

Asianumero: 244Dno-2021-59
vanha asianumero 1688/10.02.03/2018

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
vaihepvm 9.5.2023



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	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.5	Kaavaluonnos.....	22
4.6	Kaavaehdotus Täydentyy ehdotusvaiheeseen	22
5.	Asemakaavan kuvaus.....	23
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	23
5.2	Ympäristön laatu.....	24
5.3	Nimistö.....	24
6.	Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	25
6.1	Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	25
6.2	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	25
6.3	Ympäristövaikutukset	25
7.	Asemakaavan toteutus	26
7.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
7.2	Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	26
7.3	Toteutuksen seuranta	26

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

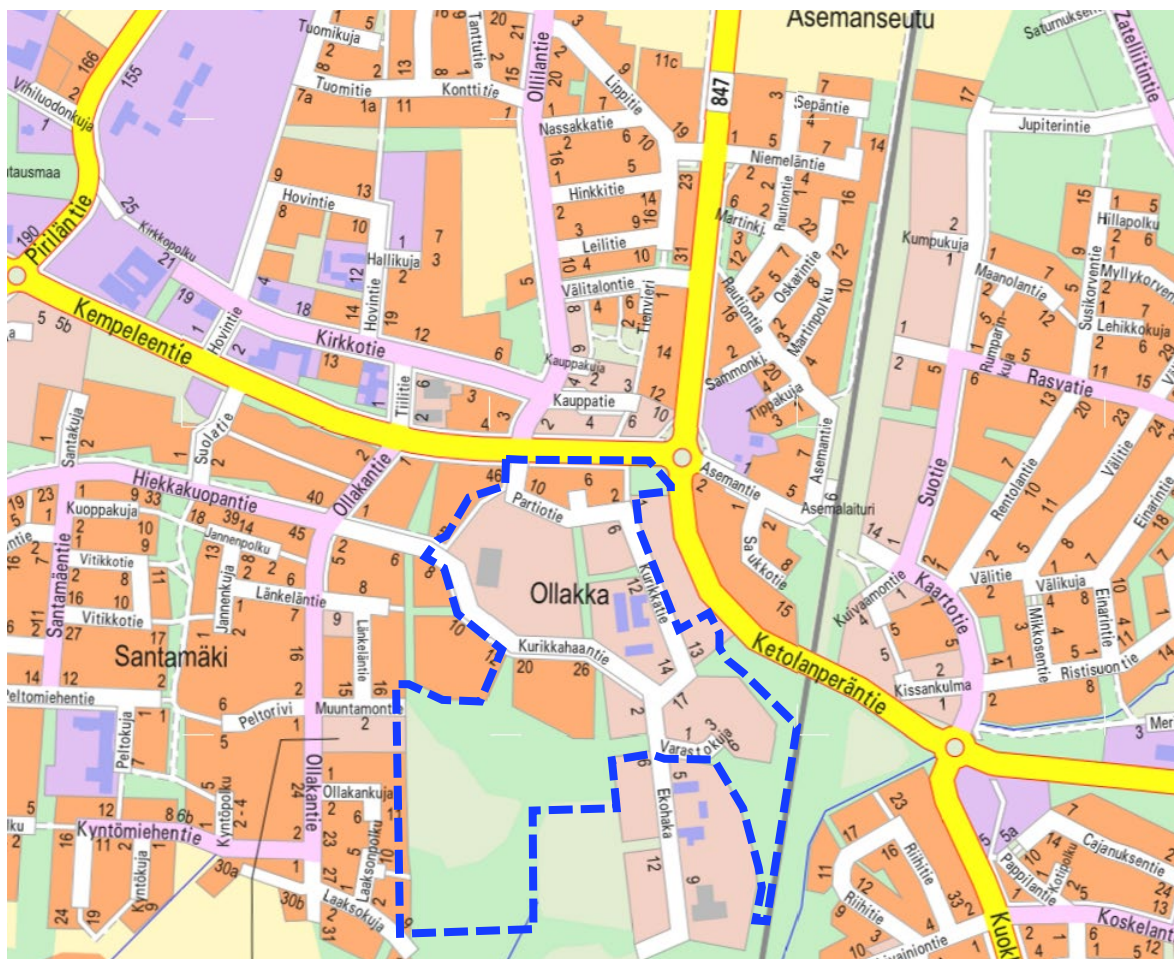
Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan korttelia 6003, korttelin 6004 tonttia 7, kortteleita 6005-6006 ja 6009-6012, sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

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 katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavahanke sijaitsee Keskustan tilastoalueella Ollakan pienalueella. Alue sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle ja Ketolanperäntien länsipuolelle käsittäen Partiotien, Kurikkatien, Kurikkahaantien, Ekohan ja Varastokujan ympäristöä. Suunnittelualueen koko on noin 26,5 ha.



Suunnittelualueen sijoittuminen opaskartalla.

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

Tämä on esimerkinomainen luettelo liitteistä, liitteet riippuvat kaavan sisällöstä ja vaiheesta.

- **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**

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavan valmistelussa hyödynnetystä aineistosta. Tämä lista on esimerkinomainen, riippuu kaavan sisällöstä ja vaiheesta.

- 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)
- Kempeleenharjun 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)

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 xx.xx.-xx.xx.xxxx (khal § xx). Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen xx.xx.xxxx ja kunnanvaltuustoon xx.xx.xxxx.**



Kaavaproessin 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. Kurikkatien ja Partiotien liikennejärjestelyt muuttuvat ja syntyy yksi uusi katu. Pyörätieyhteyksiä muodostuu alueen läpi. Puistoalueita muodostuu noin 12 ha, johon sisältyy leikkipaikka, koirapuisto, virkistysreitit ja hulevesien viivytysalueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu vaiheittain. Ensimmäiset asuinkerrostalot voidaan toteuttaa olemassa olevaan katuverkkoon tukeutuen kaavan saatua lainvoiman. Vihrealueen maastonmuotoilut voidaan rakentaa kaavan saatua lainvoiman. Merkittävä osa kaava-alueesta edellyttää kadunrakentamista ja on ajoitettu Kempeleen maankäytön toteutusohjelmassa vuoden 2028 jälkeen. Alue on rakentunut valmiiksi 2030-luvun lopulla.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

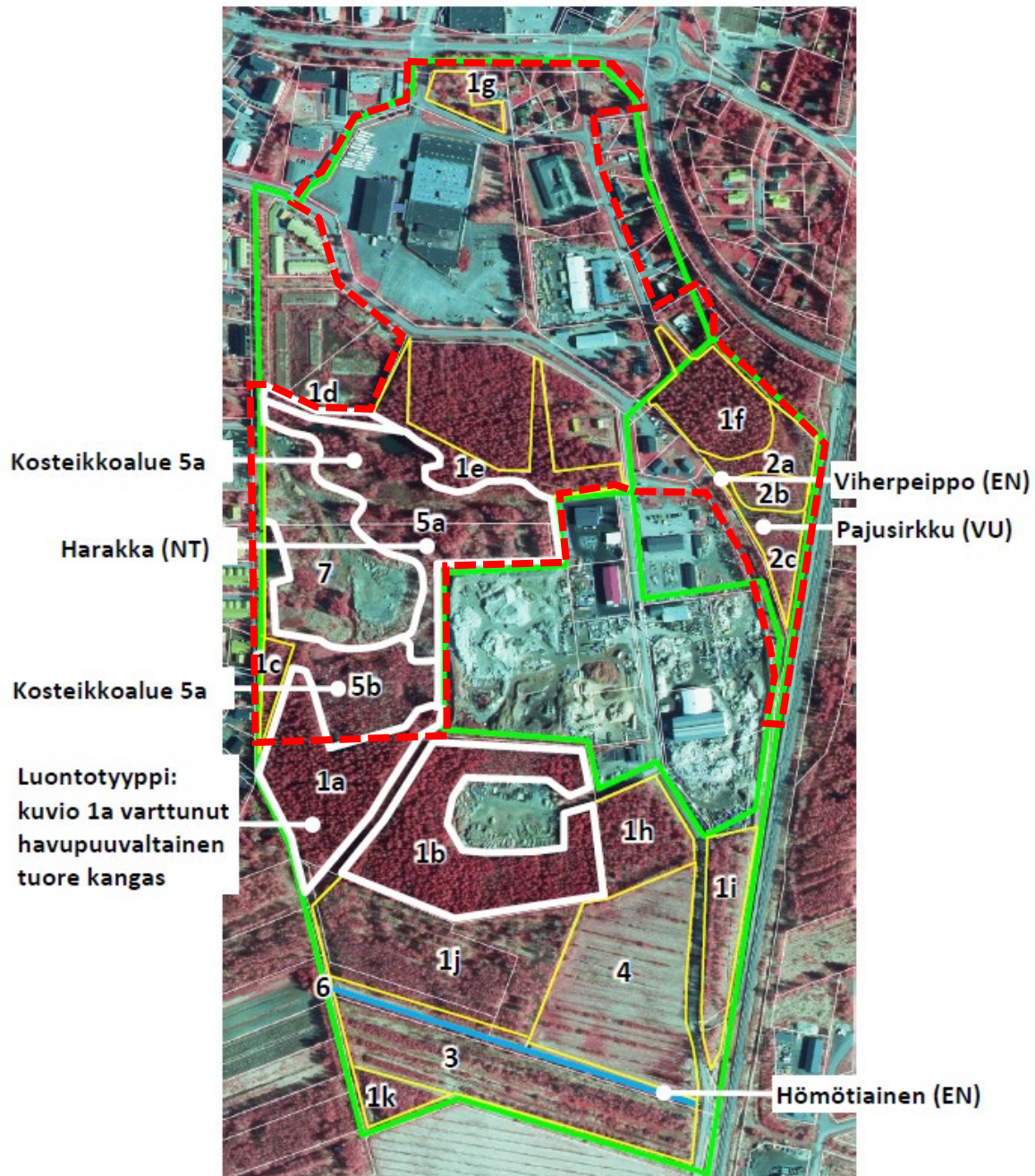
Suunnittelualueen pohjoisosa on pääosin rakentunutta ja suurelta osin käytöstä poistunutta teollisuus- ja työpaikkarakentamisen aluetta, jota halkovat kapeat viherkaistaleet. Alueen eteläosa on osin tuoreeltaan ihmisen muokkaamaa ja osin pidempään luonnontilaisena ollutta rakentamatonta aluetta. Suuri 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 ei tavattu 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. Lepakkokartoitusta ja viitasammakkoselvitystä ei ole tehty. (Kosteikkomaailma 2021)



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

Maaperä ja rakennettavuus

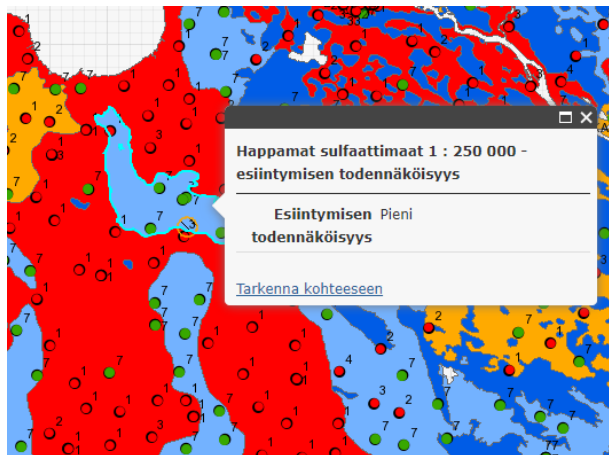
Ollakan alue sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle Muhoksen savikivimuodostuman reuna-alueelle, pohjoispuolisen Kempeleenharjun lievealueelle. Maanpinta on yleisesti tasaista ja laskee etelään ja länteen pohjoisosan +10:stä etelän +5,5:een.

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

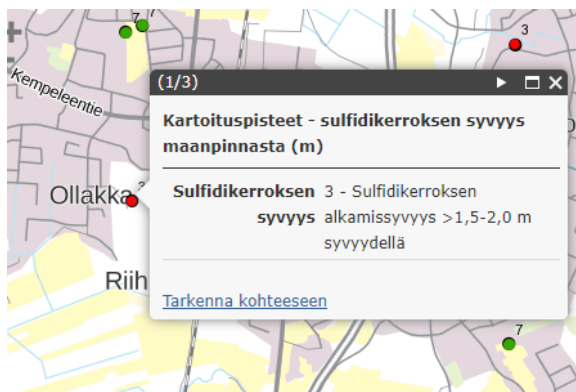
Rakennettavuuteen vaikuttaa merkittävimmin silttikerrosten painuminen. 1-2-kerroksisia puutaloja voidaan perustaa esikuormituksen varaan, korkeamman ja painavammat rakennukset paalutuksiin.

Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pohjoisosissa pieni ja eteläosassa puistoalueella suuri.



Happamien sulfaattimaisen esiintymistodennäköisyydet. Sininen pieni, punainen suuri.
GTK 25.4.2023



Mittapiste puistoalueen kohdalla.

Pilaantuneet maat

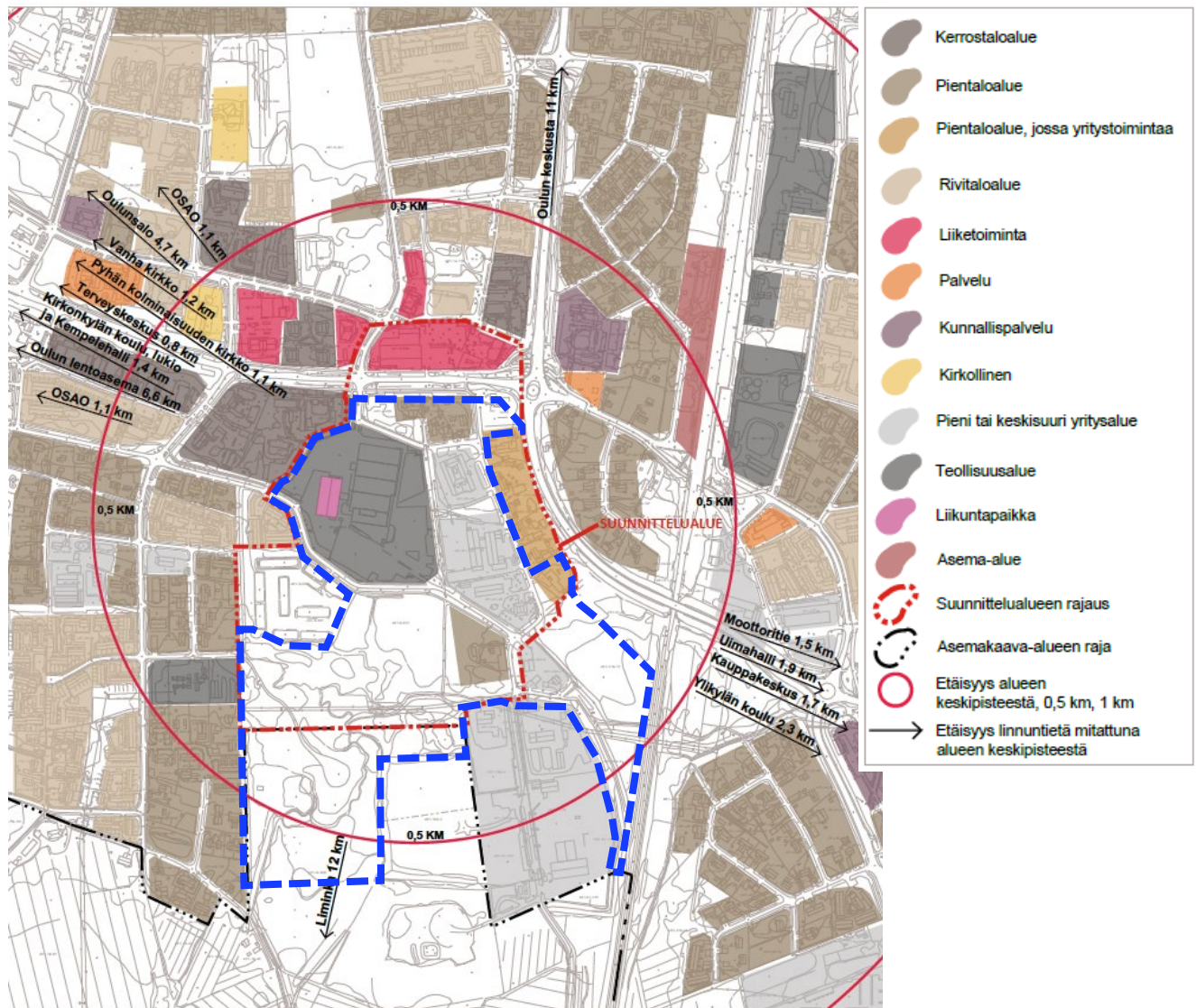
Alueen keskellä sijaitsevalle teollisuuskiinteistölle on tehty PIMA-tutkimus, jonka johtopäätöksenä todetaan seuraavaa: *Teollisuuskiinteistön alueella kynnysarvotason ylittävä raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuus ei aiheuta terveys- tai ympäristöriskiä tontin nykyisessä käyttötarkoituksessa. Tutkimuksissa havaituilla pitoisuuksilla ympäristö- tai terveysriskiä ei aiheudu myöskään tontin käytön muuttuessa nykyistä herkemäksi (asuinkäyttö).* (Pöyry, 2016)

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 oja.

Yhdyskuntarakenne

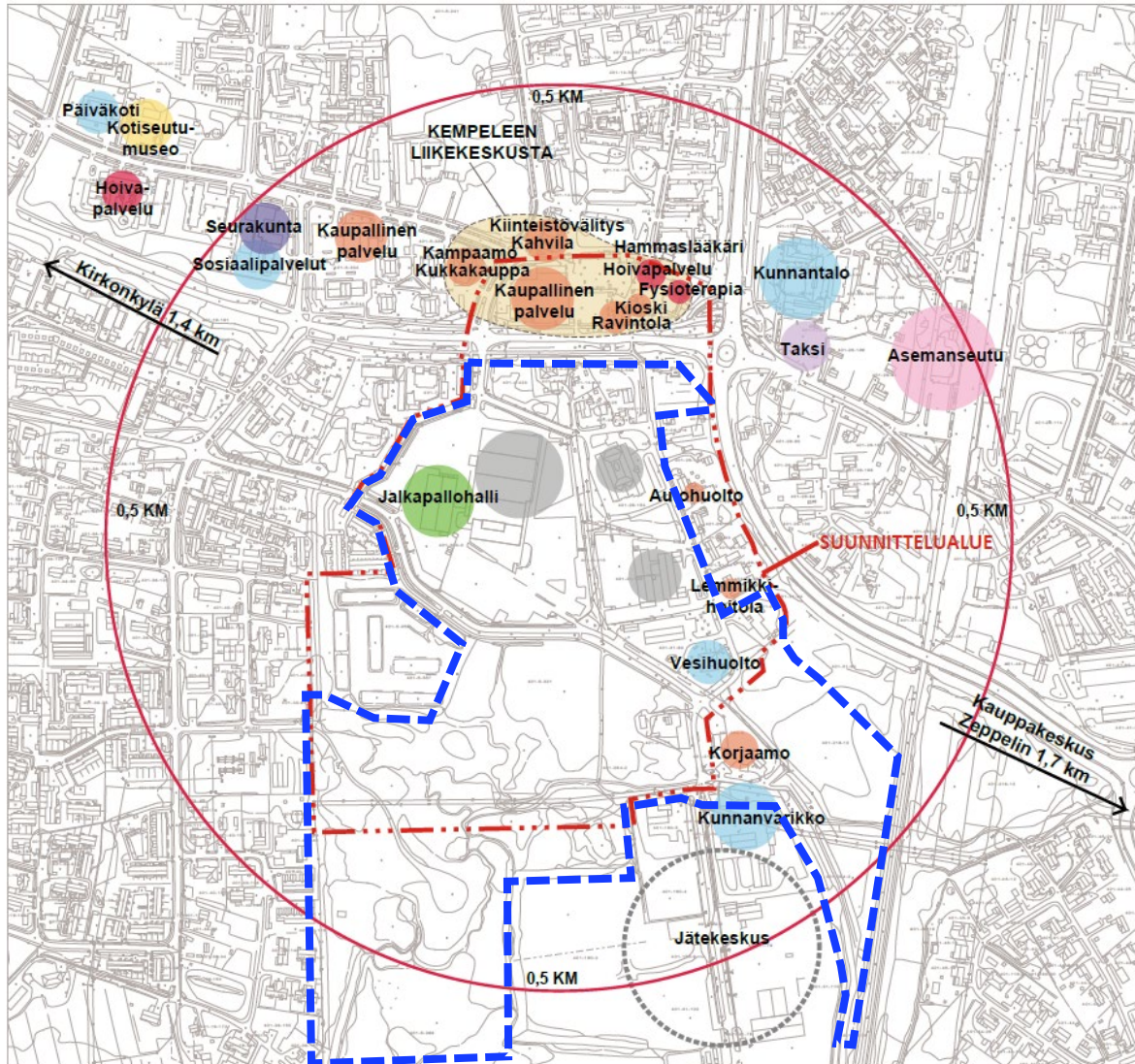
Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman yhteydessä tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteesta.



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 yritys kiinteistöjä, joiden toiminta nähdään väistyvän alueen kehittyessä. Alueella sijaitsee seurojen käytössä oleva urheiluhalli, jonka toiminta jatkunee rakennuksen käyttöänsä loppuun.

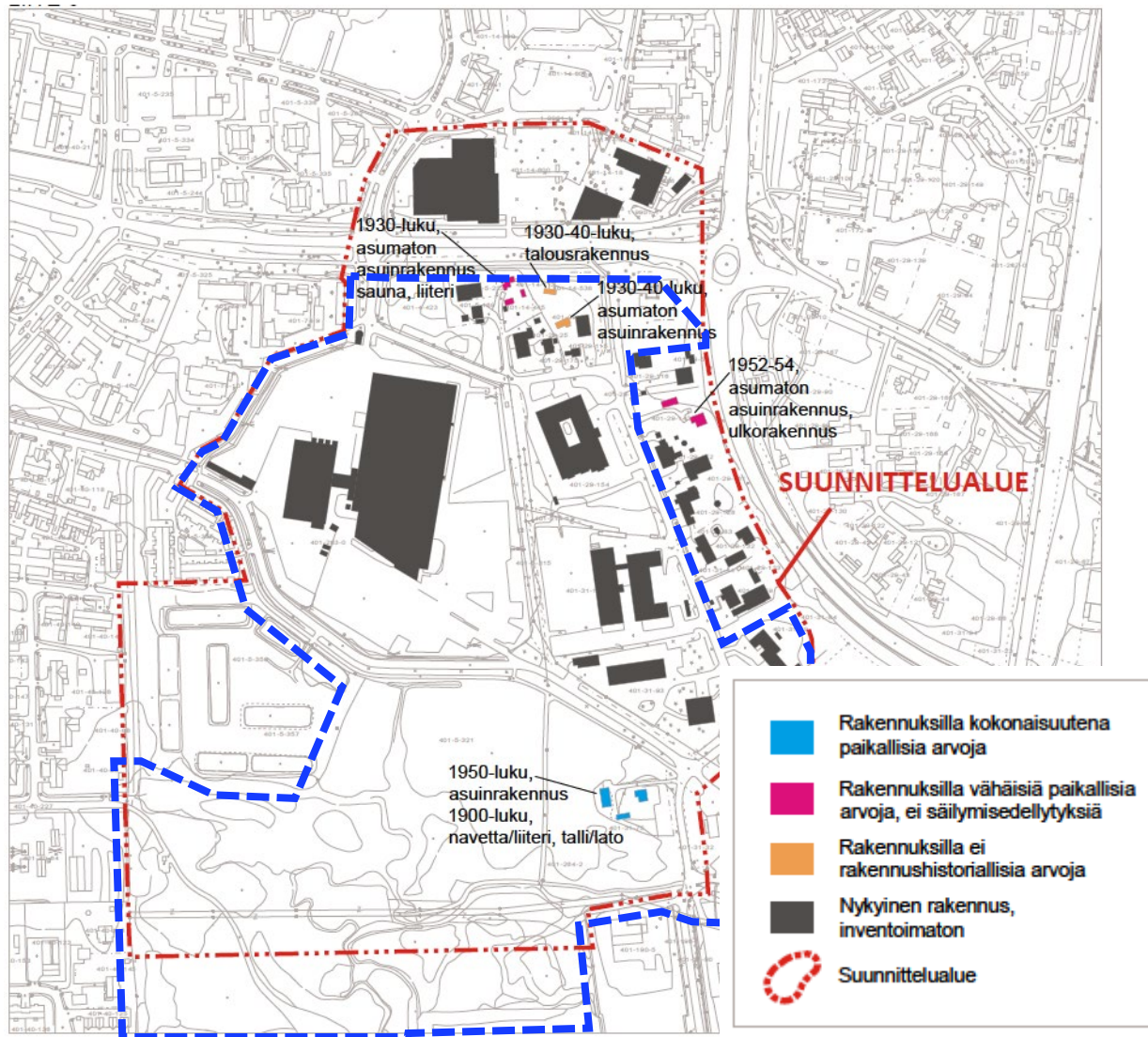


Palvelut ja työpaikat kartalla (Arkkittehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Kunnantalo on purettu ja suunnitteilla on kunnan hallinnon ja asiakaspalvelun kattava Kempeletalo samaan korteliin. Taksipalvelut siirtyvät suunnittelualueen sisälle. Päivitetty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääasiassa tavanomaista 1960-1990-luvuilla rakennettua teollisuus- ja työpaikkarakentamista. Joukossa on muutama 190-1950-lukujen asuinkohde. Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi 25.4.2023).

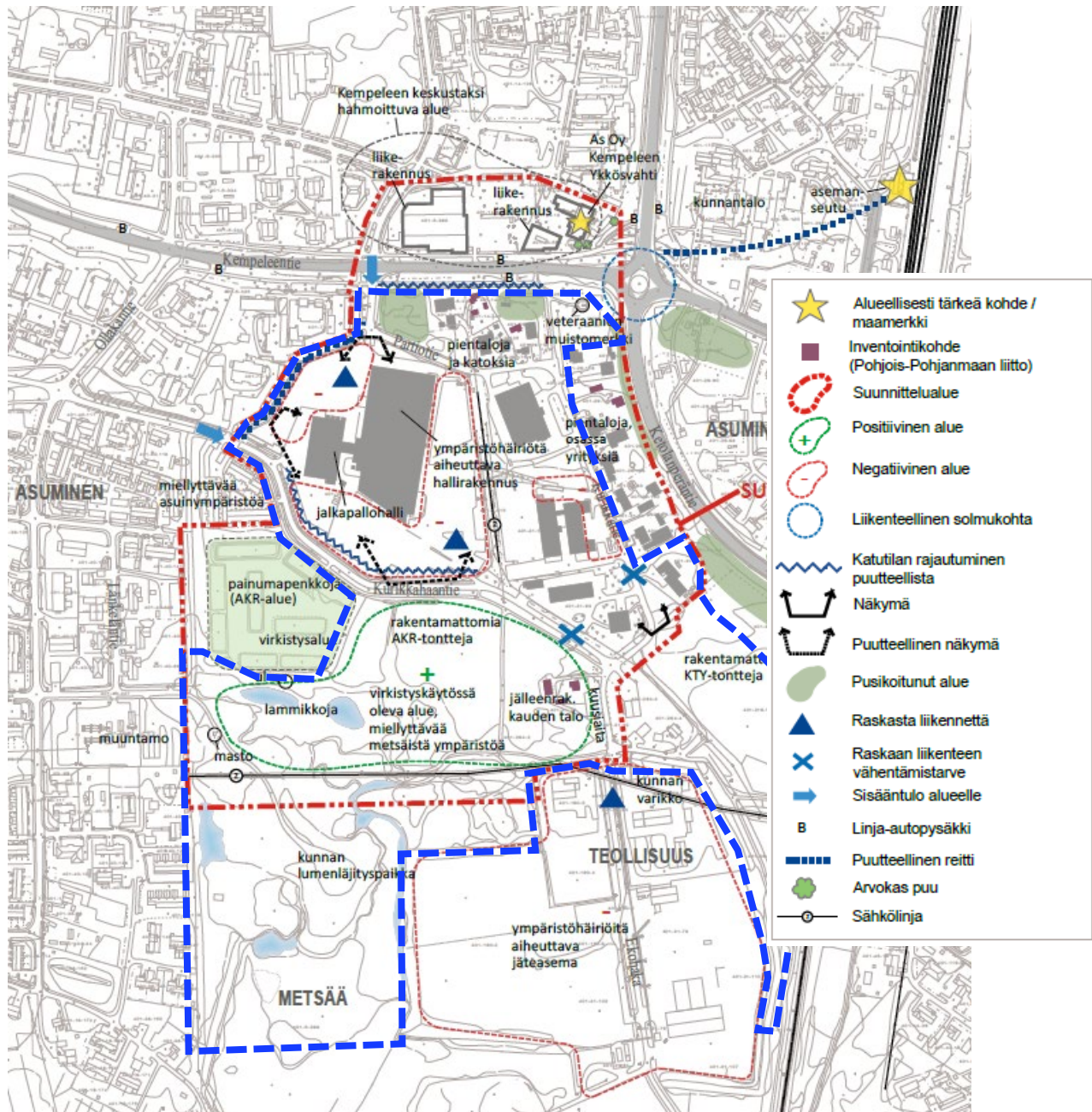
1950-luvulla rakennettu käytössä oleva asuinrakennus ja sen vanhemmat talousrakennukset käsittävä Pihlajaniemi on tunnistettu paikallisesti arvokkaana kohteena. Kaavaa ei laadita siten, että toteuttaminen edellyttäisi tämän kohteen purkamista.



Rakeisuuskartta ja inventointikohteet (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Päivitetty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

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 varistorakennukset. 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.



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

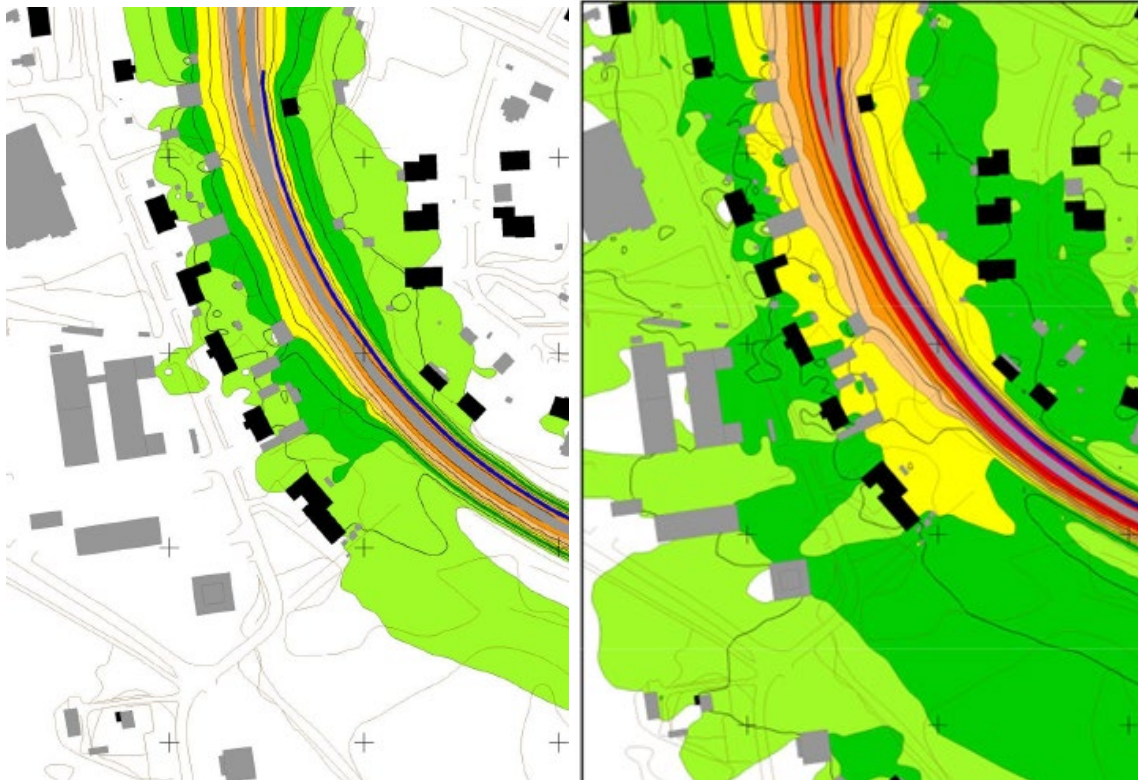
Suunnittelualueen läpi mutkittellee merkittävä kuorma-autoliikenne Ekohaka-Kurikkatie-Partiotie-reittiä ja asuinalueen liikenne Kurikkahaantie-Kurikkatie-Partiotie-reittiä. Katuverkko on mutkainen ja liikenneturvallisuuspuutteita on. Asemakaavassa on osoitettu katuysteys Kurikkahaantieltä Ketolanperälle, mutta yhteys ei ole toteutunut. Suunnittelun lähtökohtana on em. yhteyden toteuttaminen ja liikenneverkon kehittäminen siihen tukeutuen. Alueelle saavutaan Kempeleentieltä Partiotien risteyksestä. Risteyksen sujuvuutta on määrää parantaa 2023

liikenneympyrällä, joka mahdollistaa Ollakan alueen sujuvamman liittymisen keskustan liikenteeseen.

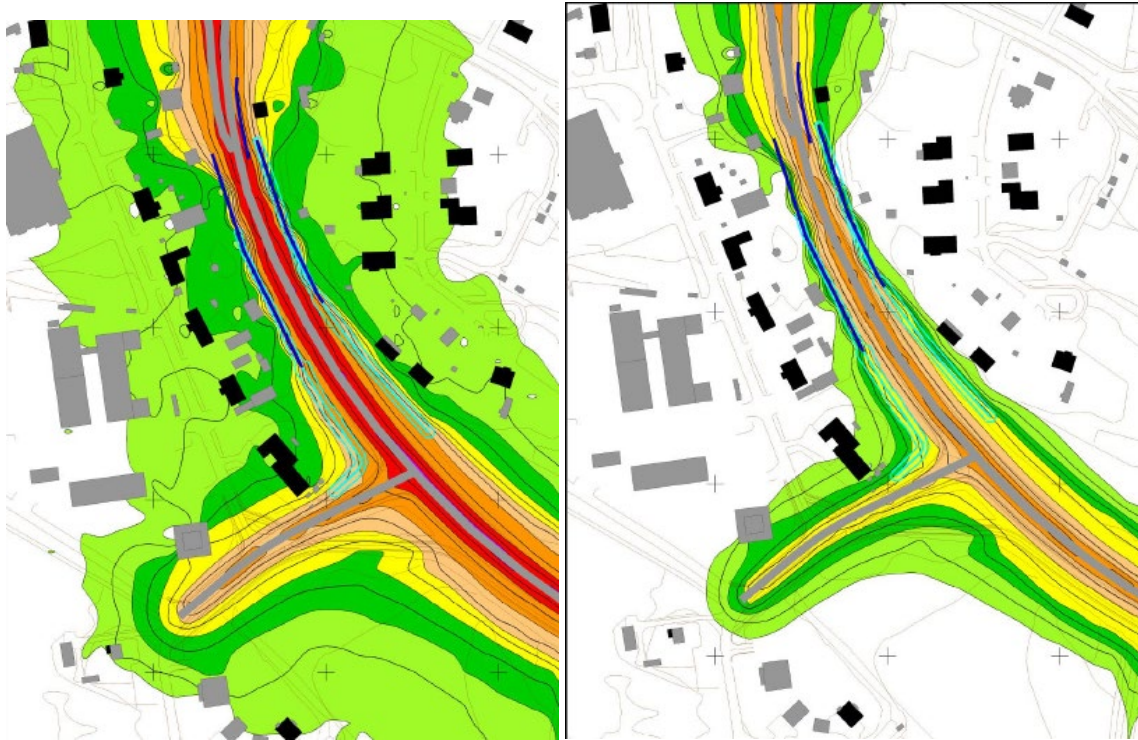
Ympäristöhäiriöt, melu ja värinä

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä määrä raskasta liikennettä Ekohaaran varren teollisuusalueelta. Alueen pohjoisosa on Kempeleentien melun vaikutusaluetta ja alueen itäosa Ketolanperäntien melualuetta. Raideliikenteen värinällä on vaikutuksia alueen itäosaan. Alueen eteläpuolella sijaitseva jätehuollon toiminto aiheuttaa maisemahaittaa.

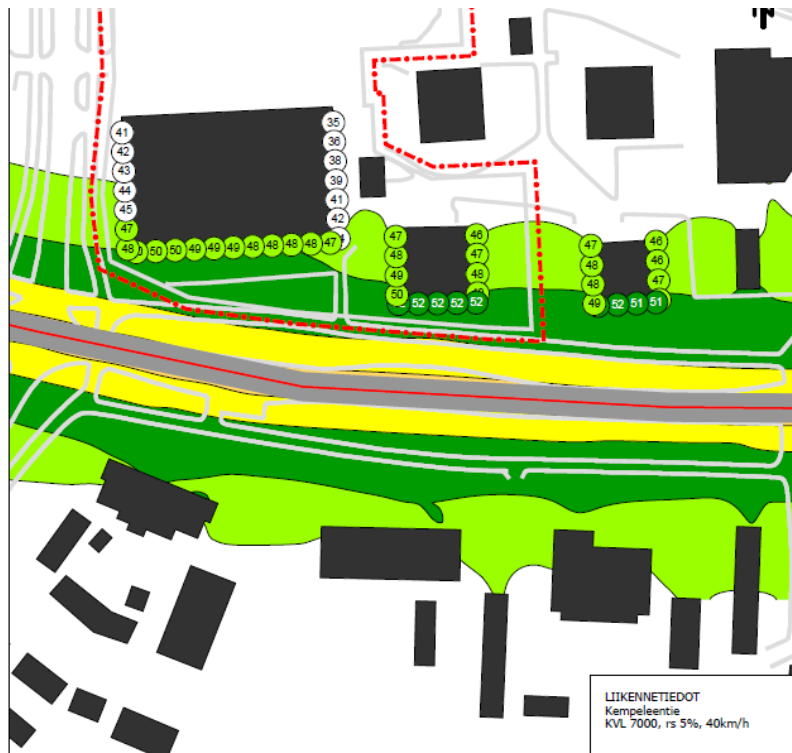
Melulaskennat



Nykytilanne Ketolanperäntien keskiäänitaso päivä- ja yöaika. Vaaleanvihreä väritys tasoa 45...50. (Sitowise 2020)



Ketolanperäntien päivä- ja yöajan keskiäänitasot, hyväksytyn tiesuunnitelman mukaisella meluntorjunnalla, ennustetilanne 2040. Vaaleanvihreä väritys äänitaso 45...50.

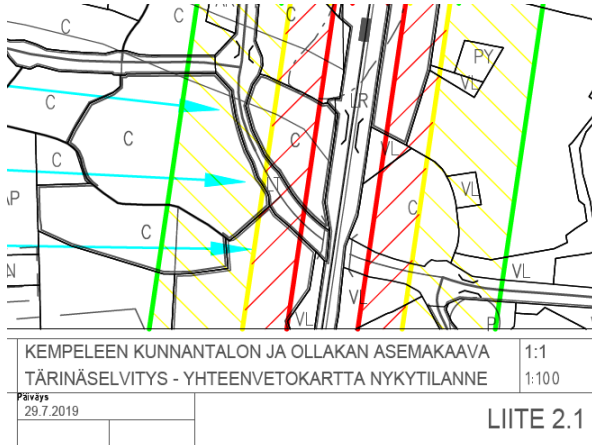


Ote Kempeleentien meluselvityksestä yöajan keskiäänitasosta välittömästi suunnittelualueen länsipuolelta (Ramboll 2022). Vaaleanvihreä väritys äänitaso 45...50. Tilanne suunnittelualueella on tätä vastaava.

Tärinä

Suunnittelualue sijaitsee tärinäalueilla B ja C, joista C-alueelle on suunnitteluosuus.

Tärinäolosuhteita on syytä tarkastella tulevaisuudessa uudelleen raideliikenteen muutoksen (Venäjän-liikenne jäänyt pois) sekä kaksoisraiteen ratkaisujen vuoksi.



Tärinävyöhykkeet 2019 mittauksen mukaan Ollakan alueella. Mittauksissa on mukana Venäjän liikenne. (A-insinöörit 2019)

Maanomistus

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



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 kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi 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-, liikkumis- 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.*

Maakuntakaava

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.

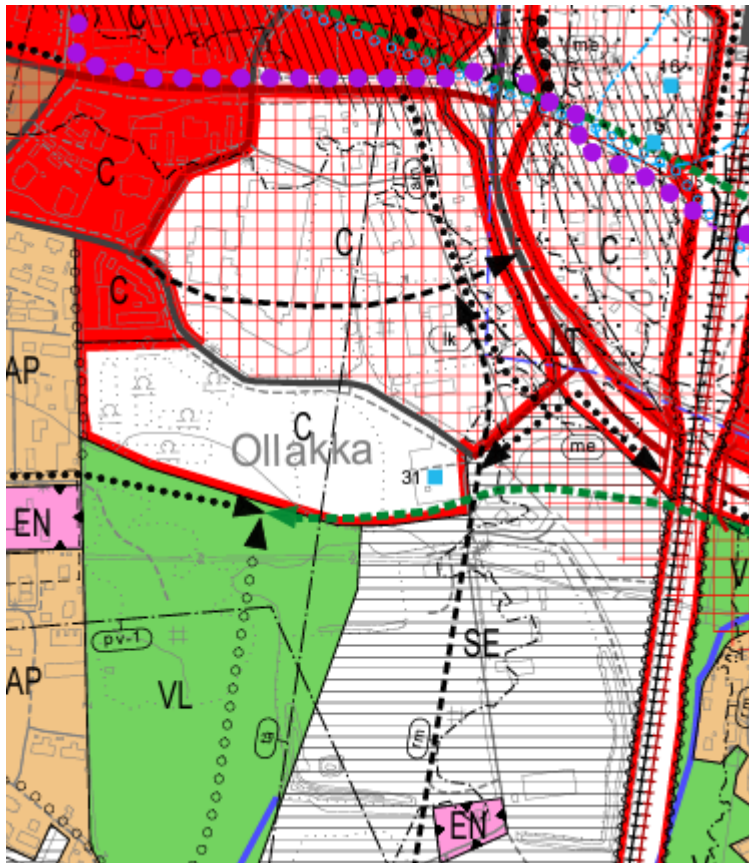


Suunnittelualuetta koskevan maakuntakaavan merkinnät: Taajamatoimintojen alue, aluekeskuksen keskustatoimintojen alue, pohjavesialue, tärkeä pohjavesivyöhyke, Oulun seudun laatukäytävä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040. Yleiskaavassa alue on pääasiassa keskustamaisena kehitettävää keskustatoimintojen aluetta, uutta keskustatoimintojen aluetta sekä lähivirkistysaluetta, joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön.

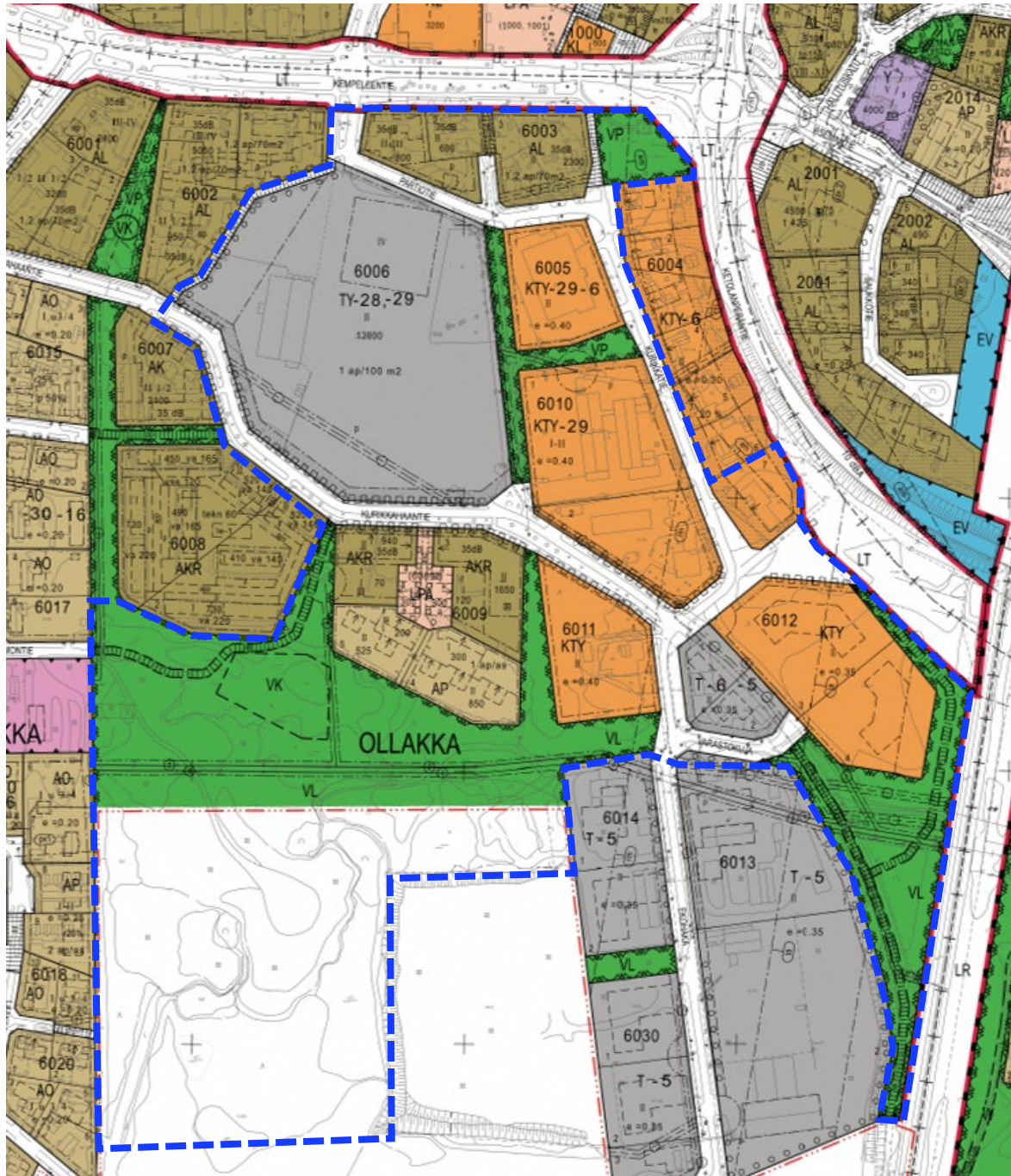
Yhteystarpeita on osoitettu jalankululle, pyöräilylle, ajoneuvoliikenteelle sekä virkistykselle.



Ote Taajaman osayleiskaavasta 2040.

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.

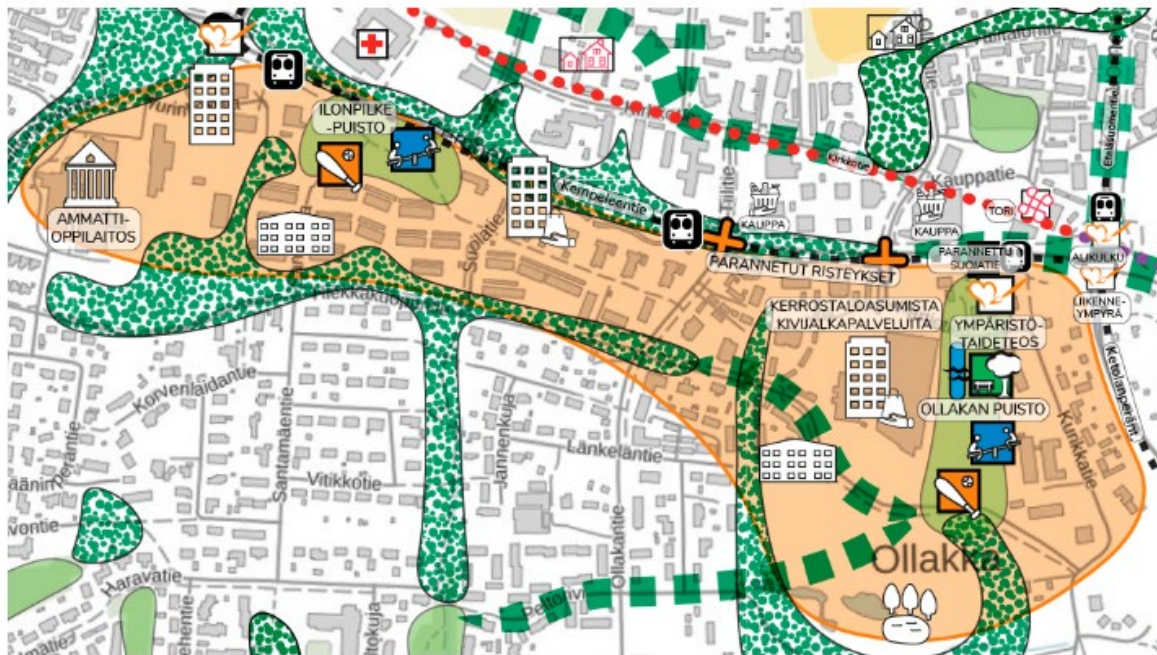


Ote Kempeleen voimassa olevasta asemakaavasta.

Keskusta-alueen visio

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 tavoitetilassa

Partiotien alkupäähän on suunniteltu liikenneympyrä ja Kurikkahaantie jatkuu Ketolanperäntielle saakka. Jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikenteen saavutettavuutta ja Kempeleentien estevaikutusta vähennetään.



Asumisen nauha keskusta-alueen visiossa. Ollakan kaava-alueella puisto, ulkoilua, liikuntaa, leikkipaikka, vesistöä, taideteos, kerrostaloasumista, kivijalkapalveluita ja etelää kohti matalampaa asumista. Viherysteysteareita tunnistettu.

Aiemmat suunnitelmat: kaavarunkotyö

Alueen suunnittelu käynnistyi jo 2016 kaavarunkotyöllä, joka valmistui 2017 ennen tämän kaavanhankkeen vireilletuloa. Kaavarunko selvityksiä sekä liikenteeseen ja virkistykseen liittyviä suunnitelmia on hyödynnetty Ollakan asuinalueen asemakaavatyössä.



Ollakan kaavarunko (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017).

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 pohjoisosa, 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, mistä johtuen 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.

Palveluvaliokunta (16.10.2018):

Palveluvaliokunta 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.

Resurssivaliokunta (16.10.2018):

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

Yhteisöllisyysvaliokunta (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 liikennetarkoituksia, 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 vuorovaikutusmenettely 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 (khall 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. **Viranomaisyhteistyön kuvaus päivittyy ehdotukseen.**

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 lähettäviltä. Liikerakentamista olisi hyvä olla alueella sopiviksi katsotuissa kohteissa, etenkin alueen pohjoispuolella Kempeleentien ja Partiotien lähettävillä. Yhtenäinen tyyli ja laatu olisi hyvä olla etenkin Kempeleentien viereisissä kohteissa. Tiilitehtaan historia voisi näkyä esimerkiksi katujen nimissä tai taideteoksissa.*

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 virkistyksen alueena. Asuminen painottuu kerrostaloihin madaltuen etelään. Alueen läpi muodostetaan viihtyisiä ja turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskustasta puistoalueille.

Toteutumaton katuyhteys Ketolanperäntielle ja rautatien alikulun rakentaminen nykyisen Ketolanperäntien ylikulkusillan eteläpuolelle edellyttää vaihtoehtoisia liikennetarkoituksia, 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.-9.4.2021 (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

Tässä kooste saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista. Täydentyy ehdotusvaiheeseen.

4.6 Kaavaehdotus Täydentyy ehdotusvaiheeseen

Ehdotuksen nähtävilläoloaika. Tässä kuvataan pääpiirteissään suunnittelun eteneminen luonnoksesta ehdotukseksi ja kaavaehdotuksen sisältö.

Ehdotusvaiheen palautteet

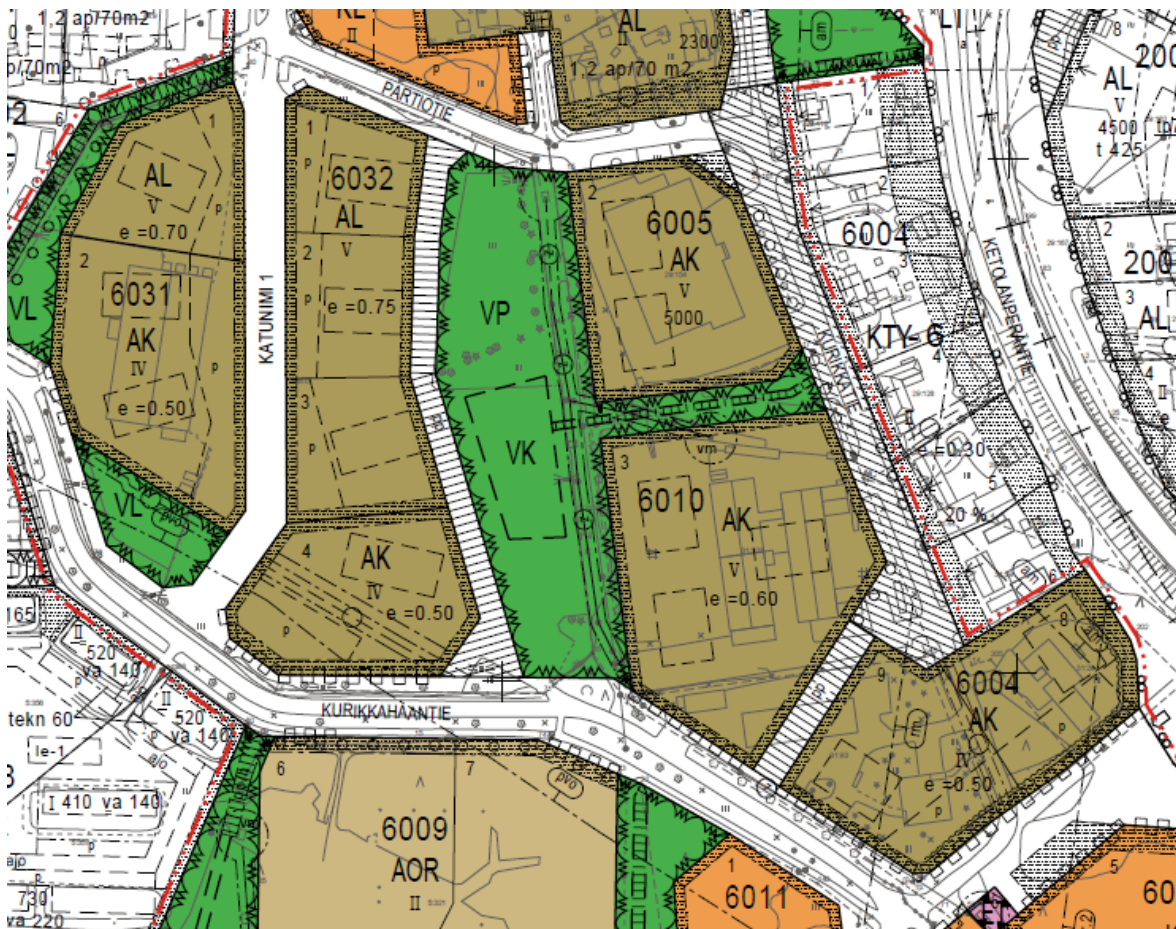
Täydentytty ehdotusvaiheeseen.

5. Asemakaavan kuvaus

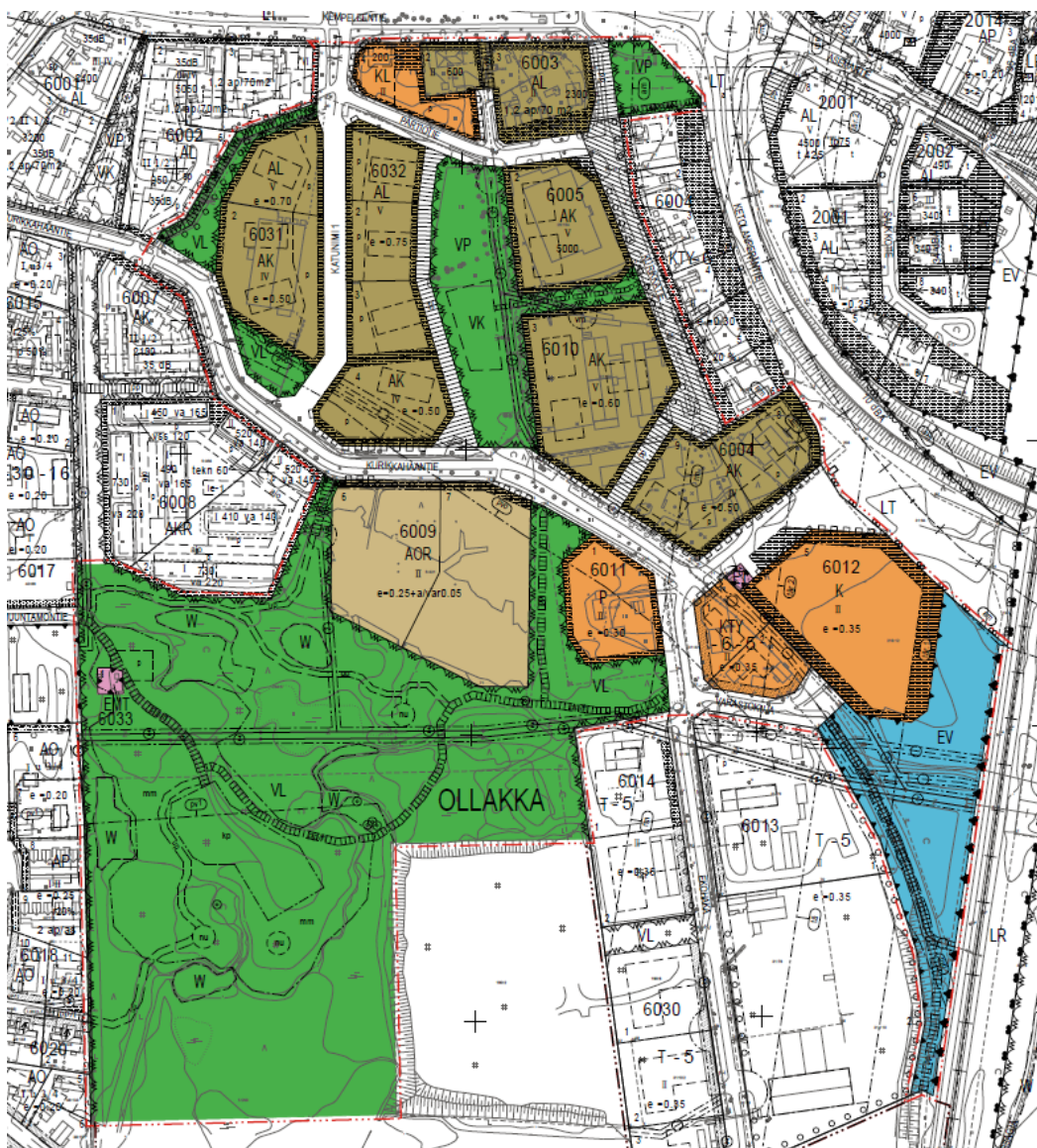
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava muuttaa kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012 ja muodostaa korttelit 6021-6033 ja niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Kaavalla muodostuu kuusi kerrostalotonttia AK, neljä uutta ja kaksi säilyvää asuin- ja liikerakentamisen tonttia AL, kaksi 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 38179 k-m². 1,8 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Näiden rakennusoikeus on 5240 k-m².



Ote kaavaluonnoksesta, uuden kerrostalorakentamisen rakentamisen alueet.



Asemakaavaluonnoksen aluevaraukset kaavakartalla.

5.2 Ympäristön laatu

Asuinalue ohjataan rakentumaan korkealaatuisena keskusta-alueelle sopivana kerrostalorakentamisena. Alueelle laaditaan rakennustapaohje. Pysäköinti osoitetaan tonteilla häiriöisempään suuntaan ja tontit avautuvat pääasiassa puistoihin päin.

Eteläosan virkistysalueiden luonnonympäristöä säilytetään. Vanhan läjitysalueen maastonmuotoilut läjitetään loppuun suunnitelman mukaisesti siten, että muodostuu mielenkiintoinen ja toimiva virkistysreittien ja koirapuiston alue.

Liikennejärjestelyjen ja katuverkon muutoksilla ohjataan raskas liikenne pois asuinalueelta.

5.3 Nimistö

Alueelle muodostuu yksi uusi katu ja kaksi puistoa, joiden nimeämistä ohjaa Nimistötoimikunta. Nimistötoimikunta kutsutaan koolle luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana.

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

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

Asuminen ja väestö

Alueelle voi rakentua arviolta n. 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 toimintoineen täydentää keskustaajaman 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 alueen 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.

6.2 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

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 v. 2028 jälkeen.

6.3 Ympäristövaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan rakentamisesta pääosa sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten vaikutukset luonnonympäristöön ovat melko vähäiset. Puistoalueet on suunniteltu metsäluontoa ja kosteikot säilyttäen. Hömötiaisen ja turkinkyyhkyn havaintopaikkoihin ei kohdistu maankäytön muutoksia. Viherpeipon havaintopaikka sijoittuu lainvoimaisessa asemakaavassa katu- ja viheralueen sekä toimitilarakentamisen tontin rajalle. Havaintopaikkaan liittyvää suojaviheraluetta levennetään radan varressa ja vastaavasti tonttia kavennetaan.

Maisemavaikutukset

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

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 viivyttävät 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

Ilmastovaikutusten arviointi laaditaan ehdotusvaiheeseen.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakennustapaohje (laaditaan ehdotusvaiheessa). 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

Asemakaavassa osoitettujen alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueen 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 26.4.2023

Asemakaava-arkkitehti Suvi Jänkälä