



Elinvoimavaliokunta, § 43, 18.04.2023
Palveluvaiokunta, § 54, 25.04.2023
Kunnanhallitus, § 168, 02.05.2023
Resurssivaiokunta, § 48, 08.05.2023
Yhteisöllisyysvaiokunta, § 44, 09.05.2023
Resurssivaiokunta, § 88, 16.10.2023
Elinvoimavaliokunta, § 93, 31.10.2023
Palveluvaiokunta, § 108, 21.11.2023
Kunnanhallitus, § 57, 12.02.2024

§ 57

Ollakan asuinalueen asemakaava / Luonnosvaiheen palautteiden vastineet ja ehdotusvaiheen kuuleminen

244Dno-2021-59

Elinvoimavaliokunta, 18.04.2023, § 43

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun



myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaajaman aluetta. Liikenne- ja kulkuyhteistyömahdollistavat viiteseurustelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.4.2023):

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.

Palveluvaliokunta, 25.04.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikenne- ja kulkuyhteistyömahdollistavat viiteseurustelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan. Liikenne- ja kulkuyhteistyömahdollistavat viiteseurustelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan. Liikenne- ja kulkuyhteistyömahdollistavat viiteseurustelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.



ohjaamasta läpikulkuliikennettä, jolloin ensi vaiheessa alueen eteläpuolisen yritysalueen liikenne ohjataan kaavarungon mukaisesti Kurikkahaantielle ja lopputilanteessa uuden liittymän kautta suoraan Ketolanperäntielle."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikenne- ja palveluratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta palveluvaliokunta ohjaa mahdollistamaan kivijalkamyymälät kerrostaloihin. Rakennusten ulkomuodoissa palveluvaliokunta ohjaa, että yksilöllinen suunnittelu sallitaan. Lisäksi palveluvaliokunta ohjaa, että asuinrakennukset sijoitetaan puiston puolelle ja parkkipaikat tien puolelle. Olemassa olevan liikuntahallin tullessa käyttöikänsä päähän valiokunta esittää, että sille etsitään uusi soveltuvampi sijoituspaikka.

Kunnanhallitus, 02.05.2023, § 168

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / kaavaselostus, luonnosvaihe
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / OAS:n päivitys
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan teollisuusalueen asemakaavahankkeesta (vireilletulo 7.9.2011) eriytettiin keskustatoimintoihin painottuva asemakaavahanke. 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.

Kaavan vireilletulon jälkeen kunnan tavoitteet keskusta-alueen kehittämiseksi ovat tarkentuneet Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistumisen sekä keskusta-alueen vision laatimisen myötä. Kaavaluonnoksen valmsitelun aikana on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan keskeisin tarkoitus on muuttaa Kempeleen keskustaajamaan välittömästi liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä. Alueen liikennejärjestelmän kehittämistarpeet otetaan huomioon.

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 katualueita.

Suunnittelualueesta noin 21,2 ha on Kempeleen kunnan omistuksessa ja loput 5,3 ha yksityisten maanomistajien. Asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä saavien yksityisten maanomistajien kanssa on tehty aiesopimukset (khal 17.4.2023 § 148).

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Keskustan tilastoalueen Ollakan pienalueen kaavahankkeen Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustajaajaman aluetta. Liikenneratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (8.5.2023)

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta tiedoksi.



Resurssivaliokunta ohjaa kaavaluonnoksen osalta, että:

- Liikuntahallin käyttöä tulisi edistää ja hyödyntää liikuntapalveluiden tarjoamiseen kuntalaisille keskusta-alueella.
- Rakentamisen laatua ja tyyliä tulee ohjata rakennustapaohjeella sekä määräyksillä.
- Tuleviin kerrostaloihin mahdollistetaan kivijalkaliiketiljoja.

Yhteisöllisyysvaliokunta, 09.05.2023, § 44

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikenneratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän



parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Yhteisöllisyysvaliokunta (9.5.2023):

Vanhan liikuntahallin paikka, mahdollistetaanko paikalle asuminen vai liikuntapalvelujen uudistaminen?

- Kun halli tulee käyttöikänsä päähän sen paikka toivotaan olevan jossain muualla. Tontti toivotaan käytettävän asumiseen ja yhteisölliseen toimintaan, esim AL-tontti.

Kuinka tarkasti alueen rakentamisen laatua ja tyyliä tulisi ohjata rakennustapaohjeella tai määräyksillä?

- Rakentamiseen toivotaan keveyttä ja väljyyttä, vaaleita ja luonnonmukaisia sävyjä. Lisäksi toivotaan, että rakennukset ovat linjassa ulkonäöllisesti ja viherpintaa olisi mahdollisimman paljon. Toisaalta myös tyyllistä ja materiaalista vapautta halutaan rakentamiseen.

Mahdollistetaanko kerrostaloihin kivijalkaliiketilaa?

- Osoitetaan kerrostalotonteille erillinen rakennusoikeus liiketiloja ja yhteiskäyttötiloja varten.

Resurssivaliokunta, 16.10.2023, § 88

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.



Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Elinvoimavaliokunta, 31.10.2023, § 93

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjasta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosentitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.



Palveluvaliokunta, 21.11.2023, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön.

Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

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

Kunnanhallitus, 12.02.2024, § 57

Valmistelija / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi

Liitteet

- 1 Liite 5 Ollakka / luonnosvaiheen palautteet ja vastineet
- 2 Liite 3 Ollakka / OAS 2024
- 3 Liite 7 Ollakka / Rakennustapaohje
- 4 Ollakka / kaavaselostus ehdotusvaihe
- 5 Liite 8 Ollakka / Asemakaavaehdotus

Ollakan alueen asemakaavamuutosta koskeva kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavaluonnosaineistosta saapui yhdeksän (9) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta: Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun seudun Ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun kulttuuriympäristön osalta 13.6.2023 ja 20.12.2023, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Telia Finland Oy ja Väylävirasto.



Lisäksi luonnoksesta saapui Kempeleen valiokuntien (4 kpl) ohjaukset ja Käpy-koordinaattorin auditointi.

Luonnosvaiheen palaute niihin ehdotettuine vastineineen tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Palautteen perusteella hankkeeseen on teetetty lepakkoselvitys, melu- ja värinäselvitys sekä pilaantuneiden maiden tutkimukset kunnan lumenkaatopaikan, entisen kemiallisen pesulan ja Technocenterin alueilla. Vaikutusten arviointia ja kaava-aineiston vaikutusaluetta on tarkennettu, myös kaavahankkeen suhdetta ylempiin kaavatasoihin on arvioitu. Kaava-alueella sijaitsevan inventointikohteen arvottamiseksi teetetyn kunto- ja haitta-ainekartoituksen pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut, ettei se edellytä rakennusten osoittamista suojelumerkinnällä asemakaavassa. Nuorisovaltuuston palautteen perusteella alueella on teetetty droonikuvauksia.

Väyläviraston toiveesta kaavassa on otettu huomioon vireillä olevan Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmat ja rautatiealuetta LR on laajennettu melurakenteiden mahdollistamiseksi radan länsipuolella.

Palautteen ja selvitysten perusteella kaavakarttaa, -selostusta, -merkintöjä ja -määräyksiä on kauttaaltaan tarkennettu. Ehdotusvaiheen kaavassa rakennusmassojen ohjeellista sijaintia on muutettu ja pysäköintimitoitusta on tarkistettu. Nimistötoimikunta on pohtinut nimistöä uudelleen. Asuinalueen puistoon on lisätty pieni hiihtoreitti ja Tiilitehtaanpuiston indeksimerkinnällä on huomioitu puiston erityiset luontoarvot ja niiden säilyminen. Lisäksi ehdotusvaiheessa on laadittu kaavaa koskeva rakennustapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa alueen visuaaliseen ilmeeseen sekä alueen puistojen kuntoon ja hoitoon.

Muutokset ilmenevät kokouksen liitteistä, joita ovat ehdotusvaiheen asemakaavakartta, selostus, rakennustapaohje, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen palautteet niihin laadittuine vastineineen.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012 ja niihin liittyviä viher- ja katualueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 5:268 ja 190:2 alueelle. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 6031-6033 sekä niihin liittyviä viher- ja liikennealueita. Suunnittelualueen koko on noin 26,5 ha. Alueesta noin 7,25 ha osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen. Asumisen rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 38570 k-m². Alueesta noin 2,45 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Tätä rakennusoikeutta muodostuu 7477 k-m².

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävymaailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen



- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehtoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosenttitaidetta

Yhteisöllisyysvaliokunta (17.10.2023):

Sävy maailmaan 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. Prosenttitaidetta 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 nimitystä toivottiin harkittavan uudelleen nimitystoimikunnassa, ottaen huomioon selkeämmin tiilitehtaan historian. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosenttitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.

Palveluvaliokunta 21.11.2023:

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

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy luonnosvaiheen palautteiden vastineet ja päättää asettaa Ollakan aluetta koskevan Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.

Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Tekninen johtaja, kaavoitus, lausunnon jättäneet viranomaiset



Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 15.2.2024

Otteen oikeaksi todistaa

Kempele
Toni Saranpää
hallintojohtaja

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 15.2.2024



Muutoksenhakukielto

§57

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukiellon peruste

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 42c §)