

Kempeleen keskustan kaavarunko

Yleisötilaisuus, 19.05.2017



- Kempeleen kunta järjesti Kempeleen kuntakeskuksen kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2016 Ollakan alueelle.
- Kilpailun voitti työyhteisöliittymä Hartela Forum Oy, Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy ja Sito Oy nimimerkillä "Tiimalasi". Lukkaroinen ja Sito ovat laatimassa alueesta kaavarunkoa.
- Kaavarunkotyön pohjaksi on laadittu kaksi kaavarunkovaihtoehtoa.
- Molemmat ratkaisut perustuvat kilpailuehdotukseen "Tiimalasi"
- Vaihtoehtoja on mahdollista kommentoida touko-kesäkuun aikana karttapohjaisen Harava-kyselypalvelun kautta (<http://www.kempele.fi/ajankohtaista/ajankohtaista/vaihtoehtoja-ollakan-kehittamisesta.html>)



Kempeleen keskustan kaavarunko
Lähtötilanne



Kilpailuehdotus "Tiimalasi"

- Keskeisenä teemana on Kempeleen keskustan uuden sydämen muodostava tiimalasin muotoinen aukio- ja puistosarja.
- Aukio liittää Kempeleen nykyisen liikekeskustan/torin uuteen asuinalueeseen ja muodostaa viihtyisän kulkuyhteyden keskustasta eteläiselle ulkoilu- ja lähiliikunta-alueelle.
- Alueen liikenne on suunniteltu jalankulkijalle ja pyöräilijälle.
- Keskeisenä tavoitteena on ollut luoda identiteetiltään omaleimainen viihtyisä alue, joka liittyy luontevasti ympäröiviin alueisiin.
- Kempeleentien ylityksessä hidastealue, joka pyöräilijän ja jalankulkijan helppo ylittää (materiaalit, valaistus, katokset jatkosuunnittelussa)



MERKINNÄT:

- HYBRIDIKORTTELI
Asumista, toimistojä, julkista rakentamista,
liikarakentamista. Kansipysäköinti.
- NYKYISET KESKUSTARAKENNUKSET
- LIIKERAKENTAMINEN
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE
Kansipysäköinti.
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE
Maanpäällinen pysäköinti.
- ASUINKORTTELIT, MATAA/VÄLJEMPI
Rivitalot / Pientalot. Maanpäällinen pysäköinti.
- PYSÄKÖINTIALUE
- LÄHIVIRKISTYSSALUE/PUISTO
- AUKIO
- OHJEELLINEN RAKENNUSALA
- SUUNNITTELUALUE
- 1. VAIHE
- 2. VAIHE
- 3. VAIHE
- KURIKKATIE KADUN, TIEN, KATUAUKION NIMI
- KEVYT LIIKENNE
- KEVYT LIIKENNE, OHJEELLINEN
- UUSI ALIKULKU
- OHJEELLINEN BUSSIPYSÄKKI
- IV KERROSLUKU
- 10 000 RAKENNUSOIKEUS
- e=0,6 TEHOAKUUS

LAAJUUSTIEDOT:

LIIKERAKENTAMINEN 2 700 k-m²

HYBRIDIKORTTELI 13 400 k-m²

TOIMISTOT 865 k-m²

ASUINRAKENTAMINEN 58 200 k-m²
Huom. Osa asumisesta hybridikorttelissa.

RAKENTAMISTA YHTEENSÄ 75 165 k-m²

Kempeleen kaavarunko VE1 "Tiivistävä Kempeleentie"

1:4000

LUONNOS 17.5.2017 (A3)



LUKKAROINEN
ARKKITEHTITOIMISTO

- **VE1** vaihtoehtoista tehokkaampi, suurempi rakennustehokkuus on mahdollistettu pihakansilla erityisesti Kempeleentien läheisyydessä.
- Molemmissa vaihtoehtoissa Kempeleentien eteläpuolelle sijoittuu liikerakentamisen alue sekä hybridikortteli, johon voi sijoittua mm. asumista, toimistoja, julkista rakentamista sekä liikerakentamista.
- Asumisen osalta kerrostalovaltainen vaihtoehto. Eteläosissa myös kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja sekä muutamia pientaloja.
- Rakentamisen kerrosluku ja tehokkuus nousee kohti Kempeleentietä.



Kempeleen keskustan kaavarunko
VE1 Havainnekuva 17.05.2017



Kempeleen keskustan kaavarunko
Lähtötilanne

LUKKAROINEN
ARKKITEHTITOIMISTO



Kempeleen keskustan kaavarunko
VE1 Havainnekuva 17.05.2017

LUKKAROINEN
ARKKITEHTITOIMISTO

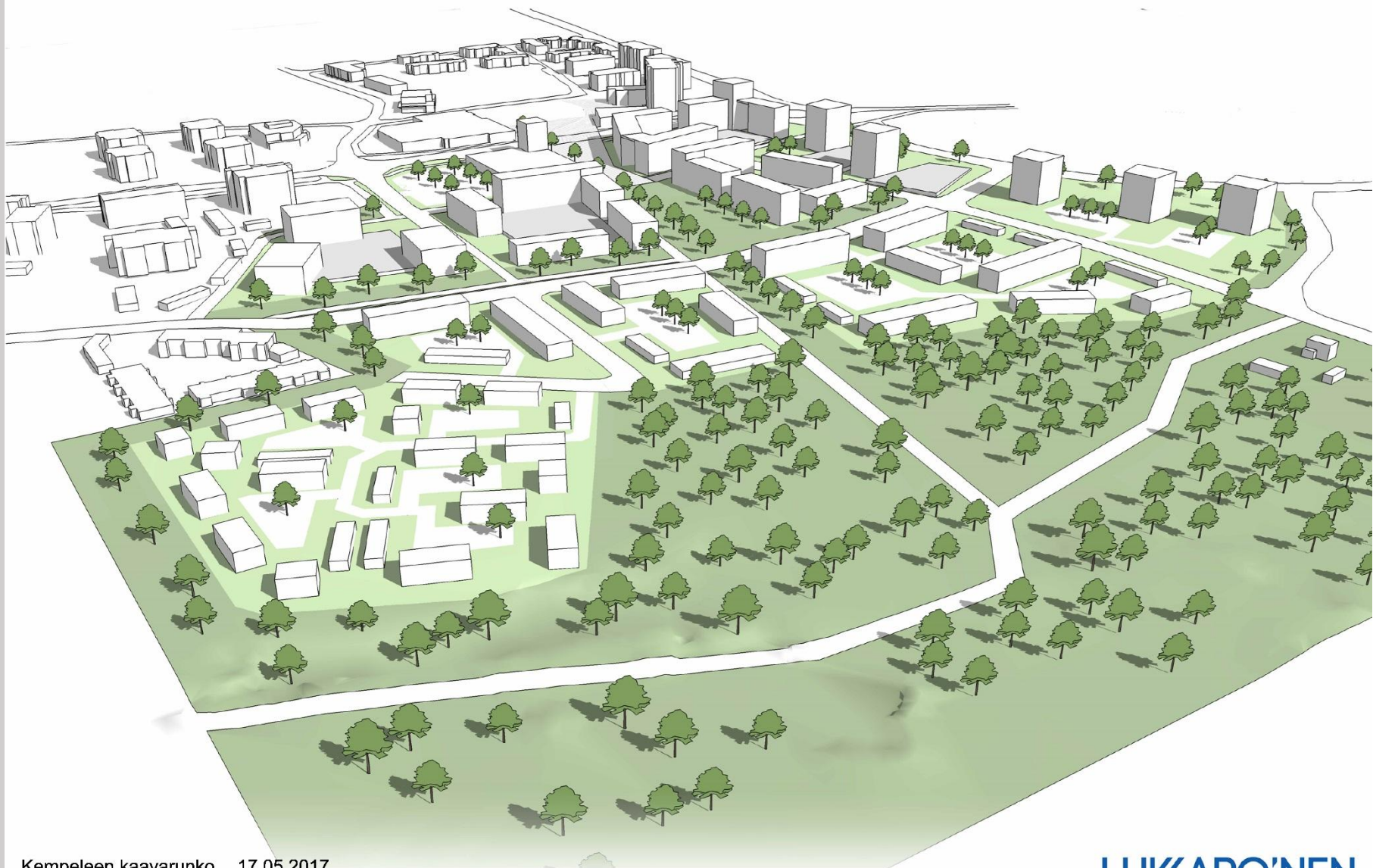
- Rakentamista yhteensä 75 200 kem²
- Korttelitehokkuuden (=rakennusten kerrosala jaettuna korttelin pinta-alalla) keskiarvo $e=0.9$
- Asuinrakentamista 58 200 kem² (asumista lisäksi hybridikorttelissa)
- Uusia asukkaita noin 1200
- Liikenneverkon runkona toimii uusi länsi-itäsuuntainen kokoojakatu ja liittymä Ketolanperäntielle.
- Uusi toriaukio rajautuu katutasossa molemmilta puoliltaan liiketiloihin. Toriaukion maamerkkinä toimii liikerakennuksen korttelin kulmauksessa oleva tornimainen rakennusosa.
- Suunnitelman toteutuminen on riippuvainen maanomistussopimuksista, mutta toteutettavuuteen ei liity kolmansien osapuolten tekemiin ratkaisuihin liittyviä riskitekijöitä.
- Suunnitelman toteutus on mahdollista tehdä vaiheittain.
- Nykyinen jalkapallohalli säilyy 1. vaiheessa.

KAAVARUNKOVAIHTOEHTO 1





Kempeleen kaavarunko 17.05.2017
VE1 Lintuperspektiivi koillisesta



Kempeleen kaavarunko 17.05.2017
VE1 Lintuperspektiivi lounaasta



MERKINNÄT:

- HYBRIDIKORTTELI
Asuminen, toimistoja, julkista rakentamista, liikerakentamista. Kansipysäköinti.
- NYKYISET KESKUSTARAKENNUKSET
- LIIKERAKENTAMINEN
- ASUIN- JA LIIKERAKENTAMINEN
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE
Maanpäällinen pysäköinti.
- ASUINKORTTELIT, MATALAVÄLJEMPI
Rivitalot / Pientalot. Maanpäällinen pysäköinti.
- PYSÄKÖINTIALUE
- LÄHIVIRKISTYSALUE/PUISTO
- AUKIO
- OHJEELLINEN RAKENNUSALA
- SUUNNITTELUALUE
- 1. VAIHE
- 2. VAIHE
- 3. VAIHE

KURIKKATIE KADUN, TIEN, KATUAUKION NIMI

- KEVYT LIKENNE
- KEVYT LIKENNE, OHJEELLINEN
- AUKIOTA RAJAAVA ELEMENTTI
- UUSI ALIKULKU
- OHJEELLINEN BUSSIPYSÄKKI
- IV KERROSLUKU
- 10 000 RAKENNUSOIKEUS
- e=0.6 TEHOAKUUS

LAAJUUSTIEDOT:

LIIKERAKENTAMINEN 2 500 k-m²

HYBRIDIKORTTELI 19 600 k-m²

ASUINRAKENTAMINEN 38 600 k-m²
Huom. Osa asumisesta hybridikorttelissa.

RAKENTAMISTA YHTEENSÄ 60 700 k-m²

Kempeleen kaavarunko VE2 "Malti on valttia"

1:4000

LUONNOS 17.5.2017 (A3)



LUKKAROINEN
ARKKITEHTITOIMISTO

- **VE2** on maltillisempi vaihtoehto. Pysäköinti tapahtuu maantasossa, lukuun ottamatta Kempeleentien ja Ketolanperäntien risteysalueen hybridikorttelia.
- Molemmissa vaihtoehdoissa Kempeleentien eteläpuolelle sijoittuu liikerakentamisen alue sekä hybridikortteli, johon voi sijoittua mm. asumista, toimistoja, julkista rakentamista sekä liikerakentamista.
- Asumisen osalta rakentaminen kerrostalo- ja pientalovaltaista rakentamista. Alueen eteläosassa VE1 poiketen runsaammin kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja sekä useampia pientaloja.
- Rakentamisen kerrosluku ja tehokkuus nousee kohti Kempeleentietä.



Kempeleen keskustan kaavarunko
VE2 Havainnekuva 17.05.2017



Kempeleen keskustan kaavarunko
Lähtötilanne

LUKKAROINEN
ARKKITEHTITOIMISTO

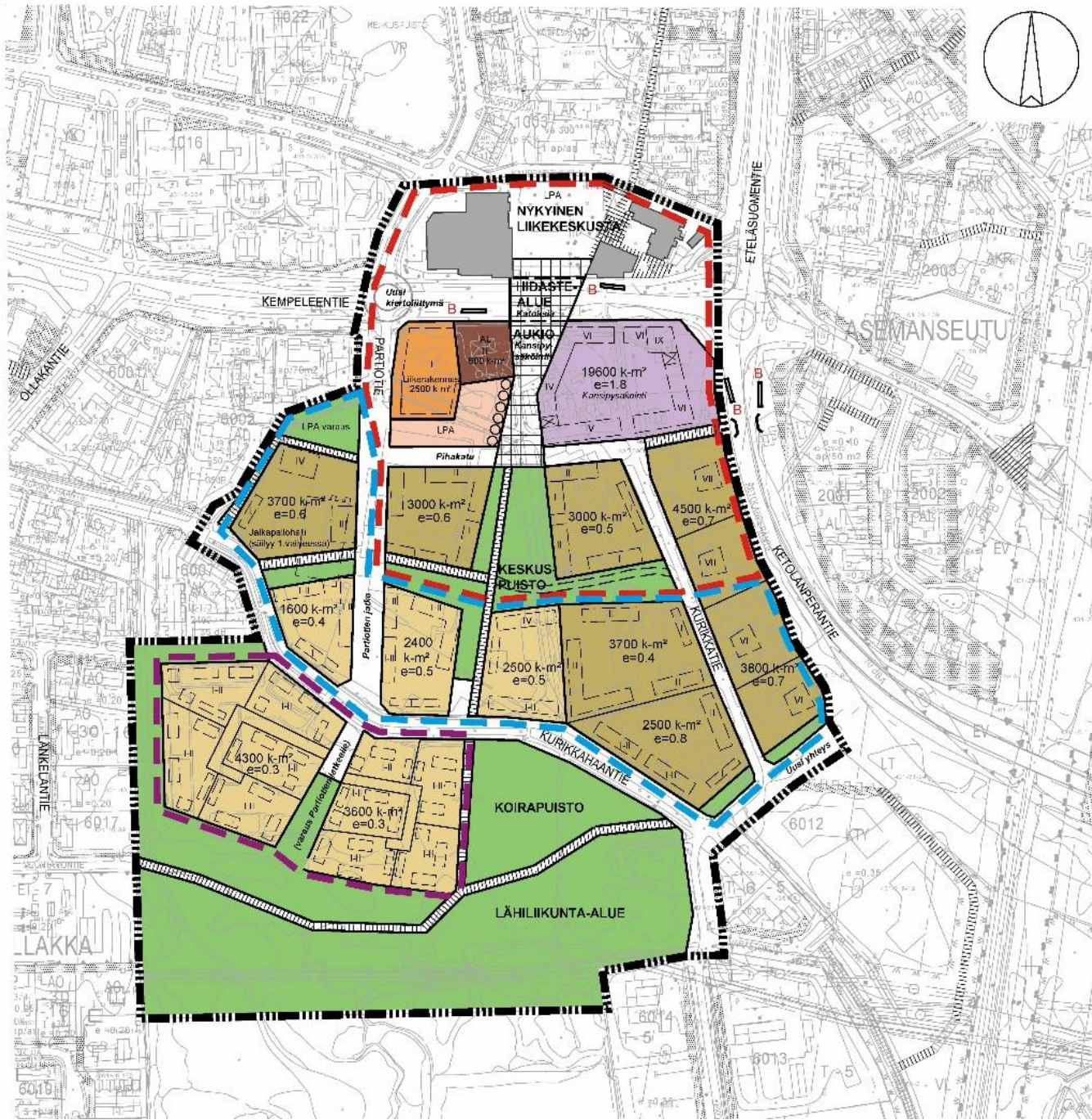


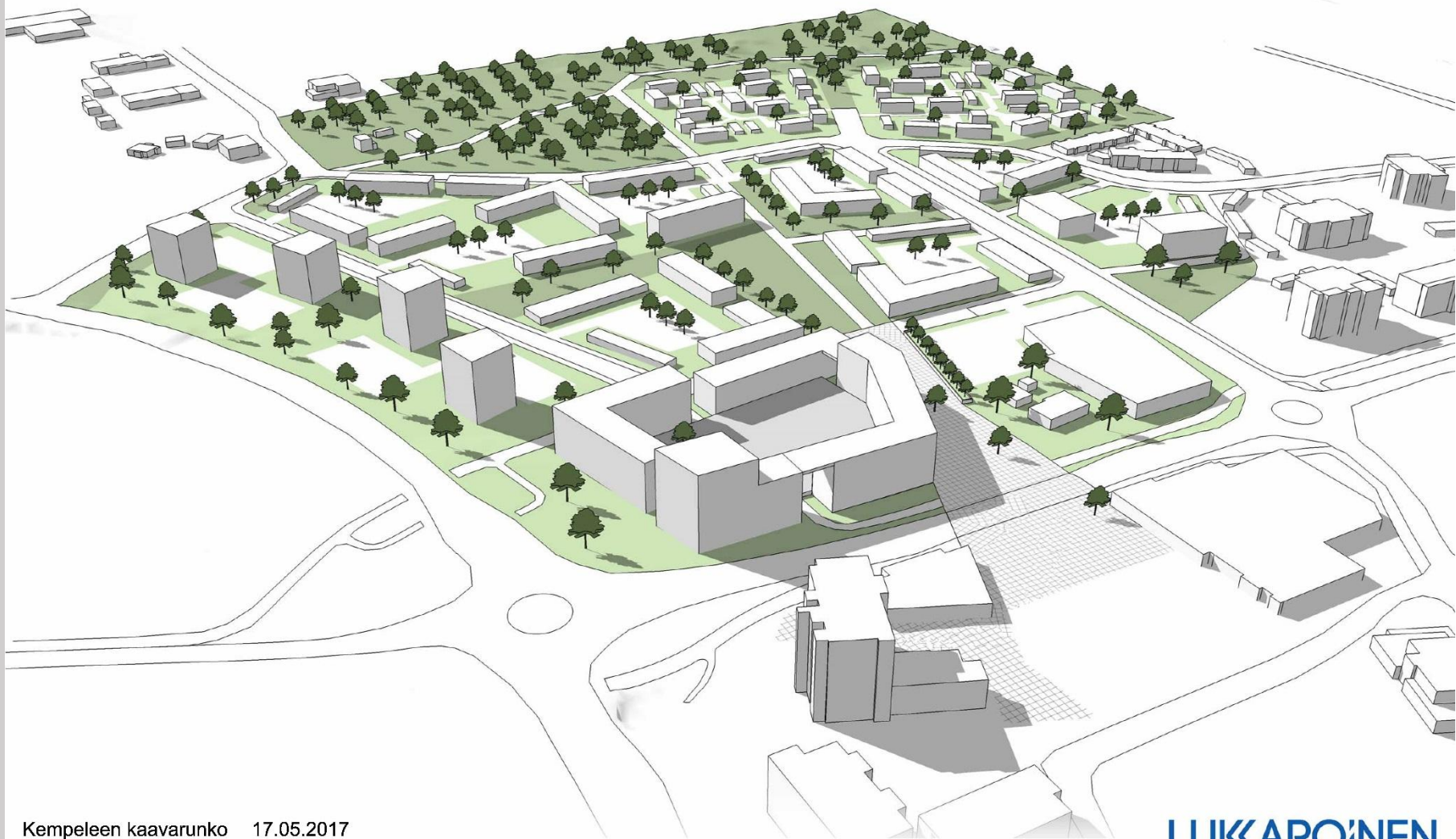
Kempeleen keskustan kaavarunko
VE2 Havainnekuva 17.05.2017

LUKKAROINEN
ARKKITEHTITOIMISTO

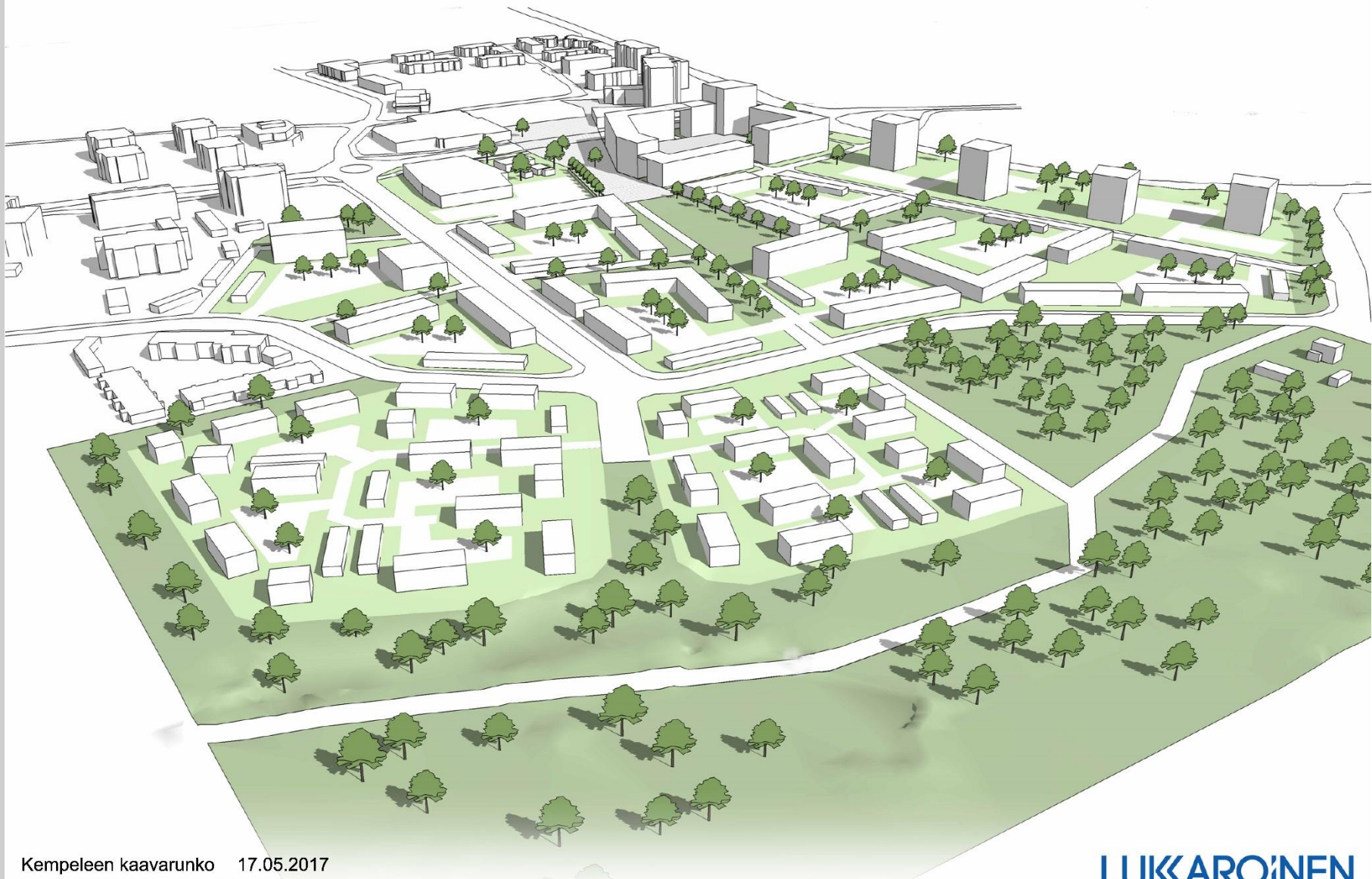
- Rakentamista yhteensä 60 700 kem²
- Korttelitehokkuuden keskiarvo $e=0.6$
- Asuinrakentamista 38 600 kem² (lisäksi hybridikorttelissa)
- Uusia asukkaita noin 900.
- Liikenneverkko pohjautuu nykyiseen tieverkkoon, Partiotietä jatketaan.
- Uusi toriaukio rajautuu hybridikortteliin sijoittuviin kivijalkaliikkeisiin hyvin. Aukion rajautuminen länsipuoleiseen AL-kortteliin ja pysäköintialueeseen on ratkaistu tässä vaiheessa istutuksilla, mitä tarkennetaan vielä työn kuluessa.
- Suunnitelman toteutuminen on riippuvainen maanomistussopimuksista sekä kolmansien osapuolien tekemistä päätöksistä (mm. Ketolanperäntien liittymän osalta).
- Alueen toteuttaminen on mahdollista tehdä vaiheittain.
- Nykyinen jalkapallohalli säilyy 1. vaiheessa.
- 3. vaiheessa toteutettava pientaloalue on laajempi kuin vaihtoehdossa 1

KAAVARUNKOVAIHTOEHTO 2





Kempeleen kaavarunko 17.05.2017
VE2 Lintuperspektiivi koillisesta



Kempeleen kaavarunko 17.05.2017
VE2 Lintuperspektiivi lounaasta

Kysymyksiä ja keskustelua



Kilpailuehdotus "Tiimalasi", havainnekuva lintuperspektiivi