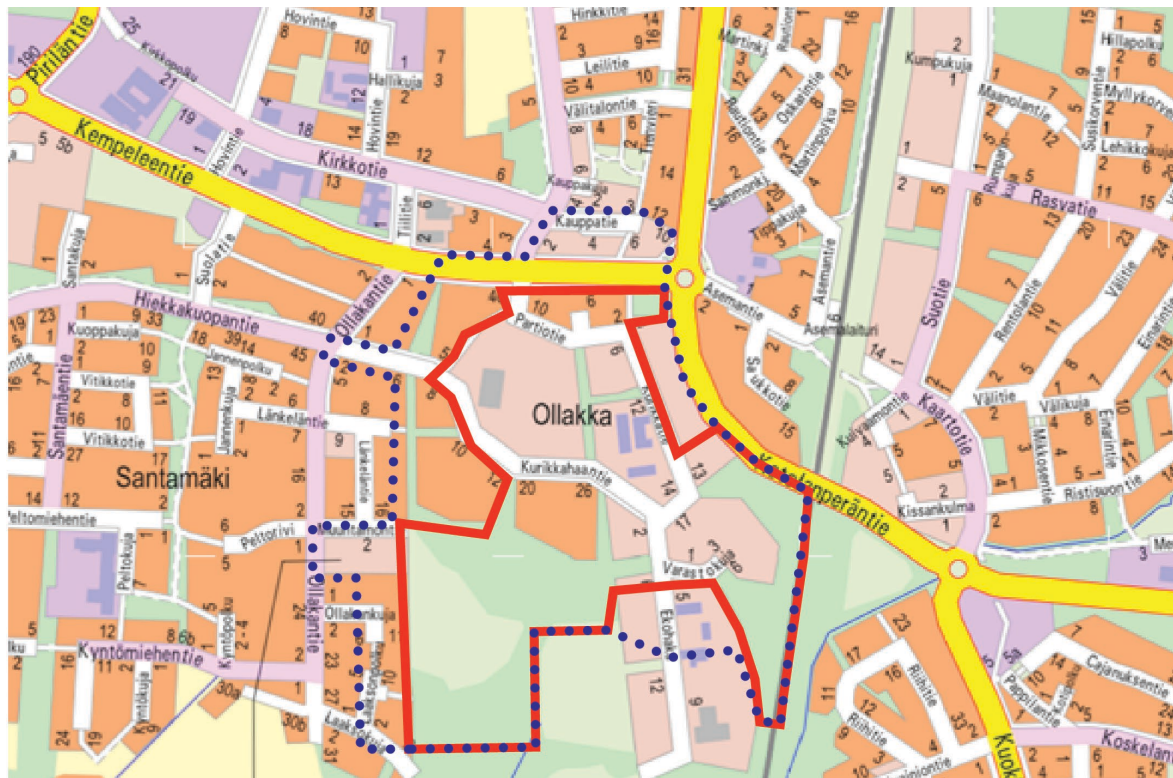
Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 6003, korttelin 6004 tonttia 7, kortteleita 6005–6006 ja 6009–6012, sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 5:268 ja 190:2 alueelle.

Asemakaava muuttaa kortteleita 6003–6006 ja 6009–6012 ja muodostaa korttelit 6031–6033 sekä niihin liittyviä viher- ja liikennealueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavahanke sijaitsee Keskustan tilastoalueella Ollakan pienalueella. Alue sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle ja Ketolanperäntien länsipuolelle käsittäen Partiotien, Kurikkatien, Kurikkahaantien, Ekohaan ja Varastokujan ympäristöä. Suunnittelualan koko on noin 27,1 ha.



Kuva 1 Suunnittelualan sijoittuminen opaskartalla (punainen viiva) sekä vaikutusalue (sininen pisteiviiva).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue ja työnimi on Ollakan asuinalueen asemakaava. Kaavan tarkoitus on muuttaa Kempeleen keskustaajamaan liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4: Asemakaavaluonnos ja ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 5: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 6: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet
- LIITE 7: Rakennustapaohje
- LIITE 8: Asemakaavaehdotus ja ote voimassa olevasta asemakaavasta

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liminka–Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelma:
<https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>
- Rakennettavuusselvitys, Ollakan alue (Pöyry, 2016)
- Kempeleen Ollakan luontoselvitys (Kosteikkomaailma, 2021)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus, Ollakan alue (Pöyry, 2016)
- Raideliikennemeluselvitys, Taajaman osayleiskaava (Promethor 2017)
- MT847 melulaskennat (Sitowise 2020)
- Ollilan asemakaavan meluselvitys (Ramboll 2022)
- Taajaman osayleiskaavan tärinäselvitys (A-insinöörit 2017)
- Kunnantalon ja Ollakan asemakaavan tärinäselvitys (A-insinöörit 2019)
- Pysäköintiselvitysraportti, Kempeleen keskusta (Sito, 2017)
- Kempeleharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Pöyry, 2016)
- Kiinteistöjen hulevesiohje (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Pöyry 2019)
- Asunto-ohjelma 2020–2025 (kvalt 1.9.2020)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Sitowise 2020)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021–2026 (kvalt 7.6.2021)
- Kempeleen keskusta-alueen visio KAVio (kvalt 4.5.2020 § 28)
- Kempeleen Ollakan alueen lepakkoselvitys (Kosteikkomaailma, 2023)
- Ollakan PIMA-tutkimusraportti - lumenkaatopaikka ja TechnoCenter (Envineer, 2023)
- Ollakan PIMA-tutkimusraportti – pesulakiinteistö (Envineer, 2023)
- Kuntotutkimusraportti Ekohaka 2 (A-insinöörit, 2023)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Ekohaka 2 (A-insinöörit, 2023)
- Kempele Ollakan melu- ja tärinäselvitys (WSP, 2023)
- Kempeleen Ollakan viitasammakkartoitus vuonna 2024 (Kosteikkomaailma, 2024)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan aloitteesta. Asemakaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.11.2018 § 342 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettu nähtäville 21.11.-21.12.2018. OAS on asetettu uudelleen nähtäville 10.5.-9.6.2023. Kaavaluonnos on asetettu nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 10.5.-9.6.2023 (khal 2.5.2023 § 168). Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten 21.02.-22.03.2024 (khal 12.2.2024 § 57). Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen 26.08.2024 § 258 ja kunnanvaltuustoon 16.09.2024 § 45. Kaava on kuulutettu voimaan 6.11.2024.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Asemakaava korvaa kerrostalorakentamisella vanhan teollisuusalueen rakentamista. Kaavalla muodostuu kuusi kerrostalotonttia, neljä uutta ja kaksi säilyvää asuin- ja liikerakentamisen tonttia, kaksi erillispientalojen ja rivitalojen tonttia, yksi liikerakennusten tontti, yksi liike- ja toimistorakennusten tontti, kaksi toimitilarakennusten tonttia ja yksi palvelurakennusten tontti. Kaavoituksessa otetaan myös huomioon tulevan Liminka-Oulu-kaksoisraiteen meluntorjunnan tilantarpeet. Kurikkatien ja Partiotien liikennejärjestelyt muuttuvat ja syntyy yksi uusi katu. Pyörätieyhteyksiä muodostuu alueen läpi. Puistoalueita muodostuu noin 12 ha, johon sisältyy leikkipaikka, koirapuisto, virkistysreittejä ja hulevesien viivytysalueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu vaiheittain. Ensimmäiset asuinkerrostalot voidaan toteuttaa olemassa olevaan katuverkkoon tukeutuen kaavan saatua lainvoiman. Viheralueen maastonmuotoilujen rakentaminen voidaan aloittaa kaavamääräysten mukaisesti, kun tarvittavat luontoselvitykset on tehty. Merkittävä osa kaava-alueesta edellyttää kadunrakentamista, joka on ajoitettu Kempeleen maankäytön toteutusohjelmassa toteutettavaksi vuoden 2028 jälkeen. Alue on rakentunut valmiiksi 2030-luvun lopulla.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualan pohjoisosa on pääosin rakentunutta ja suurelta osin käytöstä poistunutta teollisuus- ja työpaikkarakentamisen aluetta, jota halkovat kapeat viherkaistaleet. Alueen eteläosa on osin tuoreeltaan ihmisen muokkaamaa ja osin pidempään luonnontilaisena ollutta rakentamatonta aluetta. Suuri teollisuuskiinteistö on purettu keskeltä suunnittelualuetta. Alueen itä- ja pohjoisreunoilla on vähäistä asuinpientalorakentamista.

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alueen luonnonympäristö on metsäistä edustaen useita metsätyppejä ja alueella on kaksi kaivuualueille muodostunutta kosteikkoa.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain nojalla suojeltuja kohteita. Alueella esiintyy kahta uhanalaista luontotyyppiä: varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat sekä isovarpurämeet. Näiden edustavuus on heikko. (Kosteikkomaailma 2021).

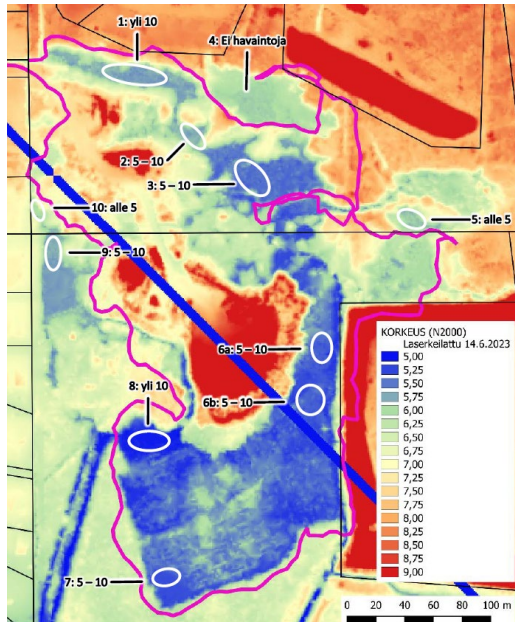
Selvitysalueen lajisto on tyypillistä metsä-, pelto- ja kulttuuriympäristön lajistoa. Alueella tavattiin kosteikkoalueella pohjanlepakko ja viitasammakko, jotka ovat direktiivilajeja. Alueella tavattiin neljä uhanalaista lintulajia, joista hömötiainen ja viherpeippo erittäin uhanalaisia. Näistä viherpeippo tavattiin kaavan suunnittelualueella. Lisäksi alueelta on laji.fi-palveluun kirjattu havainto erittäin uhanalaisesta turkinkyyhkystä pientaloalueella Vapaudenpuiston kupeessa.

Viitasammakkoselvitystä on tehty keväällä 2024 tulevan Tiilitehtaanpuiston alueella. Selvityksessä havaittiin soittimella olevia koiraita jokaisella edes jonkin verran avovettä omaavilla lampareilla. (Kosteikkomaailma 2024) Selvityksessä todetaan seuraavasti:

"Ollakan historiallisesta maankaivualueesta on muodostunut monimuotoinen kosteikkoalue, joka soveltuu hyvin esimerkiksi viitasammakoiden elinympäristöksi. Siellä on todettu monissa kohdin elinvoimaisia viitasammakkosoittimia.

Lampareiden tila on todennäköisesti muuttumassa viitasammakolle heikommaksi, koska lampareiden vesisyvyys lieenee pieni ja tällöin luhta- ja vesikasvillisuuden luontaisen sukkession myötä umpeenkasvu on edennyt jo hyvin pitkälle. Vuosittain kuoleva kasvimassa ylläpitää kiintoaineksen kertymistä, ravinteiden lisääntymistä ja edelleen umpeenkasvua. Sen vuoksi lampareille olisi hyvä tehdä kunnostuksia, joista hyötyisi moni muukin kosteikkolaji."
(Kosteikkomaailma 2024)

Alustavia puistosuunnitelmia tarkennetaan kaavan valmistumisen jälkeen. Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa otetaan kantaa erityisesti suuremman Tiilitehtaanpuiston toteuttamiseen, siten että luonnoltaan moninaiset kosteikot säilyvät ja niiden tilaa parannetaan. Lampareiden kuntoa pyritään kohentamaan viitasammakkoselvityksen toimenpide-ehdotusten mukaisesti.

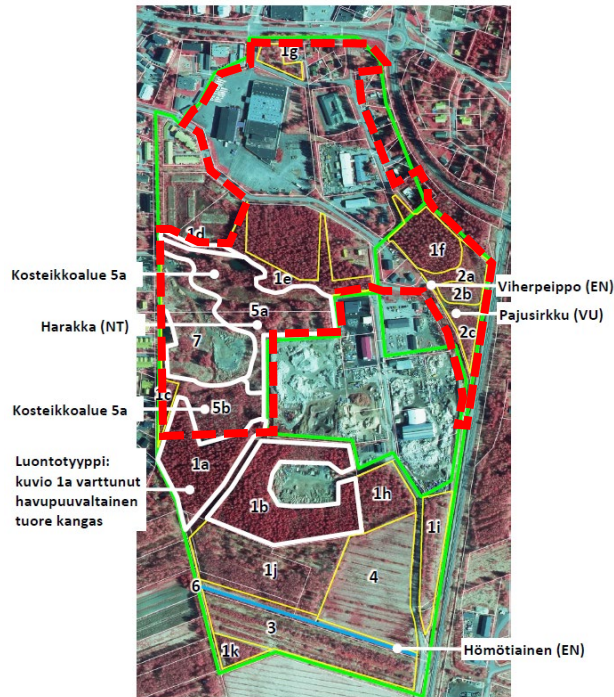


Kuva 2 Tiilitehtaanpuistossa keväällä 2024 havaitut viitasammakko koiraat.

Lepakkoselvitys toteutettiin elo-syyskuussa 2023. Etenkin Tiilitehtaanpuiston itäinen plutakko on erityisen tärkeä pohjanlepakon saalistusalue. Päivehtimis- tai horrostamiseen soveltuvia paikkoja ei

löytynyt tutkimusalueelta. Pohjanlepakot saalistavat etenkin Tiilitehtaanpuiston putakoiden alueella ja niiden läheisyydessä. Kempeleen Ollakan alueen lepakkoselvityksessä todetaan seuraavaa:

”Kosteikkoalueen vesiplutaikkojen säilyttäminen nykytilassa tai niiden vesialan tai vesitilavuuden lisäys olisivat todennäköisesti lepakoiden kannalta myönteisiä toimenpiteitä. Nämä vesiplutaikat ovat muutenkin luonnon monimuotoisuudelle hyödyllisiä kosteikkoja ja monipuolistavat lähialueen luontoa.” (Kosteikkomaailma, 2023)



Kuva 3 Luontoarvojen suhteen merkittävimmän havainnot ja kohteet selvitysalueella. (Kosteikkomaailma 2021). Kaavarajaus punaisella katkoviivalla.

Maaperä ja rakennettavuus

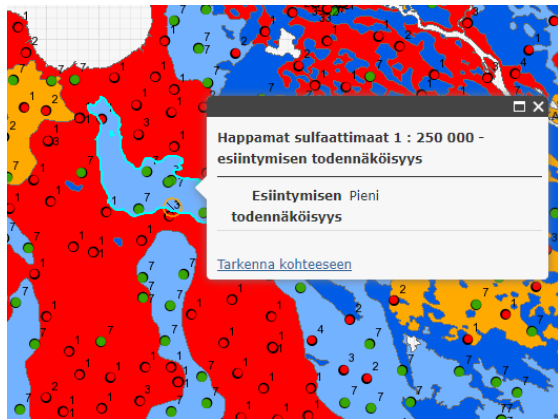
Ollakan alue sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle Muhoksen savikivimuodostuman reuna-alueelle, pohjoispuolisen Kempeleenharjun lievealueelle. Maanpinta on yleisesti tasaista ja laskee etelään ja länteen pohjoisosan +10:stä etelän +5,5:een.

Alueella on pääsääntöisesti kaksi päällekkäistä, hiekkakerroksen erottamaa silttikerrosta. Silttikerrostumien alapinta vaihtelee pääpiirteissään 15...25 metrin syvyydellä maanpinnasta.

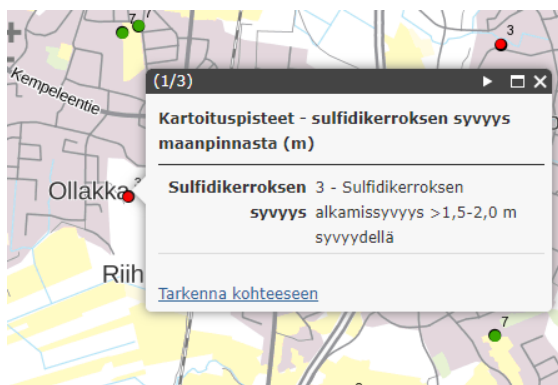
Rakennettavuuteen vaikuttaa merkittävimmin silttikerrosten painuminen. 1–2-kerroksisia puutaloja voidaan perustaa esikuormituksen varaan, korkeamman ja painavammat rakennukset paalutuksin.

Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pohjoisosissa pieni ja eteläosassa puistoalueella suuri.



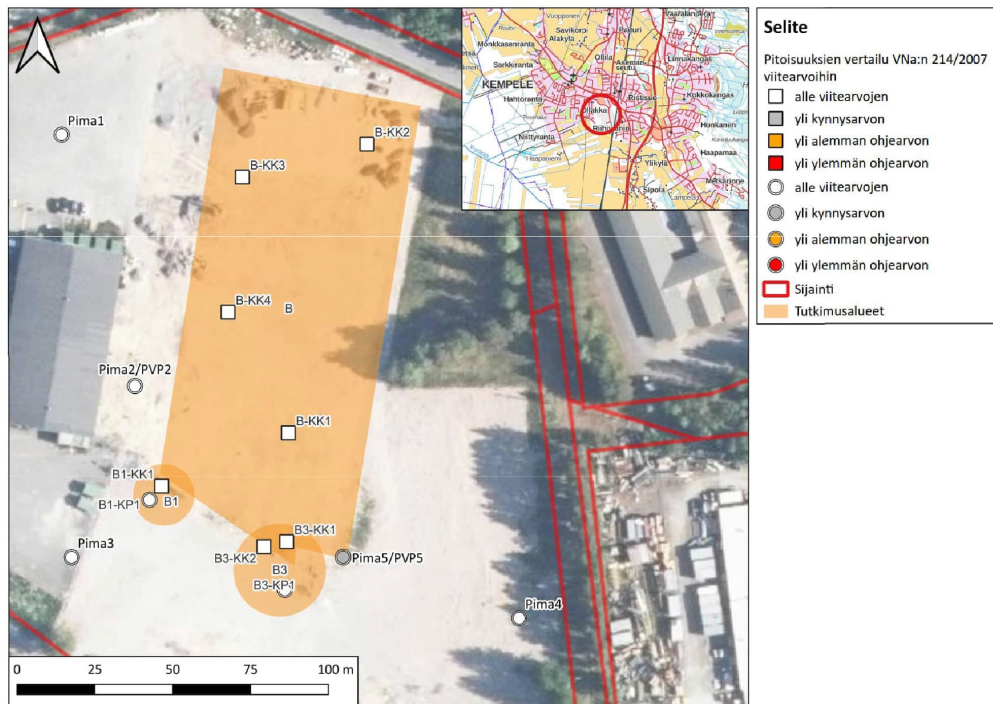
Kuva 4 Happamien sulfaattimaisten esiintymistodennäköisyydet. Sininen pieni, punainen suuri. GTK 25.4.2023.



Kuva 5 Mittapiste puistoalueen kohdalla.

Pilaantuneet maat

Asemakaava muutoksen ja laajennuksen alueella sijaitsee kolme MATTI-tietojärjestelmään merkittyä kohdetta, joiden pilaantuneisuus tutkittiin syksyllä 2023. Technocenterin kiinteistö on tutkittu aikaisemmin vuonna 2016. Lisätutkimukset kohdistettiin tämän kiinteistön osalta puretun teollisuusrakennuksen alueelle. Tutkimukset tehtiin tapauskohtaisesti kairaamalla keskiraskaalla konekairalla ja kaivinkoneella tehdyillä koekuopilla. Kairaukset suoritettiin syvimmillään 5 metriin asti ja koekuopat 3 metriin maanpinnasta. (Envineer, 2024)

Technocenter:

Kuva 6 Technocenterin tutkimuspisteiden sijainnit kartalla. Kuvaan on kuvattu myös vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mittauspisteet. Keltaisena merkitty suorakaiteen mallinen alue kuvaa purettua teollisuusrakennusta. Pienemmän ympyrän kohdalta löytyi rakennuksen purkuvaiheessa öljysäiliöt. Suuremman ympyrän kohdalla on sijainnut öljyhuone. Kynnysalan ylittävä arvo on löytynyt vuoden 2016 tutkimuksen yhteydessä rakennuksen kaakkoisnurkasta.

Kiinteistöllä sijainneen teollisuusrakennuksen purun yhteydessä löydettiin kaksi öljysäiliötä, joiden olemassaolosta ei ollut aikaisempaa tietoa. Syksyllä 2023 toteutetussa pilaantuneiden maiden tutkimuksessa kartoitettiin etenkin puretun teollisuusrakennuksen aluetta. Tutkimuksista ei todettu uusia VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. (Envineer, 2024) Tutkimuksen johtopäätöksenä todetaan seuraavaa:

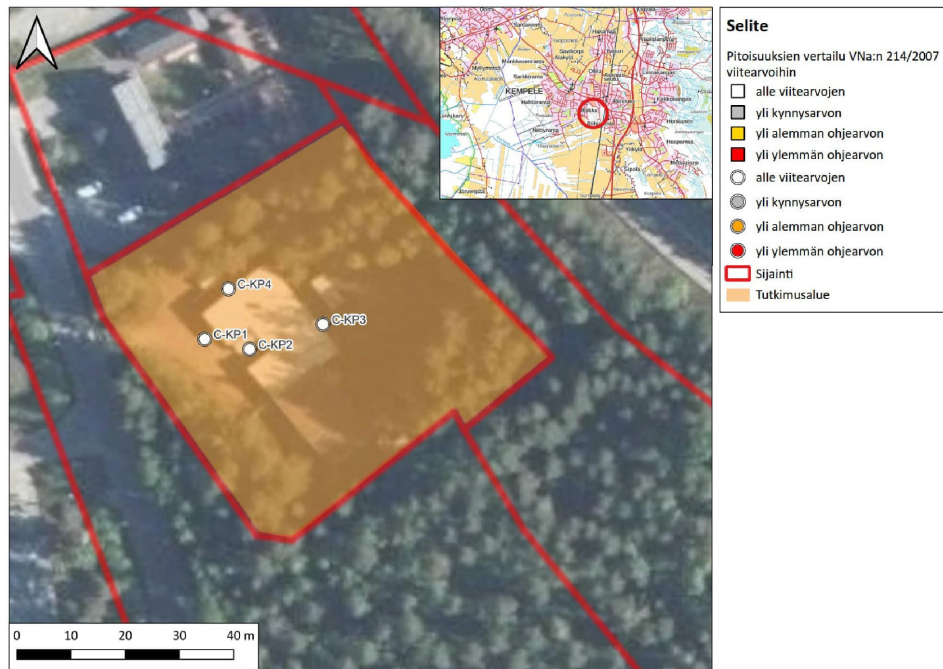
"Kohteessa B [Technocenter] on riskitarkastelun perusteella olemassa matala riski maaperänäytteessä todetuille haitta-aineille altistumiselle suoran ihokosketuksen tai suun kautta, mikäli kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävällä alueella toteutetaan maanrakennustöitä. Toteutetun riskinarvioinnin perusteella matalasta altistumisriskistä huolimatta kohteessa ei ole tarvetta jatko- tai puhdistustoimenpiteille. Tulee kuitenkin huomioida, että mahdollisia kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävällä alueella toteutettavat kaivutyöt saattavat aiheuttaa pilaantuneeksi luokiteltavan maa-aineksen leviämistä ympäristöön, joten haitta-ainepitoisuuksien kynnysarvotason ylittävien kaivumassojen sijoittamiseen sisältyy rajoituksia, mikä tulee huomioida maanrakennustöiden suunnittelussa. Mikäli kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia kuljetetaan pois kiinteistöltä, vaatii öljyisten maa-ainesten käsittely ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisia toimenpiteitä." (Envineer, 2024)

Kyseisellä tontilla on aikaisemmin vuonna 2016 tehty PIMA-tutkimus, jonka johtopäätöksenä todetaan seuraavaa:

"Teollisuuskiinteistön alueella kynnysarvotason ylittävä raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuus ei aiheuta terveys- tai ympäristöriskiä tontin nykyisessä käyttötarkoituksessa. Tutkimuksissa

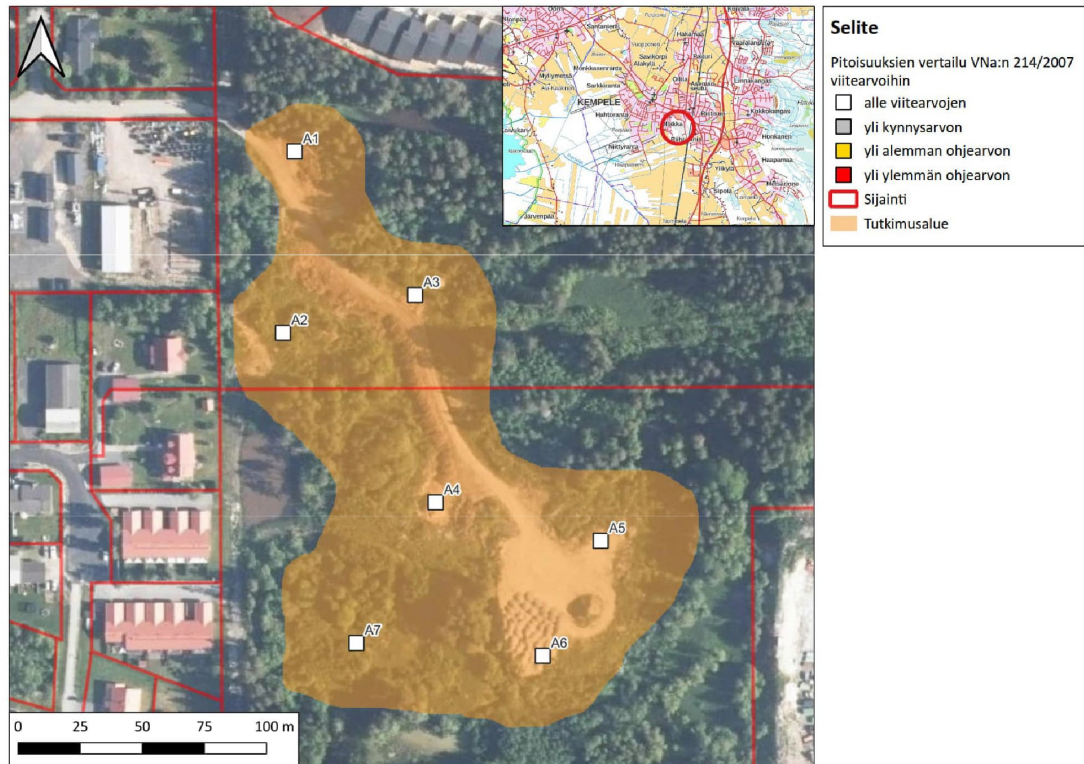
havaituilla pitoisuuksilla ympäristö- tai terveysriskiä ei aiheudu myöskään tontin käytön muuttuessa nykyistä heremmäksi (asuinkäyttö).” (Pöyry, 2016)

Kortteli 6004 tontti 8



Kuva 7 Entisen pesulan rakennuksen tutkimuspisteiden sijainnit kartalla. Haitta-ainepitoisuudet eivät ylittäneet neljässä tutkimus pisteessä viitearvoja.

Tontilla on sijainnut kemiallinen pesula vuoteen 1998 asti. Pesulatoiminta on keskittynyt tontilla sijaitsevan rakennuksen kaakkoiskulmaan ja se on muuten ollut yksityisasuntokäytössä. Tutkimuksen johtopäätöksenä todettiin, ettei tarvetta jatkotoimenpiteille ole, eikä maaperän tila aiheuta rajoituksia kiinteistön maankäytölle. (Envineer, 2024)

Lumenkaatopaikka – Tiilitehtaanpuiston alue

Kuva 8 Kunnan lumenkaatopaikan tutkimuspisteiden sijainnit kartalla. Haitta-ainepitoisuudet eivät ylittäneet tutkimuspisteissä viitearvoja.

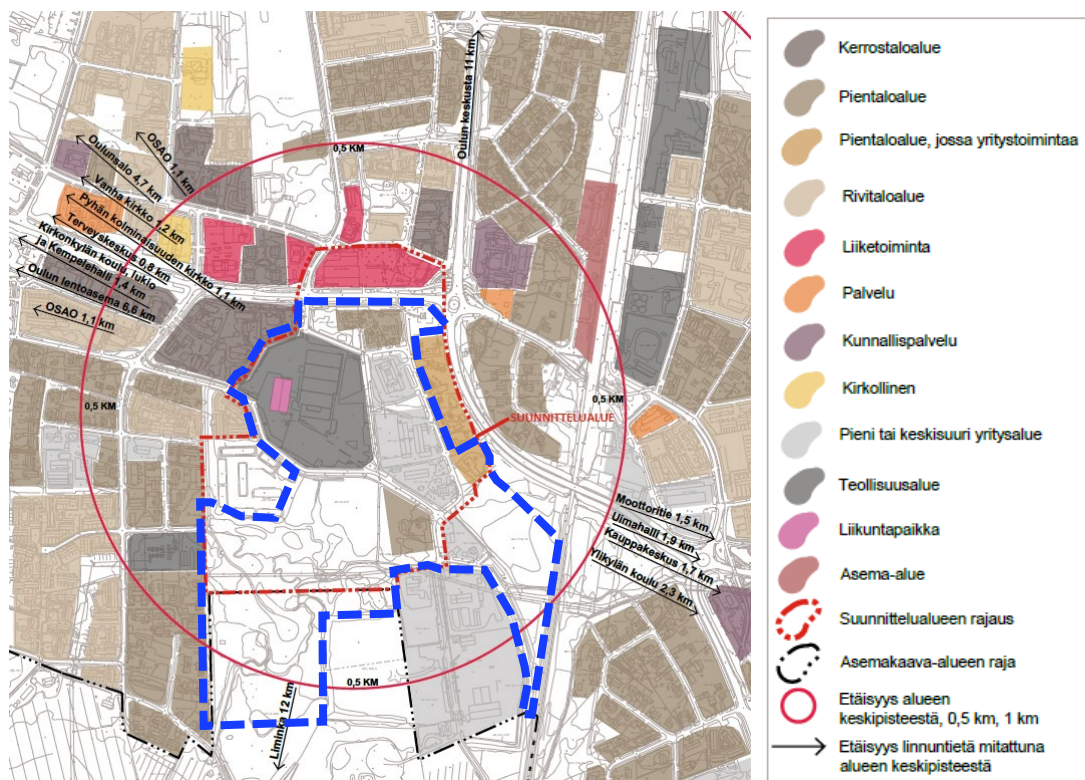
Tulevalla puistoalueella on sijainnut kunnan lumenkaatopaikka. Alueelle on tehty syksyllä 2023 PIMA-tutkimus, jonka yhteydessä ei todettu VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimuksen johtopäätöksessä todettiin, että lumenkaatopaikan maaperä on pilaantumaton. (Envineer, 2024)

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue kuuluu eteläisintä osaa lukuun ottamatta vedenhankinnan kannalta tärkeään Kempeleenharjun pohjavesialueeseen. Alueen kuivatus tapahtuu maanpinnan vieton mukaan lounaaseen ja länteen. Eteläosan metsikön keskellä on hulevesiä pidättäviä altaita ja ojia.

Yhdyskuntarakenne

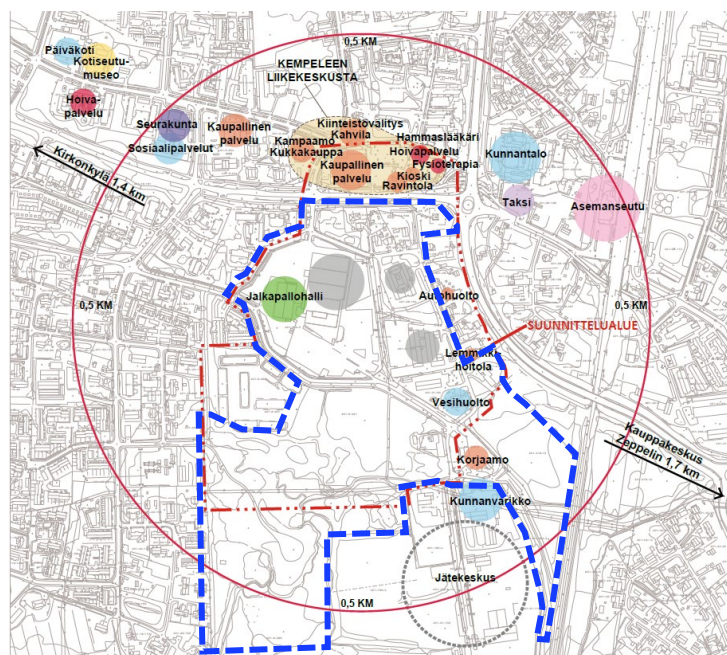
Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman yhteydessä tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa.



Kuva 9 Keskustan rakennekartta (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Päivittynyt suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

Palvelut, elinkeinot ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan palvelujen äärellä. Noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta ovat terveys-, ikähoiva-, päivähoito- ja opetuspalvelut. Suunnittelualueella sijaitsee yritysksiinteistöjä, joiden toiminta nähdään väistyvänä alueen kehittyessä. Alueella sijaitsee seurojen käytössä oleva urheiluhalli, jonka toiminta jatkunee rakennuksen käyttöänsä loppuun.



Kuva 10 Palvelut ja työpaikat kartalla (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Kunnantalo on purettu ja suunnitteilla on kunnan hallinnon ja asiakaspalvelun kattava Kempeletalo samaan kortteliin. Taksipalvelut siirtyvät suunnittelualueen sisälle. Päivitetty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

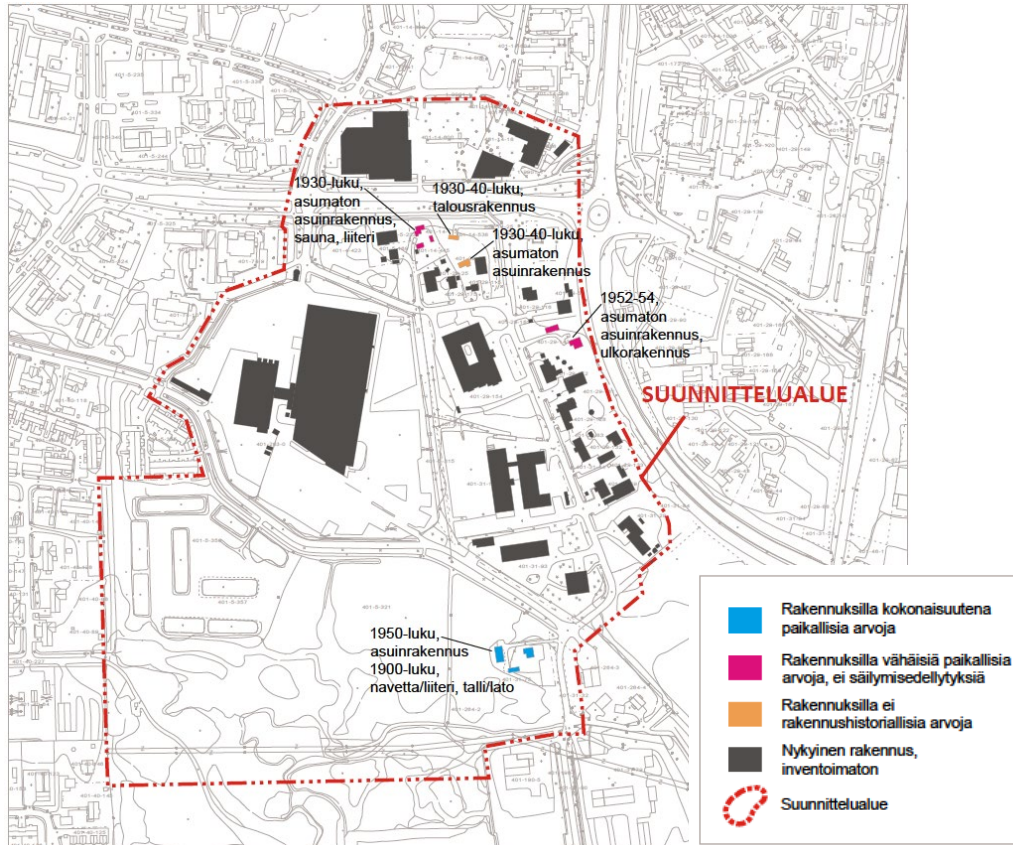
Kuva 11 Kaava-alueella ja noin 1 km säteellä sijaitsevat merkittävät rakennetut ympäristöt. Kaava-alueella on inventoitu Pihlajaniemen lisäksi kolme kohdetta, mutta kohteita ei pidetä paikallisesti tai muuten merkittävänä kokonaisuuksina.

1. Kempeleen kirkonmäki, 2. Pirilän maatalousoppilaitos, 3. Kotiseutumuseo Marttila, 4. Valtion rautatiealueen rakennukset, 5. Kempeleen-Salon Osuusmeijeri, 6. Kulmala, 7. Kaltio – Vanha pappila (palanut vuonna 2019), 8. Pihlajaniemi

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääasiassa tavanomaista 1960–1990-luvuilla rakennettua teollisuus- ja työpaikkarakentamista. Joukossa on muutama 1900–1950-lukujen asuinkohde. Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänöksiä (kypfi.fi 25.4.2023).

1950-luvulla rakennettu käytössä oleva asuinrakennus ja sen vanhemmat talousrakennukset käsittävä Pihlajaniemi (Ekohaka 2) on tunnistettu paikallisesti arvokkaana kohteena. Kaavaa ei laadita siten, että toteuttaminen edellyttäisi tämän kohteen purkamista. Kaavan tavoitteena oli alunperin löytää rakennukselle käyttötarkoitus, jonka puitteissa rakennus säilyisi kaupunkikuvassa.

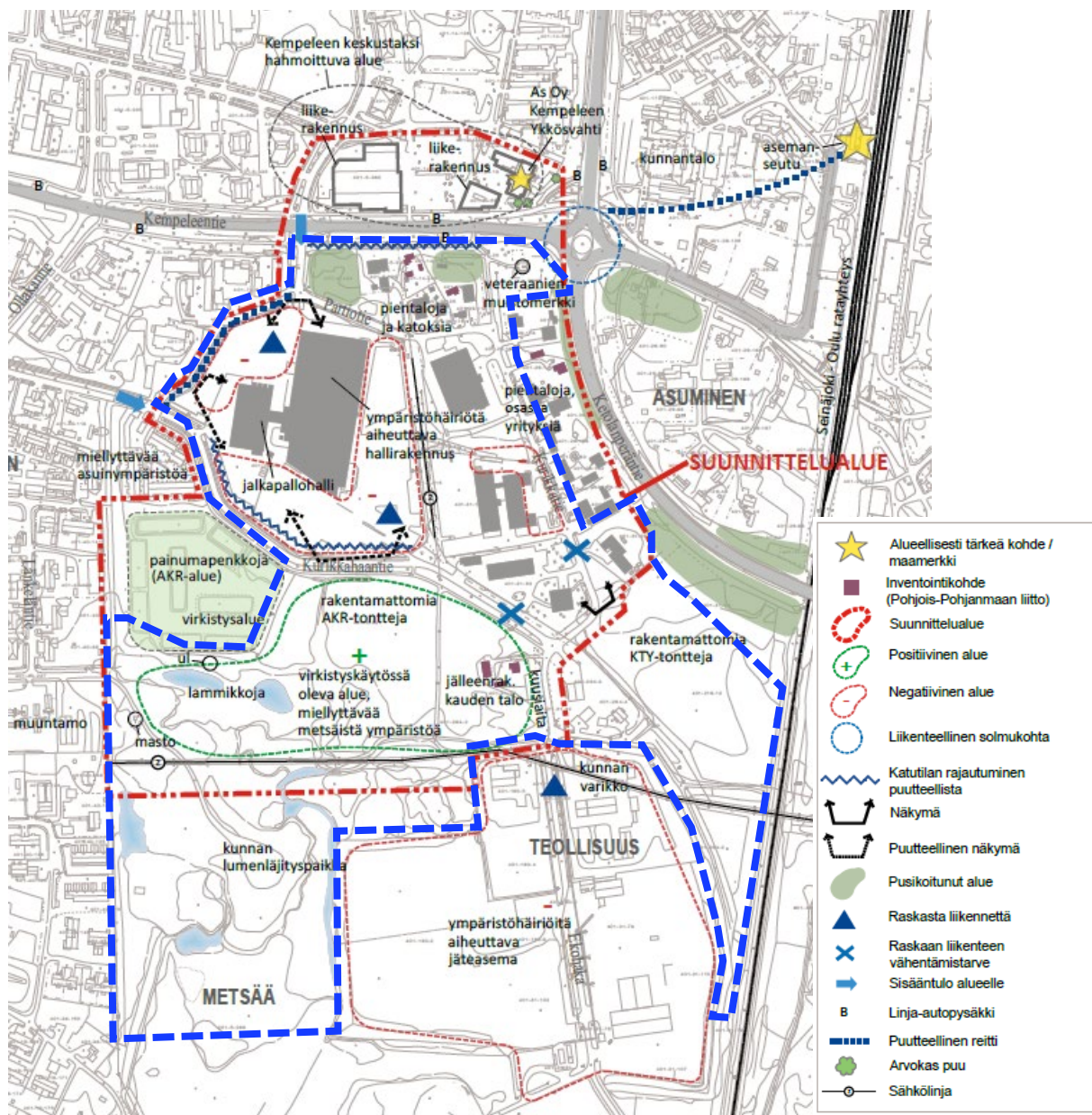
Pihlajaniemen rakennuksia koskeva kuntokartoitus valmistui joulukuussa 2023. Kartoituksen mukaan rakennus on erittäin huonossa kunnossa, ja rakenteet ovat vaurioituneet tupajumien ja rottien takia. Kaavaehdotusvaiheessa kunta pyysi Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa rakennuksen huonon kunnan pohjalta. Museo ei lausunnossaan (20.12.2023) edellyttänyt rakennuksen merkitsemistä suojelumerkinnällä laaja-alaisien mikrobivaurioiden takia.



Kuva 12 Rakeisuuskartta ja inventointikohteet kaavarunko vaiheessa. (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017).

Taajamakuva

Alueen rakennuskanta vaihtelee liikuntahallista pientaloihin. Kaikki rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia ja ajoittuvat pääosin 1930–1990-lukujen ajalle. Alueella ei ole yhtenäistä taajamakuvallista ilmettä tai identiteettiä. Kurikkatien vartta reunustavat itäpuolella pientalot ja pienet toimitilarakennukset ja länsipuolella suuret toimitila- ja varastorakennukset. Alueen keskellä on laaja, osin asfaltoitu aukea, jolta on purettu teollisuusrakennukset. Alueeseen kuuluu myös tyhjiä, rakentumattomia tontteja sekä Partiotien pohjoispuolen vaihtelevan ikäiset ja kuntoiset asuinrakennukset.



Kuva 13 Taajamakuva-analyysikartta (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Alue on muuttunut siten, että ympäristöhäiriötä aiheuttava hallirakennus on purettu, lounaiskulman AKR-tontti on rakentunut ja painumapenkat on siirretty rakentumattomien AKR-tonttien paikalle. Uusi kaavarajaus sinisellä katkoviivalla.

Liikenne

Suunnittelualueen läpi mutkittelee merkittävä kuorma-autoliikenne Ekohaka-Kurikkatie-Partiotie-reittiä ja asuinalueen liikenne Kurikkahaantie-Kurikkatie-Partiotie-reittiä. Katuverkko on mutkainen ja liikenneturvallisuudessa on puutteita. Asemakaavassa on osoitettu katuyhteys Kurikkahaantieltä Ketolanperälle, mutta yhteys ei ole toteutunut. Suunnittelun lähtökohtana on em. yhteyden toteuttaminen ja liikenneverkon kehittäminen siihen tukeutuen, jolloin raskas liikenne saadaan ohjattua kauemmas asumisen kortteleista. Alueelle saavutaan Kempeleentieltä Partiotien risteyksestä. Risteyksen sujuvuutta on parannettu 2023 liikenneympyrällä, joka mahdollistaa Ollakan alueen sujuvamman liittymisen keskustan liikenteeseen.

Ympäristöhäiriöt, melu ja tärinä

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä määrä raskasta liikennettä Ekohaan varren teollisuusalueelta. Alueen pohjoisosa on Kempeleentien melun vaikutusalueella ja alueen itäosa Ketolanperäntien melualueella. Raideliikenteen tärinällä on vaikutuksia alueen itäosaan. Alueen eteläpuolella sijaitseva jätehuollon toiminto aiheuttaa maisemahaittaa.

Maisemahaitta



Kuva 14 Kartta sijainneista, joista tutkittiin Alueen eteläpuolen maisemahaitan vaikutusta rakennettavaan kerrostaloihin. Näkymät kuvattiin seuraavista pisteistä etelän suuntaan 30 metristä 5 metrin korkeuteen asti. Näkymähaittaa on huomattavissa pienissä määrin tutkimuspisteessä 3 noin 15 metristä alkaen. Rakennusten ikkunoiden suuntaamisella voidaan todennäköisesti minimoida mahdollinen maisemahaitta asuinhuoneistoille.

Maisemahaitan laajuutta tulevalle rakennuskannalle on tutkittu kuvaamalla näkymiä alueelta Ekohaan suuntaan. Alueelle tuleville kerrostaloille vain yksittäisien tonttien kohdalla on havaittavissa riski maisemalliselle haitalle. Kuvaukset toteutettiin droonikuvauksin 3 kohteessa 30 metrin korkeuteen asti. Suunniteltu kerrostalorakentaminen on keskimäärin 5-kerroksista, jolloin rakennusten korkeus tulee olemaan arviolta 15–17,5 metriä (kerroskorkeus 3–3,5 metriä). Maisemallista haittaa voidaan vähentää suuntaamalla rakentamista Tiilitehtaanpuiston suuntaan, säilyttämällä olemassa olevaa puustoa sekä lisäämällä puustoa Ekohaan suuntaa



Kuva 15 Näkymä tutkimuspisteestä 1 Ekohaan teollisuusalueen suuntaan. Kuvauskorkeus noin 20 metriä.



Kuva 16 Näkymä tutkimuspisteestä 2 kohti Ekohaan teollisuusaluetta. Kuvauskorkeus noin 20 metriä maanpinnasta.

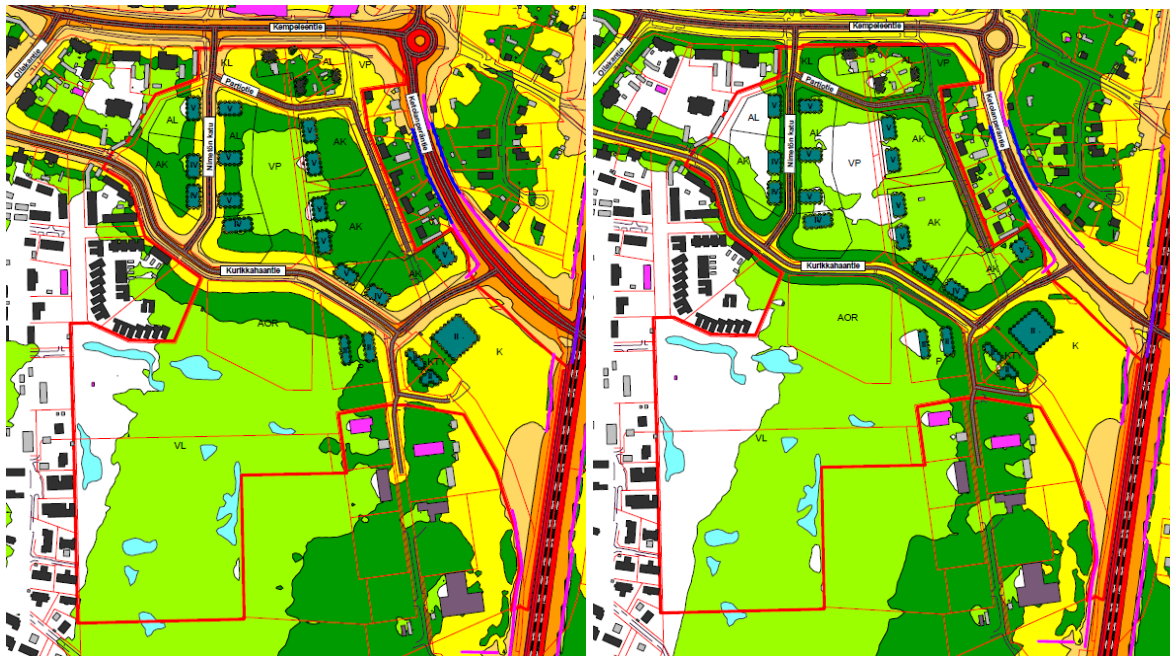


Kuva 17 Näkymä tutkimuspisteestä 3 kohti Ekohaan teollisuusaluetta. Kuvauskorkeus noin 20 metriä maanpinnasta. Jätehuollon toiminnosta johtuvat lajittelukasat ovat jonkin verran nähtävissä kuvauspisteestä. Noin 15 metriä ja sitä alempana rakennukset ja puusto suojaavat maisemahaitalta.

Melu

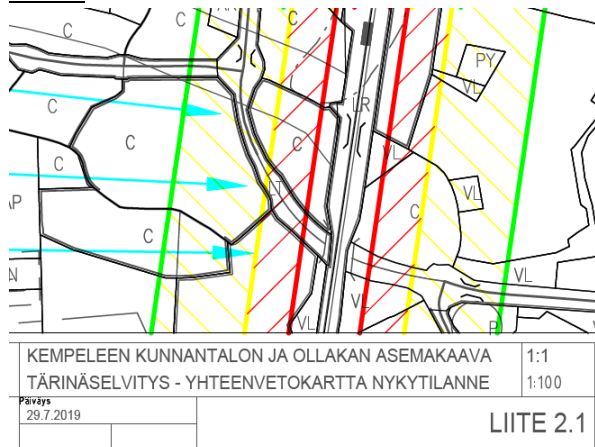
Kempeleen kunta on teetättänyt suunnittelualueesta syksyllä 2023 melu- ja tärinäselvityksen. Selvityksessä todetaan seuraavasti: "Raideliikenteen melu lisääntyy asemakaava-alueella kaksoisraiteen ja junaliikenteen nopeuksien kasvun myötä. Melun keskiäänitasot suunniteltujen asuin- ja palvelurakennusten piha-alueilla ovat kuitenkin ohjearvojen mukaiset. Myös julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat alle 65 dB, joten äänitasoerovaatimuksia ei tämän perusteella tarvita. Raideliikenteen hetkellisten enimmäisäänitasojen perusteella Ketolanperäntien varrella olevalle tontille (kortteli 6004) tulisi antaa kaavamääräys 32 dB äänitasoerosta. Mikäli parvekkeita osoitetaan julkisivuille, joilla melutason ohjearvo ylittyy, tulee parvekkeet lasittaa. Ketolanperäntien ja kaksoisraiteen rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa hankkeissa suunniteltu meluntorjunta."

Asuinkorttelien oleskelualueet tulee suunnitella siten, että 55 desibelin keskiäänitason ohjearvo ei ylitä ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päiväsaikaan. Melulta suojaavat rakenteet tulee toteuttaa ennen melulle herkkien toimintojen käyttöönottoa. Autokatokset suositellaan sijoittamaan siten, että ne suojaavat piha-alueita melulta.



Kuva 18 (vasemmanpuoleinen) Ollakan alueen päiväajan keskiäänitasojen ennustetilanne. Ennusteessa on huomioitu kaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusmassojen sijainti, ratasuunnitelman 12/2023 suunnitellut melurakenteet sekä liikenneverkon ennusteelliset liikennetiedot vuodelta 2040. Vaaleanvihreä väritys äänitaso 45...50dB. Melutasot on tarkastellut kerroskohtaisesti. Kuvaajaan on kuvattu suurin mahdollinen melutaso. Julkisivumelutaso ei ylitä 65 desibeliä millään kerroskorkeudella.

Kuva 19 (oikeanpuoleinen) Ollakan alueen yöajan keskiäänitasojen ennustetilanne. Ennusteessa on huomioitu kaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusmassojen sijainti, ratasuunnitelman 12/2023 suunnitellut melurakenteet sekä liikenneverkon ennusteelliset liikennetiedot vuodelta 2040. Vaaleanvihreä väritys äänitaso 45...50dB. Melutasot on tarkastellut kerroskohtaisesti. Kuvaajaan on kuvattu suurin mahdollinen melutaso. Julkisivumelutaso ei ylitä 65 desibeliä millään kerroskorkeudella. Meluselvityksessä on huomioitu kaksoisraiteen ja Ketolanperäntien alikulun suunnitelmien mukaiset meluntorjuntarakenteet.

Tärinä

Kuva 20 Tärinävyöhykkeet 2019 mittauksen mukaan Ollakan alueella. Mittauksissa on mukana myös raskaimmat tavarajunat. (A-insinöörit 2019)

Suunnittelualue sijaitsee tärinäalueilla B ja C, joista C-alueelle on suunnittelusuosituksia. Tärinäolosuhteita on syytä tarkastella tulevaisuudessa uudelleen raideliikenteen muutoksen (Venäjän-liikenne jäänyt pois) sekä kaksoisraiteen ratkaisujen vuoksi.

Kempeleen kunta on teettänyt suunnittelualueesta syksyllä 2023 melu- ja tärinäselvityksen. Selvityksessä todetaan seuraavasti:

”Tieliikenteen tärinä ei aiheuta alueella ongelmia, kunhan päällyste pidetään hyvässä kunnossa (ei suuria epätasaisuuksia päällysteessä). Raideliikenteen tärinän huomioimisesta tulisi määrätä kaavassa esimerkiksi seuraavaa: Tärinäluokan C alueelle (180–390 metrin päähän radasta) voidaan toteuttaa uusia yksikerroksisia tai vähintään 5-kerroksisia rakennuksia. Alle 180 metrin etäisyydelle ei saa toteuttaa asuinrakentamista. C-luokan alueelle 2–4-kerroksisia rakennuksia suunniteltaessa tulee rakennuspaikkakohtaisella selvityksellä varmistaa kohteen osalta merkittävä taajuussisältö ja arvioida mahdollinen tärinän voimistuminen sekä tarvittaessa mitoittaa välipohjat ja rakennuksen runko niin, ettei liiallista voimistumista tapahdu.”

Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 21,2 ha on Kempeleen kunnan omistuksessa ja loput 5,3 ha yksityisten maanomistajien omistuksessa.



Kuva 21 Kunnan maaomaisuus vihreällä värityksellä. Kaava-alueen raja sinisellä katkoviivalla.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa vesi-, viemäri-, hulevesi-, sähkö- ja kaukolämpöverkko, joiden päivitystarpeet kartoitetaan kaavahankkeen yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

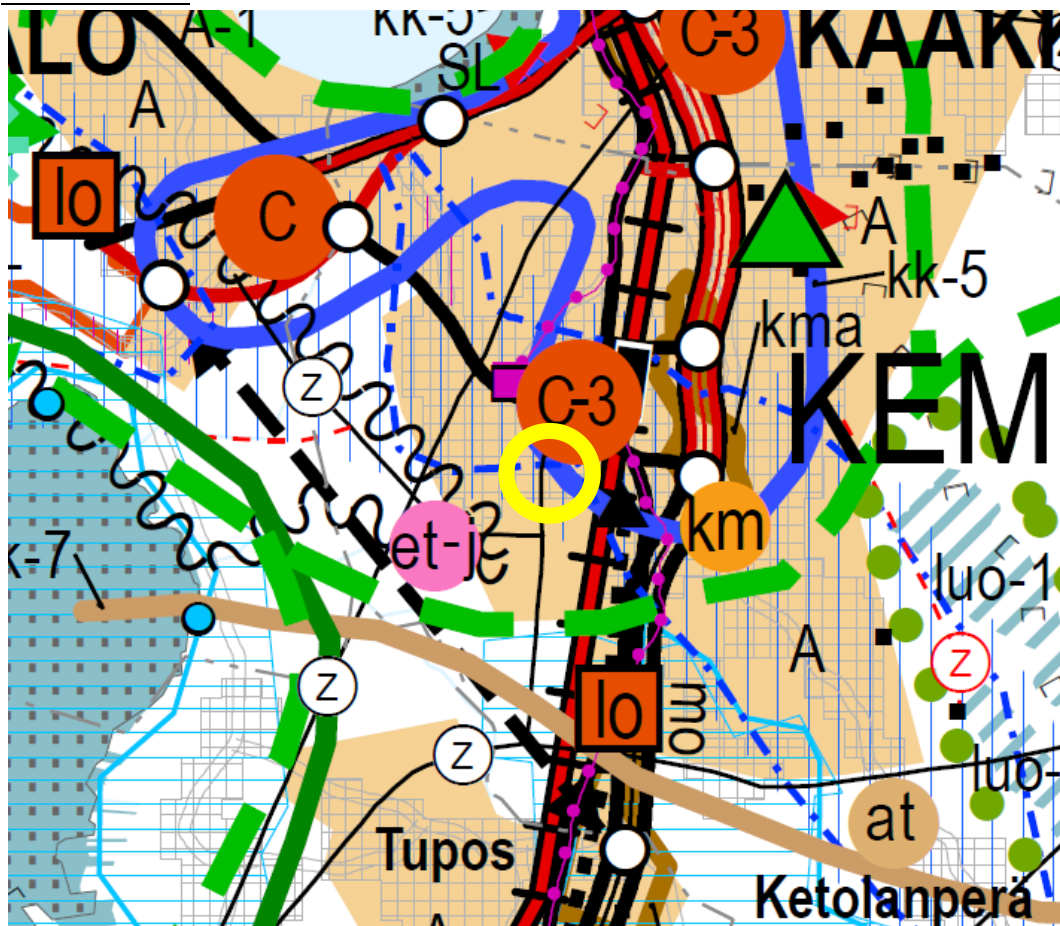
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyon osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
 - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
 - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Tehokas liikennejärjestelmä
 - Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä

varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
 - o Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
 - o Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
 - o Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - o Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Maakuntakaava

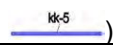


Kuva 22 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty suuntaa antavasti kaavaan keltaisella ympyrällä.

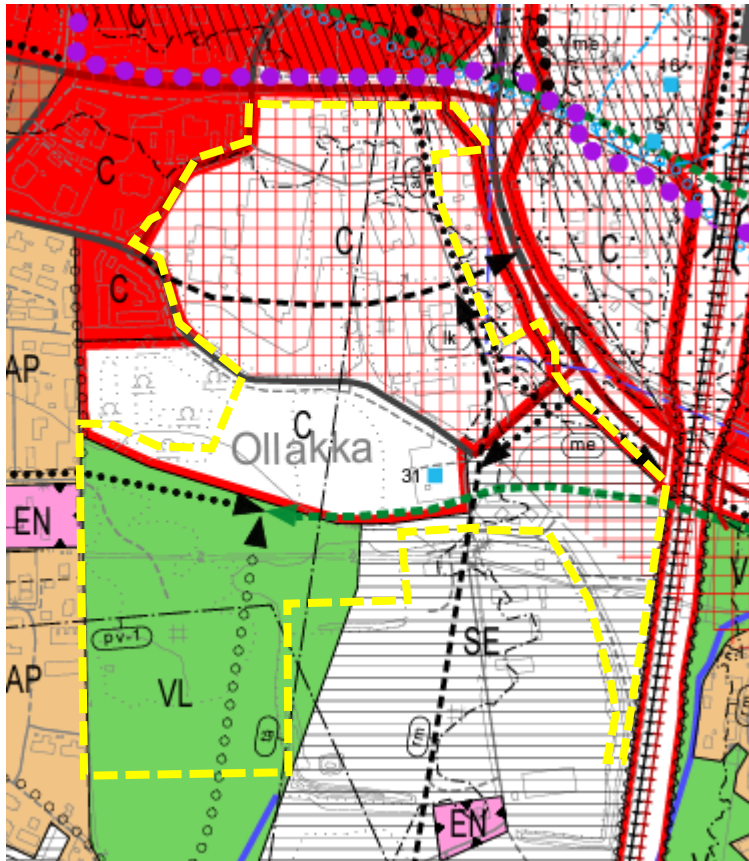
Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman (6.3.2017, 2.2.2017) ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (vaaleanruskea alue A- kirjaimella  A)
Merkinnällä on osoitettu asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.
- Aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (punainen pallo C-3-merkinnällä )
Merkinnällä on osoitettu Oulun kaupunkiseudun kaupunkimaisen aluekeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Yksityiskohtaisimmissa kaavoissa on tutkittava keskustatoimintojen tarkempi sijainti ja laajuus siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.
- Pohjavesialue (tummansininen pistekatkoviiva )
Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät, vedenhankintaan soveltuvat tai muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat pohjavesialueet.
Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.
- Tärkeä pohjavesivyöhyke (pystysuora sininen viivoitus )
Merkinnällä on osoitettu laajoja, useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.
- Oulunseudun laatukäytävä (paksu sininen viiva kk-5 merkinnällä )
Merkinnällä on osoitettu Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.
Laatukäytävän alueella tulee pyrkiä kuntien yhteistyöllä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämis edellytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aikapalvelujen alueeksi kulttuuriympäristöt ja maiseman arvot huomioiden. Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda yhdyskuntarakenteelliset edellytykset korkean palvelutason joukkoliikenteen kehittämiselle.

Yleiskaava



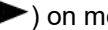
Kuva 23 Ote Taajaman osayleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti merkitty suuntaa antavasti kaavaan kirkaan keltaisella katkoviivalla.

Alueella on voimassa Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040. Yleiskaavassa alue on pääasiassa keskustamaisena kehitettävää keskustatoimintojen aluetta (C-merkintä punaisella ruudutuksella ) uutta keskustatoimintojen aluetta (C-merkintä punaisella rajauksella ) sekä lähivirkistysaluetta (VL-merkintä ) , joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Keskustatoimintojen alueille Keskustatoimintojen alueiden suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota joukko liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimivuuteen, sekä kehittää vetovoimaista ja korkeatasoista asumisen, yritystoiminnan ja kaupallisten sekä vapaa-ajan palveluiden ympäristöä. Asemakaavasunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakenteelliseen pysäköintiin ja pysäköintiratkaisun vaikutukset pohjaveden suojeluun.

Kaavaan sisältyy vähäisissä määrin selvitysalueita (harmaa vaakasuuntainen viivoitus ja SE-merkintä ) , jonka käyttötarkoituksen tarkempi määrittäminen edellyttää lisäselvityksiä. Selvitysalueelle on kielletty sellainen rakentaminen, joka voi vaikeuttaa myöhemmässä suunnittelussa tarkentuvia alueen käyttömahdollisuuksia (MRL 43.2 §).

Suunnittelualueen pohjois- ja itäosat sijaitsevat ajoneuvo- (pistekatkoviiva ja am-merkintä ) ja raidemelualueille (pistekatkoviiva ja rm-merkintä ) , sekä yleiselle melualueelle (pistekatkoviiva ja me-merkintä ) . Lisäksi rautatieliikenteestä syntyy tärinää alueelle (pistekatkoviiva ja tä-merkintä ) . Melun- ja tärinän torjunta on huomioitava tarkemmassa suunnittelussa.

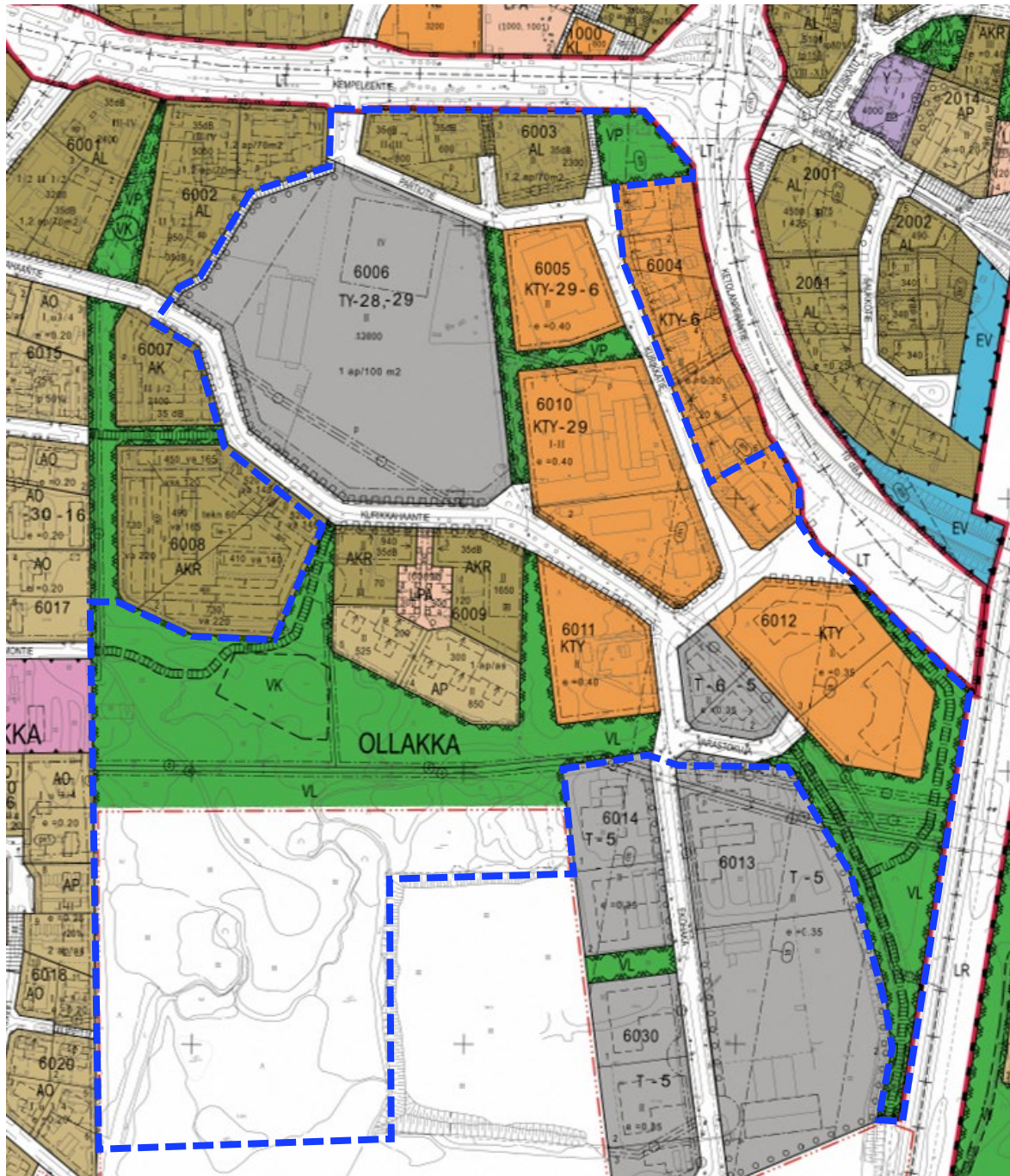
Yhteystarpeita on osoitettu kävelylle ja pyöräilylle (musta pistekatkoviiva nuolilla ) , ajoneuvoliikenteelle (musta katkoviiva nuolilla ) . Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve nähdään Kempeleentien ja Kurikkahaantien, sekä Kurikkahaantien ja Ketolanperän välillä. Ajoneuvoyhteyksien tarve nähdään Kurikkahaantien ja Ketolanperän välillä. Viheryhteydentarve

(vihreä katkoviiva nuolilla ) on nähty lähivirkistysalueelta rautatiealueen itäpuolelle. Viherysteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Ulkoilureittitarve (musta reunainen palloviiva nuolilla ) on merkitty lähivirkistysalueelta etelään suuntautuvana.

Oulun seudun laatukäytävä (vaaleansininen pistekatkoviiva, pisterasteri ja lk-merkintä ) osuu pienissä määrin suunnittelualueelle korttelin 6004 kohdalle.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on pääosin voimassa Kempeleen asemakaava. Osa alueesta on asemakaavan laajennusta. Alueella sijaitsee asuinrakentamisen, liike- ja työpaikkarakentamisen ja teollisuusrakentamisen tontteja sekä puisto ja lähivirkistysalue.



Kuva 24 Ote Kempeleen voimassa olevasta asemakaavasta.

Keskusta-alueen visio



Kuva 25 Asumisen nauha keskusta-alueen visiossa. Ollakan kaava-alueella puisto, ulkoilua, liikuntaa, leikkipaikka, vesistöä, taideteos, kerrostaloasumista, kivistä palveluita ja etelää kohti matalampaa asumista. Viheryhteyksiä tunnistettu.

Keskustaan liittyvien alueiden suunnittelua kaikilla tasoilla ohjaa Kempeleen keskusta-alueen visio KAVio (kvalt 4.5.2020 § 28). KAViossa suunnittelualue kuuluu Asumisen nauhaan, jonka pääkäyttötarkoituksia ovat asuminen, asumisen palvelut, viherpalvelut ja opetus. Suunnittelualue on osoitettu visiossa pääasiassa kerrostaloasumiseen sekä puistoksi. Liikenneverkon tavoittelussa Partiotien alkupäähän on suunniteltu liikenneympyrä ja Kurikkahaantie jatkuu Ketolanperäntielle saakka. Jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta kehitetään ja Kempeleen estevaikutusta vähennetään.

Aiemmat suunnitelmat: kaavarunkotyö



Kuva 26 Ollakan kaavarunko (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017).

Alueen suunnittelu käynnistyi jo 2016 kaavarunkotyöllä, joka valmistui 2017 ennen tämän kaavanhankkeen vireilletuloa. Kaavarunkotyössä ei huomioitu kunnan maaomaisuutta Ollakan alueella. Kaavarunkon selvityksiä sekä liikenteeseen ja virkistykseen liittyviä suunnitelmia on hyödynnetty Ollakan asuinalueen asemakaavatyössä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. Kaavan merkittävä toteutumatta jääminen luo keskeneräistä ympäristöä sekä jättää palvelut ja kunnallistekniikan vajaatehoisiksi. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Ollakan alue on muuttuvan maankäytön aluetta, jolla on tunnistettu asemakaavan päivittämisen tarve. Ollakan teollisuusalueen asemakaavahankkeesta (vireilletulo 7.9.2011) eriytettiin keskustatoimintoihin painottuva asemakaavahanke (vireilletulo 21.11.2018).

Kempeleen Ollakan yritysalueella on vuodesta 2011 lähtien ollut valmisteilla asemakaavan muutos ja laajennus (186/60/602/2007 ja 56/10.02.03/2014), jonka tarkoituksena on ollut mahdollistaa uuden biovoimalaitoksen rakentaminen, kunnan lumenkaatopaikka ja Kempeleen Jätekuljetus Ky:n tilojen laajentaminen. Hankealueen pohjoisosassa, josta kunta oli hankkinut omistukseensa elinkaarensa päässä olevat ns. Technocenterin alueen teollisuuskiinteistöt, asetettiin asemakaavan muuttamista varten rakennuskieltoon 6.6.2011 §207 ja uudestaan 14.11.2016 § 314. Tälle alueelle järjestettiin vuonna 2016 asemakaavoituksen pohjaksi kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailu, jonka tarkoituksena oli laajentaa keskustatoimintoja Kempeleentien eteläpuolelle. Voittajaehdotuksen pohjalta syksyllä 2017 valmistui Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n laatima kaavarunko.

Kempeleen kunnantalon purku- ja kaavoituspäätöksen myötä kaavoitusta on kiirehditty Ollakan sijaan kunnantalon korttelin alueella. Ollakan alueen suunnittelutilanne on tämän myötä muuttunut oleellisesti sekä alkuperäisestä Ollakan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen lähtötilanteesta, että kaavarunkotyövaiheesta, minkä takia on tarkoituksenmukaista valiokuntien ohjauksien mukaisesti irrottaa kaavarunkoalue omaksi kokonaisuudekseen ja käynnistää sille uusi asemakaavahanke osana keskustan kehittämistä. Tässä asemakaavamuutoksessa on tarkoitus tutkia kaavarungon kaavallista toteuttamista osana keskustan kehittämistä.

Valiokunnat ohjasivat hankkeen vireille saattamista

Elinvoimavaliokunta (16.10.2018):

Valiokunta ohjaa, että käynnistetään uusi kaavahanke asutuksen osalta. Myös vanha kaavahanke pidetään edelleen vireillä. Alueen liikennejärjestelyt tulee myös selvittää.

Palveluvaiokunta (16.10.2018):

Palveluvaiokunta esittää, että vanha kaavahanke pidetään vireillä ja pyritään varmistamaan eteläpuolelle yritysalueen kehittäminen. Kehittämisen edellytyksenä on raskaan liikenteen uudelleenjärjestäminen. Asumisen asemakaavamuutos laitetaan vireille erillisenä hankkeena Ollakan kaavarungon mukaisesti.

Resurssivaiokunta (16.10.2018):

Resurssivaiokunta ohjaa, että Ollakan alueella pidetään vanha kaavahanke vireillä ja kaavarungon perusteella käynnistetään uusi kaavoitushanke. Ollakan aluetta tulee kehittää osana keskustan alueen kehittämistä.

Yhteisöllisyysvaiokunta (16.10.2018):

Valiokunnan näkemyksen mukaan kaavahanke tulee pitää vireillä ja asiassa edettäisiin siten, ettei eteläisen alueen kehittäminen jarruta pohjoisen alueen eteenpäin viemistä. Valiokunnan mielestä on hyvä lähteä liikkeelle kunnan omistamista alueista ja vaiheistaa kaavahanke.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 5.11.2018 § 342 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamuutoksesta, jonka tavoitteita kuvataan päätöksessä seuraavasti:

Teollisuusalueen sijainti kunnan ydinkeskustassa ei ole tekeillä olevan Taajaman osayleiskaavan 2040 linjausten mukainen. Nykyinen asemakaava ei mahdollista Kempeleentien varren rakentamista tarpeeksi tiiviinä, tehokkaana, taajamakuvaltaan korkeatasoisena, vetovoimaisena ja keskustamaisena taajamaympäristönä. Alueen liikenneverkko ei toimi: toistaiseksi toteutumaton katuyhteys Ketolanperäntielle ja rautatien alikulun rakentaminen nykyisen Ketolanperäntien ylikulkusillan eteläpuolelle edellyttää vaihtoehtoisia liikenneratkaisuja, jotka asemakaavamuutoksella pyritään ratkaisemaan. Liikennejärjestelyillä halutaan parantaa kävelyn ja pyöräilyn asemaa, rauhoittaa ja sujuvoittaa Kempeleentien liikennettä ja luoda houkuttelevat yhteydet lähialueille ja erityisesti Kempeleen aseman suuntaan. Uudelle asuinalueelle vältetään ohjaamasta läpikulkuliikennettä, jolloin ensi vaiheessa alueen eteläpuolisen yritysalueen liikenne ohjataan kaavarungon mukaisesti Kurikkahaantielle ja lopputilanteessa uuden liittymän kautta suoraan Ketolanperäntielle.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Kaavahanketta koskevat sopimukset

Asemakaavahankkeeseen liittyen on solmittu aiesopimuksia (khal 17.4.2023) yksityisten maanomistajien kanssa. Lisäksi kaavaprosessin aikana jatketaan neuvotteluja muiden kaavahankkeen välittömässä yhteydessä maata omistavien tahojen kanssa siltä osin, kuin alueisiin kohdistuu muutostarvetta ja ne ovat sovitettavissa tarkoituksenmukaisesti osaksi tätä asemakaavaa. Kaavaprosessin aikana solmitaan maankäyttösopimukset niiden maanomistajien kanssa, joiden maaomaisuuteen kohdistuu merkittävää arvonnousua.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan suhteen on tehty viranomaisyhteistyötä Väyläviraston kanssa koskien kaksoisraiteen suunnitelmien vaikutusta kaavaan ja sen toteuttamiseen. Viranomaislausuntojen pohjalta asemakaavamuutosalueen MATTI-järjestelmässä merkittyjen maiden pilaantuneisuus on tutkittu ja asemakaavamuutoksen vaikutuksia meluun on selvitetty. Museon kanssa on käyty keskustelua Pihlajaniemen kiinteistön säilyttämisestä. Viranomaisyhteistyötä on tehty väyläviraston kanssa koskien kaksoisraidesuunnitelmien vaikutusta maankäyttöön.

Kaavaehdotusvaiheessa ei ole käyty erillisiä viranomaisneuvotteluja kaavan edistämistä koskien.

Valiokuntaohjaukset

Hankkeen maankäyttösopimuksia on ohjattu elinvoimavaliokunnassa. Kaavaluonnosratkaisulle on pyydetty ohjausta elinvoimavaliokunnalta 18.4.2023, jolloin valiokunta ohjasi seuraavasti:

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että liikuntahallin aikanaan poistuessa, alue voitaisiin ottaa asuinaluekäyttöön ja etsiä paikkaa liikuntahallille esimerkiksi Sarkkirannan lähetyviltä.

Liikerakentamista olisi hyvä olla alueella sopiviksi katsotuissa kohteissa, etenkin alueen pohjoispuolella Kempeleentien ja Partiotien lähetyvillä. Yhtenäinen tyyli ja laatu olisi hyvä olla

etenkin Kempeleentien viereisissä kohteissa. Tiilitehtaan historia voisi näkyä esimerkiksi katujen nimissä tai taideteoksissa.

Kaavaehdotuksen valmistelussa valiokunnilta on haettu ohjausta erityisesti koskien kaavamuutoksen rakennustapaohjetta ja Partiotien rakennusten sijoittumista. Valiokunnat ohjasivat rakentamista seuraavasti:

Resurssivaliokunta 16.10.2023:

Edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävymaailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät. Esitetyistä [Partiotien] katunäkymistä edetään vaihtoehtoilla B ja D [B vaihtoehdossa autokatokset sijoittuvat Partiotien reunaan ja rakennukset sijaitsevat kauempana tiestä. Korttelin 6031 julkisivujen pitkä sivu on kadun suuntainen. D vaihtoehdossa rakennukset sijoittuvat lähelle tienreunaa ja parkkeeraus tapahtuu tontin reunassa tai takaosassa]. Piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta.

Yhteisöllisyysvaliokunta 17.10.2023:

Sävymaailmaan oltiin tyytyväisiä, koska se oli moninaista ja vierekkäiset rakennukset eivät ole samanvärisiä. Rakennusten sijoitteluun oli hyviä vaihtoehtoja. Valiokunta näkee hyvänä, että sujuvuus, väljyys ja viihtyisyys toteutuvat. Prosentitaidetta pidetään tärkeänä osana rakentamista ja että aiheissa vaalitaan aluehistoriaa. Asiassa on tärkeä kuulla myös nuoria.

Elinvoimavaliokunta 31.10.2023

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että rakentamistapaohjeen värimaailma mukailisi ehdotuksen mukaisesti tiilitehtaan historiasta juontavaa tiilensävyistä värimaailmaa. Alueen nimistöä toivottiin harkittavan uudelleen nimistötoimikunnassa, ottaen huomioon selkeämmin tiilitehtaan historian. Ollakan puisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n [B vaihtoehdossa autokatokset sijoittuvat Partiotien reunaan ja rakennukset sijaitsevat kauempana tiestä. Korttelin 6031 julkisivujen pitkä sivu on kadun suuntainen] mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosentitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.

Palveluvaliokunta 21.11.2023

Palveluvaliokunta sai esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksesta. Todettiin, että suunniteltu rakennusten värimaailma on kaunis. Toistaiseksi valiokunnan näkemykset katunäkymän vaihtoehtoista jakautuivat. Palveluvaliokunta piti virkistävänä ideana prosentitaitteen käyttöä rakennusten julkisivuissa.

Nuorisovaltuuston osallistaminen

Kaavaehdotuksen luonnosta on esitelty 2.11.2023 Kempeleen kunnan nuorisovaltuustolle. Nuorisovaltuuston keskustelun pohjalta toteutettiin alueella droonikuvaukset näkymien selvittämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

OAS:in nähtävilläolon aikana saapui kolme lausuntoa. Kempeleen Vesihuolto Oy on toimittanut verkkokartan, josta ilmenee alueen vesi- ja viemäriverkostot. Telia Oyj on toimittanut verkkokarttaotteen. Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskevassa lausunnossa todetaan, ettei OAS:iin ole huomautettavaa.

OAS asetetaan uudelleen nähtäväksi vireilläolon pitkän ajan sekä kunnan ohjelmien päivittymisen vuoksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tarkoitus on muuttaa Kempeleen keskustaajamaan liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä. Lisäksi alueen liikennejärjestelmän kehittämistarpeet otetaan huomioon.

Kempeleentien ja Ketolanperäntien rajaaman keskustan osaa kehitetään tiiviinä, taajamakuvaltaan korkeatasoisena, vetovoimaisena ja keskustamaisena asumisen ja virkistysalueena. Asuminen painottuu kerrostaloihin madaltuen etelään. Alueen läpi muodostetaan viihtyisä ja turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskustasta puistoalueille.

Toteutumaton katuyhteys Ketolanperäntielle ja rautatien alikulun rakentaminen nykyisen Ketolanperäntien ylikulkusillan eteläpuolelle edellyttää vaihtoehtoisia liikennetkaisuja, jotka asemakaavamuutoksella pyritään ratkaisemaan. Liikennejärjestelyillä halutaan parantaa kävelyn ja pyöräilyn asemaa, rauhoittaa ja sujuvoittaa Kempeleentien liikennettä ja luoda houkuttelevat yhteydet lähialueille. Kurikkatien läpikulkuliikenne ohjautuu uudelle kokoojakadulle, kunnes yhteys Ketolanperäntielle puhkaistaan. ja Kurikkatie rauhoitetaan tonttikaduksi.

Jäsentymätön läjitysalue suunnitellaan puistoksi siten, että puhtaita maita puistosuunnitelman mukaisesti läjittäen rakennetaan vaihteleva maasto, johon sijoittuvat virkistysreitit, nuotiopaikka, pulkkamäki vastamäkineen sekä koirapuisto. Alue maisemoidaan ennen kuin valtaosa uudesta asuinalueesta toteutuu.

4.5 Kaavaluonnos

Asemakaava on asetettu luonnoksena nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 10.5.-9.6.2023 (khal 2.5.2023 § 168).

Luonnoksen pohjana ovat olleet Ollakan alueen kaavarunkotyö, Kempeleentien kehittämissuunnitelma ja puistoalueelle teetetty yleissuunnitelma. Viheralueet asuinrakenteen sisältä on osoitettu noudatellen olevia puusto- ja nurmialueita.

Valmisteluvaiheen palautteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saapui 9 lausuntoa ja 0 mielipidettä kaavaan liittyen. Pelastuslaitoksella ja Telia Finland Oy:llä ei ollut mitään huomautettavaa. Väyläviraston lausunnossa toivottiin kaavoituksen odottavan kaksoisraidehankkeen suunnitelmien tarkentumista. Hankkeen neuvottelussa sovittiin, että kaavoituksessa varataan kaksoisraiteelle tarvittava tila syksyllä 2023 tarkentuneiden suunnitelmien mukaan.

Museo on ottanut kantaa koskien Pihlajaniemen (Ekohaka 2) paikallisesti arvokkaiden rakennusten kokonaisuutta. Kaavan tavoitteena oli säilyttää rakennus aktiivisessa käytössä. Syksyllä 2023 tehdyn kunto- ja haitta-ainekartoituksen pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo lausui joulukuussa 2023, ettei se edellytä rakennusten osoittamista suojelumerkinnällä asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus sekä Oulun seudun ympäristötoimi ovat ottaneet kantaa liittyen alueen sijaintiin Kempeleen Siirtokuljetus Oy:n vieressä. Molemmat ovat nostaneet esille mahdollisten haju- ja meluhaittojen selvittämisen sekä mahdollisten ympäristöhaittojen selvittämisen. Selostusta on päivitetty alueen melun ja tärinän osalta. Tämän lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on pyytänyt lausunnossaan tarkentamaan kaava-aineiston vaikutusaluetta, sekä arvioimaan suunniteltua kaavamuutosta suhteessa ylempiin kaavatasoihin.

Lausuntojen pohjalta on toteutettu pilaantuneiden maiden tutkimukset kunnan lumenkaatopaikan, entisen kemiallisen pesulan ja Technocenterin jo puretulla tehdasalueella. Tutkimuksessa selvinneet asiat on päivitetty selostukseen.

4.6 Kaavaehdotus

Asemakaava on asetettu ehdotuksena nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 21.2.2024-22.3.2024 (khall 12.2.2023 § 57).

Kaavaehdotus on pääpiirteiltään pysynyt luonnoksen kaltaisena. Rakennusmassojen ohjeellista sijaintia on muutettu ja asuinalueen puistoon on lisätty pieni hiihtoreitti. Ehdotusvaiheessa on tarkennettu alueen mahdollisten pilaantuneiden maiden tilaa alueen MATTI-kohteiden osalta. Lisäksi on selvitetty pohjanlepakon esiintyvyyttä alueella. Ehdotusvaiheessa on luotu kaavaa koskeva rakennustapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa alueen visuaaliseen ilmeeseen sekä alueen puistojen kuntoon ja hoitoon. Tiilitehtaan puiston indeksimerkinnällä on pyritty tarkemmin huomioimaan puiston erityiset luontoarvot ja niiden säilyminen.

Ehdotusvaiheen palautteet

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saapui 6 lausuntoa ja 2 muistutusta kaavaan liittyen.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutosta ja laajennusta koskien. Kempeleen Vesihuolto Oy:n ja Oulun seudun sähkön liitteenä olleet verkostokartat on huomioitu kaavassa. Rakennustapaohjeeseen on lisätty sellaisenaan Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen esittämä lisäys koskien varatiejärjestelyjä yli 2-kerroksisissa asuinrakennuksissa. Väyläviraston ja Oulun ympäristötoimen lausunnoissa esitetty tarve tarkentaa korttelin 6004 kohdalla julkisivuihin kohdistuvaa ääneneristämiskaavaa on korjattu siten, että rakenteiden ääneneristävyys liikennemeluavastaan on oltava vähintään 35dBA.

Oulun seudun ympäristötoimi nosti lausunnossaan esille myös viitasammakkojen huomioimisen Tiilitehtaanpuiston alueella, meluselvityksen tarkennuksen tarpeen, maanläjityksen tarkentamisen sekä happamien sulfaattimaiden riskin. Meluselvityksessä olleet epäselvyydet on tarkennettu ja tuotu selkeämmin esille, että meluvaikutus on tutkittu kerroskohtaisesti. Kunta on rakentamistapaohjeessa ottanut tarkemmin kantaa Tiilitehtaanpuiston maanläjitykseen liittyen. Aluetta ei ole tarkoitus käyttää maa-aineksen väliaikaiseen säilytykseen. Kaavaan on lisäksi tarkennettu, ettei maantäytössä saa käyttää myöskään puhdistettuja sulfaattimaita. Kunta on suunnitelman mukaisesti keuhällä 2024 teettänyt Tiilitehtaanpuiston alueella viitasammakkoselvityksen. Kaavan myöhästyneen käsittelyn ansiosta viitasammakkoselvitys ehti valmistua ennen kaavanhyväksymistä. Tulosten pohjalta kaavaa on tarkennettu seuraavasti kaavamerkintää -80:

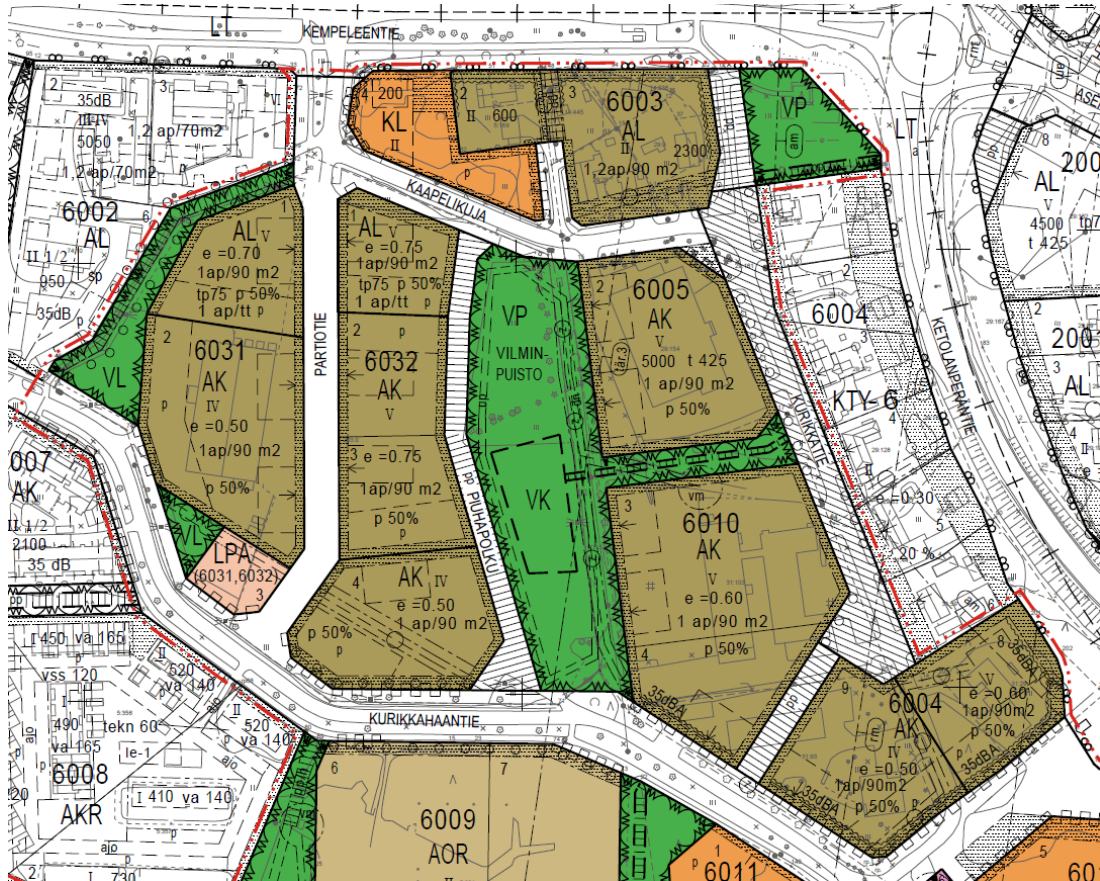
”Maastoon tehtävät merkittävät muutokset on toteutettava siten, etteivät ne vaaranna alueen luontoarvoja tai niiden säilymistä. Alueelle tehtävät muutostyöt eivät saa merkittävästi vaarantaa viitasammakon tai pohjanlepakon elinolosuhteita.”

Kuntalaisilta tulleissa mielipiteissä otettiin kantaa kaavan luontoarvoihin, sekä Tiilitehtaanpuiston rakentamiseen. Kunta on vastineessaan ottanut kantaa erityisesti vieraslajien torjuntaan ja rakennustyömaiden siisteyttä koskien. Tarkempi vieraslajien torjuminen kunnan omistuksessa olevilla mailla kuuluu kunnan kunnossapidon tehtäviin. Kaavallisesti rakentamistapaohjeessa on jo ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana kirjattu oikea-aikaisen ja tehokkaan vieraslajien torjumisen toimenpiteet puistoalueilla. Lintuturvalliseen ympäristöön liittyvät muistutukset on otettu huomioon tarkentamalla rakentamistapaohjeeseen suurien peilaavien lasipintojen määrän vähentämisestä parvekkeiden kohdalla ja suoraan ylöspäin suuntautuvasta valosta. Pajusirkkuun liittyen kunta on keskustellut vuoden 2021 tehneen luontoselvittäjän kanssa. Keskustelun pohjalta ei nähdä erityistä estettä sille, että radan varten sijoitetaan Oulu-Liminka kaksoisraiteen vaatimia meluesteitä.

Kuntalaisen kanssa käydyn suullisen keskustelun perusteella koirapuiston sijainti Tiilitehtaan puistossa on merkitty ohjeelliseksi. Tarkempi sijainti määritellään puistosuunnitelmassa. Asiasta ei jätetty kirjallista muistutusta.

5. Asemakaavan kuvaus

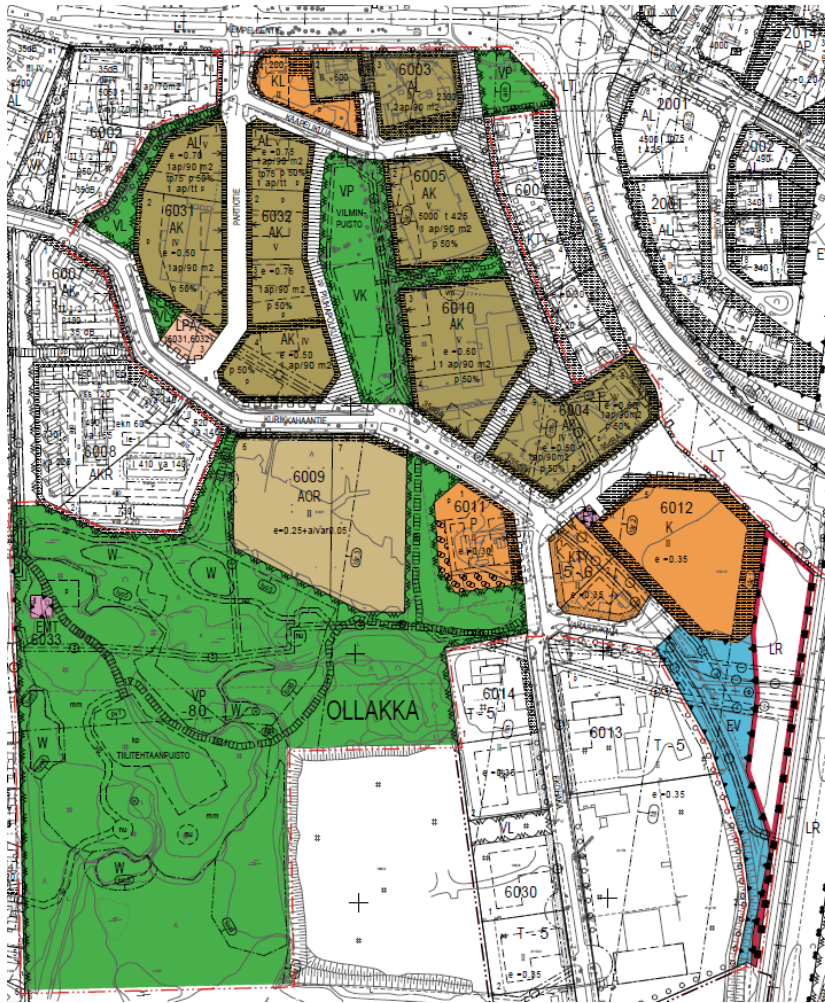
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset



Kuva 27 Ote kaavasta, uuden kerrostalorakentamisen rakentamisen alueet.

Asemakaava muuttaa kortteleita 6003–6006 ja 6009–6012 ja muodostaa korttelit 6031–6033 ja niihin liittyviä viher- ja liikennealueita. Kaavalla muodostuu kahdeksan kerrostalotonttia AK, kaksi uutta ja kaksi säilyvää asuin- ja liikerakentamisen tonttia AL, yksi erillispientalojen ja rivitalojen tonttia AOR, yksi liikerakennusten tontti KL, yksi liike- ja toimistorakennusten tontti K, kaksi toimitilarakennusten tonttia KTY ja yksi palvelurakennusten tontti P. Kurikkatien ja Partiotien liikennejärjestelyt muuttuvat ja syntyy yksi uusi katu. Pyörätieyhteyksiä muodostuu alueen läpi. Puistoalueita VP ja VL muodostuu noin 12 ha, johon sisältyy leikkipaikka, koirapuisto, virkistysreitit ja hulevesien viivytysalueita. Suojaviheraluetta muodostuu 1,6 ha ja kaksi yhdyskuntateknisen huollon tonttia EMT ja ET.

Alueesta 7.25 ha osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen. Näiden rakennusoikeus on yhteensä 38570 k-m². 2,45 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Näiden rakennusoikeus on 7477 k-m².



Kuva 28 Asemakaavan aluevaraukset kaavakartalla.

5.2 Ympäristön laatu

Asuinalue ohjataan rakentumaan korkealaatuisena keskusta-alueelle sopivana kerrostalorakentamisena. Alueelle laaditaan rakennustapaohje, joka hyväksytään kaavan kanssa sitovana asiakirjana. Rakennukset pyritään sijoittamaan siten, että asuntojen ikkunoista olisi mahdollisimman pitkät näkymät.

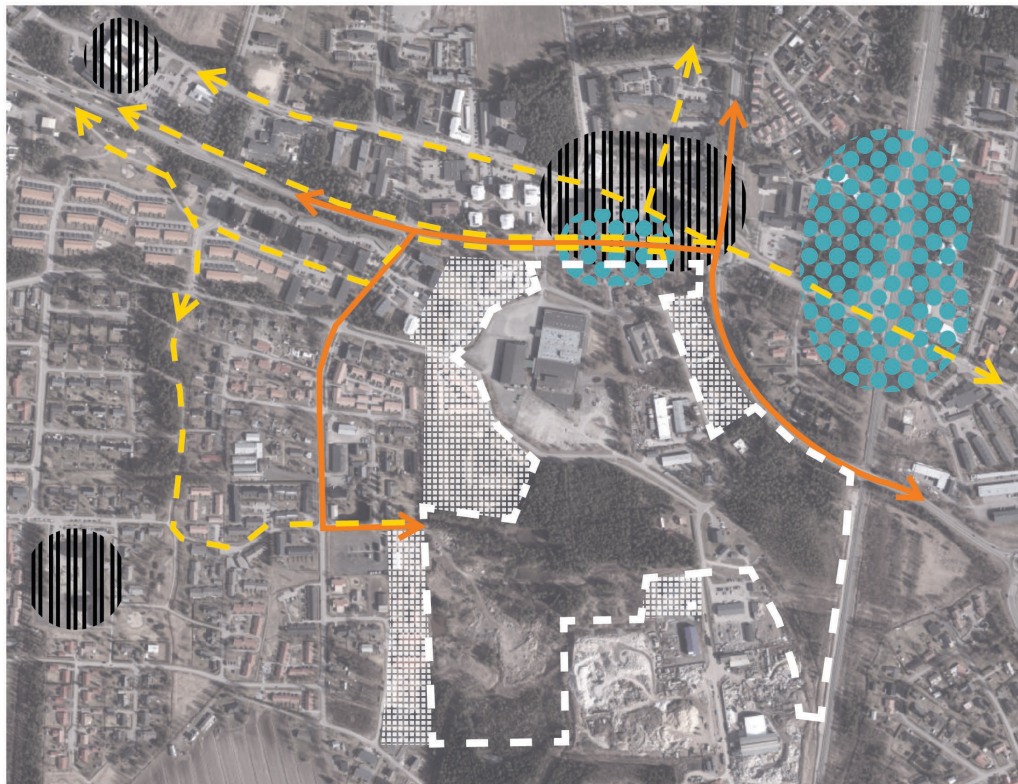
Eteläosan virkistysalueiden luonnonympäristö säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena ja luontoarvojen säilymistä yritetään parantaa esimerkiksi hulevesien ohjaamisena alueen pieniin lampareihin. Rakennustapaohjeessa ohjataan tarkemmin puistoalueiden erilaisia luonteita. Vanhan lumenlätjitysalueen maastonmuotoilut tehdään suunnitelman mukaisesti siten, että muodostuu mielenkiintoinen ja toimiva virkistysreittien ja koirapuiston alue. Puiston lätjitystä suunniteltaessa on pyrittävä siihen, että lätjitys ei huononna kosteikkojen vesitasapainoa. Lätjityksessä käytettävä ylijäämämaa on oltava puhdasta. Pilaantuneita maa-aineksia tai hapanta sulfaattimaata ei saa käyttää lätjitykseen.

Liikennejärjestelyjen ja katuverkon muutoksilla ohjataan raskas liikenne pois asuinalueelta. Teollisuusalueelle suuntautuva raskas liikenne ohjataan ensisijaisesti Ketolanperäntielle tehtävän risteyskän kautta.

5.3 Nimistö

Alueelle muodostuu yksi uusi katu ja kaksi puistoa, joiden nimeämistä ohjaa Nimistötoimikunta. Nimistötoimikunta kutsuttiin koolle luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana ja uudestaan ennen ehdotusvaiheen nähtäville asettamista. Nimistötoimikunta on viimeisimmässään ehdotuksessaan ehdottanut, että kaavan pohjalta muodostuva uusi tieyhteys nimitetään Partiotieksi. Nykyisen Partiotien nimi muutetaan Kaapelikujaksi. Asutuksen keskellä sijaitseva puisto nimitetään Vilminpuistoksi ja sen vieressä kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä Piuhapoluksi. Kaava-alueen eteläpäässä sijaitseva puisto nimitetään Tiilitehtaanpuistoksi.

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi



||||| palvelut

●●● merkittävä joukkoliikenne

□ □ kaava-alueen raja

→ pääautotieyhteydet

- - - pyöräilyn ja kävelyn päälinjat

■ ■ naapurit ja lähiasukkaat

Kuva 29 Ollakan kaavan arvioivan tuovan alueelle noin 815 asukasta. Ollakan rakentaminen tulee lisäämään keskustan palvelujen käyttäjien määrää. Asemakaava-alue sijoittuu hyvien julkisen liikenteen sekä pyörä ja kävelyväylien yhteyteen. Yhteydet tulevat paranemaan entisestään, jos Liminka-II-välinen lähijunayhteys toteutetaan.

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.

6.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavamuutos ja -laajennus tukeutuu ensisijaisesti jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alue sijaitsee tiiviisti kiinni Kempeleen keskustan kaupunkirakenteessa ja palvelut, työpaikkoja ja vapaa-ajan alueita on alle kilometrin päässä helposti saavutettavissa. Kaava lisää kerrostalorakentamista, mikä lisää kunnan erilaisia asuinmahdollisuuksia. Alue sijaitsee lähellä kunnan merkittäviä joukkoliikenneyhteyksiä kuten juna-asemaa ja keskeisiä bussipysäkkejä. Kaavalla pyritään edistämään kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia sekä valmistaudutaan tilavarauksin Liminka-Oulu kaksoisraiteen rakentamiseen, mikä lisää alueen junayhteyksimahdollisuuksia ja parantaneen alueen joukkoliikenneyhteyksiä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavassa huomioidaan Tiilitehtaanpuiston monimuotoisuudeltaan arvokkaat kosteikkoalueet ja niiden säilymistä pyritään tukemaan parantamalla niiden vesitaloutta ohjaamalla lisää lähivaluma-alueen valumavesiä niille. Kyseiset kosteikot ovat merkittäviä pohjanlepakon metsästykselle. Virkistysalueiden riittävyys ja monipuolisuudesta on huolehdittu kahdella isommalla hyvin eriluonteisella puistoalueella (Vilmin- ja Tiilitehtaanpuisto). Puistosuunnittelussa pyritään saada aikaa lajistoltaan monipuolista viheraluetta. Viheralueiden jatkuvuus toimii alueella etenkin pohjoiseteläsuunnassa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavamuutoksessa tukeudutaan ensisijaisesti jo olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavassa huomioidaan tulevan Liminka-Oulu kaksoisraiteen meluntorjuntaa liittyvät tilatarpeet. Katuverkon turvallisuutta ja toimivuutta pyritään parantamaan lisäämällä uusi tieyhteys alueelta suoraan Ketolanperäntielle sekä katkaisemalla nykyinen Kurikkatie asuinkaduksi.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

Sään ääri-ilmiöihin kuten tulvien riskien hallintaan on varauduttu ohjaamalla kaavassa tonttien läpäisevän pinnan määrää. Samalla se tukee Kempeleenharjun pohjavesialueen pohjavesien muodostumista. Rakentamista ei ole sijoitettu tulvavaara-alueille. Ajoneuvojen ja rataliikenteen aiheuttama tärinä ja meluvaikutukset on huomioitu kaavamääräyksissä tehtyjen selvitysten pohjalta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Sitovassa rakentamisohjeessa on huomioitu aurinkoenergia tuotannon mahdollistaminen kerrostalorakentamisessa. Merkittävät alueella olevat johdot on huomioitu johtovaroituksina kaava-alueella.

6.2. Ylemmät kaavatasot

Maakuntakaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan maakuntakaavan määräyksiä. Suunnittelu tiivistää Kempeleen keskustaajaman rakennetta. Tärkeän pohjavesialueen, Kempeleenharjun, pohjavedenmuodostus turvataan ohjaamalla tonttien vettäläpäisevän pinnan määrää. Rakentamisen laatu on huomioitu sitovassa rakentamistapaohjeessa. Kaavan tavoitteena on laadukas asuin- ja palvelutoimintojen alue.

Yleiskaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä. Aluetta kehitetään suunnitelmassa yleiskaavan mukaisesti keskustamaisena keskustatoimintojen alueena. Yleiskaavassa merkityt liikenteen eri muotojen yhteystarpeet on huomioitu suunnitelmassa pääsääntöisesti yleiskaavan mukaisesti tai saman suuntainen reitti on toteutettu

muualla suunnittelualueella siten, että se tukee erityisesti turvallista ja helppoa kävely- ja pyöräilyliikennettä. Yleiskaavan mukainen viheryhteys säilytetään rakentamattomana pois lukien Liminka-Oulu kaksoisraiteen meluntorjuntarakenteet.

6.3 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Ollakan asuinalueen kaavan toteutus täydentää keskustaaajaman yhdyskuntarakennetta. Mittava määrä asumista pystytään osoittamaan palvelujen ja hyvien kestävän liikkumisen yhteyksien äärelle.

Asuminen ja väestö

Alueelle voi rakentua arviolta 465 kerrostaloasuntoa ja 45 rivitaloasuntoa. Asukkaita alueelle tulisi noin 815 painottuen aikuisiin ja pieniin perheisiin. Kaava tukee kunnan asuntotuotannon tavoitteiden toteutumista pitkällä aikavälillä.

Palvelut

Ollakan alueen puistoalue toimintoiheen täydentää keskustaaajaman ja kunnan länsipuolen virkistyspalveluita. AL-korttelialueet mahdollistavat asumisen, liikkeiden ja palveluiden rakentamisen alueelle hybridikortteleihin. Asukasmäärän lisäys tuo asiakaskuntaa julkiselle liikenteelle sekä keskustan kaupallisille palveluille. Alueen rakentuminen kuormittaa keskustan julkisia palveluita kuten kouluja, päiväkoteja ja terveyspalveluja. Kuormitusta säännellään maankäytön toteutusohjelmalla.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavaratkaisun mukainen uusi yhteys Kurikkahaantieltä Kempeleentielle parantaa liikenteen sujuvuutta ja ohjaa läpikulkuliikenteen pois kapealta Kurikkatieltä. Asuinalueen liikenne ohjautuu Kempeleentielle ja Ketolanperäntielle, eteläisen yritysalueen liikenne Ketolanperäntielle uuden liittymän kautta. Yritysalueen liikenteen siirtyminen uuden liittymän suunnasta rauhoittaa asuinalueelle kohdistuvaa melu- ja värinähaittaa.

6.4 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoin

Kaava-alueen rakentamisen kustannukset jakautuvat usealle vuodelle 2025–2028 käsittäen kadunparannuksia, uuden kokoojakadun sekä pyöräteitä. Kunnan tonttimyynnin arvo alueella on laskennallisesti noin 3,3 miljoonaa euroa ja kaavakorvausten summa yhteensä noin 1,1 miljoonaa euroa. Myynti ja valtaosa kaavakorvauksista toteutuu vuoden 2028 jälkeen.

6.5 Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan rakentamisesta pääosa sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten vaikutukset luonnonympäristöön ovat melko vähäiset. Puistoalueet on suunniteltu metsäluontoa ja kosteikat säilyttää. Hömötiaisen ja turkinkyyhkyn havaintopaikkoihin ei kohdistu maankäytön muutoksia. Viherpeipon havaintopaikka sijoittuu lainvoimaisessa asemakaavassa katu- ja viheralueen sekä toimitilarakentamisen tontin rajalle. Havaintopaikkaan liittyvälle suojaviheralueelle on osoitettu LR- aluetta, johon tulee sijoittumaan Liminka-Oulu kaksoisraiteen melurakenteita ja mahdollisesti puhtaiden maiden läjittämistä. Läjittämisestä syntyvä maanmuokkauksen ei katsota vaarantavan viherpeipon elinolosuhteita. Maanlajityksestä syntyvä luontainen sukkessio voi mahdollisuuksien mukaan hyödyttää viherpeipon ravinnonsaantia rikkakasvien muodossa ja myöhemmin pesimismahdollisuuksia lisäämällä tiheän pensaikon määrää alueella.

Viitasammakolle soveltuvat alueet sijaitsevat tulevan Tiilitehtaanpuiston alueella olevissa lampareissa ja niiden läheisyydessä. Vaikutukset viitasammakoiden elinolosuhteisiin pyritään

minimoimaan ohjaamalla vettä lampareihin siten, etteivät ne pääse kasvamaan umpeen. Umpeenkasvamisen estäminen ylläpitää samalla pohjanlepakon metsästysmahdollisuuksia Tiilitehtaanpuistossa. Viitasammakkoselvityksen tulosten perusteella puistosuunnitelmaa on kehitettävä siten, että se tukee direktiivilajien säilyvyyttä kyseisessä puistossa. Lampareiden alueita hoidetaan ensisijaisesti luontoselvityksien suositusten mukaisesti.

Maisemavaikutukset

Kaavamuutoksen toteuttamisella on huomattavia maisemavaikutuksia. Matalan teollisuus- ja varastorakentamisen alueen korvautuminen asuinkerrostalorakentamisella ja puistolla sekä viheralueelle mäen rakentaminen sekä puistoksi maisemoiminen muuttavat Ollakan alueen teollisuusmaisemasta ja läjitysalueesta tiiviiksi taajamaksi ja puistoiksi. Puistoalueen luonnontilaiset alueet ja pääosa alueen metsästä säilyvät ennallaan.

Kempele on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen, joten korkeampi rakentaminen vaikuttaa maisemaan todennäköisesti laajalle alueelle. Kempeleen keskustan aluetta on pyritty tiivistämään ja Kempeleentien varrelle on toteutettu 4–6 kerroksisia kerrostaloja. Kunnantalon kaavassa keskustaan on toteutumassa jopa 12-kerroksinen asuintalo. Maisemallisesti muutos sulautunee osaksi jo olemassa olevaa korkeamman rakentamisen keskittymää, eikä muodosta maisemaan uutta kauas näkyvää rakennusrypästä. Täyttömaana toteutettava Tiilitehtaanpuisto tulee istutuksiltaan maisemoimaan rakennuksia.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön



Kuva 30 noin 1 km säteellä suunnittelualueesta sijaitsevat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. 1. Kempeleen kirkonmäki, 2. Pirilän maatalousoppilaitos, 3. Kotiseutumuseo Marttila, 4. Valtion rautatiealueen rakennukset, 5. Kempeleen-Salon Osuusmeijeri, 6. Kulmala, 7. Kallio – Vanha pappila (palanut vuonna 2019), 8. Pihlajaniemi

Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi paikallisesti arvokas rakennusten kokonaisuus Pihlajaniemi. Kyseistä tilaa ei olla paikallisesti arvokkaana kohteena suojelemassa. Pihlajaniemen tilannetta ja kaavan tavoitetta kiinteistön suhteen on avattu tarkemmin kohdassa 3. lähtötiedot - Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.

Merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä sijaitsee kilometrin säteellä alueesta etenkin luoteessa kaavamuutosalueeseen nähden (Kempeleen kirkonmäki, Pirilän maatalousoppilaitos ja kotiseutumuseo Marttila). Koska Kempele on pinnanmuodoiltaan tasainen, on arvioitava Ollakan asemakaavamuutoksen vaikutuksia kauempanakin sijaitseviin kulttuuriympäristöihin. Kaavan mahdollistama rakentaminen vastaa mittakaavaltaan Kempeleentien varteen voimassa olevien kaavojen puitteissa toteutettua rakentamista. Kulttuuriympäristökohteilla ei ole kuitenkaan selkeää rakenteellista yhteyttä tai näkymäyhteyttä kaavamuutosalueeseen. Asemakaavan toteutumisella ei ole olennaisia vaikutuksia rakennettujen kulttuuriympäristöjen maisemallisiin arvoihin.

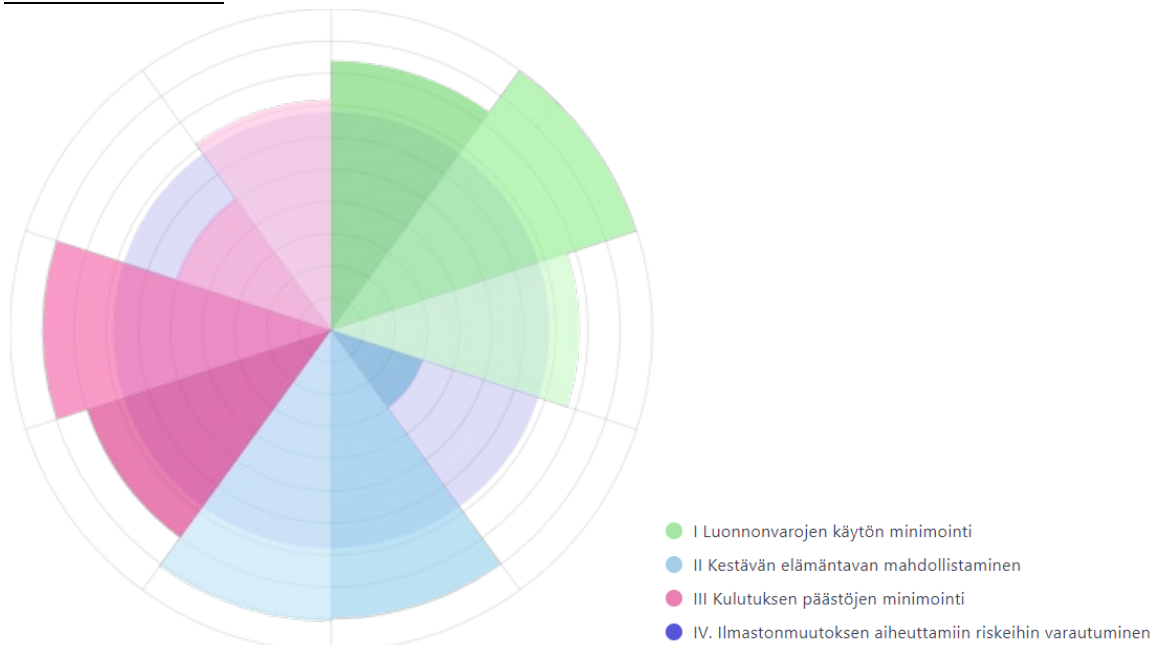
Maisemallisesti rakentaminen tulee näkymään selkeämmin itään ja etelään, missä rakentaminen on ollut ja on edelleen pienimuotoisempaa. Näissä ilmansuunnissa ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaava ei merkittävästi lisää läpäisemättömän pinnan määrää nykytilasta, jossa alue on mittavilta osin asfaltin ja rakennusten peittämiä yritystontteja. Puistosuunnittelussa on otettu huomioon ja jätetty ennalleen lammet, ojat ja painaumat, jotka viivytävät keskusta-alueen vesiä.

Teollisuustoiminnan väheneminen ja painopisteen siirtyminen asumiseen sekä nykyaikaiset rakennustekniset ratkaisut vähentävät riskejä pohjavedelle. Hulevesien viivytystä ja imeytystä tonteilla ohjataan uudessa kaavassa vesitilanteen parantamiseksi alueella.

Ilmastovaikutukset



Kaava 1 Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen kuvattuna KILVA-työkalun vastaustausten perusteella.

Ilmastovaikutuksia on arvioitu käyttämällä Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen toteuttamaa KILVA-työkalua. Työkalu on yleispiirteinen ja sen lopputuloksena syntyy lista kaavan heikkouksista ja vahvuuksista. Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen; luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja ilmastomuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

Kilvan pohjalta suunnitellun kaavan vahvuuksia ovat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaavan heikkouksia ovat:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakennustapaohje, joka laaditaan kaavaehdotus vaiheessa. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat

7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamista ohjataan maankäytön toteutusohjelmassa, kunnan asunto-ohjelmassa ja kunnallistekniikan investointiohjelmassa.

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa vaiheittain kaavan saatua lainvoiman toteutussuunnitelmien laatimisen jälkeen. Puistoalueiden toiminnot ja varaukset tarkentuvat puistosuunnitelma- ja liikennealueet katusuunnitelmaprosesseissa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueiden osalta toteutumisesta vastaa tienpitäjä eli valtio. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa.

Kempeleessä 6.11.2024

Asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta